WOHNSTÄTTE
STADE EG

PERSPEKTIVE.23

Perspektiven und Kennzahlen der Wohnstätte Stade eG - Geschäftsjahr 2023



2023

SCHON MAL EmpCo-RL GEHÖRT ODER GELESEN?

Vergessen Sie es, dieser Text ist Zeitverschwendung



Möge die geneigte Leserin und der geneigte Leser am Ende des Textes selbst entscheiden, ob die Umsetzung dieser Richtlinie zweckdienlich ist. Der Verfasser dieses Textes ist für den Moment irritiert. Wollten wir nicht überbordende Regulierung abbauen? Die sarkastische Note möge man mir, der ich dies sprachlich und inhaltlich verantwortet, nachsehen.

Aber worum geht es?

Wir setzen die sog. EmpCo-Richtlinie um, jedenfalls versuchen wir es. Dies ist eine Verbraucherschutzrichtlinie der EU, die irreführende Umweltaussagen und Greenwashing verhindern soll. Das Akronym EmpCo steht daher für Empowering Consumers, in der Langfassung „Empowering Consumers for the Green Transition". Die Idee ist nachvollziehbar: Es soll verhindert werden, dass Unternehmen oder Organisationen durch pauschalierte Aussagen oder auch Claims („klimaneutral", „nachhaltig" etc.) einen in praxi nicht haltbaren Anschein erwecken. Verwendete Siegel oder Labels dürfen nur eingesetzt werden, wen diese unabhängig oder nach anerkannten Standards zertifiziert sind. Beispiele hierfür sind die RAL-Zertifizierungen oder auch der blaue Engel.

Der deutsche Gesetzgeber hat die EU-Richtlinie mittlerweile in nationales Recht umgesetzt. Ab 27. September 2026 gelten diese Anforderungen auch für unser Haus.

Was heißt dies jetzt?

Grundsätzlich wäre zu erwarten, dass diese Anforderungen nur für künftige Veröffentlichungen gelten. Die Juristen und Verbände, mit denen wir uns bislang ausgetauscht haben, halten es jedoch für möglich, dass auch Aussagen seit der Veröffentlichung der Richtlinie im Jahr 2024 überprüft werden müssen. Zudem betreffen die Anforderungen nach dieser Einschätzung nicht nur klassische Werbung, sondern in unserem Fall möglicherweise auch Veröffentlichungen in Mietermagazinen und Geschäftsberichten sowie im Blog, auf der Website, in Vermietungsportalen und in sozialen Medien. Eine gesicherte Rechtsmeinung liegt hierzu jedoch noch nicht vor.

Die nachfolgenden Hinweise geben unseren derzeitigen Arbeits- und Kenntnisstand wieder. Sie ersetzen keine abschließende rechtliche Bewertung der einzelnen Veröffentlichungen und Aussagen.

Daher zunächst allgemein: Wir haben unsere Veröffentlichungen in der Vergangenheit nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Weiterhin glauben wir, deutlich formuliert zu haben, in welchem Kontext bestimmte Aussagen zu interpretieren sind. Trotzdem greifen wir nachfolgend die wesentlichen Aussagen auf, die im Sinne der EmpCo-Richtlinie ggf. interpretationsbedürftig sind.

1. Aussagen über die CO2-Emissionen aus der Bewirtschaftung unseres Immobilienbestand

Aussagen in diesem Zusammenhang haben wir unter anderem im Geschäftsbericht getroffen. Grundlage war unser „Klimapfad | Unser Beitrag für klimagerechtes Wohnen" (nachfolgend: Klimapfad). Der Klimapfad ist eine Handlungsagenda mit dem Ziel, die durch Raumwärme und Warmwasser verursachten CO_2-Emissionen bis 2045 schrittweise auf Netto-Null zu reduzieren. Von Netto-Null sprechen wir, weil eine vollständig CO_2-freie Bewirtschaftung unserer Wärmeerzeugungsanlagen nach heutigem Erkenntnisstand technisch nicht möglich ist.

Formuliert haben wir z. B. wie folgt:
„Wir wollen die Genossenschaft bis 2045 klimaneutral entwickeln".

Gemeint haben wir:
„Unser Klimapfad beschreibt, wie wir die CO_2-Emissionen aus der Wärme- und Warmwasserversorgung des Wohnungsbestands schrittweise reduzieren wollen. Für 2030 haben wir konkrete Maßnahmen und ein messbares Zwischenziel definiert. Danach schließen sich weitere Etappenziele an, die noch durch konkrete Maßnahmen zu unterlegen sind".

In diesem Zusammenhang haben wir teilweise auch den Begriff des klimagerechten Wohnens verwendet. Für diese Formulierungen gelten die vorgenannten Ausführungen analog.

2. Aussagen zum „grünen Umfeld“
Sowohl im Geschäftsbericht wie auch unserer Website heben wir das Wohnumfeld unserer Immobilienbestände hervor, gelegentlich verkürzt mit dem Begriff „grünes Umfeld“.

Das ist natürlich verkürzt und wie folgt zu präzisieren:

„Wir verfügen über Wohnungen in gepflegten Quartieren mit Grün- und Freiflächen (mal mehr, mal weniger)“.

3. Aussagen zur Nachhaltigkeit
Unspezifische Aussagen zur Nachhaltigkeit sind unter dem Regime der EmpCo-Richtlinie grundsätzlich kritisch. Dies ist für uns schwierig, weil dieser Begriff unseres Erachtens passend die z. T. konfliktbehafteten unterschiedlichen Zielsetzungen unserer Unternehmensausrichtung beschrieben hat.

Formuliert haben wir in der Vergangenheit u. a. wie folgt:
- „Mit einer auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Entwicklung unserer Bestände...“
- „Ohne Nachhaltigkeit sind Wohnungsunternehmen auf lange Sicht nicht wettbewerbsfähig. [...].“

Generell ist auf den Kontext der jeweiligen Aussagen zu achten. Isoliert betrachtet laden diese zugegebenermaßen zu Missdeutungen ein, allerdings haben wir diese auch nie isoliert formuliert. Gleichwohl müssten wir heute etwas ausführlicher werden, in etwa wie folgt:

„Bei der Bestandsentwicklung verbinden wir energetische Sanierung, langfristige wirtschaftliche Tragfähigkeit und sozial verträgliche Mieten. Fortschritte und Zielkonflikte stellen wir anhand definierter Kennzahlen dar.“ (Chaka)

„Insgesamt bedeutet ESG für Wohnungsunternehmen nachhaltiges Handeln, soziale Verantwortung und gute Unternehmensführung. Wir nutzen ausgewählte ESG-Kennzahlen, um Entwicklungen in den Bereichen Umwelt, Soziales, Wirtschaftlichkeit und Unternehmensführung transparenter darzustellen. Die Kennzahlen bilden nicht sämtliche Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit ab.“

4. Aussagen zur CO2-Bilanzierung
Für das Geschäftsjahr 2025 haben wir einen CO2-Ausstoss von 18,53 kg CO2 je m² Wohn- und Nutzfläche ermittelt. Wichtig: Es handelt sich ausschließlich um den CO2-Ausstoß aus Raumwärme und Warmwasseraufbereitung.

Aus heutiger Sicht hätten wir die Methodik der Herleitung stärker erläutern müssen respektive sollen. Die Zahlen wurden intern ermittelt und nicht extern geprüft. Die CO2-Faktoren zur Umrechnung der Verbräuche in CO2-Emissionen haben wir den Abrechnungen unseres Energieversorgers entnommen. Als Bezugsjahr dient für uns 1990, wobei die Emissionen dieses weit zurückliegenden Jahres durch eine Rückrechnung ermittelt wurden. Alle genannten Emissionen umfassen den gesamten Eigenbestand der Genossenschaft einschließlich der eigenbetrieblich genutzten Räumlichkeiten.

5. Quantitative Aussagen zu Marktreferenzwerten
Wir legen an Aussagen und Statistiken in unseren Geschäftsberichten und auf unserer Website hohe Maßstäbe an. Dies gilt insbesondere für quantitative Angaben, die nicht unmittelbar aus dem Jahresabschluss hervorgehen, etwa zur Marktvergleichsmiete oder zum Marktanteil unseres Hauses. Solche Angaben beruhen bislang auf langjährigen internen Auswertungen. Künftig werden wir die jeweilige Datengrundlage, den Bezugszeitraum, die Berechnungsmethode und die Grenzen der Aussage durch Quellenangaben und methodische Erläuterungen transparent machen.

Zusammenfassend

Die geneigte Leserin bzw. der geneigte Leser mögen den Mehrwert dieser Abhandlung selbst beurteilen. Ich (im bewussten Singular) bin davon überzeugt, dass wir das Spannungsfeld von Sozialem, Ökologischem und Wirtschaftlichen durchaus seriös, glaubwürdig und belastbar bespielen. Zahlen, im engen oder im weiten Sinne, ob im Geschäftsbericht oder in der Werbung, dürfen fast nie als Punktwerte interpretiert werden. Das wäre eine unkritische Auseinandersetzung mit der jeweiligen Sachfrage. Eine Interpretation als Indikation ist dagegen nie falsch. Oder, um es abzurunden:

Es gibt keinen richtigen Jahresabschluss.

Es gibt keinen richtigen Steuerbescheid.

Zitronenfalter falten keine Zitronen.

ESG ist nur eine Annährung.

Ihr



Christian Pape

Dieser Text wurde aus Gründen der Klarstellung nachträglich in dieses Magazin eingebunden.
Bearbeitungsstand: 16. September 2026.

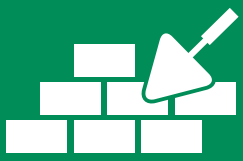
LEERSTAND:
1,17 %

7,89 €/M²
DURCHSCHNITTLICHE NEUVERMIETUNGSMIETE

37
BESCHÄFTIGTE

23 %
EIGENKAPITAL-QUOTE

41,24 €/M²
MODERNISIERUNGS- UND INSTANDSETZUNGSTÄTIGKEIT



ALTERSMEDIAN DER BESCHÄFTIGTEN:
49 JAHRE

2.510
WOHNEINHEITEN

1.411
GARAGEN & STELLPLÄTZE





IMMOBILIEN-INVESTITIONEN:
12,7 MIO. €

54 Jahre
DURCHSCHNITTSALTER DER MIETERINNEN UND MIETER

7,59
X-FACH
VERSCHULDUNG IN RELATION ZUR NETTOKALTMIETE

19,5
MILLIONEN EURO
UMSATZ

CO-AUSSTOSS:
19 KG/M²

WOHNUNGS-INTERESSENTEN:
920



304
NEUVERMIETUNGEN



WOHN- UND NUTZFLÄCHE:
165.190 M²

BILANZSUMME:
155,0 Mio. €

13
GEWERBE-OBJEKTE

35,7
MIO. EURO
EIGENKAPITAL

€

7,30
EURO/M² DURCHSCHNITTS-MIETE



95 %
WEITEREMPFEHLUNGS-QUOTE UNSERER MIETERINNEN UND MIETER

LIEBE MITGLIEDER, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

2023 war das vierte Krisenjahr in Folge. Während die Pandemie mittlerweile fast vergessen ist, sind die Kriege dieser Welt sehr präsent. Neben der Entwicklung in der Ukraine ist im Herbst vergangenen Jahres die Situation im Gaza-Streifen (erneut) völlig eskaliert. Aber auch in vielen anderen Teilen dieser Erde ist Krieg bittere Realität.

Innenpolitisch ist die Situation ebenfalls nicht ermutigend: Die Infrastruktur ist in vielen Bereichen marode. Fast obsiegt der Eindruck, dass unser System einen Zusammenbruch erlebt. Pflege, Bildung, Gesundheit, ÖPNV und Bahn, Straße, Post, aber auch Wohnen. Und nicht zuletzt: Die Inflation der vergangenen Jahre hat vielen Haushalten zugesetzt und Kaufkraft genommen.

Ermutigend sind die vielen Proteste gegen das Erstarken von Rassismus und Faschismus, wie sie seit Anfang 2024 in vielen deutschen Städten stattfinden. Bei allen Defiziten ist die Demokratie eine Staatsform, für die einzusetzen es sich lohnt. Gewaltenteilung, Meinungsfreiheit, Rechtsstaatlichkeit: Dies sind tolle Errungenschaften.

Mit dieser Perspektive wollen wir uns unseren Aufgaben zuwenden. Die Rahmenbedingungen sind unverändert schwierig, und absehbar ist nicht, dass sich dies ändern wird. Daher bleibt und ist wichtig, Folgendes zu betonen:

Wir sind aus Tradition Anbieter für bezahlbaren Wohnraum – womit Nachhaltigkeit ein fest verankerter Wert unseres Handelns ist. Es ist unsere Überzeugung, dass wir unsere Unternehmensziele im gleichberechtigen Dreiklang von Ökonomie, Ökologie und Sozialem ausrichten müssen. Unser Kernprodukt ist die Wohnung, unsere Handlungsebene das Quartier. Über unsere Vermietungstätigkeit wie auch die Unterstützung sozialer Initiativen suchen wir, ausgewogene Nachbarschaften zu entwickeln. Basis hierfür ist eine Bau- und Investitionstätigkeit, die nicht allein das Haus, sondern vielmehr städtebauliche Entwicklungslinien in den Vordergrund stellt.

Gerade in der Krise gilt: Die bestehenden Fragen bleiben, neue Herausforderungen treten hinzu - für uns als Gesellschaft, aber auch für die Genossenschaft. Wir wollen ein Anker bleiben, der in Stade für Stabilität und Verlässlichkeit steht. Diese Ausrichtung ist, wenngleich mit variierenden Schwerpunkten, seit Gründung unserer Genossenschaft am 24. Juli 1925 unverändert.

Ihre



Christian Pape | Rainer Quasnitza


LEITLINIEN UNSERES HANDELNS


NACHBARSCHAFT & SOZIALES


WIR ÜBER UNS


INVESTITION, BESTAND & KLIMA


ZU GUTER LETZT

INHALT

Inhalt 5

Leitlinien unseres Handelns 6

Investition, Bestand & Klima 16

Über uns 30

Nachbarschaft & Soziales 36

Wir blicken zurück 44

Zu guter Letzt 50

Zahlen 56
Entwicklung wesentlicher Kennzahlen 59
Leistungsindikatoren 59
Kennzahlen zur Nachhaltigkeit 59
Die Wohnstätte stellt sich vor 60
Bericht des Aufsichtsrats 62
Lagebericht 2023 63
Bestätigungsbericht 71
Bilanzdaten 72
Gewinn- und Verlustrechnung 74
Anhang 2023 der Wohnstätte Stade eG 75
Verbindlichkeiten 80
Entwicklung des Anlagevermögens für 2023 82

Impressum 84







LEITLINIEN UNSERES HANDELNS

WOHNSTÄTTE STADE EG

SATZUNG UND WAHLORDNUNG

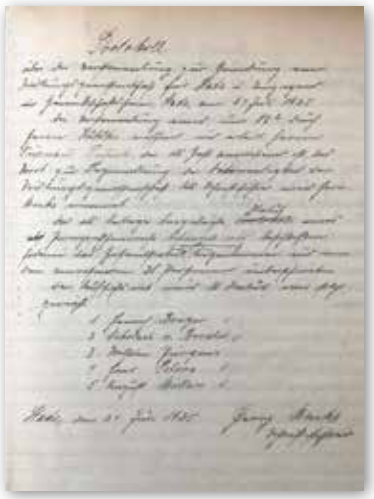
Stand: 16.08.2023

LEITLINIEN
UNSERES HANDELNS

Vor etwa 20 Jahren glaubten breite Kreise der Politik, dass der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum endgültig und für immer gedeckt ist. In der Folge wurden viele leistungsfähige öffentliche Wohnungsunternehmen durch Bund, Länder und Gemeinden verkauft. Diese Entwicklung rächt sich nur wenige Jahre später: Heute herrscht nicht nur ein großer Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Gleichzeitig besteht ein breiter Konsens, dass die Neubauziele der Bundesregierung von jährlich 400.000 Wohnungen zwar in der Sache richtig, zugleich eingedenk der aktuellen Rahmenbedingungen aber auch völlig unrealistisch sind.

