
Bericht über das Geschäftsjahr
2021
- Jahresabschluss -



Der Vorstand der **BAUVEREIN MEERBUSCH eG**
überreicht mit freundlicher Empfehlung den
Geschäftsbericht 2021

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Das Geschäftsjahr im Überblick	2
Aufsichtsorgane / Organigramm	4
Unternehmensdaten	5
Lagebericht des Vorstandes	6
Bericht des Aufsichtsrates	25
Jahresabschluss 2021	28

Das Geschäftsjahr im Überblick	2021
	T€

Bilanzsumme	47.285
-------------	--------

Aktiva

Anlagevermögen	44.206
----------------	--------

Umlaufvermögen	3.079
----------------	-------

Passiva

Eigenkapital (inkl. Bilanzgewinn & Ausscheidungs-Geschäftsguthaben)	20.330
---	--------

Rückstellungen	54
----------------	----

Verbindlichkeiten	25.681
-------------------	--------

Passive Rechnungsabgrenzungsposten	1.220
------------------------------------	-------

GuV

Umsatzerlöse., Bestandsveränderungen und Erträge	6.987
--	-------

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	3.073
--	-------

Abschreibungen, Personal, Zins- und weitere Aufwendungen	2.476
--	-------

Jahresüberschuss	1.438
------------------	-------

Allgemeine Angaben zum Immobilienbestand

Anzahl Wohnungen	839
Anzahl Gewerbeeinheiten	11
Anzahl Garagen/Stellplätze	320

Aufsichtsorgane

A u f s i c h t s r a t

Birte Wienands (Vorsitzende)
Edgar Malter (stellvertretender Vorsitzender)
Dieter Jüngerkes (Schriftführer)
Heino Pütz (stellvertretender Schriftführer)
Daniela Franke
Renate Kox (verstorben am 28.03.2021)
Werner Püllen
Theo Wienands
Andreas Rennartz
Nicole Joliet-Heising (ab 21.10.2021)

Organisationsstruktur

V o r s t a n d

Peter Wulbeck (Geschäftsführer)

Jürgen Wirtz

Heinz Gremm

K a u f m ä n n i s c h e r L e i t e r

Samuel Tritschler

**Vermietung / Mieten-
buchhaltung / Mit-
gliederverwaltung**

Angela Gröters
Nicholas Schick

Finanzbuchhaltung

Maike Wessing

**Instandhaltung /
Modernisierung**

Bernd Harzer

Regiebetrieb

Ralf Kanngießer
Jürgen Schulpin
Hans-G. Thederahn
Waldemar Wiczorek

Hausmeister

Viktor Lenz

BAUVEREIN MEERBUSCH eG

Düsseldorfer Straße 28
40667 Meerbusch

Telefon (0 21 32 / 13 18 8-0)
Telefax (0 21 32 / 20 90)

E-Mail: info@bauverein-meerbusch.de
www.bauverein-meerbusch.de

<u>Sitz der Genossenschaft</u>	Düsseldorfer Straße 28, 40667 Meerbusch
<u>Gründung der Genossenschaft</u>	11. März 1950
<u>Genossenschaftsregister</u>	Amtsgericht Neuss, Nr. 223
<u>Anerkennung als</u>	Vermietungsgenossenschaft gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG
<u>Mitgliedschaften</u>	Verband der Wohnungs- und Immobilien- wirtschaft Rheinland-Westfalen e. V., Düsseldorf Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin Arbeitsgemeinschaft niederrheinischer Wohnungsgenossenschaften Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- unternehmen in Düsseldorf und der Region Arbeitgeberverband der Wohnungswirt- schaft e. V., Düsseldorf
<u>Bekanntmachungsorgan</u>	Zeitschrift - Die Wohnungswirtschaft — Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH

Lagebericht

1. GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT

Der satzungsgemäße Zweck der Genossenschaft Bauverein Meerbusch eG besteht vorrangig darin, eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnversorgung ihrer Mitglieder zu gewährleisten.

Die Hauptaufgabe der Genossenschaft ist die Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Aus der Unternehmensform und unserem Selbstverständnis heraus gestalten wir unsere Mietpreise im Bestandsbau (Altbauten) so, dass wir die ortsübliche Vergleichsmieten unterschreiten. Dies ist unsere selbst auferlegte „Mietpreisbremse“.

Neben der Hauptaufgabe, der Vermietung von Wohnraum, werden auch einige wenige Gewerberäume vermietet.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die anhaltende Coronapandemie hat die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland auch im Jahr 2021 geprägt. Gebremst durch die Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Vorjahr nur allmählich erholen.

Insgesamt erreichte das Bruttoinlandsprodukt in 2021 ein Wachstum von 2,7%. Die privaten Konsumausgaben stiegen um 0,3% (Vorjahr: -5,9%). Die Investitionen in den privaten Wohnungsbau blieben mit 2,1% jedoch unter dem Vorjahreswert von 3,4%.

Die deutsche Arbeitslosenquote sank um 0,2% auf 5,7% (NRW: 7,3%) im Jahresdurchschnitt.

Die Teuerungsrate stieg im Jahresdurchschnitt um 3,2%; dies ist zurückzuführen auf die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im Vorjahr sowie höheren Energiekosten.

2.2 Wohnungsmarkt NRW

Für das Berichtsjahr 2021 liegen zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch keine aktuellen Zahlen vor.

Der Wohnungsmarkt in NRW weist weiterhin steigende Angebotsmieten auf. Im Durchschnitt erhöhte sich der Median der Nettokaltmieten gegenüber dem Vorjahr um 1,5%. (Vorjahr: 1,2 %). Im Landesdurchschnitt lag der Wiedervermietungspreis bei Bestandswohnungen bei 7,77 €/m² (Stadt Düsseldorf: 11,00 €/m²) und bei Neubauten bei 10,62 €/m² (Stadt Düsseldorf: 14,07 €/m²).

