

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



GESCHÄFTSBERICHT 2023



Beamten- Bau- und Wohnungsverein

eingetragene Genossenschaft in Emden · gegr. 1902

INHALTSVERZEICHNIS

Organe der Genossenschaft	4
Mitglieder des Vorstandes	4
Mitglieder des Aufsichtsrates.....	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
Ertragslage.....	16
Kennzahlen	17
Ausblick auf die künftige Entwicklung.....	18
Jahresabschluss	20
Bilanz zum 31. Dezember 2023	20
Gewinn und Verlustrechnung.....	22
Anhang für das Geschäftsjahr 2023	23
Verbindlichkeitspiegel	31
Entwicklung des Anlagevermögens.....	32
Bericht des Aufsichtsrates.....	33
Wohnungsbestand zum 31.12.2023	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 (am 04.05.2024 verstorben) ^{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 scheidet in der Mitgliederversammlung 2024 Herr Bernd van Ellen aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl ist zulässig.

¹⁾ Mitglied im Prüfungsausschuss

²⁾ Mitglied im Bau- und Wohnungsausschuss

BERICHT DES VORSTANDES

ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld konnte im Jahr 2023 kein Wachstum verzeichnen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % niedriger als im Vorjahr ausgefallen. Die Energiekrise und geopolitischen Spannungen haben Produzenten, Investoren und Konsumenten verunsichert.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erzeugte im Jahr 2023 rund 10 % an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2023 um 5,9 % gegenüber 2022 erhöht. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, lag die Inflationsrate im Jahr 2023 bei +5,9 %, ein Jahr zuvor lag diese noch bei +6,9 %. Wesentliche Preistreiber waren wie in den vergangenen Jahren die Auswirkungen der Kriegs- und Krisensituation mit den entsprechenden Verknappungen auf die Rohstoff- und Energiemärkte. Die steigenden Preise führten zu einem deutlichen Reallohnverlust der privaten Haushalte.

Die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert.

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

bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbaurbeiten nahmen im 4. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahr um 6,5 % zu.

Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an. Diese lagen im 4. Quartal 2023 um 6,6 % über denen des Vorjahresmonats.

Die Bauzinsen sind nahezu stetig angestiegen. Zum Jahresende 2023 ist die Entwicklung leicht zurückgegangen. Bei einer 10-jährigen Zinsbindungsfrist bewegten sich die Zinsen zwischen 3,5 und 4,0 %. Angesichts der deutlich sinkenden Inflationsraten im Euroraum hat die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank aber ihren Zinsgipfel wohl erreicht. Es wird eine Leitzinssenkung erwartet.

Die Bauinvestitionen sind im Jahr 2023 spürbar um 2,1 % zurückgegangen. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8 % gesunken.

Im Jahr 2023 wurden 294.400 Wohneinheiten fertiggestellt. Davon waren 257.200 Neubauwohnungen in Wohngebäuden. Das waren 0,6 % weniger als im Vorjahr.



Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nach dem starken Anstieg eher langsam sinken werden. Zudem sind die schlechte Förderkulisse, die ständig wachsende Anzahl der Bauregularien sowie der Fachkräftemangel weitere Hemmnisse um den Abwärtskurs aufzuhalten.

Wie eine Umfrage unter den im Gesamtverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. organisierten Unternehmen zum Jahresende 2023 zeigt, ist die Lage für den Neubau dramatisch und spitzt sich weiter zu: Mehr als 22 % der von den Unternehmen für das Jahr 2024 geplanten neuen Wohnungen können unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht mehr gebaut werden. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell weitere Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.

In Deutschland lebten zum Jahresende nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes rund 84,7 Millionen Menschen. Gegenüber dem Vorjahr ist die Bevölkerung damit um gut 0,3 Mio. Personen angewachsen. In Niedersachsen lebten zum 01.07.2023 rund 8,2 Mio. Menschen, davon in der Stadt Emden 50.525 Personen und in der Stadt Aurich 42.810 Personen.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2023 von rund 45,9 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Das waren so viele wie noch nie seit der deutschen Vereinigung im Jahr 1990. Damit stieg die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigkeit um 0,7 %. Eine Ursache für die Beschäftigungszunahme im Jahr 2023 war die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte. Hinzu kam eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung.

Im Dezember 2023 waren rund 2,64 Mio. Menschen in Deutschland arbeitslos gemeldet. Das entspricht einer Quote von 5,7 %. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit lag regionalbezogen die Arbeitslosenquote in der Stadt Emden im Dezember 2023 bei 8,5 % und der Stadt Aurich bei 6,7 %.

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 2023 über 1.025 eigene Wohnungen

mit einer Gesamtwohnfläche von 76.897,47 m² sowie eine Gewerbeeinheit (Physiotherapiepraxis) mit 61,14 m² Nutzfläche. Hinzu kommen 124 Garagen, davon 15 in einer Garagenhalle, sowie 86 PKW-Stellplätze.

Das Geschäftsgebäude für die Verwaltung und ein Werkstattgebäude mit sechs Garagen für den Regiebetrieb befinden sich im Eigentum der Genossenschaft.

Im Eigentum der Genossenschaft gehört ebenfalls das in Emden-Borssum befindliche Bauvorratsgelände mit einer Fläche von 75.523 m².

