

HAUSMEISTER

kaufmännische Mitarbeiter

Gewerbeflächen

gewerbliche Einheiter

Silangsumme 38.807.705,20

Geschäftsbericht_5

Vereinigte Bau- und Siedlungsgenossenschaft Bremerhaven-Wesermünde eG

Verwaltungsorgane der Genossenschaft:

VORSTAND:

Torben Peschel Vorsitzender

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



Torben Peschel Geschäftsführendes Vorstandsmitglied

Thomas Seiwerth Vorstandsmitglied

1. GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS

Unsere Genossenschaft mit Hauptsitz in Bremerhaven verwaltet derzeit ein Portfolio von 806 eigenen Wohnungen, 20 Gewerbeflächen und 197 Stellplätzen, darunter 63 Garagen, die sich im Stadtgebiet Bremerhaven sowie im Umland befinden. Zusätzlich bieten wir unseren Mietern einige Fahrradgaragen an.

Die Gesamtwohn- und Nutzfläche, ohne Einbeziehung der Garagen, beträgt 48.431 Quadratmeter.

Unsere Wohnungen werden hauptsächlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach kostengünstigem und gut ausgestattetem Wohnraum ist gut.

Unser Geschäftsmodell ist nicht primär auf Maximierung der Mieteinnahmen und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet. Vielmehr streben wir eine langfristige Nutzung durch zufriedene Mieter an, die unseren Wohnungsbestand sorgsam pflegen und zu einer positiven Nachbarschaft beitragen.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

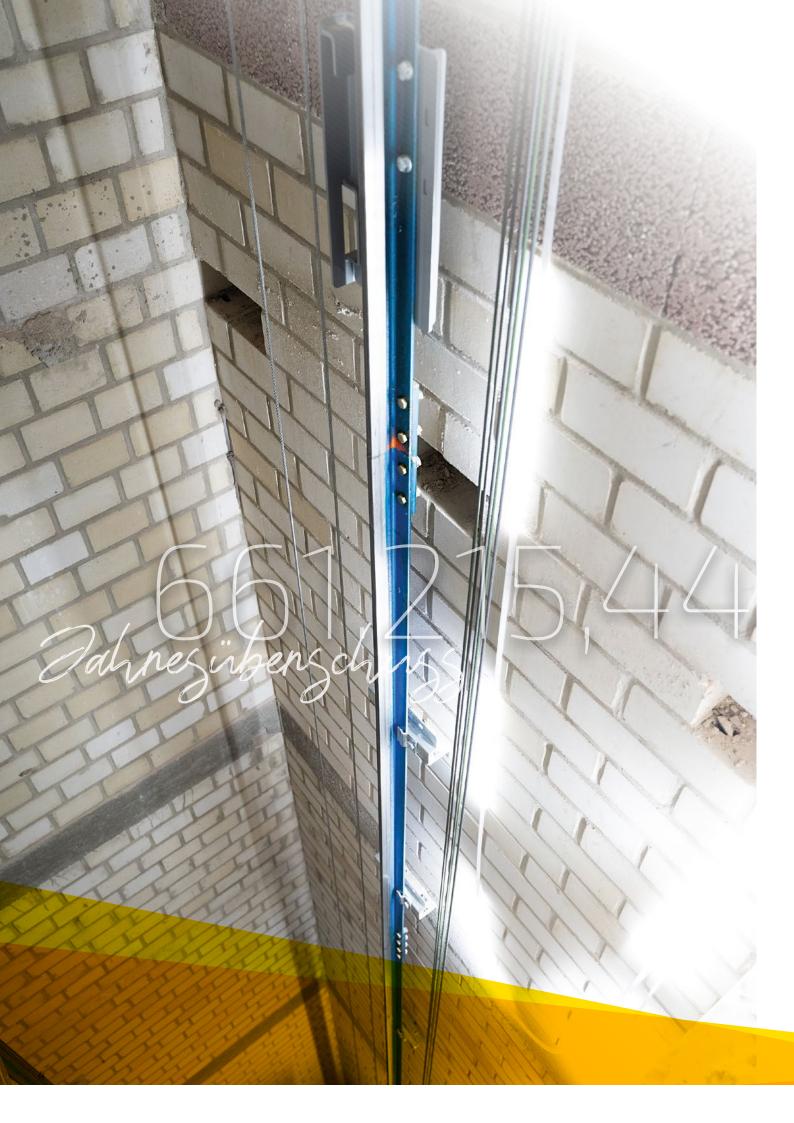
2.1. RAHMENBEDINGUNGEN

Baukosten auf hohem Niveau mit der Inflation weiter steigend

Die Baukosten steigen weiter aufgrund hoher Inflation. Die Investitionskosten sind lange Zeit hoch gewesen und haben sich zuletzt noch weiter erhöht, hauptsächlich aufgrund ordnungsrechtlicher Vorgaben, zunehmender Komplexität im Wohnungsbau, Lieferkettenproblemen, steigender Energieund Materialpreise, sowie begrenzter Kapazitäten.

Zwischen 2010 und 2022 sind die Kosten für die Erstellung von Bauwerken um 64% gestiegen, während die Inflationsrate nur um 25% stieg. Der Bauwerkskostenindex der ARGE für zeitgemäßes Bauen e.V. hat seit 2000 um 148% zugenommen, während die Inflation im gleichen Zeitraum um 57% gestiegen ist. Dieses Missverhältnis ist ein zentrales Problem des deutschen Wohnungsbaus.

Hohe Gestehungskosten für Neubauten und bestehende Gebäude erfordern zwangsläufig steigende Mieten und Kauf-





preise. Die Preise für konventionell gefertigte Wohngebäude stiegen in Deutschland 2021/2022 zweistellig, sanken jedoch im November 2023 auf 4,3% gegenüber dem Vorjahr. Die Preise für Rohbauarbeiten stiegen von November 2022 bis November 2023 um 1,5%, während Betonarbeiten um 1,3% günstiger waren. Mauerarbeiten stiegen um 3,3%, Dachdeckungs-/Abdichtungsarbeiten um 4,6% und Ausbauarbeiten um 6,5%. Tischlerarbeiten erhöhten sich um 5,5%, Heizanlagen und zentrale Warmwasserbereitung um 9,0%, Nieder-/Mittelspannungsanlagen um 8,0%, Wärmedämm-Verbundsysteme um 7,1% und Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) um 6,6%.

Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind trotz des regional hohen Wohnraumbedarfs stark belastend. Hohe Anforderungen wie die Dekarbonisierung bis 2045, die steigenden Neubaufertigstellungen und hohe Umsetzungskosten beeinträchtigen das Investitionsklima.

