

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



GESCHÄFTSBERICHT 2022



Beamten- Bau- und Wohnungsverein

eingetragene Genossenschaft in Emden · gegr. 1902

INHALTSVERZEICHNIS

Organe der Genossenschaft	4
Bericht des Vorstandes.....	5
Allgemeine wirtschaftliche Lage.....	5
Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf.....	6
Die wichtigsten Zahlen zum Geschäftsverlauf	7
Vermietung.....	8
Bestandsinvestitionen	9
Neubauaktivitäten.....	10
Mitgliederentwicklung	11
Zahl der Arbeitnehmer	11
Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft.....	12
Vermögenslage.....	12
Finanzlage.....	14
Kapitalflussrechnung	15
Ertragslage.....	16
Kennzahlen	18
Ausblick auf die künftige Entwicklung.....	19
Gewinn und Verlustrechnung.....	22
Anhang für das Geschäftsjahr 2022	23
Bericht des Aufsichtsrates.....	33
Wohnungsbestand zum 31.12.2022	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

Werner Nörtker, Hinte

Verwaltungsamtsrat der AOK i.R. nebenamtlich

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Hans-Erich Hoffmann, Emden ²⁾

Städtischer Angestellter i.R. Vorsitzender

Ingrid Reichert, Aurich

Verwaltungsangestellte i.R. stellv. Vorsitzende

Peter Dolischnyj, Emden ^{1) 2)}

Verwaltungsfachangestellter i.R. Schriftführer

Dieter van Hove, Emden ¹⁾

Rechtsanwalt und Notar

Bernd van Ellen, Emden ²⁾

Städtischer Angestellter

Günther Wahoff, Emden ¹⁾

Beamter i.R..

Turnusgemäß scheiden folgende Mitglieder des Aufsichtsrates im Jahre 2023 aus:

Frau Ingrid Reichert und Herr Dieter van Howe

Die Wiederwahl ist zulässig.

¹⁾ Mitglied im Prüfungsausschuss

²⁾ Mitglied im Bau- und Wohnungsausschuss

BERICHT DES VORSTANDES

ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem durch Russlands Angriffskrieg auf die Ukraine geprägt. Durch die Corona-Pandemie war die Wirtschaft noch geschwächt, als am 24. Februar Russland die Ukraine überfiel. Extreme Energiepreiserhöhungen, verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe waren die Folgen.

Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte, haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2022 um 7,9 % gegenüber 2021 erhöht. Die monatlichen Inflationsraten waren im gesamten Jahr 2022 hoch und der höchste Wert wurde im Oktober 2022 mit +10,4 % ermittelt. Diese historischen Höchstwerte wurden zeitweise abgemildert durch die Entlastungspakete des Staates. Dazu gehörten das Neun-Euro Ticket, der Tankrabatt, der Wegfall der EEG-Umlage, die Senkung der Umsatzsteuer auf Gas und Fernwärme sowie die Dezember-Soforthilfe.

Wesentliche Treiber der Verbraucherpreisentwicklung waren anhaltende Lieferkettenprobleme und die rasant steigenden Energie- und Lebensmittelkosten. Besonders stark zogen leichtes Heizöl und Erdgas an (+87 % bzw. +64,8 %). Strom kostete 20,1 % mehr als ein Jahr zuvor, Kraftstoffe 26,8 % und Preise für Nahrungsmittel erhöhten sich um 13,4 %.

Trotz der schwierigen Lage ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr gewachsen. Preis- und kalenderbereinigt ergeben sich 2,0 %. Nachdem das BIP coronabedingt 2020 um 3,7 % eingebrochen war, gab es schon 2021 ein Plus von 2,6 %.

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2022 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10 % (zuvor 10,7 %).

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2022 von 45,6 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit stieg die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigkeit um 1,3 %. Insbesondere war der Treiber der höheren Erwerbstätigkeit die kriegsbedingte hohe Zuwanderung aus der Ukraine.

Im Jahr 2022 waren jahresdurchschnittlich 2,29 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. (Vorjahr: 2,61 Mio.) In Niedersachsen betrug die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt 5,5 % (Vorjahr: 2,5 %). Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit betrug regionalbezogen die Arbeitslosenquote in der Stadt Emden 8,2 % (Vorjahr: 8,5 %) und der Stadt Aurich 5,6 % (Vorjahr: 6,5 %).

Zum Jahresende 2022 haben in Deutschland nach einer Schätzung (Destatis) 84,3 Mio. Menschen gelebt. Ein neuer Höchststand. Die Stadt Emden hat eine amtliche Einwohnerzahl von 50.472 Personen und Aurich 42.935 Einwohnern. (Stand 30.09.2022).

Die erteilten Baugenehmigungen sind in Niedersachsen nach Angaben des Landesamtes für Statistik im Jahr 2022 für Wohngebäude um 21,8 % auf rund 13.500 gesunken.

Die sehr deutlich gestiegenen Wohnungsbaukosten sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, der dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehenden Lieferkettenproblemen, den hohen Energiepreisen und weiterer knappen Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite geschuldet.



Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind laut Destatis im November 2022 um 16,9 % gegenüber November 2021 stark angestiegen. Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im November 2022 gegenüber dem Vorjahr um 17,8 % zu. Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) legten gegenüber dem Vorjahr um 16,8 % zu. Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkspreise zwischen 2000 und 2022 um 91 % gestiegen.

Neben dynamisch steigenden Anforderungen (Dekarbonisierung des Gebäudesektors bis spätestens 2045, 400.000 Baufertigstellungen p.a., etc.) und den damit verbundenen hohen Umsetzungskosten lasten auf den Investitionsklima immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Ein erhebliches Problem ist weiterhin auch das Fehlen von Planungssicherheit.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind derzeit also belastet. Erschwerend hinzu kommt, dass zur Bekämpfung der hohen Inflation die Europäische Zentralbank die Zinsschraube weiter nach oben dreht. Die Investitionen erfordern zur wirtschaftlichen Durchführung der Bauprojekte Mieten, die das Prädikat bezahlbar nicht mehr verdienen. Ohne massive Förderunterstützung schafft der Wohnungsbau zwar noch eine Ausweitung des Angebots, allerdings nicht im Bereich des dringend benötigten bezahlbaren Wohnens. Viele Bauprojekte wurden bereits zurückgestellt bzw. ganz aufgehoben. Im Kreis des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft sind davon gut 30 % des geplanten Wohnraums betroffen. Eine problematische Entwicklung angesichts des tatsächlich bestehenden Bedarfs.

