



Geschäftsbericht

2025



▲ Das Reiseprogramm der Nachbarschaftshilfe des Bauverein Leer e.V.: Tagesfahrt zum Dschungelpark Pantropica in Luttelgeest.
Foto: Ernst-Wilfried Bern

▼ Das fleißige Gärtnerteam des Bauverein Leer eG war im Winter 2025/26 stark im Winterdienst gefordert: (v.l.n.r.) Jacek Pomiankiewicz, Alwin Meyer, Peter Schütte (Team Weststadt) und Joachim Tammen und Bartosz Osip (Team Oststadt).
Foto: Ilka Himstedt





Titelbild: Außenansicht Gebäude des Bauverein Leer eG

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.

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 - 9
	2. Modernisierungen in unserem Bestand	10
	3. Neubautätigkeit	11 - 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. Prognose-Bericht	30
	H. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres	30
	I. Dank	31
II.	Jahresabschluss	
	• Bilanz zum 31. Dezember 2025	32 - 33
	• Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2025	34
	• Anhang	35 - 39
	• Ergebnisverwendung	39
	• Anlagenspiegel	40
	• Verbindlichkeitspiegel	42
III.	Bericht des Aufsichtsrates	43

A. Allgemeine Angaben: Der Bauverein auf einen Blick

	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR
Bilanzsumme	70.568	70.639	72.525	76.304
Bilanzgewinn	79	127	125	146
Eigenkapital	27.122	26.956	26.579	27.501
Eigenkapital (in % des Gesamtkapitals)	38,4	38,2	36,7	36,0
Rücklagen	22.018	22.242	22.268	22.454
Geschäftsguthaben	5.024	4.588	4.186	4.900
Zahl der Mitglieder	2.831	2.798	2.765	2.800
Zahl der Anteile	14.998	11.696	12.990	15.407
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	9.110	9.167	9.605	9.914
1) Erlösschmälerungen (ohne BK)	64	106	153	208
davon Betriebskosten	2.423	2.253	2.505	2.531
2) Erlösschmälerungen Betriebskosten	24	21	35	45
Instandhaltungsaufwand	2.334	2.468	2.439	2.460
Modernisierung	1.728	2.386	2.236	2.471
Neubaukosten	274	161	663	1.082

	2022 Anzahl	2023 Anzahl	2024 Anzahl	2025 Anzahl
Fertig gestellte Neubauwohnungen	0	0	0	10
Modernisierung (WE)	43	59	45	48
Ankauf von Wohnungen/Gewerblichen Einheiten	0	0	0	1
Bewirtschafteter Wohnungsbestand	1.675	1.675	1.676	1.680
Gewerbliche Einheiten	28	28	29	29
Garagen/Stellplätze	491	492	491	503
Verwaltete Objekte für Dritte	1	1	1	1
Mitarbeiterzahl (Stichtag 31. Dezember)				
- Vollzeit	25	28	28	26
- Teilzeit (inkl. Helfer)	13	11	15	14
- Auszubildende	1	0	1	1

Organe der Genossenschaft

Vorstand

■ Thomas Exner	Techn. Vorstand (hauptamtlich)
■ Thorsten Tooren	Kaufm. Vorstand (hauptamtlich)
■ Kerstin Pauw	Verw.-Angestellte i. R. (nebenamtlich)
■ Hauke Sattler	Dipl.-Verw.-Betriebswirt (FH) (nebenamtlich)

Aufsichtsrat

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

Aufsichtsrat – Prüfungsausschuss

■ Heinz Feldmann	Sparkassendirektor i. R.
■ Ursel Nimmrich	Dipl.-Wirtschaftsingenieurin
■ Ulf-Fabian Heinrichsdorff	Dipl.-Wirtschaftsingenieur

Aufsichtsrat – Bau- und Wohnungsausschuss

■ Harm van Deest	Architekt	Schriftführer
■ Ingo Fortkamp	Sparkassendirektor	
■ Kai Heemsoth	Dipl.-Ing., Dipl. Wirtschaftsingenieur	
■ Joachim Nesvera	Pensionär	
■ Ursel Nimmrich	Dipl.-Wirtschaftsingenieurin	

Aufsichtsrat – Ausschuss „Jugend, Familie und Senioren“

■ Joachim Nesvera	Pensionär	
■ Kirsten Stahl	Erzieherin	stellv. Schriftführerin
■ Vera Byl	Heilpädagogin	

Betriebsrat

■ Monika Brahms	Vorsitzende
■ Daniel Röttmann	stellv. Vorsitzender
■ 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

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

Service-Haus:
Pastorenkamp 8
Tel. (04 91) 9 27 76-51

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

Gründung:
9. Mai 1913

Genossenschaftsregister:
Amtsgericht Aurich, GnR.-Nr. 110006

Satzung:
Fassung vom 13.06.2024
Höhe des Geschäftsanteils 300 EUR
Haftsumme je Mitglied 300 EUR

Anzahl der Pflichtanteile:
bei Überlassung einer Wohnung drei 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 überneh-
men.
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.

B. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2025 nach zwei Rezessionsjahren wieder leicht gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) erhöhte sich nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 %, kalenderbereinigt um 0,3 %. Treiber des Wachstums waren vor allem steigende Konsumausgaben der privaten Haushalte sowie des Staates. Dagegen blieben Exporte und Investitionen rückläufig. Im internationalen Vergleich zählt Deutschland weiterhin zu den wachstumsschwächeren Volkswirtschaften. Für die EU insgesamt prognostiziert die Europäische Kommission ein BIP-Wachstum von 1,4 %, für die USA 1,8 % und für China 4,8 %.

Die wirtschaftliche Entwicklung ist weiterhin von strukturellen Herausforderungen geprägt. Eine nachlassende Wettbewerbsfähigkeit, schwache Investitionstätigkeit und eine zunehmende Entkopplung vom Welthandel belasten insbesondere die exportorientierten Branchen. Handelskonflikte und geopolitische Unsicherheiten erhöhen die Risiken zusätzlich. Positiv wirken hingegen die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und der steigende Staatskonsum. Das beschlossene Infrastruktur- und Investitionsprogramm dürfte in den kommenden Jahren konjunkturelle Impulse setzen, kann jedoch den notwendigen strukturellen Anpassungsprozess nicht ersetzen.

Für das Jahr 2026 erwarten die Wirtschaftsforschungsinstitute – mit Stand Februar 2026 – ein stärkeres Wachstum zwischen 0,6 % und 1,5 %, im Jahresdurchschnitt rund 1,0 %. Für 2027 wird mit einem Anstieg von 1,5 % bis 2,0 % gerechnet. Risiken bestehen insbesondere in der Eskalation internationaler Handelskonflikte, erneuten Inflationsimpulsen und daraus resultierenden restriktiveren Finanzierungsbedingungen.

So sind mit Beginn des USA-Iran-Konfliktes bereits Ende Februar 2026 viele Prognosen hinfällig. Steigende Energiepreise und Behinderungen in weltweiten Lieferketten werden für Preissteigerungen sorgen, die wachstumsdämpfend – auch auf die Wohnungswirtschaft – wirken. Deren Auswirkungen sind bis zur Veröffentlichung dieses Berichtes nicht hinreichend absehbar.

Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen

Die Bruttowertschöpfung ging 2025 trotz leichtem BIP-Wachstum insgesamt um 0,1 % zurück. Im Produzierenden Gewerbe sank sie im dritten Jahr in Folge (-1,0 %), zeigte jedoch zum Jahresende erste Stabilisierungstendenzen. Das Baugewerbe verzeichnete erneut deutliche Rückgänge (-3,6 %), insbesondere im Wohnungsbau. Der Tiefbau entwickelte sich dagegen stabiler.

Im Dienstleistungsbereich war die Entwicklung uneinheitlich. Unternehmensnahe Dienstleistungen verzeichneten Rückgänge (-0,8 %), während Handel, Verkehr und Gastgewerbe insgesamt moderat zulegten (+1,2 %). Die Wirtschaftsbereiche Information und Kommunikation (+1,3 %) sowie Öffentliche Dienstleistungen, Erziehung und Gesundheit (+1,4 %) wuchsen erneut. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft steigerte ihre Bruttowertschöpfung um 0,5 % und erreichte einen Anteil von knapp 10 % an der Gesamtwertschöpfung. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden Euro.

Arbeitsmarkt

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Mio. Personen in Deutschland erwerbstätig; der langjährige Beschäftigungsaufbau kam damit erstmals zum Stillstand. Zuwanderung sowie eine höhere Erwerbsbeteiligung von Frauen und Älteren wirkten beschäftigungsstabilisierend, während demografische Effekte dämpfend wirkten. Zuwächse gab es ausschließlich im Dienstleistungssektor (+0,5 %), während Beschäftigung im Verarbeitenden Gewerbe (-2,2 %) und im Baugewerbe (-0,9 %) zurückging.

Die Arbeitslosigkeit stieg weiter an. Die Zahl der Arbeitslosen erhöhte sich auf 2,9 Mio. Personen, die Arbeitslosenquote auf 6,3 %. Die Nettozuwanderung ging 2025 deutlich zurück und lag mit rund 270.000 Personen (nach Schätzungen des Statistischen Bundesamtes) unter dem langjährigen Durchschnitt.

Angesichts der geringen Nettozuwanderung wird der Fachkräftemangel in Deutschland ein wachsendes Problem,

der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation in den letzten Jahren, entsprechend der lahrenden Konjunktur, etwas entspannt. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im August 2025, dass bei knapp 28 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Im August des Vorjahres lag der Wert noch bei 35 %.

Verwendung des Bruttoinlandsprodukts

Auf der Verwendungsseite konsumierten sowohl die privaten Haushalte als auch der Staat im Jahr 2025 deutlich mehr als im Vorjahr. Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 1,4 %, die staatlichen um 1,5 %. Demgegenüber gingen die Bruttoanlageinvestitionen erneut zurück (-0,5 %). Besonders deutlich war der Rückgang bei Ausstattungsinvestitionen (-2,3 %) sowie bei Bauinvestitionen (-0,9 %).

Das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Wohnbauten wurde 2,4 % weniger investiert.

Die Exporte sanken preisbereinigt. Dies stand im Kontrast zum weiter wachsenden Welthandel. Die Wareneinfuhren gingen im Jahr 2025 preisbereinigt um 0,7 % zurück, das war der dritte Rückgang in Folge.

Preise und Inflation

Die Inflation blieb 2025 mit einer Jahresrate von 2,2 % leicht oberhalb des Stabilitätsziels der Europäischen Zentralbank. Baupreise stiegen weiterhin deutlich stärker als die allgemeine Teuerung. Gegenüber dem Vorkrisenniveau Ende 2019 lagen sie Ende 2025 um rund 48 % höher. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 1970er-Jahren nicht mehr gegeben.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 % betrug.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2025, gegenüber dem Vorjahr, um 3,8 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,4 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude.

Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 2,2 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 5,4 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,5 %.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2025 mit 4,1 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung und ebenfalls stärker als die Ausbauarbeiten im Wohnungsneubau.

Nur geringfügig über der allgemeinen Inflation lag die Teuerung bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2024 bis November 2025 um 2,5 % an. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,5 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,3 %, deutlich unterhalb der allgemeinen Preissteigerung.

Dachdeckungsarbeiten waren dagegen im November 2025 um 4,5 % teurer als im November 2024, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 3,1 % und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 5,4 %. Hier gab es die bedeutendsten Preiszuwächse bei den Rohbauarbeiten.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein.

Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt, aber Talsohle allmählich in Sicht

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Im Jahr 2024 waren die Wohnungsbauinvestitionen erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 in nominaler Betrachtung deutlich gesunken (-2,5 %). Im Jahr 2025 stagnierten sie in nominaler Rechnung in etwa auf diesem Niveau, preisbereinigt gingen die Wohnungsbauinvestitionen schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück. Trotz zuletzt abnehmender Tendenz sind die Wohnungsbauinvestitionen damit in den vergangenen sechs Jahren um 20 % gesunken.

Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4 % spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 %). Noch zwischen 2010 und 2020 hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2025 rund 272 Mrd. EUR. Anteilig wurden 59 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2025 einen Anteil von 10 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohn-

raum hoch. Das erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten dürften den Wohnungsbau auch weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahre 2026 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten nur zaghaft erholen. Während die Bauinvestitionen insgesamt, vorrangig gestützt auf satte Zuwachsraten beim öffentlichen Bau, im Jahr 2026 um 1,7 % und 2027 um rund 3,4 % ausgeweitet werden, bremst der Wohnungsbau die Gesamtentwicklung. Den Prognosen der Institute zufolge werden die Investitionen in Wohnbauten 2026 nur leicht um rund 0,5 % und 2027 stärker um etwa 2,5 % zulegen. Das Investitionsniveau wird aber noch deutlich von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

Die allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um fast 20 % unter dem Spitzenwert von 2020.

Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 % unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

Baugenehmigungen nehmen wieder Fahrt auf

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 17 % gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 43 % gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre also bei weitem noch nicht ausgleichen.

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählich wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zu (+14 %) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12 %). Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Baufertigstellungen auch 2025 deutlich rückläufig

Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurück gegangen sein (-14 %). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 8 %. Erst 2027 wird eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich dabei in einer besonders dramatischen Lage, letzten Umfragedaten zufolge könnte die Zahl neu errichteter Wohnungen von rund 29.000 Wohnungen auf nur noch 18.000 Wohneinheiten im Jahr 2025 sinken. Das entspricht einem Rückgang um 40 %. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Viele Vorhaben werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert, ein Teil findet in vermindertem Umfang statt.

Der Bauverein Leer eG wird seine Investitionen in den Bestand weiter aufrechterhalten und auch den Neubau dringend benötigter Wohnungen mithilfe von Wohnraumfördermitteln vorantreiben. Vor diesem Hintergrund ist der Zulauf weiteren Geschäftsguthabens für die Genossenschaft ein wichtiger Erfolgsfaktor, um durch eine starke Eigenkapitalquote günstige Finanzierungsmittel zu erlangen.

2. Modernisierungen in unserem Bestand

Der Bestand des Bauvereins von insgesamt 1.680 Wohnungen umfasst die Baujahre von 1903 bis 2025 – der überwiegende Teil stammt aus der Zeit vor 1970. Ein Portfolio, wie es für viele Wohnungsgenossenschaften, die wie der Bauverein in den 1910er Jahren in Deutschland aktiv wurden, typisch ist. Es liegt in der Natur der Dinge, dass die Bestandserhaltung im Laufe der Jahre umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen erforderlich macht.

Während sich in den Jahren 2023 und 2024 die Ausgaben für Modernisierungen mit 2.386 TEUR und 2.337 TEUR bereits auf hohem Niveau befanden, mussten die Investitionen im Jahr 2025 nochmals erhöht werden auf 2.471 TEUR.

Diese Summe verdeutlicht die außerordentlichen Anstrengungen der Genossenschaft, ihren Wohnungsbestand auf einem guten technischen und zeitgemäßen Niveau zu halten. Ein Großteil der Mieteinnahmen fließt damit direkt wieder in den Bestand. Die gute Vermietbarkeit der modernisierten Wohnungen bestätigt, dass dieser Weg richtig ist.

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.

Die Kostenentwicklung der letzten Jahre hat jedoch die Kosten für eine durchschnittliche Wohnungsmodernisierungen deutlich erhöht. Während vor wenigen Jahren noch mit einer Investition von 40 TEUR eine Wohnung komplett modernisiert werden konnte, sind mittlerweile mehr als 60 TEUR notwendig.

In 2025 konnten 2 Bäder im Bestand barrierefrei umgebaut und 30 Wohnungsmodernisierungen durchgeführt werden.

Energetisch wurden das Mehrfamilienhaus Evenburgallee 26/28 unter Zuhilfenahme von Fördermitteln auf den neuesten Stand gebracht. Erstmals wurde hier die Wärmeversorgung mittels einer Luft-Wasser-Wärmepumpe auf einen regenerativen Energieträger umgestellt. Im harten Winter 2025/26 hat diese Anlage ihre Leistungsfähigkeit unter Beweis gestellt. Die energetische Optimierung unseres Bestandes wird ein Modernisierungsschwerpunkt bleiben, um die CO₂-Belastung zu reduzieren.

In diesem Zusammenhang wird die Dämmung der Außenhülle und die Fortführung der Umstellung der dezentralen Heizsysteme auf zentrale regenerative Heizungsanlagen realisiert, um unseren Mietern die Reduzierung ihrer Heizkosten, sowohl durch effizientere Anlagen als auch in Form von langjährigen Energielieferverträgen zu ermöglichen. Im Jahr 2025 mussten 9 abgängige zentrale Heizungsanlagen erneuert werden und in zwei Gebäuden konnte die Umstellung von dezentrale auf zentrale Heizungsanlagen erfolgen. Bei 27 abgängigen Einzelanlagen wurden diese gegen moderne und effizientere Heizanlagen ausgetauscht.

Darüber hinaus streben wir die Erneuerung unserer Dächer an und nutzen dabei – wenn möglich – die Gelegenheit, Wohnraum zu vergrößern bzw. neu zu schaffen.

Die Aufstellung, permanente Anpassung und Verfolgung einer abgestimmten Klimastrategie zum Erreichen der Klimaschutzvorgaben bis 2045 – der sog. Klimapfad – wird in den nächsten Jahren fester Bestandteil der Bestandsbewirtschaftung sein.

Entsprechende umfangreiche technische Analysen wurden 2024 beauftragt und durchgeführt, deren Ergebnisse in den kommenden Jahren die Basis für die zukünftige Investitionsplanung bilden werden.

Modernisierung	2022	2023	2024	2025
	1.728 TEUR	2.386 TEUR	2.337 TEUR	2.471 TEUR

3. Neubautätigkeit in Planung

Fertigstellung: Neubauvorhaben von 10 WE im Scheltenweg 1, Leer

Der Ankauf eines Grundstücks im Scheltenweg von der Stadt Leer stellt einen weiteren wichtigen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum dar. Auflage der Stadt Leer war es, hier Wohnraum zu errichten, der den Bestimmungen der Wohnungsbauförderrichtlinien des Landes Niedersachsen entspricht.

Die ursprüngliche Planung sah ein kompaktes Gebäude mit teilweise zweigeschossiger Bebauung und Satteldach vor. Diese Variante ließ sich baurechtlich jedoch nicht realisieren, sodass eine Umplanung erforderlich wurde. Die nun umgesetzte Lösung umfasst zwei Gebäude mit jeweils vier Wohnungen (davon zwei barrierefrei im Erdgeschoss zugänglich sowie zwei barrierearm im Obergeschoss; vier Wohnungen mit jeweils 60 qm Wohnfläche für jeweils zwei Personen sowie vier Wohnungen mit jeweils 76 qm Wohnfläche für jeweils drei Personen) sowie zusätzlich zwei Wohnungen über zwei Etagen mit jeweils 86 qm Wohnfläche für jeweils vier Personen.

Die Bauarbeiten begannen im April 2024. Die Gebäude konnten planmäßig zum 01.09.2025 in Betrieb genommen werden. Alle zehn Wohnungen konnten pünktlich an die neuen Mieter übergeben werden.

Besonders hervorzuheben ist, dass es sich hierbei um das erste Neubauprojekt des Bauvereins handelt, dessen Wärmeversorgung vollständig auf regenerativen Energien basiert. Die Versorgung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe; ergänzend wurde eine Photovoltaikanlage installiert. Damit leistet das Projekt einen wichtigen Beitrag zu einer zukunftsfähigen und klimafreundlichen Energieversorgung im Neubau.



Neubauvorhaben „Am Pulverturm“ 15 und 23, Leer

Die Straße „Am Pulverturm“ ist eng mit den Anfängen unserer Genossenschaft verbunden. Bereits im Jahr 1925 wurden dort die ersten vom Bauverein errichteten Häuser bezogen. Mit den geplanten Neubauvorhaben an den Hausnummern 15 und 23 sollen nun zwei stark sanierungsbedürftige Bestandsgebäude ersetzt werden. Eine Modernisierung der vorhandenen Substanz ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht darstellbar.

Die beiden Neubauten werden insgesamt sechs Wohneinheiten umfassen, deren Größen zwischen ca. 33 m² und ca. 76 m² liegen werden. Auch bei diesem Projekt werden die Erdgeschosswohnungen barrierefrei erreichbar sein. Durch den bewussten Verzicht auf einen Aufzug sollen die Gesamtmieten weiterhin bezahlbar gehalten werden. Wie bereits bei aktuellen Neubauprojekten des Bauvereins vorgesehen, werden auch diese Gebäude mit einer CO₂-freien Wärmeversorgung auf Basis einer Luft-Wasser-Wärmepumpe ausgestattet. Ergänzend ist die Installation einer Photovoltaikanlage geplant, sodass auch dieses Vorhaben einen weiteren Beitrag zu einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Energieversorgung im Bestand des Bauvereins leistet.

Die Wohnungen werden unter Einsatz von Wohnraumfördermitteln des Landes Niedersachsen errichtet. Eine Anmietung ist ausschließlich mit Wohnberechtigungsschein möglich.

Die Fertigstellung ist für das Jahr 2027 vorgesehen.

Neubauvorhaben von 4 WE in der Okko-ten-Broek-Straße 28, Leer

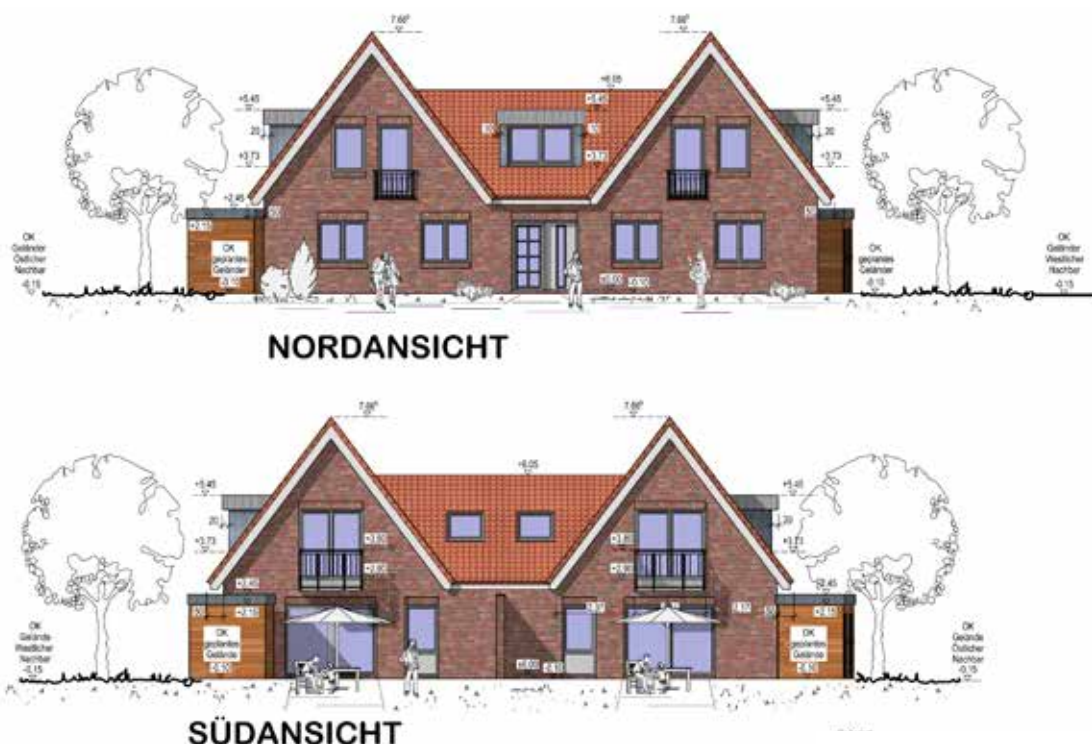
Nach dem Abriss eines Bestandsgebäudes, das unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr zu modernisieren war, steht die Fläche nun für den Bau bezahlbarer Neubauwohnungen zur Verfügung. Vorgesehen sind vier Wohneinheiten mit jeweils drei Zimmern und Küche: zwei Wohnungen im Erdgeschoss mit jeweils 60 qm Wohnfläche (für jeweils zwei Personen) sowie zwei Wohnungen im Dachgeschoss mit jeweils 50 qm Wohnfläche (für jeweils eine Person). Die Erdgeschosswohnungen werden barrierefrei erreichbar sein.

Durch die bewusst reduzierten Wohnungsgrößen mit offenen Wohn- und Küchenbereichen sowie den Verzicht auf einen Aufzug wird auch bei diesem Projekt der Anspruch umgesetzt, bezahlbaren Neubauwohnraum zu schaffen.

Auch bei diesem Neubauprojekt erfolgt die Wärmeversorgung über eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe, um dem Ziel der Dekarbonisierung bis 2045 näher zu kommen.

Die Wohnungen werden unter Einsatz von Wohnraumfördermitteln des Landes Niedersachsen errichtet. Eine Anmietung ist ausschließlich mit Wohnberechtigungsschein möglich.

Die Fertigstellung ist für das Jahr 2027 vorgesehen.



Neubauvorhaben von 4 WE im Osseweg 24, Leer

Das an dieser Stelle befindliche Siedlerhaus aus dem Baujahr 1936 ist wirtschaftlich nicht mehr sanierungsfähig. Nach dem Abriss des Bestandsgebäudes ist daher ein Ersatzneubau auf Grundlage des Entwurfs Okko-ten-Broek-Straße 28 vorgesehen, jedoch mit abweichenden Wohnflächen. Geplant sind zwei Wohnungen im Erdgeschoss mit jeweils 75 qm Wohnfläche (für jeweils drei Personen) sowie zwei Wohnungen im Dachgeschoss mit jeweils 60 qm Wohnfläche (für jeweils zwei Personen). Auch hier werden die Erdgeschosswohnungen barrierefrei erreichbar sein.

