BAUVEREIN
PAPENBURG e.G.
SEIT 1921

GESCHÄFTSBERICHT 2023

Seit über 100 Jahren bieten wir ein Zuhause!

Wir überreichen Ihnen

unseren Geschäftsbericht für das Jahr 2023

mit den besten Empfehlungen.

Bauverein Papenburg eG

Der Vorstand

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Rechtliche Grundlagen und Organe	2-3
Gesamtwirtschaftliche Lage 2023	4-6
Wohnungsbau in Papenburg	7
Bauverein Papenburg …..auf einen Blick	8
Geschäftsverlauf des Bauverein Papenburg eG	9-18
Wirtschaftliche Lage	19-20
Ertragslage/Finanzlage/Kennzahlen	21
Gewinnverteilungsvorschlag	22
Bericht des Aufsichtsrates	23
Bilanz zum 31.12.2023	24-26
Gewinn- und Verlustrechnung 2023	27
Anhang	28-35
Der Wohnungsbestand	36

Rechtliche Grundlagen der Genossenschaft

Firma:	Bauverein Papenburg eG
Sitz:	Papenburg
Anschrift:	Norderneyer Straße 17, 26871 Papenburg
Internet:	www.bauverein-papenburg.de
E-Mail:	info@bauverein-papenburg.de
Gründung:	7. Februar 1921
Genossenschaftsregister:	Amtsgericht Osnabrück Reg.-Nr. 120021
Satzung:	Fassung vom 28.06.2017

Zweck und Gegenstand des Unternehmens:
Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.
Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Höhe des Geschäftsanteils:	260,00 €
Haftsumme:	260,00 €
Kündigungsfrist:	6 Monate zum Schluss des Geschäftsjahres

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- u. Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Leibnizufer 19, 30169 Hannover

Verwaltungsorgane:

Vorstand

Marita Siebrands, hauptamtlich, Immobilienkauffrau
Theo Leffers, nebenamtlich, Bankkaufmann
Guido Lüppens, Diplom-Bauingenieur

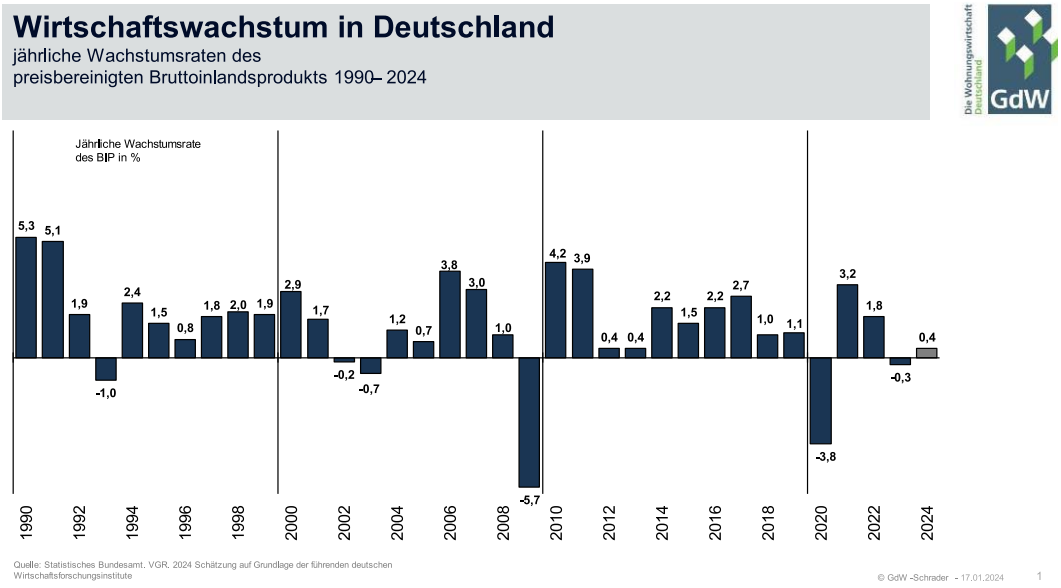
Aufsichtsrat

Jürgen Brelage, Vorsitzender, Betriebswirt VWA
Silvia Christen, stellv. Vorsitzende, Lehrerin
Hilke Schumacher-Thiel, Schriftführerin, Rechtsanwältin
Ursula Buse, Gärtnermeisterin
Florian Zumsande, Dipl. Wirtschafts-Ingenieur

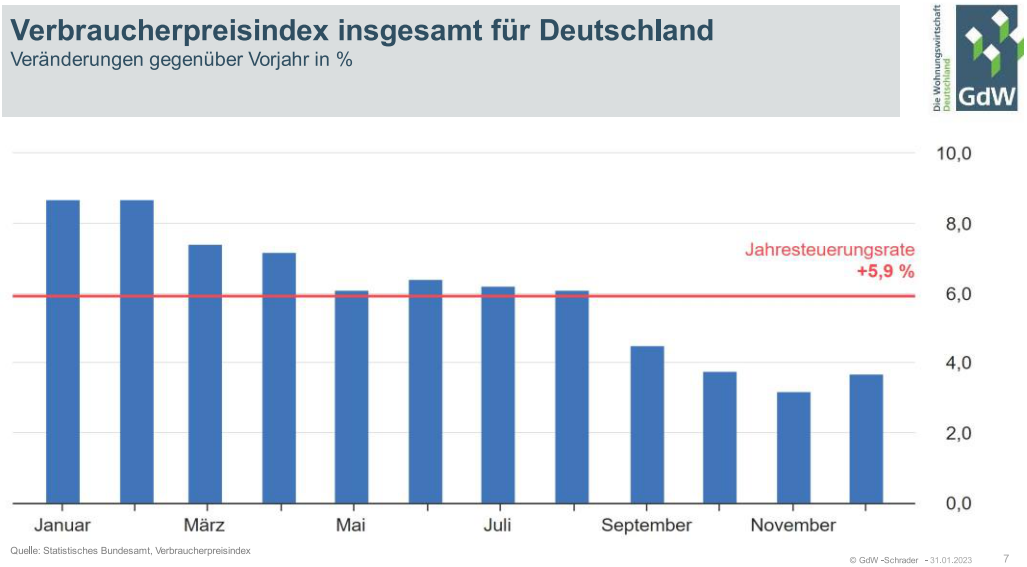
Darstellung des Geschäftsjahres 2023

Gesamtwirtschaftliche Lage 2023

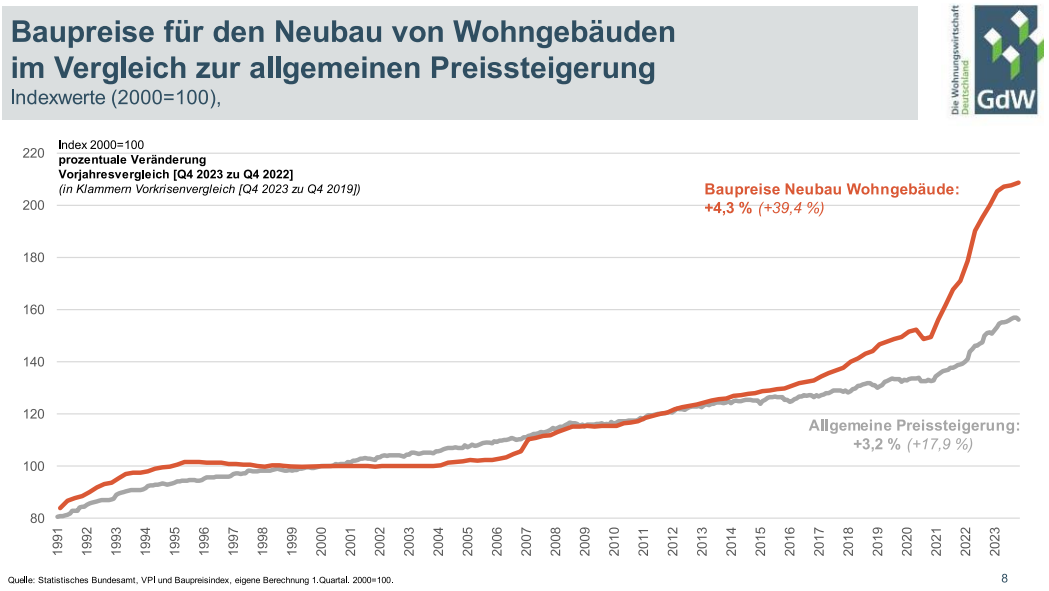
Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland kam 2023 im nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Deutschland ist im letzten Jahr in eine Rezession gerutscht: Im Jahr 2023 war das deutsche Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt um 0,3 Prozent niedriger als im Vorjahr. Nach wie vor lasten hohe Preise in allen Wirtschaftsstufen auf der Konjunktur.



Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2023 im Jahresmittel um 5,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Insbesondere die Energieprodukte und die Preisentwicklung bei Nahrungsmitteln trieben die Inflation an. Im Jahresverlauf sank die Rate auch infolge der Eingriffe der EZB.



In den Wohnungsneubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2023 laut DIW rund 323,8 Mrd. Euro. In den Wohnungsneubau flossen 95,2 Mrd. Euro und in Bauleistungen im Bestand 228,6 Mrd. Euro. Treiber ist der inflationsbedingt starke Preisanstieg. Mit immer mehr Geld wird immer weniger Wohnraum fertiggestellt.



Stützend wirkten hier vor allem energetische Sanierungen, die infolge der Klimagesetzgebung und der Energiepreisentwicklung stärker in den Fokus geraten. Zusätzlich verstärkt durch den Zinsanstieg, schlägt sich die Entwicklung auch in einer weiter sinkenden Kapazitätsauslastung nieder.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wirken, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs, weiter stark belastend. Hohe Anforderungen (Dekarbonisierung bis 2045 etc.) und damit verbundene hohe Umsetzungskosten lasten ebenso auf dem Investitionsklima wie fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite. Dazu kommt die unsichere Förderpolitik des Bundes und die Perspektive der Zinsentwicklung. Beruhigend auf den Wohnungsmarkt wirken der bisher recht stabile Arbeitsmarkt und die Einkommensentwicklung der Privathaushalte, die mit der Inflation gestiegen ist. Dazu kommen grundsätzlich funktionierende Systeme der Wohnkostenunterstützung.

2023: Einbruch bei Baugenehmigungen

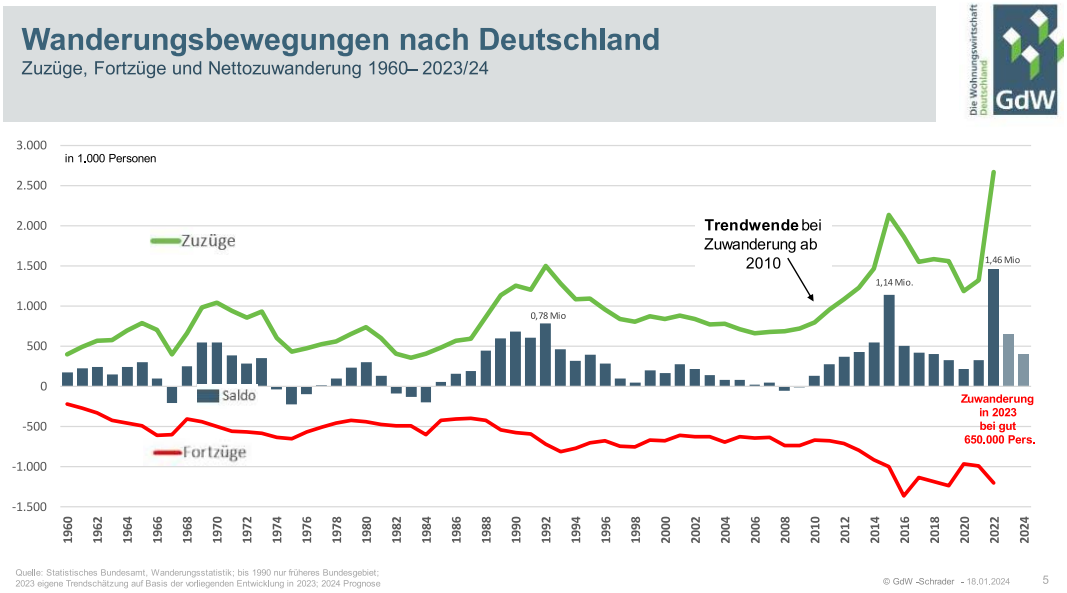
Im Jahr 2023 wurde in Deutschland der Bau von 260.100 Wohnungen genehmigt. Das waren 94.100 Wohnungen weniger als 2022. Nach Gebäudearten betrachtet ging die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser (-39,1 %) und Zweifamilienhäuser (-48,3%) besonders stark zurück. Etwa zwei Drittel der Neubauwohnungen entstehen in Mehrfamilienhäusern, die überwiegend von Unternehmen gebaut werden.

Die Prognosen der Baufertigstellungen, die aufgrund der Bauüberhänge von den Baufertigstellungen abweichen, liegen für das Jahr 2023 bei 250.000 bis 270.000 Wohneinheiten. Damit wird das Ziel der Bundesregierung von 400.000 neuen Wohnungen im Jahr erneut weit verfehlt.

Bevölkerungsentwicklung

Auch das Jahr 2023 war durch eine starke Zuwanderung Asylsuchender geprägt. Die Fluchtursachen bestehen unverändert fort. Die durch den Krieg in der Ukraine ausgelösten Verwerfungen tun ein Übriges. Die Nettozuwanderung liegt bei ca. 590.000 Menschen.
Dies gleicht den negativen natürlichen Bevölkerungsrückgang aus. Die demografische Entwicklung weist auf eine Abnahme der Bevölkerung im Erwerbsalter und eine Zunahme der Bevölkerung im Rentenalter hin. Dies hat insbesondere Auswirkungen auf die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Zahl der Privathaushalte die entscheidende Größe



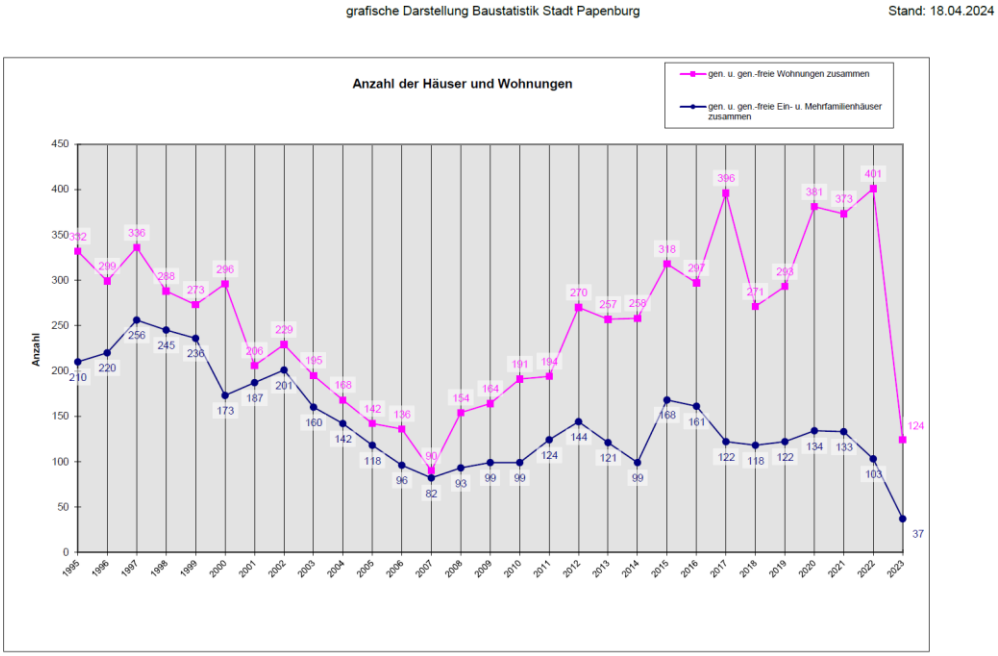
Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick

Aktuell blicken die Volkswirte eher pessimistisch in die nächste Zukunft. Ein Grund dafür ist das Urteil des BVerfG vom November 2022, das den Staat zu grundsätzlichen Sparmaßnahmen zwingt. Hinzu kommen weiterhin hohe Energiepreise sowie geopolitische Risiken, die das wirtschaftliche Umfeld belasten.
Im Ergebnis haben zahlreiche Wirtschaftsforschungsinstitute und die Bundesregierung ihre Konjunkturprognosen für 2024 gesenkt. Ökonomen erwarten allenfalls noch ein Miniwachstum von 0,2 Prozent.

