

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



GESCHÄFTSBERICHT 2024



Beamten- Bau- und Wohnungsverein

eingetragene Genossenschaft in Emden · gegr. 1902

INHALTSVERZEICHNIS

Organe der Genossenschaft	4
Mitglieder des Vorstandes	4
Mitglieder des Aufsichtsrates.....	4
Mitgliederversammlung	4
Bericht des Vorstandes.....	5
Allgemeine wirtschaftliche Lage.....	5
Grundlagen 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 2024	20
Gewinn- und Verlustrechnung	22
Anhang für das Geschäftsjahr 2024	23
Verbindlichkeitspiegel	31
Entwicklung des Anlagevermögens.....	32
Bericht des Aufsichtsrates.....	33
Wohnungsbestand zum 31.12.2024	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 (bis 14.09.2024)

Verwaltungsamtsrat der AOK i.R. nebenamtlich

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Hans-Erich Hoffmann, Emden ²⁾

Städtischer Angestellter i.R. Vorsitzender

Ingrid Reichert, Aurich ²⁾

Verwaltungsangestellte i.R. stellv. Vorsitzende

Hauke Ramien, Krummhörn ¹⁾

Städtischer Angestellter Schriftführer

Peter Dolischnyj, Emden (am 04.05.2024 verstorben)

Verwaltungsfachangestellter i.R.

Dieter van Hove, Emden ¹⁾

Rechtsanwalt und Notar

Bernd van Ellen, Emden ²⁾

Städtischer Angestellter

Günther Wahoff, Emden ¹⁾

Beamter i.R.

¹⁾ Mitglied im Prüfungsausschuss

²⁾ Mitglied im Bau- und Wohnungsausschuss

MITGLIEDERVERSAMMLUNG

Die Mitgliederversammlung findet am Mittwoch, den 25. Juni 2025, statt.

Weitere Informationen werden mit der Einladung bekanntgegeben.

BERICHT DES VORSTANDES

ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verlief auch 2024, im nach wie vor krisengeprägten Umfeld, stockend. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt schrumpfte im Jahr 2024 nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamt (Destatis) um 0,2 %. Im Jahr zuvor lag der Rückgang bei 0,3 %. Von einer Rezession wird gesprochen, wenn die Wirtschaft in zwei aufeinanderfolgenden Quartalen im Vergleich zu den Vorquartalen sinkt. Seit Gründung der Bundesrepublik ist es das zehnte Mal. Zwei Rezessionsjahre in Folge gab es zuletzt 2002/2003.

Die Inflationsrate sinkt im Jahresschnitt 2024 auf 2,2 %, während sie im Vorjahr noch 5,9 % betragen hatte. Laut Mitteilung des Statistischen Bundesamtes hat sich die Inflationsrate seit Jahresbeginn 2025 weiter abgeschwächt. Vor allem die Entwicklung bei den Energiepreisen trägt dazu bei. Gleichwohl bewegen sich die Energiepreise weiter auf vergleichsweise hohem Niveau. Insbesondere die Fernwärme verteuerte sich 2024 gegenüber dem Vorjahr erheblich um 27,1 %.

Auch die Baukosten bleiben weiterhin hoch. Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland haben 2021/2022 jeweils zweistellig angezogen und bewegen sich seither in der Nähe der Inflationsrate. Im November 2024 lagen die Preise bei 3,1 % über dem Vorjahreswert.

Die Europäische Zentralbank hat die Leitzinsen ab 23. April 2025 zum siebten Mal in Folge um 0,25 % gesenkt. Der Hauptrefinanzierungssatz lag im Dezember 2024 noch bei 3,15 % und ist nun auf 2,4 % geschrumpft. In den beiden Jahren zuvor wurden die Leitzinsen noch bis zum September 2023 auf 4,5 % angehoben. Die Zinssenkungen hatten auch

Auswirkungen auf die Bauzinsen, die zum Jahresende 2024 bei rund 3,1 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung lagen.

Seit drei Jahren kennen die Genehmigungszahlung im Wohnungsbau nur eine Richtung: Abwärts. Im Geschäftsjahr 2024 wurden noch insgesamt 215.293 Wohnungen in Deutschland laut Destatis genehmigt. Im Jahr 2023 waren es noch 259.639 und davor 354.162.

Auch die Fertigstellungen von Wohnraum sind weiter sinkend und konstant unter dem Bedarf. Laut Destatis wurden im Gesamtjahr 2023 tatsächlich 294.000 Wohnungen realisiert, im Jahr davor 295.000 Wohnungen. Die noch relativ hohe Zahl ist Projekten geschuldet, die bei Beginn der aktuellen Wohnungsbaukrise bereits weit gediehen und entsprechend zu alten Bedingungen durchfinanziert waren. Das von der alten Bundesregierung vertagte Neubauziel von 400.000 Wohnungen pro Jahr wird damit erwartungsgemäß weit verfehlt.

Das Landesamt für Statistik verzeichnete für Niedersachsen 19.353 fertiggestellte Neubauwohnungen im Jahr 2024. Das ist ein Rückgang von 24 % gegenüber dem Vorjahr 2023.

Der Arbeitsmarkt hat sich trotz des schwierigen Umfeldes noch gut behauptet. Die wirtschaftliche Stagnation hinterlässt aber zunehmend Spuren. Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland hat mit 46,1 Mio. Beschäftigten einen neuen Höchstwert im Jahr 2024 erreicht. Die Arbeitslosenzahl betrug in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Arbeitslose. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Anstieg um 178.000 Personen. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6 %. Das Institut für Arbeitsmarkt und Berufsforschung erwartet, mit Verweis auf die wirtschaftliche



Stagnation, auch für 2025 keine guten Ausichten für Deutschland insgesamt und auch nicht für seine regionalen Arbeitsmärkte. Es wird mit dem Anstieg der Arbeitslosenzahlen in allen Bundesländern gerechnet.

Regionalbezogen lag in der Stadt Emden die Arbeitslosenquote im Dezember 2024 bei 9,2 %. Im Vorjahr wies die Statistik der Bundesagentur für Arbeit noch eine Quote von 8,5 % aus.

