

GESCHÄFTS- BERICHT 2025



AUFEINANDER BEZIEHEN





„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



Lutz Weber



Jochen Borchers

A VORWORT

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

die vergangenen Jahre haben eindrucksvoll gezeigt, wie anspruchsvoll und zugleich dynamisch sich die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft entwickeln. Steigende Bau- und Finanzierungskosten, zunehmende regulatorische Anforderungen sowie die notwendigen Schritte zur energetischen Transformation stellen die gesamte Branche vor große Herausforderungen. Gleichzeitig wird immer deutlicher, dass die Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums unter diesen Bedingungen an Grenzen stößt, wenn wirtschaftliche Realitäten nicht ausreichend berücksichtigt werden.

Gerade in diesem Umfeld gewinnt das Genossenschaftsmodell eine besondere Bedeutung. Das Jahr 2025 wurde von den Vereinten Nationen zum Internationalen Jahr der Genossenschaften ausgerufen.

Diese weltweite Initiative unterstreicht die hohe Relevanz genossenschaftlicher Prinzipien für eine nachhaltige, soziale und wirtschaftlich stabile Entwicklung. Für uns ist dies nicht nur ein Anlass zur Würdigung, sondern zugleich Bestätigung unseres täglichen Handelns.

Genossenschaften stehen seit jeher für Verlässlichkeit, Solidarität und gemeinschaftliche Verantwortung. Sie verbinden wirtschaftliches Handeln mit sozialem Auftrag. Ein Ansatz, der gerade in Zeiten von Unsicherheit und Wandel seine besondere Stärke entfaltet. Während kurzfristige Marktmechanismen oft an ihre Grenzen stoßen, beweist sich das genossenschaftliche Prinzip als langfristig tragfähig und resilient.

Unser Anspruch bleibt heute und künftig unverändert: Wir wollen unseren Mitgliedern gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen bieten. Durch gezielte und kontinuierlich hohe Investitionen in unseren

genossenschaftlichen Immobilienbestand sichern wir dauerhaft eine hohe Wohnqualität bei zugleich fairem Preis-Leistungs-Verhältnis. Dabei verstehen wir uns nicht nur als Wohnungsanbieter, sondern als aktiver Gestalter lebenswerter Quartiere. Unsere soziale Stadtteilarbeit, das Engagement für stabile Nachbarschaften und die Förderung des Miteinanders sind zentrale Bestandteile unserer Strategie.

Die bevorstehenden Aufgaben, insbesondere im Bereich Klimaschutz und nachhaltiger Bestandsentwicklung, sind maßgeblich von den äußeren Rahmenbedingungen geprägt. Entscheidend wird sein, dass politische Zielsetzungen und wirtschaftliche Umsetzbarkeit wieder stärker in Einklang gebracht werden. Nur so kann die notwendige Transformation dauerhaft gelingen.

Wir blicken zuversichtlich nach vorn. Unser Dank gilt allen Mitgliedern, Partnern und Unterstützern für ihr Vertrauen und die gute Zusammenarbeit. Ein besonderer Dank geht an unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die mit großem Engagement und hoher Kompetenz täglich die Grundlage für unseren gemeinsamen Erfolg schaffen.

Unsere Genossenschaft wird auch weiterhin Verantwortung übernehmen – für bezahlbaren Wohnraum, für starke Gemeinschaften und für eine nachhaltige Entwicklung unserer Quartiere.



Lutz Weber
Vorstandsvorsitzender



Jochen Borchers
Vorstandsmitglied

GEZIELT ZUSAMMEN- STELLEN





B GENOSSENSCHAFTSORGANE

VERTRETERVERSAMMLUNG

Die 82. ordentliche Vertreterversammlung fasste im Juni 2025 zu allen Tagesordnungspunkten die notwendigen Beschlüsse.

Vertreter und Ersatzvertreter der Genossenschaft wurden 2025 nach dem Genossenschaftsgesetz, der Satzung und der Wahlordnung neu 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

Christoph Adam	Uwe Heinemann	Barbara Moritz	Lisa Sohnle
Susanne Bauermeister	Christina Heller	Michael Neumann	Stephan Stalter
Thomas Baumgarten	Manfred Herbst	Tom Nietiedt	Britta Steiner
Stefan Becker	Barbara Hiel	Barbara Ober-Bloibaum	Petra Stomberg
Heinz Block	Frank Holland-Moritz	Karin Onnen	Erwin Strahl
Elke Bolinius	Michaela Iserlohe	Rolf Oppenländer	Dirk Templin
Jasmin Bolinius	Anke Jochens	Holger Ortgies	Wolfgang Tjettmers
Jörg Michael Bolinius	Uwe Jopt	Horst-Werner Otten	Olaf Tuschy
Imke Borchers	Roswitha Klattenberg	Frank Pawlowski	Manfred Vetterlein
Udo Ehrich	Karl-Heinz Klün	Fenja Perduns	Christine Vogl
Anika Erdwien	Christian Knieling	Torsten Perduns	Stefani Weigel
Thorsten Feyen	Lina Könnecke	Werner Posenauer	Helga Weinstock
Reinhard Fooken	Ute Körber	Paul Pruin	Anke Weiß
Cornelia Fricke	Norbert Legrand	Mike Rauchfleisch	Annegret Wigger
Hans-Gerhard Giersdorf	Petra Löffler	Günter Remmers	Ricarda Wildner
Stephan Giesers	Björn Lübke	Gloria Rieken	Veronika Winkler
Peter Gniech	Thomas Ludenia	Britta Schröder	Jutta Zimmermann
Andreas Hecht	Axel Mintken	Klaus Schwarz	

ERSATZVERTRETER

Heidrun Trumpp	Manuela Syring	Thomas Hoheisel	Marlon Alfred Becker
Wolfgang Nolle	Anja Conrads	Jürgen Rosendahl	Simone Deventer
Silke de Jong	Andrea Fehre	Michael Ringering	Jörg Walkenhorst
Heinz Schiebe	Thorsten Layer	Peter Hansch	Maximilian Kremer
Varina Becker	Wolfgang Pickert	Frank Amerkamp	



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 zum Vorsitzenden.

Volker Osterkamp ist auf eigenen Wunsch am 14.05.2025 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Kevin Noormann wurde von der Vertreterversammlung am 24.06.2025 als Nachfolger gewählt und trat in die verbliebene Amtszeit ein.