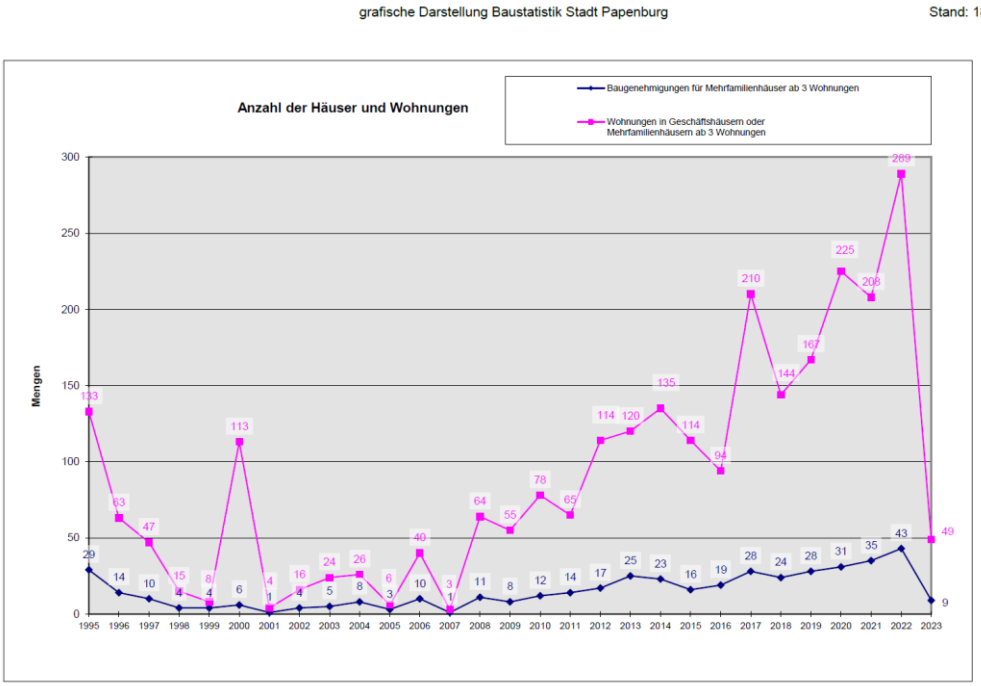
Für 2024 wird mit nur noch 235.000 fertiggestellten Neubauwohnungen gerechnet.

Wohnungsbau in Papenburg

Der bundesweite Trend eines dramatischen Rückganges bei den Baugenehmigungen ist auch in Papenburg festzustellen. Während im Vorjahr noch 401 genehmigte und genehmigungsfreie Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern zu verzeichnen waren, ging die Zahl im Jahr 2023 auf gerade einmal 124 Wohnungen in 37 Häusern zurück.



Bei den Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohnungen fiel der Rückgang ebenfalls entsprechend hoch aus.



Der Bauverein Papenburg auf einen Blick……

	Stand 31.12.2023	*Stand 31.12.2022*
Wohnungen	*631*	*625*
Wohnfläche	*42.624 m²*	*42.130 m²*
Wohnungen in Bau	*9*	
Wohnfläche in Bau	*620*	
Garagen	*81*	*81*
Gemeinschaftsräume f. Senioren	*2*	*2*
Verwaltungsgebäude	*1*	*1*
Bauhof	*1*	*1*

	31.12.2023	*31.12.2022*
Zahl der Mitglieder	*1.006*	*1.015*
Zahl der Anteile	*3.376*	*3.416*
Geschäftsguthaben (Haftsummen)	*877.760 €*	*888.160 €*

	31.12.2023	*31.12.2022*
Bilanzsumme	*21.570.260 €*	*20.839.116 €*
Bilanzgewinn	*51.803 €*	*51.685 €*
Eigenkapital	*12.032.678 €*	*11.616.593 €*
Eigenkapitalquote	*55,7 %*	*55,8 %*
Rücklagen	*11.074.000 €*	*10.651.000 €*
Umsatzerlöse und sonstige Erträge	*3.341.572 €*	*3.195.735 €*

	31.12.2023	*31.12.2022*
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand	*908.000 €*	*923.000 €*
Neubaukosten	*934.608 €*	*1.012.711 €*

Interne Entwicklung

Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

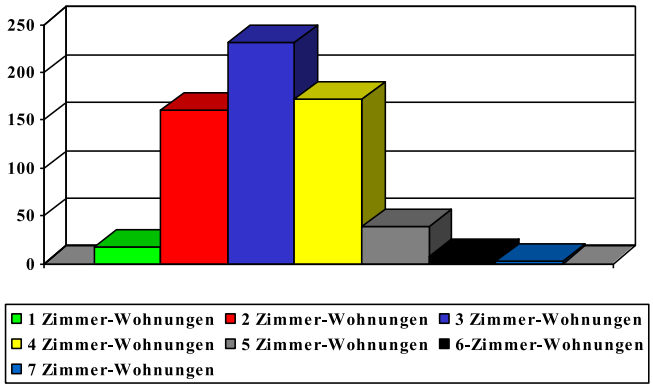
Der Bauverein Papenburg eG mit Sitz in Papenburg wird als reine Vermietungsgenossenschaft geführt. Die Genossenschaft wurde am 07.02.1921 gegründet. Satzungszweck ist die Förderung Ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Das Jahr 2023

Wohnungsbestand

Am 31.12.2023 bewirtschaftete der Bauverein Papenburg eG

- ✓ 631 eigene Wohnungen mit 42.624 qm Wohnfläche
- ✓ 81 Garagen
- ✓ 3 Gemeinschaftsräumen
- ✓ 1 Verwaltungsgebäude mit Bauhof



Wohnungsbestand nach Anzahl der Zimmer

In Bau befanden sich 9 Wohnungen an der Merianstraße, die im Sommer 2024 fertiggestellt werden.

Investitionen in den Wohnungsbestand 2023

- ✓ Investitionen Neubau/Modernisierungen 981.500 Euro
- ✓ Investitionen Instandhaltung 861.000 Euro
- ✓ Gesamtinvestitionen 1.842.500 Euro

Neubau Richardstraße

Auf dem Grundstück Richardstraße 14-16 wurde nach Abriss eines Bestandsgebäudes ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten errichtet.

Die Wohnungen wurden zum 1. Februar 2023 vermietet.

Das nach dem KFW 55 EE-Standard errichtete Gebäude ist mit einer Wärmepumpe, Photovoltaik und Wohnraumlüftung ausgestattet. Die Wohnungen sind großzügig und modern geschnitten und verfügen über Bad und Gäste-WC. Auch elektrische Rollläden und eine Video-Sprechanlage gehören zur Ausstattung. Durch die Aufzugsanlage sind alle Wohnungen barrierefrei erreichbar. Im Außenbereich wurden Abstellräume errichtet.

