



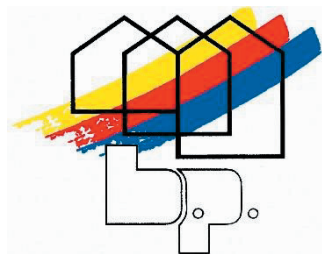
**BAUVEREIN
PAPENBURG e.G.**
SEIT 1921



GESCHÄFTSBERICHT 2024

Seit über 100 Jahren - mehr als nur vier Wände!

Wir überreichen Ihnen
unseren Geschäftsbericht für das Jahr 2024
mit den besten Empfehlungen.



Bauverein Papenburg eG

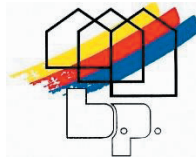
Der Vorstand



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Rechtliche Grundlagen und Organe	2-3
Gesamtwirtschaftliche Lage 2024	4-6
Bauverein Papenburgauf einen Blick	7
Geschäftsverlauf des Bauverein Papenburg eG	8-18
Wirtschaftliche Lage	19-20
Ertragslage/Finanzlage/Kennzahlen	21
Gewinnverteilungsvorschlag	22
Bericht des Aufsichtsrates	23
Bilanz zum 31.12.2024	24-25
Gewinn- und Verlustrechnung 2024	26
Anhang	27-35
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

Thierry Fimmel, hauptamtlich, Immobilienökonom GDW (seit dem 01.02.2025)

Theo Leffers, nebenamtlich, Bankkaufmann

Guido Lüppens, nebenamtlich, Diplom-Bauingenieur

Mit Wirkung zum 1.2.2025 hat der Aufsichtsrat Herrn Thierry Fimmel als weiteres hauptamtliches Mitglied in den Vorstand des Bauverein Papenburg eG bestellt.

Herr Fimmel ist ausgebildeter Immobilienökonom und Immobilienfachwirt und wird den Vorstand mit seiner Kompetenz verstärken.



Aufsichtsrat

Jürgen Brelage, Vorsitzender, Betriebswirt VWA

Silvia Christen, stellv. Vorsitzende, Lehrerin

Hilke Schumacher-Thiel, Schriftführerin, Rechtsanwältin

Ursula Buse, Gärtnermeisterin

Florian Zumsande, Dipl. Wirtschafts-Ingenieur

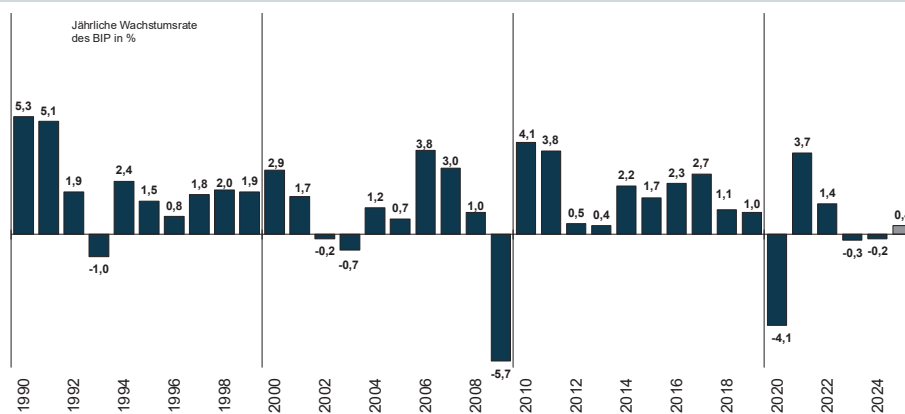
Darstellung des Geschäftsjahres 2024

Gesamtwirtschaftliche Lage 2024

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verlief im krisengeprägten Umfeld stockend. Laut statistischem Bundesamt ist das Bruttoinlandsprodukt 2024 um 0,2 % geschrumpft. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Nach wie vor stehen konjunkturelle und strukturelle Belastungen einer besseren Entwicklung entgegen. Auch im internationalen Vergleich fällt die deutsche Wirtschaft weiter zurück. Für die Bauwirtschaft ging es bedingt durch hohe Kosten und das Zinsniveau mit -3,8 % deutlich nach unten.

Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990–2025



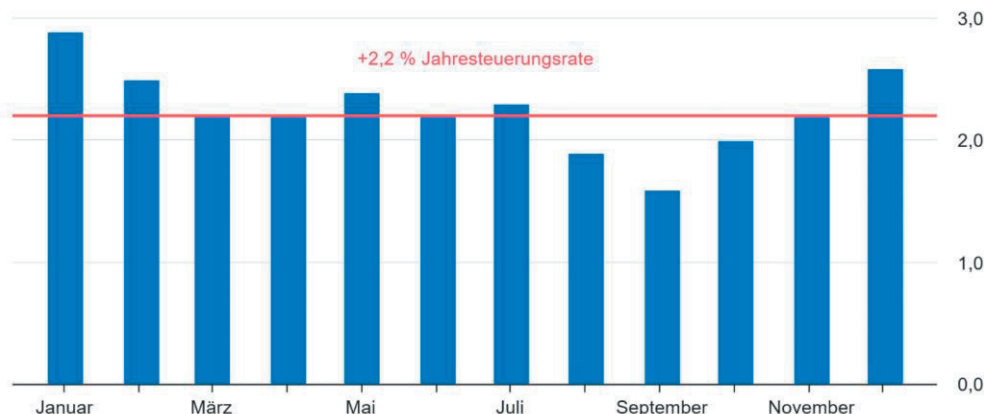
Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR, 2025 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute

© GdW - Schrader - 15.01.2025 1

Im Jahresdurchschnitt lag die Inflation bei 2,2 % gegenüber 5,9 % im Vorjahr. Im Rückblick verbilligten sich die Energieprodukte gegenüber 2023 erstmals wieder um -3,2 %.

Verbraucherpreisindex insgesamt für Deutschland 2024

Veränderungen gegenüber Vorjahr in %



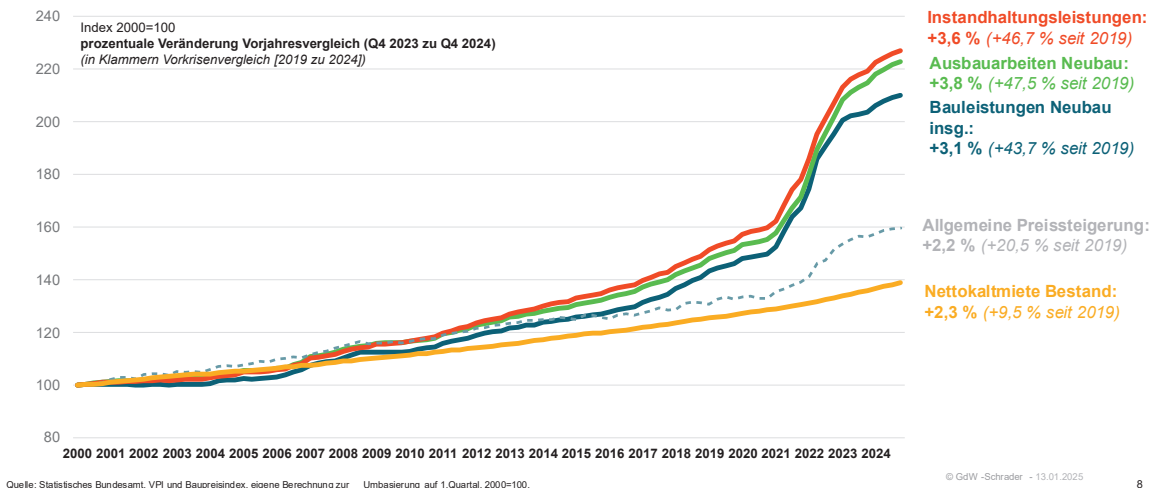
Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex

