

GESCHÄFTS- BERICHT 2024





**GUTES
ZUSAMMENSPIEL**



„Gendergerechte Schreibweise“ ist auch für uns ein wichtiges Thema. Wir haben verschiedene Versionen ausprobiert und kommen zu dem Schluss, dass es aktuell für uns keine Lösung gibt, die allen Geschlechteridentitäten gerecht wird. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit und der höheren Praktikabilität wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Diese Formulierungen umfassen gleichermaßen weibliche und männliche Personen sowie alle, die sich nicht mit den verallgemeinernden Geschlechterbegriffen identifizieren möchten. Wir sprechen alle Menschen damit gleichberechtigt an. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.



A	VORWORT	7
B	GENOSSENSCHAFTSORGANE	9
C	LAGEBERICHT	15
1	GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS	16
2	WIRTSCHAFTSBERICHT	16
2.1	RAHMENBEDINGUNGEN	16
2.2	GESCHÄFTSVERLAUF	19
2.3	WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS	20
2.3.1	ERTRAGSLAGE	20
2.3.2	VERMÖGENSLAGE	21
2.3.3	FINANZ- UND LIQUIDITÄTSLAGE	22
2.4	FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	23
3	RISIKO- UND CHANCENBERICHT	24
3.1	RISIKEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG	24
3.2	CHANCEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG	26
4	PROGNOSEBERICHT	27
D	BERICHT DES AUFSICHTSRATES	29
E	BILANZ	33
F	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	37
G	ANHANG	41



Jochen Borchers

Lutz Weber

A VORWORT

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Rahmenbedingungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland haben sich in den letzten Jahren dramatisch verschlechtert. Gestiegene Bau-, Grundstücks- und Finanzierungskosten sowie eine Vielzahl an Vorschriften und Normen erschweren die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zunehmend. Laut Bundesarchitektenkammer sind beim Wohnungsbau mittlerweile rund 3.500 Vorschriften zu beachten – eine Überregulierung, die Investitionen regelrecht erstickt. Auch unsere Genossenschaft spürt die Auswirkungen dieser Entwicklungen.

Die ambitionierten Klimaschutzziele bis 2045 stellen uns vor große Herausforderungen. Um diese zu erreichen, benötigen wir praxisorientierte Rahmenbedingungen und realistische Zielsetzungen sowie eine langfristig gesicherte, finanzielle Förderung. Ohne diese Unterstützung ist eine energetische Transformation nicht möglich.

Wir nehmen unseren Förderauftrag auch in Zeiten komplexer Herausforderungen ernst und stellen uns unserer Verantwortung. Wir wollen unseren Mitgliedern weiterhin guten, sicheren, bezahlbaren und zukunftsfähigem Wohnraum bieten. Gerade in unsicheren Zeiten zeigt sich aber auch, wie wichtig Vertrauen, Solidarität und gemeinsames Handeln sind. Diese Werte bilden das Fundament unserer Genossenschaft.

Eine facettenreiche soziale Stadtteilarbeit mit vielen unterschiedlichen Angeboten gehört deshalb neben dem Wohnen als integraler Bestandteil zu unserer langfristigen Unternehmensstrategie. Sie fördert das ehrenamtliche Engagement, stärkt den sozialen Zusammenhalt und trägt maßgeblich zur Bildung lebendiger und stabiler Nachbarschaften bei.

Trotz aller Herausforderungen blicken wir mit Zuversicht und Optimismus in die Zukunft. Wir danken allen Mitgliedern, Mietern, Partnern und Unterstützern für das entgegengebrachte Vertrauen. Ein besonderer Dank gilt unserem Mitarbeiter-Team, das unser Leistungsversprechen täglich engagiert und verlässlich umsetzt.

Als sozial orientiertes Wohnungsunternehmen engagieren wir uns in vielfältiger Weise und setzen unsere Erfahrung und Kompetenz gezielt dafür ein, die regionale Entwicklung unserer Heimatstadt Wilhelmshaven aktiv und nachhaltig mitzugestalten.



Lutz Weber
Vorstandsvorsitzender



Jochen Borchers
Vorstandsmitglied



GEMEINSAM ERTRAGREICH



B GENOSSENSCHAFTSORGANE

VERTRETERVERSAMMLUNG

Die 81. ordentliche Vertreterversammlung fasste im Juni 2024 zu allen Tagesordnungspunkten die notwendigen Beschlüsse.

Vertreter und Ersatzvertreter der Genossenschaft wurden 2020 nach dem Genossenschaftsgesetz, der Satzung und der Wahlordnung gewählt. Sie sind Vertrauenspersonen und nehmen die Interessen der Mitglieder gegenüber dem Aufsichtsrat und dem Vorstand wahr. In der Vertreterversammlung,

dem höchsten genossenschaftlichen Gremium, beschließen sie über wichtige Entscheidungen, z. B. Satzungsänderungen, Jahresabschluss und die Verwendung des Bilanzgewinns.

Ein herzlicher Dank gilt allen, die sich ehrenamtlich in dieser Funktion für ihre Genossenschaft engagieren.

VERTRETER

Holger Ansmann	Andreas Hecht	Björn Lübbe	Günter Remmers
Susanne Bauermeister	Uwe Heinemann	Rolf Lübben	Klaus Rocker
Stefan Becker	Manfred Herbst	Thomas Ludenia	Bärbel Schramm
Varina Becker	Barbara Hiel	Axel Mintken	Britta Schröder
Elke Bolinius	Frank Holland-Moritz	Barbara Moritz	Klaus Schwarz
Jörg-Michael Bolinius	Michael Hopp	Tom Nietiedt	Petra Stomberg
Silke de Jong	Michaela Iserlohe	Barbara Ober-Bloibaum	Dr. Erwin Strahl
Udo Ehrich	Anke Jochens	Corina Oguntke	Dirk Templin
Andrea Fehre	Uwe Jopt	Karin Onnen	Wolfgang Tjettmers
Carsten Feist	Roswitha Klattenberg	Rolf Oppenländer	Olaf Tuschy
Thorsten Feyen	Karl-Heinz Klün	Holger Ortgies	Manfred Vetterlein
Gabi Fooken	Christian Knieling	Horst-Werner Otten	Christine Vogl
Cornelia Fricke	Lina Könnecke	Frank Pawlowski	Stefani Weigel
Hans Gerhard Giersdorf	Norbert Legrand	Torsten Perduns	Helga Weinstock
Peter Gniech	Brigitte Lehmann	Wolfgang Pickert	Annegret Wigger
Anja Harms	Petra Löffler	Werner Posenauer	Imke Winkler

ERSATZVERTRETER

Frank Amerkamp	Torsten Frank	Uwe Pawlak	Silvia Steenhoff
Heinz Block	Peter Hansch	Uwe Popken	Manuela Syring
Simone Deventer	Kai Könnecke	Michael Ringering	Heidrun Trumpp
Reinhard Fooken	Wolfgang Nolle	Heinz Schiebe	Heike Windhoff



AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat besteht aus sechs Mitgliedern. Diese werden von der Vertreterversammlung für sechs Jahre gewählt. Alle zwei Jahre scheidet ein Drittel der Mitglieder aus und ist durch Neuwahl zu ersetzen. Wiederwahlen sind zulässig.

Das Gremium konstituiert sich nach jeder personellen Veränderung und wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden, einen stellvertretenden Vorsitzenden sowie einen Schriftführer und dessen Stellvertreter.

Am 27.02.2025 wählten die Mitglieder des Aufsichtsrates Christian Kirschke als Vorsitzenden.

Der Aufsichtsrat hat in 2018 eine Geschäftsordnung als Grundlage für die Tätigkeit beschlossen.

Im Geschäftsjahr 2024 kam er zu fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand zusammen.



Heiko Dabeler



Wiebke Erdwien



Christian Kirschke



Gabriele Kluge



Thorsten Könnecke



Volker Osterkamp

VORSTAND

Der Vorstand leitet die Genossenschaft in eigener Verantwortung. Er hat nur solche Beschränkungen zu beachten, die Gesetz und Satzung festlegen. Details sind in der Geschäftsordnung geregelt.

Er besteht aus mindestens zwei Personen. Sie werden für die Dauer von fünf Jahren, längstens jedoch bis

zur Erreichung des gesetzlich festgelegten Rentenalters, bestellt. Dem hauptamtlich tätigen Vorstandsvorsitzenden obliegt die Geschäftsführung.

Die Vorstandsmitglieder sind im Wesentlichen verantwortlich für die strategische Unternehmensplanung sowie wichtige operative Geschäftsvorfälle.