Insgesamt wurden in diese Baumaßnahme rund 1,3 Millionen Euro investiert.

Ein wunderschöner Garten mit Bäumen schließt sich an das Gebäude an.

Neubau Merianstraße

Mit dem Neubau von 9 Mietwohnungen an der Merianstraße wurde begonnen.

Aufgrund des dringenden Wohnungsbedarfs für Personenkreise mit niedrigem Einkommen wird der Neubau mit öffentlichen Mitteln des Landes Niedersachsen gefördert. Unterschiedliche Grundrisse ermöglichen eine Belegung mit 1 bis 4 Personen.

Für die Beheizung und Warmwasserversorgung werden 2 Wärmepumpen und eine PV-Anlage eingesetzt.

Die Fertigstellung wird voraussichtlich Ende Juli sein.

Auch Außenabstellräume werden für die Mieter zur Verfügung stehen.

Modernisierungen

Aufgrund der Klimagesetzgebung wird der Fokus bei Modernisierungen in Zukunft insbesondere auf energetische Sanierungsmaßnahmen liegen.

Hierzu gehört auch der Austausch von Fenstern in Bestandsgebäuden.

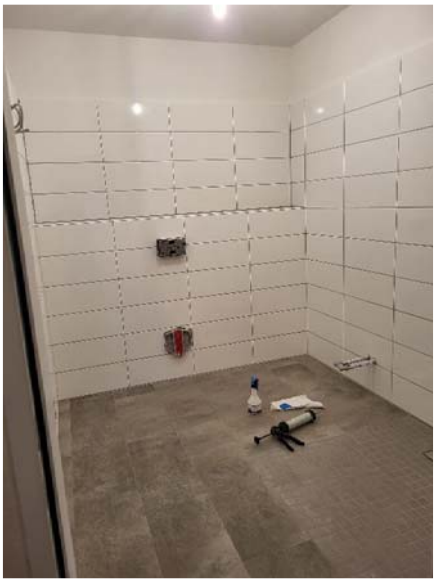
In 2023 wurde der Austausch von Fenstern in dem 24-Familienhaus Fahnenweg 28, 30, 32,34 geplant und vorbereitet. Mit den ersten Arbeiten wurde in 2023 begonnen. Sie werden im Frühjahr 2024 fortgesetzt.

Instandhaltungsmaßnahmen

Insgesamt flossen im Jahr 2023 in die Instandhaltung Kosten in Höhe von rund 861.000 €. Enthalten sind Leistungen im Wert von rund 359.000 €, die durch die eigene Instandsetzungswerkstatt erbracht wurden.

Hauptsächlich wurden folgende Investitionen vorgenommen:

- ✓ Erneuerung von Heizungsanlagen
- ✓ Erneuerung von Wohnungseingangstüren / Zimmertüren
- ✓ Erneuerung von Kunststoff-Fenstern
- ✓ Erneuerung von Bodenbelägen
- ✓ Malerarbeiten
- ✓ Erneuerung Elektroinstallationen bei Wohnungswechsel
- ✓ Giebelsanierung Norderneyer Straße
- ✓ Altersgerechte Anpassung von Bädern
- ✓ Grundrissänderungen in Seniorenwohnungen
- ✓ Austausch von Einbauküchen in Seniorenwohnungen
- ✓ Pflasterarbeiten



Ausblick auf Investitionen 2024

Modernisierungen

Das Haus Zum Verlaat 53, Baujahr 1968, mit 6 Wohnungen wird kernsaniert.

Die Maßnahmen umfassen:

- ✓ Erneuerung der Bäder und Sanitärräume einschl. Zu- und Ableitungen
- ✓ Erneuerung der elektrischen Anlagen einschl. Haupt- und Wohnungsverteilung
- ✓ Fenstererneuerung
- ✓ Erneuerung von Zimmertüren und Wohnungseingangstüren
- ✓ Dämmung des Mauerwerkes, der Heizkörpernischen, Kellerdecke und obersten Geschossdecke
- ✓ Erneuerung der Heizflächen
- ✓ Einbau Wärmepumpe
- ✓ Balkonsanierungen
- ✓ Erneuerung der Bodenbeläge
- ✓ Malerarbeiten

Neubau

Aufgrund des Alters, der Bauart und Zustandes sind die Wohnhäuser an der Wichernstraße auf lange Sicht gesehen nicht mehr sanierungsfähig. Insbesondere energetisch erforderliche Sanierungsmaßnahmen sind in den Häusern aus den 1930er Jahren nicht umsetzbar.

Daher wurden gemeinsam mit einem Planungsbüro Konzepte für einen Rückbau des Bestandes und eine Neubebauung der Grundstücke erarbeitet. Durch eine mehrgeschossige Bauweise können die zentral in der Stadtmitte liegenden Grundstücke deutlich besser ausgenutzt und deutlich mehr Wohnungen errichtet werden. Um die Konzepte umsetzen zu können, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Dieser wurde zwischenzeitlich auf den Weg gebracht.

Die Umsetzung der Konzepte kann nur in Teilabschnitten erfolgen.

Auf der südlichen Seite wurde der Kaufvertrag für den Ankauf eines Wohnhauses in der Wichernstraße geschlossen. Der Eigentumsübergang erfolgte Anfang 2024. Damit sind alle Grundstücke auf der südlichen Seite von Haus Nummer 8 bis Nummer 102 im Eigentum des Bauvereines.

Jahresergebnis 2023

Die Bilanzsumme zum 31.12.2023 beträgt 21,57 Millionen Euro. Sie erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 731.000 Euro. Dies beruht im Wesentlichen auf die Aktivierung der Neubau- und Modernisierungskosten. Gegenläufig wirkten die Abschreibungen des Anlagevermögens in Höhe von rd. 602.000 Euro. Es wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 458.456 Euro erwirtschaftet.

Folgende Faktoren haben das Jahresergebnis beeinflusst.

Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 128.000 Euro. Anteilig betrug die Erhöhung der Sollmieten rd. 54.000 Euro und die Erhöhung der Umlagen für Betriebs- und Heizkosten rd. 74.000 Euro. Insbesondere bei den Betriebskosten sind spürbare Kostenerhöhungen zu verzeichnen.

Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen. Lediglich aufgrund von Umbauarbeiten bei Mieterwechsel oder bei zum Abriss bestimmten Wohngebäuden waren vorübergehende Leerstände zu verzeichnen. Die Erlösschmälerungen in Höhe von 13.400 Euro lagen auf Vorjahresniveau. Sie entsprechen 0,42 % der Umsatzerlöse.

Mietentwicklung

Die durchschnittliche Miete betrug im Geschäftsjahr 4,69 Euro/qm Wohnfläche und liegt damit weiterhin unterhalb der Marktmiete in Papenburg.

Miete je Quadratmeter Wohnfläche:

2015	*2016*	*2017*	*2018*	*2019*	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*
4,22 €	*4,24 €*	*4,29 €*	*4,45 €*	*4,47 €*	*4,59 €*	*4,61 €*	*4,63 €*	*4,69 €*

Fluktuation im Wohnungsbestand

Mit 45 Neuvermietungen im Wohnungsbestand (Vorjahr 59) ist die Fluktuation auf dem niedrigsten Niveau seit über 20 Jahren. Lediglich 7,1 % des Bestandes einschl. der Erstvermietung der Neubauwohnungen wurden 2023 neu vermietet. Dies ist ein Zeichen der Mieterzufriedenheit mit dem Wohnungsangebot des Bauvereines, aber auch ein Zeichen dafür, wie groß der Druck auf dem Wohnungsmarkt in Papenburg derzeit ist.

