Vereinigte

Geschäftsbericht 2021

Vereinigte Bau- und
Siedlungsgenossenschaft
Bremerhaven-Wesermünde eG

Verwaltungsorgane der Genossenschaft:

VORSTAND:

Torben Peschel Vorsitzender

Arthur Baitinger nebenamtlich

Thomas Seiwerth nebenamtlich

AUFSICHTSRAT:

Thomas Ventzke
Dipl. Ingenieur, Vorsitzender

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

Ulf Naumann
Dipl. Ing. Architekt

Kerstin Bloch
Dipl. Kauffrau

PRÜFUNGSAUSSCHUSS:

Kerstin Bloch und Thomas Ventzke

GESCHÄFTSRÄUME:

Rheinstraße 17, 27570 Bremerhaven

VERBAND:

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

Leibnizufer 19 in 30169 Hannover

TITELMOTIV:
C. Wittmar, Mieterin der Vereinigten beim Verstauen ihres Fahrrades in den neuen Fahrradboxen

GESCHÄFTSBERICHT 2021

Torben Peschel
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied

Arthur Baitinger
Vorstandsmitglied

Thomas Seiwerth
Vorstandsmitglied

1. GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Bremerhaven zählt nun über 806 eigene Wohnungen, 20 Gewerbeflächen und 197 Stellplätze – davon 63 Garagen – im Stadtgebiet Bremerhaven und im Umland.

Die Wohn- und Nutzfläche (ohne Garagen) beträgt 48.431 m².

Unsere Wohnungen werden – bis auf sieben Wohnungen in der Dürerstraße 27 – ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigem und gut ausgestattetem Wohnraum ist moderat.

Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf eine dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mieter, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1. RAHMENBEDINGUNGEN

Das Wohnen in Bremerhaven ist günstig. Laut aktuellem Mietspiegel belaufen sich die durchschnittlichen Nettokaltmieten in mittlerer Wohnlage zwischen 4,30 €/m² und 6,50 €/m², abhängig von der Größe der Wohnung und der Baualtersgruppe bzw. Bezugsfertigkeit. Mieten für grundmodernisierte Wohnungen können in dieser Gruppe an die 7,00 €/m² erreichen. Die Spitze des Mietspielgels endet bei 11,50 €/m² für Neubauten in attraktiver Lage und/oder Wasserblick.

In Bremerhaven ist ein Rückgang von öffentlich geförderten Wohnungen zu verzeichnen. Gründe liegen im Wegfall der Bindungsfristen, oftmals auch durch vorzeitige Rückzahlung von Landesmitteln. Dieser Umstand spielt in Bremerhaven eine eher untergeordnete Rolle, da die sogenannten Fördermieten nicht in Konkurrenz zu der ortsüblichen Vergleichsmiete stehen.

Die KdU-Mieten (Kosten der Unterkunft), die in Bremerhaven bewilligt werden, sind im Vergleich zu den Mieten im niedersächsischen Umland und der Stadt Bremen günstig.
Der Wohnungsleerstand aller ehemaligen gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen ist gering und bewegt sich mit rund drei Prozent in einem guten Bereich. Immer mehr Liegenschaften werden im Goethequartier fachgerecht saniert und locken neue Mieter in das Quartier.

Nach wie vor besteht zwischen den von der Stadt Bremerhaven fortgeschriebenen Einwohnerzahlen (Statistischer Kurzbericht) und der durch die Volksbefragung im Jahre 2011 durchgeführten Befragung (Zensus 2011) eine Differenz. Die Einwohnerzahl Bremerhavens stagniert aktuell bei rund 114.000 Einwohnern.

In Sachen Pandemie kann man der Wohnungswirtschaft einen weitgehend glimpflichen Verlauf attestieren. Unser traditionelles, genossenschaftlich orientiertes Geschäftsmodell stellt sich der Krise entschlossen entgegen. Digitalisierung und Home-Office sind nun feste und fast schon alltägliche Bestandteile unserer Arbeit und werden von den Mitarbeitern professionell umgesetzt.

Pandemiebedingt und zum Schutz unserer Mieter und Mitarbeiter wurde ein Teil des Geschäftsbetriebes ins Homeoffice verlegt. Unseren engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist es gelungen, auch hier sehr gute Arbeit zu leisten und dabei guten Kontakt zu den Mietern zu halten.

Mit eingeschränkten Öffnungszeiten und koordinierten Wohnungsübergaben hat die Vereinigte dazu beitragen können, die Pandemieauswirkungen auf ein Minimum zu beschränken und den Schutz von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sicherzustellen.

Neben der Pandemie hat auch der Krieg in der Ukraine für die Genossenschaft negative Auswirkungen. Lieferketten sind unterbrochen und für Reparaturen dringend erforderliche Ersatzteile -z.B. für die Reparatur von Aufzugsanlagen- können nur schwer oder mit großer Verzögerung beschafft werden. Gleiches gilt für Baustoffe. Die Preise, beispielsweise für Holzwerkstoffe, sind in kürzester Zeit massiv gestiegen, weitere Preisanstiege und Lieferengpässe sind hier zu erwarten. Innerhalb weniger Monate hat sich der Großhandelspreis für Erdgas vervielfacht und stieg auf ein historisches Allzeithoch. Ursache dafür waren und sind neben der Nachfrage auch gering gefüllte Gasspeicher der Verbraucherländer, gedrosselte Exportmengen einiger Gasproduzenten und teurere CO_2-Emissionszertifikate.