Durch die bewusst reduzierten Wohnungsgrößen mit offenen Wohn- und Küchenbereichen sowie den Verzicht auf einen Aufzug wird ebenfalls bei diesem Vorhaben dem Ziel eines bezahlbaren Neubaus Rechnung getragen.

Auch bei diesem Neubauprojekt erfolgt die Wärmeversorgung über eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe, um dem Ziel der Dekarbonisierung bis 2045 näher zu kommen.

Die Wohnungen werden unter Einsatz von Wohnraumfördermitteln des Landes Niedersachsen errichtet. Eine Anmietung ist ausschließlich mit Wohnberechtigungsschein möglich.

Die Fertigstellung ist Ende 2027 vorgesehen.

Neubauvorhaben von 20 WE in der Hahnentanger Straße in Rhaderfehn

Die Gemeinde Rhaderfehn hat sich im Frühjahr 2024 entschlossen, zwei Grundstücke an der Hahnentanger Straße mit dem Ziel der Schaffung geförderten Wohnraums zu veräußern. Der Bauverein Leer eG hat sich an der Ausschreibung beteiligt und den Zuschlag erhalten.

Mit seinem Bebauungs- und Bewirtschaftungskonzept konnte der Bauverein überzeugen und hat die Grundstücke mit einer Fläche von knapp 2.800 Quadratmetern erworben. Geplant ist die Errichtung von bis zu 25 Wohnungen, überwiegend für Haushalte mit ein bis zwei Personen. Sollte im weiteren Abstimmungsprozess mit der Gemeinde zusätzlicher Bedarf an größeren Wohnungen festgestellt werden, kann die Planung entsprechend angepasst werden. Hierzu erfolgt eine weitere Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung.

Die Wohnungen werden unter Einsatz von Wohnraumfördermitteln des Landes Niedersachsen errichtet. Eine Anmietung ist ausschließlich mit Wohnberechtigungsschein möglich.

Die Fertigstellung ist spätestens bis Ende 2027 vorgesehen.

Neubauvorhaben von 20 WE in der Straße Hermann-Tempel-Ring 1-3, Leer

Das Bestandsgebäude aus dem Jahr 1965, viergeschossig mit 16 Wohnungen, ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr zu modernisieren. Die Bestandsanalyse und die Überlegung eines Laubengang-Anbaus mit einer Aufzugsanlage steht in keinem Verhältnis zu den Kosten eines Ersatzbaus, der sowohl Erweiterungspotential auf 20 Wohnungen vorsieht und den gesetzlichen Vorgaben der Umstellung auf regenerative Energien und somit der CO₂-Reduzierung, auch betrachtet auf unseren gesamten Wohnungsbestand, gerecht wird.

Geplant ist auch hier die Errichtung von 20 Wohnungen, überwiegend für Haushalte mit ein bis drei Personen.

Die Wohnungen werden unter Einsatz von Wohnraumfördermitteln des Landes Niedersachsen errichtet, um auch in diesem Quartier das Angebot von bezahlbarem Wohnraum im Neubausegment anbieten zu können. Eine Anmietung ist ausschließlich mit Wohnberechtigungsschein möglich.

Die Fertigstellung ist Ende 2027 vorgesehen.

Ausblick

Da der Wohnungsmarkt in Leer weiterhin angespannt ist, müssen wir als Genossenschaft neben der umfangreichen Instandhaltung und Sanierung unserer Bestandsgebäude weiterhin bezahlbaren Neubau umsetzen. Über die hier vorgestellten Projekte hinaus sind weitere Vorhaben geplant – u. a. das in Kooperation mit einem weiteren Unternehmen vorgesehene Projekt „Am Bahndamm“, mit dem 96 geförderte Wohnungen in der Leeraner Innenstadt entstehen werden.

Die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach barrierefreiem Wohnraum am Standort, ist weiterhin hoch. Der Bauverein steht auch künftig für bezahlbaren Wohnraum im Bestand und im Neubau. Im Fokus der zukünftigen Bautätigkeiten stehen die energetische Sanierung unseres Wohnungsbestandes sowie die Fortsetzung der Umrüstung dezentraler Heizungsanlagen auf zentrale Anlagen, um unseren Mietern weiterhin die Vorteile langfristiger Energiepreisverträge bieten zu können. Die geplanten Neubauvorhaben werden energetisch mit einem hohen Anteil regenerativer Energien umgesetzt, um den klimapolitischen Anforderungen von Bundesregierung und EU gerecht zu werden.

Die aktuelle Entwicklung beim Zinsniveau, bei Materialengpässen und weiterhin steigenden Baukosten wird den Bauverein nicht davon abhalten, seinen Wohnungsbestand wie in den vergangenen Jahren auf hohem Niveau zu sanieren und im Neubaubereich weiterhin attraktive und bezahlbare Wohnungsgrundrisse zu planen. Ersatzbau und Nachverdichtung auf genossenschaftseigenen Grundstücken bleiben wichtige Bausteine, um die gute Vermietbarkeit in den kommenden Jahrzehnten zu sichern.

4. Instandhaltung unserer Wohnungen

Im Jahre 2017 wurde 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. In 2024 fand eine erneute technische Analyse des gesamten Gebäudebestandes statt, deren Daten die umfangreiche Basis für die Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung sowie der Dekarbonisierung bis zum Jahr 2045 bilden.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes betrugen für das Geschäftsjahr insgesamt 2.459 TEUR (Vorjahr 2.439 TEUR) und bleiben damit auch im dritten Jahr in Folge auf einem sehr hohen Stand.

Eine Kennzahl für die außerordentlich starken Aktivitäten unserer Genossenschaft zur Sicherung unseres Gebäudebestandes ist der Aufwand (Instandhaltung und Modernisierung) je qm Wohnfläche. Mit 45,76 (Vorjahr: 43,48) EUR pro qm erreicht dieser Wert einen 10-Jahres-Höchststand – und auch die Vorjahreswerte zeigen, dass die Genossenschaft seit Jahren große Anstrengungen unternimmt, um den Wohnungsbestand auf einem guten technischen Niveau zu halten. Daher sind auch in Zukunft Mietanpassungen wirtschaftlich geboten, um den Satzungsauftrag zu erfüllen: die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder.

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)
2016	1.400.368,04	1.946.626,01	102.970,00	32,50
2017	1.622.950,79	1.500.374,37	104.933,00	29,76
2018	2.086.200,47	1.883.735,89	104.981,00	37,81
2019	1.605.162,45	1.470.731,82	105.052,00	29,27
2020	1.943.684,06	1.437.264,61	107.861,00	31,35
2021	2.029.838,15	1.838.382,61	107.469,00	35,99
2022	2.333.599,82	1.728.240,97	107.494,13	37,79
2023	2.468.257,68	2.385.962,73	107.446,11	45,18
2024	2.439.012,74	2.236.895,71	107.534,62	43,48
2025	2.459.636,83	2.470.653,21	107.752,49	45,76

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. Im Jahr 2023 betrug der Wert 8,8 % – im Geschäftsjahr 2024 sank der Wert etwas ab auf 8,1 % um im aktuellen Berichtsjahr 2025 weiter auf 7,6% zu sinken - und bleibt damit weiter auf relativ niedrigem Niveau.

Die Lage am Wohnungsmarkt bleibt auch im Jahr 2025 weiter angespannt. Am Standort Leer ist die Nachfrage nach Wohnraum – insbesondere nach kleineren Wohnungen für Haushalte mit geringerem Einkommen bzw. Wohnungen für 1-2 Personen – nach wie vor sehr hoch. Marktbedingte Leerstände, verursacht durch mangelnde Nachfrage, 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 Leereraner 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, das im Auftrag der Stadt fortgeschrieben und 2023 neu vorgestellt wurde. Die Neubauprojekte des Bauverein Leer eG berücksichtigen die darin enthaltenen Empfehlungen und werden zur Verbesserung der Wohnraumversorgung beitragen. Bei allen Neubauprojekten ist die Nutzung von Wohnraumfördermitteln der NBank vorgesehen, um bezahlbaren Wohnraum im Neubau zu schaffen.

Bedauerlich ist die Steigerung der Fälle, in denen durch unklare Erbsituationen sowohl die Beendigung des Mietverhältnisses als auch der Umgang mit dem Hausrat lange Zeit ungeklärt bleibt und dadurch Wohnraum blockiert und Mietrückstände aufgebaut werden - ein immer häufiger auftretendes Problem. Ziel des Sozialmanagements des Bauverein Leer ist es, solche sehr bedauerlichen und belasteten Situationen für alle Beteiligten zu vermeiden. Durch Vorträge und Beiträge in der Mieterzeitschrift rund um das Thema Vorsorgevollmachten und Nachlassregelung wird der Bauverein versuchen, die Mieter weiterhin für das Thema zu sensibilisieren. Wir hoffen darauf, dass auf Bundesebene diskutierte Gesetzesänderungen zukünftig für mehr Klarheit für solche Problemlage sorgen.

Mieterwechsel	2024	2025
1. Gesamtbestand der Wohnungen	1.676	1.680
2. a) Zahl der Wohnungswechsel	136	128
b) in Prozent	8,1	7,6
3. Gründe der Wechsel		
a) Umzüge innerhalb der Genossenschaft	23	18
b) Umzüge innerhalb Leer	11	12
c) nach außerhalb verzogen	21	11
d) Wohnungsaufgabe	25	33
e) Wohnungsaufgabe durch Tod	19	25
f) Altersbedingter Auszug / Heimplatz	26	18
g) Eigentumserwerb	3	3
h) Zwangsräumung/fristlose Kündigung	3	5
i) sonstige Ursachen	5	3

Die bewirtschafteten eigenen Bestände entwickelten sich wie folgt:

	2022	2023	2024	2025
Wohnungen	1.675	1.675	1.676	1.680
gewerbliche Objekte	20	20	21	21
Eigengenutzte Objekte inkl. Servicehäuser	8	8	8	8
Garagen/Carports	335	335	335	335
Stellplätze	156	157	157	169
Wohnfläche in m²	107.494	107.464	107.535	107.752

6. Wohnungsmarktentwicklung

Auch im Jahr 2025 war – wie bereits in den Vorjahren – keine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt Leer erkennbar. Obwohl seit der ersten Auflage des Wohnraumversorgungskonzeptes vermehrt kleine Wohnungen mit zwei oder drei Räumen geschaffen wurden, bestätigt das im April 2023 aktualisierte Konzept diese Entwicklung. Das Land Niedersachsen hat die Stadt Leer zum Jahresbeginn 2025 per Verordnung als „Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt“ eingestuft. Nach Einschätzung der Landesregierung ist damit eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet. In der Folge gelten Instrumente wie Mietpreisbremse und abgesenkte Kappungsgrenze.

Es bleibt weiterhin erforderlich, Wohnungsangebote für junge Familien, Senioren und einkommensschwache Haushalte zu schaffen. Prognosen gehen davon aus, dass Leer weiterhin wachsen wird. Bis 2025 wurden rund 435 Wohnungen sowie weitere 355 Wohnungen im Zeitraum 2026 – 2030 benötigt, um den Bedarf zu decken. Zusätzlich empfiehlt das Wohnraumversorgungskonzept den Bau von rund 300 weiteren preisgebundenen Wohnungen, da in den Vorjahren zahlreiche Bindungen ausgelaufen sind (vgl. WRVK, S. 41).

Die erforderlichen Flächen wären grundsätzlich vorhanden; angesichts der Anforderungen der Dekarbonisierung und der Infrastruktur ist jedoch insbesondere die innerstädtische Entwicklung weiter voranzubringen. Gleichzeitig steigt die Zahl kleiner Haushalte weiter an, vor allem durch die wachsende Altersgruppe ab 60 Jahren. Der Anteil barrierefreier Wohnungen bleibt daher von besonderer Bedeutung.

Die Nachfrage nach Wohnungen des Bauverein Leer eG ist weiterhin sehr hoch und übersteigt das Angebot deutlich. Die Fluktuationsquote im Bestand sank von 8,1 % im Jahr 2024 auf 7,6 % im Jahr 2025, sodass entsprechend weniger Wohnungen neu zur Verfügung standen.

Insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen und/oder Transfereinkommen haben weiterhin Schwierigkeiten, kleine und zugleich preiswerte Wohnungen zu finden. Die Bestandswohnungen des Bauvereins stellen für diese Gruppe in besonderem Maße bezahlbaren Wohnraum dar. Dessen Erhalt hat für den Bauverein oberste Priorität. Entsprechend wurden im Berichtsjahr rund 4,93 Mio. EUR (Vorjahr 4,67 Mio. EUR) in die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes investiert. Dies entspricht einem Aufwand von 45,76 EUR pro qm Wohnfläche (Vorjahr: 43,48 EUR) – ein neuer Höchstwert und Ausdruck für die Entschlossenheit, mit der Bauverein in seine Wohnungsbestände investiert.