© GdW - Schrader - 15.01.2025 7

In den Wohnungsbau flossen laut DIW rund 308,8 Mrd. Euro. Das ist ein Minus von 2,2 % gegenüber dem Vorjahr. 80,3 Mrd. Euro wurden in den Wohnungsneubau und 228,5 Mrd. Euro in den Bestand investiert. Den stärksten Rückgang hatte der Wohnungsneubau zu verkräften. Baupreise auf einem nach wie vor hohen Niveau, das aktuelle Zinsniveau und ordnungsrechtliche Vorgaben und Auflagen hemmen den Wohnungsneubau.

Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau (Neubau/Instandhaltung) im Vergleich zu Inflation und Mieten

Indexwerte (2000=100), bis 4. Quartal 2024



Während sich die Kosten für Bauleistungen seit 2019 um rd. 46 % erhöht haben, betrug der allgemeine Preisanstieg lediglich 20,5 %. Die Nettokaltmieten im Bestand sind dagegen im gleichen Zeitraum um nur 9,5 % gestiegen. Dieses Missverhältnis verhindert Investitionen in den Wohnungsneubau und energetische Modernisierungen.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wirken, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs, weiter stark belastend. Die neue Bundesregierung muss dringend kostensenkende Maßnahmen umsetzen und eine verlässliche Förderpolitik betreiben. Andernfalls wird der Wohnungsneubau auch in den nächsten Jahren weit unterhalb des Bedarfes liegen und eine adäquate Wohnungsversorgung in Deutschland nicht vorhanden sein.

2024: Einbruch bei Baugenehmigungen setzt sich fort

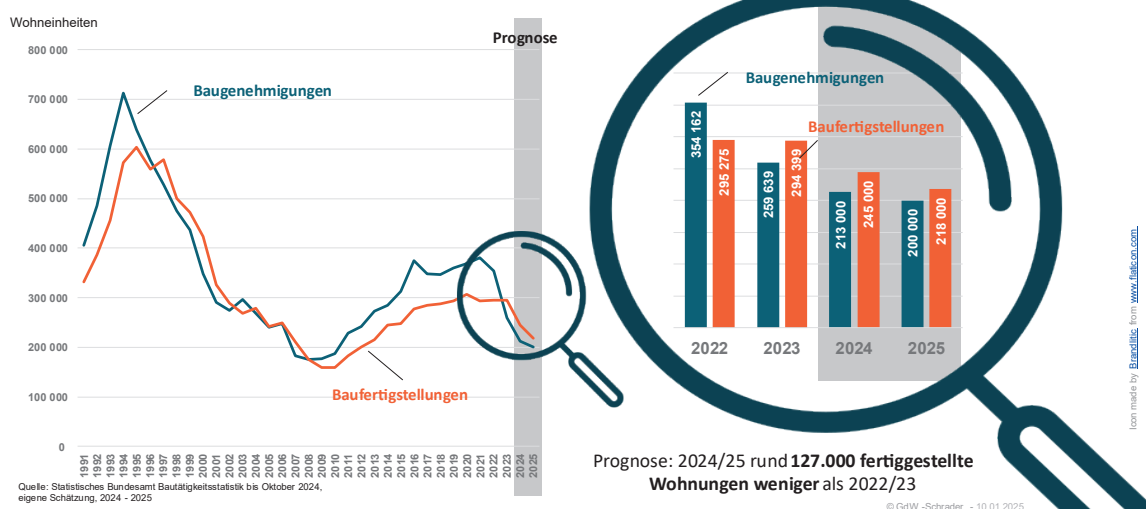
Seit drei Jahren kennen die Genehmigungszahlen im Wohnungsbau nur eine Richtung: Abwärts.

Laut Statistischem Bundesamt wurden 215 900 Wohnungen genehmigt. Das sind 16,8 % bzw. 43 700 Wohnungen weniger als im Vorjahr.

Rund zwei Drittel der im Jahr 2024 genehmigten Neubauwohnungen entstehend in Mehrfamilienhäusern. Hier lag die Zahl der Baugenehmigungen gegenüber dem Vorjahr um 19,7 % niedriger.

Die Zahl der gemeldeten Baugenehmigungen erlaubt eine frühzeitige Einschätzung der zukünftigen Bauaktivität. Die Baufertigstellungen werden in den nächsten Jahren entsprechend niedrig sein.

Prognose Bautätigkeit 2024/2025: Deutlicher Einbruch erwartet



Erwerbstätigkeit

Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt auch 2024 trotz des schwierigen Umfelds noch gut behauptet. Die wirtschaftliche Stagnation hinterlässt aber zunehmend Spuren. Die Arbeitslosenquote stieg in 2024 um 0,3% auf 6 %. Ein Beschäftigungsaufbau fand ausschließlich im Dienstleistungssektor statt, während die Erwerbstätigenzahl im Produzierenden Gewerbe sank.

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick

Aktuell blicken die Volkswirte weiter eher pessimistisch in die nächste Zukunft. Vergleichsweise noch hohe Energiepreise, die nicht besiegte Inflation und das mit zahlreichen Risiken behaftete, globale Umfeld wirken belastend. Die Industrie bleibt das Sorgenkind.

Im Ergebnis haben zahlreiche Wirtschaftsforschungsinstitute und die Bundesregierung ihre Konjunkturprognosen für 2025 gesenkt. Ökonomen erwarten ein Nullwachstum.



Der Bauverein Papenburg auf einen Blick.....