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Die Beamten- Bau- und Wohnungsverein in Emden eG mit Sitz in Emden wurde am 19. Januar 1902 gegründet und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Aurich unter der Nr. 100003 eingetragen. Die letzte Neufassung der Satzung vom 01. September 2020 ist am 22. Dezember 2020 in das Genossenschaftsregister eingetragen worden.

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

Unsere 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.

Der Unternehmenssitz befindet sich in Emden, Gräfin-Anna-Straße 23.

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 verfügt zum 31. Dezember 2022 über 1.025 eigene Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 76.887,48 m², eine Gewerbeeinheit (Physiotherapiepraxis) mit 61,14 m² Nutzfläche und 126 Garagen - davon 15 in einer Garagenhalle - sowie 85 PKW-Stellplätze. Hinzu kommen eigene Büroflächen für die Verwaltung und ein

Werkstattgebäude mit sechs Garagen für den Regiebetrieb.

Zum Bestand gehört ebenfalls das in Emden-Borssum befindliche Bauvorratsgelände mit einer Fläche von 75.523 m².

Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um zwei Einheiten verringert. (Verkauf eines Grundstücks mit drei Einheiten und Zugewinn einer Wohnung durch den Ausbau eines Dachgeschosses)

DIE WICHTIGSTEN ZAHLEN ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

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

	Plan 2022 T€	Ist 2022 T€	Ist 2021 T€
Jahresüberschuss	844	932	524
Umsatzerlöse aus Sollmieten	4.598	4.627	4.096
Instandhaltungsaufwendungen	1.200	1.329	1.038
Aktivierete Modernisierungen	1.000	1.223	742
Abschreibungen	944	947	917
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	256	248	266

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen und unter dem Gesichtspunkt der kaufmännischen Vorsicht wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2022 geplant.

Der Jahresüberschuss konnte im Vergleich zum Jahr 2021 deutlich gesteigert werden und ist gegenüber unserer Planung sogar etwas höher ausgefallen. Im Bereich der Hausbewirtschaftung sind durch die Anpassung der Nutzungsgebühren die Umsatzerlöse angestiegen. Höhere aktivierete Modernisierungs-

leistungen aus unseren Regiebetrieb haben zum positiven Jahresergebnis beigetragen. Zudem ist durch den Verkauf eines Grundstückes in der Auricher Straße in Emden 75,3 T€ als Ertrag aus Anlageabgang in unserem Ergebnis eingeflossen.

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund steigender Tilgungsanteile gegenüber dem Vorjahr weiter rückläufig.



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.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet.

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.

Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr ohne Betriebs- und Heizkosten für Wohnraum belief sich im Monat Dezember 2022 auf 5,17 € pro m² Wohnfläche (Vorjahr: 4,62 € pro m²). Die durchschnittliche Wohnfläche für eine Wohneinheit liegt bei rund 75 m².

Mit Wirkung zum 01.01.2022 erfolgte eine allgemeine Erhöhung der Nutzungsgebühren. Die weiteren Steigerungen der Sollmieten ergeben sich aus den modernisierungs- und fluktuationsbedingten Mietanpassungen.

Die zum Bilanzstichtag bilanzierten Forderungen aus der Vermietung beliefen sich unter Berücksichtigung der Wertberichtigung auf insgesamt 15.024,42 €. (Vorjahr: 11.796,07 €).

Einzelwertberichtigungen erfolgten in Höhe von 31.879,46 € (Vorjahr: 35.538,59 €).

Die Zahl der Wohnungswechsel (Fluktuation) ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Im abgelaufenen Jahr fanden 108 Wohnungswechsel statt, dies entspricht einer durchschnittlichen Fluktuationsquote von 10,5 % (Vorjahr: 9,6 %).

Durch den Umzug innerhalb unseres Bestandes sind uns 11 Mieter treu geblieben. Nach außerhalb verzogen sind 25 Mieter, ein Eigenheim bezogen haben 5 Mieter, in 12 Fällen erfolgte der Auszug wegen Pflegebedürftigkeit, 12 Kündigungen erfolgten aufgrund von Todesfällen und 40 Wechsel erfolgten aus anderen Gründen. Eine fristlose Kündigung mussten wir bei drei Mietparteien aussprechen.

Zum 31. Dezember 2022 standen insgesamt 35 Wohnungen leer (Vorjahr: 47). Somit lag die stichtagsbezogene Leerstandsquote bei 3,4 % (Vorjahr: 4,6 %).

In dieser Quote fließen 12 Wohnungen wegen Modernisierungsarbeiten, 7 Wohnungen wegen noch nicht abgeschlossener Instandhaltungsarbeiten und 3 Wohnungen wegen Unbewohnbar (Abriss) mit ein. Fluktuationsbedingt waren lediglich 13 Wohneinheiten.

