



# Geschäftsbericht 2024

Verwaltungsorgane der Genossenschaft:

**VORSTAND:**

Torben Peschel Vorsitzender

Thomas Seiwert

**AUFSICHTSRAT:**

Thomas Ventzke

Dipl. Ingenieur, Vorsitzender

Otto von Bebern

1. Vorsitzender Mieterverein Bremerhaven e.V.

Ulf Naumann

Dipl. Ing. Architekt

Kerstin Bloch

Dipl. Kauffrau

**PRÜFUNGS AUSSCHUSS:**

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

75 Jahre

# Vereinigte Bau- und Siedlungsgenossen- schaft Bremerhaven- Wesermünde eG

1949-2024



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. Ergänzend bieten wir unseren Mietern Fahrradgaragen an. Die Gesamtwohn- und Nutzfläche, ohne Berücksichtigung der Garagen, beträgt 48.324 Quadratmeter. Unsere Wohnungen werden vornehmlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach preiswertem und gut ausgestatteten Wohnraum bleibt stabil. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf kurzfristige Gewinnmaximierung ausgelegt. Vielmehr setzen wir auf eine nachhaltige Nutzung durch zufriedene Mieter, die zur Pflege unseres Wohnungsbestandes und zu einem positiven Nachbarschaftsverhältnis beitragen.

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1. ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN

#### Wohnungsbau bleibt 2024 weiter unter Druck

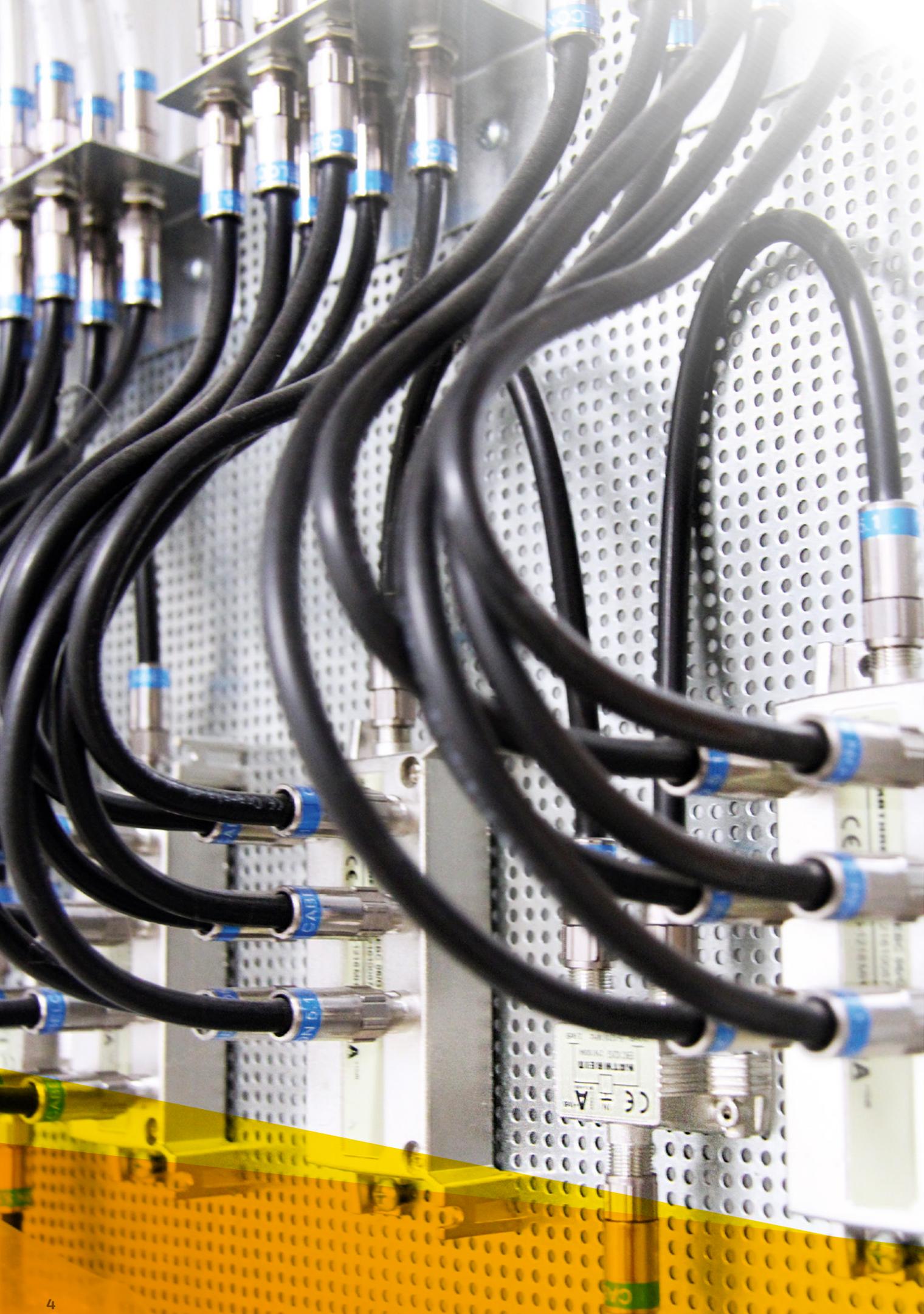
Die deutsche Wirtschaft ist 2024 erneut geschrumpft – das zweite Rezessionsjahr in Folge. Besonders betroffen war erneut die Bauwirtschaft, insbesondere der Wohnungsbau. Hohe Baukosten, steigende Zinsen und unsichere Rahmenbedingungen führten zu einem deutlichen Rückgang der Bauinvestitionen.

