

Geschäftsbericht 2022

Vereinigte Bau- und
Siedlungsgenossenschaft
Bremerhaven-Wesermünde eG

Verwaltungsorgane der Genossenschaft:

VORSTAND:

Torben Peschel Vorsitzender

Arthur Baitinger nebenamtlich

Thomas Seiwert 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



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. Hierneben stellen wir unseren Mietern eine Vielzahl von Fahrradgaragen zur Verfügung.

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

Unsere Wohnungen werden überwiegend 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. Gemeinsam mit dem Magistrat der Stadt Bremerhaven, dem Ring Deutscher Makler (RDM), dem Haus & Grund Bremerhaven e.V., dem IVD Nord und der Arbeitsgemeinschaft agWohnen Bremerhaven wurde 2023 ein Mietspiegel erstellt und herausgegeben.

Laut aktuellem Mietspiegel belaufen sich die durchschnittlichen Nettokaltmieten in mittlerer Wohnlage zwischen 4,30 €/m² 8,80 €/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 von den Sozialhilfeträgern 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 auch 2022 im niedrigen einstelligen Bereich. Die Vereinigte operiert 2022 im Bereich der Vollvermietung, nicht zuletzt aufgrund der Überlassung an geflüchtete Menschen. Die unbelegten Einheiten resultieren überwiegend aus der marktüblichen Fluktuation aufgrund von Umzügen und sind mit ca. 0,5% zu beziffern. Die derzeit im Goethequartier fachgerecht sanierten Wohnungen locken neue Mieter in das Quartier und werden das Ergebnis aus der Vermietung weiter stabilisieren.

Nach wie vor existiert zwischen den von der Stadt Bremerhaven fortgeschriebene Einwohnerzahlen (Statistischer Kurzbericht) und der durch die im Jahre 2011 durchgeführten Volksbefragung (Zensus 2011) eine Differenz. Die aktuelle Einwohnerzahl Bremerhavens liegt bezogen auf das Erhebungsdatum bei rund 118.000 Einwohnern (Quelle: SEESTADT BREMERHAVEN, Statistischer Kurzbericht, 1. Quartal 2022). Der Zuwachs aufgrund der Flüchtlingswelle wird hier für Bremerhaven erkennbar.

In Sachen Pandemie konnte man der Wohnungswirtschaft für 2022 einen weitgehend glimpflichen Verlauf attestieren. Unser traditionelles, genossenschaftlich orientiertes Geschäftsmodell hat sich der Krise entschlossen entgegengestellt. Digitalisierung und Home-Office sind seitdem feste und fast schon alltägliche Bestandteile unserer Arbeit und werden von den Mitarbeitern professionell umgesetzt.

Nach wie vor hat auch im Jahr 2022 neben der Pandemie 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 CO₂-Emissionszertifikate. Mit günstigen und langfristigen Versorgungsverträgen ist es der Vereinigten gelungen, kurzfristige und extreme Preissteigerungen im Bereich der Energieversorgung von den Mietern abzuwenden. Hierdurch wurde die erst seit



März 2023 wirksame Energiepreisbremse gewissermaßen antizipiert.

Finanzielle Unterstützungsmaßnahmen der öffentlichen Hand wurden von der Vereinigten bisher nicht beantragt.

Der Verband der Wohnungswirtschaft (VdW) sieht mit Blick auf die Zahlen des Statistischen Bundesamtes die Wirtschaftsleistung Deutschlands seit 2022 wieder auf dem Erholungspfad. Hierzu beigetragen hat sicherlich auch der Wegfall der meisten Corona-Restriktionen, die gesamtwirtschaftliche Einkommensentwicklung und der Anstieg des Beschäftigungsniveaus. Die weitere Entwicklung des Zinsniveaus und der Inflation sowie deren Auswirkungen auf die weitere wirtschaftliche Gesamtentwicklung bleiben abzuwarten.

Insbesondere die Zinsentwicklung wirft Schatten auf die Investitionsbereitschaft im Wohnungsbau. Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind derzeit also belastet. Zur Kompensation der zunehmenden Inflation dreht die EZB weiter an der Zinsschraube. Die Zeit



des billigen Baugeldes ist damit (vorerst) vorbei. Das erreichte Kostenniveau erfordert zur Durchführung von Bauprojekten Mieten bzw. Kaufpreise, die das Prädikat bezahlbar nicht mehr verdienen. Der Ausbau der Förderunterstützung ist im Bereich des dringend benötigten bezahlbaren Wohnens daher dringend geboten, zumal die Fertigstellungen den Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum nicht ansatzweise decken können.

2.2. GESCHÄFTSVERLAUF

Die Vereinigte konzentriert sich im Wesentlichen auf den Erhalt und die Pflege ihrer Bestandsimmobilien. Altersgerechte Sanierung und energetische Anpassung gelten auch hier als Zielvorgaben. Hinsichtlich der energetischen Optimierung hat sich die Vereinigte seit Jahren erfolgreich engagiert. Nicht ohne Stolz verweisen wir auf die Ergebnisse einer Erhebung der agWohnen im Vergleich der 12 maßgebenden Wohnungsbauunternehmen in der Stadt Bremerhaven. Hiernach belegte die Vereinigte für den festgestellten Energieverbrauch mit 95 KWh/m²/a den ersten Platz und für den Bereich der CO₂-Emissionen mit 23 KWh/m²/a zusammen mit der STÄWOG den zweiten Platz (Quelle: Bericht der agWohnen Bremen-Bremerhaven zur Reduktion der CO₂-Emissionen, Vergleich 2005-2019, Tabellen S. 15 und 17).

