Geschäftsbericht

2022

BAUVEREIN LEER

Sorgten beim Jubiläumsfest der Nachbarschaftshilfe für gute Stimmung: die „Black Pearls“ aus Leer

Titelbild: Gebäude Hermann-Tempel-Ring 5/7 in Leer.

Redaktioneller Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit haben wir bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesem Geschäftsbericht die männliche – und in einigen Fällen die weibliche - Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Seite

I. **A. Allgemeine Angaben**

- Bauverein Leer auf einen Blick 4
- Verwaltungsorgane 5
- Rechtliche Grundlagen der Genossenschaft 6

B. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung 7 - 10
2. Modernisierungen in unserem Bestand 11
3. Neubautätigkeit 12 - 13
4. Instandhaltung unserer Wohnungen 14
5. Mieterwechsel 15
6. Wohnungsmarktentwicklung 16
7. Umsatzentwicklung 17
8. Mietforderungen/Mahnwesen 18
9. Mitgliederentwicklung/Geschäftsguthaben 19 - 20
10. Verwaltung für andere Eigentümer (WEG) 21
11. Entwicklung im Personalbereich 22

C. Nachbarschaftshilfe des Bauverein Leer e. V. 23

D. Vermögens- und Finanzlage 24 - 26

E. Ertragslage 27

F. Risikomanagement sowie Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung 28

G. BVI Bauverein Immobilien Verwaltungs- und Vertriebs GmbH 29

H. Prognose-Bericht 30

I. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres 30

J. Dank 31

II. Jahresabschluss

- Bilanz zum 31. Dezember 2022 32 - 33
- Gewinn- und Verlustrechnung
  für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022 34
- Anhang 35 - 39
- Ergebnisverwendung 39
- Anlagenspiegel 40
- Verbindlichkeitsspiegel 42

III. Bericht des Aufsichtsrates 43

A. Allgemeine Angaben: Der Bauverein auf einen Blick

	2019 TEUR	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR
Bilanzsumme	68.652	71.127	70.664	70.568
Bilanzgewinn	149	143	116	79
Eigenkapital	27.607	28.050	27.475	27.122
Eigenkapital (in % des Gesamtkapitals)	40,2	39,4	38,9	38,4
Rücklagen	20.767	21.454	21.742	22.018
Geschäftsguthaben	6.690	6.453	5.617	5.024
Zahl der Mitglieder	2.802	2.862	2.855	2.831
Zahl der Anteile	21.258	18.485	16.573	14.998
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	8.217	8.373	8.771	9.110
1) Erlösschmälerungen (ohne BK)	74	76	78	64
davon Betriebskosten	2.059	2.169	2.225	2.423
2) Erlösschmälerungen Betriebskosten	26	24	21	24
Instandhaltungsaufwand	1.605	1.944	2.030	2.334
Modernisierung	1.484	1.437	1.838	1.728
Neubaukosten	243	4.311	968	274

	2019 Anzahl	2020 Anzahl	2021 Anzahl	2022 Anzahl
Fertig gestellte Neubauwohnungen	0	38	0	0
Modernisierung (WE)	45	28	44	43
Ankauf von Wohnungen/Gewerblichen Einheiten	0	0	0	0
Bewirtschafteter Wohnungsbestand	1.644	1.681	1.675	1.675
Gewerbliche Einheiten	28	28	28	28
Garagen/Stellplätze	465	491	491	491
Verwaltete Objekte für Dritte	1	1	1	1
Mitarbeiterzahl (Stichtag 31. Dezember)				
- Vollzeit	24	27	26	25
- Teilzeit (inkl. Helfer)	17	15	13	13
- Auszubildende	1	1	1	1

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Thomas Exner	Techn. Vorstand (hauptamtlich)	
Thorsten Tooren	Kaufm. Vorstand (hauptamtlich)	
Jochen Kruse	Unternehmer (nebenamtlich)	(bis 08.02.2022)
Kerstin Pauw	Verw.-Angestellte (nebenamtlich)	
Hauke Sattler	Dipl.-Verw.-Betriebswirt (FH)	(ab 08.02.2022)

Aufsichtsrat

Heinz Feldmann	Sparkassendirektor	Vorsitzender
Ursel Nimmrich	Dipl.-Wirtschaftsingenieurin	stellv. Vorsitzende

Aufsichtsrat – Prüfungsausschuss

Annika Behrends	Dipl.-Verw.-Betriebswirtin (FH)	(bis 23.06.2022)
Heinz Feldmann	Sparkassendirektor	
Ursel Nimmrich	Dipl.-Wirtschaftsingenieurin	
Ulf-Fabian Heinrichsdorff	Dipl.-Wirtschaftsingenieur	ab 23.06.2022

Aufsichtsrat – Bau- und Wohnungsausschuss

Harm van Deest	Architekt	Schriftführer
Kai Heemsoth	Wirtschaftsingenieur	
Joachim Nesvera	Beamter	
Ursel Nimmrich	Dipl.-Wirtschaftsingenieurin	

Aufsichtsrat – Ausschuss „Jugend, Familie und Senioren"

Annika Behrends	Dipl.-Verw.-Betriebswirtin (FH)	(bis 23.06.2022)
Hinrich Lünemann	Rentner	(bis 19.08.2022)
Joachim Nesvera	Beamter	
Kirsten Stahl	Erzieherin	stellv. Schriftführerin
Very Byl	Heilpädagogin	ab 23.06.2022

Betriebsrat

Monika Brahms	Vorsitzende
Pawel Jablonski	
Silke Madena	

Rechtliche Grundlagen der Genossenschaft

Firma: Bauverein Leer eG
Sitz: Leer
Anschrift: 26789 Leer

Geschäftsstelle:
Edzardstraße 62
Tel. (04 91) 9 27 76-0
Fax (04 91) 9 27 76-15

Service-Haus:
Evenburgallee 51
Tel. (04 91) 9 27 76-50
Fax (04 91) 9 27 76-53

Service-Haus:
Pastorenkamp 8
Tel. (04 91) 9 27 76-60
Fax (04 91) 9 27 76-63

Internet:
www.bauverein-leer.de
E-Mail:
info@bauverein-leer.de

Gründung:
9. Mai 1913

Genossenschaftsregister:
Amtsgericht Aurich, GnR.-Nr. 110006

Satzung:
Fassung vom 25.06.2019
Höhe des Geschäftsanteils 300 EUR
Haftsumme je Mitglied 300 EUR

Anzahl der Pflichtanteile:
bei Überlassung einer Wohnung zwei Anteile

Kündigungsfrist:
drei Monate zum Ende eines Geschäftsjahres

Gegenstand des Unternehmens:
Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen.
Das Nichtmitgliedergeschäft ist zugelassen.

Geschäftsjahr:
1. Januar bis 31. Dezember

Zentrale Anlaufstelle nach vorheriger Terminvereinbarung: die Geschäftsstelle Edzardstraße 62.

Treffpunkt für Menschen im östlichen Stadtteil: das Servicehaus Evenburgallee 51.

Treffpunkt für Menschen im westlichen Stadtteil: der Nachbarschaftstreff Pastorenkamp 8.

Bericht des Vorstandes

B. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung

Wirtschaft und Staatshaushalt in anhaltend schwierigen Zeiten
Auch wenn die Corona-Pandemie im Wirtschaftsjahr 2022 noch wirkt, befindet sich Deutschland nach bisher vorliegenden Zahlen zur Wirtschaftsleistung weiter auf dem Erholungspfad. Trotz der Pandemienachwirkungen, der Lieferkettenprobleme, der Energiekrise, der Inflation, dem Fachkräftemangel und dem Krieg in der Ukraine.
Laut Statistischem Bundesamt (Destatis), ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 um 1,8 % gewachsen. Preis- und kalenderbereinigt ergeben sich 1,9 %. Nachdem das BIP coronabedingt 2020 um 3,7 % eingebrochen war, gab es schon 2021 ein Plus von 2,6 %.
Profitierte die Wirtschaft bis in das dritte Quartal 2022 von Nachholeffekten, stagnierte sie im vierten Quartal. Von Oktober bis Dezember schrumpfte das BIP um 0,2 % zum Vorquartal. Deutschland steht damit, anders als lange befürchtet, „nur" mit einem Bein in der Rezession. Technisch wird von einer Rezession gesprochen, wenn die Wirtschaftsleistung zwei Quartale in Folge sinkt. Aktuell blicken Volkswirte, trotz des schwierigen Umfelds, optimistischer auf 2023. Allenfalls mit einer leichten Schrumpfung im ersten Quartal 2023 wird derzeit gerechnet. Die Bundesregierung erwartet in ihrer letzten Schätzung ein Jahresplus von 0,2 %. 2024 werden +1,8 % erwartet.
Zur insgesamt positiven Entwicklung haben 2022 auch Unterstützungsprogramme des Staates und die nahezu vollständige Abschaffung von Corona-Restriktionen beigetragen. Dadurch erreicht auch der private Konsum fast wieder das Vor-Corona-Niveau.
Erneut sanken die preisbereinigten Bauinvestitionen (-1,6 %). Teilweise noch gestörte Lieferketten, fehlendes Baumaterial, der anhaltende Fachkräftemangel, steigende Energiekosten und entsprechend hohe Preise belasteten zusammen mit steigenden Zinsen am stärksten den Wohnungsbau (-2 %). Eine wachsende Zahl von Auftragsstornierungen verstärkte den Negativtrend im Jahresverlauf 2022.
Die Staatsausgaben legten 2022 um 3,9 % zu. Die Einnahmen wuchsen um 6,1 %. Ursächlich waren deutlich höhere Steuereinnahmen. Mehr staatliches Geld floss in die Unterbringung und Verpflegung Schutzsuchender sowie in drei staatliche Energiekostenentlastungsprogramme. Preisbereinigt stiegen die staatlichen Konsumausgaben um 1,1 %. Die Staatsquote (Relation der Staatsausgaben zum BIP) war nach dem Höchststand 2021 weiter rückläufig (49,7 % zu 51,3 %).
Die fortschreitende wirtschaftliche Erholung in 2022 spiegelt sich ebenso in der gesamtwirtschaftlichen Einkommensentwicklung. Löhne und Gehälter stiegen im Vorjahresvergleich um 5,5 % (davor 3,4 %). Ausschlaggebend war ein deutlicher Rückgang der Kurzarbeit und der Anstieg sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung. Die privaten Konsumausgaben legten in den jeweiligen Preisen mit + 11,9 % deutlicher zu als das verfügbare Einkommen. Entsprechend stark sank die Sparquote (- 4 %).
Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2022 um 7,9 % gegenüber dem Vorjahr weiter gestiegen (davor 3,1 bzw. 0,5 %). Die Preise für Dienstleistungen haben sich 2022 um 2,9 % erhöht. Die für die Wohnungswirtschaft bedeutsamen Nettokaltmieten stiegen um 1,8 %. Wesentliche Treiber der Verbraucherpreisentwicklung waren anhaltende Lieferkettenprobleme und insbesondere rasant steigenden Energiekosten und Lebensmittelpreise. Energieprodukte verteuerten sich 2022 noch einmal deutlich (+34,7 % – davor +10,4 %). Die Preise für Haushaltsenergie legten um 39,1 % zu. Besonders stark zogen leichtes Heizöl und Erdgas an (+87 % bzw. +64,8 %). Strom kostete 20,1 % mehr als ein Jahr zuvor, Kraftstoffe 26,8 %. Preise für Nahrungsmittel erhöhten sich um 13,4 %. Der Bauverein Leer eG profitierte beim Bezug von Erdgas für seine Sammelheizungsanlagen von einem Rahmenvertrag, der vor Beginn der Krise vereinbart wurde und die Preise auf einem günstigen Niveau bis Ende 2024 regelt.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag
Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2022 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10 % (zuvor 10,7 %). Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfielen 3,6 %, das Baugewerbe 6 % und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 4,9 %. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nach bisher verfügbaren Daten um 2 % (davor 2,8 %). Nominal erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 348,8 Mrd. Euro (nach 342 im Vorjahr).

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau gerät ins Stocken
Das Bauvolumen insgesamt hat nominal 2022 gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (von 474,73 auf 539,32 Mrd. Euro bzw. + 13,6 %). In den Wohnungsneubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2022 laut DIW rund 311,81 Mrd. Euro (+ 12,8 %). 95,3 Mrd. bzw. 216,5 Mrd. Euro entfielen 2022 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 85,9 bzw. 190,4). War der Wohnungsbau in den letzten Jahren die tragende Säule des Geschehens, so errechnet sich für 2022 und im Ausblick auf 2023 real ein Minus (jeweils – 2,2 %). Der öffentliche Bau legt in den jeweiligen Preisen um 14,6 % und der Wirtschaftsbau um 15 % zu (72,3 bzw. 155,58 Mrd. Euro). Real ergibt sich aber auch hier ein Minus (- 1% bzw. -2,3%).
Die Ausgaben für Bauleistungen sind in den jeweiligen Preisen damit noch einmal deutlich gestiegen. Treiber ist allerdings der auch inflationsbedingt starke Preisanstieg. Real schließt 2022 mit einem Minus von 2,1 % ab. In den jeweiligen Preisen wird 2023 wird mit einem Bauvolumen von rund 562,11 Mrd. Euro gerechnet und 2024 mit 590,75 Mrd. Euro (+ 4,2 bzw. 5,1 %). Für 2023 wird infolge steigender Baukosten und höherer Bauzinsen aber erneut ein reales Minus erwartet (1,9 %). Aufgrund einer ersten Entspannung bei Lieferketten und Materialpreisen sowie sinkender Kapazitätsauslastung (bei 76 %) dürfte sich der Preisanstieg künftig etwas abschwächen.