Im Wohnungsbau sank die Bautätigkeit preisbereinigt um 5 %. Trotz nachlassender Inflation blieben die Baupreise auf sehr hohem Niveau – seit 2019 haben sie um rund 40 % zugelegt. Viele Projekte wurden verschoben oder ganz aufgegeben. Nur staatliche Investitionen, etwa in die Infrastruktur, legten leicht zu.

Der anhaltende Druck auf den Wohnungsbau zeigt, wie herausfordernd es derzeit ist, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und die angestrebten Neubauziele zu erreichen.

#### Inflation sinkt, Wohnkosten bleiben unter Druck

Die Inflation lag 2024 im Jahresdurchschnitt bei 2,2 % – deutlich unter dem Vorjahreswert. Energiepreise gingen erstmals wieder zurück, blieben jedoch auf hohem Niveau. Besonders Fernwärme verteuerte sich weiter deutlich.



Trotz sinkender Inflationsraten belasten Energiepreise und steigende Baukosten weiterhin den Wohnungsbau. Preisgleitklauseln, hohe Finanzierungskosten und anhaltende Unsicherheiten erschweren Investitionen in neuen Wohnraum.

## Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

### Wohnungsbau unter Druck: Hohe Kosten, sinkende Genehmigungen, zu wenige Fertigstellungen

Der Wohnungsbau bleibt 2024 durch hohe Baukosten, gestiegene Zinsen und unsichere Rahmenbedingungen stark belastet. Die Baupreise sind seit 2012 deutlich stärker gestiegen als die allgemeine Inflation. Trotz zuletzt moderaterer Preiszuwächse verharren die Gestehungskosten auf hohem Niveau.

Genehmigungen und Fertigstellungen sinken deutlich: Von Januar bis Oktober 2024 wurden 22 % weniger Wohnungen genehmigt als im Vorjahreszeitraum. Ein Rückgang bei Ein- und Mehrfamilienhäusern ist besonders ausgeprägt. Für 2024 werden nur etwa 250.000 Fertigstellungen erwartet – weit unter dem Bedarf und dem politischen Ziel von 400.000 Einheiten.

Ohne deutliche Förderimpulse und Planungssicherheit ist kurzfristig keine Trendwende zu erwarten. Bezahlbarer Wohnraum lässt sich unter den aktuellen Bedingungen kaum realisieren.

### Wohnraum in Bremerhaven

Die Mietpreise in Bremerhaven steigen moderat. Der aktuelle Mietspiegel zeigt für mittlere Wohnlagen Spannen zwischen 5,00 €/m<sup>2</sup> und 11,00 €/m<sup>2</sup>, abhängig von Baujahr und Ausstattung. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bleibt hoch, insbesondere aufgrund einer gestiegenen Anzahl an Haushalten und der weiterhin angespannten Situation am Neubau Markt. 2024 und zu Beginn 2025 wurden moderate Anpassungen des Mietzinses durchgeführt, siehe Mietanpassungen.

## 2.2. GESCHÄFTSVERLAUF

### Förderung Goethestraße bewilligt

Ein bedeutender Erfolg ist die Bewilligung weiterer Fördermittel für das Sanierungsprojekt in der Goethestraße 32+34. Diese finanzielle Unterstützung hat die wirtschaftliche Stabilität unserer Genossenschaft erheblich gestärkt. Das Objekt ist nun vollständig fertiggestellt und vermietet, was unsere Einnahmen stabilisiert.

### Fertigstellung der Bäckerei

Die geplante Eröffnung der Bäckerei verzögert sich, wird aber nun für das Jahr 2025 erwartet. Hierbei sind noch einige behördliche Abstimmungen erforderlich, die wir aktiv begleiten. Die Gewinnung eines geeigneten Bäckers oder einer Bäckerin gestaltet sich nicht zuletzt aufgrund des bestehenden Fachkräftemangels als relativ schwierig. Ungeachtet dieser Situation wird derzeit in die Instandsetzung des ursprünglichen Holzdampfbackofens investiert.

### Rechtsstreit Rheinstr. 50

Der Schadensersatzprozess zur Immobilie Rheinstr. 50 gestaltet sich weiterhin als herausfordernd. Die Gegenseite erschwert massiv die Schadensregulierung durch die Versicherung und eine gerichtliche Entscheidung. Unsere Genossenschaft bleibt jedoch optimistisch, dass unsere Forderungen durchgesetzt werden können. Das Verfahren ist anhängig, Ausgang und Zeitrahmen sind jedoch weiterhin ungewiss.

### Dekarbonisierung der Heizungsanlage Meidestraße

Die Erneuerung der Heizungsanlage in der Meidestraße erforderte einen Komplett austausch. Die Entscheidung fiel zugunsten einer Gasheizung mit der Möglichkeit zum späteren Anschluss einer Wärmepumpe. Mit dieser dann bestehenden Hybridlösung können die CO<sub>2</sub>-Kosten bereits jetzt reduziert und die Mieter langfristig entlastet werden. Auf diese Weise wird angemessen auf die Einhaltung der geltenden und zukünftigen gesetzlichen Vorgaben reagiert. Dies ist ein zentraler Schritt zur Anpassung an gesetzliche Klimaziele und zur Vermeidung steigender Umlagekosten.

### Energetische Ertüchtigung Hamburger Straße

Die Wohnanlage Hamburger Straße soll energetisch ertüchtigt werden. Der vom eingeschalteten Energieberater erarbeitete Sanierungsfahrplan liegt vor und wir befinden uns im Stadium der Ausschreibung. Das Volumen für die Umsetzung wird vorbehaltlich möglicher Weiterungen auf derzeit ca. 750.000,-€ beziffert. Der Starttermin ist noch 2025 geplant. Unklarheiten bestehen hinsichtlich der noch zu konkretisierenden Förder Szenarien, nicht zuletzt aufgrund der zum Zeitpunkt der Berichterstellung unklaren politischen Präferenzen.