2014	*2015*	*2016*	*2017*	*2018*	*2019*	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*
13,8 %	*12,5 %*	*12,7 %*	*10,6%*	*9,8 %*	*10,1 %*	*9,6 %*	*10,0 %*	*9,4 %*	*7,1 %*

Entwicklung des Fremdkapitals

Das Fremdkapital veränderte sich im Berichtsjahr wie folgt:

- Neuvalutierung von Darlehen für Neubaumaßnahmen + 756.000 €
- Planmäßige Tilgungen - 514.000 €

Am 31.12.2023 wird ein Fremdkapital in Höhe von rund 8.074.000 Euro ausgewiesen.

Die Zinsen und Verwaltungskosten für das Fremdkapital betrugen im Jahr 2023 rund 121.800 Euro. (Vorjahr 116 Tsd Euro).

Mitglieder

Die Zahl der Mitglieder hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr geringfügig verringert.

- Zugänge 33 Mitglieder mit 105 Geschäftsanteilen
- Abgänge 42 Mitglieder mit 145 Geschäftsanteilen

Am 31.12.2023 wurden in der Mitgliederliste 1.006 Mitglieder mit 3.376 Geschäftsanteilen geführt. Das Geschäftsguthaben der Mitglieder betrug 877.760 Euro.

Entwicklung im Personalbereich

In der Verwaltung des Bauvereins sind neben der Geschäftsleitung,
4 Angestellte in Vollzeit, 2 Angestellte in Teilzeit, 1 Angestellte mit geringfügiger Beschäftigung und 1 Auszubildende tätig. Eine Angestellte befindet sich derzeit in Elternzeit.

Im technischen Dienst waren 6 Facharbeiter (1 Maurer, 3 Maler, 1 Elektriker,
1 Heizungsbau- und Installateur-Meister) davon 2 Mitarbeiter in Teilzeit tätig.

Die Buchhaltung wird mit der Software wowinex aus dem Hause Haufe Real Estate abgewickelt. Bilanzhilfe leistete wie in den Vorjahren die Domus Nordrevision GmbH.

Risikomanagement

Das Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Beeinträchtigung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Die Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben ist vorgesehen.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Zur Dämpfung der gegenwärtig hohen Inflationsraten hat die EZB die Wende zu einer restriktiven Geldpolitik eingeleitet und die Leitzinsen seit Mitte 2022 mehrfach erhöht. Für die Aufnahme neuer Darlehen bzw. die Prolongation bestehender Darlehen besteht daher ein Zinsänderungsrisiko. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet.

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, das Neubau- und Modernisierungsvorhaben, aufgrund wirtschaftlicher Gründe nicht umsetzbar sein werden.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage positiv ist. Aufgrund der moderaten Durchschnittsmiete der Genossenschaft werden auch mittelfristig Mietentwicklungsmöglichkeiten gesehen, die zu ausreichenden Erlösen führen. Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken weder akut noch längerfristig zu erwarten sind und der Kapitaldienst aus den regelmäßigen Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft erbracht werden kann. Zusätzlich verfügt unser Unternehmen für weitere Investitionstätigkeit über ausreichende Beleihungsreserven.

Wirtschaftliche Lage

Vermögens- und Kapitalstruktur Geschäftsjahr 2023

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt da:

	31.12.2023			31.12.2022			
	gesamt T€	%	davon kurzfristig T€	gesamt T€	%	davon kurzfristig T€	Veränderungen T€
Anlagevermögen							
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	19.738	91,5	0	19.491	93,5	0	247
Finanzanlagen	1	0,0	0	1	0,0	0	0
	19.739	91,5	0	19.492	93,6	0	247
Umlaufvermögen							
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	783	3,6	783	733	3,5	733	50
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	234	1,1	74	62	0,3	62	172
Flüssige Mittel	811	3,8	811	548	2,6	548	263
	1.828	8,5	1.668	1.343	6,4	1.343	485
Rechnungsabgrenzungsposten	3	0,0	3	4	0,0	4	-1
Vermögen	21.570	100,0	1.671	20.839	100,0	1.347	731
Eigenmittel							
Geschäftsguthaben	907	4,2	29	914	4,4	26	-7
Rücklagen	11.074	51,3	0	10.651	51,2	0	423
Bilanzgewinn	52	0,2	0	52	0,2	0	0
	12.033	55,7	29	11.617	55,8	26	416
Fremdmittel							
Rückstellungen	125	0,6	167	66	0,3	66	59
Erhaltene Anzahlungen	860	4,0	860	818	3,9	818	42
Übrige Verbindlichkeiten	8.531	39,6	444	8.318	39,9	487	213
	9.516	44,2	1.471	9.202	44,1	1.371	314
Rechnungsabgrenzungsposten	21	0,1	21	20	0,1	20	1
Kapital	21.570	100,0	1.521	20.839	100,0	1.417	731

Die **Bilanzsumme** ist gegenüber dem Vorjahr um TEUR 731 auf TEUR 21.570 gestiegen. Dies zeigt sich auf der **Vermögensseite** vorrangig in der Erhöhung des Umlaufvermögens um TEUR 485 und in der Zunahme des Anlagevermögens um TEUR 247. Die Erhöhung des Umlaufvermögens resultiert im Wesentlichen aus dem im Vergleich zum Vorjahr angestiegenen Bestand an Flüssigen Mitteln, den um TEUR 172 gestiegenen Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände und des um TEUR 50 gestiegenen Bestands an Unfertigen Leistungen und anderen Vorräten.

Auf der **Kapitalseite** beruht die Veränderung bei einem Anstieg der Fremdmittel um TEUR 314 im Wesentlichen auf der Zunahme des Eigenkapitals um TEUR 416.

Die Zunahme des **Anlagevermögens** ist insbesondere auf die Kosten der Neubauten Merianstr. 14/16/18 von TEUR 781 und Richardstraße 14/16 von TEUR 154 in Papenburg. Gegenläufig hierzu wirken zum einen die Verrechnung des Tilgungszuschusses von TEUR 160 für das Bauvorhaben Richardstraße und die Abschreibungen den Geschäftsjahres von TEUR 602 aus.

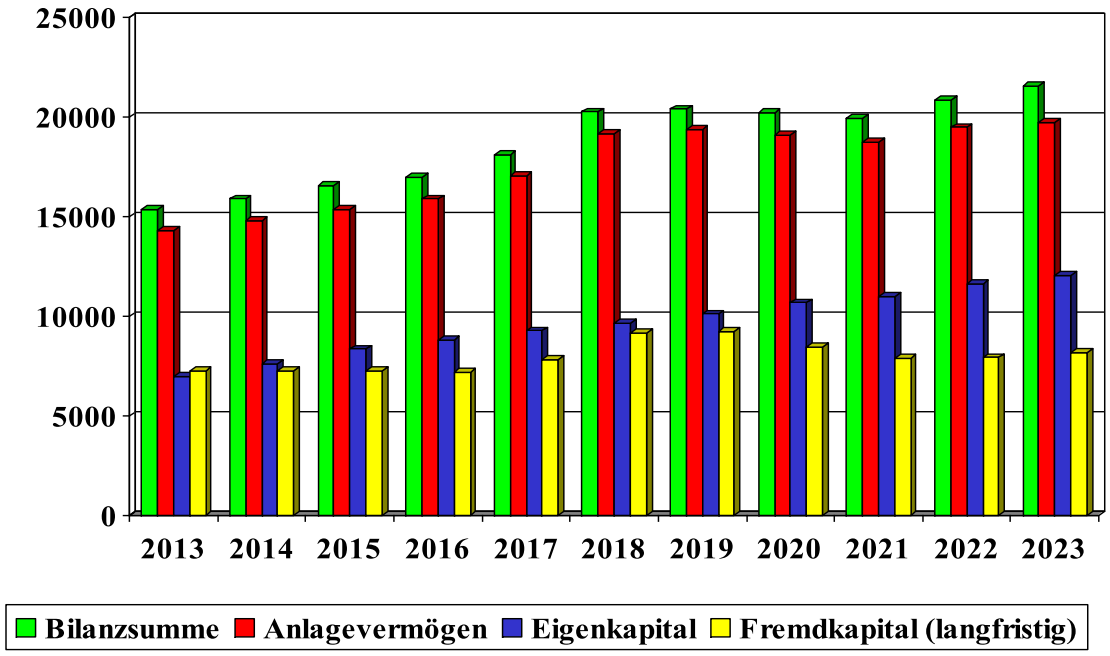
Ursächlich für die Erhöhung des **Eigenkapitals** ist im Wesentlichen der im Geschäftsjahr 2023 erwirtschaftete Jahresüberschuss von TEUR 458. Hiergegen steht die Abnahme der Geschäftsguthaben um TEUR 7 und die Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2022 von TEUR 35. Die Eigenkapitalquote bezogen auf das Gesamtkapital verringert sich im Vergleich zum Vorjahr geringfügig um 0,1 % auf 55,7 %.