In Deutschland gibt es rd. 2.000 Wohnungsgenossenschaften, die in ihrem Handeln zuvorderst ihren Mitgliedern verpflichtet sind. Unabhängig von Konjunkturzyklen sind diese Unternehmen Garant für Stabilität, Verlässlichkeit und Konstanz.

Abstrakt ausformuliert findet sich der Unternehmensgegenstand unserer Genossenschaft in § 2 der Satzung. Diese Vorschrift stellt die Richtschnur des gesamten Handelns des Unternehmens dar. Insbesondere fokussiert sie den Aspekt der Wohnraumversorgung für die Mitglieder (§ 2 Abs. 1). Hieraus abgeleitet ist dem Unternehmen weiterhin gestattet, weitere immobilienwirtschaftliche Aufgaben zu übernehmen, sofern sie mittelbar oder unmittelbar der Mitgliederorientie-



Fotografie der Gründungsurkunde vom 24. Juli 1925

§ 2 Zweck und Gegenstand der Genossenschaft

(1) Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

(2) Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

(3) Die Genossenschaft kann Inhaberschuldverschreibungen an ihre Mitglieder ausgeben. Sie kann ihren Mitgliedern Genussrechte, die keinen unbedingten Rückzahlungsanspruch beinhalten, gewähren.

(4) Die Genossenschaft kann Beteiligungen im Rahmen von § 1 Abs. 2 des Genossenschaftsgesetzes übernehmen.

(5) Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen; Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gemäß § 28 die Voraussetzungen.

rung dienen. Diese Aufgaben sind in den Absätzen zwei bis fünf des § 2 definiert. Insbesondere beinhaltet dies den Aspekt der Quartiersentwicklung – sowohl im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung der Quartiere wie auch eine in sozialer Hinsicht durchmischte Belegung. Denn: Nur sozial durchmischte Belegungen wirken einseitigen Belegungen mit negativer Stigmatisierung oder auch Gentrifizierung („Reichenviertel") entgegen.

Um den Satzungszweck zu konkretisieren, haben Aufsichtsrat und Vorstand – zuletzt mit Beschlussfassung vom 06. September 2021 – geschäftspolitische Leitlinien entwickelt. Wichtig ist dabei, hervorzuheben, dass die Begriffe „bezahlbarer Wohnraum" bzw. „Wohnraum zu angemessenen Preisen" nicht mit „billigem Wohnraum" gleichzusetzen sind. Die nachhaltige Positionierung der Genossenschaft erfordert periodisch hohe Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung – was auch entsprechende Mieten zur Absicherung der Wirtschaftlichkeit erfordert. Anderweitig bestünde das Risiko, dass die Genossenschaft langfristig ihren Aufgaben nicht mehr nachkommen kann. Zwar wäre es auch möglich, gerade in der gegenwärtigen Marktphase, die Bestandsinvestitionen zu begrenzen – dies würde sich aber rasch mit einem deutlichen Aufwuchs von Investitionsbedarfen verbinden („Instandsetzungsstau").

Niedrig(st)e Mieten und hohe Investitionen als weitere Alternativstrategie sind dagegen finanzwirtschaftlich nicht zu verantworten. Folge wäre relativ rasch eine überbordende Verschuldung – so die Kreditgeber eine solche Strategie überhaupt mittragen würden.

Damit ergeben sich folgende Grundsätze unseres Handelns:

1 Wir sind die Wohnstätte Stade. Unsere wesentliche Zielsetzung und unser Kerngeschäft ist die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in der Hansestadt Stade. Wir setzen uns für die Bereitstellung eines gleichberechtigten Zugangs aller Bevölkerungsgruppen frei von Diskriminierung zu einem guten Wohnungsangebot ein.

2 Wir bekennen uns zum Klimaschutz. Ziel ist, die Energieversorgung des Bestands spätestens 2045 klimaneutral zu organisieren.

3 In wirtschaftlicher Hinsicht streben wir nach Stabilität und Unabhängigkeit. Die Begrenzung der relativen Verschuldung und der Ausbau stiller Reserven sind hierbei die Leitlinien unserer Unternehmensplanung.

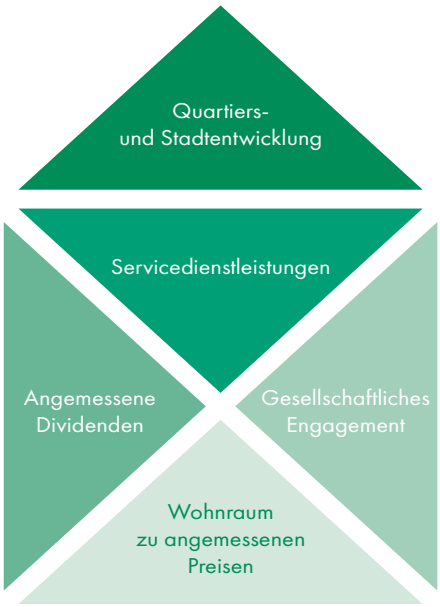
4 In der Hansestadt Stade streben wir mittel- bis langfristig einen Ausbau unserer Marktpositionierung an. Dies umfasst unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Zielsetzungen den Ankauf und den Neubau von Beständen in angestammten Quartieren der Wohnstätte. Mit einer auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Entwicklung unserer Bestände wollen wir dabei ein prägender Akteur in der Stadtentwicklung sein. Dies ist für uns zugleich Voraussetzung, um über ausgewogene Belegungsstrukturen zum sozialen Ausgleich in den Quartieren beizutragen.

5 Wir wollen unseren Mitgliedern ein Wohnungsangebot mit dem bestmöglichen Preis-/Leistungsangebot bieten. In diesem Zusammenhang streben wir an, unsere Anstrengungen in der Bestandspflege (Instandhaltung und Modernisierung) auf hohem Niveau zu verstetigen.

6 Es ist unser Anspruch, ein modernes Dienstleistungsunternehmen zu sein – für unsere Mitglieder, Geschäftspartner und für unsere Mitarbeiter*Innen. Ein partnerschaftliches wie auch kooperatives Miteinander, verbunden mit einer hohen Qualitäts- und Weiterentwicklungsorientierung sowohl innerhalb unserer Organisation wie auch im Außenverhältnis sind für uns zentrale Eckpfeiler unseres Handelns.

7 Wir stehen für gesellschaftliches Engagement. Es ist unsere Überzeugung, dass wir durch finanzielle Unterstützung des gesellschaftlichen Lebens – insbesondere in der Hansestadt Stade – auch zu einem lebenswerten Umfeld für unsere Mitglieder beitragen. Über das Netzwerk Wohnquartiere Stade fördern wir daher Engagements und Projekte in den Bereichen Kunst, Kultur und Sport.

8 Im Bereich der Dividendenentwicklung streben wir eine angemessene Verzinsung der Geschäftsguthaben an.



Mission Statement als Struktogramm – unser Beitrag für unsere Mitglieder

#Verhaltenscodex

Werte, Grundsätze, Handlungsweisen – keine leeren Worthülsen: Unser Verhaltenscodex

Ethisch vertretbares Handeln ist in den vergangenen Jahren mehr und mehr in das Zentrum unternehmerischen Handelns gerückt. Dies umfasst längst nicht mehr nur die Unternehmensstrategie, das Geschäftsmodell und deren operative Konkretisierung. Dies umfasst vielmehr auch das Selbstverständnis einer Organisation.

Bereits seit 2014 verfügt die Wohnstätte über eine Grundwerteerklärung, die zuletzt 2023 Aktualisierung wurde. Alle Mitarbeiter*Innen haben diese Erklärung nicht nur unterzeichnet, sondern tragen diese durch Überzeugung mit. Die wesentlichen Aspekte der Grundwerteerklärung lassen sich wie folgt umreißen:

- Verhalten im Innen- und Außenverhältnis,
- Verurteilung jeglicher Form von Diskriminierung,
- Beachtung des geltenden Rechts,
- Transparente Arbeitsorganisation,
- Umgang mit Firmeneigentum,
- Wahrung von Geschäftsgeheimnissen und Datenschutz,
- Vereinbarung von Berufs- und Privatleben,
- Gesundheitsschutz sowie
- Umwelt-, Klima- und Ressourcenschutz.

Wir lehnen jegliche Form von Diskriminierung ausdrücklich ab und setzen uns im Rahmen unserer Möglichkeiten für die gleichberechtigte Partizipation aller gesellschaftlichen Gruppen ein. Dies umfasst nicht nur die Wohnraumbereitstellung, sondern meint auch unsere Regeln zur Vergabe von Aufträgen, zur Förderung von Aktivitäten auf den Gebieten von Kunst, Kultur und Sport und zur Förderung sozialer oder nachbarschaftsbezogener Aktivitäten.

WIR STAUNEN:

920

REGISTRIERTE WOHNUNGSSUCHENDE

#Meinung
Dilemmata des Wohnungsmarkts in Stade – und was die Stadt tun kann, um den Mietanstieg zu begrenzen

von Christian Pape

Ausgangslage

Die **Entwicklung auf den Immobilienmärkten** stellt sich paradox dar: Einerseits ist insbesondere das Wohnungssegment v. a. im Segment preiswerter Wohnungen durch einen **Nachfrageüberhang** gekennzeichnet. Andererseits verhindert die Kombination von hohen Investitions- und gestiegenen Finanzierungskosten die unter Zugrundelegung der üblichen ökonomischen Theorien erwartbare Angebotsausweitung. Aktuell erreichen die Gestehungskosten bei Neubauinvestitionen 5.000 €/m² (brutto inkl. Grundstück) Wohnfläche, was bei einem Zinssatz von 5% allein 20,83 €/m² Nettokaltmiete ausschließlich für die Bedienung der Kapitalkosten erfordert.[1]

Folglich ergibt sich an gefragten Wohnungsstandorten – wozu auch Stade zählt – eine weitere **Verknappung des Wohnungsangebots.** Wenige Faktoren illustrieren diese Entwicklung besser als die Neuvermietungsmieten (nettokalt). Das Marktniveau (exklusive Wohnstätte) erreicht aktuell ein Niveau von 10,91 €/m², die Wohnstätte liegt derzeit bei 7,89 €/m².

Mit ihren rd. 2.600 Wohnungen in der Hansestadt Stade verfügt die Wohnstätte über einen Marktanteil von rd. 20% im Bereich des Mietwohnungssegments[3]. Diese Positionierung ist das Ergebnis einer seit Jahrzehnten auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Investitionstätigkeit. Allein in der aktuell seit 2015 andauernden Phase besonderer Angespanntheit hat das Unternehmen rd. 225 Wohnungen neu errichtet.

Im Ergebnis stellt die Wohnstätte damit nicht nur relativ preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung, sondern wirkt in der Stadt insgesamt mietpreisdämpfend.

Die Perspektive ist indes ernüchternd. Eingedenk der vorgenannten Rahmenbedingungen ist eine vertretbare Umsetzung von Neubauvorhaben nicht möglich. Auch wenn verschiedene (Investoren-)Gruppen an der Projektierung größerer Vorhaben in der Stadt arbeiten: **Eine Bedarfsdeckung ist nicht zu erwarten.** Vielmehr birgt das aktuelle Umfeld Risiken zum Aufbau städtebaulicher Missstände. So ist das **Angebotsvolumen** im Bereich des **Geschosswohnungsbaus für den Verkauf** im vergangenen Jahr **sprunghaft gestiegen.** Die Veränderungen an den Kapitalmärkten bewirken, abstrakt formuliert, offenbar eine Veränderung in der Kapitalallokation. Auch wenn damit der Wohnstätte die Möglichkeit anhand gegeben worden ist, in angestammten Quartieren teilweise zuzukaufen: Derartige (spekulative) Immobilientransaktionen beinhalten das Risiko einer nachfolgenden Vernachlässigung der Bestände, was sich, ausgehend von kleinräumigen Ent-

wicklungen in einzelnen Immobilien, spiralförmig auf Quartiere und Stadtviertel ausweiten kann.

Daher ist dieser Entwicklung proaktiv zu begegnen. Zweifelsohne entziehen sich viele Bestimmungsfaktoren für die skizzierten Prozesse einer lokalen Beeinflussbarkeit. Aber gerade weil dies so ist, bedarf es eines regionalen Schulterschlusses und einer (kommunal) koordinierten Handlungsagenda, um qualitativ anspruchsvollen und bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen – als Fundament für die Wahrung der sozialen Balance in den Quartieren.

WIR STAUNEN:

+44%

BETRÄGT DER ANSTIEG DER MARKMIETE SEIT 2015

Thesen

Soziale Balance in den Quartieren meint dabei, v. a. eine kleinräumige Betrachtung zu fokussieren. Die Strukturen in Stade sind kleinteilig, die Bindungen zwischen den Nachbarschaften vielerorts persönlich geprägt. Dies gilt es zu wahren, ohne gleichzeitig Veränderungsnotwendigkeiten zu negieren. Thesenförmig ausdifferenziert impliziert dies:

- **Mehr Breite, weniger Leuchttürme:** Große Projekte haben (zweifelsohne) ihre Berechtigung und Notwendigkeit – und beinhalten die Chance von Entwicklungsschüben. Viel wichtiger ist aber die (Wieder-)Herbeiführung struktureller Voraussetzungen für eine Entwicklung, die im Einzelnen auf Kleinteiligkeit und in Summe auf eine Breitenwirkung gerichtet sind. Der Schlüssel liegt dabei in Stetigkeit, wobei dem Bestand und seinen Entwicklungsreserven eine Schlüsselrolle zufällt.

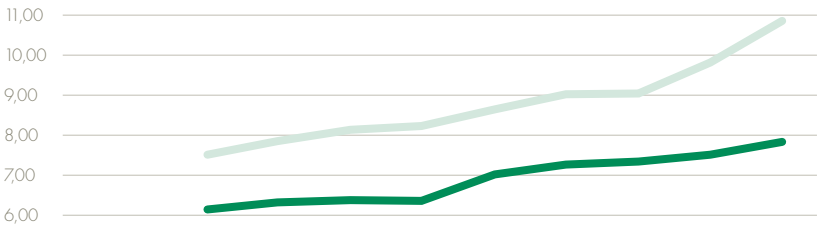
- **Klimawandel und Klimaveränderung in die Betrachtung integrieren:** Neubauinvestitionen sind v. a. im Bereich der Energieversorgung klimagerecht ausgestaltet. Die größere Aufgabe liegt indes im Bestand – im Bereich der Energieversorgung, aber auch in der baulichen Ausrichtung auf (nicht mehr vermeidbare) Klimaveränderungen.

- **Sozialen Zusammenhalt in den Quartieren stärken:** Die einzelnen Quartiere erleben einen Strukturwandel. Demografische Änderungsprozesse, Wanderungsbewegungen und das Verschwinden kleinteiliger Gewerbestrukturen verändern das Zusammenleben. Anonymisierte Nachbarschaften können die Folge sein. Es bedarf daher der Stärkung gesellschaftlicher Engagements, die diesen Entwicklungen entgegen wirkt.