Baukosten steigen weiter dynamisch
Die auf der Investitionsseite hohen und sehr deutlich gestiegenen Wohnungsbaukosten sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, der dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehenden Lieferkettenproblemen, den hohen Energiepreisen und weiter knappen Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite geschuldet.
Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen erneut stark an: Im November 2022 lagen sie 16,9 % über dem Vorjahreswert (davor 14,4 %). Allein zwischen August und November 2022 lag der Preisanstieg bei 2,5 %. Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2021 bis November 2022 um 15,8 %. Der stärkste Anstieg unter den Gewerken war bei Dachdeckungs- und Abdichtungsarbeiten zu verzeichnen (+ 20,3 %). Auch die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten legten weiter zu (+ 5,1 %), Maurerarbeiten (+ 13,6 %), Betonarbeiten (+17,6 %) und Erdarbeiten (+15,7 %).
Ausbauarbeiten verteuerten sich um 17,8 % (davor 13,5 %), der Trockenbau um 16,5 %, Metallarbeiten um 19,1 % (davor 17,3 %), Estricharbeiten um 18 % (davor 15,6 %). Tischlerarbeiten kosteten 19,5 % (davor 14,6 %) mehr und für Gas-/Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden mussten Bauherren 19,5 % (davor 14,5 %) mehr aufwenden. Raumlufttechnische Anlagen verteuerten sich um 18,4 % (davor 16,4 %), Heizungen und zentrale Warmwasseranlagen um 19 % (davor 13,5 %), Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen um 30,6 % (davor 16,7 %), Wärmedämm-Verbundsysteme um 16,5 % (davor 12,6 %) und Verglasungsarbeiten um 23,5 % (davor 14,1 %). Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) legten um 16,8 % (davor 14,2 %) zu.
Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkspreise laut Destatis zwischen 2000 und 2022 um 91 % gestiegen. Der Baukostenindex der ARGE für zeitgemäßes Bauen weist einschließlich des ersten Quartals 2023 ein Plus von 136 % aus. Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber. Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum um gute 40 % zugelegt. In diesem Missverhältnis zeigt sich eines der zentralen Probleme des Wohnungsbaus in Deutschland.
Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise. Die öffentliche Hand geht vor diesem Hintergrund immer mehr dazu über, eigene Flächen primär über Erbbaurechte zu vergeben (auch im Sinn eines dauerhaften Ertragsmodells für die öffentlichen Kassen). Aus Perspektive der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft ist auch das eine schwierige Entwicklung.
Neben dynamisch steigenden Anforderungen (Dekarbonisierung des Gebäudesektors bis spätestens 2045, 400.000 Baufertigstellungen p.a., etc.) und den damit verbundenen hohen Umsetzungskosten lasten auf dem Investitionsklima immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Ein erhebliches Problem ist weiterhin auch das Fehlen von Planungssicherheit. Dazu zählt auch die latent unsichere KfW-Förderpolitik.

Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau
Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs, derzeit also belastet. Erschwerend hinzu kommt, dass die EZB zur Bekämpfung der hohen Inflation an der Zinsschraube dreht. Die Zeit des billigen Baugeldes ist damit (vorerst) vorbei. Das nun erreichte Kostenniveau erfordert zur wirtschaftlichen Durchführung von Bauprojekten Mieten bzw. Kaufpreise, die das Prädikat bezahlbar nicht mehr verdienen. Ohne massive Förderunterstützung schafft der Wohnungsbau zwar noch eine Ausweitung des Angebotes, allerdings nicht im Bereich des dringend benötigen bezahlbaren Wohnens. Tatsächlich wurden bereits viele Bauprojekte zurückgestellt bzw. ganz aufgegeben. Im Bereich des GdW sind davon gut 30 % des geplanten Wohnraums betroffen. Eine problematische Entwicklung angesichts des tatsächlich bestehenden Bedarfs.
Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken die grundsätzlich funktionierenden staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Mit der letzten Wohngeldnovelle wurde der Kreis der Empfangsberechtigten erweitert und eine laufende Anpassung an die tatsächliche Wohnkostenentwicklung verankert. Nennenswerte Mietausfälle im Wohn-

bereich hat es bisher nicht gegeben. Die regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine stabile Nachfrage. Gleichwohl sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft auf Sicht eingetrübt.

Rückgang bei den Baugenehmigungen

2022 wurden nach bisherigem Stand (November) 321.757 Wohnungen genehmigt (davor 341.037 – ein Minus von 5,7 %). 2020 wurden noch 368.589 Baugenehmigungen gezählt (davor 360.493 bzw. 346.810).
2022 entfielen auf neu zu errichtende Wohngebäude 276.474 Einheiten (- 5,8 % zum Vorjahreszeitraum). Am stärksten sank die Zahl der Baugenehmigungen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (-15,9 % bzw. -10,1 %). Leicht zulegen konnte dagegen noch der Mehrfamilienhausbau (+ 2.094 bzw. 1,2 % auf 171.911 Einheiten).
Zur Bedienung der reinen Wohnungsnachfrage müsste sich die Zahl der Baugenehmigungen in Richtung 400.000 Wohnungen jährlich verstetigen. Was auch für Planungssicherheit auf der bauausführenden Seite sorgen könnte, die grundsätzlich gefordert ist, ihre Kapazitäten auszubauen bzw. mindestens zu erhalten. Davon ist Deutschland nach wie vor weit entfernt.
Der gesamtdeutsche Wohnungsbestand ist nach letztem Datenstand (2021) um rund 280.000 auf 43,1 Mio. Einheiten angewachsen (darunter ca. 1,10 Mio. Sozialwohnungen – ein neuer Tiefstwert). Seit 2011 ist der Wohnungsbestand um 2,5 Mio. Einheiten gewachsen. Statistisch stehen jedem Einwohner 47,7 m² Wohnfläche zur Verfügung (ein neuer Höchstwert). Ebenso ist die Wohnfläche der deutschen Durchschnittswohnung ist weiter gestiegen – auf 92,1 m². Durchschnittlich kommen auf jede Wohnung 1,9 Bewohner (davor 1,94). Gleichwohl leben 10,5 % der Bevölkerung in einer überbelegten Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße).

Fertigstellungen liegen weiter deutlich unter Bedarf

Gerechnet wird mit etwa 280.000 fertig gestellten Wohnungen (zuvor 310.000 bis 320.000) für das Gesamtjahr 2022 (Hauptverband der Deutschen Bauindustrie). Im Ausblick auf 2023 wird mit ca. 250.000 Fertigstellungen gerechnet. Auch 2024 werden weitere Rückgänge erwartet.
Tatsächlich realisiert wurden laut Destatis in 2021 293.393 Wohnungen (davor 306.376). Eine Zahl deutlich jenseits der 300.000 hatte es zuletzt 2001 gegeben (326.187). Damit dürfte das von der amtierenden Bundesregierung auf 2024 vertagte Neubauziel weiter verfehlt werden. 2021 (letzter Datenstand) wurden laut Bundesregierung 21.468 neue Sozialwohnungen fertiggestellt (davor 25.565).

Bauüberhang übertrifft den bisherigen Höchststand aus dem Jahr 1998

Ein Indiz für fehlende Kapazitäten und nun zu hohe Baugestehungskosten ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit (Datenstand 2021) warteten 882.142 genehmigte Wohnungen auf ihre Fertigstellung (davor 816.583). Das ist der 13. Anstieg in Folge. Der aktuelle Bauüberhang entspricht der Wohnungsbauleistung von fast drei Jahren. 1998 belief sich der Bauüberhang auf 771.400 Einheiten. Danach begann mit der sinkenden Wohnungsnachfrage ein massiver Kapazitätsabbau im Baugewerbe und Handwerk, der bis heute nicht behoben ist. Waren im Bauhauptgewerbe Mitte der 1990er Jahre noch rund 1,5 Mio. Menschen beschäftigt, so waren es 2008 gut 700.000. 2022 rechnet die Branche mit ca. 915.000 Beschäftigten.

Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland auf einen neuen Höchststand

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2022 von 45,6 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit stieg die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl um 1,3 % bzw. 589.000. Damit wird der Wert der bisher höchsten Erwerbstätigkeit aus dem Jahr 2019 übertroffen (45,3 Mio.). Treiber der höheren Erwerbstätigkeit war insbesondere die kriegsbegingt hohe Zuwanderung aus der Ukraine. Die von dort kommenden Menschen müssen kein Asylverfahren durchlaufen. Frühere Zahlen belegen zudem einen hohen Ausbildungs- und Qualifikationsstand. Ukrainer, die bereits zu Kriegsbeginn in Deutschland lebten, hatten zu 81 % einen Berufsabschluss bzw. Abitur. 47 % konnten einen Hochschulabschluss vorweisen.
Der Beschäftigungsaufbau fand fast hauptsächlich im Dienstleistungsbereich statt. Die größten Zuwächse gab es in den Bereichen Information und Kommunikation (+ 4,9 %). Die Zahl der geringfügig Beschäftigten stieg wieder leicht, blieb aber deutlich unter dem Niveau von 2019. Dagegen ist die Inanspruchnahme der Kurzarbeit weiter deutlich rückläufig (ca. 1.123 Mio. Anfang und 186.000 Ende 2022). Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt 2022 in einem weiterhin schwierigen Umfeld gut behauptet. Für 2023 rechnet das Institut für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) mit rund 45,8 Mio. Erwerbstätigen.
2022 waren jahresdurchschnittlich 2,29 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet (davor 2,61). Die Arbeitslosenquote sank 2022 nach dem pandemiebedingten Anstieg 2020 trotz des global schwierigen wirtschaftlichen Umfelds weiter auf 5,3 % (davor 5,7). Im Ländervergleich hatte erneut Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (10,2 davor 9,9 %) und Bayern die niedrigste (3,1 / 2,9 %). Niedersachsen weist für 2022 eine jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote von 5,3 % (5,5) aus. Der Ausblick auf 2023 ist positiv. Es wird bundesweit mit ca. 2,15 Mio. Arbeitslosen im Jahresschnitt gerechnet.

Bevölkerung erreicht nach Stagnation neuen Höchststand
Ende 2022 haben in Deutschland nach einer ersten Schätzung (Destatis) 84,3 Mio. Menschen gelebt. Ein neuer Höchststand. Grund ist vor allem die starke Zuwanderung. 2022 sind nach Schätzungen rund 1,45 Mio. Menschen mehr nach Deutschland gekommen als fortgezogen. Seit Beginn der Zeitreihe 1950 war das die höchste Nettozuwanderung. Zuletzt hatte die Einwohnerentwicklung bei 83,2 Millionen stagniert.
Ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seither negativ. 2021 lebten in Deutschland ca. 22,3 Mio. Menschen mit „Migrationshintergrund" (27,2 % der Gesamtbevölkerung – davor 26,7 %). Das sind Menschen, die die deutsche Staatsangehörigkeit nicht durch Geburt besitzen oder die mindestens einen Elternteil haben, bei dem das der Fall ist.

Die demografische Entwicklung setzt sich fort
Der demografische Wandel ist nicht abgeschafft. Dies ist das Ergebnis der nunmehr schon 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Stand 2021). Zwischen 1990 und 2021 ist das Durchschnittsalter der Deutschen um gut 5 auf 45 Jahre gestiegen. Die Zahl der über 70-jährigen stieg im selben Zeitraum um 8 Mio. auf 13,5 Mio. In den nächsten Jahren ist durch den aktuellen Altersaufbau ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl vorgezeichnet. Kamen 2021 auf 100 Personen im Erwerbsalter 62 potenziell zu Versorgende, sollen es 2038 bereits 79 sein.
Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte die entscheidendere Größe. Zwischen 2000 und 2021 stieg deren Zahl um rund 9 % (auf knapp 41 Mio.). Ursächlich ist die hohe Zahl der Ein- und Zwei-Personenhaushalte, die zusammen drei Viertel aller Haushalte ausmachen.

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick Europäisches Umfeld
Die europäische Wirtschaft hat 2022 wenig unter den Pandemie-Folgen gelitten (u.a. Null-Covid-Politik). Belastend wirkten sich aber die Folgen des Krieges in der Ukraine aus (hohe Energiepreise und Sanktionen). Dennoch stieg die Wirtschaftsleistung im EU-Durchschnitt um 3,3 % (in der EURO-Zone um 3,2 %). Die Arbeitslosenquote in der EU war weiter rückläufig. Stand November 2022 lagt sie im Durchschnitt bei 6 % (davor 6,5 %). Für 2023 und 2024 wird mit einer Abschwächung des Wirtschaftswachstums gerechnet. Im EU- Durchschnitt werden + 0,3 bzw. 1,6 % erwartet. In der Euro-Zone sollen es + 0,3 bzw. 1,5 % werden. Mit Blick auf das unsichere globale Umfeld bleibt die tatsächliche Entwicklung abzuwarten. Die Inflation hat deutlich zugelegt (+ 8,4 %). Auch 2023 wird mit einer hohen Inflation gerechnet (+ 6,2 %). 2024 wird mit einer Beruhigung der Lage gerechnet (+ 2 %).

Prognose für Deutschland
Unabhängig von der Corona-Pandemie gab es auch schon vor Kriegsausbruch zahlreiche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung. Neben anhaltenden Lieferkettenproblemen und der zuletzt deutlich anziehenden Inflation sind vor allem wachsende geopolitische Spannungen im Zuge der Ukraine-Krise zu nennen.
Deren Auswirkungen sind so vielfältig und dynamisch, dass eine Prognose kaum aussagefähig sein kann. Und auch die insgesamt gute Kapazitätsauslastung und der bestehende bzw. wachsende Fachkräftemangel werden sich voraussichtlich wachstumshemmend und inflationstreibend auswirken.

2. Modernisierungen in unserem Bestand

Der Bestand des Bauvereins von insgesamt 1.675 Wohnungen umfasst die Baujahre von 1903 bis 2021 – der überwiegende Teil stammt aus der Zeit vor 1970. Es liegt in der Natur der Dinge, dass die Bestandserhaltung im Laufe der Jahre umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen erforderlich macht. Im Jahr 2022 waren die Ausgaben für Modernisierungen mit 1.728 TEUR auf ähnlich hohem Niveau wie im Vorjahr mit 1.838 TEUR.

Im Rahmen der Mieterfluktuation werden die freiwerdenden Wohnungen routinemäßig überprüft und bei Bedarf grundlegend modernisiert. Grundlegend modernisiert bedeutet in aller Regel, dass sowohl die Bäder zeitgemäß gestaltet und gegebenenfalls barrierefrei umgebaut werden, die Elektroverteilung auf den technischen Stand der Zeit gebracht wird, abgängige Fensterelemente und Bodenbeläge erneuert und innerhalb der Wohnung alle Barrieren beseitigt werden.
Seit 2016 wurde die Zahl der aktivierten Modernisierungen kontinuierlich ausgeweitet. In 2022 konnten 13 Bäder im Bestand barrierefrei umgebaut und 35 Wohnungsmodernisierungen durchgeführt werden. Energetisch wurden die Mehrfamilienhäuser in der Evenburgallee 22 und 24, Okko-ten-Broek-Str. 2, Bavinkstraße 2 und 4, 6 und 8, Hoheellernweg 57 und 59 sowie in der Groningerstr. 62 auf den neuesten Stand gebracht.
Während in der Vergangenheit in aller Regel nur nach Kündigung einer Wohnung diese modernisiert wurde, so hält der Trend der Modernisierungswünsche aus bestehenden Mietverhältnissen weiter deutlich an. Es ist – wie bereits in den Vorjahren festgestellt – abzusehen, dass wir auch in den kommenden Jahren diese Größenordnung einplanen müssen.
Ein weiterer Modernisierungsschwerpunkt war und wird die energetische Optimierung unseres Bestandes bleiben, um die CO_2-Belastung zu reduzieren.
In diesem Zusammenhang wird die Dämmung der Außenhülle und die Fortführung der Umstellung der dezentralen Heizsysteme auf zentrale Heizungsanlagen realisiert, um unseren Mietern die Reduzierung ihrer Heizkosten, auch in Form von langjährigen Energielieferverträgen zu ermöglichen. Darüber hinaus forcieren wir die Erneuerung unserer Dächer und nutzen dabei die Möglichkeiten, Wohnraum zu vergrößern bzw. neu zu schaffen.
Die Aufstellung und Verfolgung einer abgestimmten Klimastrategie zum Erreichen der Klimaschutzvorgaben bis 2045 wird in den nächsten Jahren fester Bestandteil der Bestandsbewirtschaftung sein.