Die Verschuldung des öffentlichen Gesamthaushalts (Bund, Länder, Gemeinden, Sozialversicherung) betrug 2,509 Bio. €. Nach den vorläufigen Ergebnissen des Destatis stieg die öffentliche Verschuldung damit gegenüber dem Jahresende 2023 um 2,6 % oder 63,9 Mrd. €.

Laut Destatis lebten zum Jahresende 2024 fast 83,6 Mio. Menschen in Deutschland. Damit wuchs die Bevölkerung gegenüber dem Jahresende 2024 um knapp 100.000 Menschen an. Auch im Jahr 2024 war die alleinige Ursache des Anstieges die Nettozuwanderung. Erneut sind mehr Menschen gestorben als

geboren wurden. Damit fiel die Bilanz der Geburten und Sterbefälle im Jahr 2024 – wie in allen Jahren seit der deutschen Vereinigung – negativ aus.

Die demographische Entwicklung ist nicht abgeschafft. Dies ist unverändert das Ergebnis der aktuellen 15. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Die Bevölkerung im Erwerbsalter wird danach trotz der Zuwanderung künftig in Deutschland abnehmen. Die Folgen werden in der Wirtschaft und dem Arbeitsmarkt spürbar werden.

Nach den Ergebnissen des Mikrozensus lebten im Jahr 2024 in Niedersachsen 7,9 Mio. Menschen in 3,9 Mio. Privathaushalten. Davon sind rund 1,6 Millionen Einpersonenhaushalte und somit die häufigste Wohnform. In vielen Gemeinden in Niedersachsen wurde in den letzten Jahren ein Bevölkerungswachstum verzeichnet, teils gibt es aber auch großräumig Bevölkerungsrückgänge. Mittelfristig wird jedoch ein Bevölkerungsrückgang für Niedersachsen erwartet.

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

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

Die letzte Neufassung unserer Satzung wurde von der Mitgliederversammlung am 01. September 2020 beschlossen und 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.

Für unsere Genossenschaft gelten die steuerlichen Rahmenbedingungen einer sogenannten Vermietungsgenossenschaft.

Vermietungsgenossenschaften sind auf Grundlage der Steuerbefreiungsvorschriften des Körperschafts- und des Gewerbesteuergesetzes steuerbefreit. Der Status einer Vermietungsgenossenschaft wird durch die ausschließliche Ausrichtung auf die Förderung der Mitglieder durch die Bereitstellung von Wohnraum definiert. Andere, weitere Tätigkeiten sind grundsätzlich zulässig. Einnahmen aus diesen Tätigkeiten bis zur Höhe von 10 %, gemessen an den Gesamteinnahmen der Genossenschaft, führen zu einer partiellen Steuerpflicht für diesen Teil der Geschäftstätigkeit. Übersteigen die Einnahmen diese Grenze von 10 %, geht die Steuerbefreiung insgesamt verloren.

Auf Grund von nur geringfügigen Nebengeschäften ist unsere Genossenschaft partiell steuerpflichtig. Die Einnahmequote lag in den

vergangenen Veranlagungszeiträumen jeweils unter einem Prozent.

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

Unsere Genossenschaft verfügt zum 31. Dezember 2024 über 1.025 eigene Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 76.936,01 m² sowie eine Gewerbeeinheit (Physiotherapiepraxis) mit 61,14 m² Nutzfläche. Hinzu kommen 124 Garagen, davon 15 in einer Garagenhalle, sowie 86 PKW-Stellplätze.

Die Anzahl der Einheiten hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

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 WICHTIGSTEN ZAHLEN ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

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

	Plan 2024 T€	Ist 2024 T€	Ist 2023 T€
Jahresüberschuss	1.521	1.194	998
Umsatzerlöse aus Sollmieten	4.861	4.861	4.780
Instandhaltung Fremdkosten	1.338	1.167	1.225
Aktivierte Modernisierungen	1.200	1.132	1.141
Abschreibungen	1.001	992	1.036
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	321	301	268



Auf der Grundlage vorläufiger Jahresergebnisse und unter dem Gesichtspunkt der kaufmännischen Vorsicht wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2024 geplant.

In der Planung wurde der Verkauf von zwei Grundstücken in Aurich einbezogen, der nach den aktuellen Verkaufsgesprächen erst im Geschäftsjahr 2025 realisiert werden soll. Unter diesem Gesichtspunkt konnte der eingeplante Buchgewinn aus dem Verkaufserlös nicht mehr im Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2024 einfließen und lag unterhalb der Planzahl.

Trotz der hohen Instandhaltungs- und Modernisierungskosten erwirtschaftete unsere Genossenschaft einen Jahresüberschuss von rund 1,2 Mio. €.

Die Umsatzerlöse aus den Sollmieten liegen exakt der Planung bei 4.861 T€.

Die Zinsaufwendungen im Geschäftsjahr 2024 sind, gegenüber dem Vorjahr, aufgrund der Bereitstellung der Darlehen für das Neubauvorhaben in Aurich geringfügig angestiegen.

VERMIETUNG

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

Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und Gewinnmaximierung ausgerichtet, sondern auf eine dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die fürsorglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet.

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

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für Wohnraum belief sich im Monat Dezember 2024 auf 5,34 € pro m² Wohnfläche (Vorjahr: 5,28 € pro m²). Die Anpassungen der Grundnutzungsgebühren wurden nur nach Modernisierungsmaßnahmen und bei Mieterwechsel im sozial verträglichen Rahmen durchgeführt.

Im abgelaufenen Jahr fanden 119 Wohnungswechsel statt. Dies entspricht einer Fluktuationsquote von 11,6 % (Vorjahr: 9,6 %).

Durch den Umzug innerhalb unseres Bestandes sind uns 13 Mieter treu geblieben. Nach außerhalb verzogen sind 39 Mieter, ein Eigenheim bezogen haben vier Mieter, in neun Fällen erfolgte der Auszug wegen Pflegebedürftigkeit, zwölf Kündigungen erfolgten aufgrund von Todesfällen und 41 Wechsel erfolgten aus anderen Gründen. Eine fristlose Kündigung musste ausgesprochen werden.