Im Berichtsjahr bestimmten folgende Baumaßnahmen und Geschäftsfälle unsere geschäftlichen Aktivitäten:

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. Es wurde der Schacht für den Aufzug installiert und die Fassade in Anlehnung an den Urzustand wiederhergestellt. Stuckarbeiten wurden aufwändig rekonstruiert und die Gebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen. Der Baufortschritt ist deutlich erkennbar. Die Gebäude erhalten ihre ursprüngliche schöne Anmutung zurück.

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

ERTRAGSLAGE

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

	2022	2021	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	402,4	665,5	-263,1
Bau- u. Modernisierungstätigkeit			
im Anlagevermögen	-59,2	-65,6	6,4
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-5,0	-13,1	8,1
Betriebsergebnis	338,2	586,8	-248,6
Finanzergebnis	-0,9	-2,5	1,6
Neutrales Ergebnis	-22,0	11,9	-33,9
Ergebnis vor Ertragssteuern	315,3	596,2	-280,9
Steuern vom Einkommen u. Ertrag	-12,6	-40,0	27,4
Jahresüberschuss	302,7	556,2	-253,5

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 39,7 verbessert. Im Bereich der Erträge wurde der Anstieg der Sollmieten um T€ 85,7 vom Rückgang der Erlösschmälerungen von T€ 38,1 positiv beeinflusst. Im Bereich der Aufwendungen erhöhten sich insbesondere die Fremdkosten (T€ +350,9).

Das neutrale Ergebnis wurde durch einen außerordentlichen Aufwand bei den Personalkosten beeinflusst (T€ -58,3). Der Jahresüberschuss ergibt sich überwiegend, wie in den Vorjahren, aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

VERMÖGENSLAGE

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

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
Aktiva	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten)	36.264,0	94,7%	36.291,6	94,1%	-27,6
Umlaufvermögen (einschl. RAP)	2.049,4	5,3%	2.255,0	5,9%	-205,6
Bilanzsumme Aktiva	38.313,4	100,00%	38.546,6	100,0%	-233,2

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
Passiva	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	15.443,8	40,3%	15.140,5	39,3%	303,3
langfristiges Kapital (Dauerfinanzierungsmittel)	20.850,8	54,4%	21.467,1	55,7%	-616,3
sonst. Langfristige Verbindlichkeiten	23,8	0,06%	8,7	0,02%	15,1
kurzfristige Fremdmittel (ohne Rückstellungen)	1.995,0	5,21%	1.930,3	5,0%	64,7
Bilanzsumme Passiva	38.313,4	100,0%	38.546,6	100,0%	-233,2

Das Anlagevermögen beträgt 94,7% der Bilanzsumme (Vorjahr 94,1%). Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 303,3 T€ zu. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um knapp 0,6% gesunkener Bilanzsumme 40,3% (Vorjahr 39,3%).

Die Vermögenslage verdeutlicht, dass das der Genossenschaft zur Verfügung stehende Kapital am 31.12.2022 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 Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 20 Jahren.

Die Kapitalflussrechnung zeigt folgende Daten:

	2022	2021
	T€	T€
Fianzmittelbestand zum 01.01. 2022	667,3	1.188,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.654,4	1.617,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.018,9	-977,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-877,8	-242,3
Finanzmittelbestand am 31.12.	425,0	667,3

darin enthaltene planmäßige Tilgungen -1.120,4 -1.086,7

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 2,5%. Die Abnahme der liquiden Mittel resultierte überwiegend aus Investitio-

nen in das Sanierungsprojekt Goethestraße 32 und 34. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

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 führte 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 gedeckelter 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. Die Vereinigte rechnet für dieses Sanierungsvorhaben bis zur Fertigstellung mit einer Erhöhung der Kosten um 25-30 Prozent.

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.

Einführung und Entwicklung der CO₂-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 und vollständigen Übernahme der Aufwendungen durch den Mieter.

Die jährlich steigenden Aufwendungen betragen nach heutiger Einschätzung anfänglich zwischen 25 bis 30 T€ jährlich.

Jahr	2021	2022	2023	2024	2025
Gesetzlicher CO ₂ -Preis	25,00 €/t	30,00 €/t	35,00 €/t	45,00 €/t	55,00 €/t

Grundsteuerreform

Zum 1. Januar 2025 wird die neue Grundsteuer als vermeintlich unbürokratische, faire und verfassungskonforme 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.

2022 hatte die Vereinigte einen massiven Verwaltungsaufwand zu bewältigen, um sämtliche Daten zusammenzustellen, online einzupflegen und sämtliche personen- und sachbezogenen Entlastungssachverhalte (Vermietungsgenossenschaft, Denkmalschutz, öffentlich geförderte Wohnungen) zur Verfügung zu stellen mit anschließender Prüfung der dann zugesandten Grundsteuerwertbescheide.