Die fehlende Planungssicherheit in Bezug auf Finanzierung und politische Entscheidungen zur Verschärfung des Mietrechts tragen zusätzlich zur Belastung bei. Die unsichere Förderpolitik des Bundes und die Perspektive der Zinsentwicklung verschärfen die Lage. Die wirtschaftliche Durchführung von Bauprojekten erfordert Mieten oder Kaufpreise, die das Prädikat "bezahlbar" nicht mehr verdienen, was ohne massive Förderunterstützung die Schaffung bezahlbaren Wohnraums erschwert.

Obwohl der bisher stabile Arbeitsmarkt und die gestiegene Einkommensentwicklung der Privathaushalte den Wohnungsmarkt beruhigen, bleibt die Geschäftserwartung der Wohnungswirtschaft getrübt, da alle Indikatoren auf eine schwierige Zeit für den Wohnungsbau hindeuten.

Wohnen in Bremerhaven und Umgebung

Das Wohnen in Bremerhaven wird teurer.

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.

Der Wohnungsleerstand aller ehemaligen gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen ist gering und bewegt sich auch 2023 im niedrigen einstelligen Bereich. Nach Abzug der in Modernisierung oder Sanierung befindlichen Wohnungen verbleiben fluktuationsbereinigt lediglich eine einstellige Anzahl der Wohnungen im Leerstand. Die gute Vermietungsquote ist u.a. dem unsäglichen Angriffskrieg in Osteuropa geschuldet.

Unsere Wohnungen im Goethequartier werden 2024 fertiggestellt, locken neue Mieter in das Quartier und werden das Ergebnis aus der Vermietung weiter stabilisieren.

Nach Auskunft des "Bürger- und Ordnungsamts, Statistik und Wahlen" lebten am 31.12.2023 119.357 Einwohner in der Stadt.

2.2. GESCHÄFTSVERLAUF

Obschon die Bemühung unserer Gesellschaft in den vergangenen Jahrzehnten primär auf die energetische Sanierung des Immobilienportfolios ausgerichtet war, konfrontieren uns gegenwärtig das Gebäudeenergiegesetz sowie das CO²-Aufteilungsgesetz mit umfangreichen Anforderungen und daraus resultierenden finanziellen Implikationen. Die Erstellung einer effektiven energetischen Strategie ist indes ohne eine fundierte kommunale Wärmeplanung nicht realisierbar, da sie eine essenzielle Grundlage für die systematische Implementierung derartiger Maßnahmen darstellt.

Durch den Einkauf von Gaskontingenten konnten auch die Gasbezugspreise für unsere Liegenschaften in Bremerhaven im Geschäftsjahr 2023 stabil bleiben. Für die Liegenschaften im Landkreis gab es anfänglich jedoch enorme Preissteigerungen, die letztlich durch feste und befristete Liefervereinbarungen in einen überschaubaren Rahmen überführt werden konnten. Durch eine frühzeitige Anpassung der Heizkostenvorauszahlungen konnten hohe Nachforderungen vermieden werden.

Weitere Aktivitäten der Vereinigte:

Ein weiteres Engagement bezieht sich auf die Mitarbeit der Vereinigten in der Van-Ronzelen-Gruppe, die sich an der Bebauung der Külkenhalbinsel, gemeinsam mit den ehemaligen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, beteiligen möchte. Nachhaltige Quartiersplanung statt Schaffung von Zweitwohnsitzen bestimmen die Zielsetzung.

Die Vereinigte konzentriert sich im Wesentlichen auf den Erhalt und die Pflege ihrer Bestandsimmobilien. Altersgerechte Sanierung und energetische Anpassung gelten auch hier als Zielvorgaben.

Im Berichtsjahr bestimmten folgende Baumaßnahmen unsere geschäftlichen Aktivitäten:

Sanierung des Wohn- und Geschäftshauses Goethestraße 32 und 34

Beide Wohnhäuser stehen vor der Fertigstellung. Die ursprünglich angesetzten Gesamtbaukosten wurden weit überschritten. Zusätzliche Fördermittel wurden beantragt.

Modernisierungen in den Wohnungsbestand

Auch im Berichtsjahr konnten eine Vielzahl der Wohnungen vollständig modernisiert werden. Insbesondere Bäder wurden modernisiert und altengerecht hergerichtet.

2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS ERTRAGSLAGE

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

	2023	2022	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung			
Erträge			
Sollmieten	3.578,5	3.511,3	67,2
abzgl. Erlösschmälerungen und			
Mietminderungen	-222,7	-232,1	9,4
	3.355,8	3.279,2	76,6
abgerechnete Umlagen abzgl.			
Erlösschmälerungen	1.418,2	1.311,6	106,6
Bestandsveränderungen aus noch			
nicht abgerechneten Umlagen	210,4	22,0	188,4
sonstige Erlöse aus der			
Hausbewirtschaftung	9,8	8,3	1,5
	4.994,2	4.621,1	373,1
Aufwendungen			
Instandhaltungskosten			
Fremdkosten	639,8	856,4	-216,6
Verrechnung Instandhaltung	161,9	152,9	9,0
	801,7	1.009,3	-207,6
abzgl. Versicherungserstattungen	-49,1	-101,2	52,1
	752,6	908,1	-155,5
Betriebs und Heizkosten (einschl.			
verrechneter Personal und Sachkosten)	1.525,9	1.337,3	188,6
Abschreibungen auf Sachanlagen	866,0	869,7	-3,7
Verwaltungskosten	493,3	465,8	27,5
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	359,4	369,1	-9,7
Abschreibungen und Wertberichtigunge	n		
auf Forderungen aus Vermietung	10,6	21,0	-10,4
Grundsteuer	202,4	202,3	0,1
übrige Aufwendungen für			
Hausbewirtschaftung	18,3	21,0	-2,7
sonstige betriebliche Aufwendungen	0,9	1,0	-0,1
Personalaufwand	28,6	23,4	5,2
	4.258,0	4.218,7	39,3
Ergebnis	736,2	402,4	333,8



Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um $T \in 333,8$ verbessert. Im Bereich der Erträge wurde der Anstieg der Sollmieten um $T \in 67,2$ vom Rückgang der Erlösschmälerungen i.H.v. $T \in 9,4$ positiv beeinflusst. Im Bereich der Aufwendungen reduzierten sich insbesondere die Fremdkosten ($T \in -216,6$).