Zum 31. Dezember 2024 standen insgesamt 47 Wohnungen leer (Vorjahr: 31). Somit lag die stichtagsbezogene Leerstandsquote bei 4,6 % (Vorjahr: 3,0 %).

In dieser Quote fließen 23 Wohnungen wegen Modernisierungs- und noch nicht abgeschlossener Instandsetzungsarbeiten sowie 16 Wohnungen wegen geplanten Gebäudeabriss mit ein. Fluktuationsbedingt waren lediglich acht Wohneinheiten von den leerstehenden Wohnungen betroffen. Die fluktuationsbedingte Leerstandsquote lag somit zum Bilanzstichtag wie im Vorjahr lediglich bei 0,8 %.

Die zum Bilanzstichtag bilanzierten Forderungen aus der Vermietung beliefen sich unter Berücksichtigung der Wertberichtigung auf insgesamt 13.999,15 €. (Vorjahr: 15.392,53 €). Einzelwertberichtigungen erfolgten in Höhe von 6.848,68 € (Vorjahr: 14.841,71 €).

BESTANDSINVESTITIONEN

	2024 T€	2023 T€	2022 T€	2021 T€	2020 T€
Instandhaltung Fremdfirmen	1.231	1.286	1.329	1.038	858
Eigenleistung Regiebetrieb	514	438	457	511	346
Versicherungsentschädigungen	-64	-61	-131	-39	-43
Ausgaben Instandhaltung	1.681	1.663	1.655	1.510	1.161
pro m ² Wohn- u. Nutzfläche	21,84 €	21,61 €	21,50 €	19,59 €	15,07 €
Modernisierung Fremdfirmen	838	691	811	406	391
Eigenleistung Regiebetrieb	294	450	412	336	392
Ausgaben Modernisierung	1.132	1.141	1.223	742	783
pro m ² Wohn- u. Nutzfläche	14,71 €	14,82 €	15,90 €	9,63 €	10,17 €
Ausgaben Bestandserhaltung	2.813	2.804	2.878	2.252	1.944
pro m ² Wohn- u. Nutzfläche	36,54 €	36,43 €	37,40 €	29,21 €	25,24 €

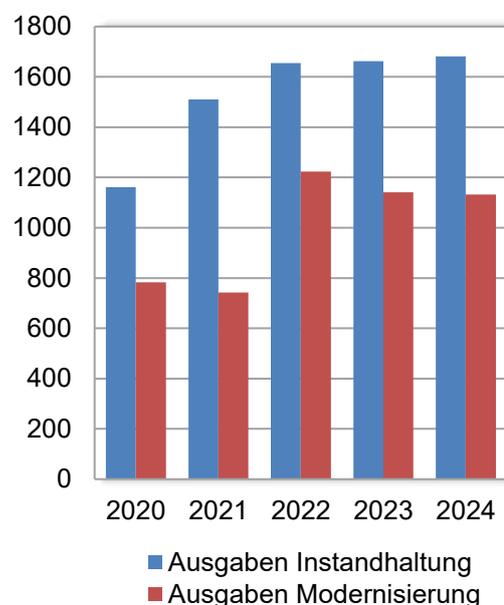
Im Geschäftsjahr 2024 haben wir wieder umfangreiche Baumaßnahmen zur Bestandserhaltung unseres eigenen Wohnungsbestandes durchgeführt.

Mit einem Investitionsvolumen von 2.813 T€ Euro in Modernisierung und Instandhaltung sind insgesamt 36,54 € pro m² Wohn- und Nutzfläche ausgegeben worden.

Allein die Instandhaltungsaufwendungen, einschließlich Eigenleistungen unseres Regiebetriebes und abzüglich Versicherungsentschädigungen, beliefen sich auf 1.681 T€. Dies entspricht 21,84 € pro m² Wohn- und Nutzfläche.

Für die aktivierungspflichtigen Wohnungsmodernisierungen sind 1.132 T€ aufgewendet worden, darin sind Eigenleistungen mit 294 T€ enthalten.

Bestandserhaltung in T€



Die Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen werden überwiegend von Fremdfirmen erbracht.

Unser eigener Regiebetrieb ist hauptsächlich in den Gewerken Maurer, Trockenbau und Tischler tätig. Dazu gehört auch die Herstellung von Fensterelementen durch unsere Tischler in der eigens dafür ausgestatteten Werkstatt. Die Produktion der Fensterelemente beschränkt sich ab dem Jahr 2024 nur noch auf kleine Instandhaltungsmaßnahmen. Der Einbau und die Reparatur der Fenster werden wie in den Vorjahren durch unsere Tischler erbracht.

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

NEUBAUAKTIVITÄTEN

Mit unseren Planungen und Baumaßnahmen zur Realisierung von Neubauprojekten haben wir auch im Geschäftsjahr 2024 wieder einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum geleistet. Im Berichtsjahr sind insgesamt 1,65 Mio. € in den Neubau investiert worden.

Auf unserem Baugrundstück Kirchdorfer Str. 29-31 in Aurich 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 Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher. Im Außenbereich entstehen PKW-

Stellplätze mit einer Ladeinfrastruktur für Elektro-Fahrzeuge. Zudem wird ein abschließbarer Fahrradabstellraum mit Lademöglichkeit für E-Bikes geschaffen.

Im Berichtsjahr 2024 haben wir den Innenausbau in den beiden Häusern fast fertigstellen können. Die Restarbeiten der einzelnen Gewerke erfolgen 2025. Parallel dazu werden die Außenanlagen erstellt. Aktuell ist mit der Verlegung der Schmutz- und Abwasserrohre auf dem Grundstück begonnen worden.

Die Wohnungen werden nach dem aktuellen Plan im dritten Quartal 2025 bezogen werden können.

Die geplanten Baukosten belaufen sich auf rund 3,5 Mio. €. Zur Finanzierung tragen ein zinsgünstiger Kredit der KfW-Bank von 2,44 Mio. € sowie ein Kapitalmarktdarlehen von 500 T€ 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 Cirkxenastraße-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 ist ein Mehrfamilienhaus sowie Stellplätze und Parkgaragen für unsere Mieter geplant. Für die Entwicklung sind im Geschäftsjahr 2024 weitere 5,5 T€ aufgewendet worden.