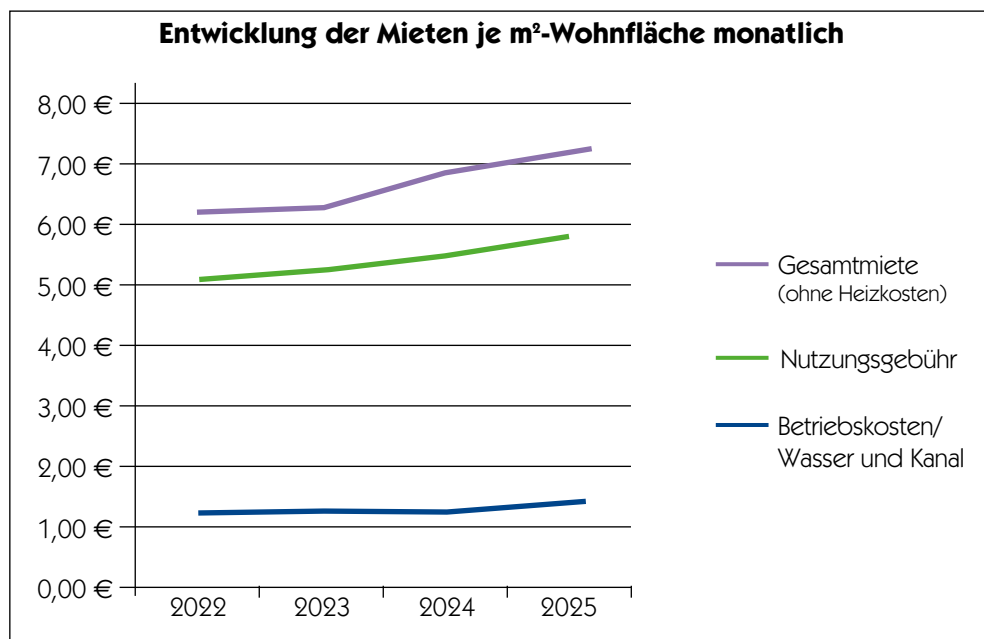
Modernisierungen erfolgen weiterhin unter den Gesichtspunkten der Wirtschaftlichkeit und Bezahlbarkeit. Zwar gehen sie mit moderaten Mietanpassungen einher, zugleich verbessern sie jedoch die Wohnqualität deutlich. Auch nach Anpassungen liegt die durchschnittliche Nutzungsgebühr mit 5,71 EUR pro qm Wohnfläche (Vorjahr: 5,46 EUR) weiterhin auf einem für viele Haushalte tragbaren Niveau. Zum Vergleich: der Zensus 2022 weist für die Stadt Leer eine durchschnittliche Bestandskaltmiete von 6,30 EUR aus. Der Bauverein liegt damit im Berichtsjahr noch 0,59 EUR unter dem Durchschnitt des Jahres 2022.

Mit der Durchführung energetischer Sanierungen leistet der Bauverein zugleich einen wichtigen Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz und reduziert die Energiekostenbelastung der Mieter – ein weiterhin zentrales Anliegen angesichts der gestiegenen Energiepreise.

Eine messbare Entspannung des Wohnungsmarktes kann nur durch zusätzlichen bezahlbaren Neubau erreicht werden. Die Genossenschaft verfügt über eigene Grundstücksreserven sowie Nachverdichtungspotenziale im Bestand, die in den kommenden Jahren genutzt werden können. Voraussetzung bleiben jedoch geeignete wirtschaftliche Rahmenbedingungen, ausreichende Kapazitäten bei Auftragnehmern und stabile Lieferketten. Im Neubau wird der Schwerpunkt weiterhin auf kleineren Wohnungen liegen, um Bezahlbarkeit und Vermietbarkeit langfristig zu sichern. Dem Zweijahresrhythmus folgend wird im Jahr 2027 erneut eine Mietanpassung erforderlich sein. Auch künftig sind kontinuierliche Investitionen in den Wohnungsbestand notwendig. Die Anforderungen des Klimaschutzes machen darüber hinaus weitere umfangreiche Investitionen in eine klimaneutrale Wärmeversorgung erforderlich. Mietanpassungen sind daher unumgänglich.

7. Umsatzentwicklung

Die Umsatzentwicklung stellt sich wie folgt dar:	2022 (in EUR)	2023 (in EUR)	2024 (in EUR)	2025 (in EUR)
Erlöse aus				
1 a) Wohnungsmieten	6.546.514,97	6.810.200,31	7.046.390,90	7.385.495,84
b) Erlösschmälerungen	-87.821,35	-126.519,92	-187.873,14	-253.382,39
c) Gewerbemieten	116.565,72	118.826,84	129.092,78	135.994,80
d) Garagenmieten	111.098,21	111.360,46	113.151,74	115.374,24
2 a) Wasser- u. Abwassergebühren	532.623,12	465.350,51	564.056,57	565.144,90
b) Betriebskosten	1.269.445,51	1.293.197,80	1.337.606,55	1.363.565,21
c) Heizkosten	599.038,54	472.026,48	578.510,83	584.068,09
d) Betriebskosten-Pauschale	22.316,40	22.381,20	24.500,08	18.690,96
3) Sonstige Erlöse	65,00	65,00	100,00	100,00
	9.109.846,12	9.166.888,68	9.605.536,31	9.915.051,65



	2022	2023	2024	2025
Nutzungsgebühr	5,08 €	5,28 €	5,46 €	5,71 €
Betriebskosten/Wasser und Kanal	1,41 €	1,36 €	1,47 €	1,49 €
Gesamtmierte (ohne Heizkosten)	6,49 €	6,64 €	6,93 €	7,20 €

8. Mietforderungen/Mahnwesen

Als genossenschaftliches Wohnungsunternehmen vermietet der Bauverein Leer eG seine Wohnungen überwiegend an Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen. Diese Haushalte müssen einen erheblichen Teil ihres verfügbaren Einkommens für die Deckung grundlegender Lebensbedürfnisse aufwenden, zu denen insbesondere auch das Wohnen gehört.

Trotz einer umfassenden Bonitätsprüfung vor Abschluss des Mietvertrages sowie einer intensiven Betreuung säumiger Mieter durch unser internes Mietforderungs- und Mahnwesen kann das Unternehmen nicht ausschließen, dass einzelne Mieter ihren Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommen. In der Folge entstehen bei diesen Mietverhältnissen teilweise erhebliche Mietrückstände. Häufig sind diese Fälle zudem mit Auseinandersetzungen über die Rückgabe der Wohnung verbunden. Dem Unternehmen bleibt dann oftmals nur der langwierige Rechtsweg, um die Wohnung wieder in Besitz nehmen zu können.

Niemand ist davor geschützt, in bestimmten Lebenssituationen in finanzielle Schwierigkeiten zu geraten. Durch frühzeitige Gespräche und geeignete Maßnahmen werden wir daher auch künftig versuchen, solchen Krisensituationen aktiv zu begegnen und gemeinsam mit den Mietern tragfähige und einvernehmliche Lösungen zu erarbeiten. Ein Themenfeld, das in diesem Zusammenhang leider weiterhin zunehmend an Bedeutung gewinnt, ist die Abwicklung von Mietverhältnissen in Fällen, in denen ein Mieter verstirbt und keine Erben ermittelt werden können, die beispielsweise eine Kündigung der Wohnung aussprechen oder entgegennehmen können. Diese ungeklärten Erbfälle machen einen erheblichen Anteil der Forderungen aus der Vermietung aus. Daher gilt es auch weiterhin, durch Aufklärung und Sensibilisierung gemeinsam mit den Mietern bereits zu Lebzeiten geeignete Lösungen zu finden.

	2024	2025
1. Mahnung	222	244
2. Mahnung	31	57
3. Mahnung	7	13
Hausbesuche	7	13
abgeschlossene Abzahlungsvereinbarungen	10	5

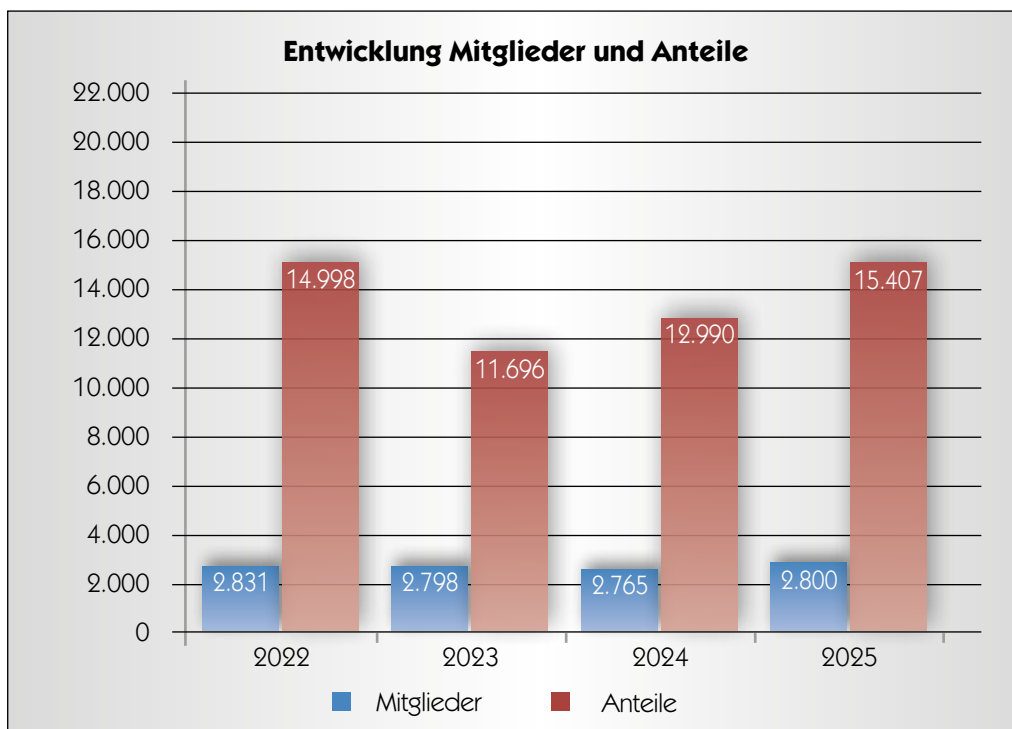
	2022	2023	2024	2025
Forderungen aus Vermietung in EUR	62.692,76	82.679,66	82.185,60	103.041,42

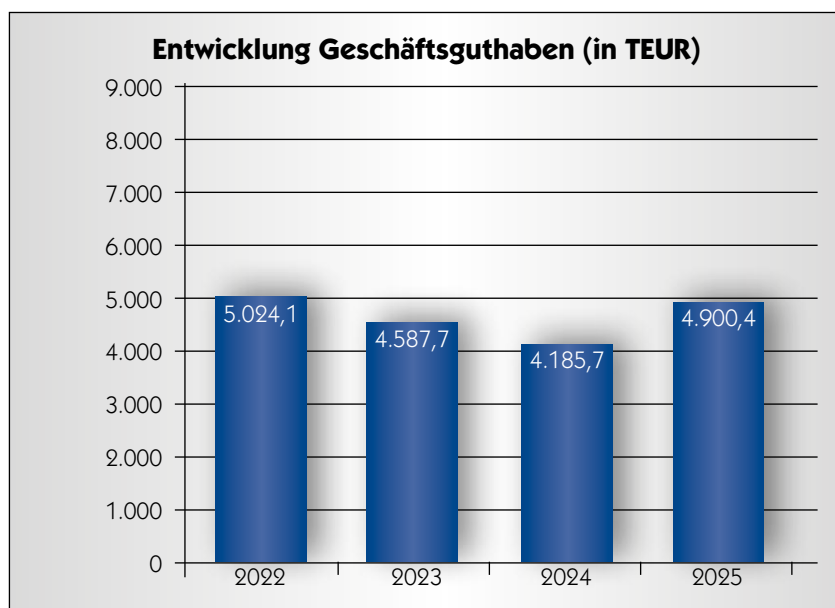
9. Mitgliederentwicklung/Geschäftsguthaben

Seit 2015 hat 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 Niedrigzinsphase 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.

Die Abschmelzung hoher Geschäftsguthaben hat im Jahr 2024 das gewünschte Maß erreicht, eine Änderung der Dividendenpolitik, die für mittlere Geschäftsguthaben wieder eine attraktive Dividende vorsah, wurde auf der Mitgliederversammlung beschlossen. Damit soll der genossenschaftliche Gedanke gefördert werden und der Aufbau zusätzlichen Geschäftsguthabens erfolgen. Der Stärkung der Eigenkapitalquote durch gestiegenes Geschäftsguthaben kommt angesichts der anstehenden Kapitalaufnahme im Zuge der Neubauten besondere Bedeutung zu. Im Berichtsjahr 2025 konnte ein deutlicher Zufluss von Geschäftsguthaben verzeichnet werden, der die Erwartungen bei weitem übertraf.