Finanzielle Unterstützungsmaßnahmen der öffentlichen Hand wurden von der Vereinigten bisher nicht beantragt.
Die Konjunktur in der Euro-Zone wird aus Sicht von EZB-Präsidentin Christine Lagarde vor allem im ersten Quartal 2022 noch gedämpft sein. Als Gründe dafür nannte die Französin in Frankfurt, anhaltende Einschränkungen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie, Lieferengpässe der Industrie sowie die hohen Energiepreise. Unter Druck stünden weiter die Reisebranche, Veranstalter und Gastronomen. Konsumenten hätten wegen der hohen Inflation weniger Kaufkraft. „Aber die Wirtschaft ist mit jeder Welle in der Pandemie weniger stark betroffen."

Im Jahresverlauf sollte sich die Lage bessern, ergänzte Lagarde. „Die Wirtschaft im Euro-Raum erholt sich weiter und der Arbeitsmarkt verbessert sich weiter." Bei der Produktion der Unternehmen als auch beim Konsum sollte es im Jahresverlauf weniger Bremsspuren geben. So sei im Gesamtjahr 2022 mit einem starken Wachstum zu rechnen. Noch müsse die Geldpolitik die Konjunktur aber stützen. Bei den Lieferengpässen, die viele Branchen momentan ausbremsen, gebe es erste Anzeichen für eine allmähliche Normalisierung. Für einige Zeit sei hier aber noch mit Problemen zu rechnen.

Im vierten Quartal 2021 hatte die Konjunktur in der Euro-Zone aufgrund der Omikron-Infektionswelle deutlich an Schwung verloren. Das Bruttoinlandsprodukt kletterte nur noch um 0,3 Prozent im Vergleich zum Vorquartal. In Deutschland schrumpfte die Wirtschaft sogar um 0,7 Prozent.

2.2. GESCHÄFTSVERLAUF

Im Berichtsjahr bestimmten folgende Baumaßnahmen, Grundstücksverkäufe und Geschäftsfälle unsere geschäftlichen Aktivitäten:

Veräußerung von Teilgrundstücken in Zuge Straßenausbaues Hptm.-Böse-Straße in Geestland
Im Zuge einer geplanten Modernisierung der Hauptmann-Böse-Straße mit jeweils zwei Gehwegen wurden 94 m² Grundstücksfläche, die bereits zuvor von der Öffentlichkeit genutzt wurde, an die Samtgemeinde Geestland veräußert.

Restarbeiten Wohn- und Geschäftshauses Rheinstraße 17-19
Nach Fertigstellung unseres Wohn- und Geschäftshauses im Vorjahr wurden einige Rest- sowie einige Gewährleistungsarbeiten durchgeführt, z.B. Herrichten der Außenanlagen, Beleuchtung im Hof, Anlegen einer Terrasse.

Sanierung des Wohn- und Geschäftshauses Goethestraße 32 und 34
Hier waren massive Eingriffe in Bausubstanz und Struktur erforderlich, beispielsweise Elektrifizierung, Einbau neuer Fenster, Teilerneuerung der Dachkonstruktion, Fassadenerneuerung u.v.m. Der Baufortschritt ist deutlich erkennbar.

Modernisierungen in den Wohnungsbestand
Auch im Berichtsjahr konnten eine Vielzahl der Wohnungen vollständig modernisiert werden. Zusätzlich wurden Bäder modernisiert und altengerecht hergerichtet.

2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

ERTRAGS-/VERMÖGENSLAGE

Die Erlöse aus der Vermietung von Wohnungen konnten um rd. 230 T€ gesteigert werden. Dieses ist begründet mit der Ganzjahresvermietung der Rheinstraße 19 sowie Grundmieterhöhungen in einzelnen Liegenschaften. Durch Neuvermietung konnten ebenfalls im Bereich der Gewerbemieten eine Steigerung von 6 T€ im Geschäftsjahr 2021 erreicht werden.

Durch Umschuldungen und Tilgungen konnte der jährliche Zinsaufwand um knapp 85 T€ reduziert werden. Instandhaltungsaufwendungen verringertern sich um ca. 80 T€.

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2021 im Vegleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
Aktiva	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten)	36.291,6	94,1%	36.472,2	93,1%	-180,6
Umlaufvermögen (einschl. RAP)	2.255,0	5,85%	2.688,8	6,9%	-433,8
Bilanzsumme Aktiva	**38.546,6**	**100,00%**	**39.161,0**	**100,0%**	**-614,4**

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
Passiva	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	15.140,5	39,3%	14.607,9	37,3%	532,6
langfristiges Kapital (Dauerfinanzierungsmittel)	21.467,1	55,7%	22.623,7	57,8%	-1.156,6
sonst. Langfristige Verbindlichkeiten	8,7	0,02%	9,0	0,02%	-0,3
kurzfristige Fremdmittel (ohne Rückstellungen)	1.930,3	5,01%	1.920,4	4,9%	9,9
Bilanzsumme Passiva	**38.546,6**	**100,0%**	**39.161,0**	**100,0%**	**-614,4**

Das Anlagevermögen beträgt 94,1% der Bilanzsumme (Vorjahr 93,1%). Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 532,6 T€ zu. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um knapp 1,6% gesunkener Bilanzsumme 39,3% (Vorjahr 37,3%).

Die Vermögenslage verdeutlich, dass das der Genossenschaft zur Verfügung stellte Kapital am 31.12.2021 im Wesentlichen im Anlagevermögen und dort im Immobilienbestand investiert war.

FINANZLAGE

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten/Versicherungen termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehene Dividende weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreíchende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der EURO-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln hadelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzweiten bis zu 23 Jahren.