Die Wohnungsanzahl hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

DIE WICHTIGSTEN ZAHLEN ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

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

	Plan 2023 T€	Ist 2023 T€	Ist 2022 T€
Jahresüberschuss	886	998	932
Umsatzerlöse aus Sollmieten	4.694	4.780	4.627
Instandhaltung Fremdkosten	1.220	1.225	1.329
Aktivierete Modernisierungen	1.180	1.141	1.223
Abschreibungen	979	1.036	947
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	269	268	248

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen und unter dem Gesichtspunkt der kaufmännischen Vorsicht wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2023 geplant.

Der Jahresüberschuss konnte im Vergleich zum Jahr 2022 nochmals gesteigert werden. Die Umsatzerlöse aus den Sollmieten sind gegenüber der Planung um 86 T€ höher ausgefallen.

Der Kostenrahmen für die geplanten Instandhaltungsaufwendungen und die zu aktivierenden Modernisierungen konnte für das Jahr 2023 eingehalten werden.

Die Steigerung der Zinsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus den Zinsen für die Bereitstellung des KfW-Darlehens für den Neubau in Aurich.



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 Nachfrage nach bezahlbaren und zeitgemäß ausgestatteten Wohnungen unverändert hoch. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für Wohnraum belief sich im Monat Dezember 2023 auf 5,28 € pro m² Wohnfläche (Vorjahr: 5,17 € pro m²). Die Anpassungen der Grundnutzungsgebühren wurden nur nach Modernisierungsmaßnahmen und bei Mieterwechsel im sozial verträglichen Rahmen durchgeführt.

Im abgelaufenen Jahr fanden 98 Wohnungswechsel statt, dies entspricht einer Fluktuationsquote von 9,6 % (Vorjahr: 10,5 %).

Durch den Umzug innerhalb unseres Bestandes sind uns fünf Mieter treu geblieben. Nach außerhalb verzogen sind 40 Mieter, ein Eigenheim bezogen haben 15 Mieter, in fünf Fällen erfolgte der Auszug wegen Pflegebedürftigkeit, elf Kündigungen erfolgten aufgrund von Todesfällen und 20 Wechsel erfolgten aus anderen Gründen. Eine fristlose Kündigung ist bei zwei Mietparteien ausgesprochen worden.

Zum 31. Dezember 2023 standen insgesamt 31 Wohnungen leer (Vorjahr: 35). Somit lag die stichtagsbezogene Leerstandsquote bei 3,0 % (Vorjahr: 3,4 %).

In dieser Quote fließen 19 Wohnungen wegen Modernisierungs- und noch nicht abgeschlossener Instandsetzungsarbeiten sowie vier Wohnungen wegen Gebäudeabriss mit ein. Fluktuationsbedingt waren lediglich acht Wohneinheiten von den leerstehenden Wohnungen betroffen. Von diesen acht Mieteinheiten lagen bereits für vier Wohnungen Neuverträge für das Folgejahr vor. Die fluktuationsbedingte Leerstandsquote lag somit zum Bilanzstichtag bei 0,8 %.

Die zum Bilanzstichtag bilanzierten Forderungen aus der Vermietung beliefen sich unter Berücksichtigung der Wertberichtigung auf insgesamt 15.392,53 €. (Vorjahr: 15.024,42 €). Einzelwertberichtigungen erfolgten in Höhe von 14.841,71 € (Vorjahr: 31.879,46 €).

BESTANDSINVESTITIONEN

Im Geschäftsjahr 2023 haben wir wieder umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in unseren Wohnungen durchgeführt:

	2023	2022	2021	2020	2019
	T€	T€	T€	T€	T€
Instandhaltung Fremdfirmen	1.286	1.329	1.038	858	1.061
Eigenleistung Regiebetrieb	438	457	511	346	342
Versicherungsentschädigungen	-61	-131	-39	-43	-69
Ausgaben Instandhaltung	1.663	1.655	1.510	1.161	1.334
pro m ² Wohn- u. Nutzfläche	21,61 €	21,50 €	19,59 €	15,07 €	16,73 €
Modernisierung Fremdfirmen	691	811	406	391	666
Eigenleistung Regiebetrieb	450	412	336	392	426
Ausgaben Modernisierung	1.141	1.223	742	783	1.092
pro m ² Wohn- u. Nutzfläche	14,82 €	15,90 €	9,63 €	10,17 €	13,69 €
Ausgaben Bestandserhaltung	2.804	2.878	2.252	1.944	2.426
pro m ² Wohn- u. Nutzfläche	36,43 €	37,40 €	29,21 €	25,24 €	30,42 €