Mitglieder des Aufsichtsrates		gewählt bis
Christian Kirschke	Vorsitzender ab 27.02.2025	2029
Wiebke Erdwien	stellv. Vorsitzende	2025
Gabriele Kluge	Schriftführerin	2025
Heiko Dabeler	stellv. Schriftführer	2027
Thorsten Könnecke		2029
Volker Osterkamp	Vorsitzender bis 27.02.2025	2027

Mitglieder des Vorstandes		bestellt bis
Lutz Weber	Vorsitzender, hauptamtlich	31.12.2026
Jochen Borchers	nebenamtlich	31.12.2027

Prokurist

Sven Behrens

Handlungsbevollmächtigte

Uwe Matzke

Chris Peters

Stephan Stalter (bis 31.12.2024)

Reiner Stiller

A warm, inviting interior scene featuring a bamboo screen in the background. A string of warm-toned lights is draped across the screen. In the foreground, a round wooden table holds a large white candle, several small tealight candles, and a closed book. To the right, a dark, textured object, possibly a decorative vase or sculpture, is partially visible.

RUHIGE BETRACHTUNG



C LAGEBERICHT

1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Bauverein Rüstringen eG wurde am 11. Februar 1903 gegründet. Das Unternehmen ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Oldenburg unter der laufenden Nummer 130003 eingetragen. Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Bauverein Rüstringen eG ist eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft nach §5 Abs. 1 Nr. 10 des Körperschaftssteuergesetzes.

Am 31. Dezember 2024 bewirtschaftete die Genossenschaft 2.975 Wohnungen, 455 Garagen, neun Gewerbeobjekte (davon zwei selbst genutzt), das „Service- und Info-Haus“ sowie die Kommunikationsräume „Treff – Auf Siebethsburg“ und „freiraum“.

Gegenüber dem Vorjahr ergab sich eine Veränderung durch die Stilllegung einer nicht mehr wirtschaftlich zu modernisierenden Dachgeschosswohnung. Die Gesamtwohnfläche des Bestandes betrug 185.790 Quadratmeter, die durchschnittliche Wohnungsgröße 62,5 Quadratmeter.

Bestand am 31.12.2024	
Wohnungen	2.975
Garagen	455
Gewerbeobjekte	9/2
Service- und Info-Haus/Treff – Auf Siebethsburg	1/1

2 WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 RAHMENBEDINGUNGEN

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verlief auch 2024 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld stockend. Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2024 um 0,2 Prozent geschrumpft. Deutschland befindet sich in einer Rezession. Nach wie vor stehen konjunkturelle und strukturelle Belastungen einer besseren Entwicklung entgegen. Auch im internationalen Vergleich fällt die deutsche Wirtschaft weiter zurück.

Deutlich gestiegene Baukosten belasten die Investitionen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkspreise laut Destatis zwischen dem 3. Quartal 2012 und dem 3. Quartal 2024 um 74 Prozent gestiegen. Lediglich das lange nahe null liegende Zinsniveau ermöglichte noch die Finanzierung und Refinanzierung zu halbwegs marktgerechten Mieten. Das von der noch amtierenden Bundesregierung zuletzt auf 2024 vertagte Neubauziel (400.000 p.a., davon 100.000 öffentlich gefördert mit andauernder Sozialbindung) wurde damit erwartungsgemäß weit verfehlt.

Hohe Anforderungen an die Dekarbonisierung bis spätestens 2045, in einzelnen Ländern auch 2040, sowie der anhaltende Neubaubedarf und damit verbundene hohe Umsetzungskosten lasten ebenso auf dem Investitionsklima wie fehlende Planungssicherheit bei Förderkulissen auf der Finanzierungsseite.

Im Jahresschnitt 2024 lag die Inflation bei 2,2 Prozent (2023: 5,9 Prozent). Allerdings steigt die monatliche Inflationsrate seit September 2024 wieder (zuletzt 2,6 Prozent). Zudem planen laut ifo-Institut Unternehmen aller Wirtschaftsbereiche vermehrt Preiserhöhungen, so dass für 2025 mit einem Wert oberhalb der angestrebten Zweiprozentmarke gerechnet wird.¹

Die aktuellen geopolitischen Spannungen, die neue Wirtschafts- und Zollpolitik der USA und die Unsicherheiten über Chinas zukünftige Rolle im internationalen Welthandel könnten unvorhersehbare Auswirkungen auf die deutsche Gesamtwirtschaft und auch auf die Immobilienbranche sowie die Wohnungsmärkte haben. Die langfristigen Folgen sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abzusehen.

Neben diesen Faktoren sind weitere regionale demographische und wirtschaftliche Kennzahlen für die langfristige Unternehmensentwicklung bedeutend. Da sämtliche Immobilien der Genossenschaft in Wilhelmshaven liegen, wirken sich diese unmittelbar auf den Wohnungsteilmarkt der Region aus.

Am 31. Dezember 2024 lebten 78.871 Einwohner mit Hauptwohnung in der Jadestadt. Gegenüber dem Vorjahr waren dies im Saldo 248 Personen (0,3 Prozent) weniger.² Langfristig geht der Wohnungsmarktbericht 2024 jedoch von einer negativen Bevölkerungsentwicklung bis 2040 aus und prognostiziert ein Absinken auf etwas über 70.000 Einwohner.³

Die Arbeitslosenquote lag zum 31. Dezember 2024 unverändert hoch bei 11,2 Prozent.⁴ Am Jahresende waren bei der Agentur für Arbeit 4.348 Erwerbslose gemeldet. Die Quote lag deutlich über der des

Umlandes (4,8 Prozent), Niedersachsens (5,9 Prozent) oder der Bundesrepublik (6,0 Prozent).⁵

10.549 Personen lebten zum 31. Dezember 2024 in 5.610 Bedarfsgemeinschaften und bestritten ihren Lebensunterhalt aus staatlichen Transferleistungen. Im Vergleich zum Vorjahr (10.961 Personen und 5.727 Bedarfsgemeinschaften) ist eine positive Entwicklung feststellbar.⁶

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft wurde von der Industrie- und Handelskammer Oldenburg für die Stadt Wilhelmshaven mit 7.057 Euro pro Einwohner berechnet und ist im Vergleich zum Vorjahr leicht um 115 Euro gestiegen. Die Kennziffer pro Einwohner lag bei 93,5 Prozent und damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (= 100 Prozent).⁷

Am 31. Dezember 2024 zählte Wilhelmshaven 44.741 Privathaushalte; durchschnittlich lebten unverändert 1,8 Personen in einem Privathaushalt.⁸

Von den rund 46.200 Wohneinheiten in der Jadestadt sind ca. 34.500 Mietwohnungen. Der marktaktive Leerstand (Geschosswohnungen, die unmittelbar vermietbar oder innerhalb von sechs Monaten aktivierbar sind) soll laut Untersuchungen des Forschungsinstitutes „Empirica“ zum Stichtag des Vorjahreszeitraumes bei 5,4 Prozent gelegen haben und liegt damit unter dem Niveau der Vorjahre. Bis 2026 wird ein Anstieg um 0,5 Prozentpunkte prognostiziert.⁹

Am Jahresende waren bei der Wohnungsbaugenossenschaft insgesamt 24 Wohnungen nicht vermietet. Das entsprach 0,8 Prozent des Gesamtbestandes. Von den 24 leerstehenden Wohnungen standen 12 Wohneinheiten zur Komplettsanierung an, acht Wohneinheiten waren nicht marktfähig. Vier marktfähige Wohnungen konnten zum Jahresende nicht vermietet werden (0,1 Prozent des Gesamtbestandes).

1 GdW Information 172 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025

2 www.wilhelmshaven.de, Statistik Kurzinfo, Stand 31.12.2024

3 NBank, Wohnungsmarktbeobachtung 2023, Tabellenanhänge

4 Wilhelmshavener Zeitung, 04.01.2025, Seite 5

5 www.statistik.arbeitsagentur.de, Regionalstatistiken, Jobcenterbezirke

6 Bundesagentur für Arbeit, Bedarfsgemeinschaften und deren Mitglieder (Monatszahlen), Dezember 2024

7 Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Statistik Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2024

8 www.wilhelmshaven.de, Statistik Kurzinfo, Stand 31.12.2024

9 Empirica regio GmbH, Kreisreport Wilhelmshaven, März 2024

Im Geschäftsjahr kündigten 296 Mitglieder ihre Dauernutzungsverträge. Die Fluktuationsrate betrug 10,0 Prozent und lag mit 0,3 Prozentpunkten unter dem Vorjahreswert erneut auf dem niedrigsten Niveau der letzten 20 Jahre.