Modernisierung	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
	1.470 TEUR	**1.437 TEUR**	**1.838 TEUR**	**1.728 TEUR**

3. Neubautätigkeit

Neubauvorhaben von 4 WE in der Okko-ten-Broek-Straße 28, Leer
Nach dem Abriss eines alten Objektes, das unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht zu modernisieren war, steht diese Fläche für den Bau von bezahlbaren Neubauwohnungen zur Verfügung. Die Planung sieht vier Wohneinheiten mit 3 Zimmern, Küche und Bad vor. 2 Wohnungen im Erdgeschoss mit jeweils 60 qm (2 Personen/Whg) und 2 Wohnungen im Dachgeschoss mit jeweils 50 qm (1 Person/Whg.) Die Erdgeschosswohnungen werden barrierefrei erreichbar sein. Aufgrund der bewusst reduzierten Wohnungsgrößen mit offenem Wohn- und Küchenbereichen und durch den Verzicht auf einen Aufzug kommen wir der Forderung nach bezahlbarem Neubau nach.

Neubauvorhaben von 4 WE im Osseweg 24, Leer
Auch an dieser Stelle ist das alte Siedlerhaus aus dem Baujahr 1936 nicht mehr wirtschaftlich zu sanieren. Aus diesem Grund erfolgt nach Abriss des Bestandsgebäudes ein Ersatz-Neubau auf Grundlage des Entwurfs Okko-ten-Broek-Straße 28 mit abweichenden Wohnflächen. 2 Wohnungen im Erdgeschoss mit jeweils 75 qm (3 Personen/Whg.) und 2 Wohnungen im Dachgeschoss mit jeweils 60 qm (2 Personen/Whg.) Die Erdgeschosswohnungen werden barrierefrei erreichbar sein. Aufgrund der bewusst reduzierten Wohnungsgrößen mit offenem Wohn- und Küchenbereichen und durch den Verzicht auf einen Aufzug kommen wir der Forderung nach bezahlbarem Neubau nach.

Neubauvorhaben „Am Pulverturm“ 15/17 und 23/25, Leer
Mit diesen beiden Neubauvorhaben werden zwei stark sanierungsbedürftige Objekte ersetzt. Die Modernisierung der vorhandenen Substanz ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht umsetzbar. Die beiden Neubauten werden insgesamt vier Wohneinheiten umfassen, die in einer Größenordnung von ca. 55 m² bis ca. 70 m² liegen werden. Auch hier werden die Erdgeschoßwohnungen barrierefrei erreichbar sein und durch den Verzicht auf einen Aufzug die Gesamtmiete bezahlbar bleiben.

Neubauvorhaben von 10 WE im Scheltenweg 1, Leer
Ein weiterer wichtiger Beitrag zum Bau von bezahlbarem Wohnraum war der Ankauf eines Grundstückes im Scheltenweg von der Stadt Leer. Der auf dem Grundstück Scheltenweg 1 miterworbene Bungalow, der stark sanierungsbedürftig war, ist mittlerweile abgebrochen worden. Die Forderung der Stadt Leer lautet, hier Wohnraum zu schaffen, der den Bestimmungen der Wohnungsbauförderrichtlinien des Landes Niedersachsen gemäß § 3 Abs. 2 NWoFG entspricht.

Die ursprüngliche Planung, die ein kompaktes Gebäude, in Teilen eine zweigeschossige Bebauung mit einem Satteldach, vorsah, konnte sich baurechtlich nicht umsetzen lassen und erforderte eine Umplanung, die jetzt zwei Gebäude mit jeweils 4 Wohnungen (davon 2 barrierefrei im EG zugänglich u. 2 im OG / für jeweils 2 Personen / 66 qm bzw. 3 Personen / 75 qm WF je Whg.) und 2 Wohnungen (über 2 Etagen / für jeweils 3 Personen / 82 qm WF je Whg.) beinhaltet.

Aussichten
Da der Wohnungsmarkt in Leer weiterhin angespannt ist, müssen wir als Genossenschaft neben der umfangreichen Instandhaltung und Sanierung unserer Bestandsgebäude auch fortan bezahlbaren Neubau umsetzen. Weitere Projekte als die hier vorgestellten sind in Planung. Die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere barrierefreiem Wohnraum am Standort ist ungebrochen. Leerstand beruht weiterhin nur auf geplanten Sanierungen oder zukünftigem Ersatzbau. Der Bauverein steht weiterhin für bezahlbaren Wohnraum im Bestand und im Neubau. Im Fokus der zukünftigen Bautätigkeiten steht an erster Stelle die energetische Sanierung unseres Wohnungsbestandes und die weitere Fortsetzung der Umrüstung von dezentralen Heizungsanlagen auf zentrale Anlagen, um unseren Mietern weiterhin den Vorteil langjähriger Energiepreisverträge bieten zu können. Die geplanten Neubauvorhaben werden aus energetischer Sicht mit einem hohen Anteil an regenerativen Energien umgesetzt, um auch hier den hohen Anforderungen der Bundesregierung klimapolitisch gerecht zu werden.

Die derzeitige Entwicklung betreffend Zinsniveau, Materialengpässen und weiterhin steigende Baukosten werden den Bauverein nicht davon abhalten, seinen Wohnungsbestand wie in den letzten Jahren auf hohem Niveau zu sanieren und im Neubau-Bereich attraktive Wohnungsgrundrisse zu planen, die bezahlbar sind. Ersatzbau und Nachverdichtung sind auf den vorhandenen Grundstücken der Genossenschaft möglich und wichtig, um für die gute Vermietbarkeit in den nächsten Jahrzehnten gewappnet zu sein.

4. Instandhaltung unserer Wohnungen

Im Jahre 2017 wurde im Auftrag des Vorstandes der gesamte Wohnungsbestand hinsichtlich der in den nächsten Jahren anstehenden Instandhaltungs- und Modernisierungsnotwendigkeiten untersucht. Angesichts der Ergebnisse wurde seinerzeit gemeinsam mit dem Aufsichtsrat die Erhöhung des Instandhaltungsbudgets um ca. 25 % beschlossen. Aus den Ergebnissen der Bestandsuntersuchung wurden die Instandhaltungsschwerpunkte der kommenden Jahre herausgefiltert. Insbesondere die Erneuerung von Dächern, Fenstern und Heizungsanlagen wird – wie in den Vorjahren – auch in Zukunft im Mittelpunkt der Instandhaltung stehen.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes betrugen für das Geschäftsjahr insgesamt 2.333.599,82 EUR (Vorjahr: 2.029.838,15 EUR). Darin enthalten sind 334 TEUR Personalkosten für den eigenen Regiebetrieb.
Eine Kennzahl für die Aktivitäten unserer Genossenschaft zur Sicherung unseres Gebäudebestandes ist der Aufwand (Instandhaltung und Modernisierung) je qm Wohnfläche. Mit 37,79 EUR pro qm ist der Wert das dritte Jahr in Folge gestiegen.

Die Investitionen in den Bestand haben sich in den letzten zehn Jahren wie folgt entwickelt:

	Instandhaltungs-aufwand (in EUR)	**Modernisie-rungsaufwand (in EUR)**	**Wohnfläche (in m²)**	**Aufwand je m² (in EUR)**
2013	1.602.599,97	1.829.072,43	101.247	33,89
2014	1.637.962,28	1.593.450,67	102.007	31,68
2015	1.664.149,89	2.078.286,18	101.965	36,70
2016	1.400.368,04	1.946.626,01	102.970	32,50
2017	1.622.950,79	1.500.374,37	104.933	29,76
2018	2.086.200,47	1.883.735,89	104.981	37,81
2019	1.605.162,45	1.470.731,82	105.052	29,27
2020	1.943.684,06	1.437.264,61	107.861	31,35
2021	2.029.838,15	1.838.382,61	107.469	35,99
2022	**2.333.599,82**	**1.728.240,97**	**107.494**	**37,79**

5. Mieterwechsel

Die Fluktuationsquote [Mieterwechsel (Auszüge) Wohnungen im Verhältnis zur Anzahl Wohneinheiten] ist ein Indiz für die Situation des Wohnungsmarktes (Angebot und Nachfrage) am Standort Leer. Während 2018 und 2019 ein rückläufiger Trend bei den Mieterwechseln zu beobachten war, steigt die Zahl der Wohnungswechsel im Jahr 2020 auf 9,9 Prozent gegenüber 7,9 Prozent im Vorjahr. Im Jahr 2021 stagniert dieser Wert und sinkt im Jahr 2022 etwas ab auf 8 Prozent und bleibt damit auf relativ niedrigem Niveau.
Die Lage am Wohnungsmarkt ist auch im Jahr 2022 weiter angespannt. Am Standort Leer ist die Nachfrage nach Wohnraum – insbesondere nach kleineren Wohnungen für Haushalte mit geringerem Einkommen – nach wie vor sehr hoch. Marktbedingte Leerstände, d.h. dass es für eine freie Wohnung keinen Interessenten gibt, kommen beim Bauverein so gut wie nicht vor. Ein Zeichen dafür, dass der Wohnungsbestand des Bauvereins als „bezahlbarer Wohnraum" stark nachgefragt ist. Eine Entspannung am Leeraner Wohnungsmarkt ist kurzfristig nicht in Sicht und kann nur mittel- bis langfristig durch die Schaffung neuen marktgerechten Wohnraums geschehen. Wichtiges Instrument zur Einschätzung der zukünftigen Entwicklungen ist das Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Leer, dass im Auftrag der Stadt fortgeschrieben und 2023 neu vorgestellt wurde.
Bedauerlich ist die Steigerung bei der Anzahl der fristlosen Kündigungen. Ziel des Sozialmanagements des Bauvereins Leer ist es, solche Situationen zu vermeiden. Leider lassen sich nicht immer einvernehmliche Lösungen finden.

Mieterwechsel	**2021**	**2022**
1. Gesamtbestand der Wohnungen	1.675	1.675
2. a) Zahl der Wohnungswechsel	165	133
b) in Prozent	9,9	8,0
3. Gründe der Wechsel		
a) Umzüge innerhalb der Genossenschaft	22	26
b) Umzüge innerhalb Leer	20	10
c) nach außerhalb verzogen	35	18
d) Wohnungsaufgabe	39	30
e) Wohnungsaufgabe durch Tod	17	24
f) Altersbedingter Auszug / Heimplatz	13	10
g) Eigentumserwerb	9	6
h) Zwangsräumung/fristlose Kündigung	2	7
i) sonstige Ursachen	6	1

Die bewirtschafteten eigenen Bestände entwickelten sich wie folgt:

	2019	**2020**	**2021**	**2022**
Wohnungen	1.644	1.681	1.675	1.675
gewerbliche Objekte	20	20	20	20
Eigengenutzte Objekte inkl. Servicehäuser	8	8	8	8
Garagen/Carports	335	335	335	335
Stellplätze	130	156	156	156
Wohnfläche in m²	105.052	107.861	107.469	107.494

6. Wohnungsmarktentwicklung

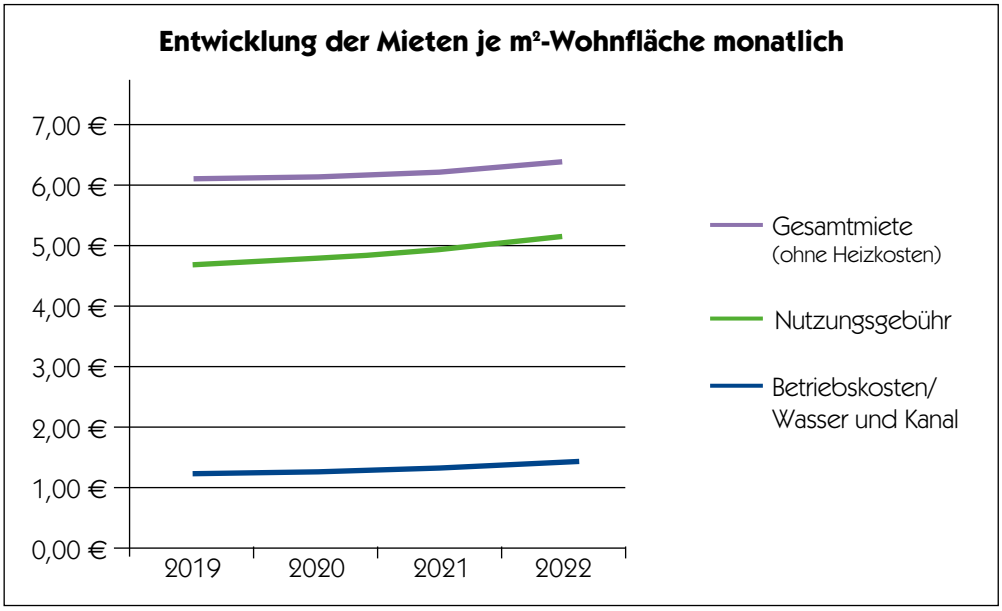
Eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt Leer ist weiterhin nicht erkennbar. Das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Leer (aktualisiert im April 2023) bestätigt diesen Eindruck, auch wenn seit der ersten Auflage vermehrt kleine Wohnungen mit zwei oder drei Räumen geschaffen wurden. Demnach gilt es nach wie vor in der Stadt Leer Wohnungsangebote für junge Familien, Senioren und einkommensschwache Haushalte zu schaffen. Leer wird weiterhin wachsen. Bis 2025 sind ca. 435 Wohnungen und weitere 355 im Zeitraum 2026 bis 2030 notwendig um den Bedarf decken zu können. Das Wohnraumversorgungskonzept geht von weiteren 300 preisgebundenen - neu zu einrichtenden - Wohnungen aus, da diese in den Vorjahren aus der Bindung gefallen sind. (vgl. WRVK, S. 41)
Die dafür erforderlichen Flächen wären im Stadtgebiet ausreichend vorhanden, jedoch ist angesichts der Anforderungen der Dekarbonisierung und der Infrastruktur vor allem die innerstädtische Entwicklung voranzutreiben.
Die Anzahl der kleinen Haushalte steigt weiter, vor allem bedingt durch einen Anstieg in der Altersgruppe ab 60 Jahren. Den Anteil barrierefreier Wohnungen gilt es hoch zu halten.