### Grundsteuerreform und steuerliche Belastung

Der weiterhin hohe Verwaltungsaufwand durch die Finanzverwaltung bleibt ein Problem. Gegen zahlreiche fehlerhafte Grundsteuerwertbescheide wurden Rechtsmittel eingelegt. Wir erwarten eine signifikante Reduzierung der Grundsteuerlast zugunsten unserer Mieter, auch wenn das Ergebnis zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch aussteht.

## Personelle Entwicklung

Innerhalb der Genossenschaft gab es personelle Umstrukturierungen. Der Fortgang unseres Buchhalters konnte durch Frau Cremer optimal kompensiert werden, die nun als Leiterin der Finanzbuchhaltung und Personalchefin agiert. Besonders erfreulich ist die bevorstehende Übernahme unserer Auszubildenden, die nach erfolgreicher Abschlussprüfung das Team weiter verstärken wird.

Der Vorstand wurde für weitere fünf Jahre im Amt bestätigt.

## Mietanpassungen

Um den gestiegenen Kosten im Bau- und Handwerkssektor gerecht zu werden, war eine moderate Mietanpassung notwendig. Die Akzeptanz unter den Mietern ist hoch, und die Maßnahme trägt zur langfristigen finanziellen Stabilität unserer Genossenschaft bei.

## 2.3. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

### ERTRAGSLAGE

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

	2024	2023	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>Hausbewirtschaftung</b>			
<b>Erträge</b>			
Sollmieten	3.695,0	3.578,5	116,5
abzgl. Erlösschmälerungen und Mietminderungen	-282,4	-222,7	-59,7
	3.412,6	3.355,8	56,8
abgerechnete Umlagen abzgl. Erlösschmälerungen	1.564,5	1.418,2	146,3
Bestandsveränderungen aus noch nicht abgerechneten Umlagen	29,6	210,4	-180,8
sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	5,8	9,8	-4,0
sonstige betriebliche Erträge	77,2	0,0	77,2
	5.089,7	4.994,2	95,5
<b>Aufwendungen</b>			
Instandhaltungskosten			
Fremdkosten	742,8	639,8	103,0
Verrechnung Instandhaltung	176,2	161,9	14,3
	919,0	801,7	117,3
abzgl. Versicherungserstattungen	-64,2	-49,1	-15,1
	854,8	752,6	102,2
Betriebs- und Heizkosten (einschl. verrechneter Personal- und Sachkosten)	1.647,8	1.525,9	121,9
Abschreibungen auf Sachanlagen	868,2	866,0	2,2
Verwaltungskosten	537,1	493,3	43,8
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	375,4	359,4	16,0
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung	37,3	10,6	26,7
Grundsteuer	202,4	202,4	0,0
übrige Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	25,5	18,3	7,2
sonstige betriebliche Aufwendungen	40,3	0,9	39,4
Personalaufwand	26,7	28,6	-1,9
	4.615,5	4.258,0	357,5
<b>Ergebnis</b>	<b>474,2</b>	<b>736,2</b>	<b>-262,0</b>

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr zwar um T€ 262,0 verringert, erreicht aber dennoch einen zufriedenstellenden Wert von T€ 474,0. Im Bereich der Erträge wurde der Anstieg der Sollmieten um T€ 116,5 von der Zunahme der Erlösschmälerungen i. H. v. T€ 59,7 negativ beeinflusst. Im Bereich der Aufwendungen erhöhten sich insbesondere die Fremdkosten (T€ 103,0).

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

### VERMÖGENSLAGE

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

Vermögensstruktur	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung €
	€	%	€	%	
Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten)	36.285.082,25	91,67	36.818.008,44	94,87	-532.926,19
Umlaufvermögen	3.295.194,54	8,33	1.989.696,76	5,13	1.305.497,78
<b>Bilanzsumme</b>	<b>39.580.276,79</b>	<b>100,00</b>	<b>38.807.705,20</b>	<b>100,00</b>	<b>772.571,59</b>

Kapitalstruktur	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung €
	€	%	€	%	
Eigenkapital	16.416.920,94	41,48	16.069.092,38	41,41	347.828,56
langfristiges Kapital (Dauerfremdfinanzierungsmittel)	20.725.835,67	52,36	20.249.349,64	52,18	476.486,03
sonst. langfristige Verbindlichkeiten	5.985,07	0,02	6.599,91	0,02	-614,84
kurzfristige Fremdmittel (einschl. Rückstellungen)	2.431.535,11	6,14	2.482.663,27	6,40	-51.128,16
<b>Bilanzsumme</b>	<b>39.580.276,79</b>	<b>100,00</b>	<b>38.807.705,20</b>	<b>100,00</b>	<b>772.571,59</b>

Das Anlagevermögen beträgt 91,67% der Bilanzsumme (Vorjahr 94,87%). Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Das Eigenkapital nahm um 347,8 T€ zu. Die Eigenkapitalquote beträgt 41,48% (Vorjahr 41,41%).

Die Vermögenslage verdeutlicht, dass das der Genossenschaft zur Verfügung stehende Kapital am 31.12.2024 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 30 Jahren.