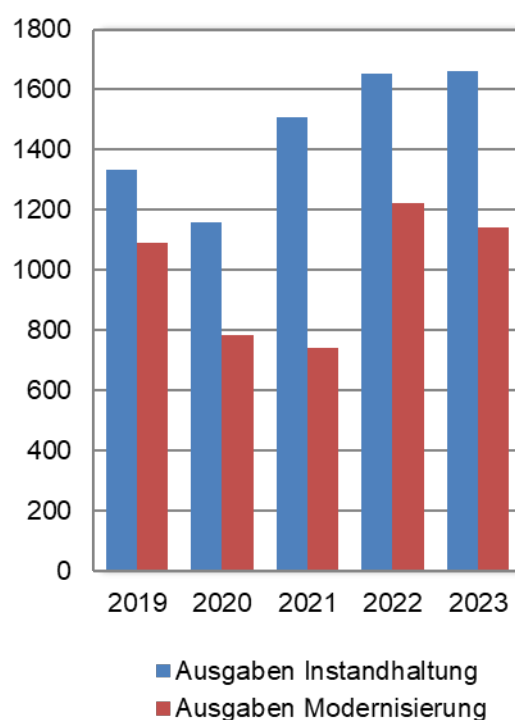
Wie in den Vorjahren haben wir wieder kräftig in die Bestandserhaltung unserer Wohnungen investiert. Trotz der massiv gestiegenen Baustoff- und Lohnkosten konnten wir die im Wirtschaftsplan geplanten Ausgaben einhalten. Mit einem Investitionsvolumen von 2.804 T€ Euro in Modernisierung und Instandhaltung sind insgesamt 36,43 Euro pro m² Wohn- und Nutzfläche ausgegeben worden.

Allein die Instandhaltungsaufwendungen einschließlich Eigenleistungen unseres Regiebetriebes und abzüglich Versicherungsentschädigungen beliefen sich auf 1.663 T€. Dies entspricht 21,61 € pro m² Wohn- und Nutzfläche.

Für die aktivierungspflichtigen Wohnungsmodernisierungen sind 1.141 T€ aufgewendet worden, darin sind Eigenleistungen mit 450 T€ enthalten.

Unser eigener Regiebetrieb übernimmt einen großen Anteil an den Modernisierungs- und

Bestandserhaltung in T€



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 weiter voran. Pünktlich wurde der Dachstuhl am 01. Dezember 2023 gerichtet. Die Fertigstellung des Projektes ist im vierten Quartal 2024 geplant.

Auf dem 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.

Für das Neubauprojekt haben wir 811 T€ im Berichtsjahr aufgewendet. Insgesamt beträgt das Investitionsvolumen ohne Grundstück rund 3,5 Mio. €.

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

Für die Verwirklichung unseres zweiten Projektes sind wir in der Arbeitsgemeinschaft der Emdener Wohnungsunternehmen (ARGE-Ültje). In den kommenden Jahren soll in der Trägerschaft mit der ARGE-Ültje ein neues Stadtteilquartier im Karree Cirksenastrasse-Hansastrasse-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 planen wir ein Mehrfamilienhaus sowie die Errichtung von Stellplätzen und Parkgaragen für unsere Mieter. Im Berichtsjahr sind an Bauvorbereitungskosten rund 20 T€ für das Vorhaben investiert worden.

Unser drittes Projekt auf dem Grundstück Ligariusstrasse 12-16 in Emden haben wir im Geschäftsjahr 2023 neu überdenken müssen. Die baurechtlichen Vorschriften haben den geplanten Ersatzneubau für die Ligariusstrasse 12 scheitern lassen. Das in unserem Gremium Vorstand und Aufsichtsrat beschlossene Konzept sieht nun den Abriss der drei Wohnhäuser Ligariusstrasse 12, 14 und 16 mit einem Ersatzneubau vor. Eine Sanierung der Häuser ist wegen der schlechten Bausubstanz nicht möglich gewesen und würde zudem die Kosten für einen Ersatzneubau deutlich übertreffen. Bis Ende Juni 2024 sollen die noch wohnenden Mieter ausgezogen sein, dann könnte mit dem Abriss begonnen werden.

MITGLIEDERENTWICKLUNG

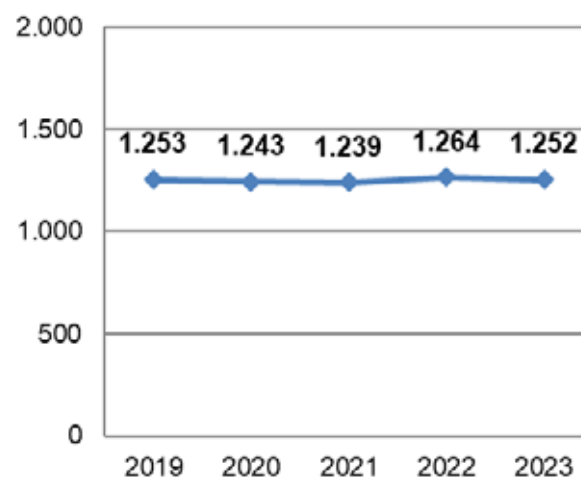
Am 31. Dezember 2023 hatte unsere Genossenschaft 2.030 Mitglieder mit insgesamt 4.816 Geschäftsanteilen.

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

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2023	2.044	4.862
Zugang		
Neuaufnahmen	126	412
Übernahme weiterer Anteile		58
	126	470
Abgang		
Kündigung	93	276
Teilkündigung		185
Übertragung	5	9
Ausschluss	7	7
Tod	24	28
Tod früherer Jahre	11	11
	140	516
Stand 31.12.2023	2.030	4.816

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31. Dezember 2023 um 12.215,70 € auf 1.251.882,16 € vermindert.