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

Im Geschäftsjahr 2025 kam es zu fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand zusammen.



Christian Kirschke



Wiebke Erdwien



Gabriele Kluge



Heiko Dabeler



Thorsten Könnecke



Kevin Noormann

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 seit 27.02.2025	2029
Wiebke Erdwien	stellv. Vorsitzende	2031
Gabriele Kluge	Schriftführerin	2031
Heiko Dabeler	stellv. Schriftführer	2027
Thorsten Könnecke		2029
Kevin Noormann		2027
Volker Osterkamp	Vorsitzender bis 27.02.2025, ausgeschieden am 14.05.2025	2027

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

Prokurist

Sven Behrens

Handlungsbevollmächtigte

Roman Lippe

Uwe Matzke

Chris Peters

Reiner Stiller

POSITIV BLEIBEN

A photograph of a person wearing a blue and white plaid shirt, sitting on a green upholstered chair. In the background, there is a large green plant and a pink flower. The image is partially covered by a green diagonal overlay on the left side.



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 2025 bewirtschaftete die Genossenschaft 2.968 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 von zwei nicht mehr wirtschaftlich zu modernisierenden Dachgeschosswohnungen, der Zusammenlegung von zwei Wohneinheiten sowie den Abriss eines Gebäudes mit sieben Wohnungen. Drei Minihäuser konnten in 2025 fertiggestellt werden, so dass sich der Bestand im Saldo um sieben Wohneinheiten verringert hat. Die Gesamtwohnfläche des Bestandes betrug 185.505 Quadratmeter, die durchschnittliche Wohnungsgröße 62,5 Quadratmeter.

Bestand am 31.12.2025	
Wohnungen	2.968
Garagen	455
Gewerbeobjekte	9/2
Service- und Info-Haus/Treff – Auf Siebethsburg	1/1

2 WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 RAHMENBEDINGUNGEN

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland zeigte im Jahr 2025 erstmals nach zwei Rezessionsjahren wieder ein leichtes Wachstum. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 0,2 Prozent (kalenderbereinigt 0,3 Prozent). Getragen wurde diese Entwicklung insbesondere durch steigende Konsumausgaben privater Haushalte (+1,4 Prozent) sowie des Staates (+1,5 Prozent), während Investitionen und Exporte weiterhin rückläufig waren.

Im internationalen Vergleich bleibt die wirtschaftliche Dynamik in Deutschland schwach. Während die EU insgesamt ein Wachstum von rund 1,4 Prozent verzeichnete, lagen wichtige Volkswirtschaften wie die USA (+1,8 Prozent) und China (+4,8 Prozent) deutlich darüber. Gleichzeitig bestehen weiterhin strukturelle Herausforderungen, insbesondere eine nachlassende Wettbewerbsfähigkeit und eine zunehmende Entkopplung vom Welthandel.

Die Bau- und Immobilienwirtschaft war auch 2025 erheblich belastet. Die Bauinvestitionen gingen erneut zurück (-0,9 Prozent), im Wohnungsbau sogar um 2,4 Prozent. Hohe Baupreise, gestiegene Finanzierungskosten und unsichere Rahmenbedingungen führten dazu, dass viele Projekte nicht realisiert wurden. Insgesamt flossen rund 272 Mrd. Euro in den Wohnungsbau, wobei das Investitionsniveau weiterhin deutlich unter früheren Höchstständen liegt. Die Zahl der Baugenehmigungen stieg 2025 erstmals wieder leicht auf rund 239.000 Einheiten (+11 Prozent), bleibt jedoch deutlich unter dem langfristigen Bedarf.

Die Inflation lag im Jahresdurchschnitt wie im Vorjahr bei 2,2 Prozent und damit leicht oberhalb des Stabilitätsziels. Gleichzeitig bleibt das Preisniveau im Bauwesen hoch. Insbesondere Ausbauarbeiten sowie Anlagen für Heizung und Warmwasser tragen weiterhin überdurchschnittlich zum Kostenanstieg bei.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich stabil, jedoch ohne weiteres Wachstum. Die Zahl der Erwerbstätigen stagnierte bei rund 46 Millionen, während die Arbeitslosigkeit auf 2,9 Millionen anstieg. Der Fachkräftemangel bleibt trotz konjunktureller Abschwächung ein strukturelles Problem, insbesondere vor dem Hintergrund rückläufiger Zuwanderung.

Geopolitische Unsicherheiten, Handelskonflikte sowie die weiterhin fragile Investitionsentwicklung stellen auch künftig erhebliche Risiken dar. Gleichzeitig könnten steigende öffentliche Investitionen in Infrastruktur, Digitalisierung und Energiewende Impulse für einen moderaten Aufschwung in den kommenden Jahren liefern.¹

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 2025 lebten 78.423 Einwohner mit Hauptwohnung in der Jadestadt. Gegenüber dem Vorjahr waren dies im Saldo 494 Personen (-0,9 Prozent) weniger.² Langfristig geht der NBank-Wohnungsmarktbericht 2025 von einer negativen Bevölkerungsentwicklung bis 2045 aus und prognostiziert ein Absinken auf rund 68.000 Einwohner.³

Die Arbeitslosenquote lag zum 31.12.2025 unverändert hoch bei 10,4 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 (6,0 Prozent) oder der Bundesrepublik (6,2 Prozent).⁵

10.082 Personen lebten zum 31.12.2025 in 5.610 Bedarfsgemeinschaften und bestritten ihren Lebensunterhalt aus staatlichen Transferleistungen. Im Vergleich zum Vorjahr (10.549 Personen und 5.494 Bedarfsgemeinschaften) ist eine positive Entwicklung feststellbar.⁶

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft wurde von der Industrie- und Handelskammer Oldenburg für die Stadt Wilhelmshaven mit 7.319 Euro pro Einwohner berechnet und ist im Vergleich zum Vorjahr leicht um 262 Euro gestiegen. Die Kennziffer pro Einwohner lag bei 93,2 Prozent und damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (=100 Prozent).⁷

Am 31. Dezember 2025 zählte Wilhelmshaven 44.518 Privathaushalte; durchschnittlich lebten unverändert 1,8 Personen in einem Privathaushalt.⁸

Von den rund 47.000 Wohneinheiten in der Jadestadt sind ca. 29.500 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 rund 5,0 Prozent gelegen haben und lag damit unter dem Niveau der Vorjahre.⁹