Die Kapitalflussrechnung zeigt folgende Daten:

	2024 T€	2023 T€
Jahresüberschuss	367,5	661,2
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	909,4	887,3
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) langfristiger Rückstellungen	0,8	-0,3
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	1,3	1,3
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,5	0,0
sonstige wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)^	37,3	10,6
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>1.316,8</b>	<b>1.560,1</b>
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	35,9	27,3
Zunahme sonstiger Aktiva	-286,9	-217,1
Zunahme sonstiger Passiva	-118,9	291,6
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	388,0	371,0
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	53,1	21,9
Ertragsteuerzahlungen	-19,6	-15,5
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.368,4</b>	<b>2.039,3</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	99,8	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.052,9	-1.566,6
erhaltene Zinsen	0,0	0,5
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-953,1</b>	<b>-1.566,1</b>
Veränderung der Geschäftsguthaben	1,3	-15,5
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.980,0	500,0
planmäßige Tilgungen	-1.091,2	-1.101,5
außerplanmäßige Tilgungen	-412,3	0,0
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	551,0	140,0
gezahlte Zinsen	-388,0	-371,5
gezahlte Dividenden	-20,9	-20,7
Einzahlung Terminkredit	0,0	150,0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>619,9</b>	<b>-719,2</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>1.035,2</b>	<b>-246,0</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	179,0	425,0
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>1.214,2</b>	<b>179,0</b>

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

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 2.039,3 T€ im Jahr 2023 auf 1.368,4 T€ im Jahr 2024 verringert.

### **Erhöhung der Investitionsausgaben**

Die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen sind von 1.566,1 T€ im Vorjahr auf 953,1 T€ in 2024 gesunken.

### **Verbesserung der finanziellen Stabilität**

Der Finanzmittelbestand am Jahresende zeigt eine Steigerung von 1.035,2 T€ im Vergleich zum Vorjahr.

## **3. RISIKEN UND CHANCEN**

### **RISIKEN**

#### **Schadensersatzverfahren und unklarer Zeitrahmen**

Der Rechtsstreit um die Immobilie Rheinstr. 50 birgt finanzielle Unsicherheiten. Unser Rechtsbeistand arbeitet in enger Zusammenarbeit mit dem Vorstand intensiv an einer Lösung, doch die Verzögerung durch die Gegenseite erschwert eine rasche Regulierung.

#### **CO<sub>2</sub>-Abgabe und Kommunale Wärmeplanung**

Die Kommunale Wärmeplanung für die Stadt Bremerhaven wird derzeit vom Hamburger Institut erstellt. Eingeflossen sind die Daten der kommunalen Versorger (zum Anschluss an das Fernwärmenetz) sowie die Heizbedarfe der involvierten Wohnungswirtschaft. Die gesetzlich geforderten Alternativen wurden bisher weder erkennbar entwickelt noch vorgelegt. Die bis dato fehlende Wärmeplanung der Kommune stellt unsere

Genossenschaft vor besondere Herausforderungen. Hier besteht eine gewisse Drucksituation aufgrund der Erkenntnis der Notwendigkeit zur zeitnahen Umsetzung der bestehenden Klimaziele. Gleichfalls erfordert die Wirtschaftsprüfung erkennbares Engagement in dieser Sache. An Engagement mangelt es nicht, allenfalls an der Konkretisierung politischer Vorgaben.

#### **Grundsteuerreform und steuerliche Unsicherheit**

Die Auswirkungen der neuen Grundsteuerreform bleiben unklar. Sollte der versprochene steuerliche Neutralitätsansatz nicht eingehalten werden, könnte eine zusätzliche Belastung für unsere Mieter entstehen. Interne Berechnungen geben jedoch Anlass zu der Erwartung, dass sich die Belastung durch die Grundsteuer signifikant zugunsten unserer Mieterschaft reduzieren wird. Die hier aufgezeigten Risiken betreffen aufgrund deren Umlegbarkeit fast ausnahmslos unsere Mieterschaft.

#### **Kriegsrisiko**

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. Zudem haben die Energiepreise Rekordniveaus erreicht. Der Regierungswechsel in den USA ist verbunden mit der Hoffnung auf ein absehbares Ende des Krieges. Kalkulierbar sind diese Aussichten mit Blick auf die beteiligten Akteure derzeit jedoch nicht. Das gilt gleichfalls für die weiteren Auswirkungen auf zukünftige Energiepreise. Trotz staatlich gedeckelter Gaspreise bis Ende 2023 stehen unsere Mieter und Mitglieder vor erheblichen Kostensteigerungen. 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 war 2024 unser Sanierungsprojekt in der Goethestraße 32/34 von diesen Preiserhöhungen betroffen.

#### **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 durch die bereits moderat durchgeführte Erhöhung der Miete erreicht werden. Das Ertragsrisiko ist somit als gering und kalkulierbar zu bewerten.



## Betriebskostenrisiken

### Einführung und Entwicklung der CO<sub>2</sub>-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 Aufteilung 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 geringer wird der Vermieter zur Übernahme der Abgabe veranlagt.

Mit dem Haushaltsfinanzierungsgesetz 2024 wird auch das Brennstoffemissionshandelsgesetz geändert. Der CO<sub>2</sub>-Preispfad wurde wie folgt angehoben:

- für 2024 auf 45 EUR/t CO<sub>2</sub> (statt 35 EUR/t) und
- für 2025 auf 55 EUR/t CO<sub>2</sub> (statt 45 EUR/t).

Festzustellen ist, dass der Emissionshandel Anfang 2025 bereits € 200,-/Tonne CO<sub>2</sub>-aufruft.

Der Vermieteranteil kann hier nur durch geeignete Maßnahmen zur Dekarbonisierung gemindert werden. Hierzu befindet sich die Vereinigte bereits in der Umsetzung (Hamburger Straße) oder in konkreter Planung (Berliner Platz).