Die Erhöhung des **Fremdkapitals** ist vorrangig auf die Zunahme der Darlehensverbindlichkeiten von TEUR 242, dem Anstieg der Rückstellungen um TEUR 58 sowie der Erhöhung der Erhaltenen Anzahlungen um TEUR 42 zurückzuführen. Gegenläufig hierzu wirkt sich der Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 44 aus.

Die Zunahme der Darlehensverbindlichkeiten resultiert vorrangig aus der Neuaufnahme von Darlehen im Zusammenhang mit der Neubautätigkeit von TEUR 757 bei planmäßigen Tilgungen von TEUR 514. Im Geschäftsjahr wurden Darlehen von TEUR 404 umgeschuldet.

Am Bilanzstichtag standen den flüssigen Mitteln und kurzfristig verfügbaren Vermögenswerten von von TEUR 1.671 (Vorjahr: TEUR 1.347) kurzfristig fällige Finanzierungsmittel von TEUR 1.521 (Vorjahr: TEUR 1.417) gegenüber.

Vermögens- und Kapitalstruktur



Ertragslage

Die nach Funktionen aufgegliederten Aufwendungen und Erträge ergeben zusammengefaßt und dem Vorjahr gegenübergestellt:

	2023	2022
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	**458,4**	685,3
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	**406,6**	633,6
Bilanzgewinn	**51,8**	51,7

Das wirtschaftliche Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung verringerte sich vor allem durch höhere Ausgaben für die Instandhaltung und Unfertigen Leistungen sowie die Bildung von gesetzlich vorgegebenen Rückstellungen. Auf der Ertragsseite erhöhten sich die Umsatzerlöse geringfügig.

Das positives Ergebnis aus sonstigem Geschäftsbetrieb erhöhte sich durch eine höhere Vergütung für die Einspeisung von Strom durch die Fotovoltaikanlagen.

Dem Jahresüberschuss entsprechend ist nach erforderlicher Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage (TEUR 46,0) eine Zuweisung zu den anderen Ergebnisrücklagen erfolgt.

Finanzlage

Die Genossenschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen.

Die Finanzlage - Liquidität und Zahlungsbereitschaft - ist ohne Bedenken.

Aufgrund der vorliegenden Planzahlen für Modernisierung, Instandhaltung und Neubau ist auch im laufenden Geschäftsjahr die Zahlungsbereitschaft gegeben.

Kennzahlen

		2023	2022
		%	%
Eigenkapitalquote	bilanziertes Eigenkapital / Bilanzsumme	**55,7**	55,8
Anlagenintensität	Anlagevermögen / Bilanzsumme	**91,5**	93,6
Anlagenabnutzungsgrad	kum. AfA auf Sachanlagen / AK + HK Sachanlagen	**42,9**	42,2
Eigenkapital-Rentabilität	Jahresüberschuss vor. ErtragSt. / Eigenkapital	**3,9**	5,9
Gesamtrentabilität	JÜ vor ErtragSt. + FK-Zinsen / Eigenkapital	**4,9**	6,9
Fremdkapitalkostensatz	FK-Aufwendungen / langf. FK	**1,5**	1,5

Gewinnverteilungsbeschluss

	EUR	EUR
Von dem sich aus der Erstellung des Jahresabschlusses 2023 ergebenden **Jahresüberschuss** in Höhe von		**458.456,31**
wurden bereits der gem. § 7 Abs. 2 GenG zu bildenden **gesetzlichen Rücklage** zugeführt.	**46.000,00**	
Vorstand und Aufsichtsrat haben in gemeinsamer Beratung am 28.05.2024 beschlossen der **freien Rücklage** zuzuführen.	**360.653,03**	**406.653,03**
Der danach verbleibende **Bilanzgewinn** mit		**51.803,28**
sollte lt. Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat wie folgt verteilt werden:		
4,00 % **Dividende** auf Geschäftsguthaben per 01.01.2023 879.318,32 EUR		**35.172,73**
Zur **freien Rücklage**		**16.630,55**

Bauverein Papenburg eG

Siebrands Leffers Lüppens

Bericht des Aufsichtsrates

für das Geschäftsjahr 2023

Der Aufsichtsrat des Bauverein Papenburg eG hat im Jahr 2023 seine Überwachungsfunktion pflichtgemäß erfüllt. Er fasste die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Beschlüsse.

In 4 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurde der Aufsichtsrat umfassend über die Lage der Genossenschaft, insbesondere über Neubau- und Modernisierungsvorhaben unterrichtet.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2022 führte der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Hannover durch. Die Prüfungsbescheinigung gem. § 53 GenG wurde erteilt. Der Prüfungsbericht enthält keine Beanstandungen. Die Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglieder stimmten dem Prüfungsergebnis zu.

Der Jahresabschluss per 31.12.2023 sowie der Bericht des Vorstandes wurden dem Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung am 28. Mai 2023 vorgetragen und einstimmig genehmigt. Die erforderlichen Beschlüsse zur Einstellung in die Ergebnisrücklagen wurden gefasst. Der Aufsichtsrat stimmt dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverteilung zu und empfiehlt der Mitgliederversammlung

- dem Bericht des Vorstandes zuzustimmen,
- den vom Aufsichtsrat festgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2023 zu billigen einschl. der Vorwegzuweisung zu den Ergebnisrücklagen,
- dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2023 zuzustimmen und
- den Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 zu entlasten.

Laut Satzung scheiden turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat folgende Mitglieder aus:

Frau Silvia Christen
Frau Ursula Buse
Frau Hilke Schumacher-Thiel

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und allen Mitarbeitern für die erfolgreiche Arbeit.

Papenburg, im Juni 2024

Jürgen Brelage
Vorsitzender des Aufsichtsrates

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2023

Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA

		Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
A.	**ANLAGEVERMÖGEN**			
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**			
	Entgeltlich erworbene Lizenzen		**4.894,00**	2.198,00
II.	**Sachanlagen**			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	**18.455.995,88**		17.852.548,29
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	**129.932,00**		138.867,00
3.	Grundstücke ohne Bauten	**80.235,73**		80.235,73
4.	Technische Anlagen	**82.012,00**		94.791,00
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	**53.869,00**		60.836,00
6.	Anlagen im Bau	**904.433,85**		1.159.249,68
7.	Bauvorbereitungskosten	**24.978,10**		101.408,43
8.	Geleistete Anzahlungen	**1.850,07**		1.260,00
			19.733.306,63	
III.	**Finanzanlagen**			
	Andere Finanzanlagen		**750,00**	750,00
			19.738.950,63	19.492.144,13
B.	**UMLAUFVERMÖGEN**			
I.	**Andere Vorräte**			
1.	Unfertige Leistungen	**779.127,55**		723.760,14
2.	Andere Vorräte	**3.564,65**		9.225,85
			782.692,20	
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
1.	Forderungen aus Vermietung	**12.111,92**		11.560,76
2.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	**3.321,00**		2.867,00
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	**219.424,67**		47.821,23
			234.857,59	
III.	**Flüssige Mittel**			
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		**811.215,25**	548.061,72
			1.828.765,04	1.343.296,70
C.	**RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**			
	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		**2.544,28**	3.676,01
	Bilanzsumme		**21.570.259,95**	20.839.116,84