Der Jahresüberschuss ergibt sich überwiegend, wie in den Vorjahren, aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

VERMÖGENSLAGE

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

	31.12	2.2023	31.12	31.12.2022	
Vermögensstruktur	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen (einschließlich					
Geldbeschaffungskosten)	36.818.008,44	94,87	36.280.126,19	94,69	537.882,25
Umlaufvermögen	1.989.696,76	5,13	2.033.280,53	5,31	-43.583,77
Bilanzsumme	38.807.705,20	100,00	38.313.406,72	100,00	494.298,48
	31.12	2.2023	31.12	31.12.2022	
Kapitalstruktur	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	16.069.092,38	41,41	15.443.822,00	40,31	625.270,38
langfristiges Kapital (Dauerfinanzierungsmittel)	20.249.349,64	52,18	20.850.831,79	54,42	-601.482,15
sonst. Langfristige Verbindlichkeiten	6.599,91	0,02	7.390,43	0,02	-790,52
kurzfristige Fremdmittel (ohne Rückstellungen)	2.482.663,27	6,40	2.011.362,53	5,25	471.300,74
Bilanzsumme	38.807.705,20	100,00	38.313.406,75	100,00	494.298,45

Das Anlagevermögen beträgt 94,87% der Bilanzsumme (Vorjahr 94,7%). Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 537,9 T€ zu. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um knapp 0,6% gesunkener Bilanzsumme 41,4% (Vorjahr 40,3%).

Die Vermögenslage verdeutlich, dass das der Genossenschaft zur Verfügung stehende Kapital am 31.12.2023 im Wesentlichen im Anlagevermögen und dort im Immobilienbestand investiert war.

FINANZLAGE

Der Schwerpunkt unseres Finanzmanagements richtet sich vorrangig darauf, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen. 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, Währungsrisiken bestehen nicht. 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: Kapitalflussrechnung für 2023

Kapitalflussrechnung für 2023		
	2023	2022
	T€	T€
Jahresüberschuss	661,2	302,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	908,4	917,9
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) langfristiger Rückstellunge	n -0,3	2,8
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	1,3	1,3
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögen	s 0,0	-7,7
sonstige wesentliche zahlungsunwirksame		
Aufwendungen (+) und Erträge (-)	-10,4	21,0
Cashflow nach DVFA/SG	1.560,2	1.238,0
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) der kurzfristigen		
Rückstellungen	27,3	-20,7
Zunahme sonstiger Aktiva	-212,6	-38,7
Zunahme sonstiger Passiva	291,3	110,8
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	371,5	381,0
Ertragsteueraufwand (+)/ ertrag (-)	21,9	12,6
Ertragsteuerzahlungen	-20,0	-28,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.039,6	1.654,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen		
des Sachanlagevermögens	0,0	7,9
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.426,7	-1.026,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.426,7	-1.018,9
Veränderung der Geschäftsguthaben	-15,2	20,9
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	650,0	765,0
planmäßige Tilgungen	-1.101,5	-1.120,4
außerplanmäßige Tilgungen	0,0	-260,8
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	0,0	118,9
gezahlte Zinsen	-371,5	-381,0
gezantte zinsen	20.7	-20,4
gezahlte Dividenden	-20,7	
	-858,9	-877,8
gezahlte Dividenden	-858,9	
gezahlte Dividenden Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-858,9	- 877,8 - 242,3 667,3

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 2,5% ausreichte. Die Abnahme der liquiden Mittel resultierte überwiegend aus Investitionen in das Sanierungsprojekt Goethestraße 32/34.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

Steigerung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit:

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit hat sich von 1.654,4 T€ im Jahr 2022 auf 2.039,0 T€ im Jahr 2023 erhöht. Diese Zunahme deutet auf eine Verbesserung der operativen Effizienz aus dem Kerngeschäft hin.

Erhöhung der Investitionsausgaben: Die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen sind von 1.026,8 T€ im Vorjahr auf 1.426,7 T€ in 2023 gestiegen. Diese Steigerung belegt die stete Expansion in Immobilienprojekte, die langfristig Wachstum sichern soll.

Verbesserung der finanziellen Stabilität: Der Finanzmittelbestand am Jahresende zeigt einen Rückgang von 246 T€ im Vergleich zum Vorjahr.

3. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

3.1. RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

3.1.1. Risiken bedingt durch den Krieg in der Ukraine

Seit Beginn des Konflikts in der Ukraine im Februar 2022 erlebt Europa eine signifikante Flüchtlingsbewegung. Besonders betroffen sind Frauen und Kinder, die ihre Heimat und ihr vertrautes Umfeld verlassen. Der Krieg verschärft auch die Herausforderungen in der Baubranche erheblich: Es mangelt an Holz, Stahl und Bitumen, und die Personalsituation im Transportsektor ist angespannt. Zudem haben die Energiepreise Rekordniveaus erreicht, während der Getreideexport stark zurückgegangen ist. Ein Ende dieser Entwicklungen ist derzeit nicht in Sicht.

Trotz staatlich gedeckelter Gaspreise bis Ende 2023 stehen unsere Mieter und Mitglieder vor erheblichen Kostensteige-

rungen. Die Genossenschaft wird voraussichtlich deutlich spürbare Einbußen durch uneinbringliche Forderungen erleiden. Die Kosten für Umbauten, Erweiterungen sowie teilweise oder vollständige Modernisierungen der Wohnungen steigen merklich. Konkret wird unser laufendes Sanierungsprojekt in der Goethestraße 32/34 von diesen Preiserhöhungen betroffen sein.

Darüber hinaus treibt der Krieg in der Ukraine nicht nur die Energiepreise, sondern auch die Inflation stark an. Als Reaktion darauf hat die Europäische Zentralbank ihre Geldpolitik verschärft, was wiederum zu einem schnellen Anstieg der Zinssätze für Immobilienkredite führt.

3.1.2. Ertragsrisiko Miethöhe

Das Ertragsrisiko bezüglich der Miethöhe wird als niedrig eingestuft, da der Ertrag aus den Mieteinnahmen abzüglich der Leerstands-, Mietausfall- und Mietminderungskosten besteht. Die Mieteinnahmen hängen von der vermieteten Wohnfläche und der Höhe der Miete (Nettokaltmiete zzgl. umlegbarer Bewirtschaftungskosten) ab. Da die vermietete Fläche stabil ist, können Einnahmesteigerungen nur durch eine Erhöhung der Miete erreicht werden. Die Mieten werden derzeit innerhalb marktgerechter und rechtlich zulässiger Grenzen angepasst, wobei die überwiegende Mehrheit der Mieter einer Mietsteigerung zustimmt. Das Ertragsrisiko ist somit als gering und kalkulierbar zu bewerten.