Die Kapitalflussrechnung zeigt folgende Daten:

	2021	2021	2020
	T€	T€	T€
Fianzmittelbestand zum 01.01.		1.188,6	2.522,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit*	1.617,9		1.646,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-941,3		-4.471,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.197,9	-521,3	1.491,6
Finanzmittelbestand am 31.12.		667,3	1.188,6
*) darin enthalten:			
nach Cashflow nach DVFA/SG		1.481,8	1.056,2
**) darin enthalten:			
planmäßige Tilgungen		-1.086,7	-914,0

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende ausreichte, sondern darüber hinaus für Investionen zur Verfügung stand.

Die Abnahme der liquiden Mittel resultierte überwiegend aus Investionen in den Neubau Rheinstraße, in die Sanierungsmaßnahme Goethestraße sowie in Wohnungsmodernisierungen.

3. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

3.1 RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Risiken bedingt durch den Krieg in der Ukraine

Der seit Ende Februar 2022 andauernde Krieg in der Ukraine führt zu einer Flüchtlingswelle mitten in Europa. Viele Frauen und Kinder verlassen ihre Heimat und ihr vertrautes Zuhause. Aber der Krieg forciert ebenfalls die Schwierigkeiten in der Baubranche. Holz, Stahl und Bitumen fehlen, Personal im Transportwesen, die Energiepreise sind so hoch wie nie. Der Export von Getreide ist eingebrochen. Ein Ende dieser Entwicklung ist nicht abzusehen.

Trotz festgeschriebener Gaspreise bis zum 31.12.2023 sehen wir für unsere Mieter und Mitglieder enorme Kosten, die bewältigt werden müssen. Uneinbringliche Ausfälle werden uns als Genossenschaft spürbar treffen. Um- und Erweiterungsbauten sowie Wohnungsteil- und Komplettmodernisierungen verteuern sich erkennbar. Aktive Bauvorhaben wie die Sanierungsmaßnahme Goethestraße 32/34 werden ebenfalls von den Preiserhöhungen betroffen sein.

Der Krieg in der Ukraine treibt neben den Energiepreisen auch die Inflation in die Höhe. Die Europäische Zentralbank (EZB) reagiert mit einer strafferen Geldpolitik. Das hat auch Auswirkungen auf das Baugeld: Die Zinsen für Immobilienkredite steigen schnell. Bis zum Bilanzerstellungstag haben sich die Bauzinsen bereits mehr als verdoppelt.

Einführung und Entwicklung der CO_2-Abgabe

Je besser der Energie-Effizienzstandard des Wohngebäudes umso weniger wird der Vermieter zur Übernahme der Abgabe veranlagt. Erst ab einem Standard von KfW-55 bleibt es bei der jetzigen Übernahme der Aufwendungen durch den Mieter.

Trotz ständiger energetischer Investitionen in unseren Gebäudebestand, welches uns u.a. eine gute CO_2-Bilanz beschert, verfügt nicht einmal unser 2020 fertiggestellter Neubau über diesen Standard.

Dieses Risiko beträgt nach heutiger Einschätzung zwischen 20 bis 30 T€ jährlich.

Grundsteuerreform

Zum 1. Januar 2025 wird die neue Grundsteuer als unbürokratische, faire und verfassungsfeste Regelung in Kraft treten. Damit verliert der Einheitswert als Berechnungsgrundlage seine Gültigkeit. Die Mehrzahl der Bundesländer folgt bei der Reform dem Bundesmodell.

Für Grundstücke in Bremerhaven ist für die Feststellung des Einheitswertes bzw. des Grundsteuerwertes und des Grundsteuermessbetrages das Finanzamt Bremerhaven - Bewertungsstelle Bremerhaven - ausschlaggebend. Für die Festsetzung der Grundsteuer ist das Steueramt beim Magistrat der Stadt Bremerhaven zuständig. Trotz der Stimmen aus der Politik, die Grundsteuerbelastung im Bewertungsgebiet in der Summe zu belassen, befürchten wir eine Anhebung der Grundsteuer ähnlich wie bei der Niederschlagsgebühr. Das bedeutet zunächst eine höhere Belastung unserer Mieter und Mitglieder, die unseren Spielraum zu moderater Erhöhung von Kaltmieten reduziert bzw. vollständig kompensiert. Ein

teilweiser oder vollständiger Wegfall der Umlagemöglichkeit würde auf Basis der aktuellen Grundsteuerhöhe Kosten von ca. 190 T€ zu Lasten unserer Genossenschaft verursachen. Zusätzlich erwarten wir einen hohen Verwaltungsaufwand, um sämtliche Daten zusammenzustellen, online einzupflegen und sämtliche personen- und sachbezogene Entlastungsanträge (Vermietungsgenossenschaft, Denkmalschutz, öffentlich geförderte Wohnungen) zur Verfügung zu stellen mit anschließender Prüfung der dann zugesandten Einheitswertbescheide.

Novellierung des Telekommunikationsgesetzes (TKG)
Am 1. Dezember 2021 trat das vollständig modernisierte Telekommunikationsgesetz (TKG) in Kraft. Das Gesetz schafft einen maßgeschneiderten und zukunftsorientierten Rechtsrahmen für den deutschen Telekommunikationsmarkt, stärkt die Rechte der Endkunden und beschleunigt den Ausbau von Glasfaser- und Mobilfunknetzen.

Erst vor wenigen Monaten hatten wir die teilweise Erneuerung unserer hausinternen Netze (Netzebene 4) durch Koaxialkabel (Cat 7) fertiggestellt. Die neuen Glasfaser-Leitungen sollen nun durch Ausbaugesellschaften innerhalb unserer Treppenhäuser neu verlegt werden und im Eigentum des Netzbetreibers liegen.