Entwicklung des Geschäftsguthabens der verbleibenden Mitglieder in T€:



ZAHL DER ARBEITNEHMER

Die Genossenschaft beschäftigte zum 31. Dezember 2023 neben zwei hauptamtlichen Vorstandmitgliedern sowie einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied insgesamt sechs kaufmännische Mitarbeiterinnen (davon zwei in Teilzeit), elf Betriebshandwerker sowie eine Reinigungskraft auf geringfügiger Basis.



WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2023			31.12.2022			Veränderung T€
	T€	%	davon kurzfristig T€	T€	%	davon kurzfristig T€	
Anlagevermögen							
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	28.958	89,5	0	27.915	90,7	0	1.043
Finanzanlagen	1	0,1	0	0	0,0	0	1
	28.959	89,6	0	27.915	90,7	0	1.044
Umlaufvermögen							
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.446	4,4	1.446	1.293	4,3	1.293	153
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	50	0,2	50	68	0,2	68	-18
Flüssige Mittel	994	3,1	994	780	2,5	780	214
Bausparguthaben	877	2,7	0	714	2,3	0	163
	3.367	10,4	2.490	2.855	9,3	2.141	512
Gesamtvermögen	32.326	100,0	2.490	30.770	100,0	2.141	1.556
Eigenmittel							
Geschäftsguthaben	1.381	4,3	129	1.335	4,3	71	46
Rücklagen	15.294	47,3	0	14.332	46,6	0	962
Bilanzgewinn	898	2,8	0	888	2,9	0	10
	17.573	54,4	129	16.555	53,8	71	1.018
Fremdmittel							
Rückstellungen	439	1,3	141	456	1,5	119	-17
Erhaltene Anzahlungen	1.645	5,1	1.645	1.495	4,9	1.495	150
Übrige Verbindlichkeiten	12.645	39,1	181	12.240	39,7	263	405
	14.729	45,5	1.967	14.191	46,1	1.877	538
Rechnungsabgrenzungsposten	24	0,1	24	24	0,1	24	0
Gesamtkapital	32.326	100,0	2.120	30.770	100,0	1.972	1.556

Das Gesamtvermögen unserer Genossenschaft ist im Vorjahresvergleich um 1.556 T€ gestiegen und belief sich am Bilanzstichtag auf 32.326 T€.

Das Anlagevermögen beträgt 89,6 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Das Umlaufvermögen beläuft sich auf 10,4 % der Bilanzsumme. Größte Position ist davon der Bestand an noch nicht abgerechneten

Heiz- und Betriebskosten (unfertige Leistungen) von 1.421 T€.

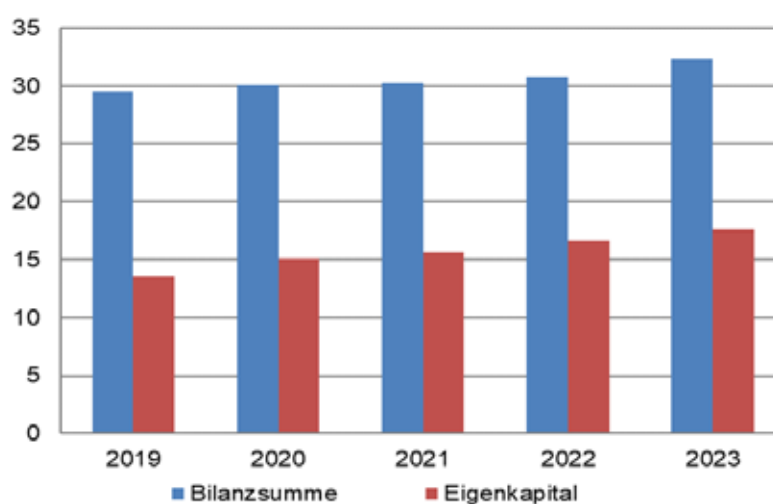
Das Eigenkapital unserer Genossenschaft erhöhte sich um 6,1 % auf 17.572 T€. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 54,4 % (Vorjahr: 53,8 %).

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

Kapitalstruktur:

	31.12.2023		31.12.2022	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	17.573	54,4	16.555	53,8
Rückstellungen	439	1,3	456	1,5
Fremdkapital	14.290	44,2	13.735	44,6
RAP	24	0,1	24	0,1
Gesamtkapital	32.326	100,0	30.770	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*:

	2023 T€	2022 T€
+/- Jahresergebnis	997,6	932,0
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.036,2	946,5
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-39,4	3,7
-/+ Gewinne / Verluste aus Anlageabgängen **	0,0	-127,9
= Cashflow nach DVFA/SG*	1.994,4	1.754,3
-/+ Zunahme / Abnahme sonstige Aktiva	-135,3	7,3
+/- Zunahme / Abnahme sonstige Passiva	90,6	130,0
+/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	233,1	240,4
- Erträge aus Investitionszuschüssen	0,0	0,0
+/- Ertragsteueraufwand /-ertrag	0,7	0,0
-/+ Ertragsteuerzahlungen /-erstattungen	-0,7	0,0
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.182,8	2.132,0
+ Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	0,0	158,0
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen ***	-2.079,6	-1.384,6
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-0,5	0,0
- Einzahlungen in Bausparverträge	-163,2	-163,2
+ Erhaltene Zinsen	1,9	0,1
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.241,4	-1.389,7
+/- Veränderung des Geschäftsguthabens	45,7	15,4
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	920,0	0,0
- Planmäßige Tilgungen	-432,4	-436,1
- Außerplanmäßige Tilgungen	0,0	0,0
+ Verrechnung Tilgungszuschuss	0,0	0,0
- Gezahlte Zinsen	-235,0	-240,5
- Gezahlte Dividenden	-25,8	-25,6
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	272,5	-686,8
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	213,9	55,5