Ansatzpunkte

Kommunales Handeln kann die marktseitig induzierten Entwicklungen nicht umkehren. Da aber alle Faktoren derzeit eine negative Entwicklung induzieren, ist wichtig, lokale Ko-

Marktmiete vs. WS-Miete (Neuvermietung | Nettokaltmiete)



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Mittelwert Markt	7,56	7,91	8,17	8,20	8,76	9,03	9,04	9,89	10,91
Wohnstätte	6,19	6,39	6,41	6,38	7,06	7,24	7,33	7,58	7,89

Stand: 31. Dezember 2023 (eigene Erhebungen auf Basis von Immobilienscout, interne Neuvermietungsstatistik)[2]

[1]5.000 €/m² x 5% = 250 € p. a. / 12 = 20,83 €/m² p. M. [2]Marktmiete in Stade: Kernstadt ohne Altländer Viertel. In den Ortschaften ohne Wiepenkathen und Bützfleth, da keine WS-Präsenz. Ferner definiert sich die Marktmiete ohne das Angebot der Wohnstätte. [3]Annahme: rd. 25.500 Wohnungen, rd. 53% Mietwohnungsanteil (Quelle: Wohnraumentwicklungskonzept für die Hansestadt Stade)



operationen zu stärken und die zur Verfügung stehenden Stellschrauben zu nutzen. **Vor allem das Rathaus und die dortige Hausleitung ist gefordert, sich das Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung zu eigen zu machen.**

Die folgenden Themen- und Handlungsfelder zeigen mögliche Anknüpfungspunkte:

- **Bauleitplanung, Geschossigkeit, DG-Ausbauten, Aufstockungen, Überplanung von Gebieten:** In den Bestandsquartieren „schlummern" Reserven, deren Hebung sich mit weniger Aufwand verbindet als dies bei großvolumigen Neubauten der Fall ist. Auch kann vorhandene Infrastruktur genutzt werden. Die Erfahrungen zeigen, dass die Bauleitplanung diese Entwicklung hemmt. Die Verknüpfung mit dem Bestand birgt zudem die Chance, dies mit energetischen Sanierungen und einer auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Energieversorgung zu verbinden.

- **Konstatierte Potenzialanalyse in den Beständen:** Eng verknüpft mit den planerischen Voraussetzungen ist eine eigentümerübergreifende und kommunal koordinierte Potenzialanalyse – idealerweise verbunden mit einer Priorisierung.

- **Fokussierung kleinteiliger Projekte:** Der Realisierungsfokus sollte dabei v. a. auf kleinteiligen Projekten liegen, weil diese a) sich mit geringeren wirtschaftlichen Risiken verbinden und b) die Akzeptanz in den Nachbarschaften höher als bei „Großprojekten" ist.

- **Ankauf von Preis- und Belegungsbindungen:** Neben neuen Wohnungsangeboten bedarf es Ansatzpunkten, um den Anstieg des Mietpreisniveaus zu begrenzen. Hier könnte der Ankauf von Preis- und Belegungsbindungen durch die Stadt einen Beitrag leisten. Kapitalisiert ausgezahlt könnten diese Mittel genutzt werden, um als Eigenkapital bei der Entwicklung weiteren Wohnraums eingesetzt zu werden.

- **Mietenspiegel einführen:** Mietenspiegel – insbesondere sog. qualifizierte Mietenspiegel – schaffen Rechtssicherheit und Klarheit sowohl für Mietende wie auch Vermietende. Städte mit einer Einwohnerzahl von mehr als 50.000 Einwohnern sind zur Erstellung eines Mietenspiegels verpflichtet. Perspektivisch wird Stade diesen Grenzwert überschreiten. Die Einführung eines solchen Instruments sollte daher bereits jetzt vollzogen werden.

- **Verbesserte Rahmenbedingungen bei N-Bank (Einstiegsmieten) fordern:** Ein höherer Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen könnte ebenfalls zur Linderung des allgemeinen Mietpreisniveaus beitragen. Allerdings sind die Einstiegsmieten für Stade mit 6,10 €/m² (direkte För-





derung) bzw. 7,50 €/m² (mittelbare Förderung) zu gering – die Subvention (Zinsverbilligung und Tilgungszuschuss) deckt die Differenz zu den Kostenmieten nicht annähernd. Auch die in Aussicht genommene Anpassung um 0,30 €/m² ist zu niedrig. Die Stadt sollte daher ihre Netzwerke innerhalb des Landes nutzen, um auf dieses Missverhältnis hinzuweisen.

- **Ausgewogene Versorgung sozial benachteiligter Gruppen:** Die Versorgung von sozial benachteiligten Gruppen erfolgt derzeit nicht gleichmäßig/proportional durch alle Anbietergruppen. Dies ist nicht nur rechtlich (Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz) fragwürdig, sondern katalysiert auch mögliche Tendenzen zur Segregation – mit möglichen Stigmata für weitere Quartiere als Folge. Hier ist die Stadt gefordert, alle Anbietergruppen am Wohnungsmarkt gleichmäßig zu verpflichten.

- **Wohnungsbörse installieren:** Die alleinige Fokussierung des Mietwohnungssegments greift zu kurz. Gerade in Gebieten, die ländlich geprägt sind, entwickelt das Eigentumssegment Wechselwirkungen auf den Mietwohnungsmarkt. Gerade junge Haushalte/junge Familien sind bei der Schaffung von Eigentum durch die aktuellen Entwicklungen benachteiligt. Abhilfe könnte u. U. die Implementierung einer Wohnungsbörse mit dem Ziel schaffen, dass ältere Haushalte ihre (mittlerweile zu groß geratenen) Einfamilienhäuser verkaufen. Der Abbau dieser Remanenzeffekte setzt voraus, dass qualitativ gute (und preisadäquate) Angebote für die verkaufenden Haushalte vorhanden sind. Gelungene Beispiele, die allerdings eine eingeschränkte Wiederholbarkeit aufweisen, sind die Projekte „GAGA“ und „GWIS“. Helfen könnten dagegen neue Preis- und Belegungsrechte, weil diese die Attraktivität des Mietwohnungssegments als Alternative insbesondere für Senioren zu stärken vermögen.

Neben den Neubau- und Modernisierungsaktivitäten ist wichtig, aktuelle Entwicklungen in den Quartieren im Blick zu halten. Aktuell werden z. T. größere Bestandsquartiere zum Verkauf angeboten, was Risiken birgt. Eine Option könnte der Ankauf derartiger Bestände durch eine lokale Interessengemeinschaft/lokales Konsortium unter kommunaler Federführung sein, bspw. mittels einer Zweckgesellschaft.



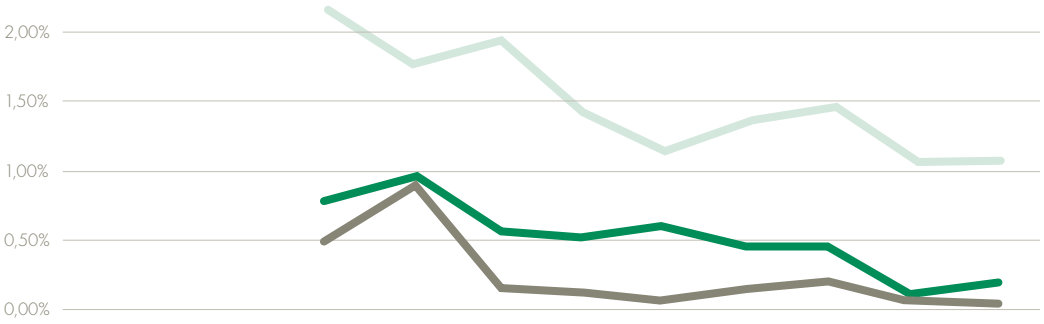


INVESTITION, BESTAND & KLIMA

INVESTITION, BESTAND & KLIMA

Der Blick auf die Mietwohnungsmärkte in Deutschland hat sich nicht verändert: Es fehlen Wohnungen. Zwar ist der Leerstand unseres Hauses investitionsbedingt leicht von 1,15% auf 1,17% gestiegen. Trotzdem ist die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderliche Fluktuationsreserve von 3–4% nicht vorhanden. Aktuell rd. 920 hinterlegte Wohnungsgesuche allein bei der Wohnstätte zeugen von dem Mangel an bezahlbaren Wohnraum.

Leerstandsentwicklung



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2022
Gesamtleerstand	2,13%	1,79%	1,90%	1,40%	1,23%	1,39%	1,47%	1,15%	1,17%
vermietungsbedingter Leerstand	0,78%	0,98%	0,58%	0,53%	0,56%	0,47%	0,47%	0,23%	0,32%
marktaktiver Leerstand	0,50%	0,81%	0,34%	0,28%	0,12%	0,31%	0,37%	0,24%	0,19%

Dabei sind die wesentlichen Ursachen für diesen Mangel unverändert, auch in Stade. Denn Stade wächst. Gleichzeitig steigt das Angebot an Wohnungen nicht im erforderlichen Umfang. Hierzu tragen die verschlechterten Rahmenbedingungen mit einem Mix aus gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten in nicht unerheblichem Umfang bei.

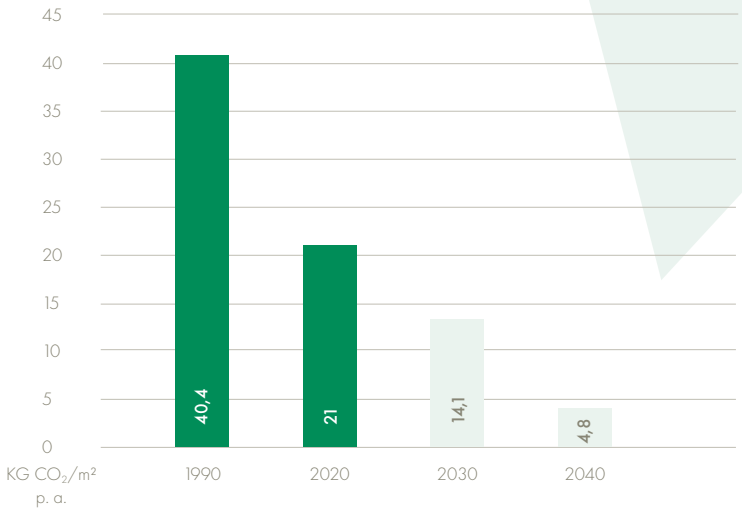
In diesem Umfeld wird es zugleich nicht einfacher, die im Vergleich zur Neubautätigkeit gewichtigere Aufgabe – die Weiterentwicklung des Bestands durch eine Kombination von Modernisierung und Instandsetzung –, im angemessenen Umfang anzugehen.
Eine herausgehobene Stellung nimmt unser Klimapfad ein. Bis 2045 muss die CO_2-Bilanz des Bestands bei Netto-Null liegen, was eine deutliche Beschleunigung der energetischen Sanierung erfordert. Gebäudehüllen und Geschossdecken sind zu dämmen, Fenster zu tauschen, Dächer zu erneuern – vor allem aber ist die Anlagentechnik zu erneuern. Die wesentlichen Handlungsfelder definieren sich dabei wie folgt:

1. **Begrenzung der Energieverbräuche durch Maßnahmen an der Gebäudehülle (Energetische Sanierung),**
2. **Dekarbonisierung der Energiegewinnung durch schrittweise Umstellung der Anlagentechnik und**
3. **Kompensation der ggf. verbleibenden Restmenge.**

Mit dem Klimapfad | Unser Beitrag für klimagerechtes Wohnen hat die Wohnstätte für die Jahre bis 2030 eine Konkretisierung der Teilziele bereits vorgenommen. Dies umfasst insbesondere die Entwicklung von rd. 250 Wohnungen in den Energieeffizienzstandard der KfW sowie die Umrüstung der Heizversorgung von rd. 500 Wohnungen auf Wärmepumpen.

Im Geschäftsjahr 2023 betrugen die CO_2-Emissionen des Bestands auf Raum- und Heizwärme insgesamt rd. 3,15 Mio. Tonnen bzw. 19 kWh/m². Dies entspricht, gemessen am Ausgangswert von rd. 40 kWh/m², einer Einsparung von rd. 50%.

Zielpfad

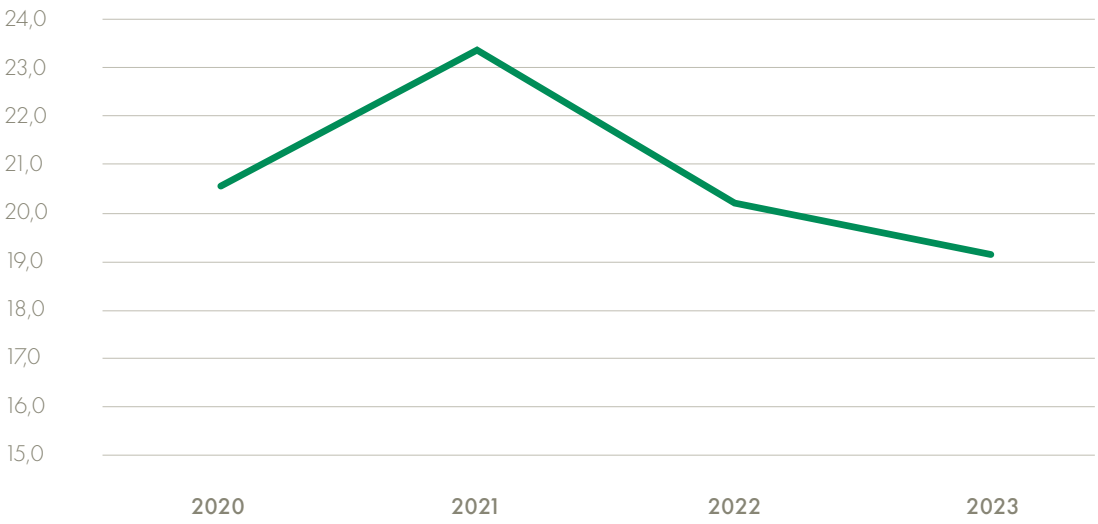


Ermittlung der Emissionen

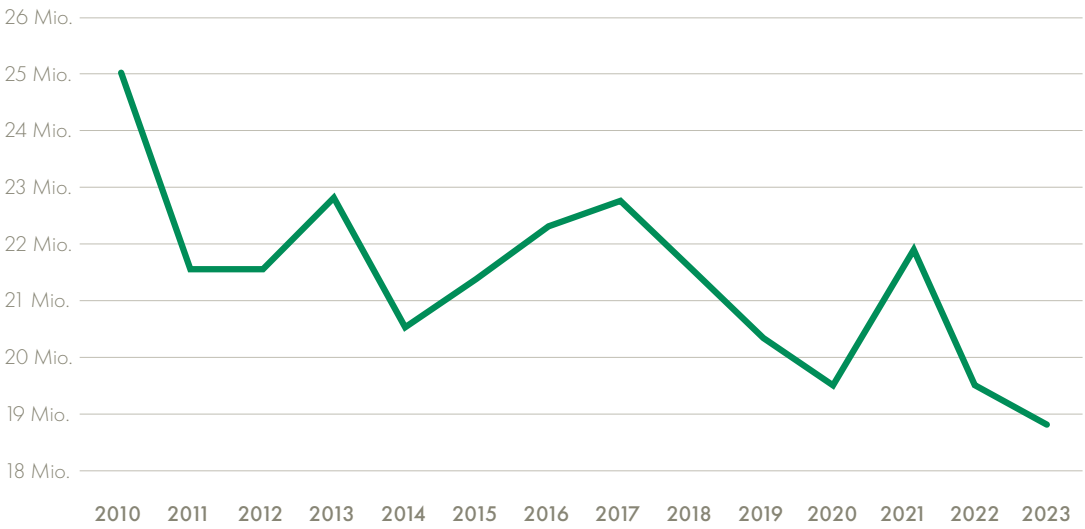
	Anzahl WE/GO	Verbrauch in kWh	CO_2 in KG	CO_2-Faktor	CO_2 je Wohneinheit
Gas Sammelheizung	1.010	8.287.863	1.665.860	0,201	1.649
Gas Einzelthermen	291	3.531.146,86	709.761	0,201	2.439
Nahwärmenetz Teichstraße					
Hackschnitzelkessel					
Spitzenlastgaskessel					
Teichstraße	216	1.560.028,00	273.005	0,175	1.264
Nahwärmenetz Hahle					
Hackschnitzelkessel					
BHKW					
Spitzenlastgaskessel					
Hahle	589	3.519.968,00	271.038	0,077	460
Nahwärmenetz Kehdinger Mühren					
BHKW		20.225,92	4.065		
Spitzenlastgaskessel		116.528,08	23.422		
Kehdinger Mühren	23	136.754,00	27.488	0,139	1.081
Nahwärmenetz Jahnstraße					
BHKW					
Spitzenlastgaskessel					
Jahnstraße	104	808.746,00	112.416	0,139	1.081
Nahwärmenetz Dubbenweg					
BHKW					
Spitzenlastgaskessel					
Dubbenweg	125	648.473,00	52.526	0,081	420
Wärmepumpen	133	105.226,00	0	0	0
Fernwärme Contr.	18	111.715,00	22.455	0,201	1.247
Hybrid Wärmepumpe/Gas	12	89.340,00	14.203	0,159	1.184
Gesamt	2.521	18.799.260,00	3.148.751		1.249
Wohnfläche in m²	162.856	Verbrauch in kWh je m² Wohn- und Nutzfläche	114		
Wohn- und Nutzfläche in m²	165.190				
Ø WE-Größe in m²	65	CO_2 in kg je m² Wohn- und Nutzfläche	19		