Der Bauverein Leer verfügt über einen sehr hohen Bestand an Bewerbungsbögen, die Wohnungssuchende bei der Genossenschaft einreichen. Die Nachfrage übersteigt bei weitem das Angebot. Der Fluktuationsquote in unserem Bestand hat sich im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr um 1,9 Prozentpunkte verringert und liegt bei 8 Prozent.
Insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen und/oder Transfereinkommen haben es schwer, sich auf der Suche nach kleinen Wohnungen adäquat und preiswert zu versorgen. Die Bestandswohnungen des Bauvereins stellen insbesondere für die zuvor genannte Gruppe von Wohnungsinteressenten den sogenannten „bezahlbaren Wohnraum“ dar.
Vor diesem Hintergrund wurde in 2017 eine Erhöhung der Instandhaltungs- und Modernisierungsausgaben um ca. 25% beschlossen, um in den kommenden Jahren unsere Aktivitäten in diesen Bereichen weiter aufzustocken. Diesem Ziel verpflichtet wurde in 2022 mit rund 4,06 Millionen Euro (Vorjahr: 3,8 Mio. EUR) sehr stark in die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes investiert – das entspricht einem Aufwand von 37,79 EUR pro qm-Wohnfläche (Vorjahr: 35,99 EUR). Die Modernisierungen unserer Bestandswohnungen werden stets unter den Aspekten der Wirtschaftlichkeit und Bezahlbarkeit durchgeführt. Modernisierungen ziehen zwar eine höhere Miete nach sich, aber dennoch bewegen wir uns mit den Mieten auch nach erfolgten Mietanpassungen auf einem für viele Geldbeutel vertretbarem Niveau von 5,08 EUR (Vorjahr: 4,98 EUR) durchschnittlicher Nutzungsgebühr pro qm-Wohnfläche. Zudem bieten die modernisierten Wohnungen eine verbesserte Wohnqualität. Mit der Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen trägt der Bauverein seinen Teil zum Umwelt- und Klimaschutz bei und reduziert die Energiekostenbelastung der Mieter. Angesichts stark gestiegener Energiepreise ein wichtiges Anliegen des Bauvereins.
Eine messbare Entspannung des Wohnungsmarktes kann nur durch die Schaffung neuen und bezahlbaren Wohnraums gelingen. Das Unternehmen verfügt glücklicherweise über freie Grundstücke und besitzt in seinen Wohnungsbeständen Potenzial zur Nachverdichtung, das in den kommenden Jahren zur Verwirklichung von preiswertem Wohnraum herangezogen werden kann. Voraussetzung sind allerdings entsprechende wirtschaftliche Rahmenbedingungen, verfügbare Kapazitäten bei unseren Auftragnehmern und ungestörte Lieferketten. Im Rahmen des Neubaus wird der Schwerpunkt unserer künftigen Planungen weiterhin auf der Schaffung kleinerer Wohnungen liegen, um darüber die Bezahlbarkeit und die Vermietbarkeit sicherzustellen.

Eine turnusmäßig für 2020 vorgesehene Anpassung der Mieten um ca. 2,5% wurde aufgrund der Corona-Pandemie in 2021 umgesetzt. Für das Jahr 2023 strebt der Vorstand mit 5,5 Prozent eine höhere Mietanpassung als noch 2021 an.
Die Notwendigkeit, auch in Zukunft konsequent in den Erhalt des Wohnungsbestandes zu investieren, wird auch in Zukunft die turnusmäßige Anpassung der Mieten in moderatem Rahmen erforderlich machen. Die seitens der Bundesregierung geplanten Auflagen zum Klimaschutz machen zudem weitere hohe Investitionen in klimaneutrale Wärmeversorgung notwendig.

7. Umsatzentwicklung

Die Umsatzentwicklung stellt sich wie folgt dar:	**2019** (in EUR)	**2020** (in EUR)	**2021** (in EUR)	**2022** (in EUR)
Erlöse aus				
1 a) Wohnungsmieten	6.019.261,98 €	6.091.010,56 €	6.417.644,55	6.546.514,97
b) Erlösschmälerungen	-99.736,97 €	-99.608,90 €	-99.050,83	-87.821,35
c) Gewerbemieten	123.013,72 €	122.213,72 €	117.197,72	116.565,72
d) Garagenmieten	88.817,68 €	89.629,60 €	110.561,53	111.098,21
2 a) Wasser- u. Abwassergebühren	437.951,00 €	454.827,70 €	482.842,00	532.623,12
b) Betriebskosten	1.141.825,88 €	1.198.590,84 €	1.198.494,12	1.269.380,51
c) Heizkosten	488.381,97 €	497.581,59 €	521.278,30	599.038,54
d) Betriebskosten-Pauschale	17.442,50 €	18.390,00 €	22.280,50	22.316,40
3) Sonstige Erlöse	55,00 €	60,00 €	65,00	65,00
	8.217.012,76 €	**8.372.695,11 €**	**8.771.312,89**	**9.109.781,12 €**



	2019	**2020**	**2021**	**2022**
Nutzungsgebühr	4,77 €	4,81 €	4,98 €	5,08 €
Betriebskosten/Wasser und Kanal	1,25 €	1,31 €	1,30 €	1,41 €
Gesamtmiete (ohne Heizkosten)	**6,02 €**	**6,12 €**	**6,28 €**	**6,49 €**

8. Mietforderungen/Mahnwesen

Als genossenschaftliches Wohnungsunternehmen vermietet der Bauverein Leer eG hauptsächlich an Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen. Diese Einkommensgruppen müssen einen nicht unwesentlichen Anteil ihres Haushaltseinkommens für die Befriedigung ihrer Grundbedürfnisse, zu denen auch das Wohnen zählt, bereithalten. Trotz einer umfangreichen Bonitätsprüfung vor Mietbeginn und einer ebenso intensiven Betreuung der säumigen Mieter durch unser internes Mietforderungs- und Mahnwesen ist das Unternehmen nicht davor gefeit, dass einzelne Mieter ihren Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommen und dadurch diese Mietverhältnisse hohe Mietforderungen aufweisen. Häufig geht mit diesen Fällen auch eine Auseinandersetzung über die Rückgabe der Mietsache einher. Dem Unternehmen bleibt dann nur die langwierige Klärung vor Gericht, um wieder in den Besitz der Wohnung zu kommen.

Niemand kann davor sicher sein, dass es in bestimmten Lebenssituationen zu finanziellen Engpässen kommt. Durch frühzeitige Gespräche und Maßnahmen werden wir auch weiterhin versuchen, aktiv diesen Krisensituationen zu begegnen und gemeinsam mit den Mietern zu tragbaren einvernehmlichen Lösungen zu kommen. Dieses Vorgehen hat sich auch während der Corona-Pandemie bewährt. So konnten frühzeitig Zahlungspläne vereinbart werden. Die Mietausfälle aufgrund der Corona-Krise konnten so auf ein Minimum reduziert werden. Das ist einem guten Krisenmanagement mit einem intensiven Kontakt zu den Mietern zu verdanken.

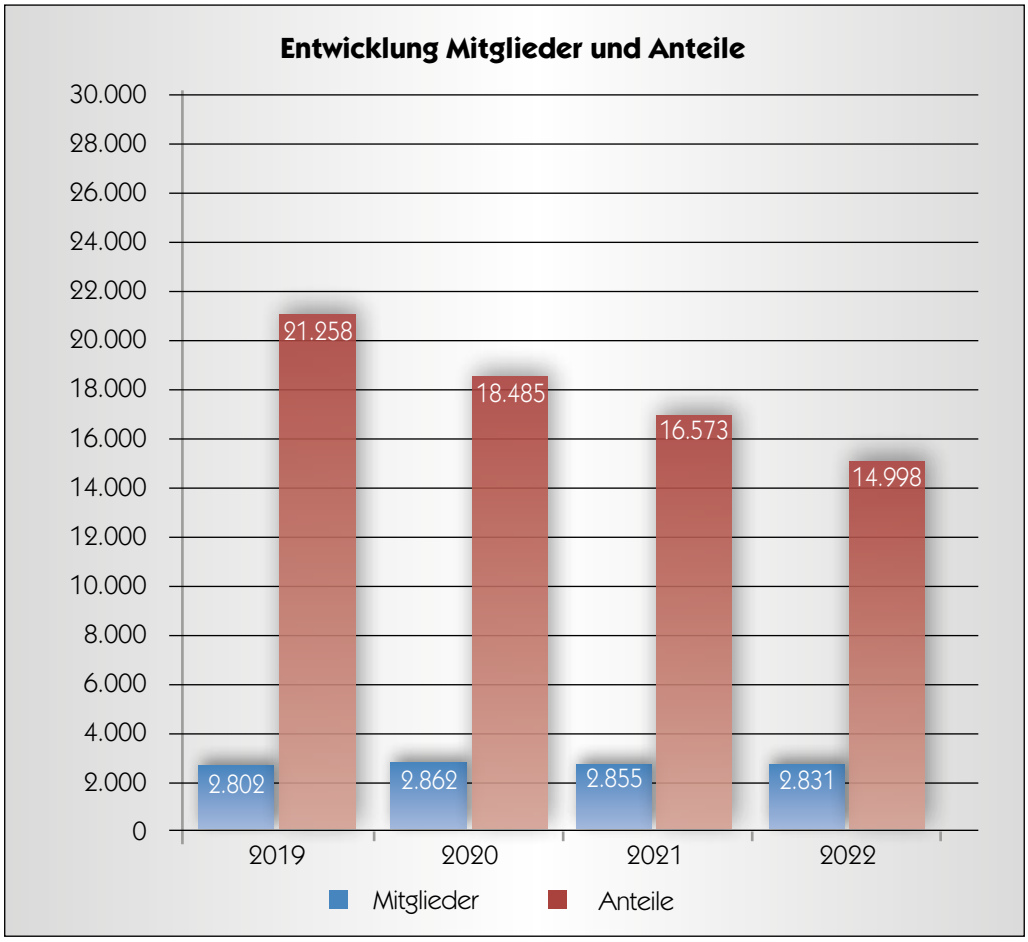
Ein Handlungsfeld, dass in diesem Zusammenhang leider zunehmend an Bedeutung gewinnt, ist die Abwicklung von Mietverhältnissen in den Fällen, in denen ein Mieter verstirbt und keine Erben ermittelt werden können, die z.B. eine Kündigung der Wohnung vornehmen oder entgegennehmen können. Wir beraten Mieter auf Wunsch gerne, wie solche Situationen z. B. durch testamentarische Verfügungen vermieden werden können.

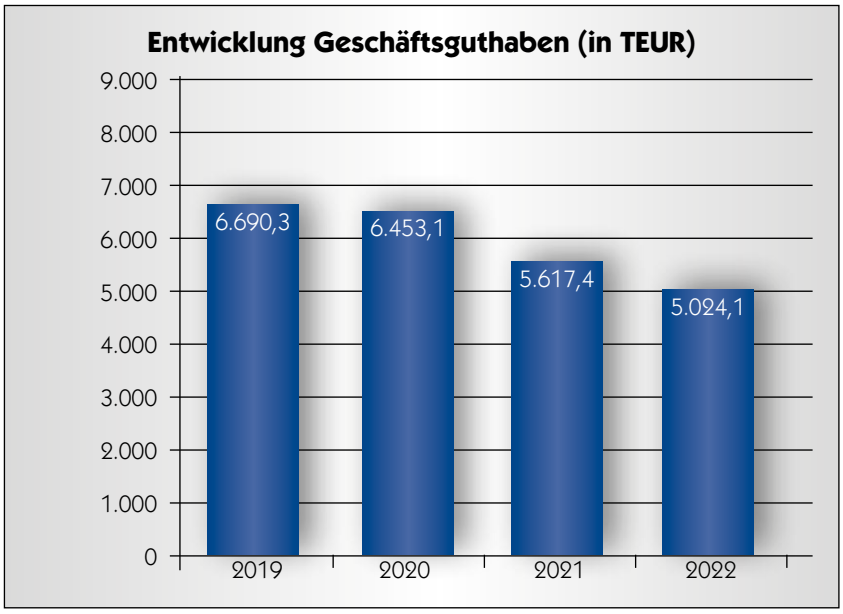
	2021	**2022**
1. Mahnung	213	245
2. Mahnung	43	46
3. Mahnung	19	21
Hausbesuche	5	10
abgeschlossene Abzahlungsvereinbarungen	13	21

	2019	**2020**	**2021**	**2022**
Forderungen aus Vermietung **in EUR**	35.056,89	37.531,37	75.814,40	62.692,76

9. Mitgliederentwicklung/Geschäftsguthaben

Seit 2015 hat der der Vorstand eine schrittweise Reduzierung des Zuflusses von Geschäftsanteilen aktiv gestaltet. Für das Geschäftsjahr 2017 wurde erstmalig das Dividendensplitting der Mitgliederversammlung vorgeschlagen und genehmigt. Grund hierfür ist der Umstand, dass Fremdkapital, das in der Niederigzinsphase relativ günstig zu finanzieren war, im Vergleich zu den Geschäftsguthaben auch langfristig gesichert werden kann und somit eine höhere Finanzierungssicherheit bietet. Als Folge haben sich die Geschäftsanteile und Geschäftsguthaben reduziert, bedingt durch Wohnungswechsel bzw. Neuvermietungen hat sich die Anzahl der Mitglieder jedoch nur wenig geändert.
Auch für 2022 schlägt der Vorstand vor, das Dividendensplitting beizubehalten.
Die Anzahl der Pflichtanteile, die von Mitgliedern einzuzahlen sind, die eine Wohnung oder eine Gewerbefläche anmieten, lag bisher bei zwei Anteilen zu einem Wert von je 300,- EUR. Zur Sicherung der Forderungen aus dem Nutzungsverhältnis tritt das Mitglied den Anspruch auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens an die Wohnungsgenossenschaft ab.
Um der im Laufe der Jahre gestiegenen Preisentwicklung Rechnung zu tragen, die auch dazu führt, dass die Forderungen aus Nutzungsverhältnissen im Schnitt zugenommen haben, strebt der Vorstand zukünftig die Erhöhung der Anzahl der Pflichtanteile auf drei Anteile an.




Entwicklung Geschäftsguthaben (in TEUR)
9.000
8.000
7.000
6.000
5.000
4.000
3.000
2.000
1.000
0
6.690,3
6.453,1
5.617,4
5.024,1
2019
2020
2021
2022

10. Verwaltung für andere Eigentümer (WEG)

Ende 2016 hatten der Aufsichtsrat und der Vorstand aus steuerlichen Gründen die Auslagerung des Geschäftsbereiches Wohnungseigentumsverwaltung in eine eigenständige Tochter beschlossen. Zu diesem Zweck wurde ein eigenständiges Tochterunternehmen gegründet. Die Gesellschaft firmierte unter dem Namen „BVI Bauverein Immobilien Verwaltungs- und Vertriebs GmbH“ (nachfolgend BVI genannt) und die Ausgliederung wurde zum 01.01.2017 vollzogen. Die Firma befindet sich im Conrebbersweg 73 in 26789 Leer.

Der Bauverein Leer eG war bis November 2022 Alleingesellschafter der BVI. Mit Zustimmung des Aufsichtsrates des Bauverein Leer eG und der Gesellschafterversammlung fand der Verkauf der Gesellschaftsanteile im November 2022 statt. Die BVI firmiert nun unter dem Namen „ProReal Immobilienmanagement Ostfriesland GmbH“ und ist weiterhin im Conrebbersweg 73 in Leer ansässig.