1 vdw Niedersachsen Bremen, Textbausteine für den Geschäftsbericht (Stand 05.02.2025)

2 www.wilhelmshaven.de, Statistik Kurzinfo 26

3 NBank, Wohnungsmarktbeobachtung 2025, Tabellenanhang

4 Wilhelmshavener Zeitung, 08.01.2026, Seite 1

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

6 Bundesagentur für Arbeit, Bedarfsgemeinschaften und deren Mitglieder (Monatszahlen), Dezember 2025

7 Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Statistik Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2025

8 www.wilhelmshaven.de, Statistik Kurzinfo 26

9 Empirica regio GmbH, Kreisreport Wilhelmshaven, März 2025

Am Jahresende waren bei der Wohnungsbau-genossenschaft insgesamt 17 Wohnungen nicht vermietet. Das sind 0,6 Prozent des Gesamtbestandes. Von den 17 leerstehenden Wohnungen standen sechs Wohneinheiten zur Komplettsanierung an, vier Wohneinheiten waren nicht marktfähig. Sieben marktfähige Wohnungen konnten zum Jahresende nicht vermietet werden (0,24 Prozent des Gesamtbestandes).

Im Geschäftsjahr kündigten 304 Mitglieder ihre Dauernutzungsverträge. Die Fluktuationsrate betrug 10,2 Prozent und lag mit 0,2 Prozentpunkten leicht über dem Vorjahreswert.

Die Nutzungsentgelte ohne Betriebskosten haben sich durch eine turnusmäßige Nutzungsgebühren-erhöhung, Modernisierungsmaßnahmen und Neuvermietungen um 506,7 Tsd. Euro auf 13.539,2 Tsd. Euro erhöht.

Anzahl der Wohnungen nach Wohnfläche		
< 50 qm		325
50 bis 59 qm		1.319
60 bis 69 qm		661
70 bis 79 qm		343
80 bis 89 qm		115
90 bis 99 qm		114
> 100 qm		91

Das Hauptaugenmerk bei den Investitionen lag auf der Pflege des Immobilienbestandes und des Wohnumfeldes. Einzelmodernisierungsmaßnahmen von Wohnungen, Instandhaltung und Instandsetzung sowie Wertverbesserungen prägten die Ausgaben in Höhe von 5.442,3 Tsd. Euro. Darin sind

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete pro Quadratmeter Wohnfläche betrug monatlich 5,97 Euro. Sie hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um 4 Prozent erhöht.

Die Betriebskosten einschließlich der Grundsteuer als Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beliefen sich auf 4.584,7 Tsd. Euro. Im Schnitt waren das 1,79 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich; dazu kommen Energiekosten in Höhe von 1,28 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 1,4 Prozent des Mietensolls und verringerten sich somit gegenüber dem Vorjahr um 0,1 Prozentpunkte.

Mietenstruktur (ohne Betriebskosten)		
< 4,00		17
4,00 bis 4,99		75
5,00 bis 5,99		1.089
6,00 bis 6,99		1.677
> 7,00		110
Preis in Euro pro qm Wohnfläche monatlich und Anzahl der Wohneinheiten		

aktivierungspflichtige Herstellungskosten gemäß § 255 Abs. 2 HGB in Höhe von 1.675,8 Tsd. Euro enthalten. Das ergibt eine durchschnittliche Investition von 29,34 Euro auf einen Quadratmeter Wohnfläche, davon 9,03 Euro erfolgswirksam.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

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

Unternehmensleistung	2026 Plan TEUR	2025 Plan TEUR	2025 Ist TEUR
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	18.100,0	17.800,0	17.770,8
Instandhaltungsaufwendungen	4.080,0	3.975,0	3.766,5
Zinsaufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel	1.020,0	1.020,0	995,6
Jahresüberschuss	1.700,0	1.500,0	2.305,8

Auf Grundlage der vorläufigen Vorjahreszahlen wurden die Planansätze des Geschäftsjahres 2025 mit den Ist-Werten verglichen. Insgesamt zeigt sich, dass das Jahresergebnis 2025 deutlich besser ausgefallen ist als ursprünglich geplant. Der Jahresüberschuss liegt mit 2.305,8 Tsd. Euro um 805,8 Tsd. Euro über dem Planansatz von 1.500,0 Tsd. Euro.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung lagen mit 17.770,8 Tsd. Euro nahezu auf Planniveau. Gegenüber dem Planansatz von 17.800,0 Tsd. Euro ergibt sich lediglich eine geringfügige Unterschreitung um 29,2 Tsd. Euro. Wesentliche ertragsseitige Abweichungen haben sich damit nicht ergeben.

Die Instandhaltungsaufwendungen lagen mit 3.766,5 Tsd. Euro um 208,5 Tsd. Euro unter dem Planansatz von 3.975,0 Tsd. Euro. Ursächlich hierfür waren unter anderem zeitliche Verschiebungen einzelner Maßnahmen. Weiterhin konnten im laufenden Geschäftsjahr Einsparpotenziale bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen identifiziert und konsequent umgesetzt werden. Die vorgesehenen Maßnahmen wurden wirtschaftlich überprüft, teilweise angepasst und effizienter abgewickelt, ohne die nachhaltige Bewirtschaftung und langfristige Vermietbarkeit des Bestandes zu beeinträchtigen. Ergänzend konnten einzelne Maßnahmen aufgrund begrenzter personeller Kapazitäten bei den ausführenden Unternehmen nicht vollständig im Geschäftsjahr 2025 umgesetzt werden.

Auch die Zinsaufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel lagen unter dem Planwert. Gegenüber dem Planansatz von 1.020,0 Tsd. Euro wurden tatsächlich 995,6 Tsd. Euro aufgewendet. Dies entspricht einer Unterschreitung um 24,4 Tsd. Euro.

Insgesamt resultiert das gegenüber der Planung deutlich verbesserte Jahresergebnis vor allem aus niedrigeren Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen, geringeren Zinsaufwendungen sowie einem insgesamt stabilen Verlauf der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Bei den Betriebskosten als Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung waren Kostensteigerungen zu verzeichnen. Insbesondere die Auswirkungen der Grundsteuerreform führten zu gestiegenen Abgaben.