Am Ende des Jahres 2020 gab es in NRW rd. 452.000 öffentlich geförderte Mietwohnungen. Der Anteil geförderter Wohnungen wird wegen des Auslaufens der Bindungen in den nächsten Jahren sinken. Insgesamt prognostiziert die NRW.Bank, dass bis 2030 rund 46% der Stand 2020 preisgebundenen Wohnungen aus der Bindung fallen. In Meerbusch gab es zum Stichtag 31.12.2020 insgesamt 704 öffentlich-geförderte Mietwohnungen. Diese Zahl wird sich nach einer Modellrechnung bis 2030 auf 550 Wohnungen reduzieren.

2.4 Laufende Geschäftstätigkeit

2.4.1 Rahmenbedingungen

Die Stadt Meerbusch bietet ein attraktives Umfeld für den Mietwohnungsbau. Für Meerbusch, in unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf, wird auch langfristig ein hoher Mietwohnungsbedarf prognostiziert. Es ist daher davon auszugehen, dass das Leerstandsrisiko gering bleiben wird.

Das statistische Landesamt von Nordrhein-Westfalen (IT-NRW) hat für die Kommunen und Landkreise eine Modellrechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum bis 2040 erstellt. Danach ist zu erwarten, dass die Einwohnerzahl der Stadt Meerbusch um ca. 7% wachsen wird.

2.4.2 Laufende Geschäftstätigkeit

Die positive Geschäftsentwicklung der Bauverein Meerbusch eG hat sich auch in 2021 fortgesetzt und das Unternehmensergebnis konnte auf hohem Niveau gehalten werden.

Im Berichtsjahr haben wir 24 Wohnungen in den Gebäuden „Moerser Str. 3-9“ in Meerbusch-Büderich mit Anbaubalkonen versehen. Die dadurch entstandene Wohnfläche wird ab 2022 berücksichtigt.

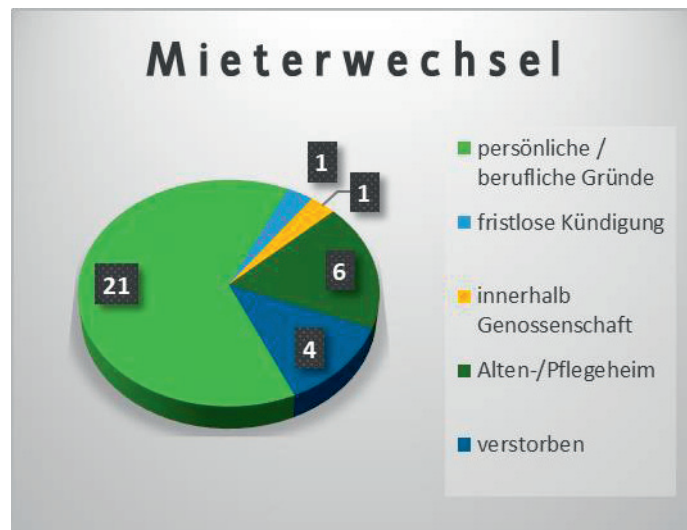
Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 stellt sich der Immobilienbestand der Bauverein Meerbusch eG wie folgt dar:

Kennzahl	Nutzung	31.12.2021	31.12.2020
Mieteinh.	Wohnen	839	839
	Gewerbe	11	11
	Parken	320	320
m²-Fläche	Wohnen	57.179	57.179
	Gewerbe	1.362	1.362
	Gesamt	58.541	58.541
Leerstände	Wohnen	12	9

Bei den am Bilanzstichtag leerstehende Wohnungen handelt es sich ausschließlich um Wohnungen in den Häusern „Amselweg 1-7“, die wegen eines geplanten Neubaus in 2022 abgerissen und durch zwei Wohngebäuden mit 24 Wohnungen (2.075 m²) - davon 4 öffentlich-geförderte Mietwohnungen (210 m²) und einer gemeinsamen Tiefgarage mit 28 Einstellplätzen, ersetzt werden. Darüber hinaus gab es zum Bilanzstichtag keinen Leerstand.

Im Berichtsjahr standen 8 Wohnungen wegen umfangreicher Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten kurzzeitig leer.

Im Berichtsjahr 2021 hatten wir 33 Mieterwechsel:



Die durchschnittliche, zu zahlende Nettokaltmiete unseres Wohnungsbestandes (= mtl. Soll-Miete) lag zum Bilanzstichtag bei 6,95 €/m² (Vorjahr: € 6,79 m²).

Seit dem 01.12.2020 besteht ein Mietspiegel für den Wohnungsmarkt in Meerbusch. Dieser wurde im Jahr 2021 aktualisiert. Je nach Baujahr bewegt sich die Mietpreisspanne zwischen 7,39 €/m² und 14,34 €/m². Mit Miethöhen von 4,75 €/m² bis 15,00 €/m² liegt das Mietpreisniveau unseres Wohnungsbestandes in den einzelnen Baualterstufen unter den entsprechenden Referenzwerten des Meerbuscher Mietpreisspiegels. Dies gilt auch für Wohnungen, welche infolge eines Mieterwechsels grundlegend modernisiert wurden. In Anbetracht unseres günstigen Mietpreisniveaus und der Modernisierungsaktivitäten in unseren älteren Wohnungsbeständen erwarten wir auch für die nächsten Jahre weiterhin eine hohe Nachfrage nach unseren Wohnungen.

An Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten wurden in 2021 insgesamt 1.361.399,76 € geleistet. Bei einer Gesamtfläche von 57.179 m² errechnet sich ein durchschnittlicher monatlicher Wert von 1,98 €/m².

Die Bauverein Meerbusch eG hat die strategische Zielsetzung, den vorhandenen Wohnungsbestand sukzessiv durch Neubau- und Bestandsmaßnahmen sinnvoll zu erweitern, um so das Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu vergrößern. Im Sommer 2022 werden wir die Gebäude auf dem Amselweg 1-7 abreißen und durch zwei neue Mietwohngebäude ersetzen.

Von den zum Bilanzstichtag vorhandenen 839 Mietwohnungen befinden sich 743 Wohnungen in Meerbusch-Büderich und 96 Wohnungen in Neuss.