	<i>Stand</i> 31.12.2024	<i>Stand</i> 31.12.2023
<i>Wohnungen</i>	637	631
<i>Wohnfläche</i>	43.195 m ²	42.624 m ²
<i>Wohnungen in Bau</i>	0	9
<i>Wohnfläche in Bau</i>	0	620
<i>Garagen</i>	81	81
<i>Gemeinschaftsräume f. Senioren</i>	2	2
<i>Verwaltungsgebäude</i>	1	1
<i>Bauhof</i>	1	1

	31.12.2024	31.12.2023
<i>Zahl der Mitglieder</i>	1.017	1.006
<i>Zahl der Anteile</i>	3.423	3.376
<i>Geschäftsguthaben (Haftsummen)</i>	889.980 €	877.760 €

	31.12.2024	31.12.2023
<i>Bilanzsumme</i>	22.172.502 €	21.570.260 €
<i>Bilanzgewinn</i>	53.259 €	51.803 €
<i>Eigenkapital</i>	12.320.074 €	12.032.678 €
<i>Eigenkapitalquote</i>	55,5 %	55,7 %
<i>Rücklagen</i>	11.355.000 €	11.074.000 €
<i>Umsatzerlöse</i>	3.278.649 €	3.200.094 €

	31.12.2024	31.12.2023
<i>Instandhaltungsaufwand</i>	873.661 €	824.494 €
<i>Modernisierungsaufwand</i>	274.095 €	32.130 €
<i>Bau-/Bauvorbereitungskosten Neubau</i>	747.088 €	878.211 €

Interne Entwicklung

Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Der Bauverein Papenburg eG mit Sitz in Papenburg wird als reine Vermietungs-genossenschaft 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 2024

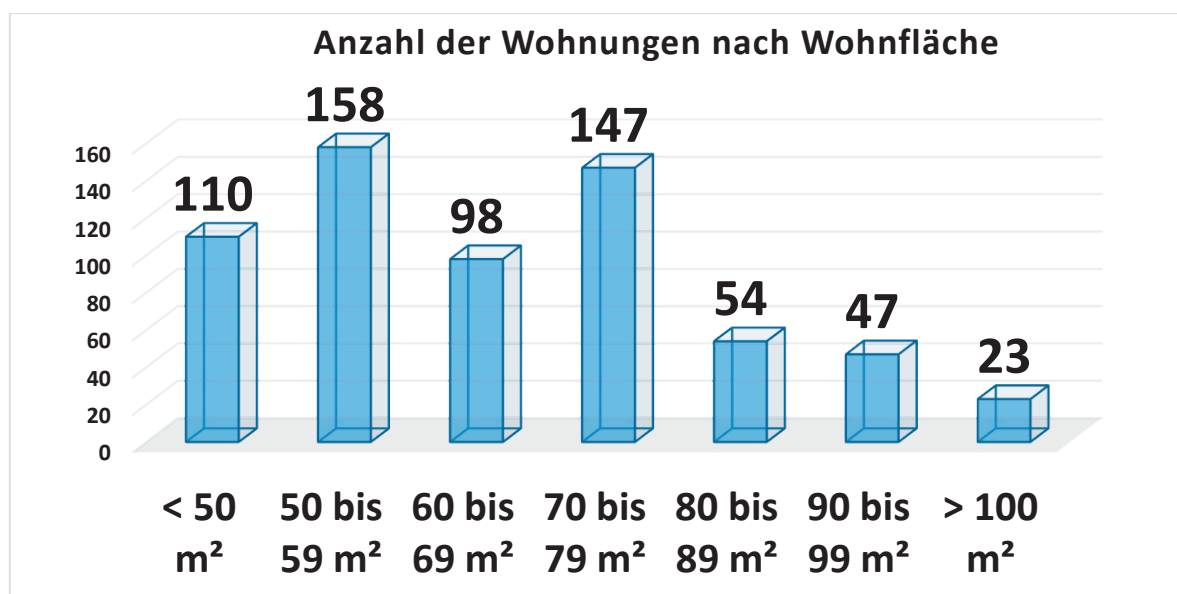
Wohnungsbestand

Am 31.12.2024 bewirtschaftete der Bauverein Papenburg eG

- ✓ 637 eigene Wohnungen mit 43.194,74 qm Wohnfläche
- ✓ 81 Garagen
- ✓ 3 Gemeinschaftsräumen
- ✓ 1 Verwaltungsgebäude mit Bauhof

Die Veränderungen zum Vorjahr stellen sich wie folgt dar:

- ✓ Fertigstellung von 9 Neubauwohnungen Merianstraße
- ✓ Ankauf eines Einfamilienhauses Wichernstraße
- ✓ Rückbau von 4 Wohnungen Weissenburg



Investitionen in den Wohnungsbestand 2024

✓ Investitionen Neubau	747.000 Euro
✓ Investition Modernisierungen	274.000 Euro
✓ Investitionen Instandhaltung	874.000 Euro
✓ Gesamtinvestitionen	1.895.000 Euro

Neubau Merianstraße

Der Neubau von 9 Mietwohnungen in der Merianstraße wurde fertiggestellt.

Der Neubau wurde mit öffentlichen Mitteln des Landes Niedersachsen gefördert. Unterschiedliche Grundrisse ermöglichen eine Belegung mit 1 bis 4 Personen.

Für die Beheizung und Warmwasserversorgung sorgen 2 Wärmepumpen und eine PV-Anlage. Die Wohnungen verfügen über eine moderne Ausstattung.



Die Vermietungen erfolgten ab 1. Oktober 2024.



Das neue Gebäude
fügt sich sehr gut in
die umliegende
Bebauung ein.

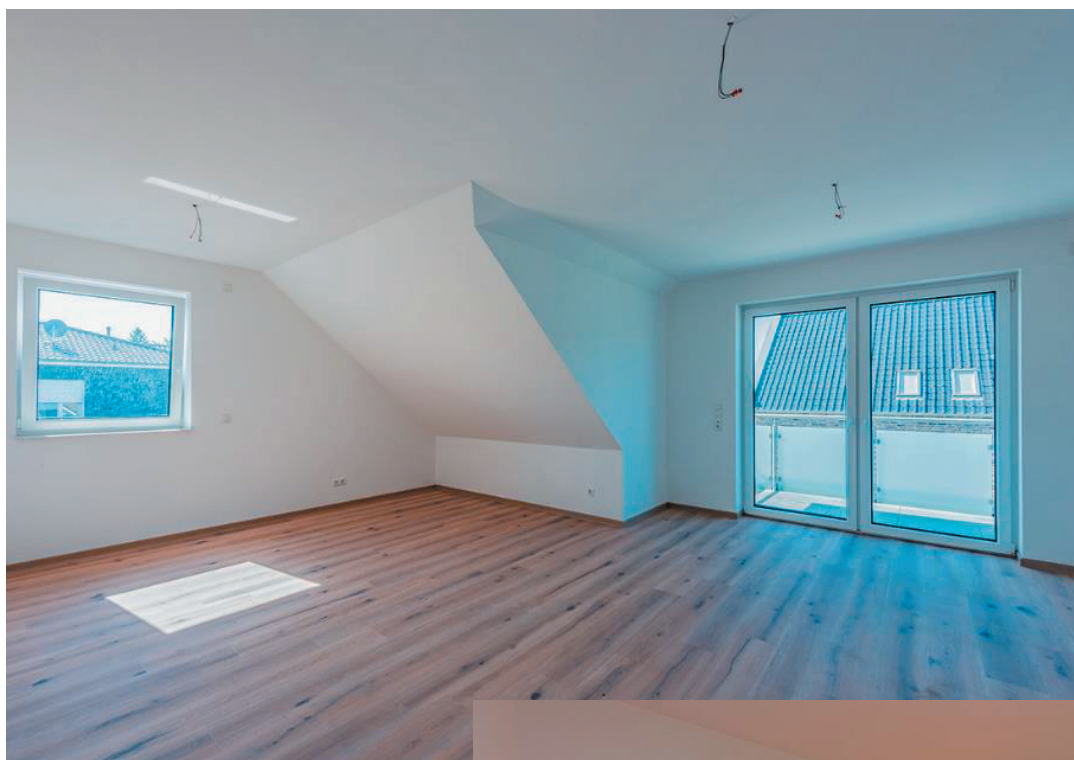
Terrassen und
Balkone erhöhen
den Wohnkomfort.