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 2.305,8 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 2025 gehörten der Genossenschaft 7.113 Mitglieder mit 38.359 Geschäftsanteilen an. Einem Zugang von 377 Mitgliedern und 3.103 Geschäftsanteilen standen Abgänge von 319 Mitgliedern und 1.850 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 2025 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2025 TEUR	2024 TEUR	Veränderung TEUR
Struktur Jahresergebnis			
Bewirtschaftungstätigkeit	2.768,3	2.695,1	73,2
Bautätigkeit	-111,7	-143,5	31,8
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-410,8	-495,1	84,3
Betriebsergebnis	2.245,8	2.056,5	189,3
Finanzergebnis	0,3	0,4	-0,1
Neutrales Ergebnis	59,7	-18,1	77,8
Jahresergebnis	2.305,8	2.038,8	267,0

Der Jahresüberschuss in Höhe von 2.305,8 Tsd. Euro ergab sich im Wesentlichen aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Er ist gegenüber dem Vorjahr um 267,0 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	2025 TEUR	%	2024 TEUR	%	Ver- änderung TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,8	0,0	3,4	0,0	-2,6
Sachanlagen	106.294,3	95,3	106.888,6	96,5	-594,3
Finanzanlagen	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0
Mittelfristige Aktiva	15,0		6,7		8,3
Kurzfristige Aktiva	5.205,7	4,7	3.919,9	3,5	1.285,8
Bilanzsumme	111.516,0	100,0	110.818,8	100,0	697,2

Kapitalstruktur	2025 TEUR	%	2024 TEUR	%	Ver- änderung TEUR
Eigenkapital	61.429,7	55,1	59.532,2	53,7	1.897,5
Langfristige Rückstellungen	3.168,0	2,8	3.355,6	3,0	-187,6
Dauerschulden	45.033,0	40,4	46.121,9	41,6	-1.088,9
Mittelfristige Passiva	66,1	0,1	66,0	0,1	0,1
Kurzfristige Passiva	1.819,2	1,6	1.743,1	1,6	76,1
Bilanzsumme	111.516,0	100,0	110.818,8	100,0	697,2

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr 2025 um 697,2 Tsd. Euro auf 111.516,0 Tsd. Euro gestiegen. Diese Entwicklung spiegelt sowohl die kontinuierliche Stabilität der Genossenschaft als auch die nachhaltige Investitionsstrategie wider.

Das Anlagevermögen beträgt 95,3 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 1.897,5 Tsd. Euro erhöht und beträgt 61.429,7 Tsd. Euro gegenüber 59.532,2 Tsd. Euro im Vorjahr.

Der Anstieg resultierte aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 2.305,8 Tsd. Euro abzüglich der Dividendenzahlung für das Vorjahr von 600,8 Tsd. Euro. Dem entgegen stand ein Zugang der Geschäftsguthaben von 192,5 Tsd. Euro.

Die Eigenkapitalquote betrug bei gestiegenem Bilanzvolumen 55,1 Prozent. Die langfristigen Rückstellungen verringerten sich um 187,6 Tsd. Euro auf 3.168,0 Tsd. Euro.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet.

2.3.3 Finanz- und Liquiditätslage

Die Finanzlage der Genossenschaft war auch im Berichtsjahr 2025 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	2025 TEUR	2024 TEUR	Ver- änderung TEUR
Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.715,2	759,7	1.955,5
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit*	6.094,8	5.536,6	558,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.384,2	-4.815,5	2.431,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**	-2.492,8	1.234,4	-3.727,2
Finanzmittelbestand zum 31.12.	3.933,0	2.715,2	1.217,8
Darin enthalten:			
* Cashflow nach DVFA/SG	5.099,4	5.142,4	-43,0
** Planmäßige Tilgungen	-2.188,9	-2.118,6	-70,3

Die durchschnittliche Zinsbelastung betrug 2,2 Prozent und lag damit auf dem Niveau des Vorjahres. Das gestiegene Zinsniveau wirkt sich insbesondere auf Neuaufnahmen und künftigen Prolongationen von Darlehen aus und bleibt daher ein wesentliches Beobachtungsfeld der Finanzierungsstrategie.

Die 2025 durchgeführten Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgten mit Eigen- und Fremdmitteln. Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr Valutierungen in Höhe von 1.100,0 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

		2025	2024	2023	2022	2021
Eigenkapitalquote (%)						
Bilanzielles Eigenkapital	=	55,1	53,7	54,3	55,9	54,3
Bilanzsumme						
Eigenkapitalrentabilität (%)						
Gewinn x 100	=	3,8	3,4	1,6	2,4	2,5
Eigenkapital						
Anlagenintensität I (%)						
Anlagevermögen x 100	=	95,3	96,5	98,3	98,0	92,5
Gesamtvermögen						
Anlagendeckungsgrad (%)						
Eigenkapital + lgfr. Rückst. + lgfr. Fremdkapital	=	103,1	102,0	99,6	99,7	106,2
Anlagevermögen						
Cashflow nach DVFA/SG (TEUR)						
Jahresüberschuss +/-						
AfA Anlagevermögen +/-						
Veränderungen langfristiger Rückstellungen +/-	=	5.099,4	5.142,4	3.629,9	3.894,1	3.840,0
Gewinn/Verlust aus Abgang von						
Gegenständen des Anlagevermögens						
Zinsdeckung (%)						
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	=	7,8	7,7	6,8	6,4	6,6
Sollmieten						
Kapitaldienstdeckung (%)						
Zinsaufwand + Tilgung für lgfr. Fremdkapital	=	23,5	23,2	21,6	21,4	20,0
Sollmieten						
Dynamischer Verschuldungsgrad (Jahre)						
Dauerfremdfinanzierungsmittel	=	9	9	12	11	11
Cashflow nach DVFA/SG						