BESTANDSINVESTITIONEN

Im Geschäftsjahr 2022 haben wir wieder umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in unseren Wohnungen durchgeführt:

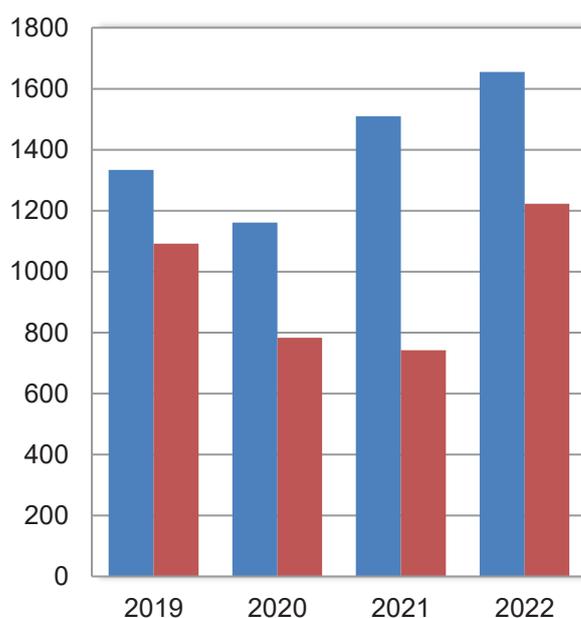
	2022 T€	2021 T€	2020 T€	2019 T€
Instandhaltung Fremdfirmen	1.329	1.038	858	1.061
Eigenleistung Regiebetrieb	457	511	346	342
Versicherungsentschädigungen	-131	-39	-43	-69
Ausgaben Instandhaltung	1.655	1.510	1.161	1.334
pro m ² Wohn- u. Nutzfläche	21,50 €	19,59 €	15,07 €	16,73 €
Modernisierung Fremdfirmen	811	406	391	666
Eigenleistung Regiebetrieb	412	336	392	426
Ausgaben Modernisierung	1.223	742	783	1.092
pro m ² Wohn- u. Nutzfläche	15,90 €	9,63 €	10,17 €	13,69 €
Ausgaben Bestandserhaltung	2.878	2.252	1.944	2.426
pro m ² Wohn- u. Nutzfläche	37,40 €	29,21 €	25,24 €	30,42 €

Die Investitionstätigkeit unserer Genossenschaft ist weiterhin hoch und erreichte auch in 2022 ein beträchtliches Volumen.

Für Instandhaltungsaufwendungen einschließlich Eigenleistungen unseres Regiebetriebes und abzüglich Versicherungsentschädigungen wurden insgesamt 1.655 T€ (Vorjahr: 1.510 T€) ausgegeben. Dies entspricht durchschnittlich 21,50 € pro m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 19,59 € pro m²).

Für aktivierungspflichtige Wohnungsmodernisierungen sind 1.223 T€ (Vorjahr: 742 T€) aufgewendet worden, darin sind Eigenleistungen mit 412 T€ (Vorjahr: 336 T€) enthalten. Das sind durchschnittlich 15,90 € pro m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 9,63 € pro m²).

Bestandserhaltung in T€



■ Ausgaben Instandhaltung
■ Ausgaben Modernisierung



Somit beläuft sich der Gesamtbetrag für unsere Investitionen in die Bestandserhaltung auf insgesamt 2.878 T€ (Vorjahr: 2.252 T€). Damit haben wir in unserem Wohnungsbestand durchschnittlich 37,40 € pro m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 29,21 € pro m²) investiert.

Unser eigener Regiebetrieb übernimmt einen großen Anteil an den Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Dazu gehört auch die Produktion der Fenster durch unsere

Tischler in der eigenen dafür ausgestatteten Werkstatt.

Nach wie vor hat der Bereich Instandhaltung und Modernisierung einen sehr hohen Stellenwert in unserer Genossenschaft. Denn angesichts unserer Altbauten ist es erforderlich weiterhin in die Bausubstanz zu investieren. Dadurch sichern wir die Qualität unseres Wohnungsbestandes und können auch in der Zukunft die Vermietbarkeit auf Dauer gewährleisten.

NEUBAUAKTIVITÄTEN

Unser Neubauprojekt in Aurich, Kirchdorfer Str. 29-31, schreitet nach dem Abriss des bisher auf dem eigenen Grundstück sich befindlichen Gebäudes weiter voran.

Auf dem freigemachten Baugrundstück entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils acht Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 971 m². Alle Wohnungen werden barrierefrei erstellt. Sie haben entweder eine ebenerdige Anbindung oder sind über den Fahrstuhl zu erreichen. Jede Wohnung erhält ein zentrales Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung. Die Gebäude werden ausgestattet mit je einer Luft-Wärmepumpe und einer Hochleistungsphotovoltaikanlage mit Batteriespeicher. Im Außenbereich entstehen PKW-Stellplätze mit einer Ladeinfrastruktur für Elektro-Fahrzeuge. Zudem wird ein abschließbarer Fahrradabstellraum mit Lademöglichkeit für E-Bikes geschaffen.

Die Fertigstellung soll bis Mitte des Jahres 2024 erfolgen.

Im Berichtsjahr wurden für das Projekt 119.53,18 € an Abrisskosten und 70.755,00 € an Baukosten aufgewendet. Nach dem aktuellen Planungsstand werden wir rund 3,5 Mio. € an Baukosten (ohne Grundstückskosten) investieren.

Ein zinsgünstiger Kredit der KfW-Bank von insgesamt 2,44 Mio. € sowie ein Kapitalmarktdarlehen von 500 T€ trägt zur Finanzierung des Bauvorhabens bei.

Für unser zweites Projekt „Fürbringer Str./Ültje“ sind im Berichtsjahr an Bauvorbereitungskosten insgesamt 52.604,28 € abzüglich des im Vorjahr ausgewiesenen Kostenvorschusses von 10.000,00 € investiert worden. Die Ausgaben betreffen allein die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes.

MITGLIEDERENTWICKLUNG

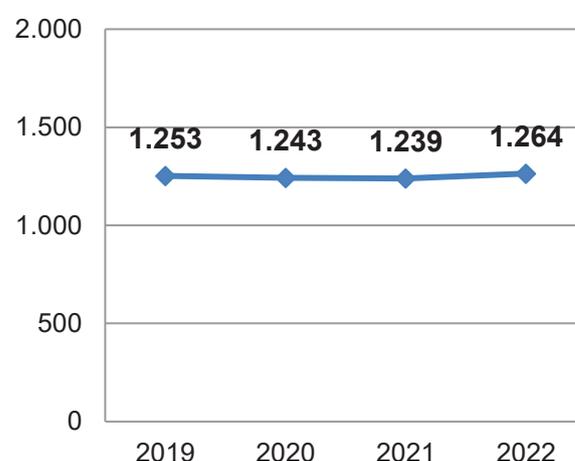
Am 31. Dezember 2022 hatte unsere Genossenschaft 2.044 Mitglieder mit insgesamt 4.862 Geschäftsanteilen.