### 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. Entgegen der Befürchtung, es würde zu einer Anhebung der Grundsteuer kommen, erwarten wir nunmehr für 2025 eine signifikante Ermäßigung der Steuerlast um ca. 50% des bisherigen Aufkommens. Das bedeutet im Ergebnis eine verminderte Belastung unserer Mieter und Mitglieder bei gleichzeitiger Eröffnung von Spielräumen für die bereits realisierten moderaten Mieterhöhungen. Getrübt wird die erwartete Minderung der Steuerlast allerdings durch massive Auseinandersetzungen des Vorstands mit der Finanzverwaltung. Exemplarisch ist hier das Abschneiden von Rechtsmitteln durch massiv fehlende oder fehlerhafte Bescheide der Finanzbehörde zu nennen. Eine Klärung ist zum Zeitpunkt der Berichterstattung jedoch absehbar.

### 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 Fischereiiindustrie, 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.

### 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 Ukraineflüchtlings 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.

#### **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. .

## **4. CHANCEN**

### **Stabiler Wohnungsmarkt**

Bremerhaven bleibt ein attraktiver Standort für bezahlbaren Wohnraum. Die nahezu vollständige Vermietung und die Fertigstellung der Goethestraße tragen zur Stabilisierung der Genossenschaftseinnahmen bei.

### **Energetische Sanierungen und Dekarbonisierung**

Durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen können wir langfristig Energiekosten senken und unsere Wohngebäude zukunftssicher aufstellen. Diese Investitionen erhöhen den Wert unseres Portfolios und tragen zur Klimaneutralität bei.

## **5. ZUR LAGE DER VEREINIGTEN**

Die Genossenschaft hat eine solide Grundsubstanz im Vermietungsgeschäft mit eigenen Liegenschaften, was eine stabile

Einnahmequelle darstellt. Die durchgeführten Mietanpassungen haben dazu geführt, 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. Hierzu entfaltet die Vereinigte diversifizierende Aktivitäten in den Bereichen Fernwärme, Hybridlösungen und energetischer Sanierung.

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

## **6. PROGNOSE**

Unsere Genossenschaft wird weiterhin gezielt in die Modernisierung und Instandhaltung ihres Immobilienportfolios investieren. Die finanziellen Prognosen für die kommenden Jahre bleiben stabil. Für die Jahre 2025 bis 2026 erwarten wir einen Jahresüberschuss zwischen 300.000 und 330.000 Euro.

Bremerhaven, Mai 2025

Der Vorstand

**Torben Peschel    Thomas Seiwerth**



# BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS JAHR 2024

Im Jahr 2024 verzeichnete die deutsche Wirtschaft zum zweiten Mal in Folge einen Rückgang. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) verringerte sich laut Statistischem Bundesamt um 0,2 %, nachdem bereits im Jahr 2023 ein Rückgang von 0,3 % registriert worden war. Damit befindet sich die deutsche Volkswirtschaft erstmals seit den Jahren 2002/2003 erneut in einer sogenannten technischen Rezession über zwei aufeinanderfolgende Jahre.

Zu den belastenden Faktoren zählten neben einem anspruchsvollen außenwirtschaftlichen Umfeld insbesondere weiterhin hohe Energiepreise, ein erhöhtes Zinsniveau, gestiegene Baukosten sowie eine verhaltene Investitionsneigung. Diese gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wirkten sich auch auf das Geschäftsmodell der Vereinigten Bau- und Siedlungsgenossenschaft aus. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stellten insbesondere die Realisierung des Leitbilds – bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten anzubieten – vor zusätzliche Herausforderungen. Dennoch konnte sich die Genossenschaft unter diesen Voraussetzungen

insgesamt gut behaupten. Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden jedoch vorwiegend auf bereits begonnene Projekte beschränkt.

Im Geschäftsjahr 2024 fanden insgesamt vier gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt. Darüber hinaus wurden zwei weitere Sitzungen des Aufsichtsrats durchgeführt.

Die Wiederbestellung der beiden amtierenden Vorstandsmitglieder für eine weitere Amtszeit von fünf Jahren erfolgte mit einem Vorlauf von sechs Monaten. Weitere personelle Veränderungen konnten durch gezielte Neueinstellungen und organisatorische Umstrukturierungen kompensiert werden. Die personelle Aufstellung wird insgesamt als stabil und zukunftsfähig bewertet.

Herr Peschel wurde im Berichtsjahr in den Verbandsrat des Verbands der Immobilien- und Wohnungswirtschaft Niedersachsen/Bremen berufen und vertritt dort die Interessen unserer Genossenschaft.

Im ersten Quartal des Jahres wurde die Genossenschaft mit einem erheblichen Gebäudeschaden konfrontiert. Ursache war der Abbruch eines angrenzenden Gebäudes, der zu Schäden an einem Bestandsobjekt führte. Die damit verbundenen rechtlichen Auseinandersetzungen sind zum Berichtszeitpunkt noch nicht abgeschlossen.

Im Rahmen der Aufsichtsratsstätigkeit wurden laufende Sanierungsprojekte sowie geplante Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung beraten und zum Teil durch Objektbesichtigungen begleitet. Zudem informierte sich der Aufsichtsrat über die kommunale Wärmeplanung und diskutierte deren mögliche Auswirkungen auf die strategische Ausrichtung der Genossenschaft. Es wird erwartet, dass politische Entwicklungen – insbesondere die Neuwahl im Februar 2025 – künftig neue Rahmenbedingungen für die CO<sub>2</sub>-Reduktion mit sich bringen, die erneut überprüft und angepasst werden müssen.