Die Nutzungsentgelte ohne Betriebskosten haben sich durch Modernisierungsmaßnahmen und Neuvermietungen um 381,1 Tsd. Euro auf 13.032,5 Tsd. Euro erhöht.

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete pro Quadratmeter Wohnfläche betrug monatlich 5,74 Euro. Sie hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um 2,9 Prozent erhöht.

Die Betriebskosten einschließlich der Grundsteuer als Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beliefen sich auf 4.274,2 Tsd. Euro. Im Schnitt waren das 1,74 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich; dazu kommen Energiekosten in Höhe von 0,84 Euro bei den mit einer Zentralheizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage ausgestatteten Wohnungen.

Forderungsausfälle wegen tatsächlicher oder zu erwartender Nichteinbringlichkeit, bewusstes Freihalten von Wohneinheiten für geplante Umbauten, temporäre Leerstände während der Modernisierungstätigkeit sowie nicht nahtlose Wiedervermietungen verursachten einen Ausfall von insgesamt 1,5 Prozent des Mietensolls und erhöhten sich somit gegenüber dem Vorjahr um 3,5 Prozentpunkte.

Das Hauptaugenmerk bei den Investitionen lag auf der Pflege des Immobilienbestandes und des Wohnumfeldes. Das Gebäude tom-Brok-Straße 12/12a konnte energetisch saniert werden. Weiter prägten Einzelmodernisierungsmaßnahmen von Wohnungen, Instandhaltung und Instandsetzung sowie Wertverbesserungen die hohen Ausgaben in Höhe von 8.015,5 Tsd. Euro. Darin sind aktivierungspflichtige Herstellungskosten gemäß § 255 Abs. 2 HGB in Höhe von 4.631,1 Tsd. Euro enthalten. Das ergibt eine durchschnittliche Investition von 43,14 Euro auf einen Quadratmeter Wohnfläche, davon 24,93 Euro erfolgswirksam.

Anzahl der Wohnungen nach Wohnfläche		
< 50 qm	<div></div>	324
50 bis 59 qm	<div></div>	1.327
60 bis 69 qm	<div></div>	661
70 bis 79 qm	<div></div>	343
80 bis 89 qm	<div></div>	115
90 bis 99 qm	<div></div>	114
> 100 qm	<div></div>	91

Mietenstruktur (ohne Betriebskosten)		
< 4,00	<div></div>	17
4,00 bis 4,99	<div></div>	108
5,00 bis 5,99	<div></div>	2.476
6,00 bis 6,99	<div></div>	274
> 7,00	<div></div>	100
Preis in Euro pro qm Wohnfläche monatlich und Anzahl der Wohneinheiten		



2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Entwicklung von Bedeutung sind, zeigt die nachfolgende Tabelle.

Unternehmensleistung	2025 Plan TEUR	2024 Plan TEUR	2024 Ist TEUR
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	17.800,0	17.000,0	17.143,0
Instandhaltungsaufwendungen	3.995,0	3.795,0	3.384,4
Zinsaufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel	1.020,0	950,0	969,3
Jahresüberschuss	1.500,0	1.500,0	2.038,8

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen sind die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr ermittelt worden. Gegenüber den Planungen ergaben sich einige Veränderungen, die dem angewandten Vorsichtsprinzip geschuldet sind. Das bedeutet, dass Aufwandspositionen höher und Ertragspositionen niedriger in den Planbilanzen angesetzt wurden. Bei den Instandhaltungsaufwendungen konnten aufgrund personeller Kapazitäten nicht alle geplanten Maßnahmen umgesetzt werden. Bei den zu aktivierenden Investitionen haben sich Verzögerungen in den Genehmigungsprozessen ergeben, so dass Projekte zeitlich verschoben werden mussten. Die umfangreichen Investitionen aus dem von den Gremien beschlossenen Wirtschaftsplan 2024 mussten mit zusätzlichen Fremdmitteln unterlegt werden. Das zwischenzeitlich gestiegene Zinsniveau führte zu leicht höheren Aufwendungen für die aufgenommenen Fremdmittel.

Bei den Betriebskosten als Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung waren leichte Kostensteigerungen zu verzeichnen.

Die Abschreibungen beim Sachanlagevermögen sind gegenüber dem Vorjahr insgesamt gestiegen. Die Verlängerung von Restnutzungsdauern in einigen Baualtersklassen dämpfte den Anstieg bei dieser Aufwandsart.

Der Jahresüberschuss betrug für das abgelaufene Geschäftsjahr 2.038,8 Tsd. Euro. Daraus können unter anderem die Rücklagen weiter gestärkt werden.

Die Genossenschaft beschäftigte am Ende des Berichtsjahres neben den Mitgliedern des Vorstandes 24 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die Vergütungen erfolgten nach den Tarifverträgen für die Beschäftigten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Am 31. Dezember 2024 gehörten der Genossenschaft 7.055 Mitglieder mit 37.106 Geschäftsanteilen an. Einem Zugang von 374 Mitgliedern und 2.032 Geschäftsanteilen standen Abgänge von 307 Mitgliedern und 2.679 Geschäftsanteilen gegenüber. Die Mitglieder haften für die Genossenschaft in Höhe der von ihnen übernommenen Geschäftsanteile.

Die strategischen Hauptziele, die qualitative Aufwertung des Wohnungsbestands voranzubringen und dabei gleichzeitig den genossenschaftlichen Förderauftrag zu erfüllen, wurden erreicht. Insofern beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens trotz der dargestellten Rahmenbedingungen insgesamt als positiv.

2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

2.3.1 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2024 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Struktur Jahresergebnis	2024 TEUR	2023 TEUR	Veränderung TEUR
Bewirtschaftungstätigkeit	2.695,1	1.479,6	1.215,5
Bautätigkeit	-143,5	-120,3	-23,2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-495,1	-422,9	-72,2
Betriebsergebnis	2.056,5	936,4	1.120,1
Finanzergebnis	0,4	2,1	-1,7
Neutrales Ergebnis	-18,1	-17,8	-0,3
Jahresergebnis	2.038,8	920,7	1.118,1

Der Jahresüberschuss in Höhe von 2.038,8 Tsd. Euro ergab sich im Wesentlichen aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Er ist im Gegensatz zum Vorjahr um 1.118,1 Tsd. Euro gestiegen und befindet sich über dem Niveau der strategischen Unternehmensplanung.

Die Ertragslage wurde wie in den Vorjahren durch hohe Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen beeinflusst. Sie waren notwendig, um die nachhaltige Vermietbarkeit der genossenschaftlichen Immobilienbestände zu gewährleisten und die Wettbewerbsfähigkeit zu sichern.

Die Ertragslage ist auf Basis der dargestellten Rahmenbedingungen positiv zu bewerten.

2.3.2 Vermögenslage

Vermögensstruktur	2024 TEUR	%	2023 TEUR	%	Ver- änderung TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	3,4	0,0	5,9	0,0	-2,5
Sachanlagen	106.888,6	96,5	104.983,9	98,3	1.904,7
Finanzanlagen	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0
Mittelfristige Aktiva	6,7	0,0	3,3	0,0	3,4
Kurzfristige Aktiva	3.919,9	3,5	1.825,3	1,7	2.094,6
Bilanzsumme	110.818,8	100,0	106.818,6	100,0	4.000,2

Kapitalstruktur	2024 TEUR	%	2023 TEUR	%	Ver- änderung TEUR
Eigenkapital	59.532,2	53,7	57.971,1	54,3	1.561,1
Langfristige Rückstellungen	3.355,6	3,0	3.165,8	3,0	189,8
Dauerschulden	46.121,9	41,6	43.440,5	40,7	2.681,4
Mittelfristige Passiva	66,0	0,1	61,1	0,1	4,9
Kurzfristige Passiva	1.743,1	1,6	2.180,1	1,9	-437,0
Bilanzsumme	110.818,8	100,0	106.818,6	100,0	4.000,2

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr 2024 um 4.000,2 Tsd. Euro auf 110.818,8 Tsd. Euro gestiegen. Diese Entwicklung spiegelt sowohl die kontinuierliche Stabilität der Genossenschaft als auch die nachhaltige Investitionsstrategie wider.