CO_2 in KG je m^2

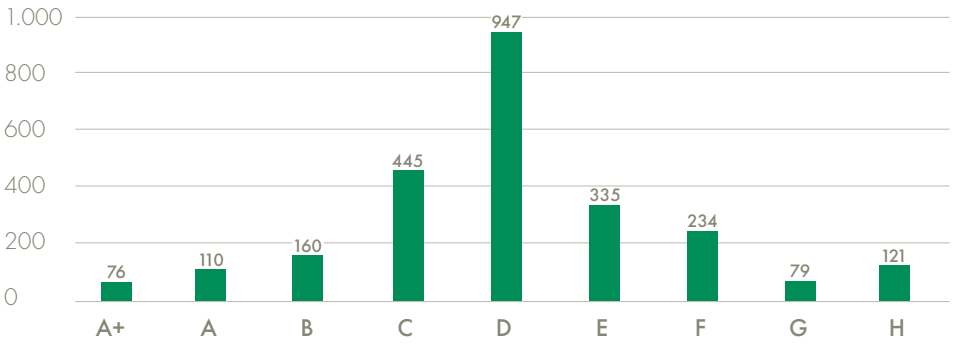
ohne Witterungskorrektur



Heizverbräuche in kWh



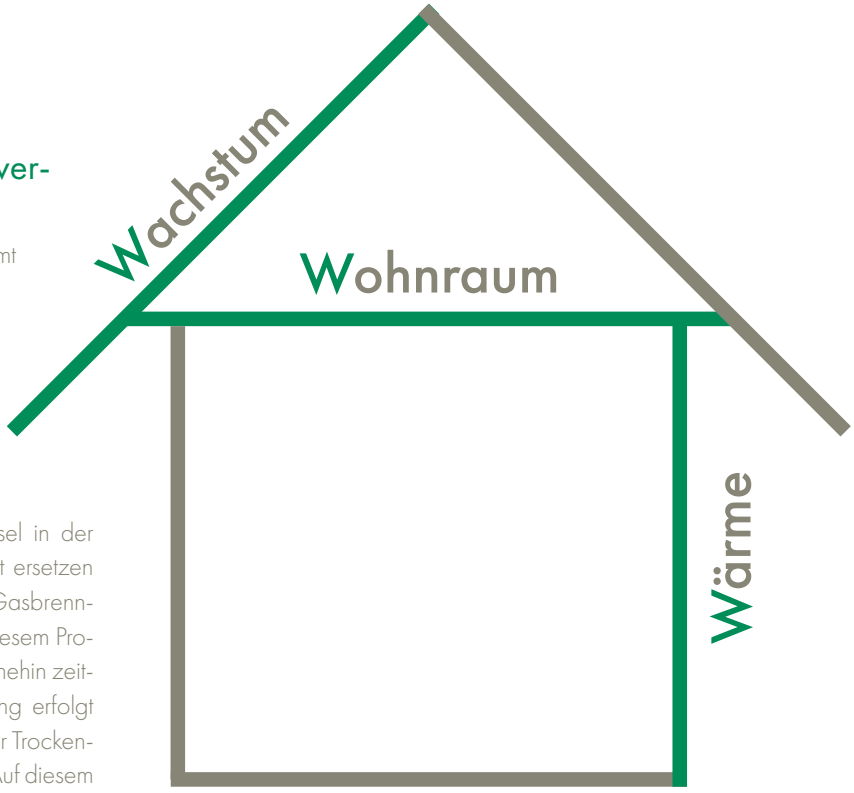
Wohnungsbestand nach Energieeffizienzklassen (in WE) Stand: 31.12.2023 per 29.01.2024



W³: Wohnraumschaffung, Wärmeerzeugung und Wohnwertverbesserung

Eine zentrale Rolle in der Investitionstätigkeit nimmt aktuell unser Programm W³ ein. W³ steht für die Verknüpfung der Handlungsfelder

- Wohnraumschaffung,
- Wärmeerzeugung und
- Wohnwertverbesserung.



Im Hinblick auf die Klimaziele erfolgt ein Wechsel in der Beheizung hin zu nachhaltigeren Varianten. Zurzeit ersetzen meist Luft-Wasser-Wärmepumpen die klassischen Gasbrennwertkessel ganz oder teilweise. Priorität haben in diesem Programm Objekte, bei denen eine Dachsanierung ohnehin zeitnah bevorsteht. Parallel zur notwendigen Sanierung erfolgt der Ausbau von leerstehenden oder als Abstell- oder Trockenräumen genutzten Flächen zu neuen Wohnungen. Auf diesem Wege werden energetisch erforderliche Maßnahmen mit Wohnraumgewinn für Mitglieder und Interessenten verknüpft. Angestrebt wird dabei der Einbezug entsprechender Fördermaßnahmen, um die Wohnungen als öffentlich gefördert und damit zu einem entsprechend günstigen Mietpreis anbieten zu können. Aktuell liegt dieser bei 6,10 €/m² Kaltmiete. Damit kombiniert W³ Ziele der klimagerechten Bestandsertüchtigung mit denen der Schaffung neuen Wohnraums.

Auf der Zielmeile befinden sich aktuell unsere Maßnahmen im Sachsenviertel mit einem Investitonsvolumen von rd. 3,8 Mio. €. Seit 2021 haben wir dort insgesamt 74 Bestandswohnungen auf diesem Wege energetisch ertüchtigt und 15 neue Wohnungen geschaffen.

Fortgesetzt wird das Programm 2024 im Pommernviertel. Im Haus Stralsunder Str. 6 betrifft die Maßnahme fünf Bestandswohnungen sowie eine neue Einheit im Dachgeschoss. Das Investitionsvolumen beträgt 375 T€.

Effizienzhaussanierung: Klein Thun und Lerchenweg

Die sog. Effizienzhaussanierung ist etablierter Bestandteil unserer Investitionstätigkeit. Effizienhaussanierung meint dabei, dass die betroffenen Häuser in den sog. Effizienzhausstan-

dard der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) entwickelt werden. Dabei sind die Maßnahmenpakete oft ähnlich strukturiert: Dämmung der Fassaden und Geschossdecken, kombiniert mit einer Erneuerung der Beheizung. Flankiert wird dies mit einer Sanierung der Treppenhäuser wie auch einer Neugestaltung der Außenanlagen.

Schwerpunkte im letzten Jahr waren unsere Maßnahmen in Klein Thun sowie im Lerchenweg 71+73 (Hahle). In Klein Thun bearbeiteten wir insbesondere den letzten Bauabschnitt (Dubbenweg 111+113, Memeler Weg 1), den wir im ersten Halbjahr 2024 abschließen werden. Dann werden wir alle 125 Wohnungen in diesem Quartier in den Effizienzhausstandard entwickelt haben. Das Investitionsvolumen beträgt insgesamt rd. 8,5 Mio. €, wobei die Arbeiten mit Unterbrechungen seit 2017 liefen.

Im Lerchenweg 71+73 sanieren wir zwei baugleiche Häuser mit jeweils 16 Wohnungen für insgesamt 2,8 Mio. €.





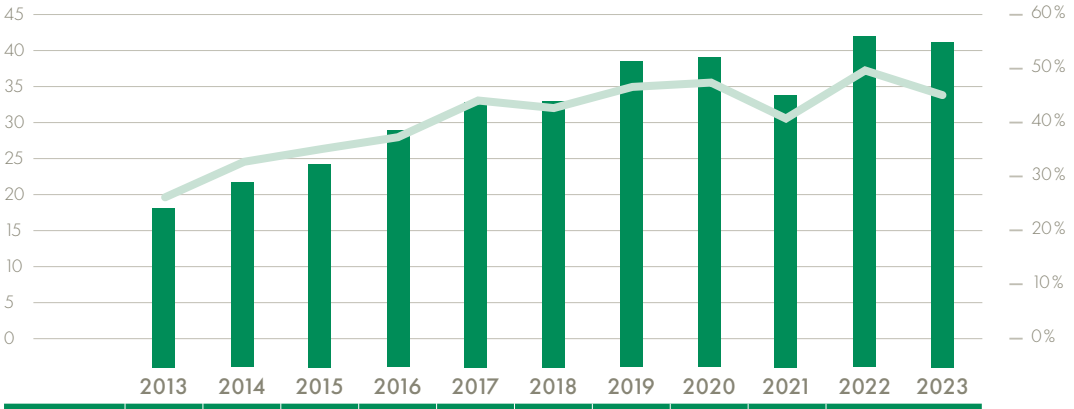
Entwicklung der Bestandsinvestionen

(ohne Einbauküchen, sonstige BGA und imm. Vermögensgegenstände)

Position	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Instandhaltung	1.057,0	1.181,3	1.129,1	1.342,3	1.550,5	1.261,9	1.438,8	1.552,0	1.637,5
Geplante Instandhaltung	646,4	434,4	400,7	513,5	636,2	310,8	518,7	603,1	599,5
Aufwandsmod.	790,2	876,0	1.813,8	2.073,4	2.061,3	2.450,1	1.429,4	1.644,1	1.161,4
Aktivierte Modernisierung	1.538,5	2.114,6	2.254,4	1.607,1	1.839,7	2.315,9	2.262,6	3.146,4	3.494,7
Neubau	7.945,0	4.437,1	1.737,1	1.227,3	6.125,7	8.465,5	2.090,2	1.521,3	3.464,3
Ankauf und nachtr. Herstellkosten	2.604,5	131,3	307,2	16,6	557,8	1.605,2	532,5	2.391,9	2.306,7
Summe	**14.581,6**	**9.174,7**	**7.642,3**	**6.780,2**	**12.771,2**	**16.409,4**	**8.272,2**	**10.858,8**	**12.664,1**

Entwicklung der Bestandsinvestitionen

(Modernisierung und Instandhaltung – unabhängig von der bilanziellen Behandlung)



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
€/m²	18,25	22,82	24,57	28,33	33,7	33,75	38,22	39,46	34,29	42,06	41,24
in % Sollm	27 %	32 %	35 %	38 %	44 %	42 %	47 %	48 %	41 %	49 %	44 %

Bedeutung von Einzelwohnungsmodernisierung und Instandsetzungstätigkeit

Neben den übergeordneten Projekten läuft die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit unverändert fort. Insgesamt erfolgten 39 umfängliche Maßnahmen im Zuge der Einzelwohnungsmodernisierung: Der Leistungsumfang beinhaltet dabei regelhaft die Erneuerung von Bädern, Wänden, Elektro, Heizung, Einbauküchen, Türen, Zargen und Fenstern. In der Instandhaltung steht neben dem Reparaturgeschäft u. a. die Sanierung von Rinnen und Treppenhäusern, Außentüren und Heizthermen, aber auch die Schaffung von Gründächern auf der Agenda.

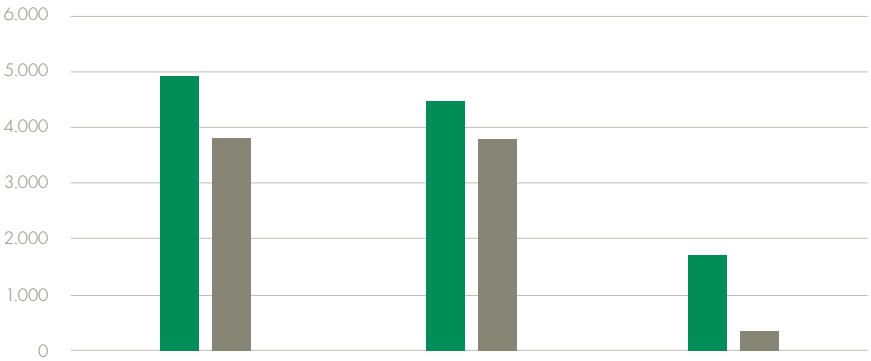
Unverändert hohe Werte bei der Bestandspflege

Die Investitionen beliefen sich 2023 auf rd. 41 €/m² bzw. rd. 44% unserer Mieteinnahmen. Damit fließt fast unverändert jeder zweite Euro auf der Einnahmenseite direkt in den Immobilienbestand zurück, womit sich dieser Wert in den letzten zehn Jahren verdoppelt hat.

Neubau

Die Neubauaktivitäten waren im letzten Jahr ähnlich wie im Vorjahr von nachrangiger Bedeutung. Mit dem W³-Programm lag der Fokus auf der Mobilisierung von Bestandsreserven durch Dachgeschossausbauten.

Auftragsverteilung nach Firmensitz in T€ (Geschäftsvolumen > 15.000 €)



	Stadt	Landkreis	Außerhalb
2023	4.981	4.403	1.798
2022	3.815	3.804	338

Auch, wenn derzeit die Planungen für bestimmte Nachverdichtungsmaßnahmen v. a. in Hahle sowie einige andere Projekte vorangetrieben werden: Eingedenk der aktuellen Rahmenbedingungen mit hohen Baukosten und im Vergleich zur Niedrigzinsphase erhöhte Zinsen ist nicht zu erwarten, dass die Genossenschaft in den nächsten Jahren mittels Neubau ihr Wohnungsangebot im größeren Umfang wird erweitern können.



Bild: Schüch & Cassau Architekten

Gemessen an der Bedarfssituation ist dies nicht befriedigend. Die Förderkulisse ist nur teilweise geeignet, um trotz der hohen Baukosten zu vertretbaren Mieten bauen zu können. In Kombination mit der Aufgabe, bis 2045 den Bestand vollständig klimaneutral zu positionieren, ist nicht zuletzt unter Risikogesichtspunkten eine Konzentration auf das Wesentliche erforderlich.

Daher werden Neubauten in den nächsten Jahren eher punktuell eine Relevanz für die Wohnstätte entwickeln.