3.1.3.Betriebskostenrisiken

3.1.3.1. Einführung und Entwicklung der

CO2-Ausgleichsabgabe

Am 1. Januar 2023 ist das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz in Kraft getreten. In vermieteten Gebäuden sind nunmehr die Kohlendioxidkosten, die für Heizöl, für Erdgas und für weitere Brennstoffe anfallen, zwischen Vermieter und Mieter aufzuteilen. Das Aufteilungsverhältnis bestimmt sich nach dem Umfang der Treibhausgasemissionen, die von dem Gebäude ausgehen und die anhand des Brennstoffverbrauchs des Gebäudes bestimmt werden können.

Die Berechnung und Aufteilung der Kohlendioxidkosten im Einzelfall obliegt im Regelfall dem Vermieter und wird im Rahmen der Betriebskostenabrechnung durchgeführt. Mieter, die sich selbst mit Wärme und Warmwasser versorgen, etwa durch eine Gasetagenheizungen, führen die Berechnung und Auftei-

lung anhand der Rechnungen ihres Versorgers selbst durch und nehmen anschließend ihren Vermieter auf Erstattung seines Anteiles an den Kohlendioxidkosten in Anspruch.

Je besser der Energie-Effizienzstandard des Wohngebäudes, umso weniger wird der Vermieter zur Übernahme der Abgabe veranlagt.

Mit dem Haushaltsfinanzierungsgesetz 2024 wird auch das Brennstoffemissionshandelsgesetz geändert. Der CO²-Preispfad wird angehoben:

- für 2024 auf 45 EUR/t CO2 (statt 35 EUR/t) und
- für 2025 auf 55 EUR/t CO² (statt 45 EUR/t).

Die Vermieteranteil beträgt für 2023 rd. 13 T€ und für 2024 bereits 20 T€.

3.1.3.2.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.

Auch sieht die Vereinigte das Neutralitätsversprechen (im Ergebnis soll es nicht teurer werden) als gefährdet, zumal es dem Verantwortungsbereich der Stadtgemeinde unterliegt, diese Kommunalsteuer mit Hilfe des noch zu ermittelnden Hebesatzes maßgeblich zu beeinflussen. Unklar ist in diesem Zusammenhang die Höhe des in Bremerhaven generierten Grundsteueraufkommens, das insgesamt von Bremen vereinnahmt wird. Die Frage, in welcher Höhe das Steueraufkommen

von Bremen an Bremerhaven zurückgeführt wird, ist weiterhin ungeklärt.

3.1.4. Standortrisiko

Das Standortrisiko wird als gering eingestuft. Der Großteil des Wohnungsbestands liegt im Stadtgebiet von Bremerhaven, insbesondere in den Stadtteilen Geestemünde, Mitte und Lehe. Bremerhaven fungiert als Oberzentrum der Region und erfüllt wichtige strukturelle Funktionen, während es gleichzeitig als Pendlerstadt für umliegende Gemeinden dient. Die Stadt hat einen starken Strukturwandel erlebt, vor allem durch den Niedergang der Werft- und Fischereiindustrie, jedoch entwickeln sich neue Schwerpunkte, insbesondere im Tourismussektor.

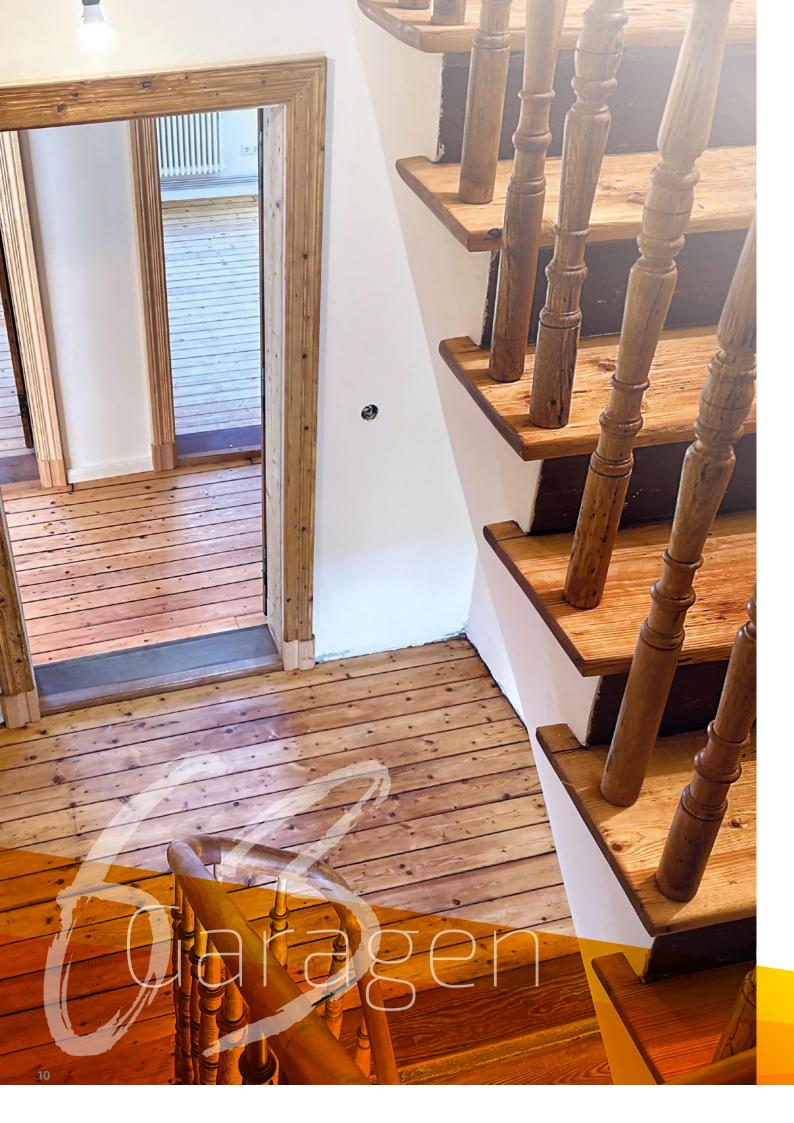
Die Auswirkungen dieses Strukturwandels sind immer noch in der Beschäftigungsquote spürbar, da Bremerhaven eine vergleichsweise hohe Arbeitslosenquote aufweist und das Einkommensniveau niedrig ist. Angesichts dieser Situation bleibt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum stabil. Die meisten Wohnungen der Vereinigten, vor allem mit zwei oder drei Zimmern, entsprechen dieser Nachfrage. Die Vermietung verläuft zügig und problemlos, und investierte Bestände sowie sanierte Wohnungen finden schnell neue Mieter. Dies spiegelt sich in einer niedrigen Leerstandsquote wider. Somit sind derzeit keine erheblichen Standortnachteile erkennbar.