Das Anlagevermögen beträgt 96,5 Prozent der Bilanzsumme. Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgte zu 100,0 Prozent durch Eigenkapital sowie langfristiges Fremdkapital und verdeutlicht damit die solide Kapitalstruktur der Genossenschaft.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital hat sich um 1.561,1 Tsd. Euro erhöht und beträgt 59.532,2 Tsd. Euro gegenüber 57.971,1 Tsd. Euro im Vorjahr. Der Anstieg resultierte aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 2.038,8 Tsd. Euro abzüglich der Dividendenzahlung für das Vorjahr von 605,8 Tsd. Euro. Dem entgegen stand ein Rückgang der Geschäftsguthaben von 327,2 Tsd. Euro.

Die Eigenkapitalquote betrug bei gestiegenem Bilanzvolumen 53,7 Prozent. Die langfristigen Rückstellungen erhöhten sich um 189,8 Tsd. Euro auf 3.355,6 Tsd. Euro.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet.

2.3.3 Finanz- und Liquiditätslage

Die Finanzlage der Genossenschaft war auch im Berichtsjahr 2024 geordnet und entwickelte sich planmäßig. Zu jedem Zeitpunkt war die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft gesichert. Sämtliche finanzielle Verpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb sowie gegenüber den Kreditinstituten wurden fristgerecht erfüllt.

Die Finanzmittelherkunft und -verwendung zeigt die folgende Kapitalflussrechnung.

Kapitalflussrechnung	2024 TEUR	2023 TEUR	Ver- änderung TEUR
Finanzmittelbestand zum 01.01.	759,7	1.028,9	-269,2
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit*	5.536,6	4.257,7	1.278,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.815,5	-6.711,0	1.895,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**	1.234,4	2.184,1	-949,7
Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.715,2	759,7	1.955,5
Darin enthalten:			
* Cashflow nach DVFA/SG	5.142,4	3.629,9	1.512,5
** Planmäßige Tilgungen	-2.118,6	-1.957,4	-161,2

Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgte im Berichtsjahr weiterhin durch langfristige Annuitätendarlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung betrug 2,2 Prozent und lag damit um 10,8 Prozentpunkte höher als im Vorjahr, was im Wesentlichen auf das allgemein gestiegene Zinsniveau zurückzuführen ist.

Die 2024 durchgeführten Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgten mit Eigen- und Fremdmitteln. Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr Valutierungen in Höhe von 4.800,0 Tsd. Euro vorgenommen.

Die Verbindlichkeiten der Genossenschaft bestehen ausschließlich in Euro, sodass keine Währungsrisiken bestehen. Darüber hinaus wurden keine derivativen Finanzierungsinstrumente wie Swaps, Caps oder vergleichbare Produkte eingesetzt.

Die Steuerung der Zahlungsströme erfolgte auf Basis einer fortlaufenden Liquiditätsplanung, bestehend aus einer monatlichen Liquiditätsvorschau sowie einer täglichen Liquiditätsübersicht. Auf diese Weise wurde sichergestellt, dass der Genossenschaft jederzeit ausreichend liquide Mittel zur Verfügung standen.

Liquiditätsreserven in Form von eingeräumten Kreditlinien wurden nicht in Anspruch genommen.

2.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die für die Genossenschaft bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zu den Vorjahren dar.

Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

		2024	2023	2022	2021	2020
Eigenkapitalquote (%)						
<u>Bilanzielles Eigenkapital</u>	=	53,7	54,3	55,9	54,3	55,2
<u>Bilanzsumme</u>						
Eigenkapitalrentabilität (%)						
<u>Gewinn x 100</u>	=	3,4	1,6	2,4	2,5	4,0
<u>Eigenkapital</u>						
Anlagenintensität I (%)						
<u>Anlagevermögen x 100</u>	=	96,5	98,3	98,0	92,5	91,1
<u>Gesamtvermögen</u>						
Anlagendeckungsgrad (%)						
<u>Eigenkapital + lgfr. Rückst. + lgfr. Fremdkapital</u>	=	102,0	99,6	99,7	106,2	107,8
<u>Anlagevermögen</u>						
Cashflow nach DVFA/SG (TEUR)						
Jahresüberschuss +/-						
AfA Anlagevermögen +/-						
Veränderungen langfristiger Rückstellungen +/-	=	5.142,4	3.629,9	3.894,1	3.840,0	4.453,2
Gewinn/Verlust aus Abgang von						
Gegenständen des Anlagevermögens						
Zinsdeckung (%)						
<u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	=	7,7	6,8	6,4	6,6	6,0
<u>Sollmieten</u>						
Kapitaldienstdeckung (%)						
<u>Zinsaufwand + Tilgung für lgfr. Fremdkapital</u>	=	23,2	21,6	21,4	20,0	22,2
<u>Sollmieten</u>						
Dynamischer Verschuldungsgrad (Jahre)						
<u>Dauerfremdfinanzierungsmittel</u>	=	9	12	11	11	9
<u>Cashflow nach DVFA/SG</u>						

Kennzahlen zur Ertragslage

		2024	2023	2022	2021	2020
Wohnungsbestand		2.975	2.976	2.976	2.931	2.931
Durchschnittl. Miete pro qm Wohnfläche mtl. (Euro)						
<u>Jahressollmiete Wohnungen : 12</u>	=	5,74	5,58	5,23	5,23	5,18
<u>Wohnfläche</u>						
Mietausfallquote (%)						
<u>Abschreibungen auf Mietforderungen +</u>						
<u>Erlösschmälerungen (Sollmiete) +</u>						
<u>Kosten für Miet- und Räumungsklagen</u>	=	1,2	1,1	0,9	0,8	1,0
<u>Jahressollmiete + Aufwendungszuschüsse +</u>						
<u>Umlagen</u>						
Leerstandsquote (%)						
<u>Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag</u>	=	0,8	0,8	1,2	0,5	0,3
<u>Anzahl der Wohneinheiten</u>						
Fluktuationsrate (%)						
<u>Mieterwechsel (Auszüge) Wohnungen</u>	=	10,0	10,3	11,6	10,9	11,0
<u>Anzahl der Wohneinheiten</u>						
Instandhaltung pro qm Wohnfläche (Euro)						
<u>Fremdbezogene Instandhaltungskosten</u>	=	18,21	25,84	22,78	20,59	19,24
<u>Wohnfläche</u>						

3 RISIKO- UND CHANCENBERICHT

3.1 RISIKEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Die mittel- und langfristige Unternehmensplanung gehört in der nachhaltig agierenden Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu den zentralen Steuerungselementen und bildet damit einen wesentlichen Bestandteil des auf die spezifischen Erfordernisse der Genossenschaft abgestimmten Risikomanagementsystems.

Im Rahmen des Risikocontrollings erfolgt ein regelmäßiger Soll-Ist-Vergleich des Wirtschafts-, Finanz- und Liquiditätsplans, durch den die dauerhafte Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft sichergestellt

wird. Ergänzend werden wohnungswirtschaftliche Kennzahlen monatlich erfasst, ausgewertet und im Rahmen des internen Risikomanagements analysiert und bewertet.

Als Immobilienunternehmen ist die Bauverein Rüstringen eG in besonderem Maße von der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung der Stadt Wilhelmshaven abhängig. Vor diesem Hintergrund werden die relevanten Rahmenbedingungen kontinuierlich beobachtet. Die Genossenschaft bringt sich aktiv in die Stadtentwicklungsprozesse ein.

Die anhaltend hohen Baukosten und gestiegenen Zinsen haben spürbare Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen. In einigen Fällen kann dies dazu führen, dass bauliche Maßnahmen nicht mehr zu vertretbaren Konditionen realisiert werden können. Hinzu kommt die wachsende Unsicherheit durch mögliche Verzögerungen bei der Umsetzung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Bauleistungen, die zu Mehrkosten, Terminverschiebungen oder Vermietungsverzögerungen führen können. Der zunehmende Arbeits- und Fachkräftemangel, insbesondere im Bau- und Handwerksbereich, verschärft diese Risiken zusätzlich.