Ende 2021 unterlagen 79 Wohnungen in Meerbusch-Büderich den Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Hiervon entfallen auf ältere Gebäude insgesamt 40 Wohneinheiten: Sie befinden sich an der Marienburger Str. 21 (28 WE) und am Laacher Weg 29a (12 WE). Auf Neubauten entfallen 39 Wohneinheiten: Diese befinden sich an der Moerser Str. 74a (8 WE), an der Römerstr. 71/Laacher Weg 37 (5 WE) und an der Moerser Str. 115/117 (26 WE).

3. DARSTELLUNG DER LAGE

3.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.438.654,23 € (Vorjahr: 1.267.549,76 €) ab, der sich aus Erträgen von 6.987.556,00 € (Vorjahr: 6.845.586,59 €) und Aufwendungen von 5.548.901,77 € (Vorjahr: 5.578.036,83 €) ergibt.

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

	2021	2020	Abw. gg. VJ in TEUR
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse. inkl. Bestands- veränderung	6.856	6.691	165
aktivierte Eigenleistungen	0	44	-44
Gesamtleistung	6.856	6.735	121
andere betriebliche Erträge	106	82	24
Erträge Betriebsleistung	6.962	6.817	145
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.933	2.988	-55
Personalaufwand	798	779	19
Abschreibungen *	950	896	54
andere betriebliche Aufwend.	196	213	-17
Zinsaufwand	524	573	-49
Gewinnunabhängige Steuern	140	134	6
Aufw. Betriebsleistung	5.541	5.583	-42
Betriebsergebnis	1.421	1.234	187
Finanzergebnis	-3	-1	-2
Neutrales Ergebnis	23	30	-7
Gesamtergebnis. vor Ertragssteuern	1.441	1.263	178
Steuern vom Einkomme / Ertr.	-2	5	-7
Jahresüberschuss	1.439	1.268	171

Der Zunahme der Umsatzerlöse ist im Wesentlichen auf die Steigerung der Sollmieten zurückzuführen:

Ganzjährige Auswirkungen von Erhöhungen 2020 in 2021

Im Vorjahr durchgeführte Mieterhöhungen bei lfd. Mietverhältnissen bzw. bei unterjährigem Bezug der Wohnungen führte in 2021 zu einer Steigerung von rd. 81 T€.

BGB-Mieterhöhungen im Jahr 2020 hatten ganzjährige Auswirkungen im Berichtsjahr von rd. 21 T€.

Bei Mieterwechseln wurden teilweise umfangreiche Wohnungsmodernisierungen verbunden mit Mietanpassungen durchgeführt. Hierauf entfallen rd. 14 T€. Die Anpassungen der Mieten bei Neuvermietungen ohne umfangreiche Modernisierung im Vorjahr führte einer Steigerung von rd. 3 T€. Die Wohnungen und Garagenstellplätze auf der Moerser Str. 115/117 sowie auf dem Brühl 2 wurden zum 15.02.2020 bzw. 01.03.2020 erstmalig vermietet. Die ganzjährigen Auswirkungen führten in 2021 zu einer Erhöhung um rd. 43 T€.

Erhöhungen in 2021

Im Berichtsjahr wurden die Mieten öffentlich-geförderter Wohnungen gem. den Förderbedingungen angepasst. Der Betrag beläuft sich auf rd. 1 T€. Das Gebäude auf der Moerser Str. 3-9 wurde mit Anbaubalkonen versehen. Die sich daraus ergebende Mieterhöhung beträgt rd. 5 T€.

Nach erfolgten Wohnungsmodernisierungen bei Mieterwechseln wurden die Mieten um rd. 7 T€ erhöht.

Nach Mieterwechseln ohne Modernisierungs-/Renovierungsaufwand wurden die Mieten um rd. 2 T€ erhöht.

Bei laufenden Mietverhältnissen wurden Anpassungen an die Vergleichsmieten nach BGB von rd. 23 T€ vorgenommen. Bei unseren Gewerberaummietern haben wir coronabedingt eine befristete Mietminderung wegen Wegfall der Geschäftsgrundlage vorgenommen. Dieser Minderungsbetrag beträgt in der Summe rd. 27 T€.

Für unsere Neubauten haben wir Förderdarlehen beantragt. Diese müssen nicht in gewährter Höhe zurückbezahlt werden. Es wurden uns sog. „Tilgungsnachlässe“ eingeräumt. Diese Tilgungsnachlässe werden über die Dauer der Mietpreisbindung vereinnahmt. Die Vereinnahmung dieser Tilgungsnachlässe haben im Berichtsjahr um 9 T€ zugenommen.

Im Bereich der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind die Instandhaltungskosten (Fremdkosten) um rd. 106 T€ gesunken. Die für das Berichtsjahr verauslagten Betriebskosten, welche in 2022 abgerechnet werden, haben um rd. 48 T€ zugenommen. Andere Aufwendungen sind um 3 T€ gestiegen.

Die Zunahme der Abschreibungen beruht mit ca. 14 T€ auf der ganzjährigen Auswirkung des Anfang 2020 fertiggestellten Objektes „Moerser Str. 115 und 117 / Auf dem Brühl 2“. Weiterhin ist der Anstieg auf die Balkonanbauten Moerser Str. 3 - 9 zurückzuführen, welche auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben werden müssen. Dies macht rd. 40 T€ aus.

Der Rückgang der Zinsaufwendungen ist auf die Zinsdegression, die vorzeitige Rückzahlung eines Darlehens von rd. 200 T€ sowie die Umschuldung eines Darlehens im Wert von 1,3 Mio. € zurückzuführen. Durch die Umschuldung konnte der Zinssatz von 4,2% auf 2,0% gesenkt werden.

Die Betriebsergebnisverbesserung aus dem Kerngeschäft der Genossenschaft, der Hausbewirtschaftung, resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Sollmieten, denen gestiegene Abschreibungen gegenüberstehen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens im gegebenen Marktumfeld als gut.