Im Berichtsjahr stand auch die Wiederwahl zweier Mitglieder des Aufsichtsrats zur Entscheidung. Beide Amtsinhaber – Herr von Bebern und Herr Ventzke – stellten sich erneut zur Wahl. Da aus der Mitgliederversammlung keine weiteren Vorschläge eingereicht wurden, erfolgte ihre Wiederbestellung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang sowie Geschäftsbericht, wurde vom Aufsichtsrat geprüft. Es ergaben sich keine Beanstandungen. In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 20.05.2025 wurden die wesentlichen Positionen des Abschlusses detailliert erläutert und diskutiert.

Der vom Vorstand unterzeichnete Jahresabschluss zum 31.12.2024 weist bei einer Bilanzsumme von 39.580.276,79 € einen Jahresüberschuss in Höhe von 367.451,60 € aus. Nach einer Einstellung von 220.471,80 € in die Ergebnismrücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 146.979,80 €.

### **Beschlussvorlage für die Mitgliederversammlung 2025:**

Bilanzgewinn zum 31.12.2024: 146.979,80 €

Vorgeschlagene Gewinnverwendung:

- Zahlung einer Dividende in Höhe von 2,5 % (Stichtag: 01.01.2024): 20.860,38 €
- Zuführung zur freien Rücklage: 183.725,80 €

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung:

- dem Vorschlag zur Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2024 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung zu erteilen,

Das Geschäftsjahr 2024 war von vielfältigen Herausforderungen geprägt. Insbesondere die Umsetzung der Grundsteuerreform verursachte einen erheblichen administrativen Aufwand, der zum Jahresende noch nicht vollständig abgeschlossen war. Auch die Anforderungen im Zusammenhang mit der kommunalen Wärmeplanung waren Gegenstand intensiver Diskussionen.

Trotz dieser Belastungen konnte die Genossenschaft das Geschäftsjahr geordnet und stabil abschließen. Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeitenden sowie dem Vorstand für die konstruktive und engagierte Zusammenarbeit.

Bremerhaven, Mai 2025

### **Thomas Ventzke**

Vorsitzender des Aufsichtsrats





BILANZ 2024

GEWINN- UND  
VERLUSTRECHNUNG

ANHANG

## AKTIVA

Bilanz zum 31. Dezember 2024

	€	Geschäftsjahr 2024 €	Vorjahr 2023 €
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		2,00	258,64
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	36.117.332,41		34.416.989,80
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	389,09		389,09
Technische Anlagen und Maschinen	2.002,77		0,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	118.779,44		139.651,81
Anlagen im Bau	33.025,64		2.245.871,25
		36.271.529,35	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>36.271.531,35</b>	<b>36.803.161,10</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.623.144,01		1.593.545,93
Andere Vorräte	51.578,93		46.515,38
		1.674.722,94	
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	65.739,35		61.200,35
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		19.035,05
Sonstige Vermögensgegenstände	340.234,66		90.417,77
		405.974,01	
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.214.219,37	178.982,28
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Geldbeschaffungskosten	13.550,90		14.847,34
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	278,22		0,00
		13.829,12	
<b>Bilanzsumme</b>		<b>39.580.276,79</b>	<b>38.807.705,20</b>

## PASSIVA

Bilanz zum 31. Dezember 2024

	€	Geschäftsjahr 2024 €	Vorjahr 2023 €
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	89.881,24		84.298,46
der verbleibenden Mitglieder, Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 5.728,98 € (Vorjahr: 2.737,85 €)	833.690,98		838.048,31
		923.572,22	
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
<b>Gesetzliche Rücklage</b>			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 36.746,00 € (Vorjahr: 66.122,00 €)	1.810.826,68		1.774.080,68
<b>Andere Ergebnisrücklagen</b>			
davon aus dem Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 243.637,23 € (Vorjahr: 125.835,40 €)			
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 183.725,80 € (Vorjahr: 330.607,72 €)	13.535.542,24		13.108.179,21
		15.346.368,92	
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	367.451,60		661.215,44
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-220.471,80		-396.729,72
		146.979,80	
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>16.416.920,94</b>	<b>16.069.092,38</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Steuerrückstellungen	32.504,00		2.209,00
Sonstige Rückstellungen	146.339,99		109.591,90
		178.843,99	
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.725.835,67		20.399.349,64
Erhaltene Anzahlungen	1.909.286,90		1.860.526,42
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.861,56		0,00
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	265.682,17		275.298,76
Sonstige Verbindlichkeiten	28.713,38		32.877,08
davon aus Steuern: 16.872,12 € (Vorjahr: 20.937,13 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			
		22.938.379,68	
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>46.132,18</b>	<b>58.760,02</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>39.580.276,79</b>	<b>38.807.705,20</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	€	Geschäftsjahr 2024 €	Vorjahr 2023 €
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus Bewirtschaftungstätigkeit	4.982.847,54		4.783.604,45
aus Lieferungen und Leistungen	11.257,29		11.529,38
		4.994.104,83	
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		29.598,08	210.400,76
Andere aktivierte Eigenleistungen		18.198,18	18.331,35
Sonstige betriebliche Erträge		165.049,83	98.924,65
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		-2.341.248,52	-2.114.952,82
<b>Rohergebnis</b>		<b>2.865.702,40</b>	<b>3.007.837,77</b>
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	-543.435,52		-524.800,61
Soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung			
davon Aufwendungen für Altersvorsorge: 168,98 € (Vorjahr: 4.357,53 €)	-118.353,49		-114.101,12
		-661.789,01	
<b>Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögens		-909.266,96	-908.402,04
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		-283.579,33	-205.301,69
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		96,85	483,60
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		-389.331,81	-372.801,08
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		-53.084,95	-21.850,50
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>568.747,19</b>	<b>861.064,33</b>
<b>Sonstige Steuern</b>		-201.295,59	-199.848,89
<b>Jahresüberschuss</b>		367.451,60	661.215,44
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-220.471,80	-396.729,72
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>146.979,80</b>	<b>264.485,72</b>