Unser drittes Projekt für klimaneutrales Wohnen ist der Ersatzneubau für die baufälligen

Häuser auf dem Grundstück Ligariusstraße 12-16 in Emden.

Durch die Feststellung einer Fledermausbesiedlung in den Abrissgebäuden ist das Projekt allerdings ins Stocken geraten. Wir werden uns aber dadurch nicht lähmen lassen, sondern sind dabei den Umstand mit den zuständigen Behörden zu klären und Lösungen schnell zu erarbeiten.

Für dieses Projekt sind im Geschäftsjahr Bauvorbereitungskosten von 29,6 T€ angefallen.

MITGLIEDERENTWICKLUNG

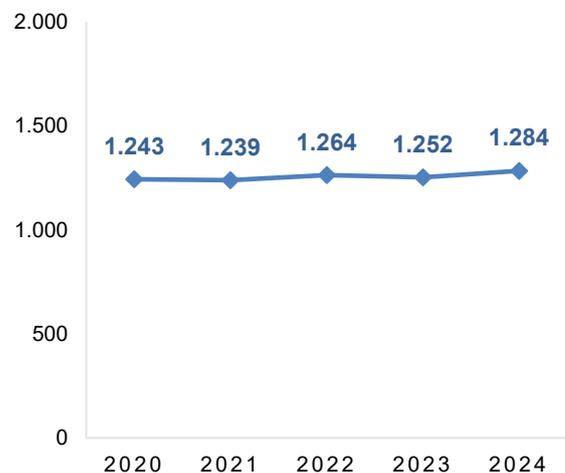
	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2024	2.030	4.816
Zugang		
Neuaufnahmen	109	428
Übernahme weiterer Anteile		54
	109	482
Abgang		
Kündigung	95	269
Teilkündigung		40
Übertragung	5	8
Ausschluss	8	8
Tod	25	27
Tod früherer Jahre	4	5
	137	357
Stand 31.12.2024	2.002	4.941

Am 31. Dezember 2024 hatte unsere Genossenschaft 2.002 Mitglieder mit insgesamt 4.941 Geschäftsanteilen.

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

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31. Dezember 2024 um 32.244,38 € auf 1.284.126,54 € erhöht.

Entwicklung des Geschäftsguthabens der verbleibenden Mitglieder in T€:



ZAHL DER ARBEITNEHMER

Die Genossenschaft beschäftigte zum 31. Dezember 2024 neben zwei hauptamtlichen Vorstandmitgliedern insgesamt sechs kaufmännische Mitarbeiterinnen (davon zwei in Teilzeit), zehn Betriebshandwerker sowie eine Reinigungskraft auf geringfügiger Basis.



WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2024 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2024			31.12.2023			Veränderung T€
	T€	%	davon kurzfristig T€	T€	%	davon kurzfristig T€	
Anlagevermögen							
Immaterielle Vermögensgegenstände u. Sachanlagen	30.774,6	89,0	0,0	28.958,1	89,5	0,0	1.816,5
Finanzanlagen	0,5	0,1	0,0	0,5	0,1	0,0	0,0
	30.775,1	89,1	0,0	28.958,6	89,6	0,0	1.816,5
Umlaufvermögen							
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.495,6	4,3	1.495,6	1.445,9	4,4	1.445,9	49,7
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	60,8	0,2	60,8	50,3	0,2	50,3	10,5
Flüssige Mittel	1.205,1	3,4	1.205,1	994,0	3,1	994,0	211,1
Bausparguthaben	1.040,4	3,0	0,0	877,2	2,7	0,0	163,2
	3.801,9	10,9	2.761,5	3.367,4	10,4	2.490,2	434,5
Gesamtvermögen	34.577,0	100,0	2.761,5	32.326,0	100,0	2.490,2	2.251,0
Eigenmittel							
Geschäftsguthaben	1.373,5	4,0	89,4	1.380,9	4,3	129,0	-7,4
Rücklagen	16.414,7	47,5	0,0	15.293,9	47,3	0,0	1.120,8
Bilanzgewinn	944,0	2,7	0,0	897,6	2,8	0,0	46,4
	18.732,2	54,2	89,4	17.572,4	54,4	129,0	1.159,8
Fremdmittel							
Rückstellungen	288,2	0,8	124,3	439,1	1,3	141,3	-150,9
Erhaltene Anzahlungen	1.722,6	5,0	1.722,6	1.644,8	5,1	1.644,8	77,8
Übrige Verbindlichkeiten	13.806,1	39,9	291,0	12.645,7	39,1	180,6	1.160,4
	15.816,9	45,7	2.137,9	14.729,6	45,5	1.966,7	1.087,3
Rechnungsabgrenzungsposten	27,9	0,1	27,9	24,0	0,1	24,0	3,9
Gesamtkapital	34.577,0	100,0	2.255,2	32.326,0	100,0	2.119,7	2.251,0

Das Gesamtvermögen unserer Genossenschaft ist im Vorjahresvergleich um 2.251 T€ gestiegen und belief sich am Bilanzstichtag auf 34.577 T€.

Das Anlagevermögen beträgt 89,1 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Das Umlaufvermögen beläuft sich auf 10,9 % der Bilanzsumme. Größte Position ist davon der Bestand an noch nicht abgerechneten

Heiz- und Betriebskosten (unfertige Leistungen) von 1.476 T€.