3.2 Vermögenslage

	2021	2020	Veränd. gg. gg. VJ
VERMÖGENSSTRUKTUR	TEUR	TEUR	
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenst.	3	15	-12
Sachanlagen	44.203	44.640	-437
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	1.655	1.581	74
andere Vorräte	6	4	2
Forderungen aus Vermietung	82	94	-12
sonstige Vermögensgegenstände	91	86	5
Kassenbestand / Guth. bei Kreditinstitut.	924	987	-63
Bausparguthaben	321	260	61
SUMME VERMÖGEN	47.285	47.667	-382
KAPITALSTRUKTUR			
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben (auscheidende Mitglieder)	50	62	-12
Geschäftsguthaben (verbleibende Mitglieder)	2.252	2.259	-7
Rücklagen	17.938	15.670	2.268
unvert. Bilanzgewinn	0	464	-464
Bilanzgewinn	90	634	-544
Fremdkapital			
Rückstellungen	55	45	10
Verbindlichkeiten gg. Kreditinstituten u. a.	23.715	25.308	-1.593
erhaltene Anzahlungen	1.716	1.702	14
übrige Verbindlichk.	249	233	16
Rechnungsabgrenzung	1.220	1.290	-70
SUMME KAPITAL	47.285	47.667	-382

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 380.674,68 € (= -0,80%) auf einen Wert von 47.285.977,99 € verringert. Dies ist im Wesentlichen auf die Reduzierung der Immateriellen Vermögensgegenstände (-12 T€), auf die Erhöhungen der noch nicht abgerechneten Betriebskosten für das Jahre 2021 (75 T€) sowie auf die Verringerung der Sachanlagen (-436 T€) zurückzuführen. Die Verringerung der Sachanlagen ist überwiegend auf die jährliche, regelmäßige Abschreibung der Wohngebäude, saldiert um die Zugänge zurückzuführen. Die Zugänge betreffen nachträgliche Aktivierungen der Neubauten „Auf dem Brühl 2 / Moerser Str. 115/117 und „Amselweg 6+8 / Römerstr. 61 / Laacher Weg 37 sowie der Aktivierung von Ausgaben im Rahmen der nachträglichen Anbringung von Balkonen „Moerser Str. 3-9. Im Berichtsjahr haben wir ein unbebautes Grundstück für rd. 54 T€ erworben. Die Forderungen haben um rd. 26 T€ abgenommen, die Bauvorbereitungskosten, d.h. Planungskosten für zukünftige Bauprojekte, haben um rd. 50 T€ zugenommen.

Die unfertigen Leistungen mit 1.655.290,75 € beinhalten noch nicht mit den Mietern abgerechnete Nebenkosten.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses und dem Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 1.345.688,70 € auf 20.190.689,50 €. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 42,7 % im Vergleich zum Vorjahr mit 39,5%.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.593.296,78 €. Darlehensvalutierungen in Höhe von 1.354.701,24 € stehen planmäßige Tilgungen in Höhe von 1.378.764,95 €, Rückzahlungen in Höhe 1.546.622,74 € und Tilgungsnachlässe von 7.043,53 € gegenüber. Das langfristige Fremdkapital insgesamt belegt 50,2% des Gesamtkapitals (Vorjahr: 53,1%)

3.3 Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.21 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2021 TEUR	2020 TEUR	Veränd. VJ TEUR
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	44.542	44.922	-380
Finanzierungsmittel	45.141	45.454	-313
<i>Überdeckung</i>	599	532	67
kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand	924	987	-63
übrige kurzfr. realisierb. Vermögensgegenstände	1.820	1.758	62
kurzfr. Verpflichtungen	-2.145	-2.213	-68
<i>Stichtagsliquidität</i>	599	532	67

Die in der Bilanz zum 31.12.2021 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbes. Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- u. Modernisierungskosten sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2021 jederzeit gegeben.

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für uns bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	In	2021	2020	2019
Bestandszahlen				
Eigenkapitalquote	%	42,7	39,5	37,7
Eigenkapitalrentabilität	%	7,1	6,7	5,2
Gesamtkapitalrentabilität	%	4,2	3,9	3,2
Cash-Flow	€	2.397	2.127	1.792
Fremdkapitalquote	%	50,2	53,0	57,3
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen				
Ø Sollmiete (incl.Gewerbe)	€/m ² /mtl.	7,07	6,79	6,98
Ø Instandhaltungskosten	€/m ² /mtl.	2,73	2,09	2,60
Fremdkapitalzinsen	€/m ² /mtl.	0,75	0,82	0,82
Fluktuationsquote	%	0,4	4,5	4,0
Erlöschmälerungen	T€	26,1	21,3	17,6

4. RISIKO-/CHANCENBERICHT

4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

RISIKOMANAGEMENT

Das vom Vorstand eingerichtete Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, die Zahlungsfähigkeit und Ertragskraft des Unternehmens dauerhaft zu sichern und das Eigenkapital zu stärken. Zu diesem Zweck werden alle wesentlichen Geschäftsindikatoren, die eine Störung der Vollvermietung oder sonstige Ertragsminderungen anzeigen, regelmäßig überprüft.

Über die Fortentwicklung dieser Geschäftsindikatoren wird dem Aufsichtsrat regelmäßig berichtet.

In unserer Genossenschaft bestehen Risiken aus Kostenüberschreitungen bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen, aus Leerständen und aus Mietausfällen.

Hinzu kommen die besonderen Risiken in Zusammenhang mit dem Neubauvorhaben „Amselweg 2. BA“. Zu nennen sind hier insbesondere Baukostenüberschreitungen, Lieferprobleme und Engpässe bei der fristgerechten Durchführung von Handwerkerleistungen. Diese besonderen Risiken werden in den Sitzungen des Vorstandes laufend behandelt. Dem Aufsichtsrat wird darüber turnusmäßig berichtet.

Das Baukostencontrolling hat bei Neubauten und umfangreichen Modernisierungen eine große Bedeutung. Aufgrund umfangreicher Modernisierungstätigkeit und steigenden Kosten besteht hier ein Kostenrisiko. Die Baukosten werden ständig überwacht. Die Planungen werden zur Begrenzung des Kostenrisikos laufend angepasst.