Zwei
Luftwärmepumpen

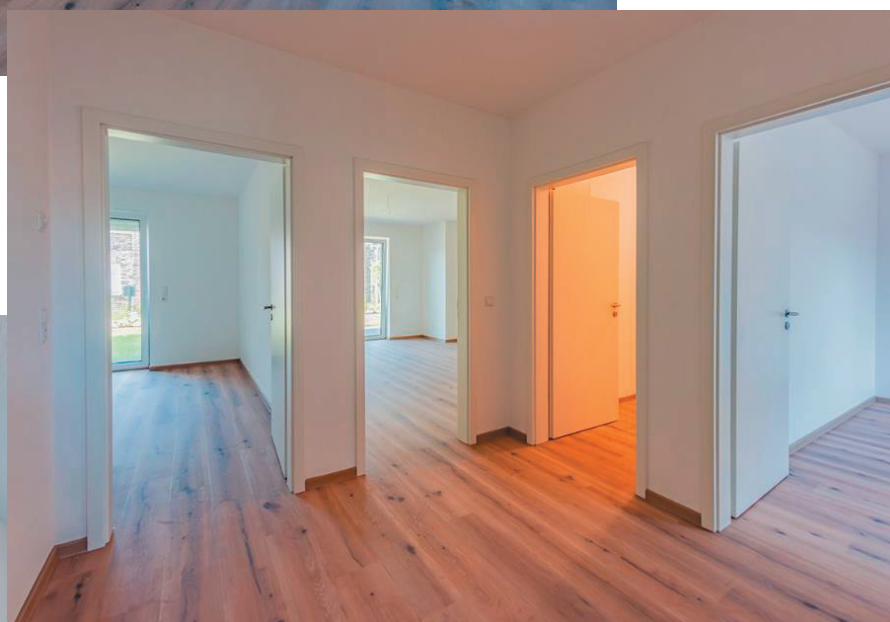


Der
zentrale
Haustechnikraum





Helle Räume
mit einer
modernen,
hochwertigen
Ausstattung.



Modernisierungen

Aufgrund der Klimagesetzgebung liegt der Fokus bei Modernisierungen insbesondere auf energetischen Sanierungsmaßnahmen.

Fahnenweg 28-34

In dem Haus Fahnenweg 28-34 wurde in 24 Wohnungen ein Austausch der Fenster vorgenommen. Die neuen 3-fach verglasten Fenster sorgen nicht nur für eine Energieeinsparung, sondern auch für mehr Ruhe durch verbesserten Schallschutz.



Zum Verlaat 53

Das Haus Zum Verlaat 53 mit 6 Wohnungen wurde vollständig leergezogen. Die Wohnungen waren als Unterkünfte für Beschäftigte genutzt worden. Der Mietvertrag wurde beendet. Der Bauverein entschied sich daher für eine Kernsanierung und umfassende Modernisierung des Hauses. Die Wohnungen sind 73 und 90 qm groß.

Folgende Maßnahmen wurden im Jahr 2024 begonnen und dauern derzeit noch an:

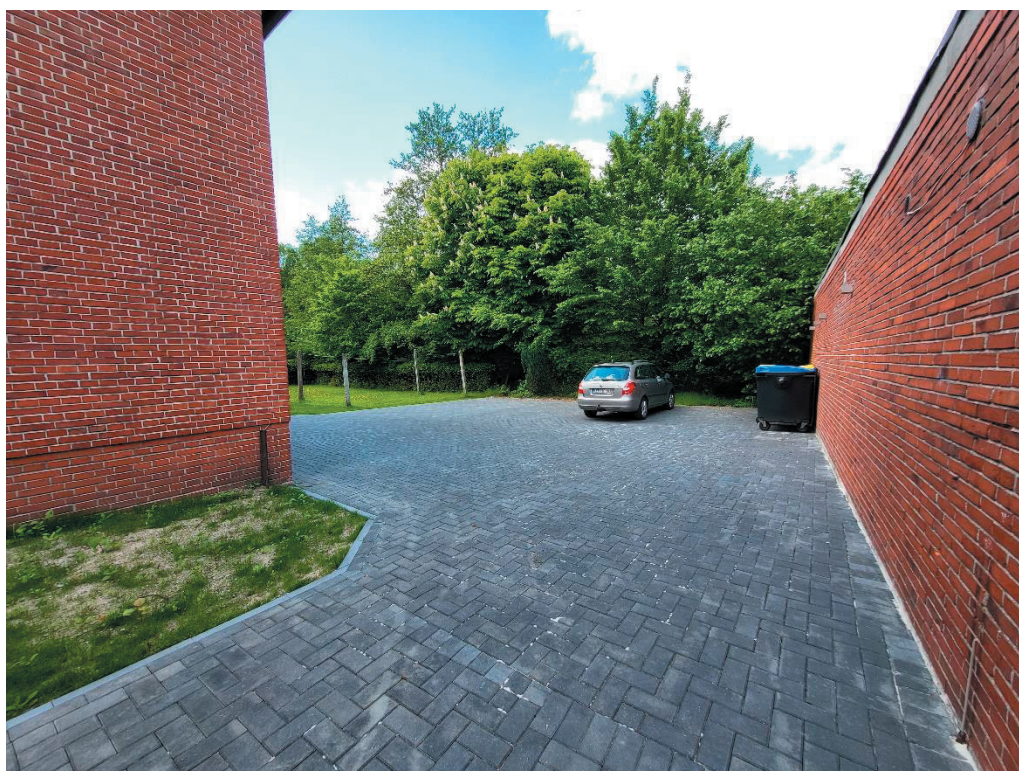
- ✓ Einbau einer Fußbodenheizung und Wärmepumpen
- ✓ Installation einer Photovoltaikanlage
- ✓ Erneuerung der Bäder und aller sanitären Installationen sowie Zu- und Ableitungen
- ✓ Erneuerung der elektrischen Installationen
- ✓ Einbau neuer Fenster mit 3-fach Verglasung
- ✓ Einbau neuer Wohnungseingangstüren und Zimmertüren
- ✓ Kerndämmung des Mauerwerkes und
- ✓ Dämmung der Kellerdecke und der oberen Geschossdecke
- ✓ Einbau von Designbodenbelägen
- ✓ Balkonsanierungen
- ✓ Malerarbeiten
- ✓ Außenanlagen

Erschwert und verzögert wurden die Arbeiten, da eine Asbestsanierung vorgenommen werden musste. Es wird mit Gesamtkosten in Höhe von 550.000 Euro gerechnet. Die Fertigstellung der Arbeiten ist im Sommer 2025 geplant.



Herstellung Parkplätze

Auf dem Grundstück Hermann-Lange-Straße 23 wurden großzügig Parkflächen hergestellt, da die Parksituation in der Hermann-Lange-Straße sehr angespannt ist.