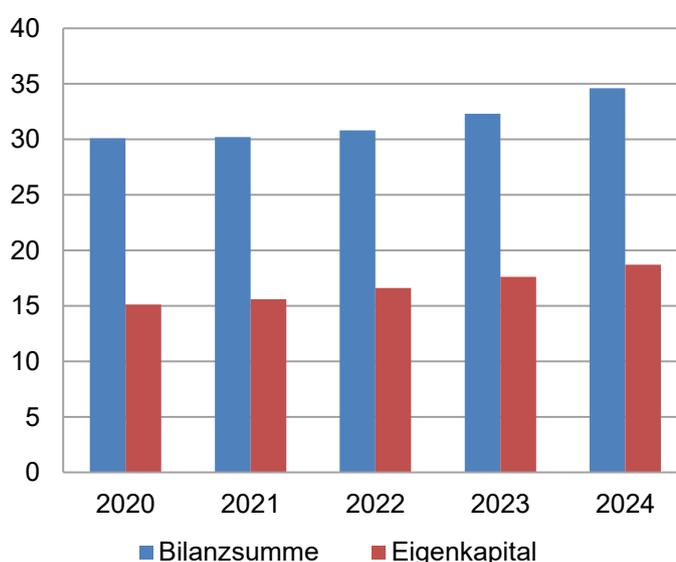
Das Eigenkapital unserer Genossenschaft erhöhte sich um 6,6 % auf 18.732 T€. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 54,2 % (Vorjahr: 54,4 %).

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

Kapitalstruktur:

	31.12.2024		31.12.2023	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	18.732	54,2	17.573	54,4
Rückstellungen	288	0,8	439	1,3
Fremdkapital	15.529	44,9	14.290	44,2
RAP	28	0,1	24	0,1
Gesamtkapital	34.577	100,0	32.326	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*:

	2024 T€	2023 T€
+/- Jahresergebnis	1.194,0	997,6
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	992,3	1.036,2
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-133,8	-39,4
= Cashflow nach DVFA/SG*	2.052,5	1.994,4
-/+ Zunahme / Abnahme sonstige Aktiva	-60,2	-135,3
+/- Zunahme / Abnahme sonstige Passiva	174,9	90,6
+/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	265,5	233,1
+/- Ertragsteueraufwand /-ertrag	2,5	0,7
-/+ Ertragsteuerzahlungen /-erstattungen	-2,5	-0,7
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.432,7	2.182,8
+ Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	0,0	0,0
- Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen	-2.808,8	-2.079,6
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	-0,5
- Einzahlungen in Bausparverträge	-163,2	-163,2
+ Erhaltene Zinsen	9,2	1,9
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.962,8	-2.241,4
+/- Veränderung des Geschäftsguthabens	-7,2	45,7
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	3.900,0	920,0
- Planmäßige Tilgungen	-439,0	-432,4
- Außerplanmäßige Tilgungen	-2.410,8	0,0
+ Verrechnung Tilgungszuschuss	0,0	0,0
- Gezahlte Zinsen	-274,8	-235,0
- Gezahlte Dividenden	-26,8	-25,8
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	741,4	272,5
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	211,3	213,9
Zusammengefasste Kapitalflussrechnung	2024 T€	2023 T€
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	993,8	779,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.432,7	2.182,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.962,8	-2.241,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	741,4	272,5
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	1.205,1	993,8

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

* SG: Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft

Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten

Finanzmittelbestand am Ende der Periode

	2024 T€	2023 T€
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.205,1	994
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten	0,0	-0,2
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	1.205,1	993,8

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 2,0 %.



ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2024 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse			
aus Bewirtschaftungstätigkeit	6.312,9	6.063,2	249,7
aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,8	0,8	0,0
Bestandsveränderungen	54,3	161,1	-106,8
Andere aktivierte Eigenleistungen	294,4	449,5	-155,1
Sonstige betriebliche Erträge	266,6	145,5	121,1
Zinserträge und ähnliches	9,2	1,9	7,3
Zwischensumme	6.938,2	6.822,0	116,2
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	2.670,2	2.682,5	-12,3
Personalaufwand	1.342,6	1.411,4	-68,8
Abschreibungen	992,3	1.036,2	-43,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	294,5	284,9	9,6
Zinsaufwendungen	300,5	267,6	32,9
Steuern	144,1	141,8	2,3
Zwischensumme	5.744,2	5.824,4	-80,2
Jahresüberschuss	1.194,0	997,6	196,4

Die Aufteilung der Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit im Einzelnen:

ERLÖSE AUS	2024 €	2023 €	Veränderung €
1. Sollmieterträge	4.980.847	4.906.447	74.400
abzgl. Erlösschmälerungen	119.500	126.206	-6.706
2. Betriebskosten	1.178.396	1.143.155	35.241
Heizkosten	309.508	190.537	118.971
abzgl. Erlösschmälerungen	36.361	50.759	-14.398
3. Aufwendungszuschüsse	0	0	0
Summe	6.312.890	6.063.174	249.716

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

BETRIEBSFUNKTIONEN	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	1.070,4	1.067,3	3,1
Verwaltungsbetreuung	0,0	0,0	0,0
Bautätigkeit	-21,1	-89,2	68,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	144,7	19,5	125,2
Ergebnis	1.194,0	997,6	196,4

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:

		2024	2023	2022	2021	2020
Wohnungen	Anzahl	1.025	1.025	1.025	1.027	1.027
Wohnfläche	m ²	76.936	76.897	76.887	77.017	76.991
Nettokaltmiete im Dezember	€/m ²	5,34	5,28	5,17	4,62	4,51
Fluktuationsquote	%	11,6	9,6	10,5	9,6	9,3
Leerstandsquote zum Bilanzstichtag	%	4,6	3,0	3,4	4,6	5,1
Mitglieder	Anzahl	2.002	2.030	2.044	1.993	1.975
Geschäftsanteile	Anzahl	4.941	4.816	4.862	4.767	4.781
Geschäftsguthaben verbleibende Mitglieder	T€	1.284	1.252	1.264	1.239	1.243
Bilanzsumme	T€	34.577	32.326	30.770	30.150	30.078
Eigenkapital	T€	18.732	17.572	16.555	15.633	15.118
Jahresüberschuss	T€	1.194	998	932	524	1.585
Eigenkapitalquote	%	54,2	54,4	53,8	51,9	50,3
Eigenkapitalrentabilität	%	6,4	5,7	5,6	3,4	10,5
Investitionen zur Bestandserhaltung	€/m ²	36,54	36,43	37,40	29,21	25,24
Instandhaltungsaufwendungen	€/m ²	21,84	21,61	21,50	19,59	15,07



AUSBLICK AUF DIE KÜNFTIGE ENTWICKLUNG

Die Investitionen in die Bestandspflege unserer Immobilien sind seit Jahren auf hohem Niveau. Auch in den kommenden Jahren werden wir diese hohen Ausgaben in unserem Bestand weiter fortsetzen.