Novellierung der Heizkostenverordnung
Neben Um- beziehungsweise Nachrüstpflichten sieht die Verordnung auch geänderte Mitteilungs- und Informationspflichten vor: Die unterjährige Verbrauchsinformation, kurz UVI. Gebäudeeigentümer, in deren Objekten fernablesbare Messgeräte installiert sind, müssen den Nutzern bis Ende 2021 regelmäßig Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen mitteilen; ab 2022 muss die unterjährige Verbrauchsinformation monatlich erfolgen. Der erste Entwurf hatte noch eine auf die Heizperiode beschränkte Informationspflicht vorgesehen. Hier besteht jedoch eine Übergangsfrist bis zum 30.06.2024.

Mitteilen der Informationen bedeutet der Begründung der Verordnung zufolge, dass die Information den Nutzer unmittelbar erreicht, ohne dass er sie suchen muss. Dies könne in Papierform oder elektronisch, etwa per E-Mail, geschehen. Auch die Möglichkeit, die Nutzer über ein Webportal oder eine App zu informieren wird genannt, jedoch müssten die Nutzer dann jeweils darüber unterrichtet werden, dass neue Informationen verfügbar sind; anderenfalls handle es sich nicht um ein „Mitteilen", sondern lediglich um ein „Zurverfügungstellen".

Besondere Vorkommnisse
Ein Brand im Keller der Goethestraße 22 und Meidestraße 13 hat die zentralen Versorgungsleitungen zerstört. Sämtliche Wohnungen in der Goethestraße 22 werden voraussichtlich für sechs bis acht Monate unbewohnbar sein. Die Mieten während der Sanierung sind durch die Gebäudeversicherung abgedeckt. Nach Abschluss der Sanierung benötigen wir mindestens 12 Monate für die Komplettvermietung dieser öffentlich geförderten Wohnungen. Demnach rechnen wir mit einer Mietausfallquote zwischen Fertigstellung bis Neuvermietung von ca 45 T€.

3.2. CHANCEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG
Wie in den Jahren zuvor, erwarten wir eine gute Vermietungssituation mit punktuell leicht ansteigenden Mieten. Teilweise durch Anpassung von Mieten an den aktuellen Mietspiegel, teilweise aufgrund von Wohnungsmodernisierung bzw. Teilmodernisierungen.
Durch Zusammenarbeit mit Seestadt Immobilien und dem Sozialamt Bremerhaven erwarten wir ebenfalls steigende Mieterlöse aufgrund der Unterbringung von Flüchtlingen aus Kriegsgebieten.
In Sachen Corona kann man der Branche einen weitgehend glimpflichen Verlauf attestieren. Der Geschäftsmodel „Wohnungswirtschaft" erwies sich ein weiteres Mal als krisenfest.

4. PROGNOSEBERICHT
Unsere Genossenschaft wird auch zukünftig ihr Immobilienportfolio durch Investitionen in den Bestand optimieren. Die Ergebnisse in den kommenden Jahren werden unsere letztjährige Prognose noch oben hin korrigieren. Für 2022 – 2024 erwarten wir Jahresüberschüsse zwischen 400-450 Tausend Euro.

Bremerhaven, Mai 2021

Der Vorstand
Torben Peschel Arthur Baitinger Thomas Seiwerth

BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS JAHR 2021

Der Aufsichtsrat (AR) hat im Berichtsjahr 2021 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben umfassend wahrgenommen.

Viele Menschen glaubten, am Ende des Jahres 2020 würde die Pandemie ein Ende haben. Die Bevölkerung wurde leider eines Besseren belehrt. Lediglich das Tragen von Masken und die Abstandswahrung wurden zur Normalität. Die Inzidenzen stiegen trotzdem an.

Vor dem Hintergrund der Pandemie hatte der Aufsichtsrat immer wieder Überlegungen angestellt, die vier turnusmäßigen AR-Sitzungen obligatorisch entweder in Präsenz oder Online durchzuführen.

Glücklicherweise konnten alle Sitzungen wie gewohnt durchgeführt werden, um die sitzungsrelevanten Themen von allen Seiten ausführlich zu erörtern.

Hierzu zählten beispielsweise die erforderliche Nachkalkulation des Neubaus unserer Geschäftsstelle in der Rheinstraße, Umbau und Vermietung der bisherigen Geschäftsstelle in der Dürerstraße, die aktuelle Entwicklung und das Engagement unserer Genossenschaft im neu entwickelten „Werftquartier", diverse Personalangelegenheiten sowie Entwicklungsstrategien zur weiteren Geschäftsentwicklung.

Thematisiert wurde überdies das Sanierungsvorhaben Goethestraße 32 und 34. Über den Stand der komplexen Sanierung des Gebäudeensembles und die vorliegenden Problemfelder konnte sich der AR unter Hinzuziehung des Sanierungsbeauftragten Rolf Thörner ein umfassendes Bild verschaffen.

Die Mitgliederversammlung konnte unter Einhaltung der gebotenen Hygienevorschriften im Jahr 2021 im Klimahaus durchgeführt werden, allerdings erst am 04. November. Diese Situation war der allgemeinen pandemischen Lage geschuldet. Die Abwägung zwischen Ansteckungen, Hygienevorschriften und Versammlungsvorschriften waren teilweise nur quartalsweise möglich. Hier wurde ein guter und tragfähiger Kompromiss gefunden.

In gewohnter Weise konnten die aktuelle Geschäftslage, die vorgelegten Zahlenwerke und sonstige Geschäftsvorfälle vermittelt und unsere Mitglieder umfassend informiert werden. Erwartungsgemäß sind auf der Mitgliederversammlung der Aufsichtsratsvorsitzende Thomas Ventzke und das Aufsichtsratsmitglied Otto von Bebern in Ihren Funktionen bestätigt worden. Das verantwortliche Aufsichtsgremium unserer Genossenschaft hat damit seine Führung und die damit verbundene wohnungswirtschaftliche Erfahrung bestätigen und weiter verfestigen können.