Regionale Wertschöpfung

Das Geschäftsmodell der Wohnstätte zentriert in der Wertschöpfung v. a. die Lokalität und Regionalität. Im Bereich der Bautätigkeit erfolgte 2023 die Vergabe von operativen Leistungen mit einem Geschäftsvolumen > 15.000 € im Umfang von rd. 11,2 Mio. €. Fast 85% des Auftragsvolumens erfolgte an Unternehmen mit einem Sitz im Landkreis Stade, weitere rd. 10% entfielen auf Unternehmen aus dem Altkreis Bremervörde. Daneben teilten sich die Aufträge zu fast gleichen Teilen auf Unternehmen mit Sitz direkt in der Stadt Stade sowie in den übrigen Kommunen des Landkreises auf.

Dieses regionale Wertschöpfungsmodell sichert Arbeitsplätze vor Ort und leistet einen Beitrag zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Betriebe in der hiesigen Region. Gleichzeitig ist dies ein Beitrag, um die Handwerkspartner vor Ort an die Genossenschaft zu binden, u. a., um im Falle von Instandsetzungsbedarfen eine hohe Reaktionsfähigkeit abzusichern. Die Zusammenarbeit ist dabei durch ein hohes Maß an Verlässlichkeit und Kontinuität mit häufig langjähriger Zusammenarbeit geprägt. Die regelmäßige Ausschreibung von Leistungen stellt zudem wettbewerbsfähige Preise sicher.

Vorjahr nur Bau- und Lieferleistungen, im Geschäftsjahr einschließlich Planerleistungen, ohne Umsätze von verbundenen Unternehmen



#Photovoltaik
Photovoltaikanlagen auf den Dächern in der Sachsenstraße

Einspeisung war gestern. Heute errichten wir Photovoltaik im Wesentlichen, um die Wärmepumpen bei der strombasierten Produktion von Wärme zu unterstützen. Im Laufe des Jahres wurden Photovoltaik-Anlagen mit rd. 113 KWp in Betrieb genommen, sodass mittlerweile 274 KWp auf unseren Dächern installiert sind. Damit produzieren wir rd. 250.000 kWh jährlich, was - bei einem unterstellten Bedarf von etwa 2.500 kWh p. a. - theoretisch die Stromversorgung von rd. 100 Haushalten sicherstellt.

In einem weiteren Handlungsbaustein haben wir sieben Dächer von größeren Mehrfamilienhäusern an die Stadtwerke Stade verpachtet, damit diese dort Regionalstrom erzeugen können. Auch mit diesem Vorhaben unterstützt die Wohnstätte, ohne selbst investieren zu müssen, die lokale Energiewende. Die installierte Leistung auf diese Dächern wird bei rd. 465 KWp liegen.

#Kommunikation
Kommunikation ist wichtig: Energienewsletter

Um den Jahreswechsel 2022/2023 war ein Begriff in aller Munde: Energiekrise. Mittlerweile hat sich die Situation glücklicherweise deutlich verbessert. Aber in der Spitze hatte die Energiekrise eine Dynamik erreicht, die unsere üblichen Kommunikationskanäle wie Mitgliedermagazin oder Social Media überforderte. Um passgenau zu informieren, hatten wir 2022 einen Newsletter aufgelegt. Dieser erschien bis Ende 2023 insgesamt zehn Mal. Mit dem letzten Newsletter im Dezember 2023 stellten wir diesen Baustein unserer Kommunikation wieder ein, denn die Krise ist nicht mehr Krise und der veränderte Umgang mit Energie mittlerweile Kerngeschäft.



#Doppelhäuser
Wärmewende bei Doppelhäusern



Die Doppelhäuser im Kopenkamp und im Sachsenviertel sind eng mit der Wohnstätte verbunden. So sind die Doppelhäuser in der Friedrich-Ebert-Straße die ersten Bauten, die die Genossenschaft errichtet hat. In der Wärmewende stellen uns diese Häuser, die i. d. R. durch Gaseinzelthermen versorgt werden, aber vor Herausforderungen. Denn das Gebäudeenergiegesetz sieht bei dieser Form der Beheizung mit dem Jahr 2045 ein klares „Verfallsdatum" vor.

Im Zuge des regelhaften Austausches bei Havarien haben wir begonnen, bei diesen Häusern auf Luft-Wärmepumpen zu setzen. Flankiert wird dies i. d. R. durch geringinvestive Modernisierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle, wie z. B. der nachträglichen Einbringung einer Dämmung in der Hohlschicht des Mauerwerks.

Im Geschäftsjahr 2023 führten wir so die Doppelhäuser Karl-Kühlcke-Straße 28a und Teichstraße 55 in energetischer Hinsicht in die Zukunft. In Vorbereitung befinden sich zudem einige Projekte in der Hermannstraße und der Friedrich-Ebert-Straße, bei denen wir kleinere Verbundnetze von Wärmepumpen planen. Dann versorgt eine größere Wärmepumpe z. B. mehrere Doppel- oder Reihenhäuser. Leitgebend für die Frage, ob es bei Einzelsystemen bleibt oder es zu einer Mehrfachversorgung kommt, ist die technische und wirtschaftliche Machbarkeit.

#WohnWürfel
Eine Planung für die Schublade? Unser WohnWürfel

Nein, eine Planung für die Schublade bleibt unser WohnWürfel hoffentlich nicht. Schließlich ist der Baukörper nicht nur äußerlich attraktiv, sondern schafft zugleich auch Platz für jeweils vier moderne und attraktive Wohnungen. Zudem bieten unsere Grundstücke genügend Platz, um das Haus mehrfach zu errichten. Sehr konkret fortgeschritten sind die Planungen für zwei Häuser im Lerchenweg, für die wir bereits einen Bauantrag gestellt haben.

Voraussetzung für die Realisierung ist ein wirtschaftlich vertretbarer Rahmen. Das aktuelle Niveau der Bau- und Finanzierungskosten würde – ohne Förderung – Nettokaltmieten von mehr als 20 €/m² bedingen. Damit wäre niemandem geholfen.

Aber: Sollten sich die Rahmenbedingungen ändern, könnten wir mit dem WohnWürfel flexibel reagieren. Der Wohnraum würde dringlich benötigt. Unsere Hoffnung ist die Förderlandschaft, die aktuell auf Landesebene etwas in Bewegung ist.



Bild: Architekt Torsten Wilhelmi





#Klimafolgenmanagement
Klimafolgenmanagement

Der Klimapfad ist mittlerweile ein etablierter und zentraler Baustein unserer Unternehmenstätigkeit. Die Begrenzung der Energieverbräuche und die sukzessive Substitution fossiler Energieträger durch die Erneuerbaren Energien sind die wesentlichen Bausteine dieses Pfads. Eine zunehmende Bedeutung nimmt daneben das Klimafolgenmanagement ein.

Was meint Klimafolgenmanagement? Klimafolgenmanagement meint, dass die Gebäude zunehmend auf die Anforderungen des Klimawandels angepasst werden. Insbesondere Starkregenereignisse und Stürme werden unseren Gebäuden vermehrt zusetzen. Wir investieren in der Instandhaltung daher immer mehr in Leitungen, in Grabenerweiterung, aber auch in Blühwiesen und Gründächer. Diese Maßnahmen widmen sich vor allem der Wasserführung, damit die Keller nicht geflutet werden. Denn: Dies ist nicht nur ärgerlich, sondern setzt der Gebäudesubstanz zu und verbindet sich im Bereich der elektrischen Versorgung mit Risiken. Die Starkregenereignisse zum Jahreswechsel 2023/2024 - die sich mit Überflutungen in vielen Teilen Niedersachsens verbanden - haben uns die Notwendigkeit dieser Maßnahmen vor Augen geführt.

Umso erstaunlicher, dass die erforderlichen (Einzel-)Maßnahmen häufig unspektakulär erscheinen. Denn: Die Erneuerung von im Boden verlegten Leitungen oder Drainagepumpen ist nicht zu sehen und kaum (oder zum Glück selten) wahrzunehmen.

Insgesamt investierten wir in diesen Bereich im vergangenen Jahr über die geplante Instandhaltung rd. 60 T€. Hinzukommen die Arbeiten, die im Zuge von Modernisierungen gleich miterledigt werden.

#(E-)Mobilität
(E-)Mobilität

Stade ist eine Stadt - aber trotzdem dörflich geprägt. Die Strukturen sind kleinteilig, das nachbarschaftliche Miteinander in den Quartieren häufig sehr persönlich. So positiv dies ist: Bei der Entwicklung tragfähiger Strukturen im Bereich des ÖPNV oder auch des Car-Sharings sind die Möglichkeiten begrenzt.

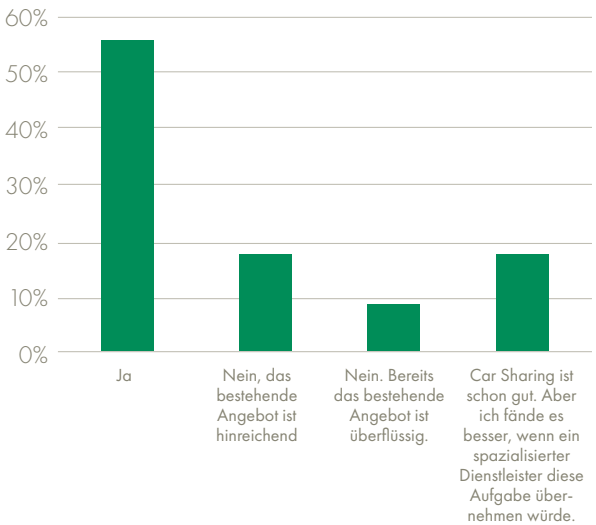
Umso erfreulicher ist die Entwicklung unseres Car-Sharing-Angebots im Kopenkamp. Seit 2020 haben unsere Mitglieder die Möglichkeit, einen eUP auf Stundenbasis zu entleihen. In den letzten Jahren ist die Auslastung des Fahrzeugs deutlich gestiegen - auf zuletzt 806 Stunden im Jahr 2023. Zum Vergleich: Im Startjahr 2020, welches durch die Pandemie getrübt war, waren es nur 158 Stunden.

Naheliegend ist daher, über eine Ausweitung dieses Angebots nachzudenken. Denn: Wir betreiben dieses Angebot stationsbasiert, d. h. der Ort von Übernahme und Abgabe des Fahrzeugs ist identisch. Nun ist ein solches Angebot mit nur einem Fahrzeug nicht attraktiv, weil das Risiko, dass das Fahrzeug bereits verliehen ist, mit zunehmenden Nutzerzahlen steigt.

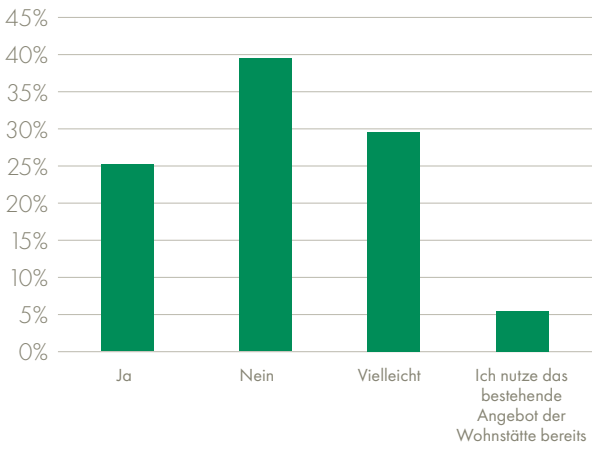
Eine Umfrage im Kopenkamp hat gezeigt, dass eine beeindruckende Zahl unserer Mitglieder eine Ausweitung des Car-Sharing-Angebots wünscht. Dieses Ergebnis ist ein klarer Auftrag für uns, wenngleich wir - nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Anforderungen in unserem Kerngeschäft - eingestehen müssen, dass wir für eine Ausweitung mit unseren Ressourcen und Kompetenzen nicht gut positioniert sind. Daher bereiten wir gerade eine Kooperation mit den Dorfstromern vor, um im Kopenkamp ein Angebot mit zwei Fahrzeugen zu entwickeln. Wir sind zuversichtlich, im nächsten Jahr über den erfolgreichen Start dieser Kooperation berichten zu können. Bis zum Start werden wir unser Angebot (selbstverständlich) unverändert aufrecht erhalten.



Würden Sie uns empfehlen, das Carsharing-Angebot auszuweiten?



Würden Sie ein (ausgeweitetes) Car-Sharing-Angebot der Wohnstätte im Kopenkamp nutzen?



#Ankauf

Auch ALT kommt manchmal NEU dazu

Der Ankauf von Immobilien ist kein zentrales Betätigungsfeld der Wohnstätte. Trotzdem: Der selektive Erwerb von (fertigen) Häusern zur Ergänzung des Portfolios stellt ein probates Instrument dar, um unseren Mitgliedern Wohnraum anbieten zu können. Gleichzeitig werden diese Häuser im Vergleich zu einer Veräußerung an „reine" Finanzinvestoren für das in Stade viel zu kleine Segment des bezahlbaren Wohnens gesichert.

Erfreulich ist, dass es im abgelaufenen Jahr gelungen ist, einige interessante Immobilien zu erwerben. An dieser Stelle helfen uns die veränderten Rahmenbedingungen, weil diese zu sinkenden Preisen führen. Ab Seite 52 (Zu guter Letzt) stellen wir unsere Ankäufe vor.



ÜBER UNS











































WIR ÜBER UNS

Auch in einem Umfeld steigender Anforderungen: Die Voraussetzungen sind gut. Das Team Wohnstätte besteht aus insgesamt 37 aktiven Mitarbeitenden in den Bereichen Technik, Vermietung, Betriebskosten, Rechnungswesen und Regiebetrieb. Insgesamt verteilen sich diese 37 „Köpfe" – darunter 21 Frauen – auf rd. 32 Vollzeitstellen.

Eine solide Mischung aus langjährigen und neu hinzugetretenen Kolleginnen und Kollegen setzt sich täglich für die Belange der Mitglieder sowie Mieterinnen und Mieter ein – und leisten damit heute und morgen einen Beitrag zur Sicherung der Wohnstätte als leistungsfähigen Anbieter für bezahlbaren und anspruchsvollen Wohnraum in Stade. So beträgt die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit der Beschäftigten rd. 11 Jahre, wobei die Bandbreite von vier Jahren für das erste Quartil und 37 Jahren verläuft. Erstes Quartil meint dabei, dass 25% der Beschäftigten weniger als vier Jahre für die Wohnstätte arbeiten.

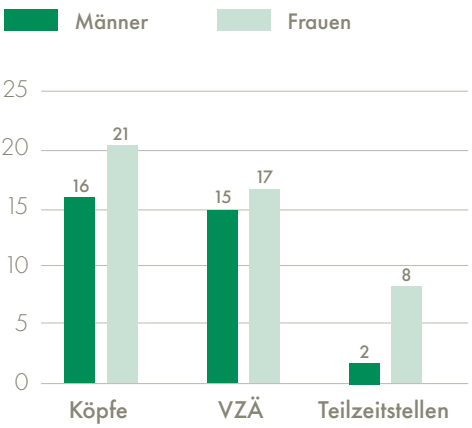
Nichts ist also so beständig wie der Wandel. Das Umfeld ändert sich – und die Belegschaft mit ihr. Bereits jetzt ist sicher, dass die Belegschaft mittel- bis langfristig allein aus demografischen Prozessen eine Veränderung erfahren wird. Rd. 45% der Belegschaft befindet sich bereits im sechsten oder siebten Lebensjahrzehnt. Aktuell ist diese Erfahrung für die Wohnstätte eine deutliche Stärkung bei der Aufgabenbewältigung. Zugleich zeigt sich jedoch der Entwicklungsbedarf.

Mit aktuell drei Ausbildungsverhältnissen leistet die Wohnstätte einen Beitrag, um Fachkräfte zu entwickeln. Darunter befinden sich zwei angehende Immobilienkaufleute, ein Ausbildungsverhältnis erfolgt zur Kauffrau im Büromanagement. Die intensive Ausbildungstätigkeit zahlt sich bereits heute aus, denn immerhin 20% der Beschäftigten haben bereits ihre berufliche Erstausbildung bei der Wohnstätte absolviert.