Kennzahlen zur Ertragslage

		2025	2024	2023	2022	2021
Wohnungsbestand		2.968	2.975	2.976	2.976	2.931
Durchschnittl. Miete pro qm Wohnfläche mtl. (Euro)						
<u>Jahressollmiete Wohnungen : 12</u>	=	5,97	5,74	5,58	5,23	5,23
<u>Wohnfläche</u>						
Mietausfallquote (%)						
Abschreibungen auf Mietforderungen +						
Erlösschmälerungen (Sollmiete) +						
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	=	1,1	1,2	1,1	0,9	0,8
<u>Jahressollmiete + Aufwendungszuschüsse +</u>						
<u>Umlagen</u>						
Leerstandsquote (%)						
<u>Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag</u>	=	0,6	0,8	0,8	1,2	0,5
<u>Anzahl der Wohneinheiten</u>						
Fluktuationsrate (%)						
<u>Mieterwechsel (Auszüge) Wohnungen</u>	=	10,2	10,0	10,3	11,6	10,9
<u>Anzahl der Wohneinheiten</u>						
Instandhaltung pro qm Wohnfläche (Euro)						
<u>Fremdbezogene Instandhaltungskosten</u>	=	20,30	18,21	25,84	22,78	20,59
<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 erhöhten 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, systematisch im Rahmen des unternehmensindividuellen Risikomanagementsystems bewertet und es werden bei Bedarf 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 sowie die Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland 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 im Vergleich zu angespannten Wohnungsmärkten größeres Wohnungsangebot sowie ein moderates Mietpreisniveau geprägt. Gleichwohl behauptet die Bauverein Rüstringen eG aufgrund ihres gepflegten Immobilienbestandes, ihrer genossenschaftlichen Ausrichtung, attraktiver Serviceleistungen und ihrer engagierten sozialen Stadtteilarbeit eine starke Wettbewerbsposition. Die weiterhin sehr niedrige Leerstandsquote und die stabilen Vermietungsergebnisse bestätigen die Attraktivität des genossenschaftlichen Wohnungsangebotes.

Als drittgrößter Anbieter am Standort sieht die Genossenschaft die Chance, diese Marktposition durch ein konsequent nachfrageorientiertes Wohnungsangebot weiter zu festigen. Bezahlbare Nutzungsentgelte, gepflegte Quartiere, verlässlicher Service und die kontinuierliche Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes bilden hierfür wesentliche Erfolgsfaktoren.

Die energetische Transformation und Dekarbonisierung des genossenschaftlichen Immobilienbestandes stellt eine erhebliche Investitionsaufgabe dar, eröffnet zugleich aber die Chance, die langfristige Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit des Bestandes zu sichern. Durch einen wirtschaftlich tragfähigen und auf den eigenen Bestand abgestimmten Klimapfad kann die Genossenschaft ökologische Anforderungen mit dem genossenschaftlichen Förderauftrag verbinden. Ziel bleibt es, Klimaschutzmaßnahmen so umzusetzen, dass die Bezahlbarkeit des Wohnens möglichst gewahrt und die nachhaltige Vermietbarkeit des Bestandes gestärkt werden.

Durch fortlaufend hohe Investitionen in Instandhaltung, Modernisierung, Wohnumfeldverbesserungen und energetische Maßnahmen wird der

Immobilienbestand erhalten und qualitativ weiterentwickelt. Gleichzeitig können gezielte Neubaulprojekte dazu beitragen, das Portfolio sinnvoll zu ergänzen und auf veränderte Wohnbedürfnisse, insbesondere kleinerer Haushalte, älterer Menschen sowie den Bedarf an barrierearmen Wohnformen, zu reagieren.

Eine weitere Chance liegt in der hohen Nachfrage nach modernisierten Wohnungen. Bei aufwendigen Einzelmodernisierungen, teilweise verbunden mit Grundrissänderungen und Schadstoffsanierungen, sind die Wohnungen regelmäßig bereits zu Beginn der Maßnahme wieder vermietet. Dies bestätigt die Attraktivität des Bestandes und unterstützt die Erwartung weiterhin guter Vermietungsergebnisse.

Einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität des Wohnungsangebotes 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 stabiler Nachbarschaftsstrukturen bei. Damit erhöht die Genossenschaft die Wohnzufriedenheit ihrer Mitglieder und Mieter und stärkt zugleich die Bindung an das Unternehmen.

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, der Förderkulisse für Klimaschutzmaßnahmen sowie von gesamtwirtschaftlichen und geopolitischen Rahmenbedingungen abhängig.

4 PROGNOSEBERICHT

Auf Grundlage des fortgeschriebenen Wirtschafts- und Finanzplans für das Jahr 2026 wird ein Jahresüberschuss von 1.700,0 Tsd. Euro erwartet, der sich

gemäß den Vorgaben des Wirtschaftsplanes aus den folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammensetzt:

Unternehmensleistung	2026 Plan TEUR	2025 Ist TEUR
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	18.100,00	17.770,8
Instandhaltungsaufwendungen	4.080,0	3.766,5
Zinsaufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel	1.020,0	995,6
Jahresüberschuss	1.700,0	2.305,8

Angesichts der weiterhin unsicheren gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen unterliegen die Prognosen für das Geschäftsjahr 2026 erheblichen Unsicherheiten. Insbesondere die Auswirkungen des anhaltenden Ukraine-Krieges sowie weiterer geopolitischer Konflikte können zu Abweichungen von der Unternehmensplanung und den angestrebten Kennzahlen führen. Zudem können Eskalationen im Nahostkonflikt erhebliche Auswirkungen auf die internationalen Energiemärkte haben und zu steigenden Energiepreisen führen.

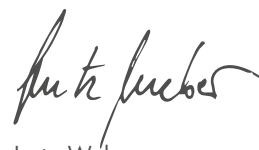
Auch die zukünftige Entwicklung des Inflations- und Zinsniveaus ist derzeit nur eingeschränkt verlässlich einschätzbar.

Für die kommenden Jahre liegt ein langfristiger Wirtschafts- und Finanzplan vor, der bei Eintreten der zugrunde gelegten Annahmen eine positive Entwicklung über einen Zeitraum von zehn Jahren erwarten lässt. Das Unternehmen wird auch künftig in der Lage sein, Investitionen in die Dekarbonisierung, Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung sowie in wertsteigernde Maßnahmen und die Pflege des Wohnumfelds auf hohem Niveau umzusetzen.

Für 2026 sind Investitionen von 7,0 Mio. Euro in den genossenschaftlichen Immobilienbestand geplant. Davon entfallen rund 400 Tsd. Euro auf den Einsatz von Heizanlagen mit regenerativen Energien sowie auf Dämmmaßnahmen an den Gebäudehüllen. Bis 2030 sind 5,4 Mio. Euro für weitere Maßnahmen zur CO₂-Einsparung im Gebäudebestand eingeplant. Eine Ausweitung der Investitionen in den Klimaschutz wäre grundsätzlich durch die Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel möglich. Voraussetzung hierfür ist jedoch eine verlässliche und langfristig angelegte Förderkulisse sowie eine staatliche Unterstützung, die Planungssicherheit zur Erreichung der Klimaschutzziele bis 2045 gewährleisten.