Die schnelle Bearbeitung eingehender Kündigungen hilft, Leerstände zu vermeiden. Diese treten bei uns fast ausschließlich modernisierungsbedingt auf. Durch die Überwachung der Mietzahlungen stellen wir Zahlungsrückstände schnell fest und leiten geeignete Maßnahmen ein.

RISIKOANALYSE

Wie bereits in den vergangenen Jahren wirkten sich Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur nicht spürbar auf die von der Genossenschaft bewirtschafteten Bestände aus. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe der Landeshauptstadt Düsseldorf und der fairen Mietpreisgestaltung erwarten wir keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen.

Bei Neuvermietungen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter. Zudem sichert unser Forderungsmanagement einen kontinuierlichen Zahlungseingang und kann zeitnah möglichen Mietausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine Vermietungsrisiken ab.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein geringes Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die volumenmäßig hohen Kredite sind endfällig finanziert. Die Genossenschaft nutzte das Marktumfeld, um sich durch Refinanzierungen von langfristigen Krediten zu günstigen Konditionen vor diesem Risiko abzusichern. Dies geschieht in Form von endfälliger Festzinskrediten. Insgesamt hält sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund steigender Tilgungsanteile in beschränktem Rahmen.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch die Nutzungs- und Mietverträge sowie durch regelmäßig, sozial verträgliche Mietanpassungen gegeben. Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau derzeit nicht.

Angesichts des Mangels an Neubauwohnungen in der Stadt Meerbusch und der positiven öffentlichen Resonanz auf Neubauvorhaben wird auch das Risiko aus freigezogenen bzw. neu zu vermietenden Wohnungen als gering bewertet.

Der deutsche Immobilienmarkt wird durch makroökonomische Faktoren mitbestimmt, die von der Bauverein Meerbusch eG nicht beeinflusst werden können. Aus der Entwicklung der Binnen- und Außenwirtschaft sowie an den Finanzmärkten können somit Risikofaktoren entstehen.

Die deutsche Konjunktur wurde im Winterhalbjahr 2021/22 durch zwei weitere Corona-Wellen belastet. Die Eskalation des russisch-ukrainischen Konflikts und der Ausbruch des Krieges durch den russischen Angriff am 24. Februar änderte die wirtschaftliche Lage auch in Deutschland. Dies dämpft die Konjunktur. Gestiegene Rohstoffpreise, die Auswirkungen der Sanktionen, zunehmende Lieferengpässe und wachsende Inflationsängste, belasten die wirtschaftlichen Erwartungen deutlich.

Insgesamt ist es jedoch schwierig, die diesbezüglichen Folgen zuverlässig einzuschätzen; es muss jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft gerechnet werden. Auch wächst die Wahrscheinlichkeit, dass die Mietausfälle ansteigen werden. Bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen kann es zu Verzögerungen kommen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und Verzögerungen bei der Weitervermietung.

4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Schwerpunkte unserer Geschäftstätigkeit bleiben weiterhin die Bestandspflege und Bestandsentwicklung. Durch die in den letzten Jahren betriebenen Investitionen in Modernisierungsmaßnahmen ist die Vermietungssituation im Wohnungsbestand unserer Genossenschaft auch in naher Zukunft positiv zu beurteilen. Da der Wohnungsmarkt in Meerbusch-Büderich derzeit eine hohe Nachfrage aufweist, ist mit nennenswerten, neuvermietungsbedingten Leerständen nicht zu rechnen.

Die Vermietungsfähigkeit unserer hauptsächlich in Büderich gelegenen Wohnungsbestände - insbesondere unter Berücksichtigung des im Vergleich zum Meerbuscher Mietspiegel günstigen Mietpreisniveaus - ist auch in unmittelbarer Zukunft als gesichert anzusehen. Ertragsspielräume zur Verbesserung der Finanz- und Ertragslage stehen der Genossenschaft aufgrund der sehr moderaten Mietenpolitik auch zukünftig zur Verfügung.

Zur weiteren positiven Entwicklung der Genossenschaft sind wir bestrebt unseren Wohnungsbestand durch Bestandsersatzmaßnahmen, den Erwerb von Bestandsimmobilien sowie den Erwerb von unbebauten Grundstücken zu erweitern.

5. PROGNOSEBERICHT

Die Genossenschaft wird weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Erneuerung der Objekte richten. Hier wird der Schwerpunkt in den nächsten Jahren auf den Objekten in der Vogelsiedlung liegen.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2022 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher - bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen - ein Ergebnis von voraussichtlich 1.410 T€ erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2022 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus nachfolgenden wesentlichen Posten zusammen:

	Plan 2022 TEUR
Erträge	
Umsatzerlöse aus Mieten	5.215
sonstige betriebliche Erträge	129
<i>Summe</i>	5.344
Aufwendungen	
Instandhaltungsaufwendungen	1.469
Personalaufwendungen	832
Abschreibungen	957
Zinsaufwendungen	469
sonstige betriebliche Aufwendungen	206
Steueraufwendungen	1
<i>Summe</i>	3.934
Jahres- überschuss	1.410

Angesichts des prognostizierten hohen Bedarfs an Wohnraum in Meerbusch, der guten Ertragslage und der weiterhin vorgesehenen Modernisierungen erwarten wir weiterhin eine positive Entwicklung unserer Genossenschaft.

Meerbusch, 01. Juni 2022

BAUVEREIN MEERBUSCH eG

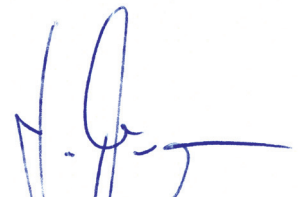
- Der Vorstand –



Peter Wulbeck



Jürgen Wirtz



Heinz Gremm

Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates

Die Corona-Pandemie wirkte sich auch im Jahr 2021 auf die Arbeit des Aufsichtsrates aus. Drei der gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand fanden als Videokonferenzen statt. Ab Juli 2021 tagten wir unter Einhaltung der vorgegebenen Coronaschutzmaßnahmen wieder in Präsenz. Dabei wurde die Unternehmenspolitik und Entwicklung des Bauvereins beraten. In diesen Sitzungen berichtete der Geschäftsführer zusammen mit seinen Vorstandskollegen über die laufenden und geplanten Geschäfte des Bauvereins sowie besondere Fragen im Zusammenhang mit der Pandemie. Entscheidungen, die den Vorstand betrafen wurden in einer separaten Aufsichtsratssitzung besprochen. Alle notwendigen Beschlüsse wurden einstimmig getroffen.