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2022	1.993	4.767
Zugang		
Neuaufnahmen	145	354
Übernahme weiterer Anteile		35
	<u>145</u>	<u>389</u>
Abgang		
Kündigung	55	120
Teilkündigung		105
Übertragung	0	0
Ausschluss	9	10
Tod	19	38
Tod früherer Jahre	11	21
	<u>94</u>	<u>294</u>
Stand 31.12.2022	2.044	4.862

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

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2022 um 24.964,23 € auf 1.264.097,86 € erhöht.

Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (Angaben in T€):



ZAHL DER ARBEITNEHMER

Die Genossenschaft beschäftigte zum 31. Dezember 2022 neben zwei hauptamtlichen Vorstandmitgliedern sowie einem nebenamtlichen Vorstandmitglied insgesamt fünf kaufmännische Mitarbeiterinnen (davon zwei in Teilzeit), elf Betriebshandwerker sowie eine Reinigungskraft auf geringfügiger Basis. Ab September 2020 ist eine Studentin als Praxispartnerin

während des dualen Studiums beschäftigt worden.

Eine langjährige Mitarbeiterin ist im laufenden Geschäftsjahr 2022 in Rente verabschiedet worden. Zum Jahresbeginn 2023 wurde die Stelle neu besetzt.



WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2022			31.12.2021			Veränderung T€
	T€	%	davon kurzfristig T€	T€	%	davon kurzfristig T€	
Anlagevermögen							
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	27.915	90,7	0	27.497	91,2	0	418
Finanzanlagen	0	0,0	0	0	0,0	0	0
	27.915	90,7	0	27.497	91,2	0	418
Umlaufvermögen							
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.293	4,3	1.293	1.343	4,5	1.343	-50
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	68	0,2	68	35	0,1	35	33
Flüssige Mittel	780	2,5	780	724	2,4	724	56
Bausparguthaben	714	2,3	0	551	1,8	0	163
	2.855	9,3	2.141	2.653	8,8	2.102	202
Gesamtvermögen	30.770	100,0	2.141	30.150	100,0	2.102	620
Eigenmittel							
Geschäftsguthaben	1.335	4,3	71	1.320	4,4	50	15
Rücklagen	14.332	46,6	0	13.542	44,9	0	790
Bilanzgewinn	888	2,9	0	771	2,6	0	117
	16.555	53,8	71	15.633	51,9	50	922
Fremdmittel							
Rückstellungen	456	1,5	119	455	1,5	122	1
Erhaltene Anzahlungen	1.495	4,9	1.495	1.418	4,7	1.418	77
Übrige Verbindlichkeiten	12.240	39,7	263	12.619	41,8	206	-379
	14.191	46,1	1.877	14.492	48,0	1.746	-301
Rechnungsabgrenzungsposten	24	0,1	24	25	0,1	25	-1
Gesamtkapital	30.770	100,0	1.972	30.150	100,0	1.821	620

Das Anlagevermögen beträgt 90,7 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Das Umlaufvermögen beläuft sich auf 9,3 % der Bilanzsumme. Größte Position ist davon der Bestand an noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten (unfertige Leistungen) von 1.260 T€.

Das Gesamtvermögen belief sich am Bilanzstichtag auf 30.770 T€.

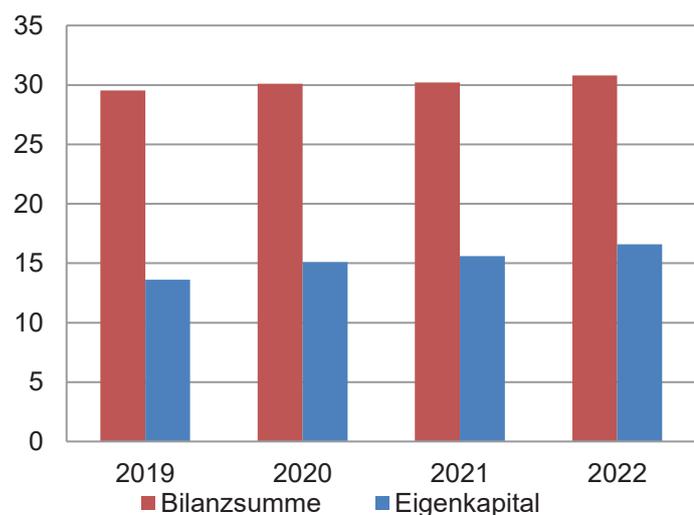
Das Eigenkapital unserer Genossenschaft erhöhte sich um 5,9 % auf 16.555 T€. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 53,8 % (Vorjahr: 51,9 %).

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

Kapitalstruktur:

	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	16.555	53,8	16.633	51,9
Rückstellungen	456	1,5	455	1,5
Fremdkapital	13.735	44,6	14.037	46,5
RAP	24	0,1	25	0,1
Gesamtkapital	30.770	100,0	30.150	100,0

Die Bilanzentwicklung stellt sich wie folgt dar: (Angaben in Mio. €)



FINANZLAGE

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, so dass 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 2,01 % und ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken (Vorjahr: 2,08 %).

KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

	2022 T€	2021 T€
+/- Jahresergebnis	932,0	524,0
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	946,5	916,9
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	3,7	-6,2
-/+ Gewinne / Verluste aus Anlageabgängen **	-127,9	-19,3
= Cashflow nach DVFA/SG*	1.754,3	1.415,4
-/+ Zunahme / Abnahme sonstige Aktiva	7,3	-59,4
+/- Zunahme / Abnahme sonstige Passiva	130,0	57,6
+/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	240,4	258,1
- Erträge aus Investitionszuschüssen	0,0	0,0
+/- Ertragsteueraufwand /-ertrag	0,0	0,2
-/+ Ertragsteuerzahlungen /-erstattungen	0,0	-0,2
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.132,0	1.671,7
+ Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	158,0	20,0
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen ***	-1.384,6	-805,6
- Einzahlungen in Bausparverträge	-163,2	-163,3
+ Erhaltene Zinsen	0,1	0,0
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.389,7	-948,9
+/- Veränderung des Geschäftsguthabens	15,4	16,6
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0,0	0,0
- Planmäßige Tilgungen	-436,1	-494,5
- Außerplanmäßige Tilgungen	0,0	0,0
+ Verrechnung Tilgungszuschuss	0,0	0,0
- Gezahlte Zinsen	-240,5	-257,7
- Gezahlte Dividenden	-25,6	-25,7
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-686,8	-761,3
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	55,5	-38,5

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

* SG: Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft

** ohne Berücksichtigung der Abrisskosten des Gebäudes

*** unter Berücksichtigung der Umbuchung des Kostenvorschusses aus dem Umlaufvermögen



Zusammengefasste Kapitalflussrechnung	2022	2021
	T€	T€
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	724,4	762,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.132,0	1.671,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.389,7	-948,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-686,8	-761,3
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	779,9	724,4

Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes	2022	2021
	T€	T€
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	779,9	724,4
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten	0,0	0,0
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	779,9	724,4

ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2022 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2022	2021	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Umsatzerlöse einschl. Bestandsveränderung	5.899,4	5.420,9	478,5	8,8
Andere aktivierte Eigenleistungen	412,0	336,4	75,6	22,5
Sonstige betriebliche Erträge	300,8	138,2	162,6	117,7
Zinserträge und ähnliches	0,1	0,0	0,1	0,0
Zwischensumme	6.612,3	5.895,5	716,8	12,2
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.562,9	2.315,2	247,7	10,7
Personalaufwand	1.362,3	1.326,6	35,7	2,7
Abschreibungen	946,6	916,8	29,8	3,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	419,7	405,9	13,8	3,4
Zinsaufwendungen	247,7	265,9	-18,2	-6,8
Steuern	141,1	141,1	0,0	0,0
Zwischensumme	5.680,3	5.371,5	308,8	5,7
Jahresüberschuss	932,0	524,0	408,0	77,9

Die Aufteilung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Einzelnen:

ERLÖSE AUS	2022 €	2021 €
1. Sollmieterträge	4.792.616	4.262.633
abzgl. Erlösschmälerungen	-165.544	-166.438
2. Betriebskosten	1.210.834	1.162.789
Heizkosten	164.082	161.015
abzgl. Erlösschmälerungen	-53.655	-56.006
3. Aufwendungszuschüsse	0	0
Summe	5.948.332	5.363.993

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

BETRIEBSFUNKTIONEN	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	984,1	625,5	358,6
Verwaltungsbetreuung	0,0	0,0	0,0
Bautätigkeit	-154,1	-144,2	-9,9
Sonstiger Geschäftsbetrieb	102,0	42,7	59,3
Ergebnis	932,0	524,0	408,0

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:

		2022	2021	2020	2019
Wohnungen	Anzahl	1.025	1.027	1.027	1.071
Wohnfläche	m ²	76.887	77.017	76.991	79.745
Nettokaltmiete im Dezember	€/m ²	5,17	4,62	4,51	4,40
Fluktuationsquote	%	10,5	9,6	9,3	10,5
Leerstandsquote zum Bilanzstichtag	%	3,4	4,6	5,1	4,6
Mitglieder	Anzahl	2.044	1.993	1.975	1.984
Geschäftsanteile	Anzahl	4.862	4.767	4.781	4.823
Geschäftsguthaben verbleibende Mitglieder	T€	1.264	1.239	1.243	1.253
Bilanzsumme	T€	30.770	30.150	30.078	29.541
Eigenkapital	T€	16.555	15.633	15.118	13.570
Eigenkapitalquote	%	53,8	51,9	50,3	45,9
Eigenkapitalrentabilität	%	5,6	3,4	10,5	7,7
Jahresüberschuss	T€	932	524	1.585	1.043
Investitionen zur Bestandserhaltung	€/m ²	37,4	29,21	25,24	30,42
Instandhaltungskosten	€/m ²	21,5	19,59	15,07	16,73

AUSBLICK AUF DIE KÜNFTIGE ENTWICKLUNG

Nach der offiziellen Beendigung der Corona-Pandemie sind insbesondere durch den seit 24.02.2022 andauernde Krieg in der Ukraine Krisenbereiche entstanden.

Zu nennen sind vor allem die Unsicherheiten auf den Energiemärkten, die zu dramatisch gestiegenen Energiepreisen geführt haben. Mit dem Auslaufen der Energielieferungsverträge haben unsere Mieter einen deutlichen Preisanstieg hinnehmen müssen und damit sind die Vorauszahlungen auf die Heizkosten erheblich gestiegen. Durch diese Steigerung könnte die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter gefährdet werden und hieraus Erlösausfälle resultieren.

Zur Dämpfung der gegenwärtig hohen Inflationsraten hat die Europäische Zentralbank die Wende zu einer restriktiven Geldpolitik eingeleitet und die Leitzinsen seit Mitte 2022 mehrfach erhöht. Für die Aufnahme neuer Darlehen und der Anschlussfinanzierung besteht ein signifikantes Zinsänderungsrisiko.

Zudem führen deutlich steigende Baukosten dazu, dass in unserer Genossenschaft die geplanten Neubaumaßnahmen nicht mehr wirtschaftlich dargestellt werden können und deshalb zurückgestellt oder im schlimmsten Fall sogar aufgegeben werden müssen. Hinzu kommen Lieferengpässe und Fachkräftemangel im Handwerk, die Verzögerungen bei Baumaßnahmen auslösen können.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unsere Genossenschaft auf dem Weg zur Klimaneutralität dar.