Die weiterhin hohen Leitzinsen der Europäischen Zentralbank führen zu spürbar steigenden Finanzierungskosten sowohl bei der Neuaufnahme als auch bei der Prolongation von Darlehen. Hieraus ergibt sich ein anhaltendes Zinsänderungsrisiko, dessen Entwicklung unter Berücksichtigung von Kapitalmarktbedingungen und Restlaufzeiten der bestehenden Kreditverträge fortlaufend beobachtet wird. Im Rahmen dieser Überwachung wird der Einsatz von Forward-Darlehen zur Zinssicherung regelmäßig geprüft.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Eine umfassende Bestandsaufnahme des genossenschaftlichen Immobilienbestandes zur Ermittlung von klimaschutzrelevanten baulichen Maßnahmen und deren geschätzte Kosten wurden bereits abgeschlossen. Die CO₂-Emissionen als „Fußabdruck“ wurden auf der zuletzt verfügbaren Datenbasis berechnet. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und

Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen. In diesem Zusammenhang bildet die kommunale Wärmeplanung eine weitere wichtige Grundlage, die für Wilhelmshaven aufgrund des niedersächsischen Klimaschutzgesetzes bis Ende 2026 vorliegen muss.

Mit dem Auslaufen von Energielieferungsverträgen müssen Wohnungsunternehmen und Endkunden mit einem deutlichen Preisanstieg und damit mit einem entsprechenden Anstieg der zu leistenden Vorauszahlungen an die Versorgungsunternehmen rechnen. Zudem könnte durch die deutlich erhöhte Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieterinnen und Mieter (insbesondere Ein-Personen- und Alleinerziehenden-Haushalte in größeren Wohnungen) übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Gleichzeitig vermindern die so erhöhte Bruttowarmmiete und die inflationsbedingten Steigerungen der allgemeinen Lebenshaltungskosten den Spielraum für künftige Mieterhöhungen.

Die Einhaltung der Datenschutzvorgaben gemäß der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung sowie der Aufbau und die kontinuierliche Weiterentwicklung des Datenschutzmanagementsystems werden durch ein auf Datenschutz spezialisiertes, externes Dienstleistungsunternehmen begleitet und überwacht.

Sämtliche Entwicklungen in den relevanten Risikofeldern werden laufend beobachtet und systematisch im Rahmen des unternehmensindividuellen Risikomanagementsystems bewertet. Bei Bedarf werden frühzeitig geeignete Maßnahmen ergriffen, um die identifizierten Risiken zu begrenzen und die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft dauerhaft zu sichern.

Insbesondere geopolitische sowie weitere internationale Konflikte und die Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Lage erhöhen das Risiko negativer Abweichungen von der strategischen Planung und den wirtschaftlichen Zielwerten des Unternehmens.

3.2 CHANCEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Der Wohnungsteilmarkt in Wilhelmshaven ist weiterhin durch ein spürbares Überangebot an Wohnungen und ein im Vergleich zu anderen Regionen günstiges Mietpreisniveau geprägt. Als drittgrößter Anbieter am Standort sieht die Bauverein Rüstringen eG in dieser Marktlage die Chance, ihre starke Wettbewerbsposition durch ein konsequent nachfrageorientiertes Wohnungsangebot, attraktive Serviceleistungen und eine engagierte soziale Stadtteilarbeit nachhaltig zu festigen und auszubauen.

Die energetische Sanierung des genossenschaftlichen Immobilienbestandes stellt einerseits eine bedeutende Investitionsherausforderung dar, eröffnet andererseits aber auch die Chance, sich durch die konsequente und wirtschaftlich tragfähige Umsetzung eines individuell definierten Klimapfades langfristig von anderen Marktteilnehmenden abzuheben und einen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele zu leisten.

Durch fortlaufende hohe Investitionen wird der Wohnungsbestand sowohl erhalten als auch qualitativ weiterentwickelt. Gleichzeitig soll das Portfolio durch gezielte Neubauprojekte sinnvoll ergänzt und die Qualität des Wohnumfelds in den Quartieren nachhaltig gesteigert werden.

Bei den aufwendigen Einzelmodernisierungen, teilweise mit Grundrissänderungen und Asbestsanierung, sind die Wohnungen bereits zu Beginn der Maßnahme wiedervermietet. Für kurzfristige Vermietungen standen nur wenige Einheiten zur Verfügung. Auch künftig wird mit einer stabil hohen Nachfrage nach dem genossenschaftlichen Wohnungsangebot gerechnet, sodass von weiterhin sehr guten Vermietungsergebnissen ausgegangen werden kann.

Einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität des Wohnangebots leisten zudem die wohnbegleitenden Dienstleistungen, soziale Beratungsangebote sowie die Kommunikationsräume „Treff – Auf Siebethsburg“ und „freiraum“. Diese Angebote stärken die Quartiere, fördern den sozialen Zusammenhalt und tragen langfristig zur Verbesserung der Lebensqualität sowie zur Entwicklung ausgewogener Nachbarschaftsstrukturen bei.

Aus heutiger Sicht sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, die die nachhaltige Unternehmensentwicklung der Genossenschaft beeinträchtigen könnten. Die zukünftige Entwicklung bleibt jedoch maßgeblich von der weiteren Ausgestaltung gesetzlicher Vorgaben auf Landes-, Bundes- und europäischer Ebene sowie von geopolitischen Rahmenbedingungen abhängig.

4 PROGNOSEBERICHT

Wir rechnen auf der Grundlage des fortgeschriebenen Wirtschafts- und Finanzplanes für das Jahr 2025 mit einem Jahresüberschuss von 1.500,0 Tsd. Euro, der

sich gemäß des Wirtschaftsplanes aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammensetzt:

Unternehmensleistung	2025 Plan TEUR	2024 Ist TEUR
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	17.800,0	17.143,0
Instandhaltungsaufwendungen	3.995,0	3.384,4
Zinsaufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel	1.020,0	969,3
Jahresüberschuss	1.500,0	2.038,8

Unter Berücksichtigung der gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Gesamtentwicklung sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2025 mit erheblichen Unwägbarkeiten verbunden. Risiken im Zusammenhang mit dem anhaltenden Ukraine-Krieg sowie weiteren geopolitischen Konflikten führen zu einem hohen Maß an Unsicherheit, das negative Abweichungen von der Unternehmensplanung und den angestrebten Kennzahlen zur Folge haben kann. Auch die weitere Entwicklung von Inflations- und Zinsniveau lässt sich derzeit nur schwer verlässlich prognostizieren.


Für die kommenden Jahre liegt ein langfristiger Wirtschafts- und Finanzplan vor, der bei Eintreten der zugrunde gelegten Annahmen eine positive Entwicklung über einen Zehn-Jahres-Zeitraum erwarten lässt. Das Unternehmen wird auch künftig in der Lage sein, Investitionen in die Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung sowie in wertsteigernde Maßnahmen und die Pflege des Wohnumfelds auf hohem Niveau vorzunehmen. Für 2025 sind Investitionen von 8,1 Mio. Euro in den genossenschaftlichen Immobilienbestand geplant.

Zur Finanzierung der geplanten Investitionen werden zusätzliche Fremdmittelaufnahmen erforderlich sein. Darüber hinaus werden die Klimaschutzziele 2045 der Bundesregierung voraussichtlich weitere erhebliche finanzielle Mittel erfordern, deren Umsetzung ohne staatliche Unterstützung und Förderprogramme kaum realisierbar sein wird.

Eine turnusgemäße Erhöhung der Nutzungsgebühren im Jahr 2025 wird zu einem Anstieg der Umsatzerlöse führen.

Der aus dem prognostizierten Jahresüberschuss erwirtschaftete Betrag soll dazu genutzt werden, die Eigenkapitalausstattung nachhaltig zu stärken und so die finanzielle Grundlage für zukünftige Investitionen in den Bestand zu sichern.

Wilhelmshaven, 27. Mai 2025



Lutz Weber
Vorstandsvorsitzender



Jochen Borchers
Vorstandsmitglied



**JEDES DETAIL
IM BLICK**



D BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Das Geschäftsjahr 2024 war geprägt von tiefgreifenden Veränderungen und Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft – wirtschaftlich, politisch und gesellschaftlich. Als Vorsitzender des Aufsichtsrates möchte ich Ihnen einen Überblick über die wesentlichen Entwicklungen im zurückliegenden Jahr geben.

Die Rahmenbedingungen für Wohnungsunternehmen haben sich im Laufe des Jahres 2024 weiter verschärft. Insbesondere die Möglichkeit, bezahlbaren Wohnraum neu zu schaffen, steht zunehmend unter Druck. Hohe Baukosten, gestiegene Zinsen, veränderte Förderbedingungen sowie regulatorische Anforderungen erschweren sowohl die Planung als auch die Realisierung neuer Projekte erheblich. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ungebrochen hoch – eine soziale Verantwortung, der wir uns weiterhin mit großem Engagement stellen.