Der prognostizierte Jahresüberschuss soll dazu verwendet werden, die Eigenkapitalausstattung nachhaltig zu stärken und damit die finanzielle Grundlage für zukünftige Investitionen in den genossenschaftlichen Immobilienbestand langfristig zu sichern.

Wilhelmshaven, 19. Mai 2026



Lutz Weber
Vorstandsvorsitzender



Jochen Borchers
Vorstandsmitglied



OFFEN REDEN



D BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Das Geschäftsjahr 2025 war für die Wohnungswirtschaft in Deutschland nicht durch eine einzelne Krise geprägt, sondern durch das gleichzeitige Zusammenwirken mehrerer struktureller Herausforderungen. Wirtschaftliche, politische und gesellschaftliche Einflussfaktoren überlagerten sich und verstärkten ihre Wirkung gegenseitig.

Obwohl der Bedarf an Wohnraum insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten weiterhin hoch blieb, war ein deutlicher Rückgang bei der Umsetzung von Neubauprojekten zu verzeichnen. Zahlreiche Vorhaben ließen sich unter den gegebenen Rahmenbedingungen wirtschaftlich nicht mehr darstellen. Insbesondere die erheblich gestiegenen Bau- und Materialkosten sowie das erhöhte Zinsniveau führten zu spürbaren Belastungen und hemmten dringend erforderliche Investitionen.

Darüber hinaus sorgten politische und regulatorische Entwicklungen für zusätzliche Unsicherheiten. Verschärfte Anforderungen im Klimaschutz, insbesondere im Bereich der energetischen Sanierung, erfordern erhebliche finanzielle Mittel. Diese Investitionen sind langfristig unumgänglich, stellen die Wohnungsunternehmen jedoch kurzfristig vor große wirtschaftliche und strategische Herausforderungen. Gleichzeitig beeinträchtigten häufige Anpassungen von Förderprogrammen und gesetzlichen Vorgaben die notwendige Planungssicherheit.

Parallel dazu nahm auch der gesellschaftliche Druck weiter zu. Steigende Wohnkosten belasten viele Haushalte zunehmend. Demografische Veränderungen – insbesondere eine alternde Bevölkerung sowie die wachsende Zahl kleiner Haushalte – verstärken diesen Trend und erfordern neue, bedarfsgerechte Wohnkonzepte.

In der Gesamtbetrachtung war das Jahr 2025 somit von einer hohen Komplexität geprägt. Rückläufige Neubautätigkeit, steigende Kosten, zunehmende regulatorische Anforderungen und wachsender sozialer Druck trafen gleichzeitig aufeinander und erschwerten die Schaffung bezahlbaren Wohnraums erheblich.

Trotz dieser anspruchsvollen Rahmenbedingungen war die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand jederzeit von Vertrauen, Transparenz und einem klaren Gestaltungswillen geprägt. In fünf gemeinsamen Sitzungen wurde der Aufsichtsrat umfassend über die wirtschaftliche Lage sowie die strategische Ausrichtung des Unternehmens informiert. Der Vorstand hat die bestehenden Herausforderungen offen adressiert und zugleich nachvollziehbare sowie zukunftsorientierte Handlungsansätze entwickelt. Dieses verantwortungsbewusste Vorgehen verdient ausdrücklich Anerkennung.

Der Aufsichtsrat stimmt dem aufgestellten Jahresabschluss zu und gibt der Vertreterversammlung folgende Empfehlungen:

- Annahme des Geschäfts- und Lageberichts des Vorstandes
- Feststellung des Jahresabschlusses
- Beschluss über die Einstellungen in die Rücklagen
- Zustimmung zur Verwendung des Bilanzgewinns
- Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2025

In der Aufsichtsratssitzung am 27. Februar 2025 wurde Christian Kirschke zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt. Volker Osterkamp schied am 14. Mai 2025 auf eigenen Wunsch aus dem Gremium aus. Als Nachfolger wurde Herr Kevin Noormann von der Vertreterversammlung gewählt und trat in die verbleibende Amtszeit ein.

Ein entscheidender Stabilitätsfaktor in diesem herausfordernden Jahr war das außerordentliche Engagement sowie die hohe fachliche Kompetenz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ihr Einsatz, ihre Innovationskraft und ihre Bereitschaft, auch unter schwierigen Bedingungen verantwortungsvoll zu handeln, haben maßgeblich zur positiven Entwicklung des Unternehmens beigetragen. Sie leisten einen wesentlichen Beitrag – sowohl bei der Modernisierung des Bestands als auch bei der Weiterentwicklung unserer Quartiere und der täglichen Betreuung unserer Mitglieder, Mieterinnen und Mieter.

Besonders hervorzuheben ist zudem das kontinuierliche Engagement im Bereich der sozialen Quartiersentwicklung. Für uns bedeutet Wohnen weit mehr als die Bereitstellung von Wohnraum. Durch gezielte soziale Angebote und Projekte fördern wir das nachbarschaftliche Miteinander und leisten einen aktiven Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität in unseren Quartieren. Dieses Engagement ist Ausdruck unserer genossenschaftlichen Verantwortung und ein zentraler Bestandteil unseres Selbstverständnisses.

Im Namen des gesamten Aufsichtsrates danke ich dem Vorstand, allen Mitarbeitenden, den ehrenamtlich Engagierten sowie unseren Partnerinnen und Partnern für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2025.

Wilhelmshaven, 19. Mai 2026



Christian Kirschke
Aufsichtsratsvorsitzender

FEST ZUEINANDER- STEHEN





E BILANZ (zum 31. Dezember 2025)

Aktiva	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Werte		829,58	3.382,13
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	105.400.061,95		105.930.077,60
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	348.803,59		287.248,11
3. Grundstücke ohne Bauten	82.237,80		82.237,80
4. Technische Anlagen	17.033,72		21.382,76
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	445.852,42		407.327,05
6. Bauvorbereitungskosten	0,00		40.340,91
7. Geleistete Anzahlungen	280,05	106.294.269,53	120.000,00
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	160,00	160,00	160,00
Anlagevermögen insgesamt		106.295.259,11	106.892.156,36
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		1.122.307,54	994.566,20
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	101.434,02		84.372,44
2. Sonstige Vermögensgegenstände	63.953,59	165.387,61	132.496,74
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.933.038,86	2.715.215,95
Bilanzsumme		111.515.993,12	110.818.807,69