Am 21. Oktober 2020 führten wir eine zweite virtuelle Mitgliederversammlung durch, die sich mit dem Geschäftsjahr 2021 befasste. Der rechtliche Rahmen für dieses Vorgehen wurde vom Verband der Wohnungswirtschaft vorbereitet, von der Geschäftsführung umgesetzt und von Vorstand und Aufsichtsrat durchgeführt. Wieder sehr erfreulich war die große Beteiligung unserer Mitglieder, was uns in der getroffenen Entscheidung nochmals bestärkt hat. Allen, die sich beteiligt haben, danken wir herzlich für das gute Gelingen.

Die Aufgabe des Aufsichtsrates, die Geschäftsführung zu begleiten und zu überprüfen wurde auch in Coronazeiten beachtet. Das Genossenschaftsgesetz und die Satzung des Bauvereins in aktueller Fassung sind dabei die Grundlage und Verpflichtung.

Der Jahresabschluss 2021 wurde am 31. Mai / 01. Juni 2022 im Auftrag des Aufsichtsrates durch die VdW Treuhand GmbH geprüft.

Weiterhin verbesserte der Bauverein seine wirtschaftliche Situation durch die konsequente Sanierung und Substanzerhaltung des Wohnungsbestandes. Investitionen in Modernisierungsmaßnahmen werden weiterverfolgt und Neubauprojekte diskutiert. Die Vogelsiedlung wird weiterentwickelt, der zweite Bauabschnitt am Amselweg beginnt in diesem Sommer.

Der Aufsichtsrat kann auch für das vergangene Geschäftsjahr den engagierten Einsatz der Geschäftsleitung, des gesamten Vorstandes sowie der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter feststellen.

Der angemessene Umgang mit Einschränkungen zu Covid 19 sowie das achtsame Miteinander der Arbeitnehmerschaft untereinander und mit unserer Mietergemeinschaft wurde beibehalten. Glücklicherweise gibt es keine nennenswerten wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie.

Wir danken allen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für Ihre erfolgreich geleistete Arbeit ausdrücklich.

Bleiben Sie gesund.

Für den Aufsichtsrat der Bauverein Meerbusch eG

Birte Wienands
(Aufsichtsratsvorsitzende)

Meerbusch, 02. Juni 2022

**Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2021**

Bilanz zum 31.12.2021

AKTIVA

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

	31.12.2021	31.12.2020
	3.084,13	15.168,73

II. Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	43.610.329,35	44.119.800,47
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	63.129,89	67.123,09
Grundstücke ohne Bauten	363.919,46	309.902,50
Technische Anlagen und Maschinen	522,81	1.012,81
Betriebs- und Geschäftsausstattung	96.454,05	122.839,00
Bauvorbereitungskosten	68.603,28	18.514,04
	<u>44.202.958,84</u>	<u>44.654.360,64</u>

ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	44.206.042,97	44.654.360,64
--------------------------	---------------	---------------

B. Umlaufvermögen

I. Andere Vorräte

Unfertige Leistungen	1.655.290,75	1.580.995,64
----------------------	--------------	--------------

Andere Vorräte	6.177,59	4.347,06
----------------	----------	----------

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	82.721,21	93.464,57
sonstige Vermögensgegenstände	90.720,26	85.971,45
	<u>173.441,47</u>	

III. Flüssige Mittel und Bauparguthaben

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	924.300,87	987.072,15
--	------------	------------

Bauparguthaben	320.724,34	260.441,16
	<u>1.245.025,21</u>	<u>260.441,16</u>

UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT	3.079.935,02	3.012.292,03
--------------------------	--------------	--------------

BILANZSUMME

	47.285.977,99	47.666.652,67
--	----------------------	---------------

PASSIVA

	31.12.2021	31.12.2020
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	49.500,00	61.500,00
der verbleibenden Mitglieder	2.252.574,86	2.259.173,45
rückständige fällige Einzahlungen auf die Geschäftsanteile	12.725,14	15.213,14
II. Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	1.950.724,68	1.806.859,26
Bauerneuerungsrücklage	15.315.641,40	13.191.088,17
andere Ergebnisrücklagen	671.748,56	671.748,56
III. Unverteilter Bilanzgewinn aus Vorjahr	0,00	464.481,61
IV. Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	1.438.654,23	1.267.549,76
Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.348.287,29	90.366,94
Eigenkapital insgesamt	20.330.556,44	19.088.625,93
B. Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	14.829,53	7.360,00
Sonstige Rückstellungen	39.800,00	54.629,53
C. Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.715.068,99	23.841.222,66
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	0,00	1.467.143,11
Erhaltene Anzahlungen	1.716.294,55	1.701.500,05
Verbindlichkeiten aus Vermietung	126.781,85	112.658,27
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	119.783,63	110.546,83
Sonstige Verbindlichkeiten	2.873,08	25.680.802,10
D. Rechnungsabgrenzungsposten	1.219.989,92	1.290.386,03
BILANZSUMME	47.285.977,99	47.666.652,67

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	31.12.2021	31.12.2020
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.774.591,24	6.598.572,38
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>6.976,07</u>	6.940,00
	6.781.567,31	
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	74.295,11	84.898,51
3. Aktivierte Eigenleistungen	0,00	43.508,71
4. Sonstig betriebliche Erträge	131.403,20	111.409,87
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.933.303,48	2.987.977,09
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	657.327,25	646.193,51
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und Unterstützung (davon für Altersvorsorge)	<u>140.416,64</u>	132.684,59
	(15.668,11)	(15.668,11)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	950.237,76	895.639,73
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	198.453,29	212.894,79
8. Sonstige betriebliche Erträge	290,38	257,12
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	526.977,32	573.480,58
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>1.879,41</u>	-4.044,50
ERGEBNIS NACH STEUERN	1.578.960,85	1.400.760,80
11. Sonstige Steuern	<u>140.306,62</u>	133.211,04
JAHRESÜBERSCHUSS	1.438.654,23	1.267.549,76
12. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		
a) in die gesetzliche Rücklage	143.865,42	126.754,98
b) in die Bauerneuerungsrücklage	<u>1.204.421,87</u>	507.019,80
BILANZGEWINN	90.366,94	633.774,98

Anhang zum Jahresabschluss 2021

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in 40667 Meerbusch, Düsseldorfer Str. 28, eingetragen im Genossenschafts-Register beim Amtsgericht Neuss, Nummer 223.