Instandhaltungsmaßnahmen

Insgesamt flossen im Jahr 2024 in die Instandhaltung Kosten in Höhe von rund 874.000 €. Enthalten sind Leistungen im Wert von rund 270.000 €, 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
- ✓ Grundrissänderungen in Seniorenwohnungen
- ✓ Austausch von Einbauküchen in Seniorenwohnungen
- ✓ Erneuerung von Außenanlagen

Hohe Kosten entstehen in jedem Jahr durch den Austausch und die Instandhaltung der Heiztechnik. 2024 wurden rd. 222.000 Euro hierfür investiert. Unter anderem wurde die Zentralheizungsanlage, die 22 Wohnungen in der Heinrich-Straße und Wilhelmstraße versorgt, ersetzt.

Die Außenanlagen der Seniorenwohnanlage Kleiststraße mit 16 Wohneinheiten wurden erneuert. Hierfür mussten rund 84.000 Euro aufgewendet werden.



Ausblick auf Investitionen 2025

Neubauvorhaben Weißenburg

In 2024 wurden zur Vorbereitung eines Neubauvorhabens an der Weißenburg zwei Doppelhäuser zurückgebaut.

Auf dem 1.852 qm großen Grundstück in bester Lage in der Stadtmitte plant die Genossenschaft einen Neubau mit 14 Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen. Das Bauvorhaben befindet sich noch in der Planungsphase.

Neubauvorhaben Wichernstraße

Die Bestandsgebäude in der Wichernstraße aus den 1930er Jahren sind aufgrund des Alters, der Bauart und des Zustandes nicht sanierungsfähig und sollen nach und nach durch Neubauten ersetzt werden. Das Vorhaben des Bauvereins wird durch die Stadt Papenburg unterstützt. Es entsteht deutlich mehr Wohnraum als bisher.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Umsetzung des erarbeiteten Konzeptes werden derzeit durch das Einschalten des Landesamtes für Denkmalpflege verzögert. Es steht zur Diskussion, ob ein Ensemble-Schutz für die Bestandsgebäude gelten soll.



Modernisierungen

Das Haus Landsbergstraße 17/19 wurde bisher teilweise gewerblich genutzt, zuletzt als Musikschule. Die Genossenschaft plant umfangreiche Umbauarbeiten im Gebäude, sodass nach der Fertigstellung drei moderne Wohneinheiten in zentraler Lage in der Stadtmitte vermietet werden können. Die Wohnfläche wird durch den Anbau von Vorstellbalkonen erweitert.

Jahresergebnis 2024

Die Bilanzsumme zum 31.12.2024 beträgt 22,17 Millionen Euro. Sie erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 602.000 Euro. Dies beruht im Wesentlichen auf die Aktivierung der Neubau- und Modernisierungskosten mit 1,02 Millionen Euro. Gegenläufig wirkten die Abschreibungen des Anlagevermögens in Höhe von rd. 613.000 Euro. Es wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von rd. 318.000 Euro erwirtschaftet.

Folgende Faktoren haben das Jahresergebnis beeinflusst.

Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 81.400 Euro. Anteilig betrug die Erhöhung der Sollmieten rd. 53.000 Euro und die Erhöhung aus Umlagen-Abrechnungen für Betriebs- und Heizkosten rd. 55.500 Euro.

Die Erlösschmälerungen erhöhten sich aufgrund der umfangreichen Modernisierungs- und Neubautätigkeit von 13.400 Euro auf 40.623 Euro. Dies entspricht 1,26 % der Umsatzerlöse.

Mietentwicklung

Die durchschnittliche Miete betrug im Geschäftsjahr 4,73 Euro/qm Wohnfläche und liegt damit weiterhin unterhalb der Marktmiete in Papenburg.

Miete je Quadratmeter Wohnfläche:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
4,24 €	4,29 €	4,45 €	4,47 €	4,59 €	4,61 €	4,63 €	4,69 €	4,73 €

Fluktuation im Wohnungsbestand

Mit 45 Neuvermietungen im Wohnungsbestand (Vorjahr 45) ist die Fluktuation weiter auf einem sehr niedrigen Niveau. Wie im Vorjahr wurden 2024 lediglich 7,1 % des Bestandes einschl. der Erstvermietung der Neubauwohnungen in der Merianstraße neu vermietet. Dies zeigt die starke Mieterbindung zum Bauverein Papenburg.

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
12,7 %	10,6 %	9,8 %	10,1 %	9,6 %	10,0 %	9,4 %	7,1 %	7,1 %

Entwicklung des Fremdkapitals

Das Fremdkapital veränderte sich im Berichtsjahr wie folgt:

- Neuvaluierung von Darlehen für Neubaumaßnahmen + 912.630 €
- Planmäßige Tilgungen - 503.069 €

Am 31.12.2024 werden Verbindlichkeiten aus Fremdkapital in Höhe von rund 8.548.000 Euro ausgewiesen.

Die Zinsen und Verwaltungskosten für das Fremdkapital betrugen im Jahr 2024 126.409 Euro. (Vorjahr 122 Tsd Euro).

Mitglieder

Die Zahl der Mitglieder hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr erhöht.

- Zugänge 50 Mitglieder mit 136 Geschäftsanteilen
- Abgänge 39 Mitglieder mit 89 Geschäftsanteilen

Am 31.12.2024 wurden in der Mitgliederliste 1.017 Mitglieder mit 3.423 Geschäftsanteilen geführt. Das Geschäftsguthaben der Mitglieder betrug 889.455 Euro.

Entwicklung im Personalbereich

In der Verwaltung des Bauvereins sind neben der Geschäftsleitung, 3 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 sind 5 Facharbeiter (1 Maurer, 3 Maler, 1 Elektriker) davon 2 Mitarbeiter in Teilzeit tätig. Weiter werden 1 Hausmeisterin und 1 Reinigungskraft geringfügig beschäftigt.

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 Gesetzgebung zum Klimaschutz und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für die Wohnungswirtschaft stellen eine große Herausforderung für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Mit einer Unternehmensplanung, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, wurde begonnen. Die Unternehmensplanung wird sowohl Investitionen in die Wohnungsbestände als auch die Baukosten für den Rückbau von Altbeständen und die Erstellung von Ersatzneubauten beinhalten.