Als einzige Ausnahme wird noch eine Eigentümergemeinschaft im Bauverein Leer eG verwaltet: In der Bavinkstraße 9 (Wohn- und Gewerbeobjekt) teilt sich die Genossenschaft dieses Haus mit einem Arzt, dessen Praxis sich in seinem Eigentum befindet. Diese Aufteilung hat historischen Charakter und wird aus diesem Grund auch künftig durch den Bauverein Leer eG bewirtschaftet.

11. Entwicklung im Personalbereich

Um die uns gesetzten Aufgaben erfüllen zu können, verfügen wir im kaufmännischen und technischen Bereich über ein gut ausgebildetes und erfahrenes Team, das der Vielzahl von Tätigkeiten und den künftigen Anforderungen gewachsen ist.

Im September 2021 trat eine neu eingestellte Auszubildende zur Immobilienkauffrau im zweiten Lehrjahr in die Ausbildung ein und wird die Ausbildung voraussichtlich im Sommer 2023 erfolgreich beenden. Eine Übernahme in eine befristete Beschäftigung ist vorgesehen.
Eine langjährige Mitarbeiterin, die vielen Mietern aus dem Empfang in der Edzardstr. 62 bekannt ist, ging im Sommer 2022 in den wohlverdienten Ruhestand.
Eine weitere Mitarbeiterin der Verwaltung ist im Sommer 2022 in Elternzeit gegangen.
Im gewerblichen Bereich verfügen wir über sieben Handwerker aus verschiedenen Gewerken, die wir insbesondere innerhalb des eigenen Bestandes im Instandhaltungs- und Modernisierungsbereich einsetzen. Damit konnten wir auch vor dem Hintergrund einer stark ausgelasteten Baubranche noch flexibel reagieren.
Hierzu zählt auch das sechsköpfige Team unserer Gärtner, das mit sechs Vollzeitbeschäftigten die ca. 300.000 m² umfassenden Grundstücke das gesamte Jahr über sehr engagiert pflegt.
Die im Jahre 2021 für die Verwaltung eingeführte Flexibilisierung der Arbeitszeiten sowie die Einführung der elektronischen Zeiterfassung und Urlaubsverwaltung hat sich bewährt. Ebenso ist Nutzung der in der Corona-Krise erstmals eingesetzten Software zur Durchführung von Online-Besprechungen fester Bestandteil der täglichen Arbeit geworden. Weitere Schritte zur Digitalisierung und Optimierung der Arbeitsprozesse sind in Vorbereitung.

		2021	2022
Vorstand – hauptamtlich		2	2
kaufm. Angestellte	-Vollzeit	8	7
kaufm. Angestellte	-Teilzeit	3	3
Service-Mitarbeiter	-Teilzeit	1	1
techn. Angestellte	-Vollzeit	1	1
techn. Angestellte	-Teilzeit	1	1
Auszubildende		1	1
Handwerker	-Vollzeit	7	7
Hausmeister	-Vollzeit	2	2
Gärtner	-Vollzeit	6	6
Raumpfleger	-Teilzeit	1	1
Helfer (geringf./kurzfr. Beschäftigung)		7	7
Gesamtpersonal (Stichtag 31.12.)		**40**	**39**

C. Nachbarschaftshilfe

Am 10. September 1996 wurde die Nachbarschaftshilfe des Bauverein Leer e.V. gegründet. 2021 konnten wir auf 25 Jahre erfolgreicher Arbeit mit den vielen ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern zurückblicken, ohne die die vielen Angebote nicht möglich gewesen wären.
Die Jubiläumsfeier – in 2021 coronabedingt ausgefallen – wurde im September 2022 nachgeholt. Ein großes Straßenfest fand in der Edzardstr. 62 statt. Eröffnet wurde das Fest mit einem gemeinsamen Gottesdienst und Ansprachen von Jochen Kruse, stellv. Bürgermeister der Stadt Leer und Heinz Feldmann, Aufsichtsratsvorsitzender des Bauverein Leer. Den Tag über konnten die Besucher Live-Musik mit Essen und Trinken zu günstigen Preisen und mit einer Hüpfburg für die jüngeren Besucher genießen. Ein gelungenes Fest, wie zahlreiche zufriedene Besucher belegen.
Nachdem Corona die Nachbarschaftshilfe teilweise fest im Griff hatte, konnten im Laufe des Jahres 2022 immer mehr Angebote wieder öffnen. Der Mittagstisch - zeitweise nur als „to Go" Variante – fand wieder in Präsenz statt und erfreut sich weiterhin großer Beliebtheit.
In der Satzung des Vereins ist u.a. folgendes zu lesen: „Zweck des Vereins ist die Beratung und Betreuung hilfs- und pflegebedürftiger Menschen und die Förderung der Alten- und Nachbarschaftshilfe, um eine eigenständige Lebensführung in der vertrauten Umgebung (Nachbarschaft) auch bei Krankheit, Gebrechlichkeit und im Alter noch lange zu ermöglichen".
Die Aktualität der Aufgaben des Nachbarschaftshilfevereins hat bedingt durch die demografische Entwicklung genau die gleiche Bedeutung wie in den letzten 25 Jahren. Vielleicht darf man sogar sagen, sie hat an Bedeutung stetig zugenommen.
Der demografische Wandel und die damit verbundene Alterung der deutschen Gesellschaft stehen seit längerem im Fokus von Öffentlichkeit und Politik. Auch in Zukunft wird der demografische Wandel eine gesellschaftliche Kernherausforderung in Deutschland sein. Die Bevölkerungsentwicklung zeigt diese Alterung sehr deutlich: Während die gesamte Bevölkerung zwischen 1991 und 2020 um 2,9 Millionen Personen gewachsen ist, ist die Zahl der 65-jährigen und Älteren seit 1991 von 12 Millionen auf 18,3 Millionen im Jahr 2020 deutlich schneller gestiegen. Da jüngere Geburtsjahrgänge zugleich sinkende Personenzahlen aufweisen, stellen die ab 65-jährige im Zeitverlauf auch einen immer größeren Anteil an der Gesamtbevölkerung. Er stieg von 15% im Jahr 1991 auf 22% im Jahr 2020. Eine besonders stark wachsende Gruppe älterer Menschen sind die Hochbetagten. Zu den Hochbetagten ab 85 Jahren zählten 1991 knapp 1,2 Millionen Menschen. Ihre Zahl stieg bis 2020 insgesamt auf 2,5 Millionen. Sie hat sich damit verdoppelt und wuchs relativ betrachtet deutlich stärker als die der älteren Menschen ab 65 Jahren insgesamt (+52 %).
Die Ergebnisse der Umfragen ergeben weiter, dass der Mensch möglichst lange in seiner Wohnung, in seiner vertrauten Umgebung und mit seinen vertrauten Nachbarn wohnen bleiben möchte. Die wohnlichen Voraussetzungen müssen stimmen, damit sich der Mensch im Alter wohl fühlt. Daran arbeitet die Nachbarschaftshilfe mit Ihren vielen attraktiven Angeboten und der Bauverein Leer eG mit bezahlbaren barrierefreien Wohnungen sowie dem stetigen Umbau zum barrierefreien Bad im Bestand.
Viele Bereiche des öffentlichen und sozialen Lebens würden ohne Ehrenamtliche kaum mehr zu schaffen sein. Für diese Menschen ist ihr ehrenamtlicher Einsatz selbstverständlich. Auch in unserer Nachbarschaftshilfe spüren wir die Bereitschaft, vielen Menschen aus Nachbarschaften zu gemeinschaftlichen Aktivitäten zu animieren. „Gemeinsam statt einsam" ist das Motto des Nachbarschaftshilfevereins. Insgesamt treffen sich regelmäßig diese Nachbarn in zahlreichen Gruppen:

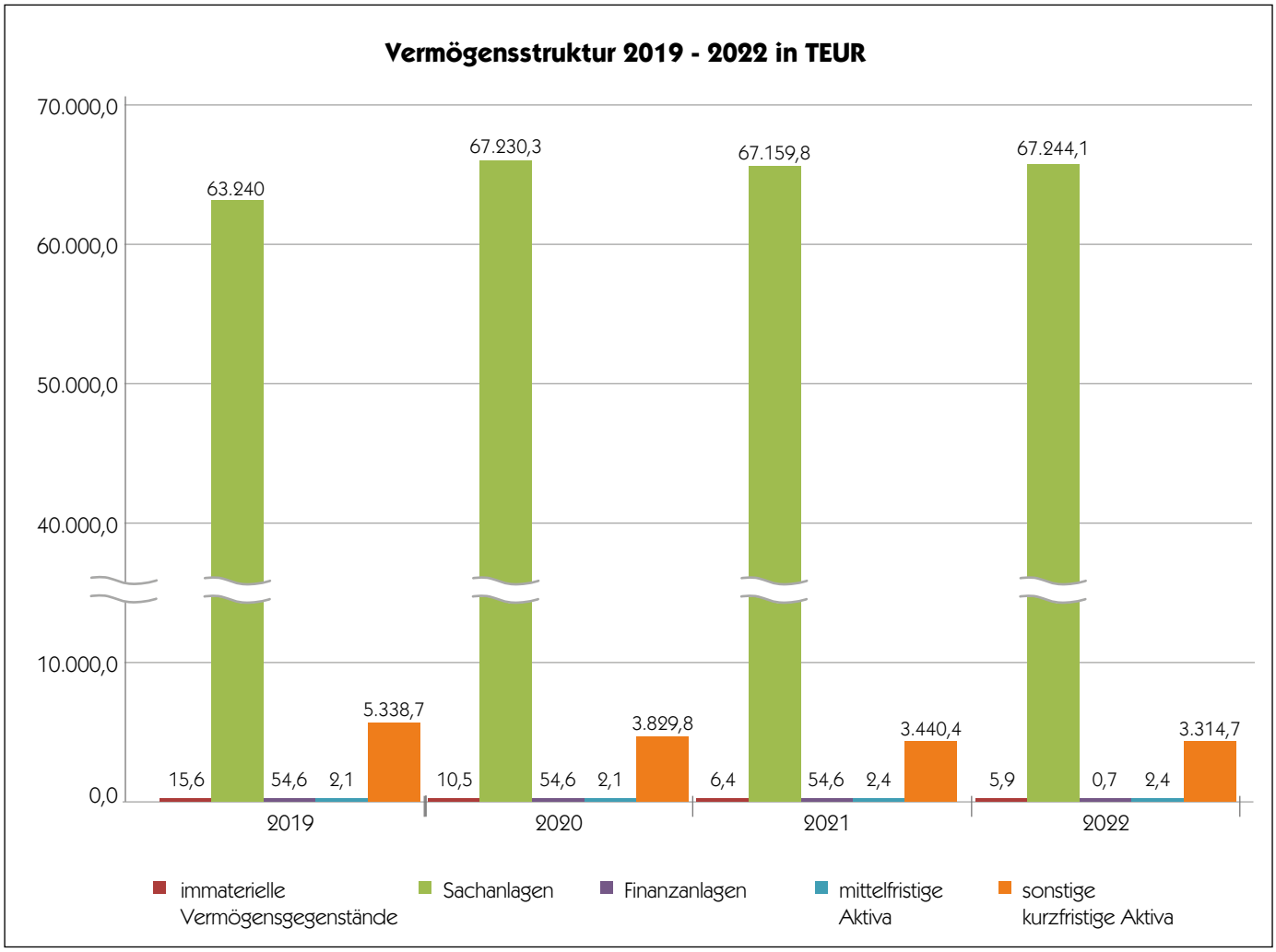
- Boßeln
- Nordic-Walking
- Aquarellmalerei
- Krabbelgruppe
- Klön-Nachmittag
- Kreativgruppe
- Gottesdienste
- Frühstücksrunde der Helferinnen und Helfer
- Mittagstisch
- Handarbeitsgruppe
- Spielegruppen

Auf der Mitgliederversammlung im Juni 2022 stand auf der Tagesordnung die Wahl des Vorstandes. Thomas Exner als 1. Vorsitzender, Thorsten Tooren als Stellvertreter, Christina Stoye-Grunau als Schriftführerin und Herbert Niemeyer als Beisitzer stellten sich zur Wiederwahl und wurden bestätigt.
Frau Gerhardine Tuitjer gab das Amt der Kassenprüferin aus Altersgründen ab. Herr Exner bedankte sich im Namen des Vereins für die vielen Jahre der ehrenamtlichen Mitarbeit. Zur neuen Kassenprüferin wurde Frau Vera Byl gewählt.

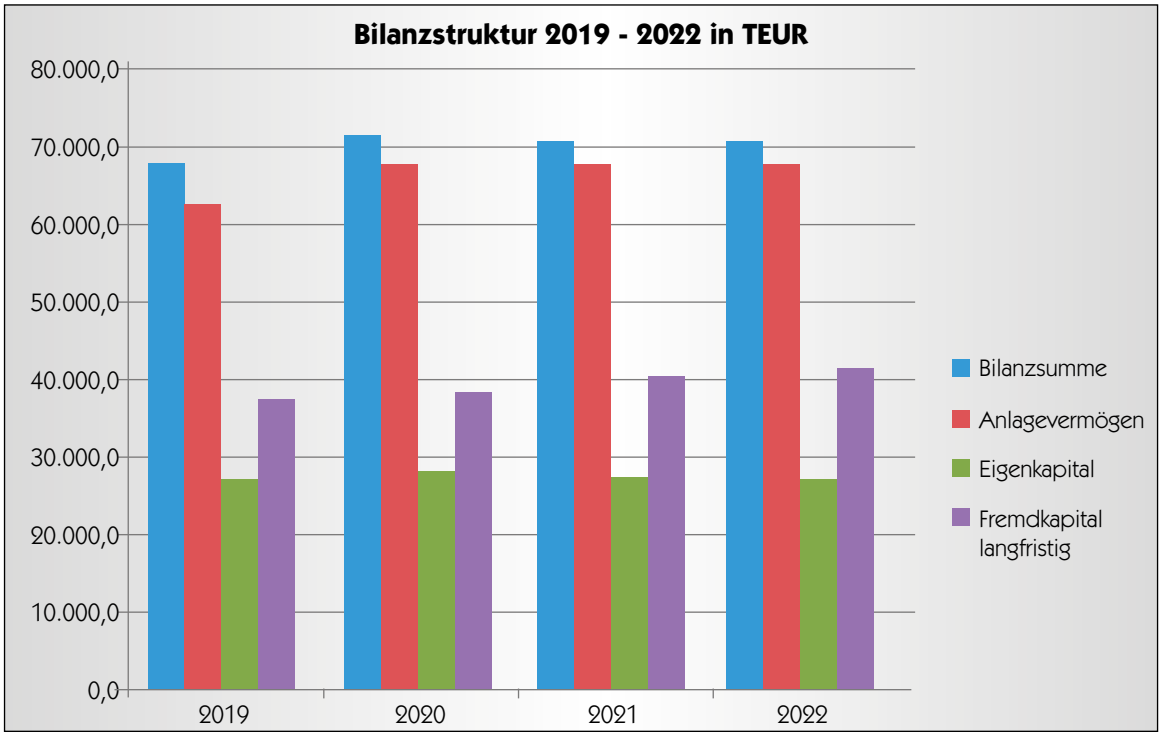
Für die geleistete ehrenamtliche Arbeit aller Mitwirkenden im Jahr 2022 möchten der Bauverein Leer eG und die Nachbarschaftshilfe e.V. sich ausdrücklich bedanken und für die Zukunft alles Gute wünschen.
Auch möchten wir die Leistungen der Helferinnen und Helfer ausdrücklich würdigen. Ohne die Ehrenamtlichen, die sich in den Wohnanlagen für ihre Menschen und Nachbarn einsetzen, wäre die positive Entwicklung nicht möglich gewesen. Sie sind damit ein unverzichtbarer Baustein unserer Genossenschaft.