Im Bereich der Entwicklung unseres Bestandes werden wir weiter den Fokus auf Bestandersatz und Neubau legen.

Unser begonnenes Projekt Ersatzneubau Ligariusstraße 12-16 in Emden hat ein Interessenskonflikt zwischen dringend benötigten Wohnungen und der unter Naturschutz stehenden Fledermäuse ausgelöst. Wir werden an unserem Plan festhalten und die notwendigen Umfeldmaßnahmen für den Ersatzneubau schnellstmöglich umsetzen. Denn unser Land braucht dringend Wohnraum. Die sich in der Vergangenheit bei den Umsiedlungen von Fledermäusen gezeigten langwierigen Fälle müssen in der heutigen Zeit schneller abgearbeitet werden und dürfen die Wohnbebauung nicht lähmen. Übertriebene Maßnahmen erfordern Mehrkosten, die die Bezahlbarkeit von Wohnraum scheitern lassen können.

Die Aufwertung unseres Behördenviertels durch die Beteiligung an den städtebaulichen Maßnahmen an der Fürbringerstraße in Emden wird in den nächsten Jahren weiterhin schwerpunktmäßig betrieben.

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.

Auf Grundlage unseres fortlaufend angepassten Finanz- und Wirtschaftsplanes erwarten wir für das Geschäftsjahr 2025 Umsatzerlöse aus Sollmieten von 4.960 T€ . An Instandhaltungsmaßnahmen sind 1.340 T€ ohne eigene Leistungen eingeplant. Für die Fortsetzung des Modernisierungsprogramms sind 1.200 T€ einschließlich eigener Leistungen vorgesehen. Unser Jahresüberschuss wird voraussichtlich unter Einrechnung der geplanten Bucherlöse aus dem Grundstücksverkauf in Aurich rund 1,5 Mio. € betragen.

Wir sagen herzlichen Dank an alle Beteiligten, die uns bei unseren Projekten unterstützt haben und mit Lob und konstruktiver Kritik zur Seite standen. Ein besonderer Dank gilt unserem Aufsichtsrat für die sehr gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit und all unseren Mitgliedern, die sich für unsere Genossenschaft und das Leben in unserer Gemeinschaft eingesetzt haben. Ein besonders großes Dankeschön gilt unserem Team von Mitarbeiterinnen und Handwerkern. Ihre Kompetenz und unermüdliches Engagement ist die Basis für den Erfolg unserer Genossenschaft.

Nur gemeinsam sind wir stark!

Emden, den 13. Mai 2025

Der Vorstand:



Heike Tobias-Broja



Andreas Wenholt



JAHRESABSCHLUSS 2024

JAHRESABSCHLUSS**BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024**

A K T I V A	2 0 2 4		2 0 2 3
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		1.420,00	3.495,00
II. <u>Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	27.659.271,47		27.476.532,47
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	86.616,54		90.248,54
3. Grundstücke ohne Bauten	253.545,11		253.545,11
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	112.659,51		120.262,51
5. Anlagen im Bau	2.553.612,13		941.765,55
6. Bauvorbereitungskosten	107.379,00		72.228,84
7. Geleistete Anzahlungen	103,00	30.773.186,76	0,00
III. <u>Finanzanlagen</u>			
Andere Finanzanlagen		500,00	500,00
		<u>30.775.106,76</u>	<u>28.958.578,02</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. <u>Unfertige Leistungen und andere Vorräte</u>			
1. Unfertige Leistungen	1.475.724,10		1.421.398,98
2. Andere Vorräte	19.912,59	1.495.636,69	24.489,38
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	13.999,15		15.392,53
2. Sonstige Vermögensgegenstände	46.781,44	60.780,59	34.928,99
III. <u>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</u>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.205.069,00		994.029,86
2. Bausparguthaben	1.040.446,19	2.245.515,19	877.199,16
		<u>3.801.932,47</u>	<u>3.367.438,90</u>
BILANZSUMME		<u>34.577.039,23</u>	<u>32.326.016,92</u>

PASSIVA

	2024		2023
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	79.040,00		80.860,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.284.126,54		1.251.882,16
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 533,46 (Vorjahr: € 277,84)	10.400,00	1.373.566,54	48.100,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.257.000,00		2.137.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	10.630.000,00		9.750.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	3.527.658,12	16.414.658,12	3.406.888,98
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	750.000,00		750.000,00
2. Jahresüberschuss	1.193.994,93		997.607,09
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.000.000,00	943.994,93	850.000,00
		18.732.219,59	17.572.338,23
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	179.162,00		336.999,00
2. Sonstige Rückstellungen	109.060,00		102.137,00
		288.222,00	439.136,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.147.794,91		12.059.630,03
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	372.122,12		406.406,22
3. Erhaltene Anzahlungen	1.722.619,03		1.644.786,16
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.649,41		35.552,33
b) Verb. aus anderen Lieferungen und Leistungen	210.526,98		110.099,85
5. Sonstige Verbindlichkeiten	38.004,19		34.051,97
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.350,99 (Vorjahr: € 1.741,41) - davon aus Steuern: € 10.076,80 (Vorjahr: € 9.906,60)		15.528.716,64	14.290.526,56
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		27.881,00	24.016,13
BILANZSUMME		34.577.039,23	32.326.016,92



