

Beamten- Bau- und Wohnungsverein
eingetragene Genossenschaft in Emden · gegr. 1902



GESCHÄFTSBERICHT 2025



Beamten- Bau- und Wohnungsverein

eingetragene Genossenschaft in Emden · gegr. 1902

INHALTSVERZEICHNIS

Organe der Genossenschaft	4
Mitglieder des Vorstandes	4
Mitglieder des Aufsichtsrates.....	4
Mitgliederversammlung	4
Bericht des Vorstandes.....	5
Allgemeine wirtschaftliche Lage.....	5
Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf.....	7
Die wichtigsten Zahlen zum Geschäftsverlauf	8
Vermietung.....	8
Bestandsinvestitionen	9
Neubauaktivitäten.....	10
Grundstücksankauf.....	11
Mitgliederentwicklung	11
Personal.....	11
Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft.....	12
Vermögenslage.....	12
Finanzlage.....	14
Ertragslage.....	16
Kennzahlen	17
Ausblick auf die künftige Entwicklung.....	18
Jahresabschluss	20
Bilanz zum 31. Dezember 2025	20
Gewinn- und Verlustrechnung	22
Anhang für das Geschäftsjahr 2025	23
Verbindlichkeitspiegel	31
Entwicklung des Anlagevermögens.....	32
Bericht des Aufsichtsrates.....	33
Wohnungsbestand zum 31.12.2025	34
Impressum.....	35



ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Heike Tobias-Broja, Emden

Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieurin u. Dipl.-Ing. (FH) Umwelttechnik hauptamtlich

Andreas Wenholt, Leer

Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hauptamtlich

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Dieter van Hove, Emden ¹⁾

Rechtsanwalt und Notar Vorsitzender (ab 25.06.2025)

Hans-Erich Hoffmann, Emden

Städtischer Angestellter

bis zum 25.06.2025 Vorsitzender

Ingrid Reichert, Aurich ²⁾

Verwaltungsangestellte i.R. stellv. Vorsitzende

Hauke Ramien, Krummhörn ¹⁾

Kommunalbeamter Schriftführer

Bernd van Ellen, Emden ²⁾

Städtischer Angestellter

Günther Wahoff, Emden ^{1) 2)}

Beamter i.R.

MITGLIEDERVERSAMMLUNG

Die Mitgliederversammlung findet am Donnerstag, den 25. Juni 2026, statt.

Weitere Informationen werden mit der Einladung bekanntgegeben.

¹⁾ Mitglied im Prüfungsausschuss

²⁾ Mitglied im Bau- und Wohnungsausschuss

BERICHT DES VORSTANDES

ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren verzeichnet die deutsche Wirtschaft damit wieder ein leichtes Wachstum. Das Wachstum basiert vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates, während die Exporte rückläufig sind.

Im internationalen Vergleich wächst die deutsche Wirtschaft langsamer und wird den Prognosen nach insgesamt erneut im Schlussfeld liegen.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter, und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch. Die Zölle bereiten auch dem Automobilstandort Emden Sorgen. Rund 250.000 Autos werden jährlich von der Seehafenstadt Emden in die USA exportiert.

Im Jahresdurchschnitt 2025 sind die Verbraucherpreise in Deutschland um 2,2 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Somit hat sich die Entwicklung der Verbraucherpreise stabilisiert. Im Jahr 2024 lag die Inflationsrate ebenfalls bei +2,2 %. In den Vorjahren erreichte die Inflationsrate noch Rekordhöhen (2023 bei +5,9%, 2022 bei +6,9% und 2021 bei +3,1 %).

Im Jahr 2021 war zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck

bei Baumaterialien. Durch den Krieg in der Ukraine kamen weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 1970er-Jahren nicht mehr gegeben.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. 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.

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.

Der Leitzins wurde erstmals im Juni 2024 nach einer Phase von Zinserhöhungen gesenkt. Nach weiteren Zinssenkungen beträgt seit Juni 2025 der Leitzins 2,15 %. Der Rat der Europäischen Zentralbank hat aufgrund der stabilisierenden Konjunktur bis heute keine Zinsänderungen mehr vorgenommen.

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Baupreise und Zinsen zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung



von Bauvorhaben erheblich. Infolgedessen brachen die Auftrags- und Genehmigungszahlen ein und sorgten für einen massiven Rückgang der Wohnungsbauinvestitionen.

Nach Destatis sind im Jahr 2025 Baugenehmigung für 149.748 Wohnungen erteilt worden. Im Vorjahr waren es noch 215.289 Genehmigungen. Damit hat sich zwar der Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt, jedoch kann der Anstieg die Verluste der Vorjahre bei weitem noch nicht ausgleichen. Seit dem Jahr 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen um 43 % gesunken.

Die Baufertigstellungen sind deutlich rückläufig. Im Jahr 2024 sind laut Destatis 251.937 Wohnungen fertiggestellt worden. Im Jahr 2023 waren es noch 294.399 Wohnungen. Im Jahr 2025 dürften nach Schätzungen rund 218.000 Wohnungen fertiggestellt worden sein.

Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten.

Vor dem Hintergrund weiter hoher Wohnungsbedarfe und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die amtierende Bundesregierung schnell Maßnahmen für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden.

Auf dem Arbeitsmarkt zeigt sich die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Im Jahresdurchschnitt waren 46 Mio. Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig.

Die Arbeitslosenzahl erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2,9 Mio. Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 Prozent.

Nach der Statistik von der Bundesagentur für Arbeit ist regionalbezogen in der Stadt Emden die Arbeitslosenquote im Dezember 2025 zum Vorjahresmonat von 9,2 % auf 8,2 % gesunken.

In vielen Bereichen ist der Fachkräftemangel deutlich spürbar geworden. Angesichts des demografischen Wandels dürfte die Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung sein.

Laut Destatis lebten zum Jahresende 2025 rund 83,5 Mio. Menschen in Deutschland und somit um etwa 100.000 Personen weniger als im Vorjahr. Zuletzt hatte es in den Jahren 2003 bis 2010 sowie im ersten Corona-Pandemiejahr 2020 Bevölkerungsrückgänge gegeben. Zwischen 2011 und 2024 war die Bevölkerung mit Ausnahme von 2020 jedes Jahr gewachsen.

Die Zahl der Sterbefälle überwiegt abermals die Zahl der Geborenen. Im Unterschied zu den Vorjahren nahm allerdings die Differenz zwischen den Geburten und Sterbefällen (Geburtendefizit) zu, während der Saldo aus Zu- und Fortzügen (Nettozuwanderung) deutlich abnahm. Die Lücke zwischen den Geburten und Sterbefällen konnte erstmals seit 2020 durch die Wanderungsgewinne nicht geschlossen werden, sodass die Bevölkerungszahl sank.

In der Stadt Emden sind laut aktuellen Daten des Landesamtes für Statistik 49.079 Einwohner gemeldet.

GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT UND GESCHÄFTSVERLAUF

Die Beamten- Bau- und Wohnungsverein in Emden eG wurde am 19. Januar 1902 gegründet und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Aurich unter der Nr. 100003 eingetragen. Der Unternehmenssitz ist Emden, Gräfin-Anna-Straße 23.

Die letzte Neufassung der Satzung wurde von der Mitgliederversammlung am 01.09.2020 beschlossen und ist am 22.12.2020 in das Genossenschaftsregister eingetragen worden.

Satzungsgemäßer Zweck unserer Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft erstreckt sich auf den ostfriesischen Raum.

Für unsere Genossenschaft gelten die steuerlichen Rahmenbedingungen einer sogenannten Vermietungsgenossenschaft.