Ein weiterer Aspekt, der unsere Arbeit stark beeinflusst, ist die Umsetzung der ambitionierten Klimaziele. Die Vorgaben zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands bis spätestens 2045, in Niedersachsen bereits bis 2040, stellen die Wohnungswirtschaft vor eine gewaltige Herausforderung – sowohl technisch als auch finanziell. Auch wenn wir die Notwendigkeit zur Reduktion von CO₂-Emissionen vollumfänglich anerkennen, müssen die dafür erforderlichen Maßnahmen mit Augenmaß geplant und umgesetzt werden. Es bedarf aus unserer Sicht einer engeren Verzahnung zwischen politischen Zielvorgaben und realistischen, wirtschaftlich tragfähigen Umsetzungsmöglichkeiten.

Trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen konnten wir im Aufsichtsrat jederzeit auf eine konstruktive, transparente und lösungsorientierte Zusammenarbeit mit dem Vorstand bauen. In insgesamt fünf gemeinsamen Sitzungen wurden wir regelmäßig und umfassend über die strategische Ausrichtung des Unternehmens informiert. Die Geschäftsführung hat dabei nicht nur die aktuellen Herausforderungen offen dargelegt, sondern auch zielgerichtete Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Unternehmens skizziert. Dieses Maß an Offenheit und strategischer Klarheit verdient unsere Anerkennung.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung

- den Bericht des Vorstandes anzunehmen,
- den Jahresabschluss festzustellen,
- die Einstellungen in die Rücklagen zu beschließen sowie
- dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung zu erteilen.

Wesentliche Erfolgsfaktoren in diesem anspruchsvollen Jahr waren das hohe Engagement und die fachliche Kompetenz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ihr Einsatz, ihre Ideen und ihre Bereitschaft, auch unter schwierigen Bedingungen das Beste zu leisten, haben maßgeblich zur Stabilität und Weiterentwicklung des Unternehmens beigetragen. Das ambitionierte Team ist der Motor, der unsere Vorhaben vorantreibt – sei es bei der Sanierung des Bestands, der Quartiersentwicklung oder der täglichen Betreuung unserer Mieterinnen und Mieter.

Besonders hervorheben möchte ich zudem die kontinuierliche und wertvolle Arbeit im Bereich der sozialen Stadtteilarbeit. Wohnraum ist mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Durch unsere sozialen Angebote und Projekte in den Quartieren leisten wir einen aktiven Beitrag zur Förderung des Miteinanders, zur Unterstützung Benachteiligter und zur Verbesserung der Lebensqualität in unseren Beständen. Dieses Engagement ist nicht nur Ausdruck unserer sozialen Verantwortung, sondern auch ein wesentlicher Baustein unserer Unternehmensphilosophie.

In der Aufsichtsratssitzung vom 27. Februar 2025 fand ein Wechsel an der Spitze des Gremiums statt und ich wurde zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

Im Namen des gesamten Aufsichtsrats danke ich dem Vorstand, allen Mitarbeitenden, den ehrenamtlich Helfenden und unseren Partnerinnen und Partnern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit im Jahr 2024.

Wilhelmshaven, 27. Mai 2025



Christian Kirschke
Aufsichtsratsvorsitzender





ANGENEHME LAGE



E BILANZ (zum 31. Dezember 2024)

Aktiva	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Werte		3.382,13	5.934,68
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	105.930.077,60		104.069.463,83
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	287.248,11		298.206,85
3. Grundstücke ohne Bauten	82.237,80		82.237,80
4. Technische Anlagen	21.382,76		25.731,80
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	407.327,05		473.268,61
6. Bauvorbereitungskosten	40.340,91		34.964,79
7. Geleistete Anzahlungen	120.000,00	106.888.614,23	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	160,00	160,00	160,00
Anlagevermögen insgesamt		106.892.156,36	104.989.968,36
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		994.566,20	933.013,28
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	84.372,44		55.307,10
2. Sonstige Vermögensgegenstände	132.496,74	216.869,18	80.642,94
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.715.215,95	759.650,19
Bilanzsumme		110.818.807,69	106.818.581,87

Passiva	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	370.317,93		319.000,00
2. der verbleibenden Mitglieder	18.536.832,53		18.864.031,31
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	728.000,00	19.635.150,46	324.000,00
(rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 16.167,47 Euro)			(12.468,69)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage (davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 210.000,00 Euro)	4.620.000,00		4.410.000,00 (100.000,00)
2. Bauerneneruerungsrücklage (davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 1.150.000,00 Euro)	31.710.000,00		30.560.000,00 (260.000,00)
3. Andere Ergebnismrücklagen (davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 0,00 Euro)	2.600.000,00	38.930.000,00	2.600.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	288.221,66		333.389,61
2. Jahresüberschuss	2.038.806,20		920.663,71
3. Einstellungen in die Ergebnismrücklagen	1.360.000,00	967.027,86	360.000,00
Eigenkapital insgesamt		59.532.178,32	57.971.084,63
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.184.064,00		3.050.031,00
2. Sonstige Rückstellungen	277.350,61	3.461.414,61	220.533,34
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.121.938,95		43.440.505,52
2. Erhaltene Anzahlungen	1.245.914,05		1.220.080,46
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	95.750,45		77.245,22
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	136.235,62		637.212,39
4. Sonstige Verbindlichkeiten	176.345,13	47.776.184,20	165.267,81
(davon aus Steuern: 38.855,02 Euro)			(31.614,36)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 8.373,42 Euro)			(8.623,32)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Rechnungsabgrenzungsposten		49.030,56	36.621,50
Bilanzsumme		110.818.807,69	106.818.581,87



GUTE NACHRICHTEN





F GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024)

Gewinn- und Verlustrechnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit		17.142.971,59	16.543.983,09
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		61.552,92	113.536,45
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		31.008,62	44.267,33
4. Sonstige betriebliche Erträge		139.779,35	174.230,33
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		7.302.275,77	8.560.800,75
Rohergebnis		10.073.036,71	8.315.216,45
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.744.575,45		1.641.382,63
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung: 466.829,02 Euro)	798.023,85	2.542.599,30	616.129,98 (287.578,77)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.913.909,31	2.838.580,87
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.078.568,11	961.430,91
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		3,24	3,24
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		419,10	2.092,70
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.027.951,16	867.556,07
12. Ergebnis nach Steuern		2.510.431,17	1.392.231,93
13. Sonstige Steuern		471.624,97	471.568,22
14. Jahresüberschuss		2.038.806,20	920.663,71
15. Gewinnvortrag		288.221,66	333.389,61
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		1.360.000,00	360.000,00
17. Bilanzgewinn		967.027,86	894.053,32

A photograph of a person wearing a green long-sleeved shirt and bright yellow pants. A hand is visible in the foreground, slightly out of focus. The background is a plain white wall with a light switch.

**FREUDE BIS
INS KLEINSTE**



G ANHANG

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Die Bauverein Rüstringen eG hat ihren Sitz in Wilhelmshaven und ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Oldenburg unter der laufenden Nummer 130003 eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

2 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

2.1 Bilanzierungsmethoden

Es wurden folgende Bilanzierungswahlrechte ausgeübt:

- Rückstellungen für Pensionen, die rechtlich vor dem 01.01.1987 begründet wurden.

Auf die aktivische Abgrenzung latenter Steuern wurde verzichtet.

2.2 Bewertungsmethoden

a) Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Die Abschreibung für die EDV-Lizenzen der wohnungswirtschaftlichen Software erfolgt linear über die Vertragsdauer von fünf Jahren und bei sonstigen EDV-Anwendungsprogrammen mit 33 Prozent jährlich.

b) Sachanlagevermögen

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen bestehen aus Architektenkosten sowie Kosten der technischen Leitung. Das Aktivierungswahlrecht für Verwaltungskosten wurde nicht ausgeübt. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Unter den „Technischen Anlagen“ ist eine Wallbox-Installation aktiviert worden.

Auch in diesem Jahr sind Aufwendungen für Maßnahmen, die zu einer deutlichen Minderung des Endenergieverbrauchs bzw. -bedarfs von Zentralheizungen geführt haben, aktiviert worden. Für die Verbesserung der Gebäudequalität sind insgesamt 50.342,57 Euro angefallen.

Durch umfangreiche Modernisierungsarbeiten wurde 2024 in den Baualtersklassen 1903 – 1915 und 1935 – 20.06.1948 jeweils bei einem Objekt und in der Baualtersklasse 21.06.1948 – 1990 bei sieben Objekten die Restnutzungsdauer verlängert.