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024

	2 0 2 4		2 0 2 3
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	6.312.889,71		6.063.174,21
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>808,53</u>	6.313.698,24	856,66
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		54.325,12	161.107,22
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		294.387,88	449.523,58
4. Sonstige betriebliche Erträge		266.562,56	145.547,30
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		<u>2.670.217,23</u>	<u>2.682.463,06</u>
6. Rohergebnis		<u>4.258.756,57</u>	<u>4.137.745,91</u>
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.058.498,07		1.099.171,24
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: € 61.469,95 (Vorjahr: € 75.971,04)	<u>284.149,81</u>	1.342.647,88	312.195,00
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		992.330,67	1.036.209,69
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		294.483,82	284.886,83
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		11,25	0,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		9.194,63	1.875,49
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: € 4.769,00 (Vorjahr: € 6.232,00)		300.526,37	267.612,20
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>2.511,41</u>	<u>738,37</u>
14. Ergebnis nach Steuern		<u>1.335.462,30</u>	<u>1.138.808,07</u>
15. Sonstige Steuern		<u>141.467,37</u>	<u>141.200,98</u>
16. Jahresüberschuss		<u>1.193.994,93</u>	<u>997.607,09</u>
17. Gewinnvortrag		750.000,00	750.000,00
18. Einstellung in Ergebnismrücklagen		1.000.000,00	850.000,00
19. Bilanzgewinn		<u>943.994,93</u>	<u>897.607,09</u>

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

A. Allgemeine Angaben

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

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

Im Geschäftsjahr 2024 wurden insbesondere die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gemäß der neuen Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

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 € 294.387,88 (Vorjahr: € 449.523,58) 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.

Im Geschäftsjahr wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen (Vorjahr: € 59.947,10 auf Bauvorbereitungskosten).

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 € 1.475.724,10 (Vorjahr: € 1.421.398,98). Voraussichtlich nicht abzurechnende Leistungen wurden in Höhe von € 26.000,00 (Vorjahr: € 42.000,00) wertberichtigt.

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

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

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

Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben beträgt € 1.373.566,54 (Vorjahr: € 1.380.842,16).

Ergebnisrücklagen

Die Entwicklung der Ergebnisrücklagen zeigt sich wie folgt:

	Stand am 01.01.2024	Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres	Stand am 31.12.2024
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	2.137.000,00	120.000,00	0,00	2.257.000,00
	(2.037.000,00)	(100.000,00)	(0,00)	(2.137.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	9.750.000,00	880.000,00	0,00	10.630.000,00
	(9.000.000,00)	(750.000,00)	(0,00)	(9.750.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	3.406.888,98	0,00	120.769,14	3.527.658,12
	(3.294.699,17)	(0,00)	(112.189,81)	(3.406.888,98)
	15.293.888,98	1.000.000,00	120.769,14	16.414.658,12
() = Vorjahr	(14.331.699,17)	(850.000,00)	(112.189,81)	(15.293.888,98)

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:	1,90 % am 31.12.2024 (10-Jahres-Durchschnitt / 12/2024).

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich zum 31.12.2024, im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre, ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von € 820,00, so dass keine Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB entsteht. Im Vorjahr belief sich die Ausschüttungssperre aufgrund eines positiven abzinsungsbedingten Unterschiedsbetrags auf € 1.781,00.



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	32.960,00	32.137,00
Prozeßrisiken	24.000,00	24.200,00
Prüfung Jahresabschluss	18.000,00	17.500,00
CO2-Kosten (Belastung durch den Mieter)	15.000,00	9.000,00
Erstellung Jahresabschluss	9.500,00	9.500,00
Veröffentlichung, Mitgliederversammlung	8.000,00	8.200,00
Erstellung Steuererklärungen	<u>1.600,00</u>	<u>1.600,00</u>
	<u>109.060,00</u>	<u>102.137,00</u>

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern sind in Höhe von € 13.519.917,03 (Vorjahr: € 12.465.847,66) 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 € 788,94 (Vorjahr: € 873,52) 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 (davon € 132.038,96 Auflösung von Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen)	132.971,66	7.131,38
Erträge aus Vereinnahmung von Geschäftsguthaben und anderen Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	9.406,70	9.682,80
Erträge aus Zahlungseingängen von in früheren Jahren abgeschriebenen Forderungen	827,49	1.264,15
Abschreibungen auf Mietforderungen und sonstige Vermögensgegenstände	- 3.035,50	0,00
Zuführung zu Einzelwertberichtigungen zu Forderungen	- 1.131,91	- 1.638,48

Außerplanmäßige Abschreibungen

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen (Vorjahr: € 59.947,10).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten € 4.769,00 (Vorjahr: € 6.232,00) 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€ 356,9. Dieser Betrag ist durch vorhandene Liquiditätsreserven und Kreditzusagen gedeckt.

Im Bereich der Bewirtschaftungstätigkeit bestehen zum 31. Dezember 2024 Verpflichtungen aus Verträgen für die Abrechnung von Heiz- und Wasserkosten, für die Wartung von Heiz-, Rauchmelde- und Aufzugsanlagen und sonstige Zähleranlagen sowie aus einem Wärmelieferungsvertrag. Die Verpflichtungen aus diesen Verträgen werden aus den umlagefähigen Heiz- und Betriebskosten refinanziert.

Weiterhin bestehen zum 31. Dezember 2024 Verpflichtungen aus Erbpachtverträgen. Im Geschäftsjahr 2025 sind Erbbauzinsen von €55.472,73 zu leisten. Die bis zum Ende der Vertragslaufzeit ausstehende Erbpacht beträgt insgesamt € 802.744,86.

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 2024 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2024 neben zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern sowie einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied im Durchschnitt 19 Arbeitnehmer (davon zehn Handwerker und drei Teilzeitbeschäftigte sowie eine geringfügig Beschäftigte).

Mitgliederbewegung

Stand 1. Januar 2024	2.030
Zugänge	109
Abgänge	<u>137</u>
Stand 31. Dezember 2024	<u>2.002</u>

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 4.941 Geschäftsanteilen zu je € 260,00 an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2024 um € 32.244,38 erhöht (Vorjahr: € 12.215,70 Minderung). 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 (bis 14.09.2024)	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.
Hauke Ramien	(ab 27.06.2024)	Städtischer Angestellter

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 1.193.994,93 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 120.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 880.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Nach Verrechnung mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres € 750.000,00 verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von € 943.994,93.