D. Vermögens- und Finanzlage

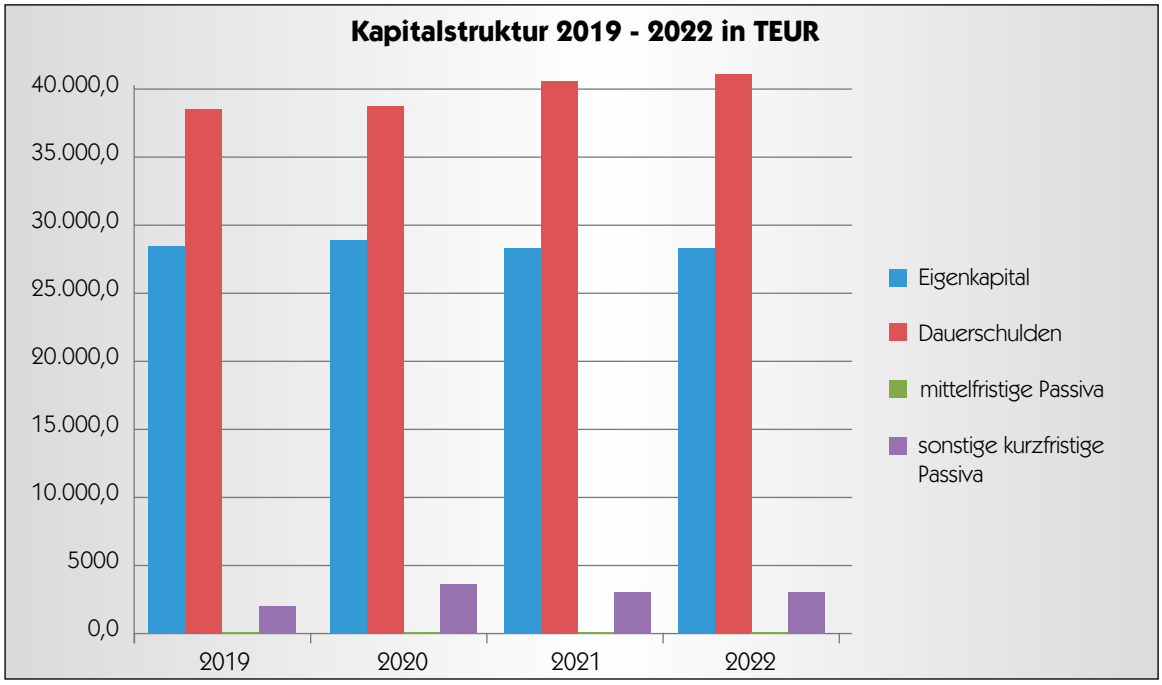
Die Vermögens- und Finanzlage stellt sich bei der gruppenweisen Zusammenstellung der Bilanzzahlen am Ende des Geschäftsjahres 2022 wie folgt dar:



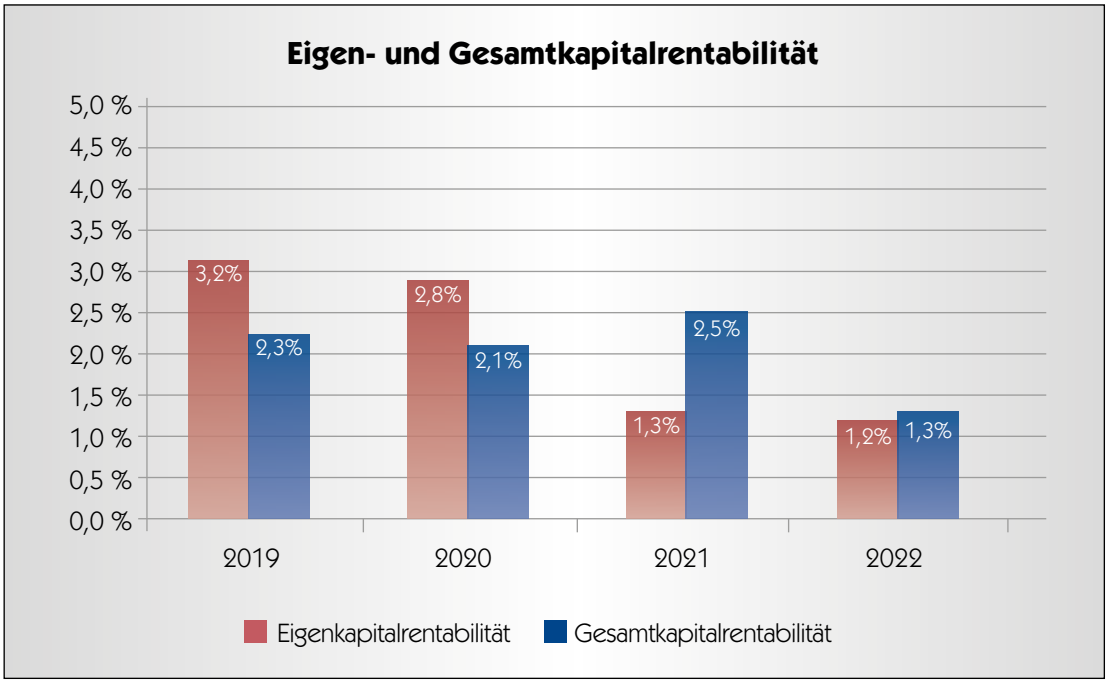
Vermögensstruktur	2019 TEUR	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	15,6	10,5	6,4	5,9
Sachanlagen	63.240,8	67.230,3	67.159,8	67.244,1
Finanzanlagen	54,6	54,6	54,6	0,7
mittelfristige Aktiva	2,1	2,1	2,4	2,4
sonstige kurzfristige Aktiva	5.338,6	3.829,8	3.440,4	3.314,7

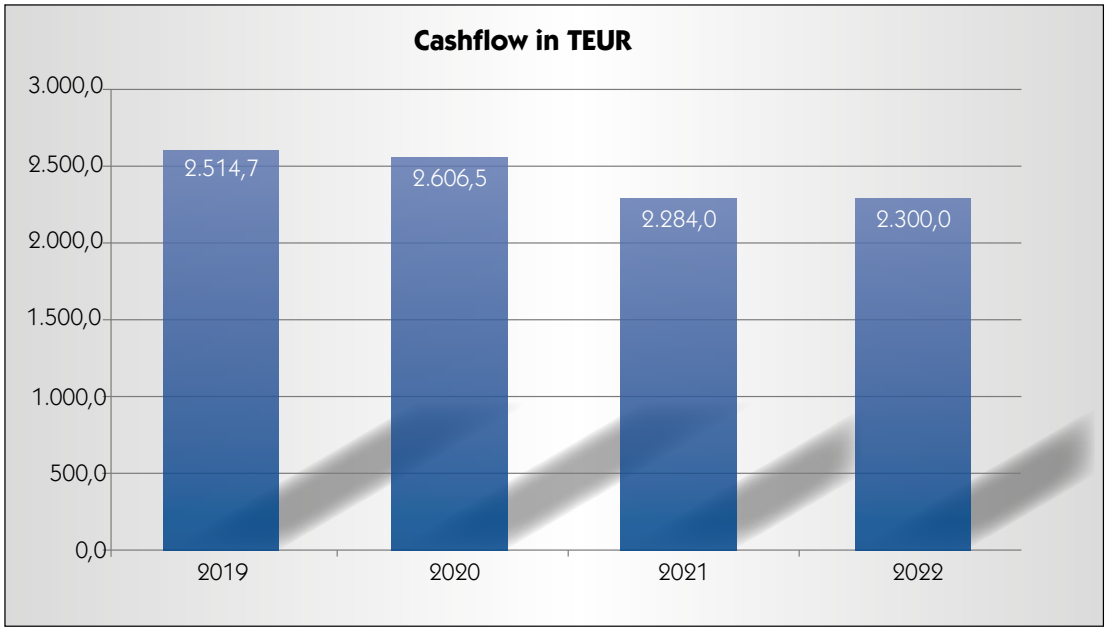


	2019 TEUR	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR
Bilanzsumme	68.651,7	71.127,3	70.663,6	70.567,8
Anlagevermögen	63.311,0	67.295,4	67.220,9	67.250,8
Eigenkapital	27.606,7	28.050,2	27.475,1	27.121,6
Fremdkapital langfristig	38.141,1	38.844,3	40.181,1	40.361,4



	2019 TEUR	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR
Eigenkapital	27.606,7	28.050,2	27.475,1	27.121,6
Dauerschulden	38.117,8	38.810,7	40.127,7	40.347,6
mittelfristige Passiva	23,4	33,7	53,4	13,8
sonstige kurzfristige Passiva	2.903,8	4.232,7	3.007,4	3.084,8


Eigen- und Gesamtkapitalrentabilität
5,0 %
4,5 %
4,0 %
3,5 %
3,0 %
2,5 %
2,0 %
1,5 %
1,0 %
0,5 %
0,0 %
3,2%
2,3%
2,8%
2,1%
1,3%
2,5%
1,2%
1,3%
2019
2020
2021
2022
Eigenkapitalrentabilität
Gesamtkapitalrentabilität


Cashflow in TEUR
3.000,0
2.500,0
2.000,0
1.500,0
1.000,0
500,0
0,0
2.514,7
2.606,5
2.284,0
2.300,0
2019
2020
2021
2022

E. Ertragslage

Ertragslage	31.12.2022 T€	31.12.2022 %	31.12.2021 T€	31.12.2021 %	Veränderungen T€
Umsatzerlöse aus					
Hausbewirtschaftung	9.109,8	96,0	8.771,3	92,5	338,5
Verwaltungsbetreuung	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0
anderen Lieferungen und Leistungen	71,5	0,8	56,1	0,6	15,4
Bestandsveränderungen	-181,8	-1,9	185,7	2,0	-367,5
Andere aktivierte Eigenleistungen	294,1	3,1	294,1	3,1	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	192,9	2,0	170,8	1,8	22,1
Gesamtleistung	**9.486,6**	**100,0**	**9.478,1**	**100,0**	**8,5**
Aufwendungen für bezogene					
Lieferungen und Leistungen	-3.798,2	-40,0	-3.659,1	-38,6	-139,1
Personalaufwand	-1.984,8	-21,0	-1.996,2	-21,1	11,4
Abschreibungen (planmäßig)	-1.945,5	-20,5	-1.866,8	-19,7	-78,7
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-475,9	-5,0	-472,1	-5,0	-3,8
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-574,4	-6,1	-1.377,3	-14,5	802,9
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern (Grundsteuer und Kraftfahrzeugsteuer)	-185,5	-2,0	-185,7	-2,0	0,2
Betriebsergebnis	**522,3**	**5,4**	**-79,1**	**-0,9**	**601,4**
Finanzergebnis	0,5	0,0	0,4	0,0	0,1
Neutrales Ergebnis	-189,7	-1,9	434,0	4,6	-623,7
Ergebnis vor Ertragsteuern	**333,1**	**3,5**	**355,3**	**3,7**	**-22,2**
Ertragsteuern	-21,8	-0,2	-3,2	0,0	-18,6
Jahresüberschuss	**311,3**	**3,3**	**352,1**	**3,7**	**-40,8**

Die Veränderung im Betriebsergebnis des Jahres 2022 ergibt sich durch die Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 710,5 T€ im Vorjahr. Diese fielen im Zuge eines Projektes zur Optimierung des Besicherungsmanagements an. Ziel dieses Projektes ist die Neuordnung der Grundschulden, Schaffung neuer Beleihungsfreiräume und Abschaffung weiterer Sicherungsabreden.

F. Risikomanagement sowie Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Bei der Betrachtung der wesentlichen Risiken der künftigen Entwicklung ist das Augenmerk auf die langfristige Vermietbarkeit des unternehmenseigenen Bestandes zu richten. Damit geht die laufende Verbesserung der Qualität des Wohnungsbestandes einher. Der Vorstand hat Ende 2016 eine Bestandsanalyse durchgeführt und ist in Kenntnis der erforderlichen baulichen und technischen Maßnahmen in den kommenden Jahren.

Seit 2017 hat das Unternehmen aufgrund dieses Wissens einen Maßnahmenplan erstellt und arbeitet diesen innerhalb der gesetzten Instandhaltungs- und Modernisierungsbudgets sukzessive ab. Zu diesem Zweck wurde in 2017 der Beschluss gefasst, das Instandhaltungsbudget um 25% zu erhöhen.
Die Dekarbonisierung des Gebäudebestandes wird in den kommenden Jahren große Herausforderungen an die Genossenschaft stellen. Die Erstellung einer Klimastrategie, die sich aus den Klimapfaden jedes einzelnen Gebäudes zusammensetzt, wird vorangetrieben und über Jahre hinaus die Rahmen für wirtschaftliche und technische Entscheidungen setzen, ohne die folgenden langfristigen Ziele aus dem Auge zu verlieren:

1) Planmäßige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand, um die langfristige Vermietbarkeit zu gewährleisten. Dabei sind bei allen Veränderungen vorrangig Maßnahmen zur Barriereereduzierung, sowie zur Energetischen Sanierung, um eine Einsparung von Betriebs- und Energiekosten umzusetzen, und die Dekarbonisierungsziele zu nennen.
2) Trennung von nicht mehr marktfähigen und rentablen Bestandsobjekten, die auch durch Modernisierung und Sanierung nicht wirtschaftlich betrieben werden können.
3) Fortschreibung des Mietwohnungsneubaus in geeigneten Stückzahlen und Größen, um die Angebotsvielfalt zu erhalten und der prognostizierten Zunahme der Zahl der Haushalte Rechnung zu tragen. Der Schwerpunkt der kommenden Jahre werden auf die Nachverdichtung im Bestand und auf bezahlbare Wohnungsgrößen im Neubau gelegt.
4) Servicekonzepte, die die veränderten familiären Strukturen der Gegenwart und Zukunft unterstützen.