Vermietungsgenossenschaften sind auf Grundlage der Steuerbefreiungsvorschriften des Körperschafts- und des Gewerbesteuergesetzes steuerbefreit. Der Status einer Vermietungsgenossenschaft wird durch die ausschließliche Ausrichtung auf die Förderung der

Mitglieder durch die Bereitstellung von Wohnraum definiert. Andere, weitere Tätigkeiten sind grundsätzlich zulässig. Einnahmen aus diesen Tätigkeiten bis zur Höhe von 10 %, gemessen an den Gesamteinnahmen der Genossenschaft, führen zu einer partiellen Steuerpflicht für diesen Teil der Geschäftstätigkeit. Übersteigen die Einnahmen diese Grenze von 10 %, geht die Steuerbefreiung insgesamt verloren.

Auf Grund von nur geringfügigen Nebengeschäften ist unsere Genossenschaft partiell steuerpflichtig. Die Einnahmequote lag in den vergangenen Veranlagungszeiträumen jeweils unter einem Prozent.

Die gesetzlichen Prüfungen der Geschäftsjahre erfolgen regelmäßig durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Leibnizufer 19, 30169 Hannover.

Unsere Genossenschaft bewirtschaftete zum 31.12.2025 insgesamt 1.025 eigene Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 76.964,65 m² sowie eine Gewerbeeinheit (Physiotherapiepraxis) mit 61,14 m² Nutzfläche. Hinzu kommen 124 Garagen, davon 15 in einer Garagenhalle, und 86 PKW-Stellplätze.

Die Anzahl der Wohnungen hat sich im Geschäftsjahr nicht verändert.

Weiterhin unterhält die Genossenschaft ein eigenes Geschäftsgebäude für die Verwaltung und ein Werkstattgebäude mit sechs Garagen für den Regiebetrieb.

In Emden-Borssum steht ein Bauvorratsgelände mit einer Fläche von 75.523 m² im Eigentum der Genossenschaft.



DIE WICHTIGSTEN ZAHLEN ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

Die für die Entwicklung unserer Genossenschaft wesentlichen Kennzahlen verdeutlicht die nachfolgende Tabelle:

	Plan 2025 T€	Ist 2025 T€	Ist 2024 T€
Jahresüberschuss	1.500	730	1.194
Umsatzerlöse aus Sollmieten	4.960	4.901	4.861
Instandhaltung Fremdkosten	1.340	1.327	1.167
Aktivierte Modernisierungen	1.200	1.113	1.132
Abschreibungen	1.000	1.012	992
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	290	300	301

Auf der Grundlage vorläufiger Jahresergebnisse und unter dem Gesichtspunkt der kaufmännischen Vorsicht wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2025 geplant.

In der Planung wurde der beschlossene Verkauf der Grundstücke Breiter Weg 47-53, Fockenbollwerkstr. 24 und Graf-Enno-Str. 2 in Aurich einbezogen. Die notarielle Beurkundung fand der erst im Dezember 2025 statt, so dass der eingeplante Buchgewinn aus dem Verkaufserlös erst im Geschäftsjahr 2026 realisierbar wird.

Unsere Genossenschaft schließt mit einem guten Jahresüberschuss von 730 T€ ab.

VERMIETUNG

Die Bewirtschaftung und die Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes zu bezahlbaren Mietpreisen ist das Kerngeschäft unserer Genossenschaft und entspricht dem satzungsmäßigen Auftrag der Beamten- Bau- und Wohnungsverein in Emden eG.

Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und Gewinnmaximierung

ausgerichtet, sondern auf eine dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die fürsorglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet.

Die Vermietungssituation ist aufgrund der hohen Nachfrage nach bezahlbaren und zeitgemäß ausgestatteten Wohnungen geprägt.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für Wohnraum belief sich im Monat Dezember 2025 auf 5,50 € pro m² Wohnfläche (Vorjahr: 5,34 € pro m²). Die Anpassungen der Nutzungsgebühren wurden nur nach Wohnungseinzelmodernisierungen und bei Mieterwechsel durchgeführt.

Im abgelaufenen Jahr fanden 118 Wohnungswechsel statt. Dies entspricht einer Fluktuationsquote von 11,5 % und ist gegenüber dem Vorjahr von 11,6 % nahezu unverändert geblieben.

Durch den Umzug innerhalb unseres Bestandes sind uns sieben Mieter treu geblieben. Der Auszug wegen Ortswechsels erfolgte in 36 Fällen. Ein Eigenheim haben acht Mieter bezogen. In 15 Fällen erfolgte der Auszug wegen

Pflegebedürftigkeit und 11 Kündigungen erfolgten aufgrund von Todesfällen. Weitere 40 Kündigungen erfolgten aus sonstigen Gründen. Lediglich eine fristlose Kündigung musste ausgesprochen werden.

Zum Ende des Berichtsjahres standen insgesamt 60 Wohnungen leer (Vorjahr: 47). Somit lag die stichtagsbezogene Leerstandsquote bei 5,8 % (Vorjahr: 4,6 %).

In dieser Quote fließen 26 Wohnungen wegen noch nicht abgeschlossener Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie 17

Wohnungen wegen geplanten Gebäudeabriss mit ein. Fluktuationsbedingt waren lediglich 17 Wohneinheiten von den leerstehenden Wohnungen betroffen. Die fluktuationsbedingte Leerstandsquote lag somit bei 1,7 %. (Vorjahr: 0,8 %).

Die zum Bilanzstichtag bilanzierten Forderungen aus der Vermietung beliefen sich unter Berücksichtigung der Wertberichtigung auf insgesamt 10.327,97 € (Vorjahr: 13.999,15 €). Einzelwertberichtigungen erfolgten in Höhe von 4.630,36 € (Vorjahr: 6.848,68 €).

BESTANDSINVESTITIONEN

	2025 T€	2024 T€	2023 T€	2022 T€	2021 T€
Instandhaltung Fremdfirmen	1.353	1.231	1.286	1.329	1.038
Eigenleistung Regiebetrieb	593	514	438	457	511
Versicherungsentschädigungen	-26	-64	-61	-131	-39
Ausgaben Instandhaltung	1.920	1.681	1.663	1.655	1.510
pro m ² Wohn- u. Nutzfläche	24,93 €	21,84 €	21,61 €	21,50 €	19,59 €
Modernisierung Fremdfirmen	871	838	691	811	406
Eigenleistung Regiebetrieb	242	294	450	412	336
Ausgaben Modernisierung	1.113	1.132	1.141	1.223	742
pro m ² Wohn- u. Nutzfläche	14,45 €	14,71 €	14,82 €	15,90 €	9,63 €
Ausgaben Bestandserhaltung	3.033	2.813	2.804	2.878	2.252
pro m ² Wohn- u. Nutzfläche	39,39 €	36,54 €	36,43 €	37,40 €	29,21 €

Im Geschäftsjahr 2025 investierte die Genossenschaft ein Volumen von 3.033 T€ in die Bestandserhaltung. Das entspricht 39,39 € pro m² Wohn- und Nutzfläche.

Damit haben wir erneut wieder umfangreiche Baumaßnahmen zur Bestandserhaltung

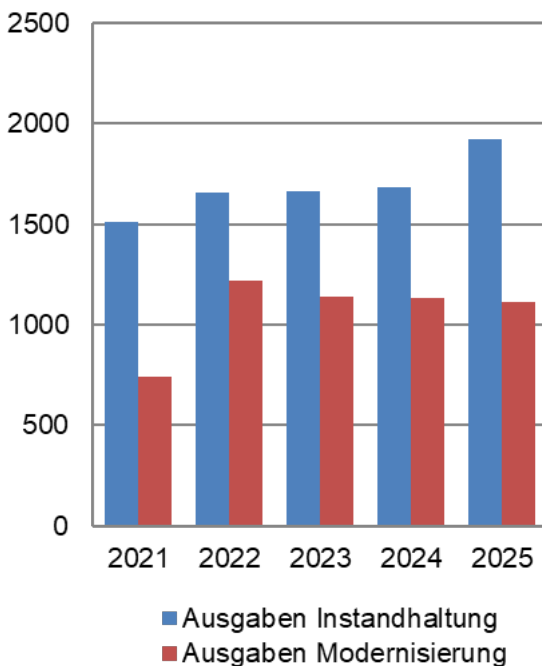
unseres eigenen Wohnungsbestandes durchgeführt.