Sämtliche Grundsteuererklärungen wurden fristgerecht abgegeben. Hier zeigte sich die ganze Komplexität der Erhebung, insbesondere aber die Unmöglichkeit, wertbildende Faktoren in die vorgegebene Eingabemaske eingeben zu können. Die Unterscheidung zwischen sachbezogenen und personenbezogenen Angaben findet mit dem vorgegebenen Tool keine Berücksichtigung. Merkmale der Denkmalpflege und des geförderten Wohnraums (sachbezogen) und spezifische Angaben zu Vermietungsgenossenschaften (personenbezogen) können nicht gemeinsam eingegeben und somit in ihren Auswirkungen auf eine Reduzierung der Steuermesszahl nicht berücksichtigt werden. Rücksprachen beim zuständigen Finanzamt zu

dieser Problematik wurden nicht abschließend beantwortet. Im Ergebnis wird die Vereinigte gegen jeden Bescheid Rechtsmittel einlegen müssen, um unbillige Härten und mögliche Ungerechtigkeiten bei der Festsetzung der Grundsteuer zu vermeiden. Der damit einhergehende massive zusätzliche Verwaltungsaufwand muss bewältigt werden. Die Vereinigte sieht in diesem Zusammenhang das Neutralitätsversprechen (im Ergebnis soll es nicht teurer werden) als gefährdet, zumal es dem Verantwortungsbereich der Stadtgemeinde unterfällt, diese Kommunalsteuer mit Hilfe des noch zu ermittelnden Hebesatzes maßgeblich zu beeinflussen.

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.

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“.

Die genannten Informationspflichten sind aus genossenschaftlicher Sicht massiv problembehaftet. Für jedes einzelne Objekt müssen die Werte zunächst ermittelt werden. Insbesondere die Feststellung der Verbrauchswerte der zahlreichen eingebauten und genutzten Gasthermen wirft die Grenzen der Durchführbarkeit auf. Der sachliche und personelle Erfassungsaufwand ist derzeit noch nicht abschätzbar, kalkulatorisch aber sicherlich erheblich. Hinzu kommt die terminliche Abstimmung mit der Mieterschaft.

Mit der Änderung der CO₂-Bepreisung und der jährlichen Abstufung gehen steigende Kosten einher. Der auf den Vermieter entfallende CO₂-Anteil ist von den Heizkosten in Abzug zu bringen. Die Berechnung der auf die Mieter und die Vereinigte entfallenden Anteile der Abgabe erfordert komplexe und

intensive Berechnungen. Mögliche ablehnende oder widerstreitende Reaktionen aus der Mieterschaft sind derzeit nicht kalkulierbar. Die Vereinigte arbeitet mit Hochdruck an der Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben.

Hydraulischer Abgleich

§ 2 der Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (Mittelfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung – EnSimiMaV) verlangt von Gebäudeeigentümern die Heizungsprüfung und deren Optimierung. Bei festgestelltem Optimierungsbedarf ist die entsprechende Optimierung bis zum 15.09.2024 vorzunehmen. Die Verpflichtung besteht für gasnutzende Wärmeanlagen, für die Vereinigte mithin für eine Vielzahl von Anlagen.

Schwerpunkt dieser Vorschrift ist der Hydraulische Abgleich. Bei Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten ist der Abgleich bereits bis zum 30.09.2023 vorzunehmen, bei Wohngebäuden mit mindestens sechs Einheiten bis zum 15.09.2024.

Die tatsächliche Verpflichtung zur Durchführung des Hydraulischen Abgleichs ist umstritten. Der GdW erkennt eine Verpflichtung nur im Rahmen von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, d.h. bei Herstellung des vertraglich geschuldeten Zustands der überlassenen Wohnung. Hiernach besteht keine Verpflichtung, sofern es sich um Modernisierungsmaßnahmen i.S.v. § 555b BGB (bauliche Veränderung) handelt. Die Begrifflichkeiten sind – juristisch üblich – durchaus auslegungsbedürftig. Die Grenzen zwischen Instandhaltung und Modernisierung sind fließend. Hier sind Streitfälle vorprogrammiert.

Es bestehen jedoch objektive Grenzen hinsichtlich der Verpflichtung zur Durchführung des Hydraulischen Abgleichs. Ein Ausschlussgrund besteht in der Faktischen Unmöglichkeit der Durchführbarkeit. Die Vereinigte wird prüfen, ob Faktische Unmöglichkeit bereits aufgrund der gesetzten Durchführungsfristen vorliegen könnte. Mangelnde Handwerkerkapazitäten und die technische Undurchführbarkeit können aus Sicht der Vereinigten Indizien für die Faktische Unmöglichkeit sein. Gleiches gilt für die organisatorische Undurchführbarkeit, ebenso für die wirtschaftliche Unverhältnismäßigkeit, die dann vorliegt, wenn in Abwägung der effizienzsteigernden Maßnahme mit alternativen Maßnahmen die organisatorische Durchführung unverhältnismäßig erscheint. Die Vereinigte lässt regelmäßige Wartungsarbeiten an ihren Heizungsanlagen durchführen. Insofern arbeiten die Anlagen bereits jetzt im optimierten Bereich.



Die Kosten für den Hydraulischen Abgleich sind über die Betriebskostenabrechnung umlagefähig. Als Modernisierungsmaßnahme erscheint auch eine Mieterhöhung möglich. Mit Blick auf unsere genossenschaftliche Ausrichtung des Vermietungsgeschäftes sollte versucht werden, die mögliche Mehrbelastung der Mieterschaft so gering wie möglich zu halten.