3.1.5. Vermietungsrisiko

Die Vollvermietung von Immobilien ist das Hauptziel beim Immobilienbetrieb, da sie die Ertragssituation sichert. Eine lange Mietdauer wird angestrebt, um Kosten bei Mieterwechseln zu reduzieren. Das Vermietungsmanagement in der Immobilienwirtschaft übernimmt diese Funktionen. Einflussfaktoren für die Vermietung von Wohnraum sind ähnlich wie die des Absatzrisikos.

Die derzeitige Vermietungsquote ist hoch, es besteht nahezu Vollvermietung. Dies wird teilweise durch die Flüchtlingswelle aus der Ukraine und die steigende Anzahl von Studenten der Hochschule Bremerhaven begünstigt. Der Mietermix ist ausgewogen, und die Größe und Art der Wohnungen entsprechen der Nachfrage. Abwanderungen von Ukraineflüchtlingen stellen nur ein geringes Absatzrisiko dar, da die meisten dieser Wohnungen von der Öffentlichen Hand als Hauptmieter bereitgestellt wurden.

Bewertung: Das Vermietungs- und Absatzrisiko wird derzeit als gering betrachtet.



3.1.6. Zinsänderungsrisiko

Als anlageintensives Unternehmen sind wir auf Fremdkapital angewiesen. Mit knapp unter 60% Fremdkapitalanteil sind wir gut aufgestellt.

Änderungen der Beschaffungszinsen sind für viele Unternehmen ein erhebliches wirtschaftliches Risiko. Die Vereinigte hat Prolongationsspitzen bereits in der Vergangenheit minimiert. Neubauvorhaben sind endfällig finanziert. Das Zinsänderungsrisiko kann somit überwiegend für die Vereinigte merklich reduziert werden.

Bewertung:

Das Zinsänderungsrisiko ist derzeit als gering zu betrachten.

3.2. CHANCEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Die Genossenschaft hat eine solide Grundsubstanz im Vermietungsgeschäft mit eigenen Liegenschaften, was eine stabile Einnahmequelle darstellt. Die jährlich notwendigen Mietanpassungen bieten die Chance, die Einnahmen entsprechend den Markttrends und den aktuellen Mietspiegeln anzupassen, um die Rentabilität zu erhöhen und mit den Betriebskosten Schritt zu halten.

Die Entscheidung, nicht in aktive Neubaumaßnahmen zu investieren, ermöglicht es der Genossenschaft, Ressourcen auf den bestehenden Gebäudebestand zu konzentrieren. Insbesondere die Investitionen in die Energieversorgung sind entscheidend, um die Dekarbonisierung des gesamten Wohnungsbestandes voranzutreiben. Dies trägt nicht nur zur Reduzierung der Umweltbelastung bei, sondern kann auch langfristig Kosteneinsparungen durch eine effizientere Energieversorgung ermöglichen.

Der enge Zeitplan für die Dekarbonisierung erfordert eine strategische Planung und Umsetzung von Maßnahmen zur Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien. Hier bietet sich die Chance, durch innovative Lösungen und Technologien nicht nur die Umweltbilanz zu verbessern, sondern auch die Attraktivität des Wohnungsbestandes zu steigern und langfristig den Wert der Immobilien zu erhalten.

Insgesamt bietet die Fokussierung auf die Energieversorgung und die Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes Chancen für die Genossenschaft, ihre Position als nachhaltiger und zukunftsorientierter Akteur im Immobilienmarkt zu stärken und langfristig wirtschaftlichen Erfolg zu sichern.

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 2024-2025 erwarten wir Jahresüberschüsse zwischen 300-330 Tausend Furo.

Bremerhaven, Mai 2024

Der Vorstand

Torben Peschel Thomas Seiwerth



Im Namen des Aufsichtsrates möchte ich Ihnen einen kurzen Überblick über die Aktivitäten und Entwicklungen der Vereinigte Bau- und Siedlungsgenossenschaft (nachfolgend: Vereinigte) im vergangenen Geschäftsjahr geben.

Das abgelaufene Jahr war geprägt von zahlreichen Herausforderungen, die von den neuen politischen Entwicklungen auf Bundesebene bis hin zu operativen Angelegenheiten reichten. Mit Blick auf diese Herausforderungen haben wir als Aufsichtsrat eng mit dem Vorstand zusammengearbeitet, um die strategische Ausrichtung des Unternehmens zu unterstützen und die Interessen unserer Mitglieder zu wahren.

Eine der wichtigsten Entwicklungen des vergangenen Jahres war die Einführung des neuen Gebäudeenergiegesetzes, auch bekannt als "Heizungsgesetz", dessen Regelungen auf Bundesebene direkte Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben. Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung aktiv bei der Bewertung dieser neuen Rahmenbedingungen begleitet. Dabei war ein Besuch auf dem Verbandstag der Wohnungs- und

Immobilienwirtschaft Niedersachsen- Bremen sehr hilfreich. Hier konnten interessante Vorträge tiefere Einblicke und Hintergrundwissen über das neue Gesetz vermitteln.

Darüber hinaus fanden im abgelaufenen Geschäftsjahr satzungsgemäß vier Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand statt und es wurden einige Bestandsobjekte vor Ort besichtigt. Der Aufsichtsrat verschaffte sich hierbei einen Überblick über die Heizungsanlagen im Wohnungsbestand.

Der Zugewinn an Wissen über die Wärmeplanung der Stadt Bremerhaven und die weitere Gestaltung des Fernwärmenetzes ist für die Vereinigte von großer Bedeutung. Wir appellieren an das Umweltschutzamt, die Vorstände zügig in die kommenden Gespräche stärker einzubeziehen, um die Klimastrategie der Stadtgemeinde voranbringen zu können und um die Entwicklung eigener Strategien zu ermöglichen, beispielsweise zu den Themen: Müssen ältere Gasthermen noch ausgetauscht werden? Was passiert mit älteren Heizungsanlagen? Die Aufteilung von Gas- und Ölheizungen sowie deren Betriebsalter sind im Zusammenhang mit dem Heizungsgesetz von immenser Bedeutung.