Mit flexiblen Arbeitszeiten und einer modernen Home Office-Regelung trägt das Unternehmen dem Wunsch und dem Bedürfnis der Beschäftigten nach einer höheren Autonomie im Arbeitsleben Rechnung. Alle Kolleginnen und Kollegen aus der Verwaltung können Arbeitsort und Arbeitszeit innerhalb relativ breit gefasster Regeln selbst bestimmen. Diese Regeln lassen sich auf zwei Punkte reduzieren, nämlich (1) die Erreichbarkeit aller Abteilungen während der Servicezeiten und (2) eine funktionsfähige Zusammenarbeit innerhalb des Hauses.

Für dieses Engagement ist die Wohnstätte seit 2018 mit dem Zertifikat Beruf und Familie ausgezeichnet.

Strukturdatem zum Team



IMMER WAS LOS: PERSONELLE ÄNDERUNGEN IM ABGELAUFENEN JAHR



Anneke Moje-Zyber feierte am 01. August ihr zehnjähriges Jubiläum. Diesen Anlass feierte sie aber in Elternzeit, gebar sie im September doch einen kleinen Sohn. Auf die Wiederkehr freuen wir uns bereits jetzt.



Am 01. August trat Lara Saathoff ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau an. Seither durchläuft sie alle Abteilungen und lernt unseren spannenden Beruf von der Pike auf kennen.



Alina Feil (früher Woltmann) kehrte zum 01. Oktober in Teilzeit aus der Elternzeit zurück. War sie bis zum Mutterschutz in der Vermietung tätig, wirkt sie seitdem in der Abteilung Service und Finanzen u. a. in den Bereichen Personal und Energieabrechnungen.



Jährlich startet bei uns ein neues Ausbildungsverhältnis. Mehr Infos finden sich auf unserer Website.





NACHBARSCHAFT & SOZIALES



NACHBARSCHAFT & SOZIALES

Bezahlbares Wohnen ist ein Schlüsselfaktor zur Sicherung des sozialen Friedens in der Gesellschaft. Als genossenschaftlich organisiertes Wohnungsunternehmen gilt unser besonderer Fokus dem Bestand.

Es ist unsere Überzeugung, dass die Entwicklung und Sicherung nachhaltiger Strukturen bestmöglich durch eine Bündelung des Bestands erreicht werden kann. Dies ermöglicht u. a. die Realisierung konsistenter baulicher und vertrieblicher Strategien. Neben Modernisierung, Instandsetzung und Neubau kooperieren wir mit Akteuren in den Nachbarschaften, um das Miteinander zu fördern, zu vernetzen und zu durchmischen. Lebendige Quartiere bieten allen gesellschaftlichen Gruppen ein zu Hause, gleich welcher Lebensphase, welchen Einkommens oder welcher sozialen Stellung.

Krieg, Corona, Inflation

2023 war das vierte Krisenjahr in Folge – geprägt durch viele verstörende Ereignisse. Die Russische Föderation hat ihren völkerrechtswidrigen Angriffskrieg in der Ukraine mit erbarmungsloser Härte fortgesetzt. Im Oktober löste der unsägliche Terrorangriff der Hamas auf Israel einen entsetzlichen Krieg im Gaza-Streifen und in Israel aus, der sich mit unbeschreiblichem Leid für die Zivilbevölkerung verbindet. Weltweit, auch in Deutschland, kam es in der Folge zu aufschreckender antisemitischer Hetze. Wenn auch etwas aus dem Blickwinkel verloren, verbinden sich zudem auch die „übrigen" Krisenherde dieser Welt nicht mit weniger Leid. Iran, Afghanistan, Syrien, ...

Innenpolitisch stellt sich die Situation in vielen Bereichen der Infrastruktur problematisch dar. Wohnungswesen, Gesundheit, Pflege, Bahn und Verkehr:

Strukturdaten der Neuvermietung

	2019	2020	2021	2022	2023
Neuvermietungsmiete €/m² nettokalt	7,06	7,24	7,33	7,58	7,89
Bruttowarmmiete €/m²	9,32	9,60	9,79	10,37	11,41
mittlere Haushaltsbelastung	30,8%	31,4%	31,6%	31,1%	33,2%
SGBII/XII-Anteil an Neuvermietung	20,6%	20,5%	19,5%	23,7%	20,4%
mittlere Haushaltsgröße	1,62	1,68	1,68	1,74	1,65
mittleres Haushaltseinkommen*	2.040	2.191	2.103	2.262	2.252

*ohne SBGII/XII

Es ist erheblicher Verbesserungsbedarf gegeben. Besonders erschreckend stellt sich die offene Renaissance des Rechtsradikalismus dar, der sich u. a. in steigenden Zustimmungswerten für die AfD ausdrückt. Ermutigend sind in diesem Zusammenhang die gegen Hetze und Ausgrenzung gerichteten Demonstrationen, die zu Beginn des Jahres 2024 in vielen Städten Deutschlands durch Akteure der Zivilgesellschaft ausgerichtet wurden.

Etwas abgeflaut ist 2023 die Inflationsrate, die im Mittel einen Wert von 5,9% erreichte (Vj. 6,9%). Vor allem die zweite Jahreshälfte war durch sinkende Teuerungswerte geprägt, was sich teilweise durch den sog. Basiseffekt erklärt. Dabei meint Basiseffekt, dass als Referenzwert die bereits (deutlich) erhöhten Vorjahreswerte im Nenner der Formel heranzogen werden. Steigende und vor allem nachhaltig hohe Preise für Lebensmittel, Energie, Mobilität, Mieten und vielleicht auch Reisen stellen sich für breite Schichten der Bevölkerung weiterhin problematisch dar.

Erfreulich war das weitere Ausschwingen der Pandemie. Auch wenn die Infektionszahlen Ende 2023 wieder gestiegen sind, so stellte dies aufgrund der durch Impfungen und Infektionen hergestellten Basisimmunität keine gesonderte Herausforderung für das Gesundheitswesen mehr dar.

Wohnungsbedarf und -angebot

In Deutschland fehlen aktuell rd. 700.000 Wohnungen, so die Schätzung bspw. des Verbändebündnisses Soziales Wohnen. Nun ist es unkritisch, derartige Zahlenwerte engmaschig als „Punktwerte" zu interpretieren. Unzweifelhaft ist in vielen Regionen der Republik die Suche nach einer (günstigen) Wohnung jedoch mit Schwierigkeiten verbunden. Auch in Stade. Aktuell befinden sich in der Interessentendatei der Wohnstätte rd. 920 Personen, die z. T. dringlich auf eine neue Wohnung warten. Wenig erfreulich, dass alle Indikatoren auf eine weitere Verengung der Wohnraumnachfrage hindeuten. Nicht zuletzt infolge der kriegsbedingten Migration steigt die Wohnraumnachfrage weiter. Gleichzeitig sinkt das verfügbare Angebot, weil sich (a) die Rahmenbedingungen für Neubau im abgelaufenen Jahr noch weiter verschlechtert haben und (b) die kündigungsbedingte Fluktuation weiterhin auf einem niedrigen Niveau verläuft. So betrug die Nettofluktuation gemessen am Wohnungsstand 8,7% (Vj. 8,0%).

Die Zahl der Neuvermietungen belief sich im Ergebnis auf 304 (Vj. 283). Zum Vergleich: 2018 lag diese Zahl noch bei 445 Vermietungsvorgängen, was zeigt, dass, neben dem Neubau, deutlich mehr Wohnungen aus der Fluktuation heraus angeboten werden konnten. Die durchschnittliche Neuvermietungsmiete betrug 7,89 €/m² und lag damit rd. 3,00 €/m² unterhalb der Vergleichswerte am Markt (s. Statistik auf Seite 40). Für eine Wohnung mit einer Fläche von 65 m² verbindet sich dies im Ergebnis mit einer Kostenersparnis von fast 2.300 € jährlich.

Sozialstruktur

Keine Frage: Infolge der allgemeinen Kostensteigerungen wie auch unserer Anstrengungen zur Weiterentwicklung von Wohnqualität und Klimabilanz – in den letzten fünf Jahren seit 2019 haben wir bspw. rd. 190 Wohnungen vollständig modernisiert und rd. 115 Wohnungen neu errichtet – sind die

WIR STAUNEN:

81%

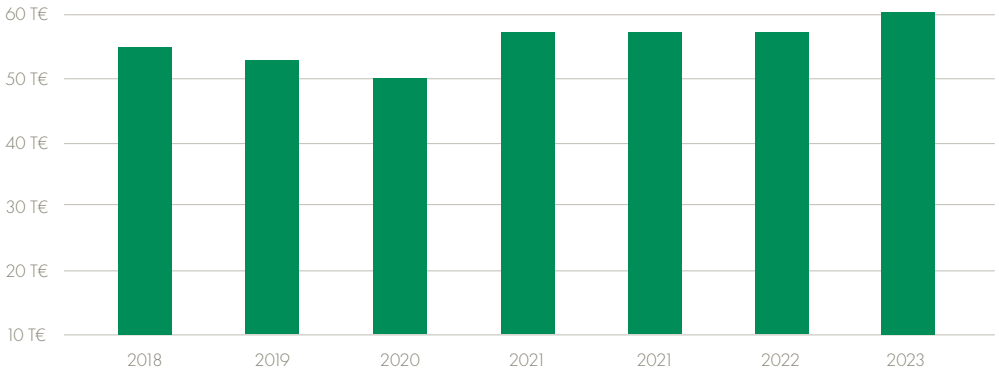
ALLER MIETER*INNEN
sind aktuell zufrieden mit den Leistungen der Genossenschaft

Durchschnittsmieten der Wohnstätte gestiegen. Auch haben wir mit Wirkung zum 01.04.2023 unsere Kaltmieten im Mittel um 5% angepasst. Gleichzeitig ist das Wohnen bei der Wohnstätte immer noch relativ günstig: Mehr als 90% unserer Wohnungen liegen in der Neuvermietung im sog. „übernahmefähigen" Bereich, d. h. dass diese Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen des Jobcenters liegen. Mit diesem breit gefächerten Wohnungsbestand geben wir in unseren 2.600 Wohnungen rd. 5.000 Menschen ein Zuhause. In unseren Quartieren finden sich alle gesellschaftliche Gruppen, gleich welcher Lebensphase, welchen Einkommens oder welcher sozialen Stellung. Das mittlere Haushaltseinkommen in der Neuvermietung betrug 2023 rd. 2.250 €. Sehr konstant verläuft die Haushaltsbelastung im Mehrjahresvergleich – gemessen am Haushaltseinkommen in Relation zur Bruttowarmmiete –, die im Geschäftsjahr 2023 bei 33,2% lag (Median). Der Anteil an Haushalten, die ihr Einkommen überwiegend aus Transfereinkommen (SGB II/XII) beziehen, ist leicht auf 20,4% gesunken (Vj. 23,7%).

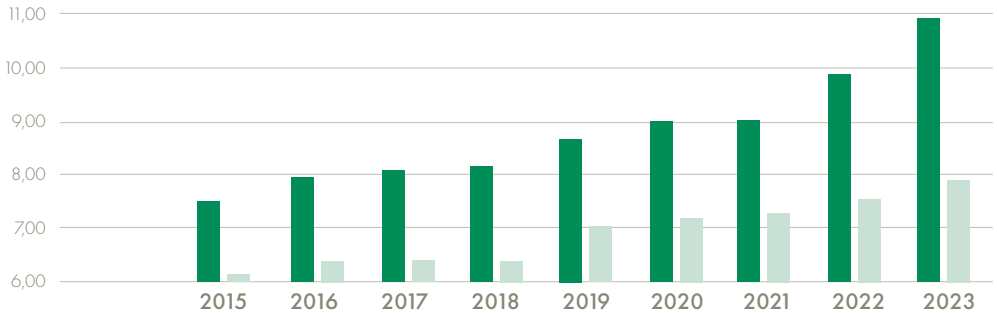
Nachbarschaft

Nachbarschaft und Zusammenleben sind mehr als nur „nackte" Zahlen. Die Unterstützung von Aktivitäten in den Bereichen Kunst, Kultur und Sport ist uns wichtig. Seit 2015 haben wir die Unterstützung dieser Initiativen in unserem Netzwerk Wohnquartiere gebündelt. Im Vordergrund stehen dabei Partizipation und Integration, womit das „WIR" im Sinne aktivierender Angebote fokussiert werden soll. Beispielhaft genannt werden können Vereine oder

Ausgaben Netzwerk Wohnquartiere



Marktmiete vs. WS-Miete (Neuvermietung | Nettokaltmieten)



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Mittelwert Markt	7,56	7,91	8,17	8,20	8,76	9,03	9,04	9,89	10,91
Wohnstätte	6,19	6,39	6,41	6,38	7,06	7,24	7,33	7,58	7,89



Wohnungsverteilung nach Quartieren

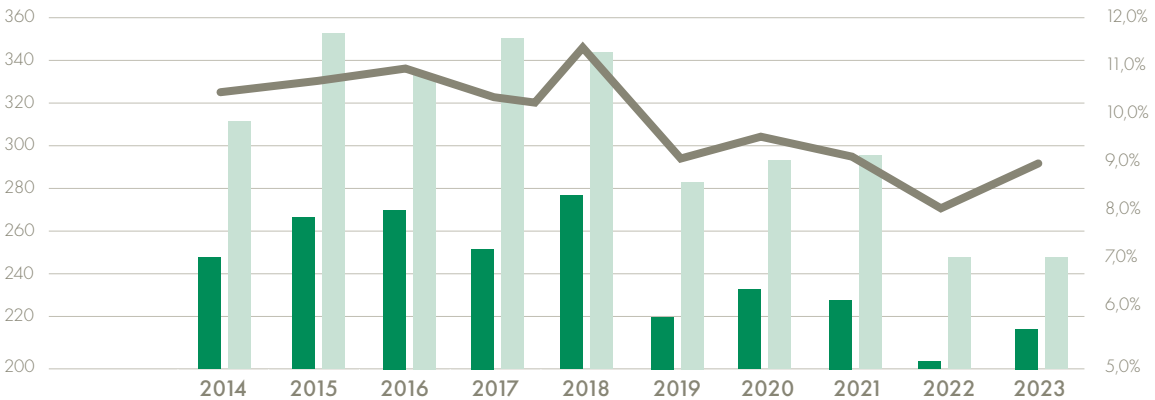
Initiativen wie die „Nachbarn im Kopenkamp e. V." oder auch das Sponsoring-Netzwerk „Stade 21". Jährlich investieren wir rd. 50 bis 60 Tsd. € mittel- oder unmittelbar in das Netzwerk [Abbildung].

Bei der Unterstützung dieser Aktivitäten ist für uns leitgebend, ob diese mittelbar oder unmittelbar einen Beitrag zur Attraktivierung des Standorts Stade oder des Miteinanders in unseren Quartieren leisten.

Neben dem Netzwerk Wohnquartiere ist die Sozialarbeit ein Schwerpunkt unserer laufenden Kundenbetreuung. Ähnlich wie in den Vorjahren bildeten Nachbarschaftsstreitigkeiten rd. Zweidrittel des Beschwerdeaufkommens – ein deutlich höherer Anteil als bspw. erforderliche Reparaturen oder auch Müllaufkommen. Die Spannbreite reicht dabei von nächtlichen Waschmaschineneinsätzen hin zu tiefgehenden Streitkonflikten.

Trotz dieser Entwicklung sind die Mieterinnen und Mieter der Wohnstätte mehrheitlich mit ihrer Wohnsituation

Eingegangene Kündigungen Jan. bis Dez. d. J.