* 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	2023 T€	2022 T€
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	779,9	724,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.182,8	2.132,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.241,4	-1.389,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	272,5	-686,8
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	993,8	779,9

Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes	2023 T€	2022 T€
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	994,0	779,9
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten	-0,2	0,0
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	993,8	779,9

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 1,9 % und ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken (Vorjahr: 2,0 %).



ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2023 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2023	2022	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Umsatzerlöse einschl. Bestandsveränderung	6.225,1	5.899,4	325,7	5,5
Andere aktivierte Eigenleistungen	449,5	412,0	37,5	9,1
Sonstige betriebliche Erträge	145,5	300,8	-155,3	-51,6
Zinserträge und ähnliches	1,9	0,1	1,8	1.800,0
Zwischensumme	6.822,0	6.612,3	209,7	3,2
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.682,5	2.562,9	119,6	4,7
Personalaufwand	1.411,4	1.362,3	49,1	3,6
Abschreibungen	1.036,2	946,6	89,6	9,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	284,9	419,7	-134,8	-32,1
Zinsaufwendungen	267,6	247,7	19,9	8,0
Steuern	141,8	141,1	0,7	0,5
Zwischensumme	5.824,4	5.680,3	144,1	2,5
Jahresüberschuss	997,6	932,0	65,6	7,0

Die Aufteilung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Einzelnen:

ERLÖSE AUS	2023	2022
	€	€
1. Sollmieterträge	4.906.447	4.792.616
abzgl. Erlösschmälerungen	-126.206	-165.544
2. Betriebskosten	1.143.155	1.210.834
Heizkosten	190.537	164.082
abzgl. Erlösschmälerungen	-50.759	-53.655
3. Aufwendungszuschüsse	0	0
Summe	6.063.174	5.948.332

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

BETRIEBSFUNKTIONEN	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	1.067,3	984,1	83,2
Verwaltungsbetreuung	0,0	0,0	0,0
Bautätigkeit	-89,2	-154,1	64,9
Sonstiger Geschäftsbetrieb	19,5	102,0	-82,5
Ergebnis	997,6	932,0	65,6

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:

		2023	2022	2021	2020	2019
Wohnungen	Anzahl	1.025	1.025	1.027	1.027	1.071
Wohnfläche	m ²	76.897	76.887	77.017	76.991	79.745
Nettokalmmiete im Dezember	€/m ²	5,28	5,17	4,62	4,51	4,40
Fluktuationsquote	%	9,6	10,5	9,6	9,3	10,5
Leerstandsquote zum Bilanzstichtag	%	3,0	3,4	4,6	5,1	4,6
Mitglieder	Anzahl	2.030	2.044	1.993	1.975	1.984
Geschäftsanteile	Anzahl	4.816	4.862	4.767	4.781	4.823
Geschäftsguthaben verbleibende Mitglieder	T€	1.252	1.264	1.239	1.243	1.253
Bilanzsumme	T€	32.326	30.770	30.150	30.078	29.541
Eigenkapital	T€	17.572	16.555	15.633	15.118	13.570
Jahresüberschuss	T€	998	932	524	1.585	1.043
Eigenkapitalquote	%	54,4	53,8	51,9	50,3	45,9
Eigenkapitalrentabilität	%	5,7	5,6	3,4	10,5	7,7
Investitionen zur Bestandserhaltung	€/m ²	36,43	37,40	29,21	25,24	30,42
Instandhaltungsaufwendungen	€/m ²	21,61	21,50	19,59	15,07	16,73



AUSBLICK AUF DIE KÜNFTIGE ENTWICKLUNG

Unsere Genossenschaft wird auch in den kommenden Jahren in die Erhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes, insbesondere in die Einsparung von Energie, erheblich investieren. Hinzu werden wir die Neubaulprojekte weiter vorantreiben und unser Behördenviertel durch die Beteiligung an den städtebaulichen Maßnahmen an der Fürbringerstraße aufwerten.

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

Wir haben die Aufgabe uns dieser Herausforderung zu stellen und den Weg zur Klimaneutralität zu gehen. Gleichzeitig ist es unsere Aufgabe auch weiterhin bezahlbare Mieten zu gewährleisten. Deshalb ist es unabdingbar, die Energiewende mit aller Umsicht voranzutreiben.

Extreme Wetterereignisse nehmen auch in Deutschland im Zuge des Klimawandels zu. Auch unsere Genossenschaft beschäftigt sich mit Maßnahmen zum Schutz gegen Extremwetterereignisse und wird das in den kommenden Jahren noch intensivieren. Bei Neubauten werden bereits heute Regenrückhaltemaßnahmen ergriffen.

