

Vereinigte 
wohnen bei uns

Geschäftsbericht 2025

Vereinigte Bau- und
Siedlungsgenossenschaft
Bremerhaven-Wesermünde eG

Verwaltungsorgane der Genossenschaft:

VORSTAND:

Torben Peschel Vorsitzender
Thomas Seiwert

AUFSICHTSRAT:

Thomas Ventzke
Dipl. Ingenieur, Vorsitzender

Otto von Bebern
1. Vorsitzender Mieterverein Bremerhaven e.V.

Ulf Naumann
Dipl. Ing. Architekt

Kerstin Bloch
Dipl. Kauffrau

PRÜFUNGSAUSSCHUSS:

Kerstin Bloch und Thomas Ventzke

GESCHÄFTSRÄUME:

Rheinstraße 17, 27570 Bremerhaven

VERBAND:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.

Leibnizufer 19 in 30169 Hannover



Torben Peschel
Geschäftsführendes
Vorstandsmitglied

Thomas Seiwert
Vorstandsmitglied

1. Grundlage des Unternehmens

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Bremerhaven bewirtschaftet unverändert ein Portfolio von 805 eigenen Wohnungen, 20 Gewerbeeinheiten sowie 197 Stellplätzen, darunter 63 Garagen, im Stadtgebiet Bremerhaven und dem angrenzenden Umland. Ergänzend stehen unseren Mietern weiterhin Fahrradgaragen zur Verfügung.

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche – ohne Berücksichtigung der Garagen – umfasst 48.324 Quadratmeter. Der überwiegende Teil unserer Wohnungen wird an die Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach bezahlbarem und zugleich attraktiv ausgestattetem Wohnraum ist weiterhin konstant hoch.

Unser wirtschaftliches Handeln ist nicht auf kurzfristige Gewinnmaximierung ausgerichtet. Vielmehr verfolgen wir das Ziel einer nachhaltigen und verantwortungsvollen Bestandsbewirtschaftung. Zufriedene Mieter, die zur Werterhaltung unseres Wohnungsbestandes beitragen und ein gutes nachbarschaftliches Miteinander fördern, bilden dabei die Grundlage unseres langfristigen Erfolgs.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung blieb im Jahr 2025 verhalten. Zwar konnte nach zwei Rezessionsjahren ein geringes Wachstum erzielt werden, jedoch fehlten weiterhin investive Impulse, insbesondere im Bauwesen. Die anhaltend hohen Baupreise, gestiegene Finanzierungskosten sowie regulatorische Unsicherheiten wirken dämpfend auf Neubau- und Modernisierungsvorhaben.

Für Wohnungsunternehmen bedeutet dies weiterhin eingeschränkte Investitionsspielräume bei gleichzeitig steigenden technischen und gesetzlichen Anforderungen. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zeigt sich im Vergleich zu anderen Branchen stabil und übernimmt eine wichtige strukturstabilisierende Funktion.

Wohnungsmarkt in Bremerhaven

Der regionale Wohnungsmarkt ist weiterhin durch eine hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum geprägt. Das unzureichende Neubauvolumen verhindert eine nachhaltige Entspannung der Marktsituation. Für die Genossenschaft resultiert daraus eine stabile Vermietungssituation mit geringen strukturellen Leerständen. Mietanpassungen erfolgen im marktüblichen Rahmen und stehen im Zusammenhang mit gestiegenen Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten.



2.2 Geschäftsverlauf 2025

Personelle Entwicklung

Der Geschäftsverlauf war organisatorisch durch ungeplante personelle Veränderungen beeinflusst. Zwei vorzeitige Ruhestände führten temporär zu einer erhöhten Arbeitsbelastung innerhalb der Verwaltung. Trotz dieser Situation konnte die operative Handlungsfähigkeit jederzeit sichergestellt werden. Die Ereignisse verdeutlichen jedoch die wachsende Bedeutung qualifizierter personeller Ressourcen vor dem Hintergrund steigender regulatorischer Anforderungen. Diverse Weiterbildungsmaßnahmen, meist durch Online-Schulungen, wurden durchgeführt. Zukünftig werden sämtliche Weiterqualifizierungen systematisch geplant und strukturiert umgesetzt.

Klimastrategie und Zukunftsplanung

Im Berichtsjahr wurde ein grundlegender strategischer Prozess zur systematischen Ausrichtung der Genossenschaft auf künftige Klimaanforderungen gestartet. Die Notwendigkeit hierfür ergibt sich insbesondere aus zunehmenden Anforderungen der Wirtschaftsprüfer und der Banken. Diese Institutionen fordern im Rahmen von Jahresabschlussprüfungen, Kreditvergaben und Ratingprozessen zunehmend belastbare Nachweise zur Klimarisikobewertung, zu Transformationsstrategien sowie zur langfristigen Sicherstellung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit unter Berücksichtigung regulatorischer Klimavorgaben.

Damit rücken Fragen der Dekarbonisierungsstrategie, der Investitionsplanung, der Werthaltigkeit des Immobilienbestandes sowie der Finanzierungsstruktur stärker in den Fokus externer Beurteilungen. Die Genossenschaft trägt dieser Entwicklung Rechnung, indem sie interne Planungs- und Steuerungsinstrumente weiterentwickelt und eine systematische Verknüpfung von technischer Bestandsanalyse, Investitionsbedarf, Finanzierungsrahmen und langfristiger Ertragskraft herstellt. Ziel ist es, Transparenz gegenüber Kapitalgebern und Prüforganen zu schaffen, Risiken frühzeitig zu erkennen und die strategische Handlungsfähigkeit nachhaltig zu sichern.

Gleichzeitig erschwerten unklare Rahmenbedingungen – etwa die bislang nicht vorliegende kommunale Wärmeplanung (Stand Februar 2026) sowie anstehende Novellierungen der Gebäudeenergiegesetze – eine verlässliche strategische Ausrichtung und führen zu erheblichen Unsicherheiten. Die Entwicklung tragfähiger Investitions- und Finanzierungspfade, einschließlich der Analyse von Beleihungsreserven und erforderlichen Investitionsvolumina zur Dekarbonisierung, stellt eine zentrale Zukunftsaufgabe dar. Der damit verbundene Prozess erfordert einen erheblichen

personellen und finanziellen Ressourceneinsatz. Langfristig trägt er jedoch wesentlich zur Erhöhung der Planungssicherheit sowie zur Stärkung der strategischen Steuerungsfähigkeit der Genossenschaft bei.

Besonders die Entwicklung in den kommenden zwei Jahrzehnten ist nur schwer kalkulierbar. Ungewiss ist insbesondere, ob bestehende Förderprogramme langfristig fortgeführt werden. Ebenso stellt sich die Frage, welche Anforderungen künftig an die energetische Effizienz von Gebäuden gestellt werden und ob eine reine CO₂-Neutralität als Zielgröße ausreichen wird oder weitergehende Klimaschutzstandards zu erwarten sind.

Sondersituation Rheinstr. 50

Die weiterhin unterbrochenen Abbrucharbeiten am Nachbargebäude Rheinstr. 50 führten auch im Berichtsjahr zu anhaltenden Beeinträchtigungen der Nutzungssituation. Der hierzu anhängige Rechtsstreit wirkt sich derzeit durch Leerstände und Mietminderungen auf die Ertragslage aus.