PASSIVA

		Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
A.	**EIGENKAPITAL**			
I.	**Geschäftsguthaben**			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	**29.120,00**		26.530,40
2.	der verbleibenden Mitglieder	**877.755,00**		887.378,32
			906.875,00	
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 5,00 (Vorjahr EUR 781,68)			
II.	**Ergebnisrücklagen**			
1.	Gesetzliche Rücklage	**1.318.000,00**		1.272.000,00
2.	Bauerneuerungsrücklage	**520.000,00**		520.000,00
3.	Andere Ergebnisrücklagen	**9.236.000,00**		8.859.000,00
			11.074.000,00	
III.	**Bilanzgewinn**			
1.	Jahresüberschuss	**458.456,31**		685.260,67
2.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	**406.653,03**	**51.803,28**	633.575,70
			12.032.678,28	11.616.593,69
B.	**RÜCKSTELLUNGEN**			
1.	Steuerrückstellungen	**757,00**		0,00
2.	Sonstige Rückstellungen	**123.805,00**		65.870,00
			124.562,00	65.870,00
C.	**VERBINDLICHKEITEN**			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**7.994.839,03**		7.748.503,05
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	**158.636,68**		162.689,29
3.	Erhaltene Anzahlungen	**860.198,76**		817.973,76
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	**32.507,82**		25.007,15
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**264.120,43**		307.944,43
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	**81.295,33**		74.440,15
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 1.102,74 (Vorjahr EUR 492,23)		**9.391.598,05**	9.136.557,83
	davon aus Steuern: EUR 1.101,73 (Vorjahr EUR 1.737,52)			
D.	**RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**		**21.421,62**	20.095,32
	Bilanzsumme		**21.570.259,95**	20.839.116,84

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	**3.147.034,26**		3.018.934,04
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	**53.059,49**	**3.200.093,75**	39.022,38
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		**55.367,41**	72.152,92
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		**18.315,00**	24.647,50
4. Sonstige betriebliche Erträge		**67.796,30**	40.978,09
		3.341.572,46	3.195.734,93
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	**1.299.092,36**		1.074.077,51
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	**635,15**	**1.299.727,51**	450,21
6. **Rohergebnis**		**2.041.844,95**	2.121.207,21
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	**525.589,69**		456.081,36
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 5.125,20 (Vorjahr: EUR 5.244,20)	**144.251,26**	**669.840,95**	114.444,14
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		**602.237,62**	584.658,65
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		**130.602,73**	101.720,76
		639.163,65	864.302,30
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		**45,00**	45,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		**7.108,69**	111,63
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		**121.800,39**	116.351,85
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		**5.773,46**	2.485,86
14. **Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**		**518.743,49**	745.621,22
15. Sonstige Steuern		**60.287,18**	60.360,55
16. **Jahresüberschuss**		**458.456,31**	685.260,67
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		**406.653,03**	633.575,70
18. **Bilanzgewinn**		**51.803,28**	51.684,97

Bauverein Papenburg eG
Papenburg

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

A. Allgemeine Angaben

Die Bauverein Papenburg eG hat ihren Sitz in Papenburg und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Osnabrück (Reg. Nr. 120021) eingetragen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG). Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitenspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 5. Juli 2021 wurde beachtet.

Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahreszahlen sind vergleichbar. Die Darstellungs- und Bewertungsmethodenstetigkeit ist gegeben.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden/Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

<u>Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen</u>

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer (3 – 6 Jahre) abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen Abschreibungen. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Einzelkosten und angemessener Teile der Gemeinkosten ermittelt; sie umfassen eigene Leistungen bei Modernisierungsmaßnahmen. Insgesamt sind in den Herstellungskosten € 26.866,50 (Vorjahr: € 24.647,50) aktivierte Eigenleistungen enthalten. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert. Zuschüsse oder

Tilgungsnachlässe aus Förderprogrammen werden von den Anschaffungs-/Herstellungskosten abgesetzt, so dass die Abschreibungsbemessungsgrundlage um die Zuwendungen gemindert ist.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:
– Wohn- und Geschäftsbauten 80 Jahre
– Außenanlagen 15 - 20 Jahre
– Photovoltaikanlagen 20 Jahre
– Betriebs- und Geschäftsausstattungen 3 - 13 Jahre

Nach Durchführung und Abschluss von umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen erfolgt eine Neueinschätzung der Restnutzungsdauer der betreffenden Objekte. Für Bauten, deren Nutzungsdauer in früheren Jahren zu lang eingeschätzt wurde, erfolgt eine Verkürzung der Nutzungsdauer.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu € 800,00 netto werden im Zugangsjahr in Anlehnung an die steuerrechtlichen Regelungen in voller Höhe aufwandswirksam in Abgang gebracht.

Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Die Unfertigen Leistungen und andere Vorräte werden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips angesetzt. Leerstandsbedingt wurden die Unfertigen Leistungen in Höhe von € 3.610,00 (Vorjahr: 4.060,00) pauschalwertberichtigt. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Mit Ausnahme der Forderung aus dem KfW Tilgungszuschuss im Rahmen der Förderung des Neubaus Effizienzhaus 55 in Höhe von € 160.100,00 (Vorjahr: € 0,00) haben sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Flüssige Mittel sind zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben beträgt € 906.875,00 (Vorjahr: € 913.908,72).

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

	Stand 01.01.2023	Einstellung aus dem Bilanz-gewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahres-überschuss des Geschäftsjahres	Stand 31.12.2023
	€	€	€	€
Gesetzliche	1.272.000,00	0,00	46.000,00	1.318.000,00
Rücklage	(1.203.000,00)	(0,00)	(69.000,00)	(1.272.000,00)
Bauerneuerungs-	520.000,00	0,00	0,00	520.000,00
Rücklage	(520.000,00)	(0,00)	(0,00)	(520.000,00)
Andere Ergebnis-	8.859.000,00	16.346,97	360.653,03	9.236.000,00
Rücklagen	(8.284.000,00)	(10.424,30)	(564.575,70)	(8.859.000,00)
	10.651.000,00	16.346,97	406.653,03	11.074.000,00
() Vorjahr	(10.007.000,00)	(10.424,30)	(633.575,70)	(10.651.000,00)

Steuerrückstellungen und Sonstige Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen und die Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst. Dies gilt für Rückstellungen für Altersteilzeit. Die Dotierung der Sonstigen Rückstellungen erfolgt für Kosten der Hausbewirtschaftung, Altersteilzeit, Prüfungs- und Abschlusskosten, CO2-Kosten sowie für Urlaubsansprüche.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern sind in Höhe von € 8.153.475,71 (Vorjahr: € 7.911.192,34) durch Grundpfandrechte besichert. Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitenspiegel verwiesen.

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, betreffen mit € 739,70 (Vorjahr: € 815,91) aufgelaufene Darlehenszinsen.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind die folgenden wesentlichen (> € 1.000,00) periodenfremden und bzw. außerordentlichen Erträge und Aufwendungen (-) enthalten:

	€	Vorjahr €
Sonstige betriebliche Erträge:		
Erträge aus		
- Ausbuchung von Guthaben und Verbindlichkeiten	3.846,32	2.573,47
- früheren Jahren	3.783,68	1.132,78
- Ausbuchung von Rückstellungen	2.176,17	807,27
- Auflösung von Einzelwertberichtigungen	1.275,00	68,78
Sonstige betriebliche Aufwendungen:		
Zuführung zu Einzelwertberichtigungen zu Forderungen	3.280,00	0,00
Aufwendungen für frühere Jahre	1.882,18	168,08

C. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB bestehen in Höhe von € 750,00 (Vorjahr: € 750,00).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen, die für die Finanz- und Vermögenslage der Genossenschaft von Bedeutung sind.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2023 im Durchschnitt 15 Arbeitnehmer (davon eine Teilzeitbeschäftigte, drei geringfügig Beschäftigte und eine Auszubildende).