Diese Rahmenbedingungen können sich negativ auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft auswirken.

Im Vorstand beobachten wir laufend die weitere Entwicklung, um die damit verbundenen Risiken zu identifizieren und ggf. die eigenen Geschäftsprozesse anzupassen.

Mit deutlich steigenden Investitionen in die Bestandserhaltung und für klimagerechte Maßnahmen ist in den nächsten Jahren in unserer Genossenschaft zu rechnen.

Auf Grundlage unseres fortlaufend angepassten Finanz- und Wirtschaftsplanes erwarten wir für das Geschäftsjahr 2023 Umsatzerlöse aus Sollmieten von 4.864 T€ . An Instandhaltungsmaßnahmen sind 1.300 T€ und für die Modernisierung unseres Bestandes 1.180 T€ eingeplant. Im Plan ist der Verkauf von zwei bebauten Grundstücken in Aurich vorgesehen. Der nach vorsichtiger Planung mögliche Buchgewinn aus dem Verkauf führt zu einem positiven Jahresüberschuss von 1,5 Mio. €. Nach aktueller Marktlage gestaltet sich der Verkauf schwierig, so dass nach derzeitiger Einschätzung ein Jahresüberschuss von 886 T€ erwartet wird.

Wir danken unserem Mitarbeiter- und Handwerker-Team für ihren hohen persönlichen Arbeitseinsatz. Ausdrücklichen Dank gilt auch unserem Aufsichtsrat für die konstruktive und vertrauensvollen Zusammenarbeit sowie allen Mitgliedern, die sich für unsere Genossenschaft eingesetzt haben. Besonders bedanken wir uns auch bei den Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben für die partnerschaftliche Zusammenarbeit.

Emden, den 17. Mai 2023

Der Vorstand:


Heike Tobias-Broja


Andreas Wenholt


Werner Nörker



Jahresabschluss**Bilanz zum 31. Dezember 2022****AKTIVA**

	2022		2021
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		5.571,00	5.248,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	27.266.122,47		26.976.642,21
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	93.880,54		97.512,54
3. Grundstücke ohne Bauten	253.545,11		253.545,11
4. Technische Anlagen und Maschinen	0,00		0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	111.896,51		106.193,51
6. Anlagen im Bau	131.040,12		
7. Bauvorbereitungskosten	52.604,28	27.909.089,03	57.573,70
		<u>27.914.660,03</u>	<u>27.496.715,07</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.260.291,76		1.310.026,60
2. Andere Vorräte	32.977,73	1.293.269,49	33.229,67
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	15.024,42		11.796,07
2. Sonstige Vermögensgegenstände	52.652,95	67.677,37	23.214,97
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	779.908,14		724.413,08
2. Bausparguthaben	713.964,16	1.493.872,30	550.741,18
		<u>2.854.819,16</u>	<u>2.653.421,57</u>
BILANZSUMME		<u>30.769.479,19</u>	<u>30.150.136,64</u>

PASSIVA

	2022		2021
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	43.680,00		49.660,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.264.097,86		1.239.133,63
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	27.300,00	1.335.077,86	30.940,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 22,14 (Vorjahr: € 286,37)			
II. Ergebn isrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.037.000,00		1.943.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	9.000.000,00		8.350.000,00
3. Andere Ergebn isrücklagen	3.294.699,17	14.331.699,17	3.249.355,99
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	700.000,00		650.000,00
2. Jahresüberschuss	932.013,65		523.958,84
3. Einstellung in Ergebn isrücklagen	744.000,00	888.013,65	403.000,00
		16.554.790,68	15.633.048,46
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen Pensionen u. ähnl.Verpfl ichtungen	355.647,00		371.923,00
2. Sonstige Rückstellungen	100.048,00		83.076,00
		455.695,00	454.999,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.534.647,23		11.934.492,77
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	443.720,54		484.094,85
3. Erhaltene Anzahlungen	1.494.977,28		1.417.832,10
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.112,61		27.692,86
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	199.449,06		133.958,77
6. Sonstige Verbindlichkeiten	31.525,71		38.902,15
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 (Vorjahr: € 348,42); davon aus Steuern: € 10.624,09 (Vorjahr:€ 14.985,93)		13.735.432,43	14.036.973,50
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		23.561,08	25.115,68
BILANZSUMME		30.769.479,19	30.150.136,64



GEWINN UND VERLUSTRECHNUNG

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

	2022		2021
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.948.332,47		5.363.992,46
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	806,66	5.949.139,13	856,66
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-49.734,84	56.100,42
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		412.040,04	336.386,47
4. Sonstige betriebliche Erträge		300.792,74	138.161,95
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.562.877,56	2.315.203,28
6. Rohergebnis		4.049.359,51	3.580.294,68
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.062.822,07		1.033.746,48
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: € 71.201,72 (Vorjahr: € 77.657,60)	299.501,86	1.362.323,93	292.866,13
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		946.612,53	916.811,25
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		419.670,25	405.861,37
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		63,80	47,50
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: € 6.643,00 (Vorjahr: € 7.821,00)		247.675,51	265.946,25
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		16,82	233,01
13. Ergebnis nach Steuern		1.073.124,27	664.877,69
14. Sonstige Steuern		141.110,62	140.918,85
15. Jahresüberschuss		932.013,65	523.958,84
16. Gewinnvortrag		700.000,00	650.000,00
17. Einstellung in Ergebnismrücklagen		744.000,00	403.000,00
18. Bilanzgewinn		888.013,65	770.958,84

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

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.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie- Umsetzungsgesetzes (BilRUG). 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. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 5. Juli 2021 wurde 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 € 412.040,04 (Vorjahr: € 336.386,47) 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: Restnutzungsdauerermethode 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 unter Anwendung der Durchschnittsmethode (Reparaturmaterial usw.) vorgenommen wird.