Für das Geschäftsjahr 2025 schlägt der Vorstand daher vor, die bestehende Regelung beizubehalten und damit weiterhin eine attraktive Dividende anzubieten.





10. Verwaltung für andere Eigentümer (WEG)

Der Bauverein Leer eG verwaltet eine Eigentümergemeinschaft. In der Bavinkstraße 9 (Wohn- und Gewerbeobjekt) nutzt die Genossenschaft das Gebäude gemeinsam mit einem weiteren Eigentümer, der seine Flächen gewerblich vermietet. Diese historisch gewachsene Struktur bleibt bestehen und wird daher auch künftig durch den Bauverein Leer eG bewirtschaftet.

Darüber hinaus übernimmt der Bauverein Leer eG keine Verwaltung von weiteren Immobilien oder Wohnungen, die sich im Eigentum Dritter befinden.

11. Entwicklung im Personalbereich

Um in bewährtem Maße die uns gesetzten Aufgaben zu erfüllen, 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.

Ebenso bilden wir aus, um freiwerdende Stellen zukünftig aus eigenen Reihen besetzen zu können. Im August 2024 trat eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau im ersten Lehrjahr in die Ausbildung ein und wird die Ausbildung voraussichtlich im Sommer 2027 erfolgreich beenden.

Im gewerblichen Bereich hat sich der Bauverein verstärkt. Zum 01.01.2025 wurde ein Maler, der zuvor in seiner Selbstständigkeit bereits für den Bauverein Leer eG tätig war, als Mitarbeiter der Werkstatt eingestellt. So können zahlreiche kleinere Arbeiten dieses Gewerkes zukünftig durch eine eigene Fachkraft erfolgen, wodurch Kosten- und Zeitersparnisse bei der Sanierung der Wohnungen realisiert werden können. Damit konnten wir auch vor dem Hintergrund einer stark ausgelasteten Handwerksbranche flexibler reagieren.

Das engagierte Team unserer Gärtnereien, das die ca. 300.000 m² umfassenden Grundstücke das gesamte Jahr über sehr engagiert pflegt, besteht mittlerweile aus fünf Vollzeitbeschäftigten.

Eine Entlastung des Teams von den Mäharbeiten wurde im Jahr 2025 durch den Einsatz von Dienstleistern für die Rasenmähd angestrebt. Dadurch wird der etwas überalterte Maschinenpark entlastet und zukünftig neu ausgerichtet. Die gute regelmäßige Pflege unserer Grünanlagen – und damit ein gepflegtes und wertiges Erscheinungsbild unserer Anlagen – ist gewährleistet.

Eine langjährige Mitarbeiterin der kaufmännischen Bestandsbewirtschaftung ist im Spätsommer in den Ruhestand gegangen und konnte durch eine interne Umbesetzung durch eine im eigenen Haus ausgebildete Fachkraft neu besetzt werden.

Ebenfalls frei wurde eine weitere Stelle im Bereich der kaufmännischen Verwaltung, die im Frühjahr 2026 neu besetzt werden konnte.

Die vor Jahren für die Verwaltung eingeführte Flexibilisierung der Arbeitszeiten sowie die Einführung der elektronischen Zeiterfassung und Urlaubsverwaltung hat sich bewährt.

Ein großer Schritt in der Digitalisierung war die Einführung eines Online-Marktplatzes im Sommer 2023. Erstmals konnten sich Interessenten auf dem Portal ein persönliches Suchprofil anlegen, sich zeitnah über aktuelle Wohnungsangebote informieren lassen und sich direkt online über freie Wohnungen informieren und sich bewerben.

Der gesamte Kontakt zwischen Vermietungsabteilung und Interessent bis hin zur späteren Vergabe der Wohnung ist damit digital unterstützt und hat die Prozesse stark vereinfacht. Gleichzeitig ist der Bauverein mit seinen attraktiven Wohnungsangeboten öffentlich sichtbar geworden.

Weitere Schritte zur Digitalisierung und Optimierung der Arbeitsprozesse sind in Vorbereitung.

	2024	2025
Vorstand – hauptamtlich	2	2
Vorstand – nebenamtlich, Teilzeit	2	2
kaufm. Angestellte -Vollzeit	8	6
kaufm. Angestellte -Teilzeit	3	3
Service-Mitarbeiter -Teilzeit	1	1
techn. Angestellte -Vollzeit	1	1
techn. Angestellte -Teilzeit	2	2
Auszubildende	1	1
Handwerker -Vollzeit	10	10
Hausmeister -Vollzeit	2	2
Gärtner -Vollzeit	5	5
Raumpfleger -Teilzeit	1	1
Helfer (geringf./kurzfr. Beschäftigung)	6	5
Gesamtpersonal (Stichtag 31.12.)	44	41

C. Nachbarschaftshilfe



Die Nachbarschaftshilfe des Bauverein Leer e.V. wurde am 10. September 1996 gegründet und kann somit bereits auf 29 Jahre erfolgreiche und wertvolle Arbeit zurückblicken. Dies ist dem engagierten Einsatz zahlreicher ehrenamtlicher Helferinnen und Helfer zu verdanken, ohne die das vielfältige Angebot nicht möglich wäre.

Zweck des Vereins ist die Beratung und Betreuung hilfs- und pflegebedürftiger Menschen sowie die Förderung der Alten- und Nachbarschaftshilfe, um eine möglichst lange eigenständige Lebensführung in der vertrauten Umgebung zu ermöglichen.

Diese Aufgaben sind aktueller denn je. Initiativen wie die Nachbarschaftshilfe des Bauverein Leer e.V. gewinnen zunehmend an Bedeutung, da der demografische Wandel unsere Gesellschaft weiterhin vor große Herausforderungen stellt – insbesondere im Bereich des altersgerechten Wohnens und der sozialen Teilhabe. Die Alterung der Bevölkerung schreitet fort:

Seit einigen Jahren liegt Anteil von Menschen, die älter sind als 65 Jahre, an der deutschen Bevölkerung bei rund 22 Prozent. Damit ist mehr als jeder fünfte Deutsche in dieser Altersgruppe. Ein weiterer Anstieg wird in der zweiten Hälfte der 2020er Jahre erwartet, wenn die geburtsstarken Jahrgänge vollständig in die Altersgruppe 65+ hineinwachsen. Auch die Altersgruppe 85+, die der sogenannten Hochbetagten, wächst in Deutschland seit 2022 kontinuierlich und stellt einen zunehmend relevanten Teil der Gesamtbevölkerung dar – mit steigender Bedeutung insbesondere für Pflege, Gesundheitssystem und altersgerechten Wohnraum.

Umfragen zeigen zugleich, dass die meisten Menschen auch im Alter möglichst lange in der eigenen Wohnung und vertrauten Umgebung bleiben möchten. Genau hier setzt die Nachbarschaftshilfe an: Mit vielfältigen Angeboten, Gemeinschaftsaktionen und gezielter Unterstützung wird ein starkes Miteinander gefördert. Der Bauverein Leer eG trägt mit bezahlbarem, barrierefreiem Wohnraum sowie dem kontinuierlichen Umbau von Bestandswohnungen – insbesondere barrierefreien Bädern – aktiv dazu bei, diesen Wunsch zu ermöglichen.

Viele soziale Angebote wären ohne das Engagement ehrenamtlicher Helferinnen und Helfer nicht realisierbar. Ihr Einsatz ist nicht selbstverständlich, aber von unschätzbarem Wert. Auch in unserer Nachbarschaftshilfe zeigt sich täglich diese Bereitschaft, andere zu unterstützen, Gemeinschaft zu fördern und ein „Miteinander statt Nebeneinander“ zu leben. Unser Motto lautet daher weiterhin: „Gemeinsam statt einsam.“

Regelmäßig treffen sich Nachbarinnen und Nachbarn in unseren zahlreichen Gruppen:

- Handarbeitskreis
- Spielekreis Weststadt
- Kreativgruppe
- Andachten in der Ost- und Weststadt
- Die flotten Senioren – der Kaffeeklatsch
- Männer nach Krebs
- Boßeln
- Spielenachmittag Oststadt
- Malgruppe
- Klönnachmittage in der Ost- und Weststadt
- Müttercafé
- Zen-Meditation
- Mittagstisch in der Ost- und Weststadt

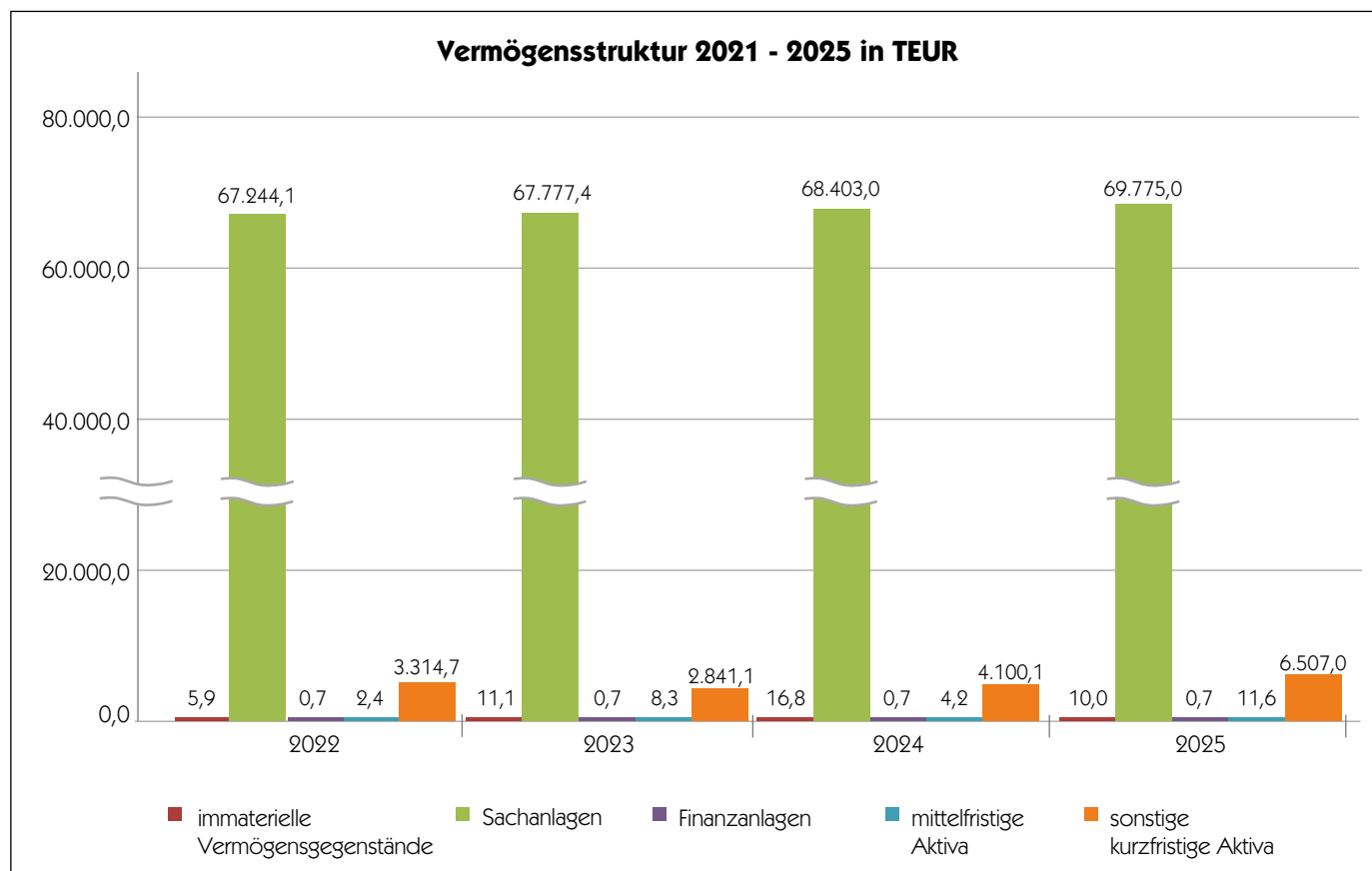
Menschen, die sich im Ehrenamt engagieren und ein Gruppenangebot leiten oder neu anbieten möchten, sind immer herzlich willkommen.

Für den großartigen ehrenamtlichen Einsatz im Jahr 2025 danken der Vorstand des Bauverein Leer eG und der Vorstand der Nachbarschaftshilfe e.V. allen Mitwirkenden herzlich. Ihr Engagement ist ein unverzichtbarer Bestandteil unserer genossenschaftlichen Gemeinschaft und ein wichtiger Motor einer lebendigen Nachbarschaft.