Passiva	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	445.200,00		370.317,93
2. der verbleibenden Mitglieder	19.164.448,26		18.536.832,53
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	218.000,00	19.827.648,26	728.000,00
(rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 15.051,74 Euro)			(16.167,47)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage (davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 240.000,00 Euro)	4.860.000,00		4.620.000,00 (210.000,00)
2. Bauerneneruerungsrücklage (davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 1.460.000,00 Euro)	33.170.000,00		31.710.000,00 (1.150.000,00)
3. Andere Ergebnismrücklagen (davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 0,00 Euro)	2.600.000,00	40.630.000,00	2.600.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	366.194,88		288.221,66
2. Jahresüberschuss	2.305.848,42		2.038.806,20
3. Einstellungen in die Ergebnismrücklagen	1.700.000,00	972.043,30	1.360.000,00
Eigenkapital insgesamt		61.429.691,56	59.532.178,32
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.991.251,00		3.184.064,00
2. Sonstige Rückstellungen	273.126,41	3.264.377,41	277.350,61
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.032.982,89		46.121.938,95
2. Erhaltene Anzahlungen	1.233.861,80		1.245.914,05
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	105.707,54		95.750,45
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	192.143,73		136.235,62
4. Sonstige Verbindlichkeiten	190.220,73	46.754.916,69	176.345,13
(davon aus Steuern: 28.218,85 Euro)			(38.855,02)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 8.366,71Euro)			(8.373,42)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Rechnungsabgrenzungsposten		67.007,46	49.030,56
Bilanzsumme		111.515.993,12	110.818.807,69

SAUBER ABSCHLIESSEN

A person's shoulder and back, wearing a red tank top, are visible in the bottom right corner. They are looking out a window at a lush green interior garden. The garden features a wooden shelf with three small potted plants, a large trailing plant on the right, and a potted plant on the floor. The scene is bathed in bright green light, creating a vibrant, natural atmosphere.





F GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025)

Gewinn- und Verlustrechnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit		17.770.824,18	17.142.971,59
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		127.741,34	61.552,92
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		6.920,00	31.008,62
4. Sonstige betriebliche Erträge		291.764,16	139.779,35
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		7.813.498,21	7.302.275,77
Rohergebnis		10.383.751,47	10.073.036,71
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.753.074,96		1.744.575,45
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung: 223.599,31 Euro)	590.831,68	2.343.906,64	798.023,85 (466.829,02)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.981.301,25	2.913.909,31
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.073.899,39	1.078.568,11
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		3,24	3,24
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		323,99	419,10
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.058.614,11	1.027.951,16
12. Ergebnis nach Steuern		2.926.357,31	2.510.431,17
13. Sonstige Steuern		620.508,89	471.624,97
14. Jahresüberschuss		2.305.848,42	2.038.806,20
15. Gewinnvortrag		366.194,88	288.221,66
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.700.000,00	1.360.000,00
17. Bilanzgewinn		972.043,30	967.027,86

GEKONNT HINZUFÜGEN





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 31.12.2025 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 119.998,89 Euro angefallen.

Durch umfangreiche Modernisierungsarbeiten wurde 2025 in den Baualtersklassen 1935 – 20.06.1948 bei einem Objekt und in der Baualtersklasse 21.06.1948 – 1990 bei zehn 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 36.142,42 Euro. Diese Anpassung führt zu einer besseren Einsicht in die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 30.366,52 Euro sind durch den Abriss des Gebäudes Papingastrasse 34 entstanden.

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

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten/Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten sowie die hierauf entfallenden Modernisierungen, werden entsprechend der voraussichtlichen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer der Gebäude von überwiegend 80 Jahren, in begründeten Einzelfällen bis über 100 Jahren, abgeschrieben. Nach umfangreichen Modernisierungsarbeiten erfolgt eine Anpassung der Restnutzungsdauer mit Hilfe eines standardisierten Punkteverfahrens.
- Garagen werden mit einer Nutzungsdauer von 25 Jahren abgeschrieben.
- Außenanlagen werden linear mit 10 bzw. 15 Prozent abgeschrieben.
- Technische Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung werden nach steuerlicher Afa-Tabelle abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden in Anlehnung an steuerrechtlichen Vorschriften abgeschrieben.

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 15.673,56 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 2,06 Prozent (im Vorjahr 10-Jahres-Durchschnitt mit 1,90 Prozent) zum 31.12.2025 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 43.588,00 Euro.

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 und geringfügig ausgezahlt worden.

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 neben den Neubaukosten für die Minihäuser im Wesentlichen nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Der Platanenplatz ist als Zugang in der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten enthalten.

In der Position „geleistete Anzahlungen“ sind die Kosten für den Neubau von Minihäusern umgebucht worden. Ein Zugang in Höhe von 280,05 Euro betrifft eine Notarkostenrechnung für einen Grundstückskaufvertrag (22 qm²-Fläche) in der Harlestraße.

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

	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	31.184,78	0,00	205.570,95
Sachanlagen					
Grundstücke und mit Wohnbauten	176.587.687,77	2.182.960,72	149.921,21	160.340,91	178.781.068,19
grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.411.987,07	72.919,34	0,00	0,00	1.484.906,41
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	1.098.406,80	132.396,67	84.491,74	0,00	1.146.311,73
Bauvorbereitungskosten	40.340,91	0,00	0,00	-40.340,91	0,00
Geleistete Anzahlungen	120.000,00	280,05	0,00	-120.000,00	280,05
Summe Sachanlagen	179.371.103,61	2.388.556,78	234.412,95	0,00	181.525.247,44
Summe immaterielle Vermögensgegenstände u. Sachanlagen	179.607.859,34	2.388.556,78	265.597,73	0,00	181.730.818,39
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	179.608.019,34	2.388.556,78	265.597,73	0,00	181.730.978,39