Der Jahresabschluss für 2021 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Bilanz zum 31.12.2021 wurde entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen gegliedert. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bauverein Meerbusch eG ist gem. § 267 HGB in Verbindung mit § 336 HGB ein kleines Unternehmen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Von den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurde nicht abgewichen.

1. Folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände: Entgeltlich von Dritten erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben.

Sachanlagevermögen: Sie sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibung bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge erfolgen zeitanteilig. Für Zugänge sind Fremdkosten als Anschaffungs-/Herstellungskosten angesetzt. Kosten für begleitende oder ersparte Instandhaltungen sind - soweit angefallen - unter den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (Instandhaltungskosten) erfasst.

Planmäßige Abschreibungen: Neubauten auf Grundstücken mit Wohnbauten wurden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von regelmäßig 75 Jahren planmäßig nach Restnutzungsdauer abgeschrieben. Dies gilt auch für 4 vorhandene Tiefgaragen, die Bestandteile von Grundstücken mit Wohnbauten sind. Separate Garagen wurden in der Vergangenheit auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 75 Jahren planmäßig nach Restnutzungsdauer abgeschrieben. Bei drei Wirtschaftseinheiten beträgt die Gesamtnutzungsdauer aufgrund von Substanzverbesserungen 90 Jahre.

Aufgrund umfangreicher Gebäudesanierungen haben wir die Restnutzungsdauer der Wohngebäude („Auf'm Kamp“ und „Am Katzenberg“) in Neuss sowie die Gebäude („Johann-Wienands-Platz 2, 3, 4 und 5, Further Weg 2, 4 und 6, Weißenberger Weg 1, 3, 5 und 7, Laacher Weg 33 und 35) in Meerbusch-Büderich auf insgesamt 40 Jahre verlängert.

Technische Anlagen und Maschinen sowie die *Betriebs- und Geschäftsausstattung* wurden mit Sätzen zwischen 10% und 25% p.a. abgeschrieben; abnutzbare bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind (im Wert bis zu € 410,00 netto) werden im Zugangsjahr in voller Höhe als Aufwand erfasst.

Unfertige Leistungen: Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten (ohne Umlageausfallwagnis) ausgewiesen.

Vorräte: Reparaturmaterial wurde grundsätzlich zu den Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen: Die Forderungen wurden in der Höhe zum Zeitpunkt ihrer Entstehung mit dem Nominalwert eingestellt. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Flüssige Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Rückstellungen: Es ist eine Rückstellung für Pensionen in Form einer beitragsorientierten Leistungszusage gebildet worden.

Des Weiteren sind Rückstellungen entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet worden.

Aufwandsrückstellungen im Sinne von § 249 Absatz 2 HGB wurden nicht gebildet.

Verbindlichkeiten: Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten: Enthalten sind Tilgungsnachlässe öffentlicher Darlehen für Wohnraumförderung, die rätierlich über den Zeitraum der Mietpreisbindung aufgelöst werden und Zuschüsse des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA), die über die Abschreibungsdauer der Personenkraftwagen aufgelöst werden.

C. Erläuterungen zur Bilanz zur Gewinn- u. Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2021 €	Zugänge			Zuschreibungen €	Ab- schreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2021 €	Ab- schreibungen Geschäfts- jahr €
		im Geschäfts- jahr €	Ab- gänge €	Um- buchungen (+/-) €				
Immaterielle Vermögensgegenstände	94.353,66	2.197,93				93.467,46	3.084,13	14.282,53
Sachanlagen								
-Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	62.368.991,92	382.415,63		9.492,72		19.150.570,92	43.610.329,35	901.379,47
-Grundstücke mit mit Geschäftsbauten	182.495,63					119.365,74	63.129,89	3.993,20
-Grundstücke ohne Bauten	309.902,50	54.016,96					363.919,46	
-Technische Anlagen und Maschinen	15.966,66					15.443,85	522,81	490,00
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	682.582,24	3.707,61	591,63			589.244,17	96.454,05	30.092,56
- Bauvorbereitungskosten -	18.514,04	59.581,96		-9.492,72			68.603,28	
	63.578.452,99	499.722,16	591,63	0,00	0,00	19.874.624,68	44.202.958,84	935.955,23
ANLAGEVERMÖGEN								
INSGESAMT	63.672.806,65	501.920,09	591,63	0,00	0,00	19.968.092,14	44.206.042,97	950.237,76

2. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon			gesicherte Restschuld €	
		Restlaufzeit				
		bis zu 1 Jahr €	zw. 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.715.068,99	1.309.797,96	4.894.781,26	17.510.489,77	23.715.068,99	G P R
Verbindlichkeiten gg. anderen Kreditgebern	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	G P R
Erhaltene Anzahlungen	1.716.294,55	1.716.294,55				-- -
Verbindlichkeiten aus Vermietung	126.781,85	38.454,32	88.327,53			-- -
Verbindlichkeiten aus Lieferungen / Leistungen	119.783,63	119.783,63				-- -
Sonstige Verbindlichkeiten	2.873,08	1.312,49	238,27	1.322,32		-- -
Gesamt-betrag	25.680.802,10	3.185.642,95	4.983.347,06	17.511.812,09	23.715.068,99	