Die Unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von € 1.260.291,76 (Vorjahr: € 1.310.026,60). Voraussichtlich nicht abzurechnende Leistungen wurden in Höhe von € 45.200,00 (Vorjahr: € 52.800,00) 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 € 1.335.077,86 (Vorjahr: € 1.319.733,63).

Ergebnisrücklagen

Die Entwicklung der Ergebnisrücklagen zeigt sich wie folgt:

	Stand am 01.01.2022	Einstellung aus Jahresüber- schuss des Ge- schäftsjahres	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres	Stand am 31.12.2022
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	1.943.000,00	94.000,00	0,00	2.037.000,00
	(1.890.000,00)	(53.000,00)	(0,00)	(1.943.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	8.350.000,00	650.000,00	0,00	9.000.000,00
	(8.000.000,00)	(350.000,00)	(0,00)	(8.350.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	3.249.355,99	0,00	45.343,18	3.294.699,17
	(3.199.852,62)	(0,00)	(49.503,37)	(3.249.355,99)
	13.542.355,99	744.000,00	45.343,18	14.331.699,17
() = Vorjahr	(13.089.852,62)	(403.000,00)	(49.503,37)	(13.542.355,99)

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:	1,78 % am 31.12.2022 (10-Jahres-Durchschnitt / 12/2022).

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von € 8.494,00 (Vorjahr: € 14.273,00). Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.



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 €
Prozeßrisiken	40.500,00	30.000,00
Urlaubsansprüche	23.148,00	16.206,00
Prüfung Jahresabschluss	17.000,00	16.500,00
Erstellung Jahresabschluss	10.000,00	11.000,00
Veröffentlichung, Mitgliederversammlung	7.800,00	7.800,00
Erstellung Steuererklärungen	<u>1.600,00</u>	<u>1.570,00</u>
	<u>100.048,00</u>	<u>83.076,00</u>

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern sind in Höhe von € 11.978.367,77 (Vorjahr: € 12.418.587,62) 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 € 895,11 (Vorjahr: € 916,43) 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 dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	75.320,46	19.282,83
Erträge aus Vereinnahmung von Geschäftsguthaben und anderen Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	10.904,39	18.708,07
Erträge aus Zahlungseingängen von in früheren Jahren abgeschriebenen Forderungen	3.481,59	1.152,69
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.932,62	2.735,71
Erträge aus früheren Jahren	0,00	2.799,63
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (i.W. Abrisskosten)	- 119.054,65	- 59.508,00
Gerichts- und Anwaltskosten (inkl. Zuführung zur Rückstellung für Prozeßrisiken – Rechtsstreit wegen Baumängeln)	-24.437,38	- 56.040,64
Zuführung zu Einzelwertberichtigungen zu Forderungen	- 17.402,00	- 18.688,55
Abschreibungen auf Mietforderungen und sonstige Vermögensgegenstände	-820,36	-4.279,68

Außerplanmäßige Abschreibungen

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten € 6.643,00 (Vorjahr: € 7.821,00) aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sowie im Vorjahr von langfristigen sonstigen Rückstellungen.



C. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Verbindlichkeiten aus persönlicher Haftung bestehen nicht.

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 (inkl. Abrisskosten) in Höhe von rd. T€ 2.844,8. Dieser Betrag ist durch vorhandene Liquiditätsreserven und Kreditzusagen gedeckt.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung bestehen zum 31. Dezember 2022 Verpflichtungen aus Verträgen zur Versorgung mit Kabelsignalen, für die Abrechnung von Heiz- und Wasserkosten, für die Wartung von Heiz-, Rauchmelde- und Aufzugsanlagen und sonstige Zähleranlagen. Die Verpflichtungen aus diesen Verträgen werden aus den umlagefähigen Heiz- und Betriebskosten refinanziert.

Weiterhin bestehen zum 31. Dezember 2022 Verpflichtungen aus Erbpachtverträgen. Im Geschäftsjahr 2023 sind Erbbauzinsen von € 41.273,01 zu leisten. Die bis zum Ende der Vertragslaufzeit ausstehende Erbpacht beträgt insgesamt € 331.960,47

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 der Corona-Pandemie sind derzeit - insbesondere ausgelöst durch den Ukrainekrieg - gleich mehrere Krisenbereiche zu beobachten, die zu neuen Risiken für die Wohnungsunternehmen führen. Aktuell sind das vor allem die dramatisch gestiegenen Energiekosten und die deutlich steigenden Baukosten und Zinsen. Diese Rahmenbedingungen können sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft auswirken. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken

zu erwarten. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und definiert unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2022 neben zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern sowie einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied im Durchschnitt 19 Arbeitnehmer (davon elf Handwerker und drei Teilzeitbeschäftigte sowie eine geringfügig Beschäftigte). Ab September 2020 beschäftigt die Genossenschaft eine Studentin als Praxispartnerin während des dualen Studiums.

Mitgliederbewegung

Stand 1. Januar 2022	1.993
Zugänge	145
Abgänge	<u>94</u>
Stand 31. Dezember 2022	<u>2.044</u>

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 4.862 Geschäftsanteilen zu je € 260,00 an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2022 um € 24.964,23 erhöht. 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
Werner Nörtker	nebenamtlich	Verwaltungsamtsrat i. R.



Mitglieder des Aufsichtsrates

Hans-Erich Hoffmann	Vorsitzender	Städtischer Angestellter i.R.
Ingrid Reichert	stellv. Vorsitzende	Verwaltungsangestellte i.R.
Peter Dolischnyj		Verwaltungsfachangestellter i.R.
Dieter van Hove		Rechtsanwalt und Notar
Bernd van Ellen		Städtischer Angestellter
Günther Wahoff		Beamter i. R.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 932.013,65 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 94.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 650.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Nach Verrechnung mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres € 700.000,00 verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von € 888.013,65.