Weitere Themen der Sitzungen waren die Sanierung in der Hamburger Straße und der für uns sehr unerfreuliche Schaden an einem Bestandsgebäude der Vereinigten in der Rheinstraße, welcher durch Abrissarbeiten an einem Nebengebäude verursacht wurde.

Der Aufsichtsrat konnte sich umfassend über den Fortschritt der Sanierung in der Goethestraße informieren und die guten fachlichen Arbeiten unter der Aufsicht von Herrn Thörner, der in Lehe viele Bauten begleitet, positiv aufnehmen.

Durch die Besuche vor Ort konnten wir uns ein direktes Bild von der Qualität unserer Immobilien und den Fortschritten bei laufenden Projekten machen. Dies ermöglichte es uns, die Geschäftsführung gezielt zu unterstützen.

Trotz der angespannten Lage aufgrund der politischen Veränderungen und den damit verbundenen Unsicherheiten hat die Vereinigte im vergangenen Jahr solide Ergebnisse erzielt. Ohne die engagierte Arbeit des Vorstandes und der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wären diese nicht möglich gewesen. An dieser Stelle möchten wir uns bei allen für ihren Einsatz bedanken.

Auch interne Veränderungen hat der Aufsichtsrat bewertet und entsprechend begleitet. Der ehrenamtliche Vorstand Herr Baitinger hat nach 21 Jahren aufgrund der Altersbegrenzung seinen Abschied genommen. Wir danken ihm recht herzlich für die jahrelange, konstruktive und harmonische Zusammenarbeit.

Ferner stimmte der Aufsichtsrat dem Inhouse-Coaching zu, das dazu dienen sollte, das gute Miteinander im Hause weiter zu stärken, um zukünftige Herausforderungen noch besser meistern zu können.

Erfreulich durften wir die Fortbildung und den Abschluss zur Bilanzbuchhalterin von Frau Cremer vermerken. Wir möchten ihr auf diesem Weg herzlich gratulieren und wünschen ihr viel Erfolg bei der Ausübung neuer Tätigkeiten. Wir freuen uns, sie auch weiterhin im Team zu haben.

Für das kommende Geschäftsjahr stehen weiterhin große Herausforderungen bevor. Der Aufsichtsrat ist zuversichtlich, dass die Vereinigte gut positioniert ist, um diesen Herausforderungen auch weiterhin erfolgreich zu begegnen. Der vom Aufsichtsrat unter dem Datum vom 13.05.2024 zur Kenntnis genommene Jahresabschluss zum 31.12.2023 mit einer Bilanzsumme von 38.807.705,20 \in weist einen Jahresüberschuss von 661.215,44 \in aus.

Nach Einstellung von 396.729,72 € in die Ergebnisrücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn von 264.485,72 €.

Die Beschlussvorlage zur Mitgliederversammlung 2024 lautet: Der Bilanzgewinn beträgt per 264.485,72 €. Die Zahlung einer Dividende in Höhe von 2,5 % wird empfohlen. Das Guthaben beträgt zum Stichtag 31.12.2023 833.851,85 € und die Zuführung in die "freie Rücklage" beträgt 330.607,72€.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 sowie dem Vorschlag für die Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2023 zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung und freuen uns auf ein weiteres erfolgreiches Jahr in der Wohnungswirtschaft. Ebenso möchte ich den Dank für die hervorragende Zusammenarbeit an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, den Vorstand und meine Kollegin sowie die Kollegen vom Aufsichtsrat weitergeben.

Bremerhaven, Mai 2024

Thomas Ventzke

Vorsitzender des Aufsichtsrats



Tige



AKTIVA			
Bilanz zum 31. Dezember 2023			
ANI ACCUEDA ÖCCA		Geschäftsjahr	Vorjal
ANLAGEVERMÖGEN	T€	2023 T€	2022 T
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen			
an solchen Rechten und Werten		258,64	1.516,6
an Solchen Nechten und werten		250,04	1.010,0
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	34.416.989,80		35.213.919,
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	389,09		389,0
Technische Anlagen und Maschinen	0,51		0,
Betriebs- und Geschäftsausstattung	139.651,81		177.559,
Anlagen im Bau	2.245.871,25		870.597,
	212 13107 1,23	36.802.902,46	0.0.037,
		30.002.302, 10	
Anlagevermögen insgesamt		36.803.161,10	36.263.982,6
UMLAUFVERMÖGEN			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.593.545,93		1.383.145
Andere Vorräte	46.515,38		64.479,
		1.640.061,31	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	61.200,35		48.488,
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.035,05		8.996,
Sonstige Vermögensgegenstände	90.417,77		103.162,
		170.653,17	
Flüssige Mittel		4=0.000.00	
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		178.982,28	425.009,8
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
TECHNORUS/IBUNENES/IUS/ US/ EN			
Geldbeschaffungskosten		14.847,34	16.143,
<u> </u>			
Bilanzsumme		38.807.705,20	38.313.406,



PASSIVA

PASSIVA			
Bilanz zum 31. Dezember 2023			
		Geschäftsjahr	Vorjahr
EIGENKAPITAL	T€	2023 T€	2022 T€
CIGCINIA TIAL	10	2023 10	2022 10
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	84.298,46		103.534,00
der verbleibenden Mitglieder, Rückständige fällige Einzahlungen			
auf Geschäftsanteile 2.737,85 € (Vorjahr: 5.119,01 €)	838.048,31		834.006,85
		922.346,77	
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.774.080,68		1.707.958,68
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt			
66.122,00 € (Vorjahr: 30.270,00 €)			
Andrea Creaturi ariinda anno	12 100 170 21		12 651 726 00
Andere Ergebnisrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	13.108.179,21		12.651.736,09
125.835,40 € (Vorjahr: 240.136,19 €)			
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
330.607,72 € (Vorjahr: 125.835,40 €)		14.882.259,89	
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	661.215,44		302.691,78
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-396.729,72		-156.105,40
		264.485,72	
Eigenkapital insgesamt		16.069.092,38	15.443.822,00
		10.003.032,30	13.113.022,00
RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen	2.209,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	109.591,90	111 000 00	82.626,10
		111.800,90	
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.399.349,64		20.850.831,79
Erhaltene Anzahlungenn	1.860.526,42		1.610.317,34
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	275.298,76		252.530,29
Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern: 20.064,47 € (Vorjahr: 20.488,52 €)	32.877,08		33.835,13
		22.568.051,90	
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		E0.760.03	20 //// 10
RECTIVORADAMENZONASTOS I EN		58.760,02	39.444,10
Bilanzsumme		38.807.705,20	38.313.406,75