Auf Grundlage unseres fortlaufend angepassten Finanz- und Wirtschaftsplanes erwarten

wir für das Geschäftsjahr 2024 Umsatzerlöse aus Sollmieten von 4.861 T€ . An Instandhaltungsmaßnahmen sind 1.340 T€ ohne eigene Leistungen eingeplant. Für die Fortsetzung des Modernisierungsprogramms sind 1.200 T€ einschließlich eigener Leistungen vorgesehen. Im Jahr 2023 hatten wir bereits den Verkauf von zwei Grundstücken in Aurich im Wirtschaftsplan berücksichtigt, der nicht realisiert werden konnte. Mittlerweile sind wir in weiteren Verkaufsgesprächen, so dass für die Planung 2024 der mögliche Buchgewinn aus dem Verkaufserlös eingerechnet worden ist, der zu einem positiven Jahresabschluss von 1,5 Mio. Euro führt.

Die mit dem Ukraine-Krieg und dem Nahostkonflikt verbundenen Risiken führen zu einem hohen Grad von Unsicherheit, die zu negativen Abweichungen von der Planung und den Unternehmenskennzahlen führen kann.

DANKE

Wir danken unserem Aufsichtsrat für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Das erforderliche Tagesgeschäft sowie die Projekte wurde von unserem engagierten Mitarbeiterteam gemeistert. Für ihren hohen persönlichen Arbeitseinsatz sprechen wir unseren Dank aus. Auch bedanken wir uns bei den Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben sowie bei allen Mitgliedern, die sich für unsere Genossenschaft eingesetzt haben.

Emden, den 30. Mai 2024

Der Vorstand:


Heike Tobias-Broja


Andreas Wenholt


Werner Nörker

JAHRESABSCHLUSS 2023



JAHRESABSCHLUSS**BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023****AKTIVA**

	2 0 2 3		2 0 2 2
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		3.495,00	5.571,00
II. <u>Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	27.476.532,47		27.266.122,47
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	90.248,54		93.880,54
3. Grundstücke ohne Bauten	253.545,11		253.545,11
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	120.262,51		111.896,51
5. Anlagen im Bau	941.765,55		131.040,12
6. Bauvorbereitungskosten	72.228,84	28.954.583,02	52.604,28
III. <u>Finanzanlagen</u>			
Andere Finanzanlagen		500,00	0,00
		<u>28.958.578,02</u>	<u>27.914.660,03</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. <u>Unfertige Leistungen und andere Vorräte</u>			
1. Unfertige Leistungen	1.421.398,98		1.260.291,76
2. Andere Vorräte	24.489,38	1.445.888,36	32.977,73
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	15.392,53		15.024,42
2. Sonstige Vermögensgegenstände	34.928,99	50.321,52	52.652,95
III. <u>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</u>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	994.029,86		779.908,14
2. Bausparguthaben	877.199,16	1.871.229,02	713.964,16
		<u>3.367.438,90</u>	<u>2.854.819,16</u>
BILANZSUMME		<u>32.326.016,92</u>	<u>30.769.479,19</u>

PASSIVA

	2 0 2 3		2 0 2 2
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	80.860,00		43.680,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.251.882,16		1.264.097,86
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	48.100,00	1.380.842,16	27.300,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 277,84 (Vorjahr: € 22,14)			
II. Ergebn isrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.137.000,00		2.037.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	9.750.000,00		9.000.000,00
3. Andere Ergebn isrücklagen	3.406.888,98	15.293.888,98	3.294.699,17
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	750.000,00		700.000,00
2. Jahresüberschuss	997.607,09		932.013,65
3. Einstellung in Ergebn isrücklagen	850.000,00	897.607,09	744.000,00
		17.572.338,23	16.554.790,68
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen Pensionen u. ähnl.Verpflichtungen	336.999,00		355.647,00
2. Sonstige Rückstellungen	102.137,00		100.048,00
		439.136,00	455.695,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.059.630,03		11.534.647,23
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	406.406,22		443.720,54
3. Erhaltene Anzahlungen	1.644.786,16		1.494.977,28
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.552,33		31.112,61
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	110.099,85		199.449,06
6. Sonstige Verbindlichkeiten	34.051,97		31.525,71
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.741,41 (Vorjahr: € 0,00)		14.290.526,56	13.735.432,43
davon aus Steuern: € 9.906,60 (Vorjahr:€ 10.624,09)			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		24.016,13	23.561,08
BILANZSUMME		32.326.016,92	30.769.479,19



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023

	2 0 2 3		2 0 2 2
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.063.174,21		5.948.332,47
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	856,66	6.064.030,87	806,66
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		161.107,22	-49.734,84
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		449.523,58	412.040,04
4. Sonstige betriebliche Erträge		145.547,30	300.792,74
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.682.463,06	2.562.877,56
6. Rohergebnis		4.137.745,91	4.049.359,51
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.099.171,24		1.062.822,07
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: € 75.971,04 (Vorjahr: € 71.201,72)	312.195,00	1.411.366,24	299.501,86
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.036.209,69	946.612,53
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		284.886,83	419.670,25
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.875,49	63,80
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		267.612,20	247.675,51
davon aus Aufzinsung: € 6.232,00 (Vorjahr: € 6.643,00)			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		738,37	16,82
13. Ergebnis nach Steuern		1.138.808,07	1.073.124,27
14. Sonstige Steuern		141.200,98	141.110,62
15. Jahresüberschuss		997.607,09	932.013,65
16. Gewinnvortrag		750.000,00	700.000,00
17. Einstellung in Ergebnisrücklagen		850.000,00	744.000,00
18. Bilanzgewinn		897.607,09	888.013,65

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

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 € 449.523,58 (Vorjahr: € 412.040,04) 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.