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Netto (in Stück)	246	268	270	254	277	220	235	228	201	218
Brutto (in Stück)	312	353	335	354	344	282	292	293	243	282
Nettofluktuation	10,3%	10,7%	10,9%	10,2%	11,4%	9,1%	9,6%	9,2%	8,0%	8,7%

Der Bruttowert entspricht allen eingegangenen Kündigungen für Wohnraum. In der Nettobetrachtungen erfolgt ein Abzug von WG-Zimmer-Kündigungen sowie von Wechslern innerhalb des eigenen Bestand.

zufrieden. In regelmäßigen Zyklen von drei Jahren evaluiert die Wohnstätte die Zufriedenheit ihrer Mieter*Innen – zuletzt 2021. Aktuell sind 81% aller Mieter*Innen zufrieden mit den Leistungen der Genossenschaft – die Weiterempfehlungsquote liegt sogar bei 95%. Auch wenn noch Luft nach oben ist, bestätigen diese Zustimmungswerte ein angenehmes Zusammenleben in den Wohnanlagen unseres Hauses. Eine Wiederholung dieser Befragung ist für 2024 vorgesehen.

Doch wenn unsere Mieter*Innen und Mitglieder zu einem ganz großen Teil zufrieden in ihren Wohnanlagen leben, umfasst ein wichtiger Teil der Arbeit unserer Kundenbetreuung die Bearbeitung von Mietrückständen. Es sind sehr unterschiedliche Gründe, warum Mieten nicht mehr oder nicht mehr ganz bezahlt werden können. Gemeinsam mit unseren Mietenden sucht die Kundenbetreuung in diesen Fällen nach Lösungen, um den Wohnungsverlust zu verhindern. In vielen Fällen können wir dabei auf eine konstruktive Zusammenarbeit mit dem Jobcenter oder Akteuren wie bspw. Lebensraum Diakonie setzen.

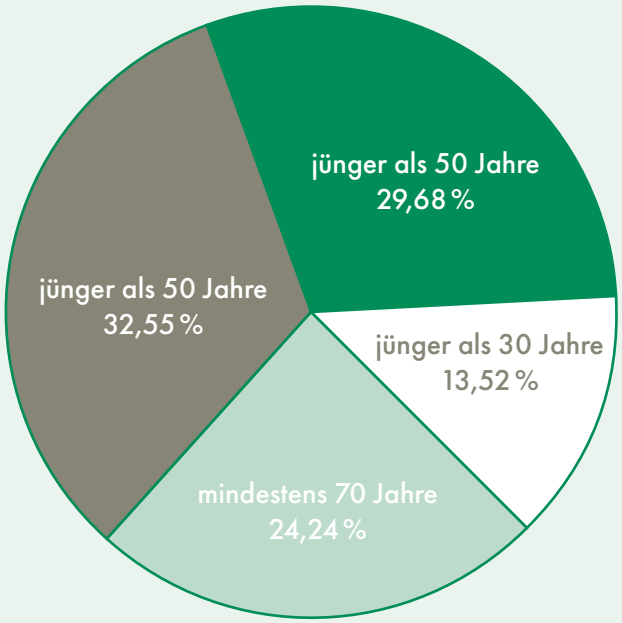
Ergänzende Angebote: Wohnen+

Abgerundet wird die Angebotspalette durch „Wohnen+". Hierunter verstehen wir Dienstleistungs- und Serviceangebote, die das Wohnungsangebot der Wohnstätte ergänzen. An zwei Standorten befinden sich bspw. Service-Wohnanlagen mit rd. 80 Wohnungen. Hier unterstützen Kolleg*Innen bei der Hausarbeit, organisieren gemeinsame Aktivitäten und helfen im Alltag.

Eine zunehmende Bedeutung erfahren Angebote der Mobilität. Im Kopenkamp können Mitglieder bspw. ein E-Fahrzeug im Rahmen eines Car-Sharings nutzen. Weiterhin befinden sich mittlerweile 12 Ladepunkte für Elektromobilität im Bestand, die teilweise in Kooperation mit den Stadtwerken Stade öffentlich betrieben werden.

Demografie im Bestand: Alter unserer Hauptmieter*Innen

Die Altersstruktur der Hauptmieter*Innen stellt sich recht ausgewogen dar. Die „Rush Hour" des Lebens zwischen 30 und 50 Jahren stellt 30% aller Mietverhältnisse, während die „Silver Ager" zwischen 50 und 70 Jahren mit 33% die größte Kundengruppe bilden. Es folgen die mindestens 70-jährigen mit 24%, während die Haushaltsgründer unter 30 Jahren mit 14% die kleinste Gruppe stellen. Das Durchschnittsalter beträgt 53,5 Jahre (Vj. 54,3 Jahre).





Nachbarn im Stadtteil

Das Netzwerk Nachbarn im Stadtteil ist einzigartig in Stade – unter Federführung der Markus-Kirchengemeinde entstand dort seit 2013 ein Netzwerk für nachbarschaftliches Miteinander und nachbarschaftliche Kooperation. Im Laufe der Zeit entwickelte Wolfgang Hönisch viele Formate für die Stadtteile Hahle, Haddorf und Wiepenkathen: Boule, lebendiger Adventskalender, Spielenachmittage, Kochen, Gedächtnistraining und Vortragsveranstaltungen seien exemplarisch genannt. Mehr als 200 Teilnehmende zeugen von der Attraktivität dieses Angebots.

Nichts ist jedoch so beständig wie der Wandel. Wolfgang Hönisch ging Anfang 2023 in den Ruhestand. Seine Arbeit wird von Töns Dittmer fortgesetzt, der seit Januar das Netzwerk leitet. Der junge Vater, der vor seiner Tätigkeit für die Markus-Kirche bei Airbus arbeitete, sprudelt denn auch so vor Ideen. Sein „Trigger" zum Verlassen der Komfortzone, so sagt er, war die Unterstützung von Geflüchteten. Bei dieser Arbeit hat er erfahren, wie erfüllend eine gemeinwohlorientierte Tätigkeit sein kann. „Ich will die Bereiche Kunst, Kultur und Sport stärken", sagt er folgerichtig über seine Motivation. Sein Ziel ist eine motivierende Sozialarbeit, die Menschen dazu bringt, sich wiederum selbst für die Gemeinschaft einzubringen. Dabei schweben ihm Bewegungsprojekte (3.000 Schritte) ebenso vor, wie vielleicht die Öffnung der Kirche z. B. für Popmusik. Besonders angetan hat ihn das Projekt „Gießkannenheld:innen", welches sich der Umverteilung von Regenwasser widmet. Dabei werden große Wassertanks an Häuser angeschlossen. Das Wasser wird dann durch Ehrenamtliche entnommen und zum Gießen von Bäumen o. ä. eingesetzt.

Pastor Volker Dieterich-Domröse ist froh, dass eine gelungene Nachfolge von Wolfgang Hönisch gelungen ist. „Gerade als Seiteneinsteiger bringt Töns ganz viele frische Ideen mit. Es macht Spaß, mit ihm zusammenzuarbeiten. Unser Gemeindegebiet profitiert sehr von seiner Arbeit", sagte er.

Sie haben Interesse am Netzwerk Nachbarn im Stadtteil?

Mehr Infos zum Netzwerk:
www.nachbarnimstadtteil.de

Mehr Infos zu den Gießkannenheld:innen:
www.giesskannenheldinnen.de

WIR BLICKEN ZURÜCK

1. Januar Produktivstart Axera

Zum 01.01.23 gingen wir mit unserem neuen ERP-System „Axera" live. Auch wenn in den ersten Monaten noch nicht alles rund lief, so steuern wir seither alle wesentlichen Unternehmensprozesse über diese moderne Cloud-Anwendung. Seither reicht ein einfacher Webbrowser – und unsere Kolleginnen und Kollegen können von fast überall arbeiten.



19. April Netzwerktreffen mit (Handwerks-)Partnern

Ohne Partner geht es nicht: Was für viele Bereiche des Lebens gilt, trifft auch auf das Bauen zu. Rund 10 Mio. € setzen wir Jahr für Jahr „in Stein" – sei es in der Instandhaltung, der Modernisierung oder im Neubau. Seit vielen Jahren arbeiten wir erfolgreich und vertrauensvoll mit dem Handwerk und den Planern in der Region zusammen. Im Rahmen einer Netzwerkveranstaltung, an der rd. 60 Personen teilnahmen, würdigten wir unsere Kooperation.



1. Januar Konzentration auf die Kernkompetenz: Geschäftsfeldarrondierung mit den Stadtwerken Stade (Tranche 1)



In der Vergangenheit entwickelten wir verschiedene Nahwärmenetze nebst Energiezentrale über unsere Tochtergesellschaft. Gerade in anspruchsvollen Phasen ist es aber wichtig, sich auf das Wesentliche zu konzentrieren. In zwei Tranchen haben wir unsere Nahwärmenetze Klein Thun, Jahnstraße, Kopenkamp und Hahle an die Stadtwerke Stade verkauft – im Gegenzug kauften wir fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 14 Wohnungen von unserem Regionalversorger. Die erste Tranche dieses Geschäfts wurde zum 01.01.2023 vollzogen; zum 01.01.2025 folgt der Rest.

22. April Vertreterinformationsveranstaltung

Austausch ist wichtig. Daher organisieren wir neben unserer formellen Vertreterversammlung jährliche eine Informationsveranstaltung, um mit unseren Vertreterinnen und Vertretern über die Entwicklung der Genossenschaft zu sprechen. Neben nachbarschaftlichen Fragen ging es um Themen wie Müllstandsplätze, Außenanlagen oder auch Modernisierungsplanungen. Ein besonderer Schwerpunkt war in diesem Jahr die „Energiekrise". In einem Gastbeitrag stellte Dr. Sebastian Möllers zudem die Arbeit der Stader Museen vor.



Was sind Vertreter?

Die Vertreterinnen und Vertreter werden durch die Mitglieder gewählt und fungieren für diese als Bindeglied zu Aufsichtsrat und Vorstand. Im Rahmen der Vertreterversammlung werden wichtige Entscheidungen getroffen, z. B. über die Höhe der Dividende.

Nem am quidipis magnihi lisinctur, si imagnias minient verferum simpell uptaquident eum qui dolorendia dion reptur ati vernatio blabore, sinihit, ilignih iliciissi sed quam volorep udigendam re dis dolum facero dist plam eatio vent fugitat iatenda eetatem quam inia ium lamusanitium reicipi desequunture eossit quat vel init ullabor rerum accusam que nos illuptatiam es essunt parciam fuga. To ipsanducipid magnian diciust moluptatis dolut quatur ab id

2. Mai Mitgliederausflug nach Harsefeld

Unser erster Mitgliederausflug des Jahres führte uns in das Nostalgie-Kino der Familie Meyer nach Harsefeld. Nach einer lecker Kaffeetafel schauten wir uns den Klassiker „Witwer mit fünf Töchtern" von Heinz Erhard an – viele Snacks, Popcorn und Tränen des Lachens inklusive.





WIR BLICKEN ZURÜCK

15. Juni Vertreterversammlung endlich wieder im gewohnten Rahmen

Diesmal brauchten wir den großen Saal des Stadeum nicht mehr für unsere Vertreterversammlung. Auch sonst lief unsere formelle Vertreterversammlung endlich wieder so, wie wir dies bis 2019 kannten. Mit viel Austausch, interessanten Gesprächen und auch einigen formalen Beschlüssen. Unter anderem endete die Amtszeit unseres Aufsichtsratsmitglieds Klaus-Diemar Otto, der aufgrund des Erreichens der Altersgrenze nicht mehr wiedergewählt werden konnte. Einstimmung mit einer Enthaltung wurde Uwe Lütjen, Vorsitzender des Vorstands des DRK-Kreisverbands, gewählt.







26. Juni Klimaworkshop



Erstmalig 2021 haben wir einen Klimapfad entwickelt. Der Klimapfad beinhaltet die Leitlinien, um die Treibhausgasemissionen unseres Bestands zu begrenzen und gleichzeitig unsere Miethäuser auf die Erfordernisse des Klimawandels vorzubereiten. Im Juni haben wir im Workshopformat zusammen mit internen und externen Experten eine Überprüfung unserer Prämissen und Annahmen vorgenommen.



23. August Mitgliederausflug in die Lüneburger Heide

Heide, Heidschnucken, Landschaft: Es gab viel zu entdecken bei unserem zweiten Mitgliederausflug des Jahres. Entspannt ging es bei dieser Kutschfahrt vonstatten. Auch das Mittagessen schmeckte bei strahlendem Sonnenschein im Undeloher Hof hervorragend.





Nem am quidipis magnihi lisinctur, si imagnias minient verferum simpell uptaquident eum qui dolorendia dion reptur ari vernatio blabore, sinihit, ilignih illiciissi sed quam volorep udigendam re dis dolum facero dist plam eatio vent fugitat iatenda ectatem quam inia ium lamusanitium reicipi desequunture eossit quat vel init ullabor rerum accusam que nos illupiatiam es essunt parciam fuga. To jpsanducipid magnian diciust moluptatis dolut quatur ab id

5. Juli Feuer im Apartmenthaus Drosselstieg

Zum Glück ging es glimpflich aus: Die Personenschäden hielten sich dank des beherzten Eingriffs der Feuerwehr in Grenzen. Fast 80 Rettungskräfte verhinderten vor Ort schlimmeres. Ursache war eine zurückgelassene Kerze, die innerhalb weniger Minuten ein größeres Feuerwerk entfachte.





WIR BLICKEN ZURÜCK

1. August und 1. Oktober
Zwei Jubiläen





Je ein Jubiläum konnten wir am 01. August bzw. 01. Oktober feiern: Sowohl Anneke Moje-Zyber als auch Rolf Ölkers begingen im vergangenen Jahr ihr Jubiläum. Auf die weitere Zusammenarbeit freuen wir uns, auch wenn wir uns bei Anneke noch etwas gedulden müssen. Sie ist aktuell in Elternzeit.

20./21 September
Informationsveranstaltungen

Eingebunden in ein buntes Rahmenprogra
ganisierten wir eine Informationsveranstaltu
Thema Wohngeld-Plus in Kooperation mit de
Stade. An zwei Nachmittagen in der Teichstr
und im Lerchenweg 75 konnten sich unsere M
der über die Reform des Wohngeldes infor
Insgesamt 90 Personen haben dieses Inform
angebot angenommen.



2. September Mitgliederjubiläen

Es ist mittlerweile eine traditionelle Veranstaltung, die Ehrung und „Jubilare". Bei bestem Wetter schipperten wir über den Burggraben, um auf 25 bzw. 50 Jahre Mitgliedschaft bei der Wohnstätte zurückzublicken. Eine Kaffeetafel mit viel Austausch rundete diese Veranstaltung ab.



November Re-Auditierung berufundfamilie

Seit 2018 sind wir als familienfreundlicher Arbeitgeber zertifiziert. Alle drei Jahre müssen wir uns einer Überprüfung („Reauditierung") unterziehen, um nachzuweisen, dass wir diesen Standards weiterhin entsprechend. Unter Federführung des Auditors Dr. Michael Fillié haben wir mehrere Workshops durchlaufen, um uns selbst zu hinterfragen und weiterzuentwickeln. Über das Ergebnis der Reauditierung werden wir im zweiten Quartal 2024 informiert.



29. November Immerhin nominiert: Deutschlands beste Mieterzeitung

Am Ende hat es nicht ganz gereicht, aber über die Nominierung zu „Deutschlands bester Mieterzeitung" sind wir durchaus stolz. Immerhin haben wir es in der Kategorie „Kleine Wohnungsunternehmen bis 3.999 Wohnungen" auf die Nominierungsliste der TOP 3-Magazine gebracht. Beteiligt haben sich an diesem Wettbewerb rd. 180 Wohnungsunternehmen.