In der Gesamtbetrachtung existiert allein aufgrund der genannten Regelung ein reales Risiko. Die Vereinigte befindet sich im ständigen Dialog mit den Verbänden, um dieses Risiko zu minimieren oder auszuschließen. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass ein Verstoß gegen die Verpflichtung einen Hydraulischen Abgleich vorzunehmen – da nicht bußgeldbewährt – weder straf- noch zivilrechtlich geahndet wird. Anderes gilt nur, soweit sich der Vermieter bewusst und schuldhaft als untätig erweist oder der Abgleich mietvertraglich vereinbart wurde. Die Vereinigte ist hiervon nicht betroffen.

Versorgungssicherheit

Hinsichtlich der Versorgungssicherheit mit Gas als Energieträger wird das Risiko als gering bewertet. Ungeachtet der Preisentwicklung konnte der Ausfall russischer Gaslieferungen zumeist durch europäische Lieferverpflichtungen, zumeist aus dem Vereinigten Königreich und den Niederlanden, kompensiert werden. Überdies bestehen langfristige Lieferträge mit der Vereinigten.

Lieferengpässen bei elektrischer Energie sind derzeit ebenfalls nicht zu befürchten.

Die Energiepreisbremsen sorgen für Rechtssicherheit bei der Kalkulation der erwarteten Energiekosten.

PV-Anlagen

Die Verpflichtung zur Installation von Photovoltaik-Anlagen (PV) beherrscht das Thema. Der Entwurf eines Bremischen Gesetzes zur Beschleunigung des Ausbaus von Anlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie (BremSolarG) liegt nunmehr vor. Der vdw hat hierzu eine Stellungnahme abgegeben.

Der Entwurf ist demnach grundsätzlich positiv zu bewerten und geeignet, die Potenziale der PV besser zu nutzen und zu beschleunigen. Es gibt jedoch auch massive Kritik am Entwurf:

Neubauten

- Es bestehen erhebliche Zweifel zur Amortisation der Kosten für Installation und Betrieb innerhalb der angegebenen Zeiträume.
- Einspeisung und Verteilung der generierten Strommenge sind ungeregelt. Das Gesetz ist insofern als Wirtschaftsmodell ungeeignet.
- Es besteht ein massiver Zielkonflikt mit der Verpflichtung zur Dachbegrünung. Die geforderte Doppelnutzung erscheint ausgesprochen kostenintensiv. Der bürokratische Aufwand ist massiv.
- Es besteht ein weiterer unregelmäßiger Zielkonflikt hinsichtlich des möglichen Wegfalls von PV-Anlagen bei Dachgeschossausbau. Was hat Vorrang? Schaffung von Wohnraum oder die Nutzung von PV-Strom?
- Die Vorgabe, 70% der Dachfläche von Neubauten mit PV-Anlagen zu versehen, ist zu ambitioniert und unrealistisch. Gauben, Erker, Oberlichte, Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen, Dachflächenfenster... werden nicht berücksichtigt.

Bestandsbauten

- Deutlich höherer Aufwand als bei Neubauten. Eingriff in Statik und Gebäudestruktur erforderlich.
- Die 50%-Nettodachfläche ist nur bedingt nutzbar.
- Keine Berücksichtigung von Balkonkraftwerken.
- Mögliche Beeinträchtigung der Nutzungsart durch PV-Anlage.
- Pflicht zur Inbetriebnahme soll ohne Berücksichtigung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit erfolgen.
- Ermittlung der betroffenen Dachfläche und Definition von „Verschattung“ bleibt unklar.
- Fehlende Grenzwertregelung hinsichtlich Dach- und Windlasten.
- Mehraufwand durch Anzeigepflicht für den Eigentümer. Anzeige durch Planungsbüro, Architekt oder Handwerksbetrieb wäre gleichfalls geeignet.

Die mit dem BremSolarG verbundenen Risiken sind derzeit nicht abschätzbar. Wir gehen davon aus, dass das Gesetz nachgebessert und dessen praktische Umsetzbarkeit angepasst wird. Auch hier wird es sicherlich Überlegungen hinsichtlich der „Faktischen Unmöglichkeit“ seiner Umsetzung nach der aktuellen Formulierung geben müssen.

Dachbegrünung

In einer Verlautbarung der GRÜNEN vom 07.05.2022 heißt es: „Bremen schreibt bei Neubauten mit Flachdächern ab einer Größe von 100 Quadratmetern fortan die Dachbegrünung vor. Die Begrünung von neuen Flachdächern dient u.a. dazu, Über-