Allein für die Instandhaltung einschließlich Eigenleistungen des Regiebetriebes und abzüglich Versicherungsentschädigungen wurden 1.920 T€ ausgegeben.



Für die aktivierungspflichtigen Wohnungsmodernisierungen sind 1.113 T€ aufgewendet worden, darin sind Eigenleistungen des Regiebetriebes mit 242 T€ enthalten.

Bestandserhaltung in T€



Die Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen werden überwiegend von Fremdfirmen erbracht.

Unser eigener Regiebetrieb ist hauptsächlich in den Gewerken Maurer-, Trockenbau- und Tischlerarbeiten tätig. Bei kleineren Instandhaltungsmaßnahmen erfolgt auch die Herstellung von Fensterelementen durch unsere Tischler in der eigens dafür ausgestatteten Werkstatt.

Unsere Genossenschaft wird die hohen Investitionen in die Bestandserhaltung auch zukünftig fortsetzen. Denn angesichts unserer Altbauten ist es erforderlich weiterhin in die Bausubstanz auf dem hohen Niveau der Vorjahre zu investieren. Dadurch sichern wir die Qualität unseres Wohnungsbestandes und können auch in der Zukunft die Vermietbarkeit auf Dauer gewährleisten.

NEUBAUAKTIVITÄTEN

Im Geschäftsjahr 2025 setzten wir unsere begonnenen Projekte in den Neubau fort. Im Berichtsjahr wurden insgesamt rund 600 T€ investiert, davon für das Neubauprojekt in Aurich 598,7 T€.

Das Neubauprojekt in Aurich, Kirchdorfer Str. 29/31, mit zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils acht Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von 971 m² wird im Sommer 2026 einschließlich der Außenanlagen fertiggestellt sein. Alle Wohnungen sind barrierefrei und haben entweder eine ebenerdige Anbindung oder sind über den Fahrstuhl erreichbar. Jede Wohnung erhält ein zentrales Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung. Die Gebäude werden ausgestattet mit je einer Luft-Wärmepumpe und einer Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher. Im Außenbereich entstehen PKW-Stellplätze mit einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge. Zudem können sich die Mieter über einen Fahrradabstellraum mit Lademöglichkeit für ihre E-Bikes erfreuen. Die Gesamtinvestition für den Neubau beträgt ohne Grundstück rund 3,5 Mio. Euro. Zur Finanzierung wurde ein zinsgünstiger Kredit der KfW-Bank von 2,4 Mio. € sowie ein Kapitalmarktdarlehen von 500 T€ aufgenommen.

Für die Verwirklichung des Projektes an der Bahnzone Fürbringerstraße in unserem Behördenviertel sind wir der Arbeitsgemeinschaft der Emder Wohnungsunternehmen (ARGE-Ültje) beigetreten. In den kommenden Jahren soll in der Trägerschaft mit der ARGE-Ültje ein neues Stadtteilquartier im Karree Cirksestraße-Hansastaße-Fürbringerstraße mit Wohn-, Freizeit-, und Versorgungsfunktion sowie ergänzenden Geschäftsräumen entstehen. Hierzu hat die ARGE-Ültje mit der Stadt Emden eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Der Siegerentwurf des Auricher Büros Ulps Architekten GmbH bildet die Grundlage für die städtebauliche Neuentwicklung auf dem Gelände. Unsere Genossenschaft fokussiert sich dabei auf das Gelände an

der Fürbringerstraße. Auf diesem Gelände ist ein Mehrfamilienhaus sowie Stellplätze und Parkgaragen geplant. Für die Entwicklung des Geländes sind im Berichtsjahr keine Kosten für die Genossenschaft angefallen.

Unser Projekt für klimaneutrales Wohnen ist der Ersatzneubau für die baufälligen Häuser auf dem Grundstück Ligariusstraße 12-16 in Emden. Durch die Feststellung einer Fledermausbesiedlung in den Abrissgebäuden ist das Projekt im Jahr 2024 ins Stocken geraten. Wir haben uns dadurch nicht lähmen lassen und sind dabei eine Freigabe für das Baufeld durch die zuständigen Behörden zu erarbeiten.

GRUNDSTÜCKSANKAUF

Unsere Genossenschaft hat aus einer auslaufenden Erbpacht von der Stadt Emden das Grundstück in der Fokko-Ukena-Straße 1, 3-25 und Gräfin-Anna-Straße 8 und 10 mit einer Fläche von 2.385 m² sowie das Grundstück Gräfin-Anna-Straße 12 mit einer Fläche von 118 m² erworben und hierfür insgesamt 294,7 T€ im Geschäftsjahr aufgewendet.

Für ein weiteres auslaufendes Erbbaurecht wurde mit der Stadt Emden ein Nachtragsvertrag mit einer Laufzeitverlängerung für weitere 40 Jahre abgeschlossen.

MITGLIEDERENTWICKLUNG

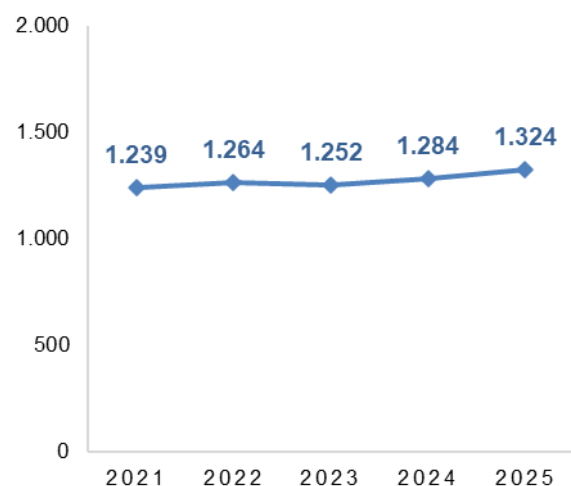
Am 31.12.2025 waren 1.999 Personen Mitglied unserer Genossenschaft mit insgesamt 5.094 Geschäftsanteilen.

Ein Geschäftsanteil beträgt 260,00 €. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Berichtsjahr um 39.524,46 € auf 1.323.651,00 € erhöht.

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2025	2.002	4.941
Zugang		
Neuaufnahmen	131	560
Übernahme weiterer Anteile		60
	131	620
Abgang		
Kündigung	93	389
Teilkündigung		19
Übertragung	4	8
Ausschluss	7	7
Tod	21	35
Tod früherer Jahre	9	9
	134	467
Stand 31.12.2025	1.999	5.094

Entwicklung des Geschäftsguthabens der verbleibenden Mitglieder in T€:



PERSONAL

Die Genossenschaft beschäftigte zum Ende des Geschäftsjahres neben zwei hauptamtlichen Vorstandmitgliedern insgesamt sechs kaufmännische Mitarbeiterinnen (davon zwei in Teilzeit), zehn Betriebshandwerker sowie eine Reinigungskraft auf geringfügiger Basis.



WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2025 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2025			31.12.2024			Veränderung
	T€	%	davon kurzfristig T€	T€	%	davon kurzfristig T€	
Anlagevermögen							
Immaterielle Vermögensgegenstände u. Sachanlagen	31.810,5	88,9	0,0	30.774,6	89,0	0,0	1.035,9
Finanzanlagen	0,5	0,1	0,0	0,5	0,1	0,0	0,0
	31.811,0	89,0	0,0	30.775,1	89,1	0,0	1.035,9
Umlaufvermögen							
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.458,2	4,0	1.458,2	1.495,6	4,3	1.495,6	-37,4
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	18,8	0,1	18,8	60,8	0,2	60,8	-42,0
Flüssige Mittel	1.265,5	3,5	1.265,5	1.205,1	3,4	1.205,1	60,4
Bausparguthaben	1.203,7	3,4	0,0	1.040,4	3,0	0,0	163,3
	3.946,2	11,0	2.742,5	3.801,9	10,9	2.761,5	144,3
Gesamtvermögen	35.757,2	100,0	2.742,5	34.577,0	100,0	2.761,5	1.180,2
Eigenmittel							
Geschäftsguthaben	1.440,6	4,0	117,0	1.373,5	4,0	89,4	67,1
Rücklagen	17.255,3	48,3	0,0	16.414,7	47,5	0,0	840,6
Bilanzgewinn	806,3	2,3	0,0	944,0	2,7	0,0	-137,7
	19.502,2	54,6	117,0	18.732,2	54,2	89,4	770,0
Fremdmittel							
Rückstellungen	275,2	0,7	121,6	288,2	0,8	124,3	-13,0
Erhaltene Anzahlungen	1.719,1	4,8	1.719,1	1.722,6	5,0	1.722,6	-3,5
Übrige Verbindlichkeiten	14.235,3	39,8	287,7	13.806,1	39,9	291,0	429,2
	16.229,6	45,3	2.128,4	15.816,9	45,7	2.137,9	412,7
Rechnungsabgrenzungsposten	25,4	0,1	25,4	27,9	0,1	27,9	-2,5
Gesamtkapital	35.757,2	100,0	2.270,8	34.577,0	100,0	2.255,2	1.180,2

Das Gesamtvermögen unserer Genossenschaft ist im Vorjahresvergleich um 1.180 T€ gewachsen und belief sich am Bilanzstichtag auf 35.757 T€.

Das Anlagevermögen hat sich um 1.036 T€ erhöht und beträgt 89,0 % der Bilanzsumme. Den Investitionen von 2.048 T€, im Wesentlichen für Neubautätigkeiten, Wohnungsmodernisierungen und zwei Grundstückskäufen, standen Abschreibungen von 1.012 T€ gegenüber.

Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Das Umlaufvermögen beläuft sich auf 11,0 % der Bilanzsumme. Größte Position ist davon der Bestand an noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten (unfertige Leistungen) von 1.435 T€. (Vorjahr 1.476 T€).

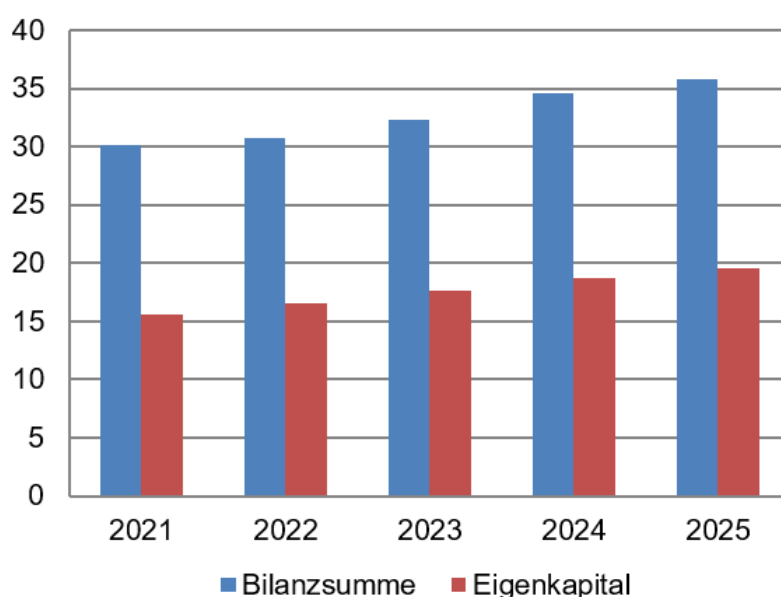
Das Eigenkapital nahm um 770 T€ zu. Die Eigenkapitalquote liegt am Bilanzstichtag bei 54,6 % (Vorjahr: 54,2 %).

Die Vermögenslage unserer Genossenschaft ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Kapitalstruktur:

	31.12.2025		31.12.2024	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	19.502	54,6	18.732	54,2
Rückstellungen	275	0,7	288	0,8
Fremdkapital	15.954	44,6	15.529	44,9
RAP	25	0,1	28	0,1
Gesamtkapital	35.756	100,0	34.577	100,0

Bilanzentwicklung in Mio. €:



FINANZLAGE

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung der Finanzmittel im Berichtsjahr und im Vorjahr ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG*:

	2025 T€	2024 T€
+/- Jahresergebnis	730,3	1.194,0
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.011,7	992,3
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-10,3	-133,8
= Cashflow nach DVFA/SG*	1.731,7	2.052,5
-/+ Zunahme / Abnahme sonstige Aktiva	79,4	-60,2
+/- Zunahme / Abnahme sonstige Passiva	-12,0	174,9
+/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	291,3	265,5
+/- Ertragsteueraufwand /-ertrag	0,3	2,5
-/+ Ertragsteuerzahlungen /-erstattungen	-0,3	-2,5
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.090,4	2.432,7
+ Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	0,0	0,0
- Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Vermögensegegenstände und Sachanlagevermögen	-2.047,6	-2.808,8
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	0,0
- Einzahlungen in Bausparverträge	-163,3	-163,2
+ Erhaltene Zinsen	2,4	9,2
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.208,5	-2.962,8
+/- Veränderung des Geschäftsguthabens	67,0	-7,2
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	2.620,0	3.900,0
- Planmäßige Tilgungen	-487,4	-439,0
- Außerplanmäßige Tilgungen	-1.700,0	-2.410,8
+ Verrechnung Tilgungszuschuss	0,0	0,0
- Gezahlte Zinsen	-293,7	-274,8
- Gezahlte Dividenden	-27,4	-26,8
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	178,5	741,4
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	60,4	211,3

* DVA: Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und FS Management e.V.

* SG: Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung

	2025 T€	2024 T€
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.205,1	993,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.090,4	2.432,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.208,5	-2.962,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	178,5	741,4
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	1.265,5	1.205,1

Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes

	2025 T€	2024 T€
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.265,5	1205,1
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten	0,0	0,0
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	1.265,5	1205,1

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer angemessenen Dividendenzahlung weitere Liquidität geschöpft wird, damit ausreichende Eigenmittel für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes sowie auch für die Investitionen in den Neubau zur Verfügung stehen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Cabs oder

andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen.

Unsere Genossenschaft verfügt über ein Kontingent an Terminkrediten mit einem äußerst attraktiven Zinssatz. Sie dienen dem kurzfristigen Liquiditätsausgleich und wurden im Berichtsjahr nicht in Anspruch genommen.

Die im Berichtsjahr durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden ausschließlich mit Eigenmitteln finanziert.

Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgt durch langfristige Annuitätendarlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,1 %. (Vorjahr: 2,0 %).



ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2025 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€	%
Umsatzerlöse				
aus Bewirtschaftungstätigkeit	6.383,3	6.312,9	70,4	1,1
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1,1	0,8	0,3	37,5
Bestandsveränderungen	-41,0	54,3	-95,3	-175,5
Andere aktivierte Eigenleistungen	242,2	294,4	-52,2	-17,7
Sonstige betriebliche Erträge	109,5	266,6	-157,1	-58,9
Zinserträge und ähnliches	2,5	9,2	-6,7	-72,8
Zwischensumme	6.697,6	6.938,2	-240,6	-3,5
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	2.812,9	2.670,2	142,7	5,3
Personalaufwand	1.395,5	1.342,6	52,9	3,9
Abschreibungen	1.011,7	992,3	19,4	2,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	299,5	294,5	5,0	1,7
Zinsaufwendungen	299,7	300,5	-0,8	-0,3
Steuern	148,0	144,1	3,9	2,7
Zwischensumme	5.967,3	5.744,2	223,1	3,9
Jahresüberschuss	730,3	1.194,0	-463,7	-38,8

Die Aufteilung der Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit im Einzelnen:

ERLÖSE AUS	2025 €	2024 €	Veränderung €
1. Wohnungen	5.010.080	4.911.554	98.526
Garagen	57.961	57.621	340
Einstellplätze (incl. Fahrradboxen)	11.724	11.672	52
Summe der Sollmieten	5.079.765	4.980.847	98.918
abzgl. Erlösschmälerungen	178.776	119.500	59.276
	4.900.989	4.861.347	39.642
2. Betriebskosten	1.188.518	1.178.396	10.122
Heizkosten	331.726	309.508	22.218
abzgl. Erlösschmälerungen	37.970	36.361	1.609
	1.482.274	1.451.543	30.731
Summe	6.383.263	6.312.890	70.373

Der Jahresüberschuss teilt sich wie folgt auf die einzelnen Bereiche auf:

BETRIEBSFUNKTIONEN	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	709,6	1.070,4	-360,8
Bautätigkeit	-2,6	-21,1	18,5
Sonstiger Geschäftsbetrieb	23,3	144,7	-121,4
Ergebnis	730,3	1.194,0	-463,7

Die Vermietung des eigenen Bestandes ist das Kerngeschäft unserer Genossenschaft und bestimmt nachhaltig die Ertragslage. Die seit Jahren hohen Investitionen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen beeinträchtigen einerseits die Ertragslage, aber

erhalten andererseits die Bausubstanz und sichern die künftige Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes. Nachhaltig steigende Einnahmen aus den Nutzungsverhältnissen sichern unsere Investitionen in die Bestandsobjekte.

KENNZAHLEN

Die für unserer Genossenschaft bedeutsamen Kennzahlen zeigt die folgende Tabelle:

		2025	2024	2023	2022	2021
Wohnungen	Anzahl	1.025	1.025	1.025	1.025	1.027
Wohnfläche	m²	76.965	76.936	76.897	76.887	77.017
Nettokaltmiete im Dezember	€/m²	5,50	5,34	5,28	5,17	4,62
Fluktuationsquote	%	11,5	11,6	9,6	10,5	9,6
Leerstandsquote zum Bilanzstichtag	%	5,8	4,6	3,0	3,4	4,6
Mitglieder	Anzahl	1.999	2.002	2.030	2.044	1.993
Geschäftsanteile	Anzahl	5.094	4.941	4.816	4.862	4.767
Geschäftsguthaben verbleibende Mitglieder	T€	1.324	1.284	1.252	1.264	1.239
Bilanzsumme	T€	35.757	34.577	32.326	30.770	30.150
Eigenkapital	T€	19.502	18.732	17.572	16.555	15.633
Jahresüberschuss	T€	730	1.194	998	932	524
Eigenkapitalquote	%	54,6	54,2	54,4	53,8	51,9
Eigenkapitalrentabilität	%	3,7	6,4	5,7	5,6	3,4
Investitionen zur Bestandserhaltung	€/m²	39,39	36,54	36,43	37,40	29,21
Instandhaltungsaufwendungen	€/m²	24,93	21,84	21,61	21,50	19,59



AUSBLICK AUF DIE KÜNFTIGE ENTWICKLUNG

Als sozialorientierte Wohnungsgenossenschaft ist es unsere Aufgabe auch weiterhin bezahlbare Mieten zu gewährleisten. Gleichzeitig muss der klimagerechte Umbau unserer Bestandswohnungen bewältigt werden und in Anbetracht der demografischen Entwicklung barrierearm gebaut werden. Deshalb werden wir die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen auf hohem Niveau fortsetzen. Auch werden wir unsere Neubauaktivitäten in den kommenden Jahren weiter vorantreiben.

Unser geplanter Ersatzneubau Ligariusstraße 12-16 in Emden hat ein Interessenskonflikt zwischen dringend benötigten Wohnungen und der unter Naturschutz stehenden Fledermäuse ausgelöst. Wir befassen uns derzeit mit der Einholung der erforderlichen Gutachten für den Rückbau der auf dem künftigen Baufeld bestehenden Gebäude. Ein klimafreundliches Mehrfamilienhaus mit bedarfsgerechten Grundrissen soll auf dem Gelände entstehen.

Die Aufwertung unseres Behördenviertels an der Bahnzunge Fürbringerstraße durch die Beteiligung an den städtebaulichen Maßnahmen in Emden in der Trägerschaft „ARGE Ültje“ wird in den kommenden Jahren weiterhin fokussiert.

Die energetischen Sanierungen und die Umstellung der Versorgung von Gas auf fossilfreier Energie in unserem Bestand wird eine große Aufgabe für unsere Genossenschaft sein. Allein für den erforderliche Wechsel der bisherigen Heizsysteme wird eine hohe Investitionsaktivität notwendig. Allerdings müssen die Investitionen für diese gesetzlichen Gegebenheit auch unter betriebswirtschaftlichen Aspekten darstellbar sein. Die kommunale Wärmeplanung als auch verlässliche staatliche Förderungen werden bei dieser Transformation zur Klimaneutralität eine entscheidende Rolle spielen.

Die Genossenschaft befasst sich aktuell mit der Vorbereitung zum Einbau einer Luft-Wärmepumpe mit Photovoltaikanlage im Behördenviertel, um mehrere Wohneinheiten fossilfrei zu beheizen. Mit der Maßnahme einhergehend wird ein Einfamilienreihenhaus zu zwei Wohnungen umgebaut und in einem Dachgeschoss soll zusätzlicher Wohnraum entstehen. Auch ist geplant, aus Solarenergie einen Teil des Energieverbrauches unserer Geschäftsstelle zu gewinnen.

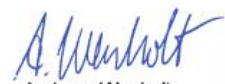
Alle Investitionen in den Bestand und für Neubauten werden sowohl unter den Klimaschutzzielen als auch unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit getätigt.

Auf Grundlage unseres fortlaufend angepassten Finanz- und Wirtschaftsplanes erwarten wir für das Geschäftsjahr 2026 Umsatzerlöse aus Solnmieten von 5.102 T€. An Instandhaltungsmaßnahmen sind 1.360 T€ ohne eigene Leistungen eingeplant. Für die Fortsetzung des Modernisierungsprogramms sind 1.260 T€ einschließlich eigener Leistungen vorgesehen. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 1,5 Mio. €. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt werden und die finanzielle Basis für unsere künftigen Investitionen weiter verbessert.

Ein besonders großes Dankeschön gilt dem Aufsichtsrat für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit sowie allen Mitarbeiterinnen und Handwerkern für ihren unermüdlichen Einsatz. Ein besonderer Dank geht an unsere Mitglieder, die sich für unsere Genossenschaft und das Leben in unserer Gemeinschaft eingesetzt haben.

Der Vorstand:


Heike Tobias-Broja


Andreas Wenholt

JAHRESABSCHLUSS

2025



JAHRESABSCHLUSS**BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025****A K T I V A****A. ANLAGEVERMÖGEN****I. Immaterielle Vermögensgegenstände**

1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		395,00	1.420,00
-----------------------------------	--	--------	----------

II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	28.101.727,19		27.659.271,47
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	82.984,54		86.616,54
3. Grundstücke ohne Bauten	253.545,11		253.545,11
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	111.758,51		112.659,51
5. Anlagen im Bau	3.152.301,94		2.553.612,13
6. Bauvorbereitungskosten	107.783,00		107.379,00
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	31.810.100,29	103,00

III. Finanzanlagen

Andere Finanzanlagen		500,00	500,00
		31.810.995,29	30.775.106,76

B. UMLAUFVERMÖGEN**I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte**

1. Unfertige Leistungen	1.434.705,58		1.475.724,10
2. Andere Vorräte	23.516,44	1.458.222,02	19.912,59

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung	10.327,97		13.999,15
2. Sonstige Vermögensgegenstände	8.476,42	18.804,39	46.781,44

III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben

1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.265.471,60		1.205.069,00
2. Bausparguthaben	1.203.705,24	2.469.176,84	1.040.446,19
		3.946.203,25	3.801.932,47