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

Stand am 1. Januar 2023	1.015
Zugänge	33
Abgänge	42
Stand am 31. Dezember 2023	1.006

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 3.376 Geschäftsanteilen zu je € 260,00 an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2023 um € 9.623,32 (Vorjahr: € 3.408,12 vermindert) erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um € 10.400,00 (Vorjahr: € 1.820,00) vermindert. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 877.760,00 (Vorjahr: € 888.160,00).

Zuständiger Prüfungsverband

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e. V.
Leibnizufer 19
30169 Hannover

Organe

Mitglieder des Vorstandes

Marita Siebrands	Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Theo Leffers	Bankkaufmann
Guido Lüppens	Diplom- Bauingenieur

Mitglieder des Aufsichtsrates

Jürgen Brelage	- Vorsitzender -	Betriebswirt VWA
Silvia Christen	- stellv. Vorsitzende -	Lehrerin
Hilke Thiel	- Schriftführerin -	Rechtsanwältin
Florian Zumsande	- stellv. Schriftführer -	Dipl. Wirtschafts- Ingenieur
Ursula Buse		Gärtnermeisterin

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen gegen Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

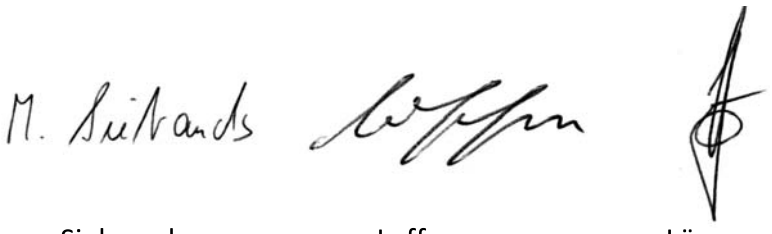
Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 458.456,31 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 46.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 360.653,03 in die Anderen Ergebnisrücklagen (Freie Rücklage) eingestellt.

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 51.803,28 wie folgt zu verwenden:

	€
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am 01.01.2023 in Höhe von € 879.318,32	35.172,73
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen - Freie Rücklagen	16.630,55
	51.803,28

Papenburg, den 28.05.2024 Der Vorstand:



Siebrands Leffers Lüppens

Anlagespiegel

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					Abschreibungen/Tilgungen					Buchwerte	
	Stand am 01.01.2023 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Stand am 31.12.2023 EUR	Stand am 01.01.2023 EUR	Geschäfts-jahr EUR	Abgänge EUR	Umbuchung EUR	Stand am 31.12.2023 EUR	Stand am 31.12.2023 EUR	Stand am 31.12.2022 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Lizenzen	47.289,90	5.917,10	0,00	0,00	53.207,00	45.091,90	3.221,10	0,00	0,00	48.313,00	4.894,00	2.198,00
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Wohnbauten	31.796.959,32	13.519,00	0,00	1.154.602,53	32.965.080,85	13.944.411,03	564.673,94	0,00	0,00	14.509.084,97	18.455.995,88	17.852.548,29
Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit anderen Bauten	176.089,12	0,00	0,00	0,00	176.089,12	37.222,12	8.935,00	0,00	0,00	46.157,12	129.932,00	138.867,00
Grundstücke ohne Bauten	80.235,73	0,00	0,00	0,00	80.235,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80.235,73	80.235,73
Technische Anlagen	255.595,98	0,00	0,00	0,00	255.595,98	160.804,98	12.779,00	0,00	0,00	173.583,98	82.012,00	94.791,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	166.823,28	5.661,58	439,94	0,00	172.044,92	105.987,28	12.628,58	439,94	0,00	118.175,92	53.869,00	60.836,00
Anlagen im Bau	1.159.249,68	806.638,27	0,00	-1.061.454,10	904.433,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	904.433,85	1.159.249,68
Bauvorbereitungskosten	101.408,43	15.458,10	0,00	-91.888,43	24.978,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.978,10	101.408,43
Geleistete Anzahlungen	1.260,00	1.850,07	0,00	-1.260,00	1.850,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.850,07	1.260,00
	33.737.621,54	843.127,02	439,94	0,00	34.580.308,62	14.248.425,41	599.016,52	439,94	0,00	14.847.001,99	19.733.306,63	19.489.196,13
Finanzanlagen												
Andere Finanzanlagen	750,00	0,00	0,00	0,00	750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt	33.785.661,44	849.044,12	439,94	0,00	34.634.265,62	14.293.517,31	602.237,62	439,94	0,00	14.895.314,99	19.738.950,63	19.492.144,13

Verbindlichkeitenspiegel

	insgesamt	davon				
	31.12.2023	Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr EUR	bis zu 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung 1)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.994.839,03 (7.748.503,05)	794.331,84 (583.949,58)	1.728.334,79 (1.971.439,66)	5.472.172,40 (5.193.113,81)	7.994.839,03 (7.748.503,05)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	158.636,68 (162.689,29)	4.132,97 (4.122,31)	16.373,29 (16.325,13)	138.130,42 (142.241,85)	158.636,68 (162.689,29)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	860.198,76 (817.973,76)	860.198,76 (817.973,76)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.507,82 (25.007,15)	31.007,82 (25.007,15)	1.500,00 (0,00)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	264.120,43 (307.944,43)	264.120,43 (307.944,43)				
Sonstige Verbindlichkeiten	81.295,33 (74.444,71)	68.090,20 (60.939,65)	13.205,13 (13.505,06)			
Gesamtbetrag	9.391.598,05 (9.136.562,39)	2.021.882,02 (1.799.936,88) #	1.759.413,21 (2.001.269,85) #	5.610.302,82 (5.335.355,66) #	8.153.475,71 (7.911.192,34)	GPR (GPR)

1) GPR = Grundpfandrecht
( ) = Vorjahr

Der Wohnungsbestand Stand 31.12.23

Papenburg - Untenende		Anzahl der WE
An der Hoekweide	12-14	2
Dieckhausstraße	30, 34, 38-48	14
Fahnenweg	28-34, 36, 38, 40-44, 46-50	84
Goethestraße	15-19	18
Hermann-Lange-Str.	19-28, 29-37,41	59
Landsbergstraße	13, 15, 17, 19, 30, 32, 34-40, 50-52,54-56, 58-60, 62	28
Luisenstraße	14-54	22
Norderneyer-Straße	24-26, 34-44	18
Richardstraße	15-17, 19, 21, 14-16, 18-20, 28-34, 36-38	23
Schillerstraße	30-32	12
Süderweg	1-25	12
Theresienstr.	1-36	36
Weissenburg	38-40	4
Wichernstraße		83
Langeooger Straße	24-26	17

Papenburg - Obenende		
Bolwinsweg	18	6
Bolwinsweg	92-94	2
Erikastraße	8-10	2
ErsteWiek links	157 – 174	12
Glashüttenstraße	2-4	2
Isern Porte	2-6	18
Isern Porte	54-54a	2
Kurze Straße	3	1
Möhlmannsweg	37-39	2
Plaatzenstraße	18-20	2
Schwarzenbergweg	1-19	10
Zum Verlaat	43-53	36
Merianstraße	22-24	8

Seniorenwohnungen		
Dechant-Schulte-Straße	31-37	16
Friedlandstraße	50 – 92	21
Gartenstraße	32	11
Heinrichstr.	2 – 18	9
Wilhelmstraße	2-26	13
Hümmlinger Weg	9-11	10
Kleiststraße	51 – 81	16

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN
NORDWEST