Bauvorbereitungskosten und Geleistete Anzahlungen wurden in Höhe von insgesamt € 59.947,10 (Vorjahr: € 0,00) aufgrund einer voraussichtlich dauernden Wertminderung außerplanmäßig abgeschrieben.

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 € 1.421.398,98 (Vorjahr: € 1.260.291,76). Voraussichtlich nicht abzurechnende Leistungen wurden in Höhe von € 42.000,00 (Vorjahr: € 45.200,00) 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 € 1.380.842,16 (Vorjahr: € 1.335.077,86).

Ergebnisrücklagen

Die Entwicklung der Ergebnisrücklagen zeigt sich wie folgt:

	Stand am 01.01.2023	Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres	Stand am 31.12.2023
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	2.037.000,00	100.000,00	0,00	2.137.000,00
	(1.943.000,00)	(94.000,00)	(0,00)	(2.037.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	9.000.000,00	750.000,00	0,00	9.750.000,00
	(8.350.000,00)	(650.000,00)	(0,00)	(9.000.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	3.294.699,17	0,00	112.189,81	3.406.888,98
	(3.249.355,99)	(0,00)	(45.343,18)	(3.294.699,17)
	14.331.699,17	850.000,00	112.189,81	15.293.888,98
() = Vorjahr	(13.542.355,99)	(744.000,00)	(45.343,18)	(14.331.699,17)

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:	1,82 % am 31.12.2023 (10-Jahres-Durchschnitt / 12/2023).

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 € 1.781,00 (Vorjahr: € 8.494,00). 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 €
Urlaubsansprüche	32.137,00	23.148,00
Prozeßrisiken	24.200,00	40.500,00
Prüfung Jahresabschluss	17.500,00	17.000,00
Erstellung Jahresabschluss	9.500,00	10.000,00
CO2-Kosten (Belastung durch den Mieter)	9.000,00	0,00
Veröffentlichung, Mitgliederversammlung	8.200,00	7.800,00
Erstellung Steuererklärungen	<u>1.600,00</u>	<u>1.600,00</u>
	<u>102.137,00</u>	<u>100.048,00</u>

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern sind in Höhe von € 12.465.847,66 (Vorjahr: € 11.978.367,77) 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 € 873,52 (Vorjahr: € 895,11) 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	7.131,38	1.932,62
Erträge aus Vereinnahmung von Geschäftsguthaben und anderen Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	9.682,80	10.904,39
Erträge aus Zahlungseingängen von in früheren Jahren abgeschrieben Forderungen	1.264,15	3.481,59
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	75.320,46
Zuführung zu Einzelwertberichtigungen zu Forderungen	- 1.638,48	- 17.402,00
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (i.W. Abrisskosten)	- 0,00	- 119.054,65
Gerichts- und Anwaltskosten (inkl. Zuführung zur Rückstellung für Prozeßrisiken – Rechtsstreit wegen Baumängeln)	0,00	-24.437,38
Abschreibungen auf Mietforderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0,00	-820,36

Außerplanmäßige Abschreibungen

Aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung wurden in 2023 außerplanmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen (Bauvorbereitungskosten) in Höhe von € 59.947,10 (Vorjahr: € 0,00) vorgenommen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten € 6.232,00 (Vorjahr: € 6.643,00) 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€ 2.033,8. Dieser Betrag ist durch vorhandene Liquiditätsreserven und Kreditzusagen gedeckt.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung bestehen zum 31. Dezember 2023 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 2023 Verpflichtungen aus Erbpachtverträgen. Im Geschäftsjahr 2024 sind Erbbauzinsen von € 44.099,39 zu leisten. Die bis zum Ende der Vertragslaufzeit ausstehende Erbpacht beträgt insgesamt € 327.815,86.

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 2023 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2023 neben zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern sowie einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied im Durchschnitt 19 Arbeitnehmer (davon elf Handwerker und drei Teilzeitbeschäftigte sowie eine geringfügig Beschäftigte).

Mitgliederbewegung

Stand 1. Januar 2023	2.044
Zugänge	126
Abgänge	<u>140</u>
Stand 31. Dezember 2023	<u>2.030</u>

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 4.816 Geschäftsanteilen zu je € 260,00 an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2023 um € 12.215,70 vermindert (Vorjahr: € 24.964,23 Erhöhung). 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	(am 04.05.2024 verstorben)	Verwaltungsfachangestellter i.R.
Dieter van Hove		Rechtsanwalt und Notar
Bernd van Ellen		Städtischer Angestellter
Günther Wahoff		Beamter i. R.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 997.607,09 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 100.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 750.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Nach Verrechnung mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres € 750.000,00 verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von € 897.607,09.