Die daraus resultierenden Kosten werden aktuell als Forderungen bilanziert. Sollte das Verfahren entgegen unserer derzeitigen Einschätzung nicht erfolgreich abgeschlossen werden, könnten sich hieraus künftig Belastungen für die Ertragslage ergeben. Gegenwärtig gehen wir jedoch nicht von einem solchen Szenario aus. Neben der wirtschaftlichen Dimension bindet der Vorgang zusätzliche Verwaltungsressourcen. Verlauf und Ausgang des Verfahrens bleiben weiterhin mit Unsicherheiten behaftet.

Bestandsentwicklung und technische Maßnahmen

Die abgeschlossenen sowie die laufenden Maßnahmen zur technischen Ertüchtigung des Bestands unterstreichen die strategische Ausrichtung auf eine langfristige Bestandsicherung. Mit der Fertigstellung des geförderten Projekts in der Goethestraße 32/34 wurde die Ertragsbasis nachhaltig gestärkt.

Die vorbereiteten energetischen Maßnahmen in der Hamburger Straße stellen wesentliche Schritte zur Anpassung an klimapolitische Vorgaben dar und tragen zugleich zur Reduzierung zukünftiger Kostenrisiken bei.

Wohnungskomplett- und Teilmodernisierungen sind weiterhin fester Bestandteil des laufenden Geschäfts. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden neun Wohnungskomplettisierungen sowie sechs Teilsanierungen durchgeführt.

Grundsteuerreform

Die Umsetzung der Grundsteuerreform war mit erheblichem Verwaltungsaufwand verbunden. Die erfolgreiche Durchsetzung von Ermäßigungstatbeständen – insbesondere für uns als Vermietungsgenossenschaft – führte zu spürbaren Entlastungen. Dies wirkt stabilisierend auf die Bewirtschaftungskosten, wenngleich künftige kommunale Hebesatzentscheidungen eine verbleibende Unsicherheitskomponente darstellen.

Mietentwicklung

Jährliche Mietanpassungen werden künftig zum Alltag gehören und in einem gewissen Umfang unausweichlich sein. Trotz unseres genossenschaftlichen Selbstverständnisses können wir auf moderate, regelmäßige Anpassungen nicht verzichten. Sie dienen der Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit vor dem Hintergrund steigender Anforderungen an Instandhaltung, Energieeffizienz und Dekarbonisierung.

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Der im Geschäftsjahr 2025 erzielte Jahresüberschuss ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr aus den nachfolgenden Ergebnisbereichen.

	2025	2024	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung			
Erträge			
Sollmieten	3.802,7	3.695,0	107,7
abzgl. Erlösschmälerungen und Mietminderungen	-309,9	-282,4	-27,5
	3.492,8	3.412,6	80,2
abgerechnete Umlagen abzgl. Erlösschmälerungen	1.643,2	1.564,5	78,7
Bestandsveränderungen aus noch nicht abgerechneten Umlagen	96,2	29,6	66,6
sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	5,7	5,8	-0,1
sonstige betriebliche Erträge	38,1	77,2	-39,1
	5.276,0	5.089,7	186,3
Aufwendungen			
Instandhaltungskosten			
Fremdkosten	745,1	742,8	2,3
Verrechnung Instandhaltung	172,0	176,2	-4,2
	917,1	919,0	-1,9
abzgl. Versicherungserstattungen	-80,9	-64,2	-16,7
	836,2	854,8	-18,6
Betriebs- und Heizkosten (einschl. verrechneter Personal- und Sachkosten)	1.819,7	1.647,8	171,9
Abschreibungen auf Sachanlagen	881,9	868,2	13,7
Verwaltungskosten	524,1	537,1	-13,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	411,5	375,4	36,1
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung	30,0	37,3	-7,3
Grundsteuer	136,3	202,4	-66,1
übrige Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	16,1	25,5	-9,4
sonstige betriebliche Aufwendungen	15,2	40,3	-25,1
Personalaufwand	26,6	26,7	-0,1
	4.697,6	4.615,5	82,2
Ergebnis	578,4	474,2	104,2

	2025	2024	Veränderung
	T€	T€	T€

Bau- und Modernisierungstätigkeit im Anlagevermögen

Erträge			
aktivierte Eigenleistung	11,0	18,2	-7,2
Aufwendungen			
Verrechnung Verwaltungskosten	81,0	48,3	32,7
Ergebnis	-70,0	-30,1	-39,9

Sonstiger Geschäftsbetrieb

Erträge			
sonstige betriebliche Erträge	20,3	21,3	-1,0
Stromeinspeisung und Energiesteuerentlastung	10,8	9,7	1,1
	31,1	31,0	0,1
Aufwendungen			
sonstige betriebliche Aufwendungen	1,0	1,2	-0,2
sonstige Steuern	0,2	0,2	0,0
Aufwendungen im Zusammenhang mit Stromeinspeisung	0,4	0,7	-0,3
Verrechnung Verwaltungskosten	49,1	50,4	-1,3
	50,7	52,5	-1,8
Ergebnis	-19,6	-21,5	1,9

Finanzergebnis

Aufwendungen			
Verwahrentgelt für Giroguthaben	0,7	2,2	-1,5
Ergebnis	-0,7	-2,2	1,5
Neutrales Ergebnis			
Erträge			
Auflösungen von Rückstellungen	13,0	0,0	13,0
Anlagenverkäufe	17,7	0,0	17,7
aus früheren Jahren	7,6	6,8	0,8
	38,3	6,8	31,5
Aufwendungen			
Spenden	1,3	1,9	-0,6
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,5	-0,5
aus früheren Jahren	0,4	0,9	-0,5
Aufwand für ausgeschiedene Mitarbeiter	32,5		
freiwillige Aufwendungen	0,0	3,3	-3,3
	34,2	6,6	-4,9
Ergebnis	4,1	0,2	36,4

	2025	2024	Veränderung
	T€	T€	T€

Steuern vom Einkommen und Ertrag

Aufwendungen			
Gewerbesteuer	12,1	17,8	-5,7
KSt und SolZ	15,0	20,2	-5,2
Steuern EuE frühere Jahre	-10,5	15,1	-25,6
Ergebnis	-16,6	-53,1	36,5
Jahresüberschuss	457,6	367,5	

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung verbesserte sich um 104,2 T€ auf 578,4 T€. Wesentliche Ursachen waren höhere Sollmieten und Umlagenerlöse bei zugleich gestiegenen Betriebs- und Heizkosten, Abschreibungen sowie Zinsaufwendungen. Entlastend wirkten geringere Verwaltungs- und sonstige Aufwendungen.

Die Bau- und Modernisierungstätigkeit im Anlagevermögen schloss mit -70,0 T€ ab (Vorjahr: -30,1 T€), insbesondere aufgrund geringerer aktivierter Eigenleistungen und höherer verrechneter Verwaltungskosten.

Der sonstige Geschäftsbetrieb verbesserte sich leicht auf -19,6 T€ (Vorjahr: -21,5 T€). Das Finanzergebnis erhöhte sich auf -0,7 T€ (Vorjahr: -2,2 T€), insbesondere infolge geringerer Verwahrentgelte.

Das neutrale Ergebnis stieg auf 4,1 T€ (Vorjahr: 0,2 T€), vor allem durch Rückstellungsaufösungen und Anlagenverkäufe. Die Steuern von Einkommen und Ertrag reduzierten sich auf 16,6 T€ (Vorjahr: 53,1 T€).