BILANZSUMME**35.757.198,54****34.577.039,23**

PASSIVA**A. EIGENKAPITAL****I. Geschäftsguthaben**

1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	112.060,00		79.040,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.323.651,00		1.284.126,54
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.940,00	1.440.651,00	10.400,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 789,00 (Vorjahr: € 533,46)			

II. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage	2.331.000,00		2.257.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	11.230.000,00		10.630.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	3.694.288,50	17.255.288,50	3.527.658,12

III. Bilanzgewinn

1. Gewinnvortrag	750.000,00		750.000,00
2. Jahresüberschuss	730.252,41		1.193.994,93
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	674.000,00	806.252,41	1.000.000,00

19.502.191,91 18.732.219,59

B. RÜCKSTELLUNGEN

1. Rückstellungen für Pensionen	168.896,00		179.162,00
2. Sonstige Rückstellungen	106.332,00		109.060,00

275.228,00 288.222,00

C. VERBINDLICHKEITEN

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.622.999,68		13.147.794,91
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	325.412,50		372.122,12
3. Erhaltene Anzahlungen	1.719.094,22		1.722.619,03
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	43.485,49		37.649,41
b) Verb. aus anderen Lieferungen und Leistungen	212.172,62		210.526,98
5. Sonstige Verbindlichkeiten	31.205,12		38.004,19
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.721,06 (Vorjahr: € 1.350,99)		15.954.369,63	15.528.716,64
- davon aus Steuern: € 0,00 (Vorjahr: € 10.076,80)			

D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

25.409,00 27.881,00

BILANZSUMME

35.757.198,54 34.577.039,23



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	2 0 2 5		2 0 2 4
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	6.383.262,90		6.312.889,71
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.116,32</u>	6.384.379,22	808,53
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-41.018,52	54.325,12
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		242.186,15	294.387,88
4. Sonstige betriebliche Erträge		109.477,22	266.562,56
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		<u>2.812.905,59</u>	<u>2.670.217,23</u>
6. Rohergebnis		3.882.118,48	4.258.756,57
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.089.207,18		1.058.498,07
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: € 65.418,85 (Vorjahr: € 61.469,95)	<u>306.296,71</u>	1.395.503,89	284.149,81
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.011.692,92	992.330,67
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		299.530,26	294.483,82
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		45,00	11,25
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.429,02	9.194,63
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: € 3.442,00 (Vorjahr: € 4.769,00)		299.730,20	300.526,37
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>351,84</u>	<u>2.511,41</u>
14. Ergebnis nach Steuern		877.783,39	1.335.462,30
15. Sonstige Steuern		<u>147.530,98</u>	<u>141.467,37</u>
16. Jahresüberschuss		730.252,41	1.193.994,93
17. Gewinnvortrag		750.000,00	750.000,00
18. Einstellung in Ergebnismrücklagen		<u>674.000,00</u>	<u>1.000.000,00</u>
19. Bilanzgewinn		806.252,41	943.994,93

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

A. Allgemeine Angaben

Die Beamten-Bau- und Wohnungsverein in Emden eingetragene Genossenschaft hat ihren Sitz in Emden und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Aurich (Reg. Nr. 100003) eingetragen. Nach den Kriterien der Größenmerkmale des § 267 Abs. 1 HGB handelt es sich bei der Beamten-Bau- und Wohnungsverein in Emden eingetragene Genossenschaft um eine kleine Gesellschaft.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften. Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Dabei wurden die Bestimmungen der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung beachtet. Die für kleine Genossenschaften geltenden, größenabhängigen Erleichterungen für einzelne Angaben wurden zum Teil in Anspruch genommen.

Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahreszahlen sind vergleichbar. Die Darstellungs- und Bewertungsmethodenstetigkeit ist gegeben.

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

Bilanz

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sachanlagen wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer (3 – 5 Jahre) abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen Abschreibungen. Die Herstellungskosten werden auf der Basis der Einzelkosten und angemessener Teile der Gemeinkosten ermittelt. Eigene Leistungen bei Modernisierungsmaßnahmen werden in Höhe von € 242.186,15 (Vorjahr: € 294.387,88) aktiviert. Fremdkapitalzinsen werden in die aktivierten Herstellungskosten nicht einbezogen.



Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- Wohnbauten 40 – 80 Jahre
(Altbauten: linear mit 2,5 % p.a. / Neubauten: Restnutzungsdauermethode 80 Jahre)
- Geschäftsbauten 20 Jahre
- Außenanlagen 10 - 20 Jahre
- Fahrzeuge 6 Jahre
- Übrige Betriebs- und Geschäftsausstattungen 3 - 13 Jahre

Die Abschreibungen auf Modernisierungskosten erfolgen bei Neubauten über die Restnutzungsdauer und bei Altbauten mit 2,5 % p. a.

Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von € 60,00 bis € 250,00 werden in Anlehnung an § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben. Für geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von € 250,00 bis € 1.000,00 wird ein Sammelposten gebildet, der in Anlehnung an § 6 Abs. 2a EStG über fünf Jahre linear gewinnmindernd aufgelöst wird.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen aus noch abzurechnenden Heiz- und anderen Betriebskosten sowie andere Vorräte werden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet, wobei die Ermittlung der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der anderen Vorräte (Reparaturmaterial usw.) unter Anwendung der Durchschnittsmethode vorgenommen wird.

Die Unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von € 1.434.705,58 (Vorjahr: € 1.475.724,10). Voraussichtlich nicht abzurechnende Leistungen wurden in Höhe von € 54.700,00 (Vorjahr: € 26.000,00) wertberichtigt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bewertet. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Abschreibungen auf Forderungen bzw. durch die Bildung von Einzelwertberichtigungen zu Forderungen berücksichtigt.

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr. In dem Posten Sonstige Vermögensgegenstände sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Flüssige Mittel und Bausparguthaben werden zum Nennbetrag bzw. Nominalbetrag angesetzt.

Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben beträgt € 1.440.651,00 (Vorjahr: € 1.373.566,54).

Ergebnisrücklagen

Die Entwicklung der Ergebnisrücklagen zeigt sich wie folgt:

	Stand am 01.01.2025	Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres	Stand am 31.12.2025
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	2.257.000,00	74.000,00	0,00	2.331.000,00
	(2.137.000,00)	(120.000,00)	(0,00)	(2.257.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	10.630.000,00	600.000,00	0,00	11.230.000,00
	(9.750.000,00)	(880.000,00)	(0,00)	(10.630.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	3.527.658,12	0,00	166.630,38	3.694.288,50
	(3.406.888,98)	(0,00)	(120.769,14)	(3.527.658,12)
	16.414.658,12	674.000,00	166.630,38	17.255.288,50
() = Vorjahr	(15.293.888,98)	(1.000.000,00)	(120.769,14)	(16.414.658,12)

Pensionsrückstellungen

Die Bewertung erfolgt nach dem international anerkannten Anwartschaftsbarwertverfahren. Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen werden gemäß einem versicherungsmathematischen Gutachten künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen berücksichtigt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen werden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G) zugrunde gelegt.

Die Rückstellungen werden pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird.

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen basiert auf folgenden Rechnungsgrundlagen:

Gehaltstrend:	0,00 %
Rententrend:	1,50 %
Fluktuation:	0,00 %
Rechnerische Altersgrenze:	65 Jahre
Zinssatz:	2,06 % am 31.12.2025 (10-Jahres-Durchschnitt / 12/2025).

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich zum 31.12.2025 im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von



€ 1.943,00 (Vorjahr: € 820,00), so dass keine Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB entsteht.