Der heutige Vorstand sieht es weiterhin als notwendig an, in den kommenden Jahren den Schwerpunkt auf bezahlbaren Wohnraum zu legen. Die Neubauvorhaben „Okko-ten-Broek-Straße 28“ und „Am Pulverturm 15/17 und 23/25“ und „Scheltenweg 1“ sind unter der Prämisse geplant worden, durch reduzierte aber lebenswerte Wohnungsgrößen eine Bezahlbarkeit auch im Neubau zu realisieren. Weitere Vorhaben dieser Art werden folgen. Ziel der Genossenschaft als größter Wohnungsanbieter in der Stadt Leer ist es, gemeinsam mit dem Rat und der Verwaltung der Stadt Leer die Möglichkeiten zur Realisierung bezahlbaren Wohnraums zu suchen und umzusetzen. Dabei ist sich der Bauverein stets seiner Verantwortung für die städtebauliche Entwicklung bewusst. Bei all diesen Aktivitäten gerät niemals aus dem Fokus, dass die Mieten für unsere Kunden bezahlbar bleiben.

Damit verfolgt der Bauverein Leer den satzungsgemäßen Auftrag der „Förderung der Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung“ (vgl. §2 der Satzung des Bauverein Leer eG).

G. BVI Bauverein Immobilien Verwaltungs- und Vertriebs GmbH

Der Vorstand des Bauverein Leer eG hat sich im Herbst 2022 angesichts der großen finanziellen Herausforderungen, die die in 2022 durch die Ukraine-Krise stark veränderten politischen und ökonomischen Rahmenbedingungen zukünftig an die Genossenschaft stellen, entschieden, keine weiteren Investitionen in die Tochtergesellschaft vorzunehmen und der Gesellschafterversammlung den Verkauf der Gesellschaftsanteile des Bauverein Leer eG vorzuschlagen. Mit Zustimmung des Aufsichtsrates des Bauverein Leer eG und der Gesellschafterversammlung fand der Verkauf der Gesellschaftsanteile im November 2022 statt.
Die BVI firmiert nun unter dem Namen „ProReal Immobilienmanagement Ostfriesland GmbH“ und ist weiterhin im Conrebbersweg 73 in Leer ansässig.

H. Prognose-Bericht

Die Corona-Krise führt seit Anfang 2020 zu schweren Folgen für die gesamte deutsche Wirtschaft. Die negativen Folgen für den Bauverein Leer hielten sich jedoch noch sehr in Grenzen. Während im Laufe des Jahres 2022 die Auswirkungen der Corona-Krise sukzessive geringer wurden, entstanden mit dem Überfall Russlands auf die Ukraine im Februar 2022 neue Risiken.
Eine belastbare Einschätzung, wie sich die Ukraine-Krise in den kommenden Jahren auf den Bauverein Leer auswirken wird, ist jedoch aufgrund der Unsicherheit über die weitere Entwicklung der geopolitischen Lage und der daraus resultierenden wirtschaftlichen Folgen nur sehr schwer vorzunehmen.
Die laufende Instandhaltung und Modernisierung unseres Immobilienbestandes soll auch in den kommenden Jahren fortgesetzt werden, um die langfristige Vermietbarkeit unserer Wohnungen, Gewerbeeinheiten und Garagen und die Einhaltung der staatlichen Vorgaben zur Dekarbonisierung sicherzustellen.

Große Unsicherheiten bestehen allerdings hinsichtlich

- der zukünftig zur Verfügung stehenden freien Kapazitäten unserer Dienstleister,
- der Versorgungssicherheit mit Bauteilen und Baustoffen
- der weiteren Preisentwicklung für ausgewählte Baumaterialien und Bauteile
- der Entwicklung der Bauzinsen, die seit Anfang 2022 sehr dynamisch steigen
- der Entwicklung der Inflationsrate
- der rechtlichen Rahmenbedingungen und Förderungen für eine klimaschonende Wärmeversorgung von Mehrfamilienhäusern

Für freiwerdende Objekte gibt es nach wie vor eine große Zahl von Mietinteressenten. Eine Anschlussvermietung ist in aller Regel gewährleistet. Mit den geplanten Neubauten von Mietwohnungen soll das unternehmenseigene Bestandsportfolio erweitert und aktualisiert werden.
Mit den von uns aufgerufenen bezahlbaren Mieten und deren kontinuierliche Überprüfung und Anpassung versuchen wir die Wirtschaftlichkeit unseres Handelns zu realisieren und wirken am regionalen Wohnungsmarkt preisdämpfend. Der Genossenschaft stehen aus heutiger Sicht die notwendigen Finanzmittel ausreichend zur Verfügung, um den Betrieb des Bestandes sicher zu gewährleisten. Forward-Darlehen wurden abgeschlossen, um angesichts der Unwägbarkeiten der Ukraine-Krise ein Höchstmaß an Zinssicherheit zu erzielen. Eine nach der Neuordnung 2021 effektivere Ausnutzung unseres Besicherungsportfolios hat bei allen Kreditaufnahmen einen hohen Stellenwert.

I. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres

Die letzten Auswirkungen der Corona-Pandemie und die Folgen der Ukraine-Krise werden sich auch im Jahr 2023 auf die gesamtwirtschaftliche Konjunktur auswirken. Mietstundungen und Einnahmeausfälle sowie zeitliche Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sind Risiken, die sich daraus für den Bauverein ergeben können. Zusätzlich ist aufgrund steigender Preise für diverse Baustoffe und Handwerksdienstleistungen mit einem Anstieg der Herstellungskosten zu rechnen, die sich negativ auf die Durchführbarkeit der geplanten Neubauten auswirken können.

Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie der liquiditäts- und ergebniswirksamen Größenordnung noch nicht abschließend eingeschätzt werden.

J. Dank

Wir freuen uns sehr, dass viele unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bereits auf eine langjährige Beschäftigung beim Bauverein zurückblicken können. Alle Mitarbeitenden in allen Einsatzbereichen haben im vergangenen Jahr 2022 mit großem Engagement und Leistungswillen dazu beigetragen, dass die gesetzten Ziele zu einem sehr großen Teil erreicht werden konnten.

Dafür gelten ihnen unser Dank und unsere Anerkennung.

Wir bedanken uns bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die sehr gute und konstruktive Zusammenarbeit bei der Verfolgung der Unternehmensziele der Bauverein Leer eG.

Leer, 25.05.2023

Exner Tooren Pauw Sattler

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Bauverein Leer eG

Aktiva

			Vorjahr
A.	**Anlagevermögen**		
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**		
	Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	5.940,00	6.398,00
II.	**Sachanlagen**		
	1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	65.467.931,35	65.359.585,36
	2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.280.562,01	1.316.152,62
	3. Grundstücke ohne Bauten	166.261,71	166.261,71
	4. Technische Anlagen und Maschinen	31.250,00	37.110,00
	5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	166.357,00	176.306,00
	6. Bauvorbereitungskosten	131.767,86	104.378,57
		67.244.129,93	67.159.794,26
III.	**Finanzanlagen**		
	1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	53.897,00
	2. Andere Finanzanlagen	750,00	750,00
		750,00	54.647,00
	Anlagevermögen insgesamt:	**67.250.819,93**	**67.220.839,26**
B.	**Umlaufvermögen**		
I.	**Unfertige Leistungen und andere Vorräte**		
	1. Unfertige Leistungen	2.136.557,99	2.318.383,04
	2. Andere Vorräte	1,00	1,00
		2.136.558,99	2.318.384,04
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**		
	1. Forderungen aus Vermietung	62.692,76	75.814,40
	2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.922,48	235,76
	3. Sonstige Vermögensgegenstände	130.786,54	68.952,56
		200.401,78	145.002,72
III.	**Flüssige Mittel**		
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	978.667,99	978.028,54
	Umlaufvermögen insgesamt:	**3.315.628,76**	**3.441.415,30**
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		
	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	**1.320,19**	**1.369,75**
Bilanzsumme:		**70.567.768,88**	**70.663.624,31**

Passiva

		EUR	EUR	Vorjahr EUR
A.	**Eigenkapital**			
I.	**Geschäftsguthaben**			
	1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	421.204,89		238.942,99
	2. der verbleibenden Mitglieder	4.486.171,83		4.958.153,71
	3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	116.700,00		420.300,00
			5.024.076,72	5.617.396,70
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 12.102,68 (Vorjahr: € 12.397,16)			
II.	**Ergebnisrücklagen**			
	1. Gesetzliche Rücklage	3.156.000,00		3.124.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 32.000,00 (Vorjahr: € 36.000,00)			
	2. Bauerneuerungsrücklage	14.530.400,00		14.330.400,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 200.000,00 (Vorjahr: € 200.000,00)			
	3. Andere Ergebnisrücklagen	4.331.804,11		4.287.194,77
			22.018.204,11	21.741.594,77
	davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 44.609,34 (Vorjahr: € 51.349,84)			
III.	**Bilanzgewinn**			
	1. Jahresüberschuss Geschäftsjahr	311.297,57		352.106,77
	2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-232.000,00		-236.000,00
			79.297,57	116.106,77
	Eigenkapital insgesamt		**27.121.578,40**	**27.475.098,24**
B.	**Rückstellungen**			
	1. Steuerrückstellungen	10.474,04		1.745,03
	2. Sonstige Rückstellungen	194.896,00		167.907,00
			205.370,04	169.652,03
C.	**Verbindlichkeiten**			
	1. Verbindlichk. gegenüber Kreditinstituten	39.409.148,92		38.369.679,54
	2. Verbindlichk. gegenüb. anderen Kreditgebern	938.442,03		1.757.978,58
	3. Erhaltene Anzahlungen	2.541.291,26		2.355.775,15
	4. Verbindlichk. aus Vermietung	75.794,72		94.999,09
	5. Verbindlichk. aus Betreuungstätigkeit	218,05		234,39
	6. Verbindlichk. aus Lieferungen und Leistungen	237.627,36		394.219,43
	7. Sonstige Verbindlichkeiten	38.298,10		45.987,86
	davon aus Steuern: € 17.392,54 (Vorjahr: € 21.375,79) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.848,69 (Vorjahr: € 1.849,39)			
			43.240.820,44	**43.018.874,04**
	Bilanzsumme:		**70.567.768,88**	**70.663.624,31**

Gewinn- und Verlustrechnung

Bauverein Leer eG

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.109.781,12		8.771.312,89
b) aus Verwaltungsbetreuung	65,00		65,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	71.531,72		56.096,97
		9.181.377,84	8.827.474,86
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-181.825,05	185.691,04
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		294.077,25	294.057,57
4. Sonstige betriebliche Erträge		196.231,65	724.022,29
5. Aufwend. für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwend. für Hausbewirtschaftung		-3.798.320,48	-3.659.051,32
6. Rohergebnis		**5.691.541,21**	**6.372.194,44**
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.636.566,94		-1.617.379,61
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-348.202,04		-378.777,63
davon für Altersversorgung: € 30.575,62 (Vorjahr: € 28.628,81)		-1.984.768,98	-1.996.157,24
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		-1.977.823,63	-1.931.833,81
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-636.502,96	-526.281,03
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		45,00	45,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		511,70	324,57
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-574.427,19	-1.377.294,94
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-21.812,30	-3.179,08
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		**496.762,85**	**537.817,91**
15. Sonstige Steuern		-185.465,28	-185.711,14
16. Jahresüberschuss		**311.297,57**	**352.106,77**
17. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-232.000,00	-236.000,00
18. Bilanzgewinn		**79.297,57**	**116.106,77**

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

A. Allgemeine Angaben

Die Bauverein Leer eG hat ihren Sitz in Leer und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Aurich (Reg. Nr. 110006).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG). Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlage- und Verbindlichkeitenspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 05. Juli 2021 beachtet.

Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahreszahlen sind vergleichbar. Im Übrigen ist die Bilanzierungs- und Bewertungsmethodenstetigkeit gegeben.
Es wurden teilweise die Erleichterungen nach § 288 Abs. 1 HGB in Verbindung mit § 336 Abs. 2 HGB für kleine Genossenschaften in Anspruch genommen.

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

Bilanz

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

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten bewertet und planmäßig linear über eine Nutzungsdauer von drei bzw. fünf Jahren abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgt zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Bei den Herstellungskosten werden auch eigene anteilige Personal- und Sachkosten berücksichtigt. Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit werden nicht aktiviert. Der Zu- und Abgang von Grundstücken wird bei Übergang des wirtschaftlichen Eigentums ausgewiesen.
Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- Wohnbauten 75 Jahre (bis 1948 errichtete Bauten), 80 Jahre (danach errichtete Bauten)
- Andere Bauten 50 Jahre
- Garagen 20 Jahre
- Außenanlagen 10 - 15 Jahre
- Technische Anlagen (Photovoltaikanlage) 20 Jahre
- Fahrzeuge 6 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattungen 3 – 23 Jahre

Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis € 800,00 werden bei entsprechender Ausübung des steuerrechtlichen Wahlrechtes im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.
Eine außerplanmäßige Abschreibung erfolgt bei voraussichtlich dauernder Wertminderung. Im Berichtsjahr wurden € 32.369,89 (Vorjahr: € 65.021,25) außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

Finanzanlagen

Die Bauverein Leer eG hat ihre Anteile an der BVI Bauverein Immobilien Verwaltungs- und Betriebs GmbH veräußert. Aus dem Verkauf ergab sich ein Verlust auf Finanzanlagen in Höhe von € 117.897,00.

Umlaufvermögen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von € 2.136.557,99 (Vorjahr: € 2.318.383,04) enthalten. „Andere Vorräte“ werden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet.

Forderungen sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben. Mit Ausnahme von € 2.395,78 (Vorjahr: € 2.395,47) haben sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

Flüssige Mittel

Flüssige Mittel sind zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

Eigenkapital

Das Geschäftsguthaben beträgt € 5.024.076,72 (Vorjahr: € 5.617.396,70).

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

	Stand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Stand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	3.124.000,00	0,00	32.000,00	3.156.000,00
	(3.088.000,00)	(0,00)	(36.000,00)	(3.124.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	14.330.400,00	0,00	200.000,00	14.530.400,00
	(14.130.400,00)	(0,00)	(200.000,00)	(14.330.400,00)
Andere Ergebnis-Rücklagen	4.287.194,77	44.609,34	0,00	4.331.804,11
	(4.235.844,93)	(51.349,84)	(0,00)	(4.287.194,77)
	21.741.594,77	**44.609,34**	**232.000,00**	**22.018.204,11**
	(21.454.244,93)	(51.349,84)	(236.000,00)	(21.741.594,77)

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern sind in Höhe von € 40.347.590,95 (Vorjahr: € 40.127.658,12) durch Grundpfandrechte und andere Sicherheiten (selbstschuldnerische Bürgschaft/Mietforderungsabtretung) besichert.

Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitenspiegel verwiesen. Bei der Festlegung der Restlaufzeiten wird grundsätzlich von den vertraglich vorgesehenen Restlaufzeiten ausgegangen.

Die Verbindlichkeiten enthalten mit Ausnahme der noch nicht fälligen Zinsen in Höhe von € 4.417,69 (Vorjahr: € 4.479,57) keine Beträge, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Anderen aktivierten Eigenleistungen betreffen Aufwendungen des Regiebetriebes und der Verwaltung, die im Sachanlagevermögen berücksichtigt werden.