Insgesamt entwickelte sich die Ertragslage im Geschäftsjahr 2025 positiv. Der Jahresüberschuss liegt über dem Vorjahresniveau und stärkt die wirtschaftliche Grundlage der Genossenschaft.

Vermögenslage und Kapitallage

Vermögensstruktur	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung Euro
	Euro	%	Euro	%	
Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten)	35.720.199,34	92,05	36.285.082,25	91,67	-564.882,91
Umlaufvermögen	3.086.846,44	7,95	3.295.194,54	8,33	-208.348,10
Bilanzsumme	38.807.045,78	100,00	39.580.276,79	100,00	-773.231,01

Kapitalstruktur	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung Euro
	Euro	%	Euro	%	
Eigenkapital	16.850.483,75	43,42	16.416.920,94	41,48	433.562,81
langfristiges Kapital					
Dauerfremdfinanzierungsmittel	19.592.908,51	50,49	20.725.835,67	52,36	-1.132.927,16
sonst. langfristige Verbindlichkeiten	5.647,61	0,01	5.985,07	0,02	-337,46
kurzfristige Fremdmittel (einschl. Rückstellungen)	2.358.005,91	6,08	2.431.535,11	6,14	-73.529,20
Bilanzsumme	38.807.045,78	100,00	39.580.276,79	100,00	-773.231,01

Die Bilanzsumme verringerte sich zum 31. Dezember 2025 um 773,2 T€ auf 38.807,0 T€ (Vorjahr: 39.580,3 T€).

Das Anlagevermögen einschließlich Geldbeschaffungskosten reduzierte sich auf 35.720,2 T€ und entspricht 92,05 % der Bilanzsumme. Wesentlicher Bestandteil des Immobilienvermögens ist der Gebäudebestand mit 33.051.632,35 €, dies entspricht rund 92,5 % des Anlagevermögens. Das Umlaufvermögen verringerte sich auf 3.086,8 T€ bzw. 7,95 % der Bilanzsumme.

Das Eigenkapital erhöhte sich um 433,6 T€ auf 16.850,5 T€. Die Eigenkapitalquote stieg auf 43,42 % (Vorjahr: 41,48 %) und ist damit seit 2020 um mehr als 6 Prozentpunkte gewachsen.

Die Dauerfremdfinanzierungsmittel reduzierten sich auf 19.592,9 T€ bzw. 50,49 % der Bilanzsumme. Die kurzfristigen Fremdmittel einschließlich Rückstellungen beliefen sich auf 2.358,0 T€ bzw. 6,08 %.

Insgesamt sind die Vermögens- und Kapitalverhältnisse weiterhin geordnet und stabil. Die gestärkte Eigenkapitalbasis sowie der planmäßige Abbau der Fremdmittel bilden eine solide Grundlage für die weitere Entwicklung der Genossenschaft.

Finanzlage	2025	2024
Kapitalflussrechnung für 2025	T€	T€
Jahresüberschuss	475,6	367,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	918,9	909,4
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) langfristiger Rückstellungen	1,0	0,8
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	1,3	1,3
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-17,7	0,5
sonstige wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	29,9	37,3
Cashflow nach DVFA/SG	1.409,0	1.316,8
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-16,7	35,9
Zunahme sonstiger Aktiva	-30,7	-286,9
Zunahme sonstiger Passiva	-34,4	-118,9
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	420,6	388,0
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	16,6	53,1
Ertragsteuerzahlungen	-40,1	-19,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.724,3	1.368,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	53,7	99,8
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-387,2	0,0
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-4,0	-1.052,9
erhaltene Zinsen	1,7	0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-335,8	-953,1
Veränderung der Geschäftsguthaben	-21,2	1,3
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	183,6	1.980,0
planmäßige Tilgungen	-1.109,6	-1.091,2
außerplanmäßige Tilgungen	-207,0	-412,3
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	0,0	551,0
gezahlte Zinsen	-422,3	-388,0
gezahlte Dividenden	-20,9	-20,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.597,4	619,9
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-208,9	1.035,2
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.214,2	179,0
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.005,3	1.214,2



Die Finanzlage der Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2025 jederzeit geordnet. Der Finanzmittelbestand verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 208,9 T€ auf 1.005,3 T€ zum 31. Dezember 2025.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit erhöhte sich deutlich auf 1.724,3 T€ nach 1.368,4 T€ im Vorjahr. Maßgeblich hierfür waren der gestiegene Jahresüberschuss sowie die weiterhin hohen zahlungsunwirksamen Abschreibungen. Damit erwirtschaftete die Genossenschaft erneut einen soliden Mittelzufluss aus dem operativen Geschäft.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit belief sich auf -335,8 T€ (Vorjahr: -953,1 T€). Die Mittelabflüsse resultierten im Wesentlichen aus Investitionen in das Sachanlagevermögen sowie in immaterielle Vermögensgegenstände. Gegenläufig wirkten Einzahlungen aus Anlageabgängen und vereinnahmte Zinsen. Im Vergleich zum Vorjahr fiel der Mittelabfluss deutlich geringer aus.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit betrug -1.597,4 T€ nach 619,9 T€ im Vorjahr. Ursächlich hierfür waren insbesondere planmäßige und außerplanmäßige Darlehenstilgungen, Zinszahlungen sowie die Ausschüttung der Dividende. Dem standen lediglich geringere Einzahlungen aus der Aufnahme neuer Darlehen gegenüber.

Insgesamt verfügt die Genossenschaft weiterhin über eine stabile Liquiditätsbasis. Der vorhandene Finanzmittelbestand sowie die nachhaltig positive operative Mittelgenerierung sichern die jederzeitige Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen und bilden eine verlässliche Grundlage für zukünftige Investitionen.

3. Risiken und Chancen

3.1 Risiken

Die Risikobetrachtung erfolgt unter Berücksichtigung des genossenschaftlichen Auftrags, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen und den Wohnungsbestand wirtschaftlich, sozial und ökologisch verantwortungsvoll weiterzuentwickeln.

Regulatorische und klimapolitische Rahmenbedingungen

Die Anforderungen an Energieeffizienz, Dekarbonisierung und Gebäudetechnik steigen kontinuierlich. Gleichzeitig bestehen Unsicherheiten durch die noch ausstehende kommunale Wärmeplanung in Bremerhaven sowie durch erwartete Anpassungen energierechtlicher Vorgaben. Investitionsentscheidungen müssen daher teilweise unter

unklaren technischen und förderrechtlichen Rahmenbedingungen getroffen werden.

Hieraus resultiert das Risiko von Fehlinvestitionen, zeitlich vorgezogenen oder später nicht mehr förderfähigen Maßnahmen. Für eine Genossenschaft mit langfristiger Bestandsperspektive bedeutet dies eine erhöhte planerische und wirtschaftliche Verantwortung.

Investitions- und Kostenrisiken

Energetische Modernisierungen, Heizungsumstellungen und bauliche Effizienzmaßnahmen sind mit hohen Investitionsvolumina verbunden. Baupreise im energie- und gebäude-technischen Bereich steigen weiterhin stärker als die allgemeine Inflation.