schwemmungen durch Starkregen zu verringern. Ebenso wird bei Neubauten die Bepflanzung von Freiräumen verpflichtend. Das fördert in der verdichteten Stadt die Versickerung von Wasser und schafft mehr Lebensraum für bedrohte Insekten wie Biene, Schmetterling & Co. Die Stadtbürgerschaft hat das entsprechende Gesetz auf grüne Initiative beschlossen. Mit mehr Gründächern und begrünten Flächen wappnet sich Bremen für die Folgen des Klimawandels, betont die Fraktionsvorsitzende Maike Schaefer: „Extreme Niederschläge treffen Bremen im Zuge des Klimawandels künftig häufiger. Wir müssen die Überflutungsgefahr durch Starkregen eindämmen. Vollgelaufene Gebäude und überschwemmte Straßen beeinträchtigen die Menschen und den Logistikstandort. Gründächer und begrünte Freiflächen sind eine wirksame Antwort auf Extremwetter. Gründächer halten Niederschläge zurück und entlasten so die Kanalisation. Die Pflicht zur Dachbegrünung betrifft den großen Geschosswohnungs- und Bürobau, nicht aber Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Im Winter sparen die Gebäudeeigentümer mit der dämmenden Erdschicht des Gründaches Heizkosten. Ein schön begrüntes Flachdach kann zudem als Erholungsort für die BewohnerInnen oder Beschäftigten genutzt werden. Ebenso sinnvoll sind bei Neubauten mehr bepflanzte Außenflächen. Grünflächen sorgen in der wachsenden Stadt dafür, dass das Regenwasser versickern kann. Außerdem sind Pflanzen als Lebensraum für bedrohte Insekten wichtig und kühlen die Stadt bei Hitzewellen herunter.“

So weit so gut!

Aber, wie bereits ausgeführt, besteht ein massiver Zielkonflikt mit der Verpflichtung zur Begrünung bei gleichzeitiger Verpflichtung zur Installation von PV-Anlagen. Die geforderte Doppelnutzung erscheint ausgesprochen kostenintensiv. Die Lösung des Konflikts steht noch aus. Die Risiken der Umsetzung bestehen hinsichtlich massiver Kosten für die Umsetzung und einem deutlich überhöhten Pflege- und Verwaltungsaufwand. Eine abschließende und vor allem wirtschaftlich tragfähige Regelung bleibt abzuwarten.

Besondere Vorkommnisse

Ein Brand im Keller der Goethestraße 22 und Meidestraße 13 hatte die zentralen Versorgungsleitungen zerstört. Sämtliche

Wohnungen in der Goethestraße 22 waren voraussichtlich für ca. acht Monate unbewohnbar. Die Mieten während der Sanierung wurden durch die Gebäudeversicherung abgedeckt. Nach Abschluss der Sanierung wurden mindestens weitere 12 Monate für die Komplettvermietung dieser öffentlich geförderten Wohnungen kalkuliert. Mit Freude können wir berichten, dass sich das Risiko eines längerfristigen Leerstandes nicht verwirklicht hat. Das Gebäude wurde bereits wieder voll vermietet. Die vorherigen Nutzungsverhältnisse konnten mit den bisherigen Mietern fortgesetzt werden. Das zeigt auch, wie sich das Quartier bereits jetzt als zunehmend attraktiver Wohnort entwickelt hat.

3.2. CHANCEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Wie in den Jahren zuvor, hatte die Vereinigte auch im Jahr 2022 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 konnten steigende Mieterlöse aufgrund der Unterbringung von Geflüchteten aus Kriegsgebieten erzielt werden. Die Vereinigte bewegt sich gegenwärtig im Bereich der Vollvermietung.

In Sachen Corona kann man der Branche einen weitgehend glimpflichen Verlauf attestieren. Der Geschäftsmodel „Wohnungswirtschaft“ erwies sich ein weiteres Mal als krisenfest.

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 300-330 Tausend Euro.

Bremerhaven, Mai 2023

Der Vorstand

Torben Peschel Arthur Baitinger Thomas Seiwert



BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS JAHR 2022

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2022 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben umfassend wahrgenommen.

Das Jahr 2022 war für den Aufsichtsrat durchaus ein Jahr mit Höhen und Tiefen. Anfangs noch pandemiebedingt mit Einschränkungen, zum Ende war die „Normalisierung“ des Lebens ein Prozess, der auch gelebt werden musste. Neben vier Aufsichtsratssitzungen, von denen satzungsgemäß vier mit dem Vorstand der Vereinigten Bau- und Siedlungsgenossenschaft durchgeführt wurden, gab es durchaus einige Themen, die von den üblichen Themen der vergangenen Jahre abwichen.

Zunächst gab es die turnusmäßigen Sitzungen, in denen der Aufsichtsrat die aktuelle Geschäftslage, die wesentlichen Zahlen und normale Geschäftsvorfälle zur Kenntnis genommen hat.

Erfreulicherweise konnte der Aufsichtsrat die Einstellung einer Auszubildenden für das 1. Ausbildungsjahr seit langem vermerken. Auch über weitere interne Personalien wurde der Aufsichtsrat in Kenntnis gesetzt, die mit ganz normalen Veränderungen eines Unternehmens im Zusammenhang stehen.

Trotz weiterhin schwieriger, pandemiebedingter Bedingungen hat der Vorstand den Aufsichtsrat umfassend über die Thema-

tik zur Grundsteuerreform, über die Mehrbelastung durch die CO₂ Situation sowie über bestehende KfW-Darlehen informiert.

Viele Fragen, die den Klimawandel und die bundesweite Diskussion um die Energiewende betreffen, haben auch den Aufsichtsrat und den Vorstand vor schwierige Entscheidungen gestellt. Der Austausch mit dem Vorstand war immer auf Augenhöhe. Diese äußeren Einflüsse sind auch nach 2022 Gegenstand vieler Diskussionen.

Interessanterweise hatte der Vorstand sich mit der Flüchtlingskrise schon vor Jahren beschäftigt, so konnten auf Grund des Ukraine-Krieges einige Mietverhältnisse mit der städtischen Gesellschaft „Seestadt Immobilien“ für diese Flüchtlinge ratifiziert werden.