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. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements regelmäßig 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 2024

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

	31.12.2024			31.12.2023			Verände-
	gesamt		davon	gesamt		davon	rungen
	T€	%	kurzfristig	T€	%	kurzfristig	T€
<u>Anlagevermögen</u>							
Immaterielle							
Vermögensgegenstände							
und Sachanlagen	20.308	91,6	0	19.738	91,5	0	570
Finanzanlagen	1	0,0	0	1	0,0	0	0
	20.309	91,6	0	19.739	91,5	0	570
<u>Umlaufvermögen</u>							
Unfertige Leistungen							
und andere Vorräte	758	3,4	758	783	3,6	783	-25
Forderungen und sonstige							
Vermögensgegenstände	241	1,1	241	234	1,1	74	7
Flüssige Mittel	862	3,9	862	811	3,8	811	51
	1.861	8,4	1.861	1.828	8,5	1.668	33
Rechnungs-							
abgrenzungsposten	2	0,0	2	3	0,0	3	-1
<u>Vermögen</u>	22.172	100,0	1.863	21.570	100,0	1.671	602
<u>Eigenmittel</u>							
Geschäftsguthaben	912	4,1	22	907	4,2	29	5
Rücklagen	11.355	51,2	0	11.074	51,3	0	281
Bilanzgewinn	53	0,2	0	52	0,2	0	1
	12.320	55,5	22	12.033	55,7	29	287
<u>Fremdmittel</u>							
Rückstellungen	164	0,7	108	125	0,6	83	39
Erhaltene Anzahlungen	838	3,8	838	860	4,0	860	-22
Übrige Verbindlichkeiten	8.828	39,9	334	8.531	39,6	444	297
	9.830	44,4	1.280	9.516	44,2	1.387	314
Rechnungs-							
abgrenzungsposten	22	0,1	22	21	0,1	21	1
<u>Kapital</u>	22.172	100,0	1.324	21.570	100,0	1.437	602

Die **Bilanzsumme** ist gegenüber dem Vorjahr um TEUR 602 auf TEUR 22.172 gestiegen. Dies zeigt sich auf der **Vermögensseite** vorrangig in der Erhöhung des Anlagevermögens um TEUR 570 und in der Zunahme des Umlaufvermögens um TEUR 33. Die Erhöhung des Umlaufvermögens resultiert im Wesentlichen aus dem im Vergleich zum Vorjahr angestiegenen Bestand an Flüssigen Mitteln TEUR 51, den um TEUR 7 gestiegenen Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenständen bei einem um TEUR 25 reduzierten Bestand an Unfertigen Leistungen und anderen Vorräten.

Auf der **Kapitalseite** beruht die Veränderung im Wesentlichen auf dem Anstieg der Fremdmittel um TEUR 314 und dem Anstieg des Eigenkapitals um TEUR 287.

Die Zunahme des **Anlagevermögens** ergibt sich maßgeblich aus den Kosten für folgende Neubau- und Modernisierungsvorhaben in Papenburg:

- Merianstraße 14/16/18 TEUR 639,
- Wichernstraße 72 TEUR 239,
- Zum Verlaat 49-53 TEUR 140.

Gegenläufig hierzu wirken sich die Abschreibungen des Geschäftsjahres von TEUR 613 aus.

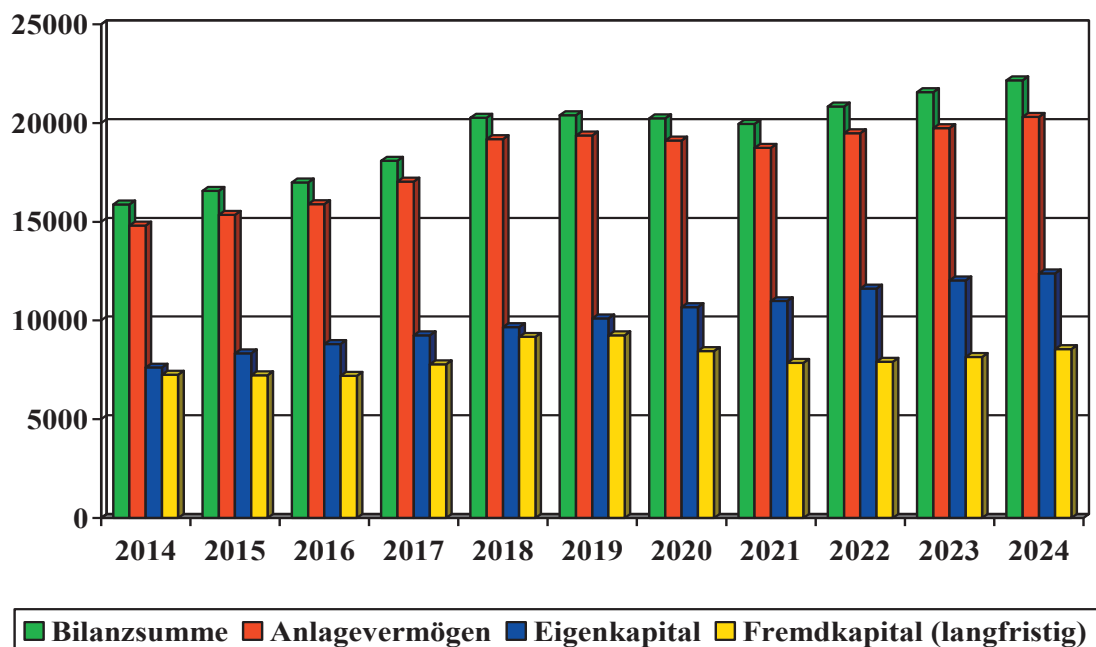
Ursächlich für die Erhöhung des **Eigenkapitals** ist im Wesentlichen der im Geschäftsjahr 2024 erwirtschaftete Jahresüberschuss von TEUR 318 sowie die Erhöhung der Geschäftsguthaben um TEUR 5. Hiergegen steht die Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2023 von TEUR 35. Die Eigenkapitalquote bezogen auf das Gesamtkapital verringert sich im Vergleich zum Vorjahr geringfügig um 0,2 % auf 55,5 %.

Die Erhöhung des **Fremdkapitals** ist vorrangig auf die Zunahme der Darlehensverbindlichkeiten von TEUR 395 und auf den Anstieg der Rückstellungen um TEUR 39. In gegenläufiger Richtung wirkt der der Rückgang der Erhaltenen Anzahlungen um TEUR 22.

Die Veränderung der Darlehensverbindlichkeiten resultiert wie in den Vorjahren aus Darlehensneuaufnahmen im Zusammenhang mit Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen (TEUR 913) bei planmäßigen Tilgungen von TEUR 506.

Am Bilanzstichtag standen den flüssigen Mitteln und kurzfristig verfügbaren Vermögenswerten von von TEUR 1.863 (Vorjahr: TEUR 1.671) kurzfristig fällige Finanzierungsmittel von TEUR 1.324 (Vorjahr: TEUR 1.437) gegenüber.

Vermögens- und Kapitalstruktur



Ertragslage

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

	2024	2023
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	317,6	458,4
Einstellung in die Ergebnismrücklagen	264,4	406,6
Bilanzgewinn	53,2	51,8

Das wirtschaftliche Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung verringerte sich vor allem durch höhere Ausgaben für die Instandhaltung und für Betriebs- und Heizkosten.

Zudem erhöhten sich die gesetzlich vorgegebenen Rückstellungen.

Auf der Ertragsseite erhöhten sich die Umsatzerlöse geringfügig.