Sonstige Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die Sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€	Vorjahr €
Urlaubsansprüche	34.632,00	32.960,00
Prozeßrisiken	24.000,00	24.000,00
Prüfung Jahresabschluss	20.000,00	18.000,00
CO2-Kosten (Belastung durch den Mieter)	10.000,00	15.000,00
Erstellung Jahresabschluss	10.000,00	9.500,00
Veröffentlichung, Mitgliederversammlung	6.000,00	8.000,00
Erstellung Steuererklärungen	<u>1.700,00</u>	<u>1.600,00</u>
	<u>106.332,00</u>	<u>109.060,00</u>

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern sind in Höhe von € 13.948.412,18 (Vorjahr: € 13.519.917,03) durch Grundpfandrechte besichert. Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

In den Verbindlichkeiten sind mit Ausnahme noch nicht fälliger Darlehenszinsen in Höhe von € 787,06 (Vorjahr: € 788,94) keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Gewinn- und Verlustrechnung

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

An wesentlichen (> € 1.000,00) periodenfremden bzw. außerordentlichen Erträgen und Aufwendungen (-) sind entstanden:

	€	Vorjahr €
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	11.747,03	132.971,66
Erträge aus Vereinnahmung von Geschäftsguthaben und anderen Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	6.494,87	9.406,70
Erträge aus Zahlungseingängen von in früheren Jahren abgeschriebenen Forderungen	1.485,59	827,49
Zuführung zu Einzelwertberichtigungen zu Forderungen	- 4.630,36	- 1.131,91
Abschreibungen auf Mietforderungen und sonstige Vermögensgegenstände	- 517,13	- 3.035,50

Außerplanmäßige Abschreibungen

Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen (Vorjahr: € 0,00).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten € 3.442,00 (Vorjahr: € 4.769,00) aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sowie im Vorjahr aus der Aufzinsung von langfristigen sonstigen Rückstellungen.



C. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB bestehen in Höhe von € 500,00 (Geschäftsguthaben Ostfriesische Volksbank eG, Emden).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz nicht enthaltene finanzielle Verpflichtungen, die zur Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung sind, bestehen im Wesentlichen aus Verträgen und erteilten Aufträgen für Neubau- und Modernisierungsvorhaben in Höhe von rd. T€ 14,2. Dieser Betrag ist durch vorhandene Liquiditätsreserven gedeckt.

Im Bereich der Bewirtschaftungstätigkeit bestehen zum 31. Dezember 2025 Verpflichtungen aus Verträgen für die Abrechnung von Heiz- und Wasserkosten, für die Wartung von Heiz-, Rauchmelde- und Aufzugsanlagen und sonstige Zähleranlagen sowie aus einem Wärmelieferungsvertrag. Die Verpflichtungen aus diesen Verträgen werden aus den umlagefähigen Heiz- und Betriebskosten refinanziert.

Weiterhin bestehen zum 31. Dezember 2025 Verpflichtungen aus Erbpachtverträgen. Im Geschäftsjahr 2026 sind Erbbauzinsen von € 54.141,39 zu leisten. Die bis zum Ende der Vertragslaufzeit ausstehende Erbpacht beträgt insgesamt € 809.894,38.

Außerbilanzielle Verpflichtungen

Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte oder Maßnahmen, die für die Beurteilung der Finanzlage notwendig sind, bestehen nicht.

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.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2025 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2025 neben den beiden hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern im Durchschnitt 19 Arbeitnehmer (davon zehn Handwerker und drei Teilzeitbeschäftigte sowie eine geringfügig Beschäftigte).

Mitgliederbewegung

Stand 1. Januar 2025	2.022
Zugänge	131
Abgänge	<u>134</u>
Stand 31. Dezember 2025	<u>1.999</u>

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 5.094 Geschäftsanteilen zu je € 260,00 an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2025 um € 39.524,46 erhöht (Vorjahr: € 32.244,38). 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

Heike Tobias-Broja	hauptamtlich	Diplom-Ingenieur
Andreas Wenholt	hauptamtlich	Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dieter van Hove	Vorsitzender, ab 25.06.2025	Rechtsanwalt und Notar
Hans-Erich Hoffmann bis zum 25.06.2025	Vorsitzender	Städtischer Angestellter i.R.
Ingrid Reichert	stellv. Vorsitzende	Verwaltungsangestellte i.R.
Bernd van Ellen		Städtischer Angestellter
Günther Wahoff		Beamter i. R.
Hauke Ramien		Kommunalbeamter



Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 730.252,41 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 74.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 600.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Nach Verrechnung mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres € 750.000,00 verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von € 806.252,41.

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer gestaffelten Bruttodividende

auf das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder

am 01.01.2025 in Höhe von € 1.281.786,54

(2,50 % auf die ersten fünfzehn Anteile (Vorjahr: zehn Anteile)

und 1,25 % auf die übrigen Anteile eines Mitgliedes)

29.018,91 €

Einstellung in andere Ergebnismrücklagen:

- Andere Ergebnismrücklagen

27.233,50 €

Vortrag auf neue Rechnung

750.000,00 €

806.252,41 €

Emden, 11. Mai 2026

Der Vorstand:



Heike Tobias-Broja



Andreas Wenholt

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt €	davon Restlaufzeit			davon gesichert €	Art der Sicherung*) €
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.622.999,68 (13.147.794,91)	1.669.898,05 (445.582,29)	3.736.125,41 (3.752.540,59)	8.216.976,22 (8.949.672,03)	13.622.999,68 (13.147.794,91)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	325.412,50 (372.122,12)	75.376,80 (36.022,86)	161.012,54 (131.019,70)	89.023,16 (205.079,56)	325.412,50 (372.122,12)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	1.719.094,22 (1.722.619,03)	1.719.094,22 (1.722.619,03)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	43.485,49 (37.649,41)	43.485,49 (37.649,41)				
b) Verb. aus anderen Lieferungen u. Leistungen	212.172,62 (210.526,98)	212.172,62 (210.526,98)				
Sonstige Verbindlichkeiten	31.205,12 (38.004,19)	31.205,12 (38.004,19)				
Gesamtbetrag (Vorjahr)	15.954.369,63 (15.528.716,64)	3.751.232,30 (2.490.404,76)	3.897.137,95 (3.883.560,29)	8.305.999,38 (9.154.751,59)	13.948.412,18 (13.519.917,03)	

*) GPR = Grundpfandrecht



ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					Abschreibungen			Buchwert	
	Stand am 01.01.2025 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Stand am 31.12.2025 €	Stand am 01.01.2025 €	Geschäftsjahr €	Abgänge €	Stand am 31.12.2025 €	Stand am 31.12.2024 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	16.723,07	0,00	0,00	0,00	16.723,07	15.303,07	1.025,00	0,00	16.328,07	1.420,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	49.986.963,89	1.422.385,76	0,00	103,00	51.409.452,65	22.327.692,42	980.033,04	0,00	23.307.725,46	27.659.271,47
2. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit anderen Bauten	374.518,17	0,00	0,00	0,00	374.518,17	287.901,63	3.632,00	0,00	291.533,63	86.616,54
3. Grundstücke ohne Bauten	253.545,11	0,00	0,00	0,00	253.545,11	0,00	0,00	0,00	0,00	253.545,11
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	488.482,49	26.102,88	4.081,94	0,00	510.503,43	375.822,98	27.002,88	4.080,94	398.744,92	112.659,51
5. Anlagen im Bau	2.553.612,13	598.689,81	0,00	0,00	3.152.301,94	0,00	0,00	0,00	0,00	2.553.612,13
6. Bauvorbereitungskosten	107.379,00	404,00	0,00	0,00	107.783,00	0,00	0,00	0,00	0,00	107.379,00
7. Geleistete Anzahlungen	103,00	0,00	0,00	-103,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	103,00
	53.764.603,79	2.047.582,45	4.081,94	0,00	55.808.104,30	22.991.417,03	1.010.667,92	4.080,94	23.998.004,01	31.810.100,29
III. Finanzanlagen										
1. Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00
Anlagevermögen gesamt	53.781.826,86	2.047.582,45	4.081,94	0,00	55.825.327,37	23.006.720,10	1.011.692,92	4.080,94	24.014.332,08	30.775.106,76

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 die ihm vom Genossenschaftsgesetz und von der Satzung vorgeschriebenen Aufgaben umfassend wahrgenommen.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig und umfassend über die wirtschaftliche Entwicklung und der weiteren Planungen berichtet.

In sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat anstehende Entscheidungen beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Schwerpunktthemen waren die auslaufenden Erbbaupachtverträge, die laufenden Baumaßnahmen und das Bauvorhaben in der Ligariusstraße mit der Fledermausbesiedlung.

Zusätzlich kam der Aufsichtsrat zu vier Ausschusssitzungen und einer konstituierenden Sitzung zusammen.

Durch mündliche Berichte des Vorstands hat sich der Aufsichtsratsvorsitzende zeitnah auch außerhalb der Sitzungen, über die der Genossenschaft betreffenden bedeutsame Themen unterrichten lassen.

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft intensiv begleitet. Den Vorstand hat er bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und die Geschäftsführung überwacht. Er hat sich davon überzeugt, dass die Geschäfte der Genossenschaft vom Vorstand ordnungsgemäß geführt worden sind. Seine Prüfungen haben zu keinen Beanstandungen geführt.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V hat als zuständiger Prüfungsverband das Geschäftsjahr 2024 geprüft und erneut einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Den Prüfungsbericht wurde allen Aufsichtsratsmitgliedern zur Kenntnis gegeben und nach abschließender Beratung mit dem Vorstand wurden die getroffenen Feststellungen im Prüfungsbericht als zutreffend beurteilt. Über das Prüfungsergebnis wird der Aufsichtsrat in der Mitgliederversammlung berichten.

Der Vorstand hat den zum 31.12.2025 aufgestellten Jahresabschluss und den Gewinnverwendungsvorschlag dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorgelegt. Diesem hat der Aufsichtsrat ohne Einschränkungen zugestimmt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung,

- a) den vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2025 unter Billigung der Vorwegzuweisungen in die Ergebnissrücklagen zu genehmigen,
- b) den Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2025 zuzustimmen,
- c) dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Nach der Satzung scheiden in diesem Jahr turnusgemäß Frau Ingrid Reichert und Herr Dieter van Hove aus dem Aufsichtsrat aus. Herr Dieter van Hove steht für eine Wiederwahl zur Verfügung. Frau Reichert kann nach der Satzung aus Altersgründen nicht wiedergewählt werden.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei dem Vorstand und den Mitarbeitenden, für die im Geschäftsjahr engagierte und wirtschaftlich erfolgreiche Arbeit. Ebenso spricht er allen Mitgliedern ebenfalls Dank für das entgegengebrachte Vertrauen aus.

Emden, 21. Mai 2026

Dieter van Hove
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)



WOHNUNGSBESTAND ZUM 31.12.2025

STADT EMDEN

Anzahl Wohnungen

Anzahl Wohnungen

Stadtmitte

Auricher Straße 44 - 50	12
Auricher Straße 52 - 58	12
Auricher Straße 60 - 66	12
Auricher Straße 68 - 74	12
Auricher Straße 78 - 80	4
Auricher Straße 39 - 53	8
Auricher Straße 55 A - K	18

Stadtzentrum

Am Lindengraben 15 - 19	15
Am Südbahnhof 1 - 9	20
Bollwerkstraße 88	4
Douwesstraße 20, 22	6
Friedrich-Ebert-Straße 86	10
Friedrich-Naumann-Straße 19 - 23	6
Friedrich-Naumann-Straße 25	4
Friedrich-Naumann-Straße 27	3
Friedrich-Naumann-Straße 29	9
Große Straße 88, 90	13
Martin-Faber-Straße 16 - 20	7
Martin-Faber-Straße 22, 26	10
Richardstraße 1 - 11	19
Richardstraße 2 - 14	15

Port-Arthur / Transvaal

Cirksenastraße 14 - 20	16
Cirksenastraße 22 - 30	27
Dodo-Wildvang-Straße 1, 3	6
Dodo-Wildvang-Straße 5, 7	12
Dodo-Wildvang-Straße 2	10
Dodo-Wildvang-Straße 4, 6, 8	20
Godfried-Bueren-Straße 42 - 48	4
Graf-Enno-Straße 47, 47a, 49, 49a	4
Küstenbahnstraße 3	7
Küstenbahnstraße 4, 5	16
Küstenbahnstraße 6, 7, 8	16
Sachsenstraße 16 - 36	11
Sachsenstraße 21 - 29	27
Schwabenstraße 29, 31	9
Schwabenstraße 33, 35	12

Behördenviertel

Fokko-Ukena-Straße 2	1
Fokko-Ukena-Straße 14	8
Fokko-Ukena-Straße 1 - 25	13
Fokko-Ukena-Straße 27	1
Fürbringerstraße 8 - 14	8
Fürbringerstraße 16 - 22	11
Fürbringerstraße 24, 26, 28	3
Fürbringerstraße 30 - 44	27
Gräfin-Anna-Straße 8, 10	3
Gräfin-Anna-Straße 12, 14	3
Gräfin-Anna-Straße 1, 3	2
Gräfin-Anna-Straße 5 - 19	12
Medmannstraße 3	5
Nesserlander Straße 10 - 22	21
Okko-tom-Brook-Straße 2, 4	8
Okko-tom-Brook-Straße 6 - 10	12
Okko-tom-Brook-Straße 30, 32	5
Okko-tom-Brook-Straße 1	4
Okko-tom-Brook-Straße 3	4
Okko-tom-Brook-Straße 5 - 11	8
Okko-tom-Brook-Straße 27 - 33	5
Schweckendieckstraße 4 - 8	12
Schweckendieckstraße 10 - 24	29
Schweckendieckstraße 26	3
Schweckendieckstraße 7	6
Schweckendieckstraße 13 - 23	19
Schweckendieckstraße 25	12
Störtebekerstraße 2 - 6	15
Störtebekerstraße 8	2
Störtebekerstraße 1 - 19	20
Upstalsboomstraße 2 - 12	25

Kulturviertel

Greifswalder Straße 7	6
Kolberger Straße 11	2

Herrentor

Jahnstraße 6	6
Petkumer Straße 22 - 61	40

Constantia

Möwensteert 51 - 65	12
---------------------	----

STADT EMDEN**Anzahl Wohnungen****Larrelt**

Lise-Meitner-Straße 68 A -70 M	28
--------------------------------	----

Borssum

Ligusterstraße 2 - 16	24
-----------------------	----

Wolthusen

Am Treckfahrtstief 16	6
Filkuhlweg 25, 27	9
Ligariusstraße 10a - c	4
Ligariusstraße 12 - 16	18
Seumestraße 1, 3	9
Seumestraße 32	6
Seumestraße 33 - 35	18

Barenburg

August-Bebel-Straße 106, 107	8
Freiligrathstraße 21-47	34
Geibelstraße 8 - 16	22
Schnedermannstraße 121	4

STADT AURICH**Anzahl Wohnungen**

Breiter Weg 47 - 53	9
Fockenbollwerkstraße 24	2
Graf-Enno-Straße 2, 6 - 11, 21	17
Kiebitzstraße 5, 7, 9	18

IMPRESSUM**HERAUSGEBER:**

Beamten- Bau- und Wohnungsverein in Emden eG
Gräfin-Anna-Straße 23
26721 Emden

REDAKTION:

Andreas Wenholt
Heike Tobias-Broja

FOTOS:

Beamten- Bau- und Wohnungsverein in Emden eG

DRUCK:

Druckkontor Emden

SONSTIGES:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Aus rechtstechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von +1/-1 Einheit (€, % etc.) auftreten.





Beamten- Bau- und Wohnungsverein eG

Gräfin-Anna-Straße 23
26721 Emden

Fon 0 49 21 91 77-0
Fax 0 49 21 91 77-22

info@beamten-bau-emden.de
www.beamten-bau-emden.de