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

Ausschüttung einer gestaffelten Bruttodividende auf das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am 01.01.2024 in Höhe von € 1.250.582,16 (2,50 % auf die ersten zehn Anteile und 1,25 % auf die übrigen Anteile eines Mitgliedes)	27.364,55 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen:	
- Andere Ergebnisrücklagen	166.630,38 €
Vortrag auf neue Rechnung	<u>750.000,00 €</u>
	<u>943.994,93 €</u>

Emden, 13. Mai 2025

Der Vorstand:


Heike Tobias-Broja


Andreas Wenholt

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

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

	Insgesamt €	davon Restlaufzeit			davon gesichert €	Art der Sicherheit*) €
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.147.794,91 (12.059.630,03)	445.582,29 (644.164,90)	3.752.540,59 (3.577.173,12)	8.949.672,03 (7.838.292,01)	13.147.794,91 (12.059.441,44)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	372.122,12 (406.406,22)	36.022,86 (38.347,37)	131.019,70 (128.927,32)	205.079,56 (239.131,53)	372.122,12 (406.406,22)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	1.722.619,03 (1.644.786,16)	1.722.619,03 (1.644.786,16)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.649,41 (35.552,33)	37.649,41 (35.552,33)				
b) Verb. aus anderen Lieferungen u. Leistungen	210.526,98 (110.099,85)	210.526,98 (110.099,85)				
Sonstige Verbindlichkeiten	38.004,19 (34.051,97)	38.004,19 (34.051,97)				
Gesamtbetrag (Vorjahr)	15.528.716,64 (14.290.526,56)	2.490.404,76 (2.507.002,58)	3.883.560,29 (3.706.100,44)	9.154.751,59 (8.077.423,54)	13.519.917,03 (12.465.847,66)	

*) GPR = Grundpfandrecht



ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Abschreibungen			Buchwert	
	Stand am 01.01.2024 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Stand am 01.01.2024 €	Geschäftsjahr €	Stand am 31.12.2024 €	Stand am 31.12.2023 €	Stand am 31.12.2023 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände									
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	19.197,08	0,00	2.474,01	0,00	15.702,08	2.075,00	2.474,01	1.420,00	3.495,00
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	48.852.934,47	1.134.029,42	0,00	0,00	21.376.402,00	951.290,42	0,00	22.327.692,42	27.659.271,47
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	374.518,17	0,00	0,00	0,00	284.269,63	3.632,00	0,00	287.901,63	90.248,54
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. Betriebs- und Geschäftsausstattung	485.615,26	27.741,25	24.874,02	0,00	365.352,75	35.333,25	24.863,02	112.659,51	120.262,51
5. Anlagen im Bau	941.765,55	1.611.846,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.553.612,13	941.765,55
6. Bauvorbereitungskosten	72.228,84	35.150,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	107.379,00	72.228,84
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	103,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	103,00	0,00
	50.980.607,40	2.808.870,41	24.874,02	0,00	22.026.024,38	990.255,67	24.863,02	30.773.186,76	28.954.583,02
III. Finanzanlagen									
1. Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00
Anlagevermögen gesamt	51.000.304,48	2.808.870,41	27.348,03	0,00	22.041.726,46	992.330,67	27.337,03	30.775.106,76	28.958.578,02

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 die ihm vom Genossenschaftsgesetz und von der Satzung vorgeschriebenen Aufgaben umfassend wahrgenommen.

In sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand 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 hat er über die städtebauliche Entwicklung des Stadtteilquartiers „Ültje-Gelände“ einschließlich der Fürbringerstraße informiert. Eine besondere Thematik in den gemeinsamen Sitzungen waren auch die Ereignisse zum Bauvorhaben Ligariusstraße 12-16 in Emden. Zudem befasste sich der Aufsichtsrat mit den auslaufenden Erbbauverträgen.

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 2023 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 31.12.2024 aufgestellten Jahresabschluss und den Gewinnverwendungsvorschlag dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorgelegt. Diesem hat der Aufsichtsrat ohne Einschränkungen zugestimmt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung,

- a) den vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2024 unter Billigung der Vorwegzuweisungen in die Ergebnisrücklagen zu genehmigen,
- b) den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2024 zuzustimmen,
- c) dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 die Entlastung zu erteilen.

Zum 14.09.2024 endete die Bestellung des nebenamtlichen Vorstandes Herrn Werner Nörtker. Der Aufsichtsrat hat entschieden, den nebenamtliche Vorstand nicht neu zu besetzen.

Nach der Satzung scheiden in diesem Jahr turnusgemäß Herr Günther Wahoff und Herr Hans-Erich Hoffmann aus dem Aufsichtsrat aus. Herr Wahoff steht für eine Wiederwahl zur Verfügung. Herr Hoffmann kann nach der Satzung aus Altersgründen nicht wiedergewählt werden. Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, die Anzahl seiner Mitglieder auf fünf zu reduzieren.

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

Emden, 22. Mai 2025

Hans-Erich Hoffmann
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)



WOHNUNGSBESTAND ZUM 31.12.2024

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

Lise-Meitner-Straße 68 A -70 M 28

Borssum

Ligusterstraße 2 - 16 24

Wolthusen

Am Treckfahrtstief 16 6

Filkuhlweg 25, 27 9

Ligariusstraße 10a - c 4

Ligariusstraße 12 - 16 18

Seumestraße 1, 3 9

Seumestraße 32 6

Seumestraße 33 - 35 18

Barenburg

August-Bebel-Straße 106, 107 8

Freiligrathstraße 21-47 34

Geibelstraße 8 - 16 22

Schneidermannstraße 121 4

STADT AURICH**Anzahl Wohnungen**

Breiter Weg 47 - 53 9

Fockenbollwerkstraße 24 2

Graf-Enno-Straße 2, 6 - 11, 21 17

Kiebitzstraße 5, 7, 9 18

IMPRESSUM**HERAUSGEBER:**

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

REDAKTION:

Andreas Wenholt
Heike Tobias-Broja

FOTOS:

Beamten- Bau- und Wohnungsverein in Emden eG

DRUCK:

Druckkontor Emden

SONSTIGES:

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

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





Beamten- Bau- und Wohnungsverein eG

Gräfin-Anna-Straße 23
26721 Emden

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

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