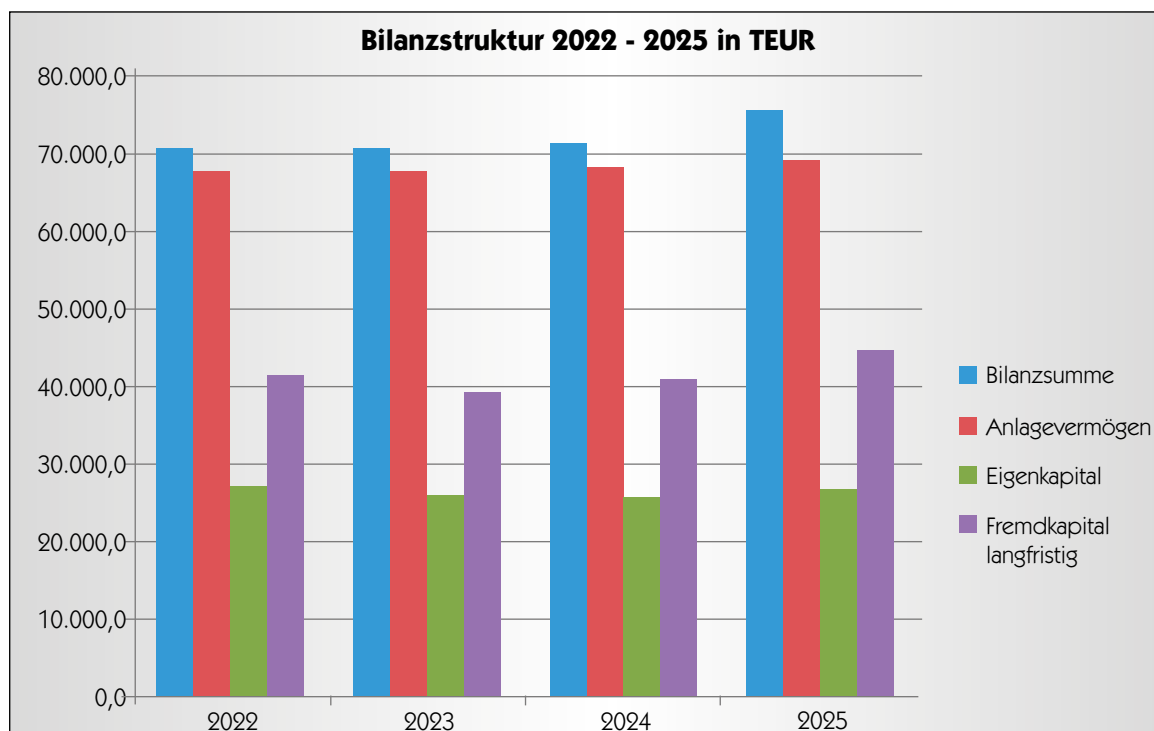
Wir freuen uns auf viele weitere Jahre der Zusammenarbeit – mit Herz, Hand und Gemeinschaftsgeist.

D. Vermögens- und Finanzlage

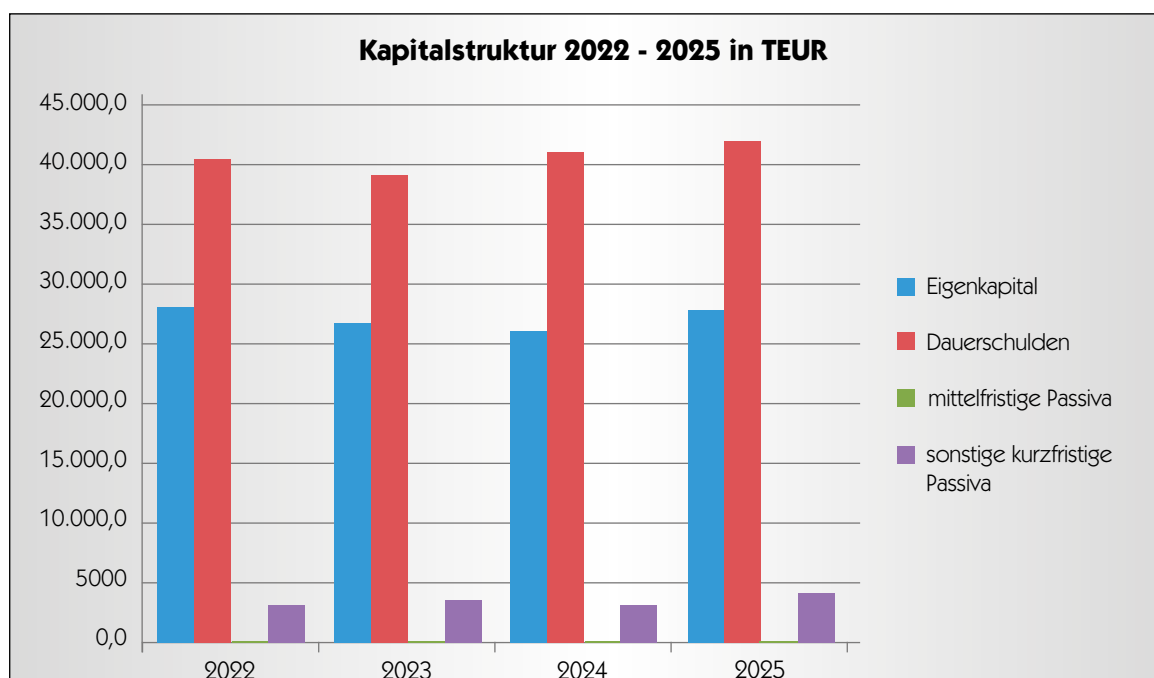
Die Vermögens- und Finanzlage stellt sich bei der gruppenweisen Zusammenstellung der Bilanzzahlen am Ende des Geschäftsjahres 2024 wie folgt dar:



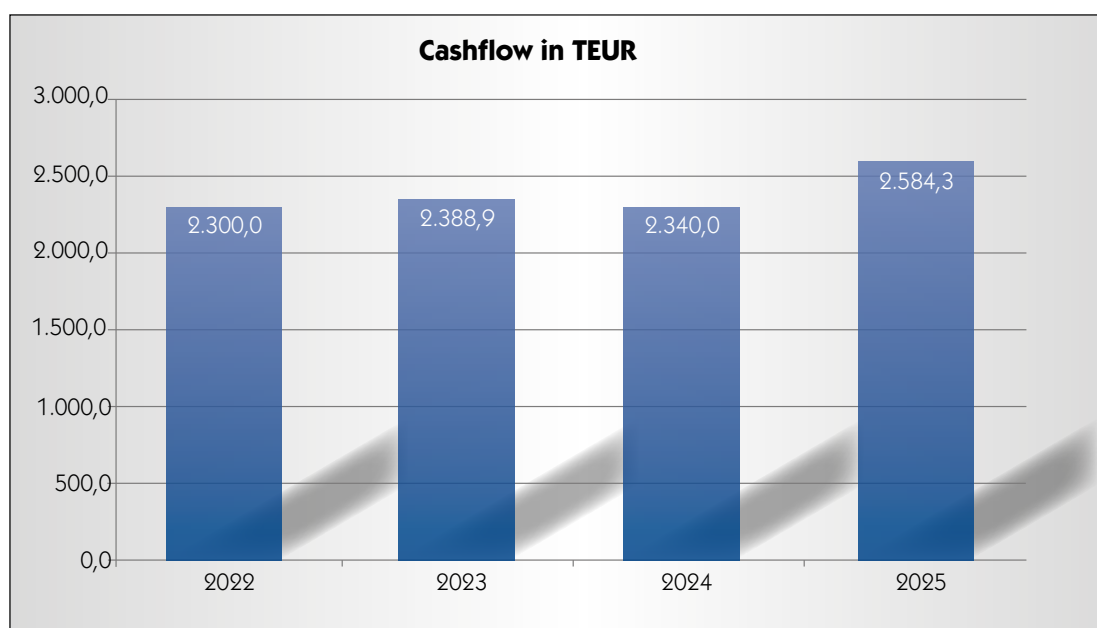
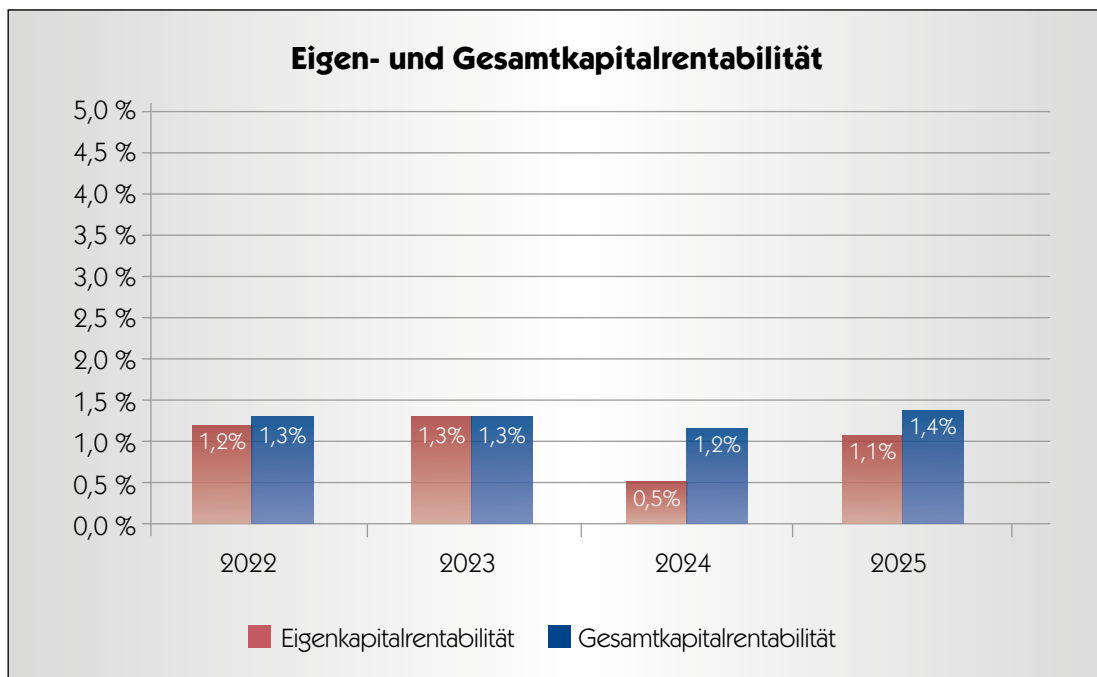
Vermögensstruktur	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	5,9	11,1	16,8	10,0
Sachanlagen	67.244,1	67.777,4	68.403,0	69.775,0
Finanzanlagen	0,7	0,7	0,7	0,7
mittelfristige Aktiva	2,4	8,3	4,2	11,6
sonstige kurzfristige Aktiva	3.314,7	2.841,1	4.100,1	6.507,0



	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR
Bilanzsumme	70.567,8	70.638,6	72.524,8	76.304,3
Anlagevermögen	67.250,8	67.789,3	68.420,4	69.785,8
Eigenkapital	27.121,6	26.956,1	26.578,6	27.501,3
Fremdkapital langfristig	40.361,4	39.848,5	42.351,4	44.336,2



	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR
Eigenkapital	27.121,6	26.956,1	26.578,6	27.501,3
Dauerschulden	40.347,6	39.834,8	42.337,6	44.271,8
mittelfristige Passiva	13,8	13,8	13,8	60,7
sonstige kurzfristige Passiva	3.084,8	3.833,9	3.594,8	4.470,5



E. Ertragslage

Ertragslage	31.12.2025		31.12.2024		Veränderungen TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse aus					
Hausbewirtschaftung	9.915,0	90,9	9.605,4	95,1	309,6
Verwaltungsbetreuung	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0
anderen Lieferungen und Leistungen	95,2	0,9	103,7	1,0	-8,5
Bestandsveränderungen	382,8	3,5	1,2	0,0	381,6
Andere aktivierte Eigenleistungen	338,3	3,1	307,2	3,0	31,1
Sonstige betriebliche Erträge	176,9	1,6	95,5	0,9	81,4
Gesamtleistung	10.908,3	100,0	10.113,1	100,0	795,2
Aufwendungen für bezogene					
Lieferungen und Leistungen	-4.494,4	-41,2	-4.049,7	-40,0	-444,7
Personalaufwand	-2.308,9	-21,2	-2.190,7	-21,7	-118,2
Abschreibungen (planmäßig)	-2.264,0	-20,8	-2.156,8	-21,3	-107,2
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-505,1	-4,6	-649,0	-6,4	143,9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-786,0	-7,2	-700,0	-6,9	-86,0
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern (Grundsteuer und Kraftfahrzeugsteuer)	-165,8	-1,5	-197,8	-2,0	32,0
Betriebsergebnis	384,1	3,5	169,1	1,7	215,0
Finanzergebnis	33,0	0,3	4,6	0,1	28,4
Neutrales Ergebnis	-106,9	-1,0	-26,5	-0,3	-80,4
Ergebnis vor Ertragsteuern	310,2	2,8	147,2	1,5	163,0
Ertragsteuern	-2,0	0,0	-5,3	-0,1	3,3
Jahresüberschuss	308,2	2,8	141,9	1,4	166,3

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 für die kommenden Jahre.