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

Ausschüttung einer gestaffelten Bruttodividende auf das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am 01.01.2023 in Höhe von € 1.261.237,86 (2,50 % auf die ersten zehn Anteile und 1,25 % auf die übrigen Anteile eines Mitgliedes)	26.837,95 €
Einstellung in andere Ergebnismrücklagen:	
- Andere Ergebnismrücklagen	120.769,14 €
Vortrag auf neue Rechnung	<u>750.000,00 €</u>
	<u>897.607,09 €</u>

Emden, 30. Mai 2024

Der Vorstand:


Heike Tobias-Broja


Andreas Wenholt


Werner Nörker

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

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

	Insgesamt €	davon Restlaufzeit			davon gesichert €	Art der Sicherheit*) €
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.059.630,03 (11.534.647,23)	644.164,90 (395.398,60)	3.577.173,12 (3.555.990,24)	7.838.292,01 (7.583.258,39)	12.059.441,44 (11.534.647,23)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	406.406,22 (443.720,54)	38.347,37 (37.314,32)	128.927,32 (134.103,78)	239.131,53 (272.302,44)	406.406,22 (443.720,54)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	1.644.786,16 (1.494.977,28)	1.644.786,16 (1.494.977,28)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.552,33 (31.112,61)	35.552,33 (31.112,61)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	110.099,85 (199.449,06)	110.099,85 (199.449,06)				
Sonstige Verbindlichkeiten	34.051,97 (31.525,71)	34.051,97 (31.525,71)				
Gesamtbetrag	14.290.526,56 (13.735.432,43)	2.507.002,58 (2.189.777,58)	3.706.100,44 (3.690.094,02)	8.077.423,54 (7.855.560,83)	12.465.847,66 (11.978.367,77)	GPR (GPR)



ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwert	
	Stand am 01.01.2023 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Stand am 01.01.2023 €	Geschäftsjahr €	Abgänge €	Stand am 31.12.2023 €	Stand am 31.12.2023 €	Stand am 31.12.2022 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. Entgeltlich erworbene Lizenze	19.197,08	0,00	0,00	0,00	13.626,08	2.076,00	0,00	15.702,08	3.495,00	5.571,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	47.712.166,62	1.140.767,85	0,00	0,00	20.446.044,15	930.357,85	0,00	21.376.402,00	27.476.532,47	27.266.122,47
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	374.518,17	0,00	0,00	0,00	280.637,63	3.632,00	0,00	284.269,63	90.248,54	93.880,54
3. Grundstücke ohne Bauten	253.545,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	253.545,11	253.545,11
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	442.871,63	48.562,74	5.819,11	0,00	330.975,12	40.196,74	5.819,11	365.352,75	120.262,51	111.896,51
5. Anlagen im Bau	131.040,12	810.725,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	941.765,55	131.040,12
6. Bauvorbereitungskosten	52.604,28	79.571,66	59.947,10	0,00	0,00	59.947,10	59.947,10	0,00	72.228,84	52.604,28
	48.966.745,93	2.079.627,68	65.766,21	0,00	21.057.656,90	1.034.133,69	65.766,21	22.026.024,38	28.954.583,02	27.909.089,03
III. Finanzanlagen										
1. Andere Finanzanlagen	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	0,00
Anlagevermögen gesamt	48.985.943,01	2.080.127,68	65.766,21	0,00	21.071.282,98	1.036.209,69	65.766,21	22.041.726,46	28.958.578,02	27.914.660,03

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 die ihm vom Genossenschaftsgesetz und von der Satzung vorgeschriebenen Aufgaben umfassend wahrgenommen.

In fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und in mehreren Sitzungen seiner Ausschüsse hat der Aufsichtsrat anstehende Entscheidungen erörtert und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig über die Lage der Genossenschaft, die Geschäftsentwicklung und über bedeutsame Einzelentwicklungen unterrichtet. Insbesondere ist er auf die umfangreichen Investitionen in die Erhaltung des Wohnungsbestands sowie auf die Entwicklung der Neubauprojekte eingegangen.

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.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2022 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V ergab, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt wurden und Vorstand und Aufsichtsrat die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten erfüllt haben. 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 31.12.2023 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 31.12.2023 unter Billigung der Vorwegzuweisungen in die Ergebnisrücklagen zu genehmigen,
- b) den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2023 zuzustimmen,
- c) dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 die Entlastung zu erteilen.

Nach der Satzung scheidet in diesem Jahr turnusgemäß Herr Bernd van Ellen aus dem Aufsichtsrat aus. Eine Wiederwahl wird vom Aufsichtsrat vorgeschlagen.

Das Aufsichtsratsmitglied Herr Peter Dölichnyj ist am 04. Mai 2024 verstorben.

Der Aufsichtsrat dankt den Vorstandsmitgliedern und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre erfolgreiche Arbeit und die stets gute und angenehme Zusammenarbeit. Allen Mitgliedern spricht der Aufsichtsrat ebenfalls Dank für das entgegengebrachte Vertrauen aus.

Emden, 12. Juni 2024

Hans-Erich Hoffmann
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)



WOHNUNGSBESTAND ZUM 31.12.2023

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