Die Position „Sonstige betriebliche Erträge" enthält aus der Veräußerung von Sachanlagen Erträge in Höhe von 0,00 € (Vorjahr: € 552.375,86), die Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen" aus der Veräußerung von Finanzanlagen einen Verlust von € 117.897,00 (Vorjahr: € 0,00).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen (-) sind folgende wesentlichen periondenfremde Erträge bzw. Aufwendungen enthalten:

		Vorjahr
Vereinnahmung von Verbindlichkeiten (Guthaben Vermietung/Mitglieder)	6.176,76 €	47.862,47 €
Erträge aus früheren Jahren	1.195,11 €	837,07 €
Auflösung von Rückstellungen	2.100,00 €	0,00 €
Zuführung zu Einzelwertberichtigungen zu Forderungen aus Vermietung	-6.158,81 €	- 20,75 €
Abschreibungen auf Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	-4.354,87 €	-15.440,35 €

C. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen gem. § 285 Nr. 3a HGB aus Leasingverträgen in Höhe von rund € 13.300,00 (Vorjahr: € 44.200,00) und aus einer verbindlichen Unterstützungszusage von rund € 34.000,00 bis € 86.000,00 pro Jahr für einen Zeitraum von eineinhalb Jahren.

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

Finanzinstrumente

Im November 2022 wurde ein Forward-Darlehen in Höhe von T € 2.100,00 zur Zinsabsicherung bestehender Darlehen und Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen. Der Zinssatz liegt bei 2,93 % p. a.. Die Umschuldungen in klassische Festzinsdarlehen werden am 30.05.2023 und 30.07.2023 erfolgen.

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Geschäfte mit nahestehenden Personen werden lediglich mit Genossenschaftsmitgliedern in Form von Miet-, Dienstleistungs-, Anstellungsverträgen etc. zu unter Dritten üblichen Konditionen getätigt. Mit den Aufsichtsratsmitgliedern bestehen keine nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommenen wesentlichen Geschäfte.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2022 neben den haupt- und nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern im Durchschnitt 35 Arbeitnehmer (davon 12 Teilzeitbeschäftigte). Seit September 2021 wird eine Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

Stand 1. Januar 2022	2.855
Zugänge	142
Abgänge	166
Stand 31. Dezember 2022	**2.831**

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 14.998 Geschäftsanteilen zu je € 300,00 an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2022 um € 471.981,88 (Vorjahr: € 569.181,40) vermindert. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes:

Thomas Exner		Technischer Vorstand, hauptamtlich
Thorsten Tooren		Kaufmännischer Vorstand, hauptamtlich
Jochen Kruse	bis 08.02.2022	Unternehmer, nebenamtlich
Kerstin Pauw		Verwaltungsangestellte, nebenamtlich
Hauke Sattler	ab 08.02.2022	Dipl.-Verw.-Betriebswirt (FH), nebenamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Heinz Feldmann	Vorsitzender	Sparkassendirektor
Ursel Nimmrich	stellv. Vorsitzende	Dipl.-Wirtschaftsingenieurin
Annika Behrends	bis 23.06.2022	Dipl.-Verw.-Betriebswirtin (FH)
Vera Byl	ab 23.06.2022	Heilpädagogin
Kai Heemsoth		Dipl.-Wirtschaftsingenieur
Ulf-Fabian Heinrichsdorff	ab 23.06.2022	Dipl.-Wirtschaftsingenieur
Hinrich Lünemann	bis 19.08.2022	Rentner
Joachim Nesvera		Beamter
Hauke Sattler	bis 07.02.2022	Dipl.-Verw.-Betriebswirt (FH)
Kirsten Stahl	stellv. Schriftführerin	Erzieherin
Harm van Deest	Schriftführer	Architekt

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegen Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates.

Nachtragsbericht

Die Corona-Pandemie sowie der noch andauernde Ukraine-Konflikt werden sich im Jahr 2023 auf die gesamtwirtschaftliche Konjunktur auswirken. Für den Bauverein können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Auch ist aufgrund steigender Preise für diverse Baustoffe mit einem starken Anstieg der Herstellungskosten zu rechnen, die sich negativ auf die Durchführbarkeit der geplanten Neubauten auswirken können. Zusätzlich ist mit steigenden Zinsen zu rechnen.

Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie der liquiditäts- und ergebniswirksamen Größenordnung noch nicht abschließend eingeschätzt werden.

Ergebnisverwendung

	Euro
Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, nach einem Jahresüberschuss von	**311.297,57**
einer Einstellung gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung i. V. m. § 270 Abs. 2 HGB von mindestens 10 % in die gesetzliche Rücklage von	**32.000,00**
einer Einstellung gemäß § 40 Abs. 3 der Satzung in die Bauerneuerungsrücklage von	**200.000,00**
den verbleibenden Bilanzgewinn von wie folgt zu verwenden:	**79.297,57**
Ausschüttung einer gestaffelten Bruttodividende auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2022	**70.695,57**
und Einstellung in die freie Rücklage	**8.602,00**

Leer, 25. Mai 2023

Der Vorstand

Exner Tooren Pauw Sattler

Anlagenspiegel

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand am 01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Stand am 31.12.2022 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	59.257,00	2.975,00	0,00	0,00	62.232,00
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	104.825.211,84	2.002.593,96	475,70	0,00	106.827.330,10
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.368.848,55	0,00	0,00	0,00	2.368.848,55
3. Grundstücke ohne Bauten	166.261,71	0,00	0,00		166.261,71
4. Technische Anlagen und Maschinen	177.084,54	0,00	0,00	0,00	117.084,54
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	695.759,02	29.220,75	10.155,92	0,00	714.823,85
6. Bauvorbereitungskosten	104.378,57	27.389,29	0,00	0,00	131.767,86
	108.277.544,23	2.059.204,00	10.631,62	0,00	110.326.116,61
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	53.897,00	80.000,00	133.897,00	0,00	0,00
2. Andere Finanzanlagen	750,00	0,00	0,00	0,00	750,00
	54.647,00	80.000,00	133.897,00	0,00	750,00
	108.391.448,23	**2.142.179,00**	**144.528,62**	**0,00**	**110.389.098,61**

Abschreibungen					Buchwerte	
Stand am 01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Stand am 31.12.2022 €	Stand am 31.12.2022 €	Stand am 31.12.2021 €
52.859,00	3.433,00	0,00	0,00	56.292,00	5.940,00	6.398,00
39.465.626,48	1.893.772,27	0,00	0,00	41.359.398,75	65.467.931,35	65.359.585,36
1.052.695,93	35.590,61	0,00	0,00	1.088.286,54	1.280.562,01	1.316.152,62
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	166.261,71	166.261,71
79.974,54	5.860,00		0,00	85.834,54	31.250,00	37.110,00
519.453,02	39.167,75	10.153,92	0,00	548.466,85	166.357,00	176.306,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	131.767,86	104.378,57
41.117.749,97	1.974.390,63	10.153,92	0,00	43.081.986,68	67.244.129,93	67.159.794,26
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	53.897,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	750,00	750,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	750,00	54.647,00
41.170.608,97	**1.977.823,63**	**10.153,92**	**0,00**	**43.138.278,68**	**67.250.819,93**	**67.220.839,26**

Verbindlichkeitenspiegel

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
	EUR	bis zu 1 Jahr EUR	zwischen 1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung*
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.409.148,92 (38.369.679,54)	1.657.601,14 (2.327.746,08)	6.506.979,15 (5.444.957,28)	31.244.568,63 (30.596.976,18)	39.409.148,92 (38.369.679,54)	GPR u.a. (GPR u.a.)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	938.442,03 (1.757.978,58)	938.442,03 (819.536,55)	(115.581,12)	(822.860,91)	938.442,03 (1.757.978,58)	GPR u.a. (GPR u.a.)
Erhaltene Anzahlungen	2.541.291,26 (2.355.775,15)	2.541.291,26 (2.355.775,15)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	75.794,72 (94.999,09)	75.794,72 (94.999,09)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeiten	218,05 (234,39)	218,05 (234,39)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	237.627,36 (394.219,43)	223.853,33 (340.791,68)	13.774,03 (53.427,75)			
Sonstige Verbindlichkeiten	38.298,10 (45.987,86)	38.298,10 (45.987,86)				
	43.240.820,44 **(43.018.874,04)**	**5.475.498,63** **(5.985.070,80)**	**6.520.753,18** **(5.613.966,15)**	**31.244.568,63** **(31.419.837,09)**	**40.347.590,95** **(40.127.658,12)**	**GPR u.a.** **(GPR u.a.)**

* GPR = Grundpfandrecht

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist im Berichtsjahr zu sechs Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand zusammengekommen. Wichtige Beratungsschwerpunkte waren:

- Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienbestandes
- Neubauplanungen
- Der Wirtschafts- und Finanzplan, die Zins- und Preisentwicklung und Lieferkettenproblematik
- Gestaltung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen angesichts der zukünftigen Herausforderungen wie u.a. dem Klimaschutz
- die Entwicklung des Geschäftsfeldes WEG- und Mietverwaltung

Aufsichtsrat und Vorstand sind sich darüber einig, dass die Schaffung bezahlbaren Wohnraumes im Landkreis Leer Zielsetzung der Genossenschaft ist und als Maßgabe für das künftige Handeln gilt. Die nach wie vor angespannte Lage am Wohnungsmarkt zeigt deutlich, wie wichtig dieser Auftrag ist.

Die im Jahr 2021 erfolgte turnusmäßige Anpassung der Nutzungsgebühren erwies sich angesichts der Preis- und Zinsentwicklungen im Laufe des Jahres 2022 als richtig. Mieterhöhungen bleiben angesichts der vielen Herausforderungen u.a. aufgrund der Dekarbonisierung zwingend notwendig. Der Vorstand wird auch in Zukunft darauf achten, die Entwicklung der Betriebskosten, die durch den Bauverein beeinflussbar sind, auf bezahlbarem Niveau zu halten. Aufsichtsrat und Vorstand sind sich bewusst, dass angesichts des allgemeinen Preisanstiegs diesem Aspekt besondere Bedeutung zukommt.

Vor dem Hintergrund der durch die Ukraine-Krise stark veränderten politischen und ökonomischen Rahmenbedingungen hat sich der Vorstand sich im Herbst 2022 entschieden, keine weiteren Investitionen in die Tochtergesellschaft BVI Bauverein Immobilien Verwaltungs- und Vertriebs- GmbH vorzunehmen und der Gesellschafterversammlung den Verkauf der Gesellschaftsanteile des Bauverein Leer eG vorzuschlagen. Mit Zustimmung des Aufsichtsrates des Bauverein Leer eG und der Gesellschafterversammlung fand der Verkauf der Gesellschaftsanteile im November 2022 statt. Der Bauverein Leer eG wird sich zukünftig auf sein Kerngeschäft konzentrieren.

Den Diskussionsergebnissen der Vorjahre folgend empfiehlt der Aufsichtsrat und der Vorstand die Beibehaltung des Dividendensplittings analog der Regelung des Vorjahres.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. mit Sitz in Hannover hat den Jahresabschluss 2021 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung bestätigt. Von dem Ergebnis der Prüfung wurden der Aufsichtsrat und der Vorstand am 08.12.2022 von der Verbandsprüferin mündlich unterrichtet. Der Aufsichtsrat hat den schriftlichen Prüfungsbericht in seiner Sitzung am 08.12.2022 besprochen und einstimmig beschlossen.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss 2022 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang wurde in der Gemeinsamen Sitzung am 24.05.2022 umfassend beraten. Der Aufsichtsrat stimmt dem vorgelegten Jahresabschluss ohne Einschränkungen zu und empfiehlt der Mitgliederversammlung

- den Bericht des Vorstandes anzunehmen
- den Jahresabschluss festzustellen
- dem Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2022 zuzustimmen
- Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2022 zu erteilen

Gemäß §24 der Satzung scheiden in diesem Jahr folgende Aufsichtsratsmitglieder aus dem Aufsichtsrat aus:

- turnusmäßig Aufsichtsratsmitglied Herr Harm van Deest

Wir danken Herrn van Deest für die langjährige vertrauensvolle Zusammenarbeit. Der Aufsichtsrat schlägt die Wiederwahl des turnusmäßig ausscheidenden Mitglieds Herrn Harm van Deest vor.

Die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2022 zeigen, dass der Bauverein Leer ein aktives, wirtschaftlich solides und zukunftsorientiertes Unternehmen ist. Da die wirtschaftlichen Folgen der COVID-19-Pandemie und auch des Ukraine-Konfliktes letztendlich nicht in Gänze absehbar sind, ist abzuwarten, wie sich diese zukünftig auf den Bauverein Leer auswirken.

Unverändert bestimmen der Förderauftrag für die Mitglieder und der Werterhalt des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes das tägliche Handeln des Vorstandes und der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Für die erfolgreiche und engagierte Arbeit des vergangenen – und aufgrund der Corona-Krise wieder sehr besonderen – Jahres danken wir allen Beteiligten sehr herzlich und sprechen ihnen unsere volle Anerkennung aus.

Bei den vielen Helferinnen und Helfern und den Gruppenleiterinnen der Nachbarschaftshilfe bedankt sich der Aufsichtsrat für ihre engagierte Mitarbeit.

Allen Mitgliedern dankt der Aufsichtsrat für das in die Genossenschaft gesetzte Vertrauen.

Leer, 25. Mai 2023
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Heinz Feldmann

Im Geschäftsjahr 2022 sind 46 Mitglieder verstorben. Wir gedenken unserer Verstorbenen:

Nachruf

Ute Adams
Hansgeorg Albrecht
Gustav Bartels
Abdel Bayouk
Klaus-Dieter Bojar
Jürgen Dämmig
Heinz Elbert
Erhard Feutlinske
Agnes Freerks
Hella Friedrichs
Sigrid Furch
Kasimir Gollasch
Heinrich Götze
Eilert Grest
Therese Groenewold
Cleretonia Hansen
Walburga Herde
Christa Hessenius
Karin Hoegen
Hans Hruschka
Luitjen Janssen
Wilma Jürgensmeier
Tadeusz Kania
Horst Knauff
Ingrid Krisp
Alma Loch
Willy Lüppens
Erika Meinders
Ingrid Mohr
Ingrid Noffz
Wilma Nordbroek
Tina Poppinga
Hanna Prinz
Heinz Rosenboom
Udo Rost
Resi Schattling
Hildegard Schlink
Hartmut Schmidt
Wilfried Staklies
Klaus Steltmann
Magda Tafazzoli-Yazdi
Dieter Tammen
Gerhard Tuitjer
Annegret Uffen
Jan Vierkant
Dieter Vryze

DIE WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN
NORDWEST

Bauverein Leer eG
Edzardstraße 62 . 26789 Leer
Telefon 04 91/92 77 60 . Fax: 04 91/9 27 76 15

E-Mail: info@bauverein-leer.de . www.bauverein-leer.de
www.wohnungsbaugenossenschaften.de