## 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 31.12.2024 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 die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung (JAbschlWUV) 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 2024 nicht in die aktivierten Herstellungskosten des Neubaus einbezogen. Die nachträglichen Herstellungskosten für Modernisierungen enthalten eigene Verwaltungskosten in Höhe von € 3.893,57 (pauschal 2% der aktivierten Fremdkosten). Die Herstellungskosten für Neubauten enthalten eigene Verwaltungskosten in Höhe von € 14.304,60, 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 Restnutzungsdauer-Methode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer zwischen 33 und 80 Jahren abgeschrieben. Infolge der in 2024 abgeschlossenen vollumfänglichen Sanierung von zwei in 2017 angeschafften Wohn- und Geschäftshäusern wurde die Nutzungsdauer - wie bei Neubauten - mit 80 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 2024 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.

Die aktivierten anderen Rechnungsabgrenzungsposten wurden zu den Ausgabebeträgen bewertet, soweit sie Aufwand nach dem Bilanzstichtag darstellen.

#### 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 abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

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

### Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 01.01.2024 €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge des Geschäfts- jahres €	Umbuchungen des Geschäfts- jahres €
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>				
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	60.216,88	0,00	0,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.829.111,23	154.695,85	0,00	2.471.847,41
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	389,09	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	56.235,57	2.288,30	3.979,03	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	445.410,96	20.212,00	123.399,58	0,00
Anlagen im Bau*	2.303.915,87	300.749,77	99.792,59	-2.471.847,41
	57.635.062,72	477.945,92	227.171,20	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>57.695.279,60</b>	<b>477.945,92</b>	<b>227.171,20</b>	<b>0,00</b>

\* Die Zugänge wurden mit Zuschüssen im Umfang von € 575.000 verrechnet.

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	1.774.080,68	0,0	36.746,00	1.810.826,68
Andere Ergebnisrücklagen	13.108.179,21	243.637,23	183.725,80	13.535.542,24
<b>Summe</b>	<b>14.882.259,89</b>	<b>243.637,23</b>	<b>220.471,80</b>	<b>15.346.368,92</b>

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:	€
Ausstehende Rechnungen	6.785,17
Urlaubsverpflichtungen	8.100,00
Aufwendungen Hausbewirtschaftung	8.770,00
Aufbewahrungskosten	16.950,00
Abschluss- und Steuerberatungskosten	18.260,55
Rückerstattung CO <sub>2</sub> -Kosten	20.337,16
Prüfungskosten	21.539,00
ungewisse Verbindlichkeiten	22.428,11
Interne Jahresabschlusskosten	23.170,00
	<b>146.339,99</b>

Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2024 €	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2024 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit Abgängen €	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit Umbuchungen €	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2024 €	Buchwert am 31.12.2024 €	Buchwert am 31.12.2023 €
60.216,88	59.958,24	256,64	0,00	0,00	60.214,88	2,00	258,64
57.455.654,49	20.412.121,43	868.156,03	0,00	58.044,62	21.338.322,08	36.117.332,41	34.416.989,80
389,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	389,09	389,09
62.502,90	56.235,06	286,04	3.979,03	0,00	60.500,13	2.002,77	0,51
342.223,38	305.759,15	40.568,25	122.883,46	0,00	223.443,94	118.779,44	139.651,81
33.025,64	58.044,62	0,00	0,00	-58.044,62	0,00	33.025,64	2.245.871,25
57.893.795,50	20.832.160,26	909.010,32	126.862,49	0,00	21.622.266,15	36.271.529,35	36.802.902,46
<b>57.954.012,38</b>	<b>20.892.118,50</b>	<b>909.266,96</b>	<b>126.862,49</b>	<b>0,00</b>	<b>21.682.481,03</b>	<b>36.271.531,35</b>	<b>36.803.161,10</b>

## 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):

	31.12.2024		davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre		gesichert	Art der Sicherung
	€	unter 1 Jahr €	€	über 5 Jahre €	€	
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.725.835,67	1.114.288,52	4.467.639,87	15.143.907,28	20.725.835,67	GPR
	(20.399.349,64)	(1.244.908,29)	(4.408.361,51)	(14.746.079,84)	(20.399.349,64)	(GPR)
Erhaltene Anzahlungen	1.909.286,90	1.909.286,90	0,00	0,00	0,00	
	(1.860.526,42)	(1.860.526,42)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	274.543,73	274.543,73	0,00	0,00	0,00	
	(275.298,76)	(275.298,76)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	28.713,38	22.728,31	5.962,25	22,82	0,00	
	(32.877,08)	(26.248,80)	(6.599,91)	(28,37)	(0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>22.938.379,68</b>	<b>3.320.847,46</b>	<b>4.473.602,12</b>	<b>15.143.930,10</b>	<b>20.725.835,67</b>	
	(22.568.051,90)	(3.406.982,27)	(4.414.961,42)	(14.746.108,21)	(20.399.349,64)	

\*) 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 € 90.500.

### Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr zusätzlich zu den 2 Mitgliedern des Vorstandes durchschnittlich 8 kaufmännische Mitarbeiter (davon 3 in Teilzeit) und 12 Hausmeister (jeweils in Teilzeit).

### Mitgliederbewegung

Ende 2023	851
Tod früherer Jahre	-5
Anfang 2024	846
Zugang 2024	89
Abgang 2024	85
Ende 2024	850

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 4.357,33 vermindert.