Dem Jahresüberschuss entsprechend ist nach erforderlicher Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage (TEUR 32,0) eine Zuweisung zu den anderen Ergebnismrücklagen 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

		2024	2023
		%	%
Eigenkapitalquote	<u>bilanziertes Eigenkapital</u> Bilanzsumme	55,5	55,7
Anlagenintensität	<u>Anlagevermögen</u> Bilanzsumme	91,6	91,5
Anlagenabnutzungsgrad	<u>kum. AfA auf Sachanlagen</u> AK + HK Sachanlagen	43,1	42,9
Eigenkapital-Rentabilität	<u>Jahresüberschuss vor. ErtragSt.</u> Eigenkapital	2,6	3,9
Gesamtrentabilität	<u>JÜ vor ErtragSt. + FK-Zinsen</u> Eigenkapital	3,6	4,9
Fremdkapitalkostensatz	<u>FK-Aufwendungen</u> langf. FK	1,5	1,5

Gewinnverteilungsbeschluss

	EUR	EUR
Von dem sich aus der Erstellung des Jahresabschlusses 2024 ergebenden		
<u>Jahresüberschuss</u> in Höhe von		317.628,85
wurden bereits	32.000,00	
der gem. § 7 Abs. 2 GenG zu bildenden		
<u>gesetzlichen Rücklage</u> zugeführt.		
Vorstand und Aufsichtsrat haben in gemeinsamer Beratung am 20.05.2025 beschlossen		
der <u>freien Rücklage</u>	232.369,45	
zuzuführen.		<u>264.369,45</u>
Der danach verbleibende		
<u>Bilanzgewinn</u> mit		<u>53.259,40</u>
sollte lt. Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat wie folgt verteilt werden:		
4,00 % <u>Dividende</u> auf Geschäftsguthaben per 01.01.2024	877.755,00	<u>35.110,20</u>
		18.149,20
Zur <u>freien Rücklage</u>		<u>18.149,20</u>

Bauverein Papenburg eG



Siebrands



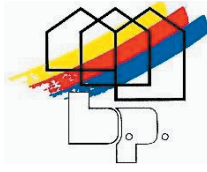
Fimmel



Leffers



Lüppens



Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024

Der Aufsichtsrat des Bauverein Papenburg eG hat im Jahr 2024 seine Überwachungsfunktion pflichtgemäß erfüllt. Er fasste die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Beschlüsse.

In 6 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurde der Aufsichtsrat umfassend über die Lage der Genossenschaft, insbesondere über Neubau- und Modernisierungsvorhaben unterrichtet. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat nach einer Stellenausschreibung für ein hauptamtliches Vorstandsmitglied erfolgreich einen Anstellungsvertrag mit Wirkung zum 1. Februar 2025 mit Herrn Thierry Fimmel geschlossen.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023 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 31.12.2024 sowie der Bericht des Vorstandes wurden dem Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung am 20. Mai 2025 vorgetragen und einstimmig genehmigt. Die erforderlichen Beschlüsse zur Einstellung in die Ergebnissrücklagen 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 31.12.2024 zu billigen einschl. der Vorwegzuweisung zu den Ergebnissrücklagen,
- dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2024 zuzustimmen und
- den Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 zu entlasten.

Laut Satzung scheidet turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat folgendes Mitglied aus:

Herr Florian Zumsande

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

Papenburg, im Juni 2025

Jürgen Brelage
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		3.129,00	4.894,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.777.185,77		18.455.995,88
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	120.997,00		129.932,00
3. Grundstücke ohne Bauten	80.235,73		80.235,73
4. Technische Anlagen	69.233,00		82.012,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	47.329,00		53.869,00
6. Anlagen im Bau	140.026,47		904.433,85
7. Bauvorbereitungskosten	70.739,43		24.978,10
8. Geleistete Anzahlungen	0,00		1.850,07
		20.305.746,40	
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		750,00	750,00
		20.309.625,40	19.738.950,63
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	754.673,88		779.127,55
2. Andere Vorräte	3.450,31		3.564,65
		758.124,19	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	15.084,48		12.111,92
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.097,00		3.321,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	222.771,35		219.424,67
		240.952,83	
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		862.387,03	811.215,25
		1.861.464,05	1.828.765,04
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.412,52	2.544,28
Bilanzsumme		22.172.501,97	21.570.259,95

PASSIVA**Geschäftsjahr****Vorjahr****EUR****EUR****EUR****A. EIGENKAPITAL****I. Geschäftsguthaben**

1. der verbleibenden Mitglieder	889.455,00		877.755,00
2. der am Schluss des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	19.760,00		29.120,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.600,00		0,00

911.815,00

Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:
EUR 525,00 (Vorjahr EUR 5,00)

II. Ergebnismrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage	1.350.000,00		1.318.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	520.000,00		520.000,00
3. Andere Ergebnismrücklagen	9.485.000,00		9.236.000,00

11.355.000,00**III. Bilanzgewinn**

1. Jahresüberschuss	317.628,85		458.456,31
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	264.369,45	53.259,40	406.653,03
		12.320.074,40	12.032.678,28

B. RÜCKSTELLUNGEN

1. Steuerrückstellungen	757,00		757,00
2. Sonstige Rückstellungen	163.726,00		123.805,00
		164.483,00	124.562,00

C. VERBINDLICHKEITEN

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		8.393.485,37	7.994.839,03
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		154.572,12	158.636,68
3. Erhaltene Anzahlungen		837.864,50	860.198,76
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.335,02		32.507,82
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	163.182,85	198.517,87	264.120,43
5. Sonstige Verbindlichkeiten		81.627,97	81.295,33
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:		9.666.067,83	9.391.598,05
EUR 3.174,77 (Vorjahr EUR 1.102,74)			
davon aus Steuern: EUR 456,38 (Vorjahr EUR 1.101,73)			

D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**21.876,74**

21.421,62

Bilanzsumme**22.172.501,97**

21.570.259,95

Bauverein Papenburg eG

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	3.228.395,94		3.147.034,26
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>50.253,23</u>	3.278.649,17	53.059,49
2. Verminderung (-) / Erhöhung des Bestandes an an unfertigen Leistungen		-24.453,67	55.367,41
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		12.937,00	18.315,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		<u>25.622,68</u>	67.796,30
		3.292.755,18	3.341.572,46
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	1.368.611,62		1.299.092,36
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>920,30</u>	1.369.531,92	635,15
6. Rohergebnis		1.923.223,26	2.041.844,95
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	538.481,49		525.589,69
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 4.116,38 (Vorjahr: EUR 5.125,20)	<u>133.059,01</u>	671.540,50	144.251,26
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		612.931,07	602.237,62
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>139.546,57</u>	130.602,73
		499.205,12	639.163,65
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		67,50	45,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		9.985,20	7.108,69
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		127.051,32	121.800,39
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: EUR 641,51 (Vorjahr: EUR 0,00)			
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.296,54	5.773,46
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		378.909,96	518.743,49
15. Sonstige Steuern		<u>61.281,11</u>	60.287,18
16. Jahresüberschuss		317.628,85	458.456,31
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		<u>264.369,45</u>	406.653,03
18. Bilanzgewinn		<u>53.259,40</u>	51.803,28

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

A. Allgemeine Angaben

Die Bauverein Papenburg eG hat ihren Sitz in Papenburg und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Osnabrück (Reg. Nr. 120021) eingetragen. Nach den Kriterien der Größenmerkmale des § 267 Abs. 1 HGB handelt es sich bei der Bauverein Papenburg eG um eine kleine Gesellschaft.