Der AR hat den Jahresabschluss zum 31.12.2021 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Geschäftsbericht) ohne Beanstandungen geprüft. An der gemeinsamen Sitzung am 24.05.2022 haben Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates und Vorstand teilgenommen.

Der vom Vorstand unter dem Datum vom 24.05.2022 unterzeichnete Jahresabschluss zum 31.12.2021 mit einer Bilanzsumme von 38.546.609,03 € weist einen Jahresüberschuss von 556.229,79 € aus. Nach Einstellung von 295.759,19 € in die Ergebnisrücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn von 260.470,60€.

In der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 09.06.2022 soll der Jahresabschluss zum 31.12.2021 gemäß Artikel 2 § 3 Absatz 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folge der Covid-19 Pandemie in Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht durch den Aufsichtsrat festgestellt werden. Der Beschluss zur Verwendung des Bilanzgewinns wird auf der Mitgliederversammlung erfolgen, die bedingt durch die Corona Pandemie auf den Herbst verschoben wird.

Die Beschlussvorlage zur Mitgliederversammlung 2022 lautet wie folgt:

Der Bilanzgewinn beträgt per 31.12.2021	€ 260.470,60
Zahlung einer Dividende von 2,5% (Stichtag: Guthaben 01.01.2021)	€ 20.334,41
Zuführung in „Freie Rücklage“	€ 240.136,19

Der AR empfiehlt daher der Mitgliederversammlung:

- dem Vorschlag über die Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2021 zuzustimmen
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen

Der AR dankt den Mitgliedern des Vorstands sowie insbesondere den Mitarbeitern der Vereinigten Bau- und Siedlungsgenossenschaft für die im Geschäftsjahr 2021 geleistete sehr gute Arbeit.

Bremerhaven, Mai 2021

Thomas Ventzke
Vorsitzender des Aufsichtsrats

BILANZ 2021

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANHANG

AKTIVA

Bilanz zum 31. Dezember 2021

ANLAGEVERMÖGEN	T€	Geschäftsjahr 2021 T€	Vorjahr 2020 T€
Immaterielle Vermögensgegenstände		2.774,66	4.032,67
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.741.803,57		36.261.956,43
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	389,09		389,09
Technische Anlagen und Maschinen	25,13		540,55
Betriebs- und Geschäftsausstattung	216.725,04		232.385,45
Anlagen im Bau	312.461,20		149.111,39
		36.271.404,03	
Anlagevermögen insgesamt		36.274.178,69	36.453.415,58
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.361.121,95		1.117.006,64
Andere Vorräte	45.978,45		34.037,14
		1.407.100,40	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	42.122,23		49.220,90
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.712,49		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	129.729,59		298.963,74
		180.564,31	
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		667.325,81	1.188.583,23
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	17.439,82		18.736,06
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00		1.020,00
		17.439,82	
Bilanzsumme		38.546.609,03	39.160.983,29

PASSIVA

Bilanz zum 31. Dezember 2021

EIGENKAPITAL	T€	Geschäftsjahr 2021 T€	Vorjahr 2020 T€
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	86.656,51		95.682,72
der verbleibenden Mitglieder Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 9.596,34 € (Vorjahr: 3.806,46 €)	829.951,66		813.601,46
		916.608,17	
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.677.688,68		1.622.065,68
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 55.623,00 € (Vorjahr: 57.507,89 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	12.285.764,50		11.802.301,25
davon aus dem Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 243.327,06 € (Vorjahr: 81.332,65 €) davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 240.136,19 € (Vorjahr: 243.327,05 €)		13.963.453,18	
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	556.229,79		575.078,93
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	-295.759,19		-300.834,94
		260.470,60	
Eigenkapital insgesamt		15.140.531,95	14.607.895,10
RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen	13.136,49		175,00
Sonstige Rückstellungen	100.455,05		164.621,59
		113.591,54	
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.198.473,23		22.343.873,21
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	268.606,22		279.875,63
Erhaltene Anzahlungen	1.438.786,41		1.342.508,33
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00		267,78
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen	314.774,73		355.769,39
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 20.488,52 € (Vorjahr: 16.323,40 €)	33.920,97		33.498,67
		23.254.561,56	
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		37.923,98	32.498,59
Bilanzsumme		38.546.609,03	39.160.983,29

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

	T€	Geschäftsjahr 2021 T€	Vorjahr 2020 T€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	4.337.327,18		4.059.678,79
aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.300,88		18.167,21
		4.352.628,06	
Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		244.115,31	-5.255,70
Andere aktivierte Eigenleistungen		5.880,94	70.577,18
Sonstige betriebliche Erträge		75.454,73	503.033,32
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-1.743.275,40		-1.725.788,82
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-0,00	-1.743.275,40	-0,51
Rohergebnis		2.934.803,64	2.920.411,47
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-454.770,57		-442.609,35
Soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung			
davon Aufwendungen für Altersvorsorge: 10.112,91 € (Vorjahr: 9.700,62 €)	-105.511,31	-560.281,88	-100.875,21
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens		-906.531,54	-802.437,15
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-245.625,99	-283.993,02
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		116,68	181,86
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-427.856,55	-512.919,61
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-40.060,14	-14.981,96
Ergebnis nach Steuern		754.564,22	762.777,03
Sonstige Steuern		-198.334,43	-187.698,10
Jahresüberschuss		556.229,79	575.078,93
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-295.759,19	-300.834,94
Bilanzgewinn		260.470,60	274.243,99

ANHANG

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

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen vom 22.09.1970 in der aktuellen Fassung (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

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

B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden nicht vorgenommen.