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023			
		Geschäftsjahr	Vorjah
	T€	2023 T€	2022 T
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	4.783.604,45		4.599.155,20
aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.529,38		13.707,9
aus under en eierer ungen und eerstungen	11.323,30	4.795.133,83	13.707,3.
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		210.400,76	22.023,2
Andere aktivierte Eigenleistungen		18.331,35	6.841,5
Sonstige betriebliche Erträge		98.924,65	167.364,54
John Stage Deta lebatche Er trage		30.324,03	107.304,35
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		-2.114.952,82	- 2.149.511,1
Turwendungen are nadocent eschartung		2.114.332,02	2.173.311,1
Rohergebnis		3.007.837,77	2.659.581,4
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-524.800,61		-464.898,36
Soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung	,		
davon Aufwendungen für Altersvorsorge: 66.305,92 € (Vorjahr: 10.112,91 €)	-114.101,12		-165.780,88
		-638.901,73	
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des			
Sachanlagevermögens		-908.402,04	- 917.941,96
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-205.301,69	-211.779,7
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		483,60	29,62
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 372.801,08	-382.286,84
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-21.850,50	-12.626,86
Ergebnis nach Steuern		861.064,33	504.296,42
Sonstige Steuern		-199.848,89	-201.604,64
Jahresüberschuss		661.215,44	302.691,78
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-396.729,72	-156.105,40
Du .		357 705 33	44.5.505.24
Bilanzgewinn		264.485,72	146.586,38



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 31.12.2023 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 Vereinigte 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

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 2023 nicht in die aktivierten Herstellungskosten des Neubaus einbezogen. Die nachträglichen Herstellungskosten für Modernisierungen enthalten eigene Verwaltungskosten in Höhe von € 2.709,17 (pauschal 2% der aktivierten Fremdkosten). Die Herstellungskosten für Neubauten enthalten eigene Verwaltungskosten in Höhe von € 15.622,18, welche ausgehend von Stundenaufzeichnungen ermittelt wurden.

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.

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 2023 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 planmäßigen 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

 $\label{thm:continuity} \mbox{Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.}$

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 abgerechnete 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.

Entwicklung des Anlagevermögens



	spie	

Summe	14.359.694,77	125.835,40	396.729,72	14.882.259,89
Andere Ergebnisrücklagen	12.651.736,09	125.835,40	330.607,72	13.108.179,21
Gesetzliche Rücklage	1.707.958,68	0,00	66.122,00	1.774.080,68
	€	€	€	€
Rucktagenspieget	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:	€
Urlaubsverpflichtungen	7.000,00
Rückerstattung CO2 Kosten	7.669,02
Aufbewahrungskosten	16.100,00
Abschluss- und Steuerberatungskosten	16.779,00
unterlassene Instandhaltung	17.043,88
Prüfungskosten	20.000,00
Interne Jahresabschlusskosten	25.000,00
	109.591,90

Buchwert Buchwert am am 31.12.2023 31.12.2022	Kumulierte Abschrei- bungen zum 31.12.2023	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit Umbuchungen €	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit Abgängen	Abschrei- bungen des Geschäfts jahres	Kumulierte Abschrei- bungen zum 01.01.2023	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12.2023	Zuschreibungen des Geschäfts- jahres
258,64 1.516,65	59.958,24	0,00	0,00	1.258,01	58.700,23	60.216,88	0,00
34.416.989,80 35.213.919,55	20.412.121,43	-58.044,62	0,00	866.019,69	19.604.146,36	54.829.111,23	0,00
389,09 389,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	389,09	0,00
0,51 0,51	56.235,06	0,00	0,00	0,00	56.235,06	56.235,57	0,00
139.651,81 177.559,07	305.759,15	0,00	689,95	41.124,34	265.324,76	445.410,96	0,00
2.245.871,25 870.597,77	58.044,62	58.044,62	0,00	0,00	0,00	2.303.915,87	21.036,06
36.802.902,46 36.262.465,99	20.832.160,26	0,00	689,95	907.144,03	19.925.706,18	57.635.062,72	21.036,06
36.803.161,10 36.263.982,64	20.892.118,50	0,00	689,95	908.402,04	19.984.406,41	57.695.279,60	21.036,06

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):

	31.12.2023	unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Art der
VERBINDLICHKEITEN	€	€	€	€	€	Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.399.349,64	1.244.908,29	4.408.361,51	14.746.079,84	20.399.349,64	GPR
	(20.850.831,79)	(1.098.984,10)	(4.372.149,79)	(15.379.697,90)	(20.850.831,79)	(GPR)
Erhaltene Anzahlungen	1.860.526,42	1.860.526,42	0,00	0,00	0,00	
	(1.610.317,34)	(1.610.317,34)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	275.298,76	275.298,76	0,00	0,00	0,00	
	(252.530,29)	(252.530,29)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	32.877,08	26.248,80	6.599,91	28,37	0,00	
	(33.835,13)	(26.444,70)	(7.293,49)	(96,94)	(0,00)	
Gesamtbetrag	22.568.051,90	3.406.982,27	4.414.961,42	14.746.108,21	20.399.349,64	
	(22.747.514,55)	(2.988.276,43)	(4.379.443,28)	(15.379.794,84)	(20.850.831,79)	

^{*)} GPR = Grundpfandrecht

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 \leq 17.000.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr zusätzlich zu den 3 Mitgliedern des Vorstandes durchschnittlich 8 kaufmännische Mitarbeiter (davon 4 in Teilzeit) und 13 Hausmeister (jeweils in Teilzeit).

Mitgliederbewegung

Anfang 2023	863
Zugang 2023	84
Abgang 2023	96
Ende 2023	851

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 4.041,46 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, bis 08.12.2023 Thomas Seiwerth

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

E. VERWENDUNG BILANZGEWINN

Der Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung folgende Gewinnverwendung vor:

lahresüberschuss	€ 661.215.44
Janicsabersenass	001.213,44
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	66.122,00
anderen Ergebnisrücklagen	330.607,72
verbleibender Bilanzgewinn	264.485,72
Ausschüttung einer Dividende von 2,5 % auf die	
dividendenberechtigten Geschäftsguthaben	
am 1. Januar 2023 von € 833.851,85	20.848,49
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	243.637,23

Bremerhaven, April 2024

Der Vorstand

Torben Peschel Thomas Seiwerth





Haus-Nr.

Objekt-Nr.