Da Mieten nur in sozial verträglichem Rahmen angepasst werden können, besteht ein Spannungsfeld zwischen Investitionsbedarf und Refinanzierungsmöglichkeiten. Nicht refinanzierbare Kostenanteile können Eigenkapital binden und zukünftige Handlungsspielräume einschränken.

Finanzierungs- und Zinsrisiken

Die steigenden Investitionsanforderungen treffen auf ein Zinsumfeld, das deutlich über dem Niveau früherer Jahre liegt. Auch bei langfristiger Finanzierungsstruktur führen höhere Kapitalkosten zu einer Belastung der Wirtschaftlichkeit und können Investitionsentscheidungen verzögern.

Objektbezogene Risiken

Der anhängige Rechtsstreit im Zusammenhang mit dem Objekt Rheinstr. 50 führt weiterhin zu wirtschaftlichen Beeinträchtigungen durch Leerstände und Mietminderungen. Neben den direkten Ertragsauswirkungen bindet der Vorgang zusätzliche Verwaltungsressourcen. Der zeitliche Verlauf sowie das finanzielle Ergebnis bleiben ungewiss.

Personelle Risiken

Die zunehmende Komplexität gesetzlicher Vorgaben, Förderbedingungen und technischer Anforderungen erhöht den administrativen Aufwand erheblich. Temporäre personelle Engpässe verdeutlichen die Abhängigkeit von qualifiziertem Personal. Eine Überlastung kann zu Verzögerungen in Projekten und steigenden organisatorischen Kosten führen.

Steuer- und Abgabenrisiken

Trotz erreichter Entlastungen im Rahmen der Grundsteuerreform besteht weiterhin Unsicherheit hinsichtlich zukünftiger kommunaler Hebesatzanpassungen. Zusätzlich steigen CO₂-Kosten und energierechtliche Umlagesysteme kontinuierlich an und wirken als strukturelle Belastungsfaktoren.

Bewertung der Gesamtrisikolage

Die wesentlichen Risiken liegen nicht im Vermietungsmarkt, sondern in den strukturellen Rahmenbedingungen aus Regulierung, Investitionsanforderungen und Kostenentwicklung. Das Vermietungsrisiko selbst wird aufgrund der stabilen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum als gering eingestuft.

3.2 Chancen

Die Chancenbewertung erfolgt ebenfalls im Kontext des genossenschaftlichen Selbstverständnisses, wirtschaftliche Stabilität mit sozialer Verantwortung zu verbinden.

Strategische Vorbereitung auf Klimaanforderungen

Die begonnene Klimastrategie ermöglicht eine strukturierte und langfristige Planung von Investitionen. Durch frühzeitige Analyse von Beleihungsreserven, Investitionsvolumina und technischen Entwicklungspfaden wird die Handlungsfähigkeit der Genossenschaft gestärkt. Förderprogramme können gezielter genutzt und Maßnahmen sozialverträglich gesteuert werden.

Werterhalt und Zukunftsfähigkeit des Bestandes

Schrittweise energetische Verbesserungen erhöhen die technische Qualität der Gebäude, reduzieren langfristige Betriebskostenrisiken und stärken die Vermietbarkeit. Damit wird der Wohnungsbestand dauerhaft als bezahlbarer und qualitativ angemessener Wohnraum gesichert.

Entlastung durch Grundsteuerregelungen

Die Berücksichtigung von Ermäßigungstatbeständen führte zu einer spürbaren Reduzierung der Steuerlast für den Wohnungsbestand. Dies schafft finanzielle Spielräume, die zur Stabilisierung der Bewirtschaftungskosten und zur sozialen Ausgewogenheit bei Mietentwicklungen beitragen.

Stabile Nachfrage und soziale Verankerung

Die anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Bremerhaven sichert eine hohe Auslastung und stabile Mieterträge. Die enge Bindung der Mitglieder an die Genossenschaft fördert langfristige Mietverhältnisse und ein stabiles Wohnumfeld.

Kontinuität in der Mietentwicklung

Moderate, regelmäßige Mietanpassungen ermöglichen eine schrittweise Anpassung der Ertragslage an steigende Kosten, ohne sprunghafte Belastungen für die Mitglieder zu erzeugen. Dies unterstützt sowohl die wirtschaftliche Tragfähigkeit als auch den sozialen Auftrag.

Flexible Investitionssteuerung

Die Entscheidung für gestaffelte Einzelmaßnahmen statt großer einmaliger Modernisierungsschritte erlaubt eine bessere Anpassung an Förderbedingungen, Marktentwicklungen und soziale Erfordernisse. Dadurch werden finanzielle Risiken reduziert und Handlungsspielräume erhalten.

Gesamtbewertung der Chancenlage

Trotz anspruchsvoller Rahmenbedingungen bestehen solide Chancen zur nachhaltigen Weiterentwicklung der Genossenschaft. Insbesondere die Kombination aus stabiler Nachfrage, steuerlicher Entlastung, strategischer Klimavorbereitung und sozialverträglicher Investitionssteuerung bildet eine tragfähige Grundlage für die langfristige Sicherung des Wohnungsbestandes und der genossenschaftlichen Aufgabenstellung.

4. Prognose

Unsere Genossenschaft wird auch in den kommenden Jahren gezielt in die Modernisierung des Wohnungsbestandes investieren, wobei der Schwerpunkt zunehmend auf Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen liegt. Die damit verbundene Dekarbonisierung stellt eine erhebliche strategische, organisatorische und finanzielle Herausforderung dar.

Zur Finanzierung dieser Transformationsaufgabe werden schrittweise vorhandene Beleihungsreserven genutzt. Vorrangig sollen jedoch verfügbare Fördermittel und Zuschüsse eingesetzt werden. Ergänzend werden maßvolle Mietanpassungen erforderlich sein, um die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Klimainvestitionen sicherzustellen und die Klimawende im Bestand verantwortungsvoll umzusetzen.

Trotz dieser anspruchsvollen Rahmenbedingungen geht die Genossenschaft aus heutiger Sicht davon aus, in den kommenden zwei Geschäftsjahren Jahresüberschüsse in einer Größenordnung von rund 285 T€ erzielen zu können.

Der Vorstand

Torben Peschel Thomas Seiwert



BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS JAHR 2025

Auch im Geschäftsjahr 2025 sah sich das Unternehmen weiterhin mit vielfältigen Herausforderungen konfrontiert. Diese reichten von innerbetrieblichen Themen bis hin zu geopolitischen Entwicklungen, die spürbare Auswirkungen auf unser wirtschaftliches Umfeld hatten.

Das insgesamt moderate Wachstum des Bruttoinlandsprodukts signalisiert eine vorsichtige Erholung nach dem Rückgang im Vorjahr. Diese Entwicklung wurde insbesondere durch eine nachlassende Inflation sowie steigende Reallöhne gestützt. Gleichwohl bestehen weiterhin strukturelle Herausforderungen, die die wirtschaftliche Dynamik in Deutschland belasten.

Im Geschäftsjahr 2025 fanden insgesamt fünf gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt.

Darüber hinaus trat der Aufsichtsrat zu weiteren drei Sitzungen zusammen.