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

Die Vermögensgegenstände werden zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden in 2021 nicht in die aktivierten Herstellungskosten des Neubaus einbezogen. Die nachträglichen Herstellungskosten für Modernisierungen enthalten eigene Verwaltungskosten in Höhe von € 5.880,94 (pauschal 2% bis 2,5% der aktivierten Fremdkosten).

Die planmäßigen Abschreibungen werden unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer vorgenommen. Im Einzelnen:

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

Grundstücke mit Wohnbauten sowie Geschäfts- und andere Bauten
Grundstücke mit Wohnbauten sowie Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer zwischen 33 und 80 Jahren abgeschrieben. Für zwei in 2017 angeschaffte Wohn- und Geschäftshäuser wird die Nutzungsdauer (vor Sanierung) mit 10 Jahren angesetzt. Für Außenanlagen wurden Nutzungsdauern zwischen 10 und 40 Jahren zugrunde gelegt.

Die Grundlage der Bewertung bilden die Vollkosten unter Einbeziehung von Verwaltungskosten (für nachträgliche Herstellungskosten).

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

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

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

Umlaufvermögen
Das Umlaufvermögen wird unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet.

Der Ansatz der unfertigen Leistungen erfolgt zu Anschaffungskosten, wertbereinigt um Leerstandskosten.

Die Vorräte werden zu Anschaffungskosten nach der Fifo-Methode angesetzt.

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

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

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten werden mit einem gleichbleibenden Abschreibungssatz entsprechend der Zinsbindungsfrist abgeschrieben.

Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben sind mit den Nennbeträgen angesetzt.

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Anlagevermögen

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

Umlaufvermögen

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

In der Position Unfertige Leistungen sind wie im Vorjahr ausschließlich noch nicht abgerechnetet Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. In den Forderungen sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	1.622.065,68	0,00	55.623,00	1.677.688,68
Andere Ergebnisrücklagen	11.802.301,25	243.327,06	240.136,19	12.285.764,50
Summe	**13.424.366,93**	**243.327,06**	**295.759,19**	**13.963.453,18**

Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:	€
Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag	6.226,89
Gewerbesteuer	6.909,60
	13.136,49

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:	€
Aufwendungen Hausbewirtschaftung	24.745,17
Prüfungskosten	18.500,00
Abschluss- und Steuerberatungskosten	15.696,10
Urlaubsverpflichtungen	9.668,78
Interne Jahresabschlusskosten	18.295,00
Aufbewahrungskosten	13.550,00
	100.455,05

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2021 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2021 €	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2021 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit Abgängen €	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2021 €	Buchwert am 31.12.2021 €	Buchwert am 31.12.2020 €
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE										
Entgelltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	60.216,88	0,00	0,00	60.216,88	56.184,21	1.258,01	0,00	57.442,22	2.774,66	4.032,67
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	53.941.993,08	534.273,01	0,00	54.476.266,09	17.875.036,65	859.425,87	0,00	18.734.462,52	35.741.803,57	36.066.956,43
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	389,09	0,00	0,00	389,09	0,00	0,00	0,00	0,00	389,09	389,09
Technische Anlagen und Maschinen*	56.235,57	0,00	0,00	56.235,57	55.694,96	515,48	0,00	56.210,44	25,13	540,61
Betriebs- und Geschäftsausstattung**	410.973,11	29.671,81	1.895,00	438.749,92	178.587,70	45.332,18	1.895,00	222.024,88	216.725,04	232.385,41
Anlagen im Bau	149.111,39	163.349,81	0,00	312.461,20	0,00	0,00	0,00	0,00	312.461,20	149.111,39
	54.558.702,24	727.294,63	1.895,00	55.284.101,87	18.109.319,31	905.273,53	1.895,00	19.012.697,84	36.271.404,03	36.449.382,93
Anlagevermögen insgesamt	**54.618.919,12**	**727.294,63**	**1.895,00**	**55.344.318,75**	**18.165.503,52**	**906.531,54**	**1.895,00**	**19.070.140,06**	**36.274.178,69**	**36.453.415,60**

* Anpassung Vortrag um € - 0,06

** Anpassung Vortrag um € 0,04

Verbindlichkeiten

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

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

VERBINDLICHKEITEN	31.12.2021 €	unter 1 Jahr €	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.198.473,23	1.107.262,91	4.266.699,62	15.824.510,70	21.198.473,23	GPR
	(22.343.873,21)	(1.151.167,43)	(3.793.640,03)	(17.399.065,75)	(22.343.873,21)	(GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	268.606,22	11.783,61	52.761,95	204.060,66	268.606,22	GPR
	(279.875,63)	(11.269,41)	(50.459,57)	(218.146,65)	(279.875,63)	(GPR)
Erhaltene Anzahlungen	1.438.786,41	1.438.786,41	0,00	0,00	0,00	
	(1.342.508,33)	(1.342.508,33)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	(267,78)	(267,78)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	314.774,73	314.774,73	0,00	0,00	0,00	
	(355.769,39)	(355.769,39)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	33.920,97	25.980,97	7.940,00	0,00	0,00	
	(33.498,67)	(25.098,05)	(8.400,62)	(0,00)	(0,00)	
Gesamtbetrag	**23.254.561,56**	**2.898.588,63**	**4.327.401,57**	**16.028.571,36**	**21.467.079,45**	
	(24.355.793,01)	(2.886.080,39)	(3.852.500,22)	(17.617.212,40)	(22.623.748,84)	

D. SONSTIGE ANGABEN

Haftungsverhältnisse

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Hinsichtlich der Werkverträge für die Neubau- und Modernisierungstätigkeiten bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rund € 137.300,00.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr zusätzlich zu den 3 Mitgliedern des Vorstandes durchschnittlich 9 kaufmänische Mitarbeiter (davon 4 in Teilzeit), 1 Reinigungskraft und 13 Hausmeister (jeweils in Teilzeit).