Das neue Werftquartier, am Rande von Geestemünde, war ein weiterer Diskussionspunkt, der durchaus positiv bewertet wurde. Hier wird sich die Vereinigte Bau- und Siedlungsgenossenschaft mit weiteren Wohnungsbaugesellschaften in Bremerhaven engagieren.

Weiterhin ist der Umbau der Goethestraße 32/34 immer wieder Gegenstand der Informationen, da diese Sanierung interessant, aber auch nicht kurzfristig umzusetzen ist.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat den Jahresabschluss zum 31.12.2022 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Geschäftsbericht) ohne Beanstandungen geprüft. In der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand vom 26.04.2023 sind diese Positionen zufriedenstellend erläutert und diskutiert worden.

Der vom Aufsichtsrat unter dem Datum vom 26.04.2023 zur Kenntnis genommene Jahresabschluss zum 31.12.2022 mit einer Bilanzsumme von 38.313.406,75 € weist einen Jahresüberschuss von 302.691,78 € aus.

Nach Einstellung von 156.105,40 € in die Ergebnismrücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn von 146.586,38 €.

Der Beschlussvorlage zur Mitgliederversammlung 2023 lautet: Der Bilanzgewinn beträgt per 31.12.2022 302.691,78 €. Die Zahlung einer Dividende von 2,5% wird empfohlen. Das Guthaben beträgt zum Stichtag 31.12.2022 829.951,66 € und die Zuführung in die „Freie Rücklage“ beträgt 125.835,40 €.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung

- dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022
- dem Vorschlag für die Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2022 zuzustimmen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstandes, sowie ganz besonders allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Vereinigten Bau- und Siedlungsgenossenschaft Bremerhaven-Wesermünde eG für die im Geschäftsjahr geleistete gute Arbeit.

Bremerhaven, den 28. April 2023

Thomas Ventzke

Vorsitzender des Aufsichtsrats



BILANZ 2022

**GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG**

ANHANG

AKTIVA

Bilanz zum 31. Dezember 2022

		Geschäftsjahr 2022 T€	Vorjahr 2021 T€
ANLAGEVERMÖGEN	T€		
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1.516,65	2.774,66
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.213.919,55		35.741.803,57
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	389,09		389,09
Technische Anlagen und Maschinen	0,51		25,13
Betriebs- und Geschäftsausstattung	177.559,07		216.725,04
Anlagen im Bau	870.597,77		312.461,20
		36.262.465,99	
Anlagevermögen insgesamt		36.263.982,64	36.274.178,69
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.383.145,17		1.361.121,95
Andere Vorräte	64.479,07		45.978,45
		1.447.624,24	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	48.488,01		42.122,23
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.996,13		8.712,49
Sonstige Vermögensgegenstände	103.162,31		129.729,59
		160.646,45	
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		425.009,84	667.325,81
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten		16.143,58	17.439,82
Bilanzsumme		38.313.406,75	38.546.609,03

PASSIVA

Bilanz zum 31. Dezember 2022

	T€	Geschäftsjahr 2022 T€	Vorjahr 2021 T€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	103.534,00		86.656,51
der verbleibenden Mitglieder Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 5.119,01 € (Vorjahr: 9.596,34 €)	834.006,85		829.951,66
		937.540,85	
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.707.958,68		1.677.688,68
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 30.270,00 € (Vorjahr: € 55.623,00 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	12.651.736,09		12.285.764,50
davon aus dem Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 240.136,19 € (Vorjahr: 243.327,06 €)			
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 125.835,40 € (Vorjahr: 240.136,19 €)		14.359.694,77	
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	302.691,78		556.229,79
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-156.105,40		-295.759,19
		146.586,38	
Eigenkapital insgesamt		15.443.822,00	15.140.531,95
RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen	0,00		13.136,49
Sonstige Rückstellungen	82.626,10		100.455,05
		82.626,10	
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.850.831,79		21.198.473,23
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		268.606,22
Erhaltene Anzahlungen	1.610.317,34		1.438.786,41
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	252.530,29		314.774,73
Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern: 20.064,47 € (Vorjahr: 20.488,52 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr: 54,39 €)	33.835,13		33.920,97
		22.747.514,55	
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		39.444,10	37.923,98
Bilanzsumme		38.313.406,75	38.546.609,03

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	T €	Geschäftsjahr 2022 T €	Vorjahr 2021 T €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	4.599.155,20		4.337.327,18
aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.707,99		15.300,88
		4.612.863,19	
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		22.023,22	244.115,31
Andere aktivierte Eigenleistungen		6.841,57	5.880,94
Sonstige betriebliche Erträge		167.364,54	75.454,73
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		-2.149.511,11	-1.743.275,40
Rohergebnis		2.659.581,41	2.934.803,64
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-464.898,36		-454.770,57
Soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung			
davon Aufwendungen für Altersvorsorge: 66.305,92 € (Vorjahr: 10.112,91 €)	-165.780,88		-105.511,31
		-630.679,24	
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens		-917.941,96	-906.531,54
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-211.779,71	-245.625,99
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		29,62	116,68
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-382.286,84	-427.856,55
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-12.626,86	-40.060,14
Ergebnis nach Steuern		504.296,42	754.564,22
Sonstige Steuern		-201.604,64	-198.334,43
Jahresüberschuss		302.691,78	556.229,79
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-156.105,40	-295.759,19
Bilanzgewinn		146.586,38	260.470,60

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 31.12.2022 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 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 lediglich im Hinblick auf die selbstständigen beweglichen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens vorgenommen. Im Vorjahr wurde bei Anschaffungskosten (netto) zwischen € 250 und € 1.000 ein Sammelposten nach § 6 Abs. 2a EStG gebildet und mit 20% abgeschrieben. Aus der Umstellung auf Sofortabschreibung bei Anschaffungskosten (netto) zwischen € 250 und € 800 ergeben sich geringfügige reduzierende Einflüsse auf das Jahresergebnis.