Seit 2017 hat das Unternehmen auf Basis dieser Erkenntnisse einen Maßnahmenplan erstellt und arbeitet diesen innerhalb der gesetzten Instandhaltungs- und Modernisierungsbudgets sukzessive ab.

Die Dekarbonisierung des Gebäudebestandes wird in den kommenden Jahren große Herausforderungen an die Genossenschaft stellen. Im Zuge der Erstellung einer Klimastrategie wurde im Jahr 2024 eine erneute technische und energetische Analyse des gesamten Gebäudebestandes angefertigt. Diese Analyse liefert wichtige Planungsdaten für die Dekarbonisierung und die Instandhaltung und Modernisierung.

Die Klimastrategie wird über Jahre hinweg den 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 Barrierereduzierung sowie zur energetischen Sanierung, zur Reduzierung von Betriebs- und Energiekosten sowie zur Umsetzung der 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 wird auf der Nachverdichtung im Bestand und auf bezahlbaren Wohnungsgrößen im Neubau liegen.
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. Alle Neubauvorhaben werden unter der Prämisse geplant, durch reduzierte, aber lebenswerte Wohnungsgrößen eine Bezahlbarkeit auch im Neubau zu realisieren. Es werden jedoch auch nur Neubauten realisiert, die sich wirtschaftlich betreiben lassen. Hier spielt die Nutzung von Wohnraumfördermitteln eine große Rolle. Weitere Neubauvorhaben werden folgen, u. a. beim Neubauprojekt „Am Bahndamm“ in Leer oder den Neubauten „Hahnentanger Straße“ in Rhaderfehn, die ebenfalls mit Wohnraumfördermitteln realisiert werden sollen. Ziel der Genossenschaft ist es, gemeinsam mit den Kommunen im Landkreis 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. Turnusmäßige Anpassungen der Miete werden angesichts der finanziellen Belastungen dennoch unverzichtbar sein.

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).

Zuhause ist man,
wo das Herz ohne Scheu lachen
und in Ruhe seine Tränen trocknen
lassen kann.

Unbekannt



G. Prognose-Bericht

Eine verlässliche Einschätzung, wie sich die Ukraine-Krise in den kommenden Jahren auf den Bauverein auswirken wird, ist aufgrund der weiterhin unsicheren geopolitischen Entwicklungen und der daraus resultierenden wirtschaftlichen Folgen nur eingeschränkt möglich. Gleiches gilt für mögliche Auswirkungen der Wirtschaftspolitik der USA, die sich auch auf einzelne Arbeitgeber in unserer Region auswirken kann. Durch den Nahost-Krieg ab 28.02.2026 verschärfen sich bestehende Unsicherheiten vor allem hinsichtlich des Risikos signifikant steigender Energiepreise. Weitere Folge können insbesondere wachsende Mietforderungsausfälle und deutlich höhere Finanzierungskosten bei einer inflationsbedingten Straffung der Geldpolitik sein.

Die laufende Instandhaltung und Modernisierung unseres Immobilienbestandes soll auch in den kommenden Jahren konsequent fortgeführt werden, um die langfristige Vermietbarkeit unserer Wohnungen, Gewerbeeinheiten und Garagen sicherzustellen und zugleich die staatlichen Vorgaben zur Dekarbonisierung zu erfüllen.

Fortbestehende Unsicherheiten ergeben sich insbesondere hinsichtlich

- der künftig verfügbaren freien Kapazitäten unserer Dienstleister,
- der Versorgungssicherheit mit Bauteilen und Baustoffen,
- der weiteren Preisentwicklung bei ausgewählten Baumaterialien und Komponenten sowie Energie
- der Entwicklung der Bauzinsen,
- der Inflationsentwicklung sowie
- der rechtlichen Rahmenbedingungen und Förderkulissen für eine klimaschonende Wärmeversorgung von Mehrfamilienhäusern.

Für freiwerdende Wohnungen besteht weiterhin eine hohe Nachfrage durch eine große Zahl von Mietinteressenten, sodass eine Anschlussvermietung in der Regel problemlos möglich ist. Mit den geplanten Neubauvorhaben soll das bestehende Portfolio erweitert und an aktuelle Anforderungen angepasst werden.

Durch die im Rahmen unserer Mietpolitik festgelegten bezahlbaren Mieten sowie deren regelmäßige Überprüfung und Anpassung sichern wir die Wirtschaftlichkeit unseres Handelns und wirken zugleich preisdämpfend auf den regionalen Wohnungsmarkt. Aus heutiger Sicht verfügt die Genossenschaft über ausreichend finanzielle Mittel, um den laufenden Betrieb des Bestandes zuverlässig sicherzustellen. Die effiziente Nutzung des Sicherheitenportfolios gewinnt bei zukünftigen Kreditaufnahmen weiter an Bedeutung und ist Bestandteil laufender Gespräche mit den Finanzierungspartnern.

H. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres

Die Auswirkungen der Ukraine-Krise werden sich auch im Jahr 2026 auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung auswirken – ebenso wie die Wirtschaftspolitik der neuen US-Regierung.

Durch den Nahost-Krieg bestehen Unsicherheiten vor allem hinsichtlich des Risikos signifikant steigender Energiepreise. Wachsende Mietforderungsausfälle und deutlich höhere Finanzierungskosten bei einer inflationsbedingten Straffung der Geldpolitik könnten mögliche Folgen sein und haben sich zum Teil bereits realisiert.

Für den Bauverein können sich daraus Risiken in Form von Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie Verzögerungen bei der Umsetzung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben.

Darüber hinaus ist aufgrund weiter steigender Preise für verschiedene Baustoffe und Handwerksleistungen mit erhöhten Herstellungskosten zu rechnen, die die Umsetzbarkeit geplanter Neubauvorhaben beeinträchtigen können. Auch die Entwicklung der Inflationsrate sowie der Bauzinsen stellt weiterhin potenzielle Risiken für den Bauverein dar.

Diese Risiken lassen sich derzeit hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit sowie ihrer Auswirkungen auf Liquidität und Ergebnis noch nicht abschließend beurteilen.

I. Dank

Wir freuen uns sehr, dass viele unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dem Bauverein bereits seit vielen Jahren treu verbunden sind und auf eine langjährige Betriebszugehörigkeit zurückblicken können. Alle Beschäftigten in den unterschiedlichen Aufgabenbereichen haben auch im Jahr 2025 mit großem Engagement und hoher Leistungsbereitschaft wesentlich dazu beigetragen, dass die gesetzten Ziele überwiegend erreicht werden konnten. Hierfür sprechen wir ihnen unseren ausdrücklichen Dank und unsere Anerkennung aus. Ebenso bedanken wir uns bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die weiterhin sehr gute und konstruktive Zusammenarbeit bei der Umsetzung der Unternehmensziele der Bauverein Leer eG.

Leer, 21.05.2026

Exner

Tooren

Pauw

Sattler

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Bauverein Leer eG

Aktiva

A. Anlagevermögen	EUR	EUR	Vorjahr EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	9.976,00	9.976,00	16.760,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.168.215,76		66.020.996,89
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.173.791,12		1.209.380,76
3. Grundstücke ohne Bauten	138.311,86		85.251,50
4. Technische Anlagen und Maschinen	69.649,00		19.530,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	89.593,00		156.034,92
6. Anlagen im Bau	0,00		790.786,31
7. Bauvorbereitungskosten	135.469,26		120.933,03
	69.775.030,00		68.402.913,41
III. Finanzanlagen Sonstige Ausleihungen		750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt:	69.785.756,00		68.420.423,41
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.759.397,10		2.376.578,74
2. Andere Vorräte	1,00		1,00
	2.759.398,10		2.376.579,74
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	103.041,42		82.185,60
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	135,37		259,39
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	55.298,14		5.676,57
4. Sonstige Vermögensgegenstände	68.461,89		31.853,32
	226.936,82		119.974,88
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.526.966,72	1.586.253,86
Umlaufvermögen insgesamt:	6.513.301,64		4.082.808,48
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		5.235,25	21.523,37
Bilanzsumme:	76.304.292,89		72.524.755,26

Passiva

A. Eigenkapital

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	235.065,10		220.200,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.606.202,44		3.824.237,05
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	59.100,00		141.300,00
		4.900.367,54	4.185.737,05
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 15.297,56 (Vorjahr: € 47.040,49)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 32.000,00 (Vorjahr: € 15.000,00)	3.238.000,00		3.206.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 130.000,00 (Vorjahr: € 2.000,00)	14.842.400,00		14.712.400,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	4.374.342,44		4.349.589,92
		22.454.742,44	22.267.989,92
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 24.752,52 (Vorjahr: € 9.183,81)			
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss Geschäftsjahr	308.214,33		141.850,13
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-162.000,00		-17.000,00
		146.214,33	124.850,13
Eigenkapital insgesamt		27.501.324,31	26.578.577,10
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	2.338,90		2.338,90
2. Sonstige Rückstellungen	114.573,00		122.378,00
		116.911,90	124.716,90
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichk. gegenüber Kreditinstituten	42.458.275,45		41.760.559,12
2. Verbindlichk. gegenüb. anderen Kreditgebern	1.813.495,57		577.084,09
3. Erhaltene Anzahlungen	2.995.982,40		2.698.982,96
4. Verbindlichk. aus Lieferungen u. Vermietung			
a. Verbindl. aus Vermietung	101.194,17		138.128,37
b. Verbindl. aus anderen Lieferungen u. und Leistungen	1.048.117,43		324.187,84
5. Sonstige Verbindlichkeiten	77.679,91		103.877,13
davon aus Steuern: € 31.463,65 (Vorjahr: € 20.845,60) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 3.960,55 (Vorjahr: € 2.991,63)			
		48.494.744,93	45.602.819,51
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		191.311,75	218.641,75
Bilanzsumme:		76.304.292,89	72.524.755,26

Gewinn- und Verlustrechnung

Bauverein Leer eG

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2025

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	9.914.951,65		9.605.436,31
b) aus Betreuungstätigkeit	100,00		100,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>95.219,24</u>		<u>103.656,14</u>
		10.010.270,89	9.709.192,45
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		382.818,36	1.219,48
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		338.323,17	307.204,50
4. Sonstige betriebliche Erträge		192.175,25	123.618,49
5. Aufwend. für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwend. für Bewirtschaftungstätigkeit		-4.494.391,75	-4.049.712,01
6. Rohergebnis		6.429.195,92	6.091.522,91
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.891.352,33		-1.812.320,07
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: € 32.152,80 (Vorjahr: € 29.795,84)	<u>-417.499,46</u>		<u>-378.386,17</u>
		-2.308.851,79	-2.190.706,24
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		-2.280.027,22	-2.172.055,90
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-611.761,19	-688.512,17
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		67,50	67,50
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		32.978,57	4.996,32
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-785.537,93	-700.357,68
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-2.016,08	-5.308,05
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		474.047,78	339.646,69
15. Sonstige Steuern		-165.833,45	-197.796,56
16. Jahresüberschuss		308.214,33	141.850,13
17. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-162.000,00	-17.000,00
18. Bilanzgewinn		146.214,33	124.850,13

Anhang für das Geschäftsjahr 2025

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 Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet.

Die 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 (Photovoltaikanlagen) 20 Jahre
- Fahrzeuge 6 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattungen 3 – 23 Jahre

Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis EUR 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 EUR 16.063,72 (Vorjahr: EUR 15.259,59) außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

Finanzanlagen

Unter Sonstige Ausleihungen erfolgt der Ausweis von Anteilsguthaben an einer Genossenschaftsbank zum Nominalwert.

Umlaufvermögen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von EUR 2.759.397,10 (Vorjahr: EUR 2.376.578,74) 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 EUR 11.550,27 (Vorjahr: EUR 4.185,78) 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 EUR 4.900.367,54 (Vorjahr: EUR 4.185.737,05).

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenpiegel:

	Stand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüber- schuss des Geschäftsjahres	Stand am Ende des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR
Gesetzliche Rücklage	3.206.000,00 (3.191.000,00)	0,00 (0,00)	32.000,00 (15.000,00)	3.238.000,00 (3.206.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	14.712.400,00 (14.710.400,00)	0,00 (0,00)	130.000,00 (2.000,00)	14.842.400,00 (14.712.400,00)
Andere Ergebnis-Rücklagen	4.349.589,92 (4.340.406,11)	24.752,52 (9.183,81)	0,00 (0,00)	4.374.342,44 (4.349.589,92)
	22.267.989,92 (22.241.806,11)	24.752,52 (9.183,81)	162.000,00 (17.000,00)	22.454.742,44 (22.267.989,92)

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 EUR 44.271.771,02 (Vorjahr: EUR 42.337.643,21) durch Grundpfandrechte und andere Sicherheiten (selbstschuldnerische Bürgschaft/Mietforderungsabtretung) besichert.

Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel 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 EUR 4.200,22 (Vorjahr: EUR 4.263,62) keine Beträge, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.