Mitgliederbewegung

Anfang 2021	846
Zugang 2021	101
Abgang 2021	87
Ende 2021	860

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 16.350,20 erhöht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Organe der Genossenschaft

Mitglieder des Vorstandes:
Torben Peschel
Arthur Baitinger
Thomas Seiwerth

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

E. WEITERE ANGABEN / NACHTRAGSBERICHT

Die Folgen des am 24. Februar 2022 ausgebrochenen Kriegs in der Ukraine können sich bereits kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Vereinigte Bau- und Siedlungsgenossenschaft Bremerhaven-Wesermünde eG auswirken, z. B. ausgelöst durch nachteilige Änderungen auf den Kapitalmärkten, Störungen in den Lieferketten, Preissteigerungen für Energieträger oder Baumaterial oder Forderungsausfälle. Diese Entwicklungen in Verbindung mit den zu erwartenden Fluchtbewegungen nach Deutschland können auch die Geschäftsprozesse und -aktivitäten sowie die operativen Risiken in der Vereinigte Bauund Siedlungsgenossenschaft Bremerhaven-wesermünde eG beeinträchtigen.

Eine Quantifizierung der Folgen des Ukraine-Kriegs für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage kann im Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich vorgenommen werden. Der Vorstand beobachtet aufmerksam die weitere Entwicklung und definiert im Rahmen des Risikomanagements angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

F. VERWENDUNG BILANZGEWINN

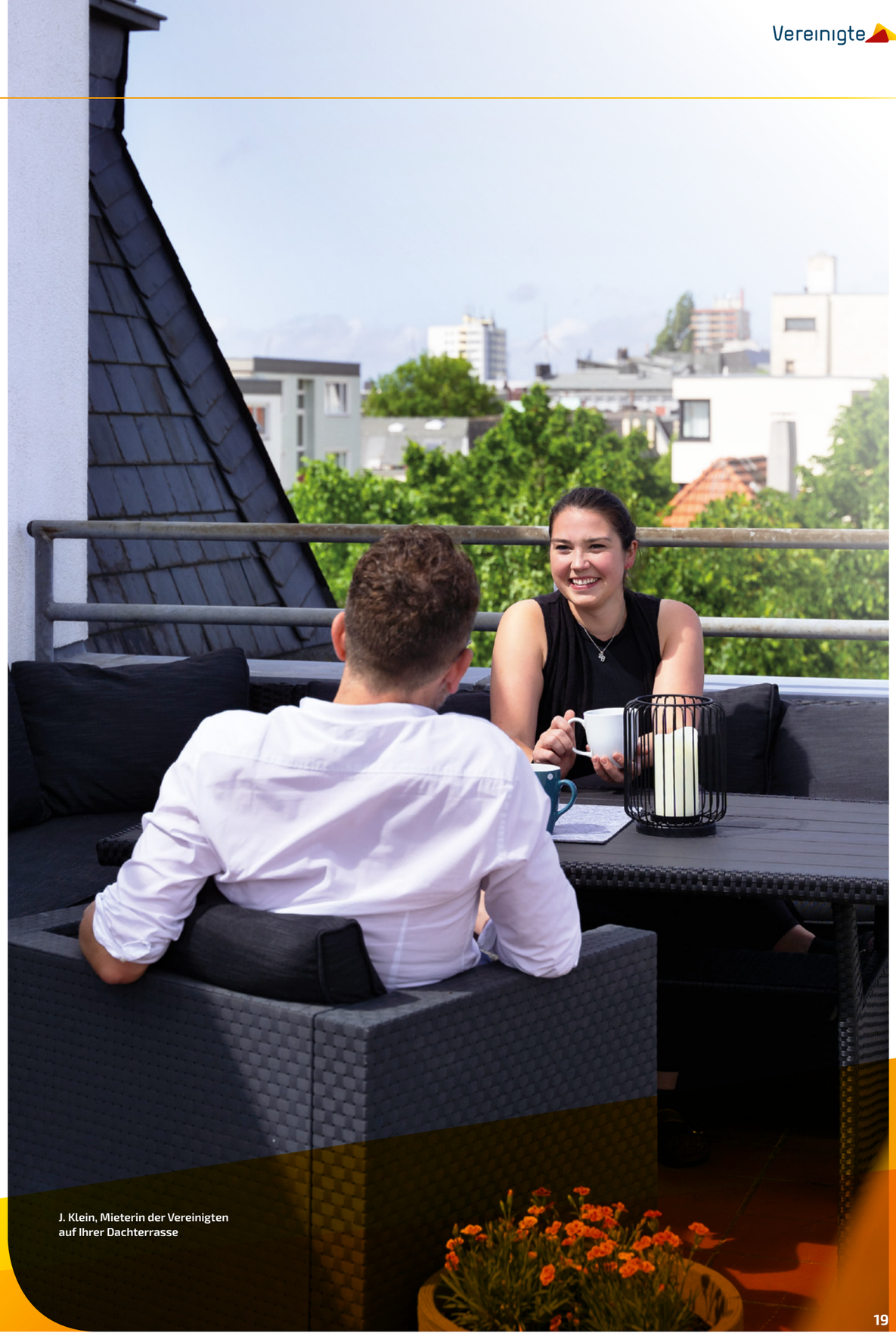
Der Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung folgende Gewinnverwendung vor,

	€
Jahresüberschuss	556.229,79
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	55.623,00
anderen Ergebnisrücklagen	240.136,19
verbleibender Bilanzgewinn	**260.470,60**
Ausschüttung einer Dividende von 2,5 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 1. Januar 2021 von € 813.291,46	20.334,41
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	240.136,19