Die Leitung der Finanzbuchhaltung wurde intern neu besetzt. Eine Auszubildende wurde nach erfolgreich bestandener Prüfung in ein Arbeitsverhältnis übernommen. Eine langjährige Mitarbeiterin trat vorzeitig in den Ruhestand, während eine neue Mitarbeiterin ihre Tätigkeit aufnahm. Insgesamt ergaben sich für die Genossenschaft spürbare personelle Veränderungen, die jedoch zum Jahresende erfolgreich konsolidiert werden konnten. Dank des engagierten Einsatzes aller Mitarbeitenden konnte der Geschäftsbetrieb jederzeit reibungslos fortgeführt werden.

Die Ereignisse im Zusammenhang mit dem Abbruch eines Hauses in der Rheinstraße führten zu einem weiterhin

andauernden Rechtsstreit. Zur Abwehr weiterer Schäden ist vorgesehen, das eigene Gebäude entsprechend zu ertüchtigen. Im Rahmen der Grundsteuerreform ist es der Genossenschaft gelungen, durch die Einlegung zahlreicher Widersprüche sämtliche möglichen Ermäßigungen zugunsten der Mieter umzusetzen. Die positiven Effekte werden erstmals in der Betriebskostenabrechnung 2025 sichtbar.

Eine Liegenschaft in Geestemünde-Süd soll energetisch ertüchtigt werden. Verschiedene Varianten wurden im Rahmen der Sitzungen ausführlich erörtert. Eine ergänzende Ortsbesichtigung brachte weitere Erkenntnisse, sodass nun eine wirtschaftlich sinnvolle Sanierung ab dem Frühjahr 2026 vorgesehen ist.

Der Vorstand informierte darüber, dass durch einen gemeinsamen Energieeinkauf (Gas) günstige Bezugspreise bis zum 31.12.2028 gesichert werden konnten. Damit sind die meisten Liegenschaften der Genossenschaft auch in einem weiterhin volatilen Marktumfeld vor größeren Preisschwankungen geschützt.

Die Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes stellt eine zentrale strategische Herausforderung der kommenden Jahre dar. Sie betrifft nicht nur die ökologische Verantwortung der Genossenschaft, sondern in besonderem Maße auch deren wirtschaftliche Stabilität, Investitionsfähigkeit sowie die langfristige Ausgestaltung der Mietenpolitik. Vorstand und Aufsichtsrat haben hierzu verschiedene Umsetzungsoptionen erörtert.

Im Zuge der kommunalen Wärmeplanung soll gemeinsam mit dem örtlichen Energieversorger eine Übersicht der Wohnungsbestände ehemals gemeinnütziger Wohnungsunternehmen erstellt werden. Ziel ist es, mögliche Fernwärmecluster zu identifizieren und Einfluss auf die zukünftige Wärmeversorgung zu nehmen.

Im Berichtsjahr stand zudem die Wiederwahl zweier Mitglieder des Aufsichtsrates an. Frau Bloch und Herr Naumann stellten sich erneut zur Wahl. Da aus der Mitgliederversammlung keine weiteren Vorschläge eingereicht wurden, erfolgte ihre Wiederbestellung.

Mitglieder des Aufsichtsrates nahmen gemeinsam mit dem Vorstand am Verbandstag in Osnabrück sowie an den Zwischenahner Gesprächen teil. Die dort gewonnenen

Erkenntnisse beinhalten auch für unsere Genossenschaft wertvolle Impulse.

Eine gemeinsame Weiterbildung „Qualifizierter Aufsichtsrat“ wurde als Inhouse-Seminar durchgeführt. Alle Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes nahmen daran teil.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Geschäftsbericht, wurde vom Aufsichtsrat geprüft und ohne Beanstandungen festgestellt. In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 20.05.2025 wurden die wesentlichen Inhalte ausführlich erläutert und diskutiert.

Der vom Vorstand unterzeichnete Jahresabschluss zum 31.12.2025 weist bei einer leicht rückläufigen Bilanzsumme von 38.807.045,78 € einen Jahresüberschuss von 475.585,95 € aus. Nach Einstellung von 285.351,98 € in die Ergebnisrücklagen verbleibt ein Bilanzgewinn von 190.233,97 €.

Beschluss für die Mitgliederversammlung 2026:

Bilanzgewinn zum 31.12.2025: 190.233,97 €

Vorgeschlagene Gewinnverwendung:

- Zahlung einer Dividende in Höhe von 3 % (Stichtag 01.01.2025): 24.964,23 €
- Zuführung zur freien Rücklage: 237.792,98 €

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung:

- dem Vorschlag zur Gewinnverwendung zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung zu erteilen.

Trotz der bestehenden Herausforderungen konnte die Genossenschaft das Geschäftsjahr insgesamt geordnet und stabil abschließen. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeitenden für die konstruktive und engagierte Zusammenarbeit.

Bremerhaven, April 2026

Thomas Ventzke

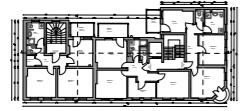
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Wohn- und Geschäftshaus

Vereinigte Bau- und Siedlungsgenossenschaft Bremerhaven-Wesermünde eG | Architekturbüro Bernd Gerdes, Osnabrück | Sonderfachleute Meta AG Rolf Thörner, Bremerhaven | Bildnachweis Miriam Godofroy, Torben Peschel | Fertigstellung 2025 | 9 Wohnungen | Wohnfläche 551,01 m² | Baukosten KG 300-400 (brutto) 1.875 T€ | CO₂-Emissionen 9,38 kg/(m² a) | Anteil erneuerbarer Energien 49,2% | Endenergiebedarf 226,3 kWh/(m² a)

Goethestraße 32/34
27576 Bremerhaven
Lehe

Die Vereinigte Bau- und Siedlungsgenossenschaft Bremerhaven-Wesermünde eG sanierte im Goethequartier die stark verfallenen Häuser Goethestraße 32/34. Die 1890 erbauten Gründerzeithäuser wurden denkmalgerecht wiederhergestellt, vollständig entkernt, an das CO₂-neutrale Fernwärmenetz angeschlossen und barrierearm erschlossen. Historische Türen, Stuckelemente und Holzböden konnten erhalten oder restauriert werden. Trotz Kostensteigerungen auf 3,5 Mio. € ermöglichte das Stadtlumbauprogramm eine wirtschaftliche Umsetzung. Durch die Aufwertung der Fassaden, den Neubau von Balkonen und Gäste-WCs sowie gemeinschaftliche Hofnutzungen entstand attraktiver, sozialträglicher Wohnraum mit städtebaulicher Signalwirkung.