Anzahl Häuser

Anzahl Wohnungen Gewerbliche

Garagen/ Einheiten Einstellplätze

BREMERHAVEN

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			
Hamburger Straße	32	514	1	7		3/	
Hamburger Straße	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		0, 2	
			<u> </u>				
LEHE, 27576							
Adolfstraße	11	374	1	10			
Adolfstraße	13, 15	221	2	20			
Auguststraße	11	524				/3	
Auguststraße	13	434	1	8		/4	
Danziger Straße	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, 27580							
Morgensternstraße	13 a+b	494	2	11		/5	
GEESTLAND							
GEESTLAND, 27624, OT BED	ERKESA						
Hauptmann-Böse-Straße	11	183	1	4			
Hauptmann-Böse-Straße	13	93	1	4		1/	
·							
GEESTLAND, 27607, OT LANG	GEN						
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							
WURSTER NORDSEEKÜSTE,	27632, OT DORU	M					
·							
Eichenhamm	15	203	1	4			
Wohnungsbestand Insgesamt			84	806	20	63/140	



ENTWICKLUNGSZUSAMMENARBEIT IST FÜR ALLE EIN GEWINN



Nicaragua: Die Kinder waren tief beeindruckt, dass nach einer Sammelaktion dieser Ball aus Müll entstand. Zur Belohnung für ihr Umwelt-Engagement erhielten sie Setzlinge für Obstbäume.

Klimawandel, Kriege, Terrorismus und Pandemien sind keine abstrakten Probleme weit entfernter Länder, sondern auch Alltag der Menschen in Europa. Diese globalen Probleme wirken grenzüberschreitend – und lassen sich daher auch nur grenzüberschreitend lösen. Entwicklungszusammenarbeit setzt genau da an. Sie verfolgt in einer ökonomisch, ökologisch und sozial eng verzahnten Welt konsequenterweise einen mehrgleisigen Ansatz, ein "nicht nur hier" – "sondern auch weltweit". Deshalb fördern wir die DESWOS, unsere Fachorganisation der Entwicklungszusammenarbeit in der Wohnungswirtschaft, als Mitglied. Damit leisten wir einen Beitrag zu menschenwürdigem Wohnraum für Menschen in Afrika, Asien und Lateinamerika, Zugang zu Bildung und Gesundheit und sichere Existenzen!

HILFSPROJEKTE IN 2023 – ERMÖGLICHT AUCH DANK UNSERER HILFE!

NICARAGUA: Grüneren und sicheren Lebensraum geschaffen

In La Concordia werden die Schulkinder in Zukunft hoffentlich keinen Müll mehr achtlos in die Natur werfen, sondern die neuen, über das Projekt angeschafften Mülleimer zur Abfalltrennung nutzen. Die Kinder waren tief beeindruckt, dass nach einer Sammelaktion dieser Ball aus Müll entstand. Zur Belohnung für ihr Umwelt-Engagement erhielten sie Setzlinge für Obstbäume. Insgesamt 6.600 Setzlinge pflanzte die Dorfbevölkerung zur Wiederaufforstung. Diese Aktion ist Teil eines umfassenden Projekts der Partnerorganisation Grupo Sofonias Nicaragua: Dazu gehörte auch der Bau eines Wasserspeichers und von 15 Stahlbetontanks für eine bessere Wasserversorgung im Dorf sowie Erste-Hilfe-Kurse nach Naturkatastrophen. Gleichzeitig förderten wir den Bau erdbebenresistenter Häuser für 55 Familien sowie die duale Ausbildung von acht Jugendlichen zu Maurern.

INDIEN: Ausgegrenzten Menschen ein Zuhause und eine Existenz ermöglicht

Sie sind alleinerziehend, haben körperliche Beeinträchtigungen, oder gehören der marginalisierten Volksgruppe der Dalits

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

an – 50 Familien in Villupuram im Südosten Indiens. Mit ihren Familien leben sie unter menschenunwürdigen Bedingungen in einfachen Hütten. Gemeinsam mit der langjährigen indischen Partnerorganisation REAL hat die DESWOS deshalb im Juli 2023 in fünf Dörfern ein neues Projekt gestartet, um die Wohn- und Einkommenssituation dieser besonders bedürftigen Menschen zu verbessern. Im Einzelnen erfolgt der Bau von 50 Häusern mit einer Wohnfläche von 25 m² inklusive Toiletten und Waschmöglichkeiten. DESWOS fördert ferner den Aufbau von Spargruppen und kleinen Business-Aktivitäten. Ein Großteil der Arbeiten konnte in 2023 bereits umgesetzt werden. Wenn das Projekt in 2024 abgeschlossen sein wird, haben etwa 300 Menschen deutlich bessere Perspektiven für die Zukunft!

TANSANIA:

LEBENSBEDINGUNGEN IN MWANZA VERBESSERT

In den Dörfern am Ufer des Victoria-Sees leben viele Familien in dunklen, feuchten Lehmhütten und in extremer Armut. Als Fischer und Kleinbauern sind sie finanziell nicht in der Lage, ihre Situation selbstständig zu verbessern. Die DESWOS und die lokale Partnerorganisation Caritas Mwanza haben ein Projekt realisiert, um die Wohn- und Lebensverhältnisse der in Armut lebenden Familien zu verbessern. Rund 7.000 Menschen konnten wir im Bezirk Bugogwa insgesamt fördern: Durch die Gründung und Schulung von 50 Spargruppen mit jeweils etwa 140 Mitgliedern, durch den Bau von zehn einfachen Häusern mit einer Wohnfläche von rund 48 m², Trockentrenntoiletten und Waschmöglichkeiten und durch die Ausbildung von 30 jungen Frauen und Männern in Bauberufen. Das ist wichtig als Alternative zu der wenig aussichtsreichen Fischerei und Landwirtschaft.



INDIEN: Gemeinsam mit der indischen Partnerorganisation REAL hat die DESWOS im Juli 2023 in fünf Dörfern ein neues Projekt gestartet, um die Wohn- und Einkommenssituation dieser besonders bedürftigen Menschen zu verbessern. Im Einzelnen erfolgt der Bau von 50 Häusern mit einer Wohnfläche von 25 m² inklusive Toiletten und Waschmöglichkeiten.

TANSANIA: Durch die Gründung und Schulung von 50 Spargruppen mit jeweils etwa 140 Mitgliedern, durch den Bau von zehn Häusern, Trockentrenntoiletten und Waschmöglichkeiten und durch die Ausbildung von 30 jungen Frauen und Männern in Bauberufen konnten rund 7.000 Menschen gefördert werden.