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

Die Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden in 2022 nicht in die aktivierten Herstellungskosten des Neubaus ein-

bezogen. Die nachträglichen Herstellungskosten für Modernisierungen enthalten eigene Verwaltungskosten in Höhe von € 6.841,57 (pauschal 2% 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

Die unter Grundstücke mit Wohnbauten sowie Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten ausgewiesenen Gebäude 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 werden 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.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden alle selbstständigen beweglichen Anlagegüter mit Anschaffungskosten (netto) von € 250 bis € 800 als geringwertige Wirtschaftsgüter im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird unter Beachtung des strengen 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. Die Bewertung erfolgt zum Nennwert.

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 abgerechnet Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Andere Vorräte werden zu Anschaffungskosten nach der Fifo-Methode bewertet.

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 Jahres- überschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	1.677.688,68	0,00	30.270,00	1.707.958,68
Andere Ergebnisrücklagen	12.285.764,50	240.136,19	125.835,40	12.651.736,09
Summe	13.963.453,18	240.136,19	156.105,40	14.359.694,77

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:	€
Prüfungskosten	18.000,00
Abschluss- und Steuerberatungskosten	15.696,10
Urlaubsverpflichtungen	9.480,00
Interne Jahresabschlusskosten	23.050,00
Aufbewahrungskosten	16.400,00
	82.626,10

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellun- skosten zum 01.01.2022 €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge des Geschäfts- jahres €	Anschaffungs-/ Herstellun- skosten zum 31.12.2022 €	Kumulierte Abschrei- bungen zum 01.01.2022 €	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres €	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit Abgängen €	Kumulierte Abschrei- bungen zum 31.12.2022 €	Buchwert am 31.12.2022 €	Buchwert am 31.12.2021 €
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE										
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	60.216,88	0,00	0,00	60.216,88	57.442,22	1.258,01	0,00	58.700,23	1.516,65	2.774,66
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.476.266,09	342.000,98	201,16	54.818.065,91	18.734.462,52	869.683,84	0,00	19.604.146,36	35.213.919,55	35.741.803,57
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	56.210,44	24,62	0,00	56.235,06	0,51	25,13
Betriebs- und Geschäftsausstattung	438.749,92	7.809,52	3.675,61	442.883,83	222.024,88	46.975,49	3.675,61	265.324,76	177.559,07	216.725,04
Anlagen im Bau	312.461,20	558.136,57	0,00	870.597,77	0,00	0,00	0,00	0,00	870.597,77	312.461,20
	55.284.101,87	907.947,07	3.876,77	56.188.172,17	19.012.697,84	916.683,95	3.675,61	19.925.706,18	36.262.465,99	36.271.404,03
Anlagevermögen insgesamt	55.344.318,75	907.947,07	3.876,77	56.248.389,05	19.070.140,06	917.941,96	3.675,61	19.984.406,41	36.263.982,64	36.274.178,69

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):

	31.12.2022 €	unter 1 Jahr €	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
VERBINDLICHKEITEN						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.850.831,79 (21.198.473,23)	1.098.984,10 (1.107.262,91)	4.372.149,79 (4.266.699,62)	15.379.697,90 (15.824.510,70)	20.850.831,79 (21.198.473,23)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 (268.606,22)	0,00 (11.783,61)	0,00 (52.761,95)	0,00 (204.060,66)	0,00 (268.606,22)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	1.610.317,34 (1.438.786,41)	1.610.317,34 (1.438.786,41)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	252.530,29 (314.774,73)	252.530,29 (314.774,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	33.835,13 (33.920,97)	26.444,70 (25.980,97)	7.293,49 (7.940,00)	96,94 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	22.747.514,55 (23.254.561,56)	2.988.276,43 (2.898.588,63)	4.379.443,28 (4.327.401,57)	15.379.794,84 (16.028.571,36)	20.850.831,79 (21.467.079,45)	

*) GPR = Grundpfandrecht

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Personalkosten enthalten Aufwendungen aus einer Ablösevereinbarung mit einer Pensionskasse in Höhe von 58 T€.

D. SONSTIGE ANGABEN

Haftungsverhältnisse

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen keine Sonstigen finanziellen Verpflichtungen.

Zahl der Arbeitnehmer

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

Mitgliederbewegung

Anfang 2022	860
Zugang 2022	107
Abgang 2022	104
Ende 2022	863

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 4.055,19 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 Seiwert

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Thomas Ventzke, Vorsitzender
Otto von Bebern
Ulf Naumann
Kerstin Bloch

Am Bilanzstichtag bestehen Forderungen gegen Mitglieder des Vorstandes aus der vorzeitigen Auszahlung von Auseinandersetzungsguthaben in Höhe von 1.830,00 €.