BILANZ 2025
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
ANHANG



AKTIVSEITE

Bilanz zum 31. Dezember 2025

	in Euro	Geschäftsjahr 2025 in Euro	Vorjahr 2024 in Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		3.759,70	2,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.536.599,51		36.117.332,41
2. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	389,09		389,09
3. Technische Anlagen und Maschinen	1.716,22		2.002,77
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	165.480,36		118.779,44
5. Anlagen im Bau	0,00		33.025,64
		35.704.185,18	
Anlagevermögen insgesamt		35.707.944,88	36.271.531,35
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.719.314,69		1.623.144,01
2. Andere Vorräte	56.551,64		51.578,93
		1.775.866,33	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	49.872,45		65.739,35
2. Sonstige Vermögensgegenstände	255.855,34		340.234,66
		305.727,79	
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.005.252,32	1.214.219,37
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	12.254,46		13.550,90
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00		278,22
		12.254,46	
Bilanzsumme		38.807.045,78	39.580.276,79

PASSIVSEITE

Bilanz zum 31. Dezember 2025

	in Euro	Geschäftsjahr 2025 in Euro	Vorjahr 2024 in Euro
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	87.324,18		89.881,24
2. der verbleibenden Mitglieder, Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 4.033,22 € (Vorjahr: 5.728,98 €)	815.085,28		833.690,98
		902.409,46	
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 47.559,00 € (Vorjahr: 36.746,00 €)	1.858.385,68		1.810.826,68
2. Andere Ergebnisrücklagen			
davon aus dem Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 126.119,42 € (Vorjahr: 243.637,23 €) davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 237.792,98 € (Vorjahr: 183.725,80 €)	13.899.454,64		13.535.542,24
		15.757.840,32	
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	475.585,95		367.451,60
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-285.351,98		-220.471,80
		190.233,97	
		16.850.483,75	16.416.920,94
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	9.019,00		32.504,00
2. Sonstige Rückstellungen	130.472,93		146.339,99
		139.491,93	
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.592.908,51		20.725.835,67
2. Erhaltene Anzahlungen	1.963.022,68		1.909.286,90
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.178,33		8.861,56
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	168.199,30		265.682,17
4. Sonstige Verbindlichkeiten	43.765,99		28.713,38
davon aus Steuern: 29.513,78 € (Vorjahr: 16.872,12 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			
		21.772.074,81	
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		44.995,29	46.132,18
Bilanzsumme		38.807.045,78	39.580.276,79

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	in Euro	Geschäftsjahr 2025 in Euro	Vorjahr 2024 in Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	5.141.808,81		4.982.847,54
b) aus Lieferungen und Leistungen	12.312,87		11.257,29
		5.154.121,68	
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		96.170,68	29.598,08
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		11.046,40	18.198,18
4. Sonstige betriebliche Erträge		170.343,47	165.049,83
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		-2.507.533,60	-2.341.248,52
6. Rohergebnis		2.924.148,63	2.865.702,40
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-538.113,08		-543.435,52
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung			
davon Aufwendungen für Altersvorsorge: 32.818,37 € (Vorjahr: 168,98 €)	-151.380,52	-118.353,49	
		-689.493,60	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögens		-918.910,76	-909.266,96
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-269.135,80	-283.579,33
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.692,71	96,85
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-423.624,36	-389.331,81
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-16.610,84	-53.084,95
13. Ergebnis nach Steuern		608.065,98	568.747,19
14. Sonstige Steuern		-132.480,03	-201.295,59
15 Jahresüberschuss		475.585,95	367.451,60
16. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-285.351,98	-220.471,80
17. Bilanzgewinn		190.233,97	146.979,80

ANHANG

Vereinigte Bau- und Siedlungsgenossenschaft Bremerhaven-Wesermünde eG
Rheinstraße 17, 27570 Bremerhaven
eingetragen unter der Reg.-Nr. 115 BHV beim Amtsgericht Bremen

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Bremerhaven und ist eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Bremen (Reg. Nr. GnR 115 BHV).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Bei der Vereinigte Bau- und Siedlungsgenossenschaft Bremerhaven-Wesermünde eG handelt es sich nach den Kriterien der Größenmerkmale des § 267 Abs. 1 i. V. m. § 336 Abs. 2 HGB um eine kleine Genossenschaft. Die Genossenschaft hat die geltenden größenabhängigen Erleichterungen nur für einzelne Angaben in Anspruch genommen.

Das Prinzip der Darstellungsstetigkeit (§ 265 Abs. 1 HGB) ist beachtet worden.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Einzelnen sind folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Anwendung gelangt:

Die Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden in 2025 nicht in die aktivierten Herstellungskosten des Neubaus einbezogen. Die nachträglichen Herstellungskosten für Modernisierungen enthalten eigene Verwaltungskosten in Höhe von € 3.870,06 (pauschal 2% der aktivierten Fremdkosten). Die Herstellungskosten für Neubauten enthalten eigene Verwaltungskosten in Höhe von € 7.176,35 welche ausgehend von Stundenaufzeichnungen ermittelt wurden.

Die planmäßigen Abschreibungen werden unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer vorgenommen.

Im Einzelnen:

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Bewertung der entgeltlich erworbenen Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten erfolgt zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer von fünf Jahren.

Grundstücke mit Wohnbauten sowie Geschäfts- und andere Bauten

Die unter Grundstücke mit Wohnbauten sowie Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten ausgewiesenen Gebäude werden nach der Restnutzungsdaueruntermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer zwischen 33 und 80 Jahren abgeschrieben. Für Außenanlagen werden Nutzungsdauern zwischen 10 und 40 Jahren zugrunde gelegt.

Die Grundlage der Bewertung bilden die Vollkosten, unter Einbeziehung von Verwaltungskosten.

Technische Anlagen und Maschinen

Die technischen Anlagen werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer zwischen 7 und 10 Jahren, bewertet.

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer zwischen 3 und 13 Jahren, bewertet.

Selbstständige bewegliche Anlagegüter mit Anschaffungskosten (netto) € 250 bis € 1.000 wurden bis zum Jahr 2021 als Sammelposten gemäß § 6 Abs. 2a EStG aktiviert und mit 20 Prozent abgeschrieben.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden alle selbstständigen beweglichen Anlagegüter mit Anschaffungskosten (netto) von € 250 bis € 800 als geringwertige Wirtschaftsgüter im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben und als Abgang gezeigt.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet.

Der Ansatz der unfertigen Leistungen erfolgt zu Anschaffungskosten, wertbereinigt um Leerstandskosten. Die Vorräte werden zu Anschaffungskosten nach der Fifo-Methode angesetzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nominalbeträgen bilanziert. Erkennbare Risiken werden durch angemessene Einzelwertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung berücksichtigt.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert bzw. Nominalwert angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten werden mit einem planmäßigen Abschreibungssatz entsprechend der Zinsbindungsfrist abgeschrieben.

Die aktivierten anderen Rechnungsabgrenzungsposten wurden zu den Ausgabebeträgen bewertet, soweit sie Aufwand nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben sind mit den Nennbeträgen angesetzt.

Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden entsprechend ihrer Restlaufzeit abgezinst (§ 253 Abs. 2 Satz 1 HGB).

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Die unter passive Rechnungsabgrenzungsposten berücksichtigten Beträge betreffen Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen. Die Bewertung erfolgt zum Nennwert.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind im Anlagenspiegel dargestellt.