Rechnungsabgrenzungsposten

Als Passive Rechnungsabgrenzungsposten sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Der Ausweis resultiert aus einem Zuschuss aus Mitteln des Landes Niedersachsen für die Einräumung von Belegungs- und Mietbindungen an Wohnungen.

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 EUR 10.928,57 (Vorjahr: EUR 2.144,54) und dem BAFA-Förderprogramm in Höhe von EUR 11.097,00. (Vorjahr EUR 1.717,00).

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

		Vorjahr
Vereinnahmung von Verbindlichkeiten (Guthaben Vermietung/Mitglieder)	17.673,37 EUR	5.596,66 EUR
Erträge aus früheren Jahren	1.242,20 EUR	9.838,52 EUR
Auflösung von Rückstellungen	3.060,67 EUR	16.161,91 EUR
Zuführung zu Einzelwertberichtigungen zu Forderungen aus Vermietung	- 14.910,38 EUR	- 37.869,07 EUR
Abschreibungen auf Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	- 12.041,82 EUR	- 35.496,21 EUR

C. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

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

b) Im Rahmen der betrieblichen Altersversorgung hat eine Unterstützungskasse aufgrund des niedrigen Zinsniveaus keine Anpassung nach § 16 BetrAVG vorgenommen. Da die rechtliche Anpassungspflicht der Trägerunternehmen jedoch weiterhin besteht, ergibt sich bei zukünftig nicht vorgenommener Anpassung durch die Rückdeckungskasse eine Subsidiärhaftung für die Genossenschaft. Dies gilt auch für die im Rahmen des Verkaufs einer Beteiligung übernommene Verpflichtung aus Altersversorgung (Unterstützungskasse). Im Jahr 2025 wurden Ausgleichsbeträge in Höhe von rund TEUR 4,0 geltend gemacht.

Das Risiko einer Inanspruchnahme aus den Haftungsverhältnis zu a) und b) wird aufgrund der derzeitigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens als gering eingeschätzt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen gem. § 285 Nr. 3a HGB aus Leasingverträgen in Höhe von rund EUR 53.200,00 (Vorjahr: EUR 68.800,00) und aus einer verbindlichen Unterstützungszusage von EUR 53.400,00 für einen Zeitraum von einem Jahr. Aufgrund eines im Januar 2025 geschlossenen Kaufvertrages über ein Grundstück in der Gemeinde Rhaderfehn besteht eine Bauverpflichtung zur Errichtung von Wohngebäuden, deren voraussichtlicher Umfang TEUR 3.900 umfasst. Aus einem im Dezember 2025 geschlossenen Kaufvertrag über eine Immobilie in Leer besteht eine finanzielle Verpflichtung zur Zahlung einer Kaufpreissumme in Höhe von TEUR 650.

Finanzinstrumente

Im Januar 2023 wurden Forward-Darlehen in Höhe von rund TEUR 1.733,0 zur Zinsabsicherung bestehender Darlehen und Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen. Die Zinssätze liegen bei 4,19% - 4,59% p.a. Die Umschuldungen in klassische Festzinsdarlehen sind im Februar 2025 erfolgt.

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 2025 neben den haupt- und nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern im Durchschnitt 37 Arbeitnehmer (davon 12 Teilzeitbeschäftigte).

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

Stand 1. Januar 2025	2.765
Zugänge	197
Abgänge	162
Stand 31. Dezember 2025	2.800

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 15.407 Geschäftsanteilen zu je € 300,00 an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2025 um EUR 781.965,39 erhöht (Vorjahr: EUR 325.578,44). 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
Thorsten Tooren
Kerstin Pauw
Hauke Sattler

Technischer Vorstand, hauptamtlich
Kaufmännischer Vorstand, hauptamtlich
Verwaltungsangestellte i. R., nebenamtlich
Dipl.-Verw.-Betriebswirt (FH), nebenamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Heinz Feldmann	Vorsitzender	Sparkassendirektor i. R.
Ursel Nimmrich	stellv. Vorsitzende	Dipl.-Wirtschaftsingenieurin
Vera Byl		Heilpädagogin
Kai Heemsoth		Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtschaftsingenieur
Ulf-Fabian Heinrichsdorff		Dipl.Wirtschaftsingenieur
Joachim Nesvera		Pensionär
Kirsten Stahl	stellv. Schriftführerin	Erzieherin
Harm van Deest	Schriftführer	Architekt

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

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten und weder in der Bilanz noch in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

Ergebnisverwendung

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, nach einem Jahresüberschuss von

2025
EUR
308.214,33

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

130.000,00

den verbleibenden Bilanzgewinn von wie folgt zu verwenden:

146.214,33

Ausschüttung einer gestaffelten Bruttodividende auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2025 und Einstellung in die freie Rücklage

132.595,54
13.618,79

Leer, 21. Mai 2026

Der Vorstand

Exner

Tooren

Pauw

Sattler

Anlagenspiegel

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand am 01.01.2025 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Stand am 31.12.2025 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	86.133,34	2.237,20	0,00	0,00	88.370,54
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	111.420.082,13	3.537.075,86	0,00	790.786,31	115.747.944,30
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	85.251,50	53.060,36	0,00	0,00	138.311,86
4. Technische Anlagen und Maschinen	117.084,54	56.928,00	0,00	0,00	174.012,54
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	734.995,72	28.120,16	207.334,83	0,00	555.781,05
6. Anlagen im Bau	790.786,31	0,00	0,00	-790.786,31	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	120.933,03	14.536,23	0,00	0,00	135.469,26
	115.637.981,78	3.689.720,61	207.334,83	0,00	119.120.367,56
III. Finanzanlagen					
Sonstige Ausleihungen	750,00	0,00	0,00	0,00	750,00
	115.724.865,12	3.691.957,81	207.334,83	0,00	119.209.488,10

Im Zugang zu Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sind Baukostenzuschüsse in Höhe von 16.495,00 EUR mindern berücksichtigt worden.

	Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand am 01.01.2025 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen 31.12.2025 EUR	Stand am 31.12.2025 EUR	Stand am 31.12.2025 EUR	Stand am 31.12.2024 EUR
	69.373,34	9.021,20	0,00	0,00	78.394,54	9.976,00	16.760,00
	45.399.085,24	2.180.643,30	0,00	0,00	47.579.728,54	68.168.215,76	66.020.996,89
	1.159.467,79	35.589,64	0,00	0,00	1.195.057,43	1.173.791,12	1.209.380,76
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	138.311,86	85.251,50
	97.554,54	6.809,00	0,00	0,00	104.363,54	69.649,00	19.530,00
	578.960,80	47.964,08	160.736,83	0,00	466.188,05	89.593,00	156.034,92
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	790.786,31
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	135.469,26	120.933,03
	47.235.068,37	2.271.006,02	160.736,83	0,00	49.345.337,56	69.775.030,00	68.402.913,41
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	750,00	750,00
	47.304.441,71	2.280.027,22	160.736,83	0,00	49.423.732,10	69.785.756,00	68.420.423,41

Verbindlichkeitspiegel

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

	insgesamt	davon				
Verbindlichkeiten		Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung*
	EUR	bis zu 1 Jahr EUR	zwischen 1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.458.275,45 (41.760.559,12)	1.795.859,55 (2.194.598,58)	7.022.982,64 (6.460.242,52)	33.639.433,26 (33.105.718,02)	42.458.275,45 (41.760.559,12)	GPR u.a. (GPR u.a.)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.813.495,57 (577.084,09)	37.760,18 (6.026,31)	169.058,19 (26.917,41)	1.606.677,20 (544.140,37)	1.813.495,57 (577.084,09)	GPR u.a. (GPR u.a.)
Erhaltene Anzahlungen	2.995.982,40 (2.698.982,96)	2.995.982,40 (2.698.982,96)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	101.194,17 (138.128,37)	101.194,17 (138.128,37)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.048.117,43 (324.187,84)	987.383,94 (310.413,81)	60.733,49 (13.774,03)			
Sonstige Verbindlichkeiten	77.679,91 (103.877,13)	77.679,91 (103.877,13)				
	48.494.744,93 (45.602.819,51)	5.995.860,15 (5.452.027,16)	7.252.774,32 (6.500.933,96)	35.246.110,46 (33.649.858,39)	44.271.771,02 (42.337.643,21)	GPR u.a. (GPR u.a.)

* GPR = Grundpfandrecht

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist im Berichtsjahr zu vier Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand zusammengekommen. Wichtige Beratungsschwerpunkte waren – wie auch im Vorjahr:

- Die Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienbestandes
- Der Wirtschafts- und Finanzplan sowie die Zins- und Preisentwicklung
- Die weitere Entwicklung des Klimapfades zur Dekarbonisierung des Bestandes und die Sicherung der erforderlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen
- Die Optimierung des Beleihungsmanagements
- Die Planung von Neubauten zu Schaffung bezahlbaren Wohnraums im Landkreis Leer

Aufsichtsrat und Vorstand sind sich darüber einig, dass die Schaffung bezahlbaren Wohnraumes eine wichtige 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 turnusmäßige Anpassung der Nutzungsgebühren – erfolgt im Frühjahr 2025 – erweist sich angesichts der Preis- und Zinsentwicklungen nach wie vor als richtig und angesichts der vielen Herausforderungen u.a. aufgrund der Dekarbonisierung auch weiterhin zwingend notwendig. Daher wird der Vorstand 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.

Aufsichtsrat und Vorstand werden der Mitgliederversammlung eine Dividendenregelung vorschlagen, die weiterhin den Erwerb neuen Geschäftsguthabens mittlerer Größe attraktiv gestalten soll, um das Eigenkapital der Genossenschaft zu stärken.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. mit Sitz in Hannover hat den Jahresabschluss 2024 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung bestätigt. Von dem Ergebnis der Prüfung wurden der Aufsichtsrat und der Vorstand am 10.12.2025 von der Verbandsprüferin mündlich unterrichtet. Der Aufsichtsrat hat den schriftlichen Prüfungsbericht in seiner Sitzung am 10.12.2025 besprochen und einstimmig beschlossen.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss 2025 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang wurde in der Gemeinsamen Sitzung am 21.05.2026 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 2025 zuzustimmen
- Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2025 zu erteilen

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

- turnusmäßig Aufsichtsratsmitglied Frau Vera Byl
- turnusmäßig Aufsichtsratsmitglied Herr Ulf-Fabian Heinrichsdorff

Wir danken den ausscheidenden Aufsichtsratsmitgliedern sehr für die langjährige vertrauensvolle Zusammenarbeit. Der Aufsichtsrat schlägt die Wiederwahl der turnusmäßig ausscheidenden Mitglieder Frau Vera Byl und Herrn Ulf-Fabian Heinrichsdorff vor.

Die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2025 zeigen, dass der Bauverein Leer ein aktives, wirtschaftlich solides und zukunftsorientiertes Unternehmen ist. Da die wirtschaftlichen Folgen der aktuellen geopolitischen Konflikte letztendlich nicht in Gänze absehbar sind, ist abzuwarten, wie sich diese zukünftig auf unsere Genossenschaft auswirken. Unverändert bestimmen der Förderauftrag für die Mitglieder und der Werterhalt des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes das tägliche Handeln des Vorstandes und der Mitarbeitenden. Für die erfolgreiche und engagierte Arbeit des vergangenen Jahres danken wir allen Beteiligten sehr herzlich und sprechen ihnen unsere volle Anerkennung aus.

Bei den vielen Helferinnen und Helfern und den Gruppenleitungen des Nachbarschaftshilfe-Vereins bedankt sich der Aufsichtsrat sehr für ihre engagierte Mitarbeit.

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

Leer, 21. Mai 2026

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Heinz Feldmann

*Im Geschäftsjahr
2025 sind
43 Mitglieder
verstorben.
Wir gedenken
unserer
Verstorbenen:*

Nachruf

Annemarie Ackermann	Elfriede Jelting
Heinz-Arno Becker	Walter Krzak
Gudrun Berndt	Heimfried Kunze
Shpen Berisha	Hannelore Lindemann
Edith Berg	Ira Lipski
Bärbel Bieder	Karin Lütkewitz
Günther Boekhoff	Wolfgang Meyer
Hans Broers	Horst Michel
Hans-Joachim Buss	Valentina Miller
Hans Buth	Horst-Dieter Rackwitz
Wolfgang Dietzel	Martin Rodenbäck
Inge Duppe	Detlef Saathoff
Karin Eymann	Uwe Schipper
Jan Gelder	Georg Schmidt
Karin Gramm	Helga Schröder
Bertus Haan	Arendine Schulte
Harald Heyduk	Günter Schwarz
Anton Hinrichs	Alfred Voigt
Hans-Georg Hofschulte	Magdalene Westermann
Fred Hoppenstedt	Fritz Zahn
Gerhard Janssen	Ingeborg Ziegler
Herbert Janssen	



Bauverein Leer eG
Edzardstraße 62 . 26789 Leer
Telefon 04 91/92 77 60

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