E. VERWENDUNG BILANZGEWINN

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung folgende Gewinnverwendung vor:

	€
Jahresüberschuss	302.691,78
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	30.270,00
anderen Ergebnissrücklagen	125.835,40
verbleibender Bilanzgewinn	146.586,38
Ausschüttung einer Dividende von 2,5 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 1. Januar 2022 von € 813.291,46	
	20.750,98
Einstellung in andere Ergebnissrücklagen	125.835,40

Bremerhaven, den 28. April 2023

Der Vorstand

Torben Peschel Arthur Baitinger Thomas Seiwert



WOHNUNGSBESTAND 2022

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	2/7
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	
Lilienthalstraße	20	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 63/140

WIR KÄMPFEN FÜR DAS MENSCHENRECHT AUF WOHNEN – WELTWEIT!



Seit 22 Jahren unterstützen wir die DESWOS, unsere Fachorganisation der Entwicklungszusammenarbeit in der Wohnungswirtschaft. Die DESWOS schafft seit über 53 Jahren menschenwürdigen Wohnraum für Menschen in Afrika, Asien und Lateinamerika, ermöglicht ihnen Zugang zu Bildung und Gesundheit und sichert ihre Existenzen!

HILFSPROJEKTE IN 2022

NEPAL: Gesundheitsversorgung für Dorfbevölkerung verbessert

Nach einem halben Jahr Bauzeit konnte im April 2022 im entlegenen Bergdorf Gope in Nepal die Einweihung der neuen Gesundheitsstation gefeiert werden. Wo erkrankte Menschen vorher einen zweitägigen Fußmarsch zurücklegen mussten, um das nächstgelegene Krankenhaus zu erreichen, hat sich die medizinische Grund- und Notfallversorgung für etwa 6.000 Menschen deutlich verbessert. Nicht nur Menschen mit Verletzungen oder Durchfallerkrankungen suchen die neue Gesundheitsstation auf. Das Gebäude verfügt auch über einen Entbindungsraum, in dem im Jahr 2022 bereits 23 Kinder das Licht der Welt erblickt haben – gesund und medizinisch gut versorgt. Die Gesundheitsstation ist bereits die zweite, die die DESWOS gemeinsam mit dem deutschen Verein GECOTEC in Nepal erfolgreich realisiert hat. Und dieser Erfolg motiviert: Der Bau einer dritten Station, diesmal im Bergdorf Keemalung, steht bereits in den Startlöchern.

TANSANIA: Straßenkindern ein Zuhause geschaffen

Die Kinder im Wohnheim in der Stadt Iringa haben – trotz ihres jungen Alters – bereits traurige Lebensgeschichten hinter sich und sind oftmals traumatisiert. Ein Großteil von ihnen wurde von den Eltern als Haushaltshilfen „verkauft“ und auch sexuell missbraucht. Einige sind Waisenkinder, andere bereits HIV-positiv erkrankt. Viele liefen weg und landeten auf der Straße. Sozialarbeiter brachten sie in das Wohnheim für Straßen- und Waisenkinder der evangelischen Diözese in Iringa. Das bestehende Wohnheim war mit 84 Kindern im Alter bis zu 18 Jahren völlig überfüllt. Die DESWOS förderte den Bau eines weiteren



NEPAL: Nach einem halben Jahr Bauzeit konnte im April 2022 die Einweihung der neuen Gesundheitsstation gefeiert werden.

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

Gebäudes mit sechs Schlafräumen für 22 Kinder und einem Krankenzimmer. Die neuen Räume sind Licht durchflutet, wirken freundlich und sauber. Hier finden die Kinder ein Zuhause, bekommen zu essen, medizinische und psychologische Betreuung, sie können die Schule besuchen – und dürfen Kind sein.

EL SALVADOR: Familien für Folgen der Klimakrise gewappnet

52 Familien haben sich mit großem Einsatz beteiligt und in der Gemeinde Cinquera ein neues, Katastrophen resistentes Zuhause erhalten. In dem integralen Projekt wurden in Zusammenarbeit mit der Partnerorganisation ACAMS die vielen Herausforderungen, vor denen Menschen durch die Klimakrise stehen, berücksichtigt. Denn Wirbelstürme und Starkregen zerstören zunehmend ganze Ernten, Häuser, Schulen, Gesundheitsstationen und Dörfer. Der Bau, Umbau und die Sanierung der Häuser hat auch während der Pandemie enorm zum Schutz der Familien beigetragen. 47 Familien erhielten eine Toilette mit Waschmöglichkeit und 21 einen sicheren Kochherd, der Brennholz spart. Der Aufbau und die Förderung von Ökotourismus kommen der ganzen Gemeinde zu Gute. So konnten die Lebensgrundlagen in der 1.500 Seelengemeinde deutlich verbessert und für die Zukunft gestärkt werden.



EL SALVADOR: 52 Familien haben sich mit großem Einsatz beteiligt und in der Gemeinde Cinquera ein neues, Katastrophen resistentes Zuhause erhalten.

TANSANIA: Die Kinder im Wohnheim in der Stadt Iringa haben – trotz ihres jungen Alters – bereits traurige Lebensgeschichten hinter sich und sind oftmals traumatisiert.



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.





wohnen bei uns...

vereinigte-bremerhaven.de