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, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Dabei wurden die Bestimmungen der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung beachtet. Die für kleine Genossenschaften geltenden, größenabhängigen Erleichterungen für einzelne Angaben wurden zum Teil in Anspruch genommen.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden insbesondere die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gemäß der neuen Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

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.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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 € 12.937,00 (Vorjahr: € 18.315,00) 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.

Aufgrund der im Geschäftsjahr 2024 vorgenommenen Nutzungsdauerverlängerung für ein Wohngebäude ergab sich eine Restnutzungsdauerverlängerung von einem Jahr. Die Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung erfolgte in Anlehnung an die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1).

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 € 16.710,00 (Vorjahr: € 3.610,00) 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.

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr (Vorjahr: € 160.100,00 KfW Tilgungszuschuss).

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 € 911.815,00 (Vorjahr: € 906.875,00).

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

	Stand 01.01.2024	Einstellung aus dem Bilanz- gewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres	Stand 31.12.2024
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	1.318.000,00 (1.272.000,00)	0,00 (0,00)	32.000,00 (46.000,00)	1.350.000,00 (1.318.000,00)
Bauerneuerungs- Rücklage	520.000,00 (520.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	520.000,00 (520.000,00)
Andere Ergebnis- Rücklagen	9.236.000,00 (8.859.000,00)	16.630,55 (16.346,97)	232.369,45 (360.653,03)	9.485.000,00 (9.236.000,00)
	11.074.000,00	16.630,55	264.369,45	11.355.000,00
() Vorjahr	(10.651.000,00)	(16.346,97)	(406.653,03)	(11.074.000,00)

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 € 8.548.057,49 (Vorjahr: € 8.153.475,71) durch Grundpfandrechte besichert. Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, betreffen mit € 662,81 (Vorjahr: € 739,70) 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	2.434,30	3.846,32
- früheren Jahren	1.149,29	3.783,68
Sonstige betriebliche Aufwendungen:		
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	33.712,93	0,00
Abschreibungen auf Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.352,08	0,00

C. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz nicht enthaltene finanzielle Verpflichtungen, die zur Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung sind, bestehen im Wesentlichen aus Verträgen und erteilten Aufträgen für Neubau und Modernisierungsvorhaben in Höhe von Tsd. € 314. Dieser Betrag ist durch vorhandene Liquiditätsreserven, Kreditzusagen und bewilligte Zuschüsse gedeckt.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2024 im Durchschnitt 14 Arbeitnehmer (davon zwei Teilzeitbeschäftigte, drei geringfügig Beschäftigte und eine Auszubildende).

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

Stand am 1. Januar 2024	1.006
Zugänge	50
Abgänge	<u>39</u>
Stand am 31. Dezember 2024	<u>1.017</u>

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 3.423 Geschäftsanteilen zu je € 260,00 an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2024 um € 11.700,00 (Vorjahr: € 9.623,32 vermindert) erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um € 12.220,00 (Vorjahr: € 10.400,00 vermindert) erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 889.980,00 (Vorjahr: € 877.760,00).

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
Thierry Fimmel	Immobilienökonom GdW (seit 01.02.2025)
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 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 317.628,85 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 32.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 232.369,45 in die Anderen Ergebnisrücklagen (Freie Rücklage) eingestellt.

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 53.259,40 wie folgt zu verwenden:

	<u>€</u>
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am 01.01.2024 in Höhe von € 877.755,00.	35.110,20
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen - Freie Rücklagen	<u>18.149,20</u>
	<u>53.259,40</u>

Papenburg, den 20.05.2025

Der Vorstand:


Siebrands


Fimmel


Leffers


Lüppens

Anlagespiegel

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					Abschreibungen/Tilgungen				Buchwerte	
	Stand am 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Stand am 01.01.2024 EUR	Geschäfts- jahr EUR	Abgänge EUR	Umbuchung EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Stand am 31.12.2023 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen	53.207,00	699,71	0,00	0,00	53.906,71	48.313,00	2.464,71	0,00	0,00	50.777,71	4.894,00
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten *)	32.965.080,85	1.028.501,39	104.139,33	904.964,27	34.794.407,18	14.509.084,97	578.562,84	70.426,40	0,00	15.017.221,41	18.455.995,88
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	176.089,12	0,00	0,00	0,00	176.089,12	46.157,12	8.935,00	0,00	0,00	55.092,12	129.932,00
Grundstücke ohne Bauten	80.235,73	0,00	0,00	0,00	80.235,73	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	173.583,98	12.779,00	0,00	0,00	186.362,98	82.012,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	171.388,50	3.649,52	0,00	0,00	175.038,02	117.519,50	10.189,52	0,00	0,00	127.709,02	53.869,00
Anlagen im Bau	904.433,85	140.026,47	0,00	-904.433,85	140.026,47	0,00	0,00	0,00	0,00	140.026,47	904.433,85
Bauvorbereitungskosten	24.978,10	44.441,68	0,00	1.319,65	70.739,43	0,00	0,00	0,00	0,00	70.739,43	24.978,10
Geleistete Anzahlungen	1.850,07	0,00	0,00	-1.850,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.850,07
	34.579.652,20	1.216.619,06	104.139,33	0,00	35.692.131,93	14.846.345,57	610.466,36	70.426,40	0,00	15.386.385,53	19.733.306,63
Finanzanlagen											
Andere Finanzanlagen	750,00	0,00	0,00	0,00	750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt	34.633.609,20	1.217.318,77	104.139,33	0,00	35.746.788,64	14.894.658,57	612.931,07	70.426,40	0,00	15.437.163,24	19.738.950,63

*) In den Zugängen ist ein BAFA-Zuschuss von € 25.280,00 mindern berücksichtigt.

Verbindlichkeitspiegel

	insgesamt 31.12.2024	davon			Art der Sicherung 1)	
		Restlaufzeit				
		bis zu 1 Jahr EUR	bis zu 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
						gesichert
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.393.485,37 (7.994.839,03)	555.773,18 (794.331,84)	1.714.076,80 (1.728.334,79)	6.123.635,39 (5.472.172,40)	8.393.485,37 (7.994.839,03)	GPR (GPR)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	154.572,12 (158.636,68)	4.143,66 (4.132,97)	16.421,62 (16.373,29)	134.006,84 (138.130,42)	154.572,12 (158.636,68)	GPR (GPR)
3. Erhaltene Anzahlungen	837.864,50 (860.198,76)	837.864,50 (860.198,76)				
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	198.517,87 (296.628,25)	197.017,87 (295.128,25)	1.500,00 (1.500,00)			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.335,02 (32.507,82)	33.835,02 (31.007,82)	1.500,00 (1.500,00)			
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	163.182,85 (264.120,43)	163.182,85 (264.120,43)				
5. Sonstige Verbindlichkeiten	81.627,97 (81.295,33)	67.799,12 (68.090,20)	13.828,85 (13.205,13)			
Gesamtbetrag	9.666.067,83 (9.391.598,05)	1.662.598,33 (2.021.882,02)	1.745.827,27 (1.759.413,21)	6.257.642,23 (5.610.302,82)	8.548.057,49 (8.153.475,71)	GPR (GPR)

1) GPR = Grundpfandrecht
() = Vorjahr

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
Wichernstraße		84
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
Merianstraße	14-18	9

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