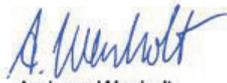
Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer gestaffelten Bruttodividende auf das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am 01.01.2022 in Höhe von € 1.233.673,63 (2,50 % auf die ersten zehn Anteile und 1,25 % auf die übrigen Anteile eines Mitgliedes)	25.823,84 €
Einstellung in andere Ergebnismrücklagen:	
- Andere Ergebnismrücklagen	112.189,81 €
Vortrag auf neue Rechnung	<u>750.000,00 €</u>
	<u>888.013,65 €</u>

Emden, 17. Mai 2023

Der Vorstand:


Heike Tobias-Broja


Andreas Wenholt


Werner Nörtker

Verbindlichkeitspiegel

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	11.534.647,23 (11.934.492,77)	395.398,60 (400.740,65)	3.555.990,24 (3.541.085,72)	7.583.258,39 (7.992.666,40)	11.534.647,23 (11.934.492,77)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	443.720,54 (484.094,85)	37.314,32 (40.374,31)	134.103,78 (139.103,50)	272.302,44 (304.617,04)	443.720,54 (484.094,85)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	1.494.977,28 (1.417.832,10)	1.494.977,28 (1.417.832,10)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.112,61 (27.692,86)	31.112,61 (27.692,86)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	199.449,06 (133.958,77)	199.449,06 (133.958,77)				
Sonstige Verbindlichkeiten	31.525,71 (38.902,15)	31.525,71 (38.902,15)				
Gesamtbetrag	13.735.432,43 (14.036.973,50)	2.189.777,58 (2.059.500,84)	3.690.094,02 (3.680.189,22)	7.855.560,83 (8.297.283,44)	11.978.367,77 (12.418.587,62)	GPR (GPR)

() = Vorjahr *) GPR = Grundpfandrecht



Entwicklung des Anlagevermögens

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Abschreibungen			Buchwert	
	Stand am 01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Stand am 01.01.2022 €	Geschäftsjahr €	Abgänge €	Stand am 31.12.2022 €	Stand am 31.12.2021 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände									
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	19.432,70	2.474,01	2.709,63	0,00	14.184,70	2.151,01	2.709,63	5.571,00	5.248,00
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	46.630.477,97	1.223.355,87	138.955,80	-2.711,42	19.653.835,76	901.094,70	108.886,31	27.266.122,47	26.976.642,21
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	374.518,17	0,00	0,00	0,00	277.005,63	3.632,00	0,00	93.880,54	97.512,54
3. Grundstücke ohne Bauten	253.545,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	253.545,11	253.545,11
4. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	403.842,25	45.438,82	6.409,44	0,00	297.648,74	39.734,82	6.408,44	111.896,51	106.193,51
6. Anlagen im Bau	0,00	70.755,00	0,00	60.285,12	0,00	0,00	0,00	131.040,12	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	57.573,70	52.604,28	0,00	-57.573,70	0,00	0,00	0,00	52.604,28	57.573,70
	47.719.957,20	1.392.153,97	145.365,24	0,00	20.228.490,13	944.461,52	115.294,75	21.057.656,90	27.909.089,03
Anlagevermögen gesamt	47.739.389,90	1.394.627,98	148.074,87	0,00	20.242.674,83	946.612,53	118.004,38	21.071.282,98	27.914.660,03
									27.496.715,07

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 die ihm vom Genossenschaftsgesetz und von der Satzung vorgeschriebenen Aufgaben umfassend wahrgenommen.

Im Rahmen der vertrauensvollen Zusammenarbeit wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand über die Lage der Genossenschaft, die Geschäftsentwicklung und über bedeutsame Einzelentwicklungen regelmäßig informiert und hat dazu die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Wichtige Fragen und Grundsätze der Geschäftsführung wurden vorgetragen und eingehend beraten.

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft intensiv begleitet. Den Vorstand hat er bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und die Geschäftsführung überwacht. Von den Ordnungsmäßigkeiten der Geschäftsführung hat er sich überzeugt.

Bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben ist der Aufsichtsrat durch den Bau- und Wohnungsausschuss sowie den Prüfungsausschuss unterstützt worden. Über die Inhalte und Ergebnisse der jeweiligen Prüfungsausschusssitzungen wurde dem gesamten Aufsichtsrat umfassend berichtet.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2021 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V mit Sitz in Hannover ergab keine Beanstandungen. Den Prüfungsbericht haben alle Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten und über das Ergebnis ist in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand beraten worden. Über das Prüfungsergebnis wird der Aufsichtsrat in der Mitgliederversammlung berichten.

Der Vorstand hat den zum 31.12.2022 aufgestellten Jahresabschluss und den Gewinnverwendungsvorschlag dem Aufsichtsrat zur

Prüfung vorgelegt. Diesem hat der Aufsichtsrat ohne Einschränkungen zugestimmt und zu besonderen Bemerkungen keinen Anlass gesehen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung,

- a) den vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2022 unter Billigung der Vorwegzuweisungen in die Ergebnissrücklagen zu genehmigen,
- b) den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2022 zuzustimmen,
- c) dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 die Entlastung zu erteilen.

Nach der Satzung scheiden in diesem Jahr turnusgemäß die Aufsichtsratsmitglieder

- Frau Ingrid Reichert
- Herr Dieter van Howe

aus dem Aufsichtsrat aus.

Eine Wiederwahl der beiden Mitglieder wird vom Aufsichtsrat vorgeschlagen.

Abschließend dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ganz herzlich für die sehr erfolgreiche Arbeit und ihre Einsatz- und Leistungsbereitschaft.

Allen Mitgliedern spricht der Aufsichtsrat ebenfalls Dank für das entgegengebrachte Vertrauen aus.

Emden, 14. Juni 2023

Hans-Erich Hoffmann

Vorsitzender des Aufsichtsrates



WOHNUNGSBESTAND ZUM 31.12.2022

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
Nesslerander 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 EMDENAnzahl 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

Schneidermannstraße 121 4

STADT AURICHAnzahl 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