Umlaufvermögen

Sämtliche Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

In der Position Unfertige Leistungen sind wie im Vorjahr ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2025 Euro	Zugänge des Geschäfts- jahres Euro	Abgänge des Geschäfts- jahres Euro	Umbuchungen des Geschäfts- jahres Euro	Zuschreibungen des Geschäfts- jahres Euro	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2025 Euro	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2025 Euro	Abschreibungen des Geschäfts- jahres Euro	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit Abgängen Euro	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit Umbuchungen Euro	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2025 Euro	Buchwert am 31.12.2025 Euro	Buchwert am 31.12.2024 Euro
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE													
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	60.216,88	3.978,72	0,00	0,00	0,00	64.195,60	60.214,88	221,02	0,00	0,00	60.435,90	3.759,70	2,00
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	57.455.654,49	265.507,78	32.794,64	68.288,90	140,00	57.756.796,53	21.338.322,08	881.874,94	0,00	0,00	22.220.197,02	35.536.599,51	36.117.332,41
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	389,09	0,00	0,00	0,00	0,00	389,09	0,00	0,00	0,00	0,00	389,09	389,09	
Technische Anlagen und Maschinen	62.502,90	0,00	0,51	0,00	0,00	62.502,39	60.500,13	286,04	0,00	0,00	60.786,17	1.716,22	2.002,77
Betriebs- und Geschäftsausstattung	342.223,38	86.402,25	65.362,69	0,00	0,00	363.262,94	223.443,94	36.528,76	62.190,12	0,00	197.782,58	165.480,36	118.779,44
Anlagen im Bau	33.025,64	35.263,26	0,00	-68.288,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.025,64
	57.893.795,50	387.173,29	98.157,84	0,00	140,00	58.182.950,95	21.622.266,15	918.689,74	62.190,12	0,00	22.478.765,77	35.704.185,18	36.271.529,35
Anlagevermögen insgesamt	57.954.012,38	391.152,01	98.157,84	0,00	140,00	58.247.146,55	21.682.481,03	918.910,76	62.190,12	0,00	22.539.201,67	35.707.944,88	36.271.531,35

Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres in Euro	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres in Euro	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres in Euro	Bestand am Ende des Geschäftsjahres in Euro
Gesetzliche Rücklage	1.810.826,68	0,0	47.559,00	1.858.385,68
Andere Ergebnisrücklagen	13.535.542,24	126.119,42	237.792,98	13.899.454,64
Summe	15.346.368,92	126.119,42	285.351,98	15.757.840,32

Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:	Euro
Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag	4.702,00
Gewerbesteuer	4.317,00
Summe	9.019,00

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:	Euro
Rückerstattung CO2-Kosten	28.592,93
Interne Jahresabschlusskosten	25.680,00
Prüfungskosten	21.500,00
Abschluss- und Steuerberatungskosten	21.400,00
Aufbewahrungskosten	17.900,00
ungewisse Verbindlichkeiten	8.600,00
Urlaubsverpflichtungen	6.800,00
Summe	130.472,93

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahreswerte in Klammern vermerkt):

VERBINDLICHKEITEN	31.12.2025 in Euro	unter 1 Jahr in Euro	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre in Euro	davon über 5 Jahre in Euro	gesichert in Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.592.908,51 (20.725.835,67)	1.081.023,02 (1.114.288,52)	4.382.964,89 (4.467.639,87)	14.128.920,60 (15.143.907,28)	19.592.908,51 (20.725.835,67)	GPR* (GPR*)
Erhaltene Anzahlungen	1.963.022,68 (1.909.286,90)	1.963.022,68 (1.909.286,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	172.377,63 (274.543,73)	172.377,63 (274.543,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	43.765,99 (28.713,38)	38.118,38 (22.728,31)	5.599,11 (5.962,25)	48,50 (22,82)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	21.772.074,81 (22.938.379,68)	3.254.541,71 (3.320.847,46)	4.388.564,00 (4.473.602,12)	14.128.969,10 (15.143.930,10)	19.592.908,51 (20.725.835,67)	

*) GPR = Grundpfandrecht

D. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Hinsichtlich der Werkverträge für die Neubau- und Modernisierungstätigkeiten bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rund € 31.900.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr zusätzlich zu den zwei Mitgliedern des Vorstandes durchschnittlich acht kaufmännische Mitarbeiter (davon vier in Teilzeit) und dreizehn Hausmeister (jeweils in Teilzeit).

Mitgliederbewegung

Anfang 2025	850
Zugang 2025	73
Abgang 2025	89
Ende 2025	834

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 18.605,70 vermindert.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Organe der Genossenschaft

Mitglieder des Vorstandes:
Torben Peschel
Thomas Seiwert

Mitglieder des Aufsichtsrates:
Thomas Ventzke, Vorsitzender
Otto von Bebern
Ulf Naumann
Kerstin Bloch

E. Verwendung Bilanzgewinn

Der Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung folgende Gewinnverwendung vor:

	in Euro
Jahresüberschuss	475.585,95
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	47.559,00
andere Ergebnisrücklagen	237.792,98
verbleibender Bilanzgewinn	190.233,97
Ausschüttung einer Dividende von 3 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 1. Januar 2025 von € 832.140,98	24.964,23
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	165.269,74

Bremerhaven, den 6. Mai 2026

Der Vorstand

Torben Peschel **Thomas Seiwert**





WOHNUNGSBESTAND 2025

BREMERHAVEN

	Haus-Nr.	Objekt-Nr.	Anzahl Häuser	Anzahl Wohnungen	Gewerbliche Einheiten	Garagen/ Einstellplätze
GEESTEMÜNDE, 27570						
An der Mühle	59, 59a	51	2	20		
Borriesstraße	12, 12a	252	2	23		
Borriesstraße	14	332	1	11		
Borriesstraße	16, 18	282	2	23		
Borriesstraße	20	272	1	9		
Borriesstraße	30	341	1	18		
Brommystraße	29	141	1	11		
Brommystraße	31	161	1	11		
Brommystraße	33	241	1	10		2/7
Bussestraße	22	141	1	12		
Bülowstraße	11	141	1	10	3	
Dürerstraße	27	384	1	10	1	--/12
Dürerstraße	29	111	1	12		
Friedrich-Ebert-Straße	18, 20	101	2	16		
Georg-Seebeck-Straße	32, 34	404	2	16		
Hamburger Straße	32	514	1	7		3/--
Hamburger Straße	34	474	1	7		3/--
Ibbrigstraße	1, 1a	72	2	20		--/7
Lilienthalstraße	9, 11, 13	41	3	30		4/3
Lilienthalstraße	15a	291	1	16		
Lilienthalstraße	20	31	1	10		--/10
Pratjestraße	1	272	1	10		
Rheinstraße	17-19	544	1	39	1	--/25
Rheinstraße	34	321	1	8	1	
Rheinstraße	50	121	1	13		
Rheinstraße	52	131	1	14		
Rheinstraße	54	101	1	12	1	
Schillerstraße	63, 65	31	2	17	1	
Schillerstraße	64	291	1		1	
Schillerstraße	67	211	1	19	1	
Schönianstraße	17, 17a, 19	252	3	30		
Schönianstraße	19a, 21	352	2	16		10/1
Schönianstraße	23	504	1	4		2/--

	Haus-Nr.	Objekt-Nr.	Anzahl Häuser	Anzahl Wohnungen	Gewerbliche Einheiten	Garagen/ Einstellplätze
Verdener Straße	7	454	1	8		6/2
Verdener Straße	8	151	1	23		

LEHE, 27576

Adolfstraße	11	374	1	10		
Adolfstraße	13, 15	221	2	20		
Auguststraße	11	524				--/3
Auguststraße	13	434	1	8		--/4
Danziger Straße	1	311	1	6		4/--
Dionysiusstraße	51, 53, 55	424	3	29		--/30
Goethestraße	22	394	1	8		
Goethestraße	32, 34	554	2	9	1	
Goethestraße	36	221	1	10		
Hinrich-Schmalfeldt-Straße	22, 24	444	2	16	6	11/--
Kistnerstraße	24	364	1	9		--/11
Meidestraße	11	414	1	8		--/5
Meidestraße	13	394	1	12		
Stresemannstraße	198	311	1		1	