**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  
Thomas Seiwert

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:

	€
Jahresüberschuss	367.451,60
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	36.746,00
andere Ergebnisrücklagen	183.725,80
<b>verbleibender Bilanzgewinn</b>	<b>146.979,80</b>
Ausschüttung einer Dividende von 2,5 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 1. Januar 2024 von € 834.328,31 (nach Rundung)	
	20.860,38
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	126.119,42

Bremerhaven, Mai 2025

Der Vorstand

**Torben Peschel      Thomas Seiwert**





## WOHNUNGSBESTAND 2024

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
Dürerstraße	29	111	1	12	--/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	1, 1a	72	2	20	--/7
Lilienthalstraße	9, 11, 13	41	3	30	4/3
Lilienthalstraße	15a	291	1	16	
Lilienthalstraße	20	31	1	10	--/10
Pratjstraße	1	272	1	10	
Rheinstraße	17-19	544	1	39	1
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
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	9	1	
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, 13b	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

### WURSTER NORDSEEKÜSTE, 27632, OT DORUM

Eichenhamm	15	203	1	4		
------------	----	-----	---	---	--	--

### Wohnungsbestand Insgesamt

84      806      20      63/140

## DIE VEREINIGTE ENGAGIERT SICH: ENTWICKLUNGSZUSAMMENARBEIT IST FÜR ALLE EIN GEWINN

Das vergangene Jahr war von Unsicherheit, Krisen und Kriegen geprägt, die auch die Arbeit der DESWOS e.V., unserer wohnungswirtschaftlichen Fachorganisation der Entwicklungszusammenarbeit, vor große Herausforderungen gestellt hat. Zum Glück überwiegt das Positive! Denn insgesamt konnte die DESWOS 19 Hilfsprojekte in Afrika, Asien und Lateinamerika durchführen.

### HILFSPROJEKTE IN 2024 – ERMÖGLICHT AUCH DANK UNSERER HILFE!

#### NEPAL: Medizinische Grundversorgung in Himalaya-Bergen ausgeweitet

Die neue Gesundheitsstation im Ort Keemalung in den Himalaya-Bergen ist ein Segen für die Menschen! Das abgelegene Bergdorf in 1.800 Metern Höhe ist ein zentral gelegener Ort für etwa 6.000 Menschen aus den umliegenden Bergdörfern. Brauchten sie bisher zwei Tagesmärsche, um das nächste Krankenhaus zu erreichen, finden sie nun medizinische Hilfe im neuen Gesundheitszentrum in Keemalung. Es ist inzwischen das 3. Zentrum, das die DESWOS gemeinsam mit GECOTEC e.V. förderte. Auf einer Grundfläche von rund 100 m<sup>2</sup> bietet es zwei Behandlungszimmer, einen Entbindungsraum, ein Wartezimmer, eine Küche sowie einen Wohnraum für die Krankenschwester, Toiletten und eine Dusche. Seit April 2024 werden dort jeden Tag zahlreiche Kranke medizinisch versorgt, Schwangere betreut, Schulkinder erstmals geimpft, Menschen mit Verletzungen notfallversorgt und Familien hygienisch beraten.

#### SÜDSUDAN: Weitere Grundschule in Juba fertiggestellt

In wenigen Tagen werden 200 Kinder diese neuen Klassenräume mit Leben füllen! Die St. Joseph Grundschule ist das 6. Schulbauprojekt in der Landeshauptstadt Juba, das die Partnerorganisation Daughters of Mary Immaculate (DMI), die Christian C. D. Ludwig Foundation und die DESWOS gemeinsam gefördert haben. Die Kinder im Alter von 4 bis 10 Jahren stammen überwiegend aus Familien Binnengeflüchteter. Sie werden an den



NEPAL: Medizinische Grundversorgung in Himalaya-Bergen ausgeweitet

### 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



SÜDSUDAN: Weitere Grundschule in Juba fertiggestellt

Bildungsprogrammen der DMI für die Vor- und Grundschule teilnehmen. Das Gebäude bietet fünf Klassenzimmer für den Kindergarten und die Grundschule, einen Arbeitsraum und eine Bibliothek sowie Toiletten mit Waschmöglichkeiten. Die Schule wird im Februar 2025 eröffnet, mit dem Beginn des akademischen Jahres im Südsudan. Dann stehen für die Schulkinder von 8 bis 16 Uhr Fächer wie Englisch, Mathematik, Religion und Staatsbürgerkunde auf dem Lernplan.

### NICARAGUA: Mehr Schutz und Resilienz für Menschen in Rio Grande geschaffen

Sichtbar stolz durchtrennte diese Familie – links im Bild – das blaue Band zur Einweihung ihres Hauses im Projektort Rio Grande im November 2024. Wo vorher baufällige Wohnhütten standen wurden 40 schützende Häuser neu errichtet, umfangreich saniert oder mit einem Anbau erweitert. Neun Lehrlinge schlossen ihre duale Berufsausbildung erfolgreich ab. Sie waren in die Bauarbeiten an den Häusern und Toiletten, an Brunnen und an 35 Holz sparenden Kochstellen aktiv

eingebunden. Vier Brunnen versorgen heute mehrere Hundert Menschen mit sauberem Trinkwasser und tragen damit zur Gesundheit der Landbevölkerung bei. 21.000 gepflanzte Wald- und Obstbäume schützen vor Dürre oder Überschwemmungen und verhindern die Bodenerosion. All diese Maßnahmen sind ein wichtiger Beitrag zur Resilienz der Menschen gegen die Folgen der zunehmenden Wetterextreme und des fortschreitenden Klimawandels in Nicaragua.



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.