Dabei kam ein standardisiertes Punkteverfahren in Anlehnung an die Anlage 2 ImmoWertV zu § 12 Abs. 5 Satz 1 zur Anwendung.

Bei Objekten, bei denen der Erbbaurechtsvertrag eine kürzere Laufzeit als die ermittelte Restnutzungsdauer hat, verkürzt sich diese. Die planmäßigen Abschreibungen reduzierten sich bei der Verlängerung von Restnutzungsdauern um 87.245,24 Euro. Diese Anpassung führt zu einer besseren Einsicht in die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft.

Außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 11.142,00 Euro sind durch die Inanspruchnahme von Zuschüssen entstanden, die erst im Folgejahr realisiert wurden.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände wurden gemäß den folgenden Angaben vorgenommen:

Wohnbauten

Baujahre 1903 – 1915

Ursprüngliche Herstellungskosten abgeschrieben. Nach Teilmodernisierung Verlängerung der Restnutzungsdauer bis zum 31.12.2019. Bei Vollmodernisierungen erfolgt die neue Abschreibung über 50 Jahre. Ab 2008 Verlängerung der Restnutzungsdauer bis zum 31.12.2035 bei aktivierungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen, wenn die Modernisierungsquote im Objekt mindestens 50 Prozent beträgt. Ab 2016 wurden mit Hilfe eines standardisierten Punkteverfahrens die Restnutzungsdauern für diese Objekte angepasst.

Die Restnutzungsdauer des Altgebäudes der ehemaligen Grundschule Siebethsburg lief bis zum 30.06.2030 und wurde durch den Neu-/Umbau auf 80 Jahre neu festgesetzt.

Baujahre 1916 – 1934

Ursprüngliche Herstellungskosten abgeschrieben. Ab 2018 Verlängerung der Restnutzungsdauer bis zum 31.12.2055, wenn die Modernisierungsquote im Objekt mindestens 50 Prozent beträgt.

Baujahre 1935 – 20.06.1948

Ursprüngliche Herstellungskosten abgeschrieben. Ab 2018 Verlängerung der Restnutzungsdauer bis zum 31.12.2055, wenn die Modernisierungsquote im Objekt mindestens 50 Prozent beträgt. Bei Erbbaurechten ist die kürzere Laufzeit maßgebend.

Baujahre 21.06.1948 – 1990

Nutzungsdauer 80 Jahre. Bei Vollmodernisierungen erfolgt die neue Abschreibung über 50 Jahre. Ab 2017 wurden mit Hilfe eines standardisierten Punkteverfahrens die Restnutzungsdauern für die betroffenen Objekte angepasst.

Baujahre ab 1991/ab 2017

Nutzungsdauer 50 Jahre / Nutzungsdauer 80 Jahre. Ab 2018 wurden mit Hilfe eines standardisierten Punkteverfahrens die Restnutzungsdauern für die betroffenen Objekte angepasst.

Außenanlagen

Außenanlagen bis 2016 werden linear mit 10 Prozent jährlich abgeschrieben. Außenanlagen ab 2017 werden linear mit 15 Prozent jährlich abgeschrieben.

Garagen

Nutzungsdauer 25 Jahre, sofern nicht mit Wohngebäuden errichtet.

Geschäfts- und andere Bauten

Nutzungsdauer 25 Jahre. Bei bereits voll abgeschriebenen Objekten werden Nachaktivierungen im Geschäftsjahr abgeschrieben.

Technische Anlagen

Lineare Abschreibung nach steuerlicher AfA-Tabelle.

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Lineare Abschreibung nach steuerlicher AfA-Tabelle.

Geringwertige Wirtschaftsgüter

Es wird für bewegliche Anlagegüter mit Anschaffungskosten von mehr als 250,00 Euro bis 1.000,00 Euro pro Jahr ein Sammelposten gebildet, der linear über fünf Jahre abgeschrieben wird.

c) Finanzanlagen

Die anderen Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten bewertet.

d) Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Bei der Ermittlung der unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten sind Abschläge, insbesondere aufgrund von Leerständen, berücksichtigt. Auch der nach CO₂KostAufG ergebene Vermieteranteil ist in Höhe von 12.040,45 Euro bei der Bewertung der unfertigen Leistungen abgesetzt worden.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel wurden mit dem Nennwert bilanziert. Erkennbare Risiken wurden durch Abschreibungen berichtet.

e) Rückstellungen

Die Pensionsrückstellung wurde auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens erstellt. Berechnungsgrundlage bilden die Richttafeln 2018 G von K. Heubeck. Dabei wurde eine Steigerung in Höhe von zweieinhalb Prozent p.a. angenommen. Gleichzeitig fand der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,90 Prozent (im Vorjahr 10-Jahres-Durchschnitt mit 1,82 Prozent) zum 31.12.2024 Berücksichtigung. Die Bewertungsmethode entspricht dem Teilwertverfahren. Die Bewertung von Anwartschaften auf Hinterbliebenenleistungen erfolgt mit der kollektiven Methode. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Erfüllungsbetrag auf Basis des 10-Jahres-Durchschnitt-Zinssatzes und dem auf Basis des 7-Jahres-Durchschnitt-Zinssatzes beträgt als Negativwert 18.392,00 Euro.

	AK/HK zum 01.01. EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen des Geschäftsjahres +/- EUR	AK/HK zum 31.12. EUR
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	236.755,73	0,00	0,00	0,00	236.755,73
Sachanlagen					
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	171.914.320,98	4.658.440,02	0,00	14.926,77	176.587.687,77
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.411.987,07	0,00	0,00	0,00	1.411.987,07
Grundstücke ohne Bauten	82.237,80	0,00	0,00	0,00	82.237,80
Technische Anlagen	30.443,26	0,00	0,00	0,00	30.443,26
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.087.084,89	17.354,40	6.032,49	0,00	1.098.406,80
Bauvorbereitungskosten	34.964,79	20.302,89	0,00	-14.926,77	40.340,91
Geleistete Anzahlungen	0,00	120.000,00	0,00	0,00	120.000,00
Summe Sachanlagen	174.561.038,79	4.816.097,31	6.032,49	0,00	179.371.103,61
Summe immaterielle Vermögensgegenstände u. Sachanlagen	174.797.794,52	4.816.097,31	6.032,49	0,00	179.607.859,34
Finanzanlagen	Nominal zum 01.01. EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen des Geschäfts- jahres +/- EUR	Nominal zum 31.12. EUR
Andere Finanzanlagen	160,00	0,00	0,00	0,00	160,00
Anlagevermögen gesamt	174.797.954,52	4.816.097,31	6.032,49	0,00	179.608.019,34

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß der Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Erstattungsansprüche von Nutzern mit Gasetagenheizungen durch das CO₂KostAufG sind sachgerecht berücksichtigt worden. Auszahlungen sind in 2024 nicht erfolgt.

f) Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

3.1 BILANZ

- Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im folgenden Anlagenspiegel dargestellt. Die Zugänge bei der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten beinhalten im Wesentlichen nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten.

In der Position „geleistete Anzahlungen“ sind Kosten für den Neubau von Minihäusern in der Störtebeker-/Harlestraße enthalten.

- Die Position „unfertige Leistungen“ beinhaltet ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01. EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit ...			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12. EUR	Buchwert am 31.12. EUR	Buchwert am 31.12. (Vorjahr) EUR
		Zugänge des Geschäfts- jahres EUR	Abgänge des Geschäfts- jahres EUR	Umbuchungen des Geschäfts- jahres +/- EUR			
230.821,05	2.552,55	0,00	0,00	0,00	233.373,60	3.382,13	5.934,68
67.844.857,15	2.812.753,02	0,00	0,00	0,00	70.657.610,17	105.930.077,60	104.069.463,83
1.113.780,22	10.958,74	0,00	0,00	0,00	1.124.738,96	287.248,11	298.206,85
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	82.237,80	82.237,80
4.711,46	4.349,04	0,00	0,00	0,00	9.060,50	21.382,76	25.731,80
613.816,28	83.295,96	0,00	6.032,49	0,00	691.079,75	407.327,05	473.268,61
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.340,91	34.964,79
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	120.000,00	0,00
69.577.165,11	2.911.356,76	0,00	6.032,49	0,00	72.482.489,38	106.888.614,23	104.983.873,68
69.807.986,16	2.913.909,31	0,00	6.032,49	0,00	72.715.862,98	106.891.996,36	104.989.808,36
Kumulierte Tilgungen zum 01.01. EUR	Tilgungen des Geschäftsjahres EUR	Tilgung			Kumulierte Tilgungen zum 31.12. EUR	Buchwert am 31.12. EUR	Buchwert am 31.12. (Vorjahr) EUR
		Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen des Geschäfts- jahres +/- EUR			
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	160,00	160,00
69.807.986,16	2.913.909,31	0,00	6.032,49	0,00	72.715.862,98	106.892.156,36	104.989.968,36

3. Restlaufzeit der Forderungen:

Restlaufzeit der Forderungen	insgesamt EUR	Restlaufzeit > 1 Jahr Geschäftsjahr EUR	Restlaufzeit > 1 Jahr Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	84.372,44	6.695,35	3.273,78
Sonstige Vermögensgegenstände	132.496,74	0,00	0,00
Gesamtbetrag	216.869,18	6.695,35	3.273,78

4. Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Steuererstattungsansprüche in Höhe von 493,89 Euro sowie Forderungen aus Zuschüssen für energetische Sanierungsprojekte in Höhe von 48.122,00 Euro.