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			
233.373,60	2.552,55	0,00	31.184,78	0,00	204.741,37	829,58	3.382,13
70.657.610,17	2.873.317,28	0,00	149.921,21	0,00	73.381.006,24	105.400.061,95	105.930.077,60
1.124.738,96	11.363,86	0,00	0,00	0,00	1.136.102,82	348.803,59	287.248,11
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	82.237,80	82.237,80
9.060,50	4.349,04	0,00	0,00	0,00	13.409,54	17.033,72	21.382,76
691.079,75	89.718,52	0,00	80.338,96	0,00	700.459,31	445.852,42	407.327,05
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.340,91
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	280,05	120.000,00
72.482.489,38	2.978.748,70	0,00	230.260,17	0,00	75.230.977,91	106.294.269,53	106.888.614,23
72.715.862,98	2.981.301,25	0,00	261.444,95	0,00	75.435.719,28	106.295.099,11	106.891.996,36
Kumulierte Tilgungen zum 01.01. EUR	Tilgungen des Geschäftsjahres EUR	Tilgung Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Tilgung Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen des Geschäfts- jahres +/- EUR	Kumulierte Tilgungen zum 31.12. EUR	Buchwert am 31.12. EUR	Buchwert am 31.12. (Vorjahr) EUR
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	160,00	160,00
72.715.862,98	2.981.301,25	0,00	261.444,95	0,00	75.435.719,28	106.295.259,11	106.892.156,36

3. Restlaufzeit der Forderungen:

	insgesamt EUR	Restlaufzeit > 1 Jahr Geschäftsjahr EUR	Restlaufzeit > 1 Jahr Vorjahr EUR
Restlaufzeit der Forderungen			
Forderungen aus Vermietung	101.434,02	14.975,32	6.695,35
Sonstige Vermögensgegenstände	63.953,59	0,00	0,00
Gesamtbetrag	165.387,61	14.975,32	6.695,35

4. Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Steuererstattungsansprüche in Höhe von 1.179,68 Euro.

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

	Bestand 01.01.2025 EUR	Einstellung aus Bilanzgewinn 2025 EUR	Entnahme 2025 EUR	Bestand 31.12.2025 EUR
Rücklagen				
Gesetzliche Rücklage	4.620.000,00	240.000,00	0,00	4.860.000,00
Bauerneuerungsrücklage	31.710.000,00	1.460.000,00	0,00	33.170.000,00
Andere Ergebnismrücklage	2.600.000,00	0,00	0,00	2.600.000,00
Gesamtbetrag	38.930.000,00	1.700.000,00	0,00	40.630.000,00

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

6. Sonstige Rückstellungen:

	EUR
Rückstellungen	
Prüfungs- und Beratungskosten	34.000,00
Jubiläumsszuwendungen	76.959,74
Eigene Jahresabschlusskosten	42.400,00
Betriebskosten	20.000,00
Aufbewahrungskosten	3.953,56
Erstattung CO ₂ -Abgabe	95.813,11
Gesamtbetrag	273.126,41

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	45.032.982,89 (46.121.938,95)	2.247.589,18 (2.185.339,02)	8.478.400,17 (8.431.314,80)	34.306.993,54 (35.505.285,13)	39.118.330,40 (40.066.995,07)	Grund- pfandrecht
Erhaltene Anzahlungen Vorjahresangabe	1.233.861,80 (1.245.914,05)	1.233.861,80 (1.245.914,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung Vorjahresangabe	105.707,54 (95.750,45)	105.707,54 (95.750,45)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen Vorjahresangabe	192.143,73 (136.235,62)	192.143,73 (136.235,62)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten Vorjahresangabe	190.220,73 (176.345,13)	124.122,34 (110.357,97)	66.098,39 (65.987,16)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	46.754.916,69	3.903.424,59	8.544.498,56	34.306.993,54	39.118.330,40	
Vorjahresangabe	(47.776.184,20)	(3.773.597,11)	(8.497.301,96)	(35.505.285,13)	(40.066.995,07)	

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 sonstigen Verkäufen in Höhe von 18.847,22 Euro, aus abgeschriebenen Forderungen in Höhe von 5.327,72 Euro sowie 99.091,99 Euro aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten. Die Erträge aus früheren Jahren betrugen 56.834,44 Euro.
- Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung enthalten 3.766,5 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 62.984,00 Euro aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung.

4 SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestehen keine nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.
2. Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Vorstand):

Durchschnittlich beschäftigte Mitarbeiter	Vollzeit 2025
Kaufmännische Mitarbeiter	12,8
Technische Mitarbeiter	7,1
Raumpflege	0,8
Hausmeister (nebenberuflich)	0,1
Auszubildende	1,0
Gesamt	21,8

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

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Anfangsbestand zum 01.01.2025	7.055	37.106
Zugänge	377	3.103
Abgänge	-319	-1.850
Endbestand zum 31.12.2025	7.113	38.359

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 627.615,73 Euro vermehrt.

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 seit 27.02.2025)	Thorsten Könnecke
Wiebke Erdwien (stellv. Vorsitzende)	Kevin Noormann
Gabriele Kluge (Schriftführerin)	Volker Osterkamp (Vorsitzender bis 27.02.2025, ausgeschieden am 14.05.2025)
Heiko Dabeler (stellv. Schriftführer)	

5 GEWINNVERWENDUNG

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 2.305.848,42 Euro. Aufsichtsrat und Vorstand haben in einer gemeinsamen Sitzung beraten, eine unverbindliche Vorwegzuweisung von 240.000,00 Euro in die gesetzliche Rücklage und von 1.460.000,00 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 366.194,88 Euro beträgt der Bilanzgewinn 972.043,30 Euro, deren Verwendung der Vertreterversammlung wie folgt vorgeschlagen wird:

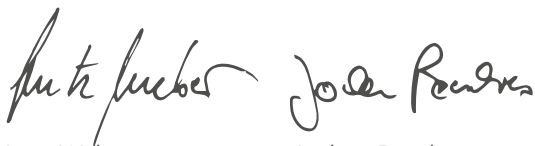
Dividende	591.315,88 EUR
Gewinnvortrag für 2026	380.727,42 EUR

Für die Berechnung der Dividende ist das Geschäftsguthaben mit dem Stand vom 01.01.2025 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 der weiteren Eskalation des Nahostkonflikts im Jahr 2026 ist ein geopolitisches Ereignis eingetreten, das die bestehenden gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten weiter verstärkt hat. In diesem Zusammenhang bestehen insbesondere Risiken im Hinblick auf steigende Energiepreise, mögliche Auswirkungen auf das Inflations- und Zinsniveau sowie daraus resultierende Belastungen für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung.

Wilhelmshaven, 19. Mai 2026



Lutz Weber

Vorstandsvorsitzender

Jochen Borchers

Vorstandsmitglied

Bauverein Rüstringen eG
Störtebekerstraße 1
26386 Wilhelmshaven

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

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