Bremerhaven, 24.05. 2022

Der Vorstand

Torben Peschel Arthur Baitinger Thomas Seiwerth



J. Klein, Mieterin der Vereinigten auf Ihrer Dachterrasse

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

	Haus-Nr.	Objekt-Nr.	Anzahl Häuser	Anzahl Wohnungen	Gewerbliche Einheiten	Garagen/ Einstellplätze
Verdener Straße	7	454	1	8		6/2
Verdener Straße	8	151	1	23		
LEHE 27576						
Adolfstraße	11	374	1	10		
Adolfstraße	13, 15	221	2	20		
Auguststraße	11	524				--/3
Auguststraße	13	434	1	8		--/4
Danzigerstraße	1	311	1	6		4/--
Dionysiusstraße	51, 53, 55	424	3	29		--/30
Goethestraße	22	394	1	8		
Goethestraße	32, 34	554	2	10	2	
Goethestraße	36	221	1	10		
Hinrich-Schmalfeldt-Straße	22, 24	444	2	16	6	11/--
Kistnerstraße	24	364	1	9		--/11
Meidestraße	11	414	1	8		--/5
Meidestraße	13	394	1	12		
Stresemannstraße	198	311	1		1	
MITTE 27568						
Bürgermeister-Schmidt-Straße	46	484	1	24	1	
Schleusenstraße	16, 18, 20	302	3	42		17/2
Weddewarden,Lehe/ 27580						
Morgensternstraße	13 a+b	494	2	11		--/5
GEESTLAND						
GEESTLAND 27624 OT BEDERKESA						
Hauptmann- Böse-Straße	11	183	1	4		
Hauptmann- Böse-Straße	13	93	1	4		1/--
GEESTLAND 27607 OT LANGEN						
Birkenweg	3	173	1	4		
Lehmkuhlsweg	20a, 20b, 20c	23	3	18		
Lehmkuhlsweg	22a, 22b, 22c	23	3	18		--/12
Ziegeleistraße	3a, 3b	23	2	12		
Leher Landstraße	86	83	1	4		
WURSTER NORDSEEKÜSTE						
ORTSTEIL DORUM 27632						
Eichenhamm	15	203	1	4		
Wohnungsbestand Insgesamt			**84**	**806**	**20**	**63/134**

Arbeiten am Fundament des Hauses für älteren Herren links und seine Familie, Eigenleistung ist Bedingung zur Teilnahme am Hilfsprojekt

WIR SCHAFFEN HEIMAT – WELTWEIT

Dazu gehört ein menschenwürdiges Zuhause, Zugang zu Bildung und Gesundheit. Die Wohnungsnot und Armut von Menschen in Afrika, Asien und Lateinamerika zu lindern, ist uns ein großes Anliegen. Deshalb unterstützen wir die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., unsere Fachorganisation für wohnungswirtschaftliche Entwicklungszusammenarbeit, seit 21 Jahren als Mitglied und Förderer.

HILFSPROJEKTE IN 2021

NICARAGUA

In Nicaragua etwa konnte die DESWOS im Jahr 2021 im Dorf Mirazul del Llano Kleinbauern und ihre Familien unterstützen, die von Extremwetterlagen und Stürmen betroffen waren. Sichere Hausbauten und Zugang zu Wasser verbesserten die Lebenssituation vieler Hundert Menschen erheblich. Mit den Bewohnern hat die Partnerorganisation SofoNic mehr als 60 Häuser saniert oder neugebaut, auch Sanitäranlagen. Sie hat Maurer:innen ausgebildet und Workshops für Familien zu Ernährung, Gartenbewirtschaftung, Hygiene, Abfallentsorgung durchgeführt.

PAKISTAN

In Pakistan setzen sich die DESWOS und ihre Partnerorganisation Concern-Iane Alliance for Rural Areas (CLARA) seit vielen Jahren für die Minderheit der Christen ein. Als Minderheit in einer muslimisch geprägten Mehrheitsgesellschaft werden viele Christen in Pakistan gesellschaftlich ausgegrenzt und leben unterhalb der Armutsgrenze. Viele sind obdachlos oder wohnen zu überteuerten Mieten in nahezu fensterlosen Hütten, ohne eigene Toilette und Waschmöglichkeit. Im Ort Chak 412 förderte die DESWOS für 30 besonders betroffene Familien den Bau von Häusern mit 24 m² Wohnfläche, Toiletten und Waschgelegenheiten. Jede Familie erhielt eine kleine Ackerfläche. Die wirtschaftliche Verbesserung ermöglicht den Schulbesuch für die Kinder und schafft eine Perspektive für die Zukunft der ganzen Familie.

Haben Sie Fragen? Wir helfen gerne weiter:
DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
Astrid Meinicke
Innere Kanalstr. 69, 50823 Köln
Tel.: 0221 57 989 37
astrid.meinicke@deswos.de
www.deswos.de

DESWOS

SÜDAFRIKA

In Südafrika fördert die DESWOS bereits seit vielen Jahren im Township Mfuleni bei Kapstadt den Umbau ausgedienter Seecontainer zu Kindertagesstätten. Bestehende informelle Kitas werden durch die Container-Module erweitert und erhalten so einen liebevoll gestalteten Betreuungsraum für die Kleinen, eine Küche oder eine Toilette mit Waschraum. Zum Projekt gehört auch die umfangreiche Fortbildung der Betreuerinnen zu qualifizierten Fachkräften.

In kindgerechter Atmosphäre lässt es sich gut spielen und lernen

Ansicht umgebauter Seecontainer zu Kitas aus früherem DESWOS-Projek in Südafrika

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

DZI Spenden-Siegel

wohnen bei uns...

vereinigte-bremerhaven.de