MITTE, 27568

Bürgermeister-Smidt-Straße	46	484	1	24	1	
Schleusenstraße	16, 18, 20	302	3	42		17/2

WEDDEWARDEN, 27580

Morgensternstraße	13 a, 13b	494	2	11		--/5
-------------------	-----------	-----	---	----	--	------

GEESTLAND

GEESTLAND, 27624, OT BEDERKESA

Hauptmann-Böse-Straße	11	183	1	4		
Hauptmann-Böse-Straße	13	93	1	4		1/--

GEESTLAND, 27607, OT LANGEN

Birkenweg	3	173	1	4		
Lehmkuhlsweg	20a, 20b, 20c	23	3	18		
Lehmkuhlsweg	22a, 22b, 22c	23	3	18		--/12
Ziegeleistraße	3a, 3b	23	2	12		
Leher Landstraße	86	83	1	4		

WURSTER NORDSEEKÜSTE

WURSTER NORDSEEKÜSTE, 27632, OT DORUM

Eichenhamm	15	203	1	4		
------------	----	-----	---	---	--	--

Wohnungsbestand Insgesamt			84	805	19	139
----------------------------------	--	--	-----------	------------	-----------	------------

Was möglich wird, wenn Engagement wirkt

Unser Engagement weltweit über die DESWOS

Perspektiven für die Zukunft entstehen dort, wo Menschen handeln. Im vergangenen Jahr hat die Vereinigte Bau- und Siedlungsgenossenschaft Bremerhaven-Wesermünde eG genau das getan – und damit konkrete Verbesserungen im Leben vieler Menschen bewirkt.

Mit unserer Unterstützung als Mitglied der DESWOS e.V. konnten wir lebenswichtige Projekte fördern. Ob durch ein Mädchenwohnheim in Uganda, ökologische Landwirtschaft in Kolumbien oder eine Schule in Pakistan – gemeinsam konnten wir Perspektiven eröffnen und damit Zukunft gestalten. Die DESWOS sagt DANKE!

ASIEN: Pakistan – Grundbildung für Kinder aller Religionen geschaffen

Mehr als 150 Kinder aus Faisalabad lernen endlich in einem besseren Lernumfeld! Ihre Eltern können sich den Schulbesuch nicht leisten. Die DESWOS-Partnerorganisation EACH betreibt in Faisalabad eine kostenlose Grundschule – offen für alle Kinder, unabhängig von Religion oder Herkunft. Doch lange fehlten ordentliche Klassenräume. Der Unterricht fand über Jahre unter einem Dach und im Schatten eines Baumes statt, bei Hitze und Kälte. EACH baute die Schule nun aus: Fünf neue Klassenräume bieten heute bessere Lernbedingungen für nun 150 Kinder. Sechs Toiletten sorgen für mehr Hygiene – getrennt für Mädchen, Jungen und Mitarbeitende. Zuletzt haben 15 Kinder der Abschlussklasse die Schule erfolgreich abgeschlossen. Das bedeutet für sie mehr Chancen für eine weiterführende Schule und bessere Perspektiven für die Zukunft!

LATEINAMERIKA: Kolumbien – Bessere Ernährung für bäuerliche Familien gefördert

Manchmal braucht es keine großen Maschinen, sondern ein paar Hühner, um eine nachhaltige Entwicklung in Gang zu setzen. Gemeinsam mit der Partnerorganisation COORDOSAC engagiert sich die DESWOS für eine ökologische Landwirtschaft und den Schutz der Amazonasregion. Im ländlichen La Montaña förderte die DESWOS einen Öko-Bauernhof, auf dem 20 kleinbäuerliche Familien auf agrarökologische Anbaumethoden und genossenschaftliche Strukturen setzen.

Haben Sie Fragen?

DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

Astrid Meinicke

Innere Kanalstr. 69, 50823 Köln

Tel.: 0221 57 989 37

astrid.meinicke@deswos.de

www.deswos.de



Die Hühnerhaltung gehört zu einem umfassenden Konzept biologischer Mischkulturen und dem Aufbau einer landwirtschaftlichen Gemeinschaft, mit dem Ziel, Erträge zu steigern, natürliche Ressourcen zu schützen und nachhaltige Anbaumethoden eigenständig anzuwenden.



Die Schulkinder dieser Klasse saßen vorher im Flur des Hauses oder außen, unter einem Baum, in der prallen Hitze oder auch bei Regen.

Wo früher Monokulturen dominierten, wachsen heute Bananen neben Maniok und Mais. Anstelle extensiver Viehzucht haben die Bäuer:innen eine Geflügelhaltung aufgebaut. Als nächstes folgt eine Fischzucht, die Wurmkompostierung für organischen Dünger und eine Imkerei. All das verbessert die Ernährung der Menschen und schafft ein Einkommen. Aktuell laufen Schulungen, um das neue Wissen weiterzugeben. Weitere Maßnahmen sind schon in Planung.

AFRIKA: Uganda – Zukunftschancen für Mädchen in Flüchtlingsiedlung eröffnet

Die DESWOS-Partnerorganisation CIYOTA hat in der Flüchtlingsiedlung Kyangwali mit etwa 140.000 Menschen eine weiterführende Schule gebaut und betreibt sie für Kinder von Geflüchteten, Binnenvertriebenen und benachteiligten Familien. Rund 750 Schüler:innen besuchen die Schule. Für Kinder aus entlegenen Gebieten gibt es drei Wohnheime – zwei für Jungen und eines für Mädchen. Viele Mädchen sind langen, unsicheren Schulwegen oder prekären Lebensverhältnissen

ausgesetzt. Das erhöht das Risiko sexueller Gewalt und früher Schwangerschaften, was häufig zum Schulabbruch führt. Um dem entgegenzuwirken, baute CIYOTA ein weiteres Wohnheim für 150 Mädchen. Auf einer Fläche von 195 m² bietet es ein sicheres Wohn- und Lernumfeld und verbessert nachhaltig ihre Bildungschancen. Das beengte Zusammenleben ist eine Umstellung, doch bedeutet es für die Mädchen: Sicherheit statt gefährlicher Schulwege.

Die Mitgliedschaft und Spenden der Vereinigte Bau- und Siedlungsgenossenschaft Bremerhaven-Wesermünde eG tragen dazu bei, solche Projekte umzusetzen. Diese Förderung bewirkt konkrete Verbesserungen im Leben vieler Menschen. Die DESWOS sagt Danke!

Das Gebäude ist nicht nur ein Wohnheim für Mädchen und junge Frauen. Es ist ein „Türöffner“ für eine Zukunft mit Perspektive. Denn die meisten kommen aus weit entlegenen Dörfern. Ihr täglicher Fußweg ist bis zu 10 Kilometer lang. Schulbusse gibt es nicht. Das Wohnheim ermöglicht ihnen einen Schulabschluss, der ihnen später mehr Berufsmöglichkeiten eröffnet.



Die DESWOS trägt das wichtigste Gütesiegel für Spendenorganisationen in Deutschland. Seit 1993 bescheinigt das Siegel der DESWOS eine seriöse Spendenwerbung und eine sorgfältige Mittelverwendung. Die DESWOS gehörte zu den ersten Organisationen, die mit diesem Siegel ausgezeichnet wurden. Es wird jährlich neu beim DZI beantragt.





www.nordmarke.de