5. Die Rücklagen haben sich aufgrund einer unverbindlichen Vorwegzuweisung wie folgt entwickelt:

Rücklagen	Bestand 01.01.2024 EUR	Einstellung aus Bilanzgewinn 2024 EUR	Entnahme 2024 EUR	Bestand 31.12.2024 EUR
Gesetzliche Rücklage	4.410.000,00	210.000,00	0,00	4.620.000,00
Bauerneuerungsrücklage	30.560.000,00	1.150.000,00	0,00	31.710.000,00
Andere Ergebnissrücklage	2.600.000,00	0,00	0,00	2.600.000,00
Gesamtbetrag	37.570.000,00	1.360.000,00	0,00	38.930.000,00

Zur endgültigen Einstellung in die Rücklagen bedarf es eines Beschlusses der Vertreterversammlung.

6. Sonstige Rückstellungen:

Rückstellungen	EUR
Prüfungs- und Beratungskosten	33.000,00
Jubiläumszuwendungen	102.576,05
Eigene Jahresabschlusskosten	45.930,00
Betriebskosten	23.000,00
Aufbewahrungskosten	3.904,56
Erstattung CO ₂ -Abgabe	68.940,00
Gesamtbetrag	277.350,61

7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zeigt der folgende Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch Art und Form der Sicherheiten ergeben:

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten	insgesamt EUR	Restlaufzeit			gesichert EUR	Art der Sicherung
		< 1 Jahr EUR	1 – 5 Jahre EUR	> 5 Jahre EUR		
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten Vorjahresangabe	46.121.938,95 (43.440.505,52)	2.185.339,02 (2.033.799,20)	8.431.314,80 (8.039.958,55)	35.505.285,13 (33.366.747,77)	40.066.995,07 (38.759.318,08)	Grund- pfandrecht
Erhaltene Anzahlungen Vorjahresangabe	1.245.914,05 (1.220.080,46)	1.245.914,05 (1.220.080,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung Vorjahresangabe	95.750,45 (77.245,22)	95.750,45 (77.245,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen Vorjahresangabe	136.235,62 (637.212,39)	136.235,62 (637.212,39)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten Vorjahresangabe	176.345,13 (165.267,81)	110.357,97 (104.122,25)	65.987,16 (61.145,56)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	47.776.184,20	3.773.597,11	8.497.301,96	35.505.285,13	40.066.995,07	
Vorjahresangabe	(45.540.311,40)	(4.072.459,52)	(8.101.104,11)	(33.366.747,77)	(38.759.318,08)	

3.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

- Die anderen aktivierten Eigenleistungen bestanden aus Architektenkosten und Kosten der technischen Leitung.
- In den sonstigen betrieblichen Erträgen waren Erträge aus abgeschriebenen Forderungen in Höhe von 3.721,00 Euro sowie 731,34 Euro aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten. Die Erträge aus früheren Jahren betrugen 14.488,20 Euro.
- Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung enthalten 3.384,4 Tsd. Euro Instandhaltungsaufwendungen für Leistungen Dritter.
- Die unter Personalaufwendungen enthaltenen Aufwendungen für Altersversorgung wurden, soweit sie die Zuführung zu Pensionsrückstellungen betreffen, um den unter der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ auszuweisenden Zinsanteil gekürzt.
- Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält 58.660,00 Euro aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung.

4 SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Am Bilanzstichtag eingegangene Verpflichtungen für den Neubau von Minihäusern in der Störtebeker-/Harlestraße: 398.790,50 Euro.

2. Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Vorstand):

Durchschnittlich beschäftigte Mitarbeiter	Vollzeit 2024
Kaufmännische Mitarbeiter	13,3
Technische Mitarbeiter	6,0
Raumpflege	1,3
Hausmeister (nebenberuflich)	0,1
Auszubildende	1,5
Gesamt	22,2

3. Verbindlichkeiten aus persönlicher Haftung (Haftsumme aufgrund einer Beteiligung bei der Volksbank Wilhelmshaven eG): 160,00 Euro.

4. Mitgliederbewegung:

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Anfangsbestand zum 01.01.2024	6.988	37.753
Zugänge	374	2.032
Abgänge	-307	-2.679
Endbestand zum 31.12.2024	7.055	37.106

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 327.198,78 Euro verringert.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.
Leibnizufer 19, 30169 Hannover
6. Mitglieder des Vorstandes:
Lutz Weber (Vorsitzender, hauptamtlich)
Jochen Borchers (nebenamtlich)

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Christian Kirschke (Vorsitzender ab 27.02.2025)	Heiko Dabeler (stellv. Schriftführer)
Wiebke Erdwien (stellv. Vorsitzende)	Thorsten Könnecke
Gabriele Kluge (Schriftführerin)	Volker Osterkamp (Vorsitzender bis 27.02.2025)

5 GEWINNVERWENDUNG

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 2.038.806,20 Euro. Aufsichtsrat und Vorstand haben in einer gemeinsamen Sitzung beraten, eine unverbindliche Vorwegzuweisung von 210.000,00 Euro in die gesetzliche Rücklage und von 1.150.000,00 Euro in die Bauerneuerungsrücklage vorzunehmen. Zur endgültigen Einstellung in die Rücklagen bedarf es eines Beschlusses der Vertreterversammlung.

Einschließlich des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 288.221,66 Euro beträgt der Bilanzgewinn 967.027,86 Euro, deren Verwendung der Vertreterversammlung wie folgt vorgeschlagen wird:

Dividende	600.832,98 EUR
Gewinnvortrag für 2025	366.194,88 EUR

Für die Berechnung der Dividende ist das Geschäftsguthaben mit dem Stand vom 01.01.2024 maßgebend. Der Pflichtanteil wird mit einer Dividende in Höhe von vier Prozent, weitere Anteile eines Mitglieds mit einer Dividende in Höhe von drei Prozent dotiert. Der Gewinnanteil darf satzungsgemäß nicht ausgezahlt werden, wenn am Tag der Fälligkeit die übernommenen Geschäftsanteile noch nicht voll eingezahlt sind. In diesem Falle wird die Dividende dem Geschäftsguthaben zugeschrieben.

6 NACHTRAGSBERICHT

Mit dem Gebäudeenergiegesetz wird die Dekarbonisierung des Gebäudesektors beabsichtigt. Dies wird erhebliche Investitionen in den genossenschaftlichen Gebäudebestand erfordern, die ohne ausreichende staatliche Hilfen voraussichtlich nicht zu leisten sind. Die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht verlässlich möglich.

Geopolitische Spannungen, insbesondere der andauernde Krieg in der Ukraine sowie weitere internationale Konflikte sowie die volatile gesamtwirtschaftliche Lage, tragen zu einem hohen Maß an Unsicherheit bei. Diese externen Einflussfaktoren können erhebliche Auswirkungen auf die weitere Unternehmensentwicklung haben und sind zum jetzigen Zeitpunkt schwer einzuschätzen.

Wilhelmshaven, 27. Mai 2025



Lutz Weber
Vorstandsvorsitzender

Jochen Borchers
Vorstandsmitglied

Bauverein Rüstringen eG
Störtebekerstraße 1
26386 Wilhelmshaven

T 04421 3692-0
info@bauverein-ruestringen.de
www.bauverein-ruestringen.de

Gründung 11. Februar 1903
Genossenschaftsregister 130003
Amtsgericht Oldenburg

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





Bauverein Rüstringen eG
Störtebekerstraße 1
26386 Wilhelmshaven

T 04421 3692-0
info@bauverein-ruestringen.de
www.bauverein-ruestringen.de