Sicherungsart: GPR = Grundpfandrechte

- In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
- In den Positionen „Sonstige Vermögensgegenstände“ und „Verbindlichkeiten“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.
- Rücklagenspiegel

	Bestand Vorjahres €	Einstellung aus Bilanzgewinn Vj €	Einstellung a. d. Überschuss GJ €	Entnahme für das GJ €	Bestand Ende des GJ €
Gesetzliche Rücklage	1.806.859,26	0,00	143.865,42	0,00	1.950.724,68
Bauerneuerungsrücklage	13.191.088,17	920.131,36	1.204.421,87	0,00	15.315.641,40
Andere Ergebnissrücklagen	671.748,56	0,00	0,00	0,00	671.748,56
	<u>15.669.695,99</u>	<u>920.131,36</u>	<u>1.348.287,29</u>	<u>0,00</u>	<u>17.938.114,64</u>

7. Bei der Rückstellung für Pensionen handelt es sich um eine Pensionszusage als beitragsorientierte Leistungszusage. Die Höhe der Rückstellung ergibt sich ausschließlich nach dem beizulegenden Wert einer Rückdeckungsversicherung (Ausweis unter „Sonstige Vermögensgegenstände“ in Höhe von € 14.829,53). Der Verpflichtungsumfang der Pensionsrückstellung beträgt zum Bilanzstichtag € 14.829,53.
8. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:
- | | |
|--|--------------------|
| - Rückstellung für Prüfungs- und Beratungskosten | € 19.800,00 |
| - Rückstellung für Beiträge Berufsgenossenschaft | € 5.300,00 |
| - Urlaubsrückstellung | € 14.700,00 |
| | <u>€ 39.800,00</u> |
9. Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr und mehr als einem Jahr (Vorjahreswerte in Klammern):

Verbindlichkeiten	bis zu einem Jahr €	mehr als 1 Jahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.309.797,96 (1.226.918,40)	22.405.271,03 (22.614.304,26)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 (66.561,88)	0,00 (1.400.581,23)
Erhaltene Anzahlungen	1.716.294,55 (1.701.500,05)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.454,32 (39.330,74)	88.327,53 (73.327,53)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen	119.783,63 (110.546,83)	
Sonstige Verbindlichkeiten	1.312,49 (7.286,71)	1.560,59 (1.673,08)
Gesamtbetrag	3.185.642,95 (3.152.144,61)	22.495.159,15 (24.089.886,10)

10. In den Rechnungsabgrenzungsposten sind enthalten Tilgungsnachlässe öffentlicher Darlehen, die ratierlich über den Zeitraum der Mietpreisbindung und Zuschüsse der BAFA die über die Abschreibungsdauer der Personenkraftwagen aufgelöst werden.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Hier sind keine Erträge und / oder Aufwendungen im Geschäftsjahr angefallen, die einer gesonderten Erklärung bedürfen.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen Treuhandverbindlichkeiten aus Kautionen (Ausweis unter flüssige Mittel / Verbindlichkeiten aus Vermietung) in Höhe von € 88.327,53. Es handelt sich um Zahlungen der Gewerberaummieter, welche nicht Mitglied in unserer Genossenschaft sind.
2. Die Genossenschaft hat nach dem 31.12.2021 Werk- und Dienstleistungsverträge für das Neubauvorhaben „Amselweg 1-3-5-7“ abgeschlossen. Hieraus resultiert eine Zahlungsverpflichtung von insgesamt 850.444,39 €.
3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile im Sinne des § 271 Abs. 1 HGB an anderen Unternehmen.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich Beschäftigten:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufm. Mitarbeiter	4	0
Techn. Mitarbeiter	1	0
Regiehandwerker etc.	4	4
	9	4

5. Mitgliederbewegung:

	Mitgliederzahl
Anfang 2021	1.123
Zugang 2021	37
Abgang 2021	41
Ende 2020	1.119

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 6.598,56 verringert. Die Anzahl der zu zeichnenden Pflichtanteile beträgt zehn. Auf die Geschäftsanteile (15.102 Anteile) waren zum Bilanzstichtag € 12.725,14 nicht eingezahlt.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen
e. V., Goltsteinstr. 29 in 40211 Düsseldorf

7. Mitglieder des Vorstandes

- a) Peter Wulbeck (Geschäftsführer)
- b) Jürgen Wirtz
- c) Heinz Gremm

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

- a) Birte Wienands (Vorsitzende)
- b) Edgar Malter (stellvertretender Vorsitzender)
- c) Dieter Jüngerkes (Schriftführer)
- d) Heino Pütz (stellvertretender Schriftführer)
- e) Daniela Franke
- f) Renate Kox (verstorben 28.03.2021)
- g) Werner Püllen
- h) Andreas Rennartz
- i) Theo Wienands
- j) Nicole Joliet-Heising (ab 21.10.2021)

D. Weitere Angaben

1. Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Abschluss des Geschäftsjahres 2021 beim Bauverein Meerbusch nicht eingetreten.
2. Der Einmarsch der russischen Streitkräfte in die Ukraine stellt ein einschneidendes Ereignis das auch in der Wirtschaft mit einschneidenden wirtschaftlichen Auswirkungen dar. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Es ist mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Neben den Preissteigerungen auf den Rohstoffmärkten und höheren Aufwendungen in der Bestandsbewirtschaftung sowie zu höheren Baukosten beim Wohnungsbau, kommt es auch zu verstärkten Fluchtbewegungen nach Deutschland. Die daraus resultierenden Folgen werden erheblich sein, sind derzeit nicht seriös zu bestimmen.

3. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen sowie des Genossenschaftsgesetzes beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1.438.654,23 einen Betrag in Höhe von EUR 1.204.421,87 in die Bauerneuerungsrücklage sowie EUR 143.865,42 in die gesetzliche Rücklage einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, von dem Bilanzgewinn in Höhe von 90.366,94 € eine Dividende von 90.366,94 € (4% der Geschäftsanteile) auszuschütten.

Meerbusch, 01.Juni 2022

BAUVEREIN MEERBUSCH eG
DER VORSTAND



Peter Wulbeck



Jürgen Wirtz



Heinz Gremm