Nem am quidipis magnihi lisinctur, si imagnias minient verferum simpell uptaquident eum qui dolorendia dion reptur ari vernatio blabore, sinihit, ilianih illiqissi sed quam volorep ud vent fugitat iatenda ectatem quam inia ium lamusanitium reicipi desequunture eossit quat vel init ullabor rerum accusam que nos illupiatiam es essunt parciam fuga. To jpsanducipid magnian diciust moluptatis dolut quatur ab id



18. Dezember Grüne Hausnummern

Am 18. Dezember übergab Landrat Kai Seefried im Kreishaus 39 grüne Hausnummern für besonders energieeffiziente Häuser – erstmalig im Landkreis Stade. Wir erhielten diese Auszeichnung fünfmal für unsere Modernisierungsleistungen in der Vergangenheit. Dies betrifft die energetischen Modernisierungen im Lerchenweg 75, Am Schwarzen Berg 171 und 173 sowie Memeler Weg 2 und 4.

Mit dieser Auszeichnungskampagne möchte die Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachen gemeinsam mit kommunalen Partnern Anreize setzen, um Eigentümer zu besonders energieeffizienten Neubauten oder Modernisierungen zu motivieren.





ZU GUTER LETZT



Graf-Rudolf-Straße

ANKÄUFE

Die Marktveränderungen machten es möglich: Durch gesunkene Preise auf dem Gebrauchtimmobilienmarkt ergab sich die Möglichkeit, dass wir insbesondere zum Jahreswechsel zu vertretbaren Preisen in unseren Quartieren Immobilien zukaufen konnten.

Dies stärkt das Wohnungsangebot für unsere Mitglieder, stärkt uns im Ergebnis aber auch betriebswirtschaftlich. Denn der vergrößerte Bestand gibt uns die Möglichkeit, besser zu skalieren. So verbessern sich potenziell unsere Größenvorteile in der Beschaffung von Bewirtschaftungsleistungen; gleichzeitig verteilen sich unsere (Verwaltungs-) Kosten auf mehr Bestand.

01.01.2024:
Graf-Rudolf-Straße 2–12

Diese Wohnanlage im Sachsenviertel konnten wir von einem privaten Eigentümer erwerben und umfasst 36 Wohneinheiten. Errichtet in den 60er-Jahren machen diese Häuser noch heute einen sehr gepflegten Eindruck. Durch fortlaufende Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten, auch im energetischen Bereich, ist die Wohnanlage fit für die Anforderungen von morgen.

Der Kaufpreis lag bei 3,6 Mio. € zuzüglich Erwerbsnebenkosten.

01.01.2024:
August-Hinrich-Straße 2–12

01.07.2024:
Köhns Höhe 21+23

Dieser Wohnkomplex mit 42 Wohneinheiten gehört zu den Stader Höfen im Herzen Campes. Auch diese Wohnanlage stammt aus den frühen Jahren der Republik und stand zunächst vor allem Soldaten zur Verfügung. Die Wohnungen und Außenanlagen wurden durch den bisherigen Eigentümer sukzessive modernisiert und werden nun durch uns weiterentwickelt – weiterhin als Bestandteil der Stader Höfe und in enger Kooperation mit dem bisherigen Eigentümer bzw. mit dem bei diesen verbliebenen Teilbestand des Quartiers.

Der Kaufpreis für die 42 Wohnungen lag bei 5,05 Mio. € zuzüglich Erwerbsnebenkosten.

01.01.2024:
Neue Mitte Kopenkamp

Ein Grundstück mit viel Potenzial konnten wir zum 01.01.2024 kaufen. Zum 01.01.2024 ist der ehemalige Foltmer-Markt in der Dankersstraße für



Köhns Höhe 21+23



Foltmer-Markt

400 T€ in unseren Bestand übergegangen. Unter dem Arbeitstitel „Neue Mitte Kopenkamp" arbeiten wir daran, an dieser prominenten Stelle im Kopenkamp etwas Neues zu schaffen. Ausgelobt haben wir eine Mehrfachbeauftragung – eine Art vereinfachter Architektenwettbewerb – um für dieses Projekt Ideen einzusammeln. Dabei wollen wir den Laden durch ein neues Gebäude ersetzen, idealweise mit einem Nutzungsmix aus Café, Praxisräumlichkeiten und Wohnen.

01.10.2023:
Thuner Straße 130

Bereits zum 01. Oktober 2023 konnten wir ein attraktives Grundstück in der Thuner Straße 130 erwerben. Die bis dahin vorhandene Bestandsimmobilie beherbergte für viele Jahre ein Steuerberatungsbüro und wird nun weichen müssen. Denn: Wir wollen dort Wohnraum schaffen. Aktuell diskutieren wir Ideen, wie wir an diese Aufgabe herangehen.



Thuner Straße

ZU GUTER ALLERLETZT: HEXAGON

Was ist eigentlich ESG?

ESG steht für Umwelt, Soziales und Governance und spielt eine immer wichtigere Rolle für Wohnungsunternehmen. Diese drei Aspekte sind entscheidend für die Nachhaltigkeit und zugleich auch Voraussetzung für den langfristigen Erfolg von Immobilienunternehmen. Denn: Ohne Nachhaltigkeit sind Wohnungsunternehmen eher mittel- denn langfristig nicht mehr wettbewerbsfähig.

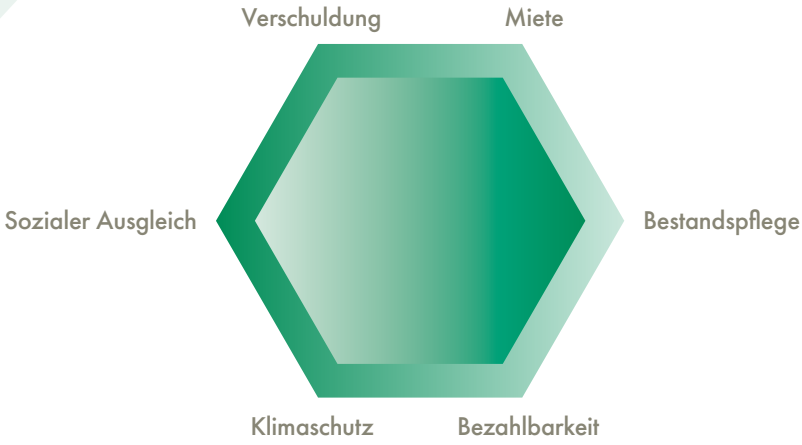
Umweltaspekte beziehen sich auf den ökologischen Fußabdruck eines Unternehmens, wie Energieeffizienz, Ressourcenverbrauch und - nicht zuletzt -CO_2-Emissionen.

Der soziale Aspekt von ESG bezieht sich auf die Beziehungen zu den Mieterinnen und Mietern, Mitgliedern, Mitarbeitenden und der Gesellschaft im Allgemeinen. Wohnungsunternehmen sollten sich um die Bedürfnisse ihrer Mieter kümmern, sozial verantwortlich handeln und nachbarschaftliche Beziehungen stärken. Dies kann durch soziale Projekte, faire Mietpreise und eine offene Kommunikation erreicht werden. Im Falle der Wohnstätte findet dies u. a. Ausdruck durch das Netzwerk Wohnquartiere.

Governance bezieht sich auf die Unternehmensführung und -kontrolle, einschließlich Transparenz, Ethik und Compliance. Ein gutes Governance-System gewährleistet, dass ein Wohnungsunternehmen effizient und verantwortungsbewusst geführt wird, was wiederum das Vertrauen in das Unternehmen stärkt.

Insgesamt bedeutet ESG für Wohnungsunternehmen nachhaltig zu handeln, soziale Verantwortung zu übernehmen und eine gute Unternehmensführung zu gewährleisten. Damit ist ESG ein wichtiger Baustein, um die Zukunft der Wohnstätte zu gestalten.

Kennzahl	Jahr	Kennzahl	Wert		Dim.
Verschuldungsmultiplikator	2015	Verbindlichkeiten	98.201	8,38	xfach
		Kaltmiete	11.724		
	2023	Verbindlichkeiten	113.958	7,59	xfach
		Kaltmiete	15.011		
Bestandspflege	2015	Bestandspflege	4.058	34,6 %	%
		Kaltmiete	11.724		
	2023	Bestandspflege	6.546	43,6 %	%
		Kaltmiete	15.011		
Abstand zur Marktmiete (Neuvermietung)	2015	WS-Miete	6,19	1,37	€/m² p. M.
		Marktmiete	7,56		
	2023	WS-Miete	7,89	3,02	€/m² p. M.
		Marktmiete	10,91		
Haushaltsbelastung (Neuvermietung)	2015	ø Haushaltseinkommen	1.965	31,2%	%
		ø Mietbelastung			
	2023	ø Haushaltseinkommen	2.252	33,2%	%
		ø Mietbelastung			
Anteil SGBII/XII an Neuvermietung	2015	SGBII/XII	97	24,0%	%
		Vermietungsleistung	405		
	2023	SGBII/XII	61	20,4%	%
		Vermietungsleistung	299		
CO_2-Emission	2020	CO_2 in KG	3.362.877	20,72	KG/m²
		Wohn- und Nutzfläche	162.329		
	2023	CO_2 in KG	3.148.751	19,06	KG/m²
		Wohn- und Nutzfläche	165.190		



Wie wir ESG versuchen zu messen: Unser Hexagon

ESG ist schwer messbar. Wir versuchen uns dennoch daran, um die Ausgewogenheit unseres Handelns in diesen drei Dimensionen zu beschreiben. Dazu haben wir sechs Kennziffern ausgewählt.

Wohnungsunternehmen sind traditionell sehr langfristig ausgerichtet. Die Ergebnisse unseres Handelns zeigen sich strukturell messbar in der mehrjährigen Perspektive. Daher streben wir grundsätzlich an, die nachfolgend beschriebenen Kennziffern in einer 10-Jahresperspektive miteinander zu vergleichen. Dies geben unsere internen Systeme derzeit aber nicht her. Wir wählen daher das Referenzjahr 2015 bzw. bei den CO_2-Emissionen das Jahr 2020, weil wir seit diesen Zeitpunkten über jeweils verlässliche Vergleichsdaten verfügen.

- **Verschuldungsmultiplikator:** Der Verschuldungsmultiplikator ist die einzige ökonomische Kennzahl in unserem Kanon. Dieser beschreibt das Verhältnis der Verbindlichkeiten („Schulden") zu den Nettokaltmieten des jeweiligen Jahres und ist Ausdruck der finanziellen Solidität. Im Jahr 2015 betrug der Verschuldungsmultiplikator 8,38 und ist seither auf 7,59 gesunken.

- **Bestandspflege:** Die Bestandspflege umfasst die Modernisierungs- und Instandsetzungstätigkeit und misst den Anteil an den Nettokaltmieten, die direkt in den Bestand zurückinvestiert werden. Dieser Anteil lag 2015 bei 34,6 % und ist seither auf 43,6 % gestiegen.

- **Abstand zur Markmiete:** Hier werden die Neuvermietungsmieten der Wohnstätte in Relation zu den beobachtbaren Vergleichsmieten in Stade gesetzt. Damit soll der Anspruch unseres Hauses gemessen werden, ein relativ günstiger Anbieter am Wohnungsmarkt zu sein. Die Differenz zwischen unseren Mieten und den Marktmieten belief sich 2015 auf 1,37 €/m² p. M. und ist seither auf 3,02 €/m² p. M. gestiegen.

- **Haushaltsbelastung:** Bei der Haushaltsbelastung wird gemessen, welchen Anteil unsere Mieterinnen und Mieter an ihrem verfügbaren Nettoeinkommen für die Bruttowarmmiete aufwenden müssen. Sofern die Wärme aufgrund einer Einzelthermenversorgung durch den Mietenden direkt beim Versorger eingekauft wird, verwenden wir als Referenzgröße die Bruttokaltmiete. Dieser Wert sollte – um die Haushalte nicht zu überfordern – in der Regel nicht über 30 % und maximal bei 33 % liegen. Seit 2015 ist die Haushaltsbelastung von 31,2 % auf 33,3 % gestiegen.

- **Anteil SGBII/XII an Neuvermietung:** Es ist unser Anspruch, ein Anbieter von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu sein. Dies umfasst auch Transfereinkommensbezieher. Im Jahr 2015 vermieteten wir 24 % unserer neu zur Vermietung anstehenden Wohnungen an Transfereinkommensbezieher, wohingegen es 2023 20,4 % waren. Angestrebt wird ein Wert von im Mittel 15 %, um eine ausgewogene Belegung unserer Quartiere sicherzustellen.

- **CO_2-Emissionen:** Diese Kennzahl beschreibt den spezifischen CO_2-Ausstoß aus Wärme und Warmwasserversorgung unseres Wohnungsbestands. Der Zielwert, den wir bis 2030 erreichen wollen, liegt bei 14,7 KG CO_2 je m². Im Jahr 2023 erreichten wir einen Wert von 19,1 KG/CO_2 je m², wohingegen der Wert im Jahr 2020 noch bei 20,7 KG/CO je m² lag.

WIR BILANZIEREN


7,000
6,000
5,000
4,000
3,000
2,000
1,000
2021

Entwicklung wesentlicher Kennzahlen

Kennzahl	2022	2023
Anzahl Wohneinheiten	2.500	2.510
Bilanzsumme	149,9 Mio. €	155,0 Mio. €
Eigenkapital	35,1 Mio. €	35,7 Mio. €
Umsatz	18,5 Mio. €	19,5 Mio. €
Jahresüberschuss	1,0 Mio. €	1,0 Mio. €
ø Leerstand	1,2 %	1,2 %
Bestandsinvestitionen	10,9 Mio. €	12,7 Mio. €

Leistungsindikatoren

	2022	2023
Eigenkapitalquote	23,4 %	23,0 %
Eigenkapitalrentabilität	2,8 %	2,7 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete	6,93 €/m²	7,30 €/m²
Fluktuationsquote	9,8 %	11,2 %
Leestand zum Stichtag	0,9 %	0,7 %
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	22,92 €/m²	20,04 €/m²
Bestandspflege (Instandhaltung und aktiviertes Mod.)	42,06 €/m²	41,24 €/m²
Mietenmultiplikator	9,9	9,6
Verbindlichkeitenmultiplikator	7,7	7,6

Kennzahlen zur Nachhaltigkeit

	2022	2023
CO_2-Emmissionen	20 KG/m²	19 KG/m²
Heizverbrauch	118 kWh/m²	114 kWh/m²
Bauauftrage an Unternehmen mit Sitz im LKR in % des gesamten Bauaufträge (ab 15.000 € brutto)	96 %	84 %
Anzahl der Beschäftigten	37	37
Anzahl der Beschäftigten (Vollzeitäquivalente)	31	32
Mittlere Betriebszugehörigkeit in Jahren**	10	11
Mittleres Alter der Beschäftigten in Jahren	48	49
Neuvermietungsmiete nettokalt	7,58 €/m²	7,89 €/m²
Neuvermietungsmiete bruttowarm	10,37 €/m²	11,41 €/m²
mittlere Haushaltsbelastung in der Neuvermietung*	31,10 %	33,20 %
SGBII/XII-Anteil in der Neuvermietung	23,70 %	20,40 %
Durschnittsalter Hauptmieter in Jahren	54,26	53,47
Anteil Mieter*Innen > 70 Jahre	23,60 %	24,2 %

* ohne SGB II/XII ** Vorjahreswert Mittelwert, jetzt Median

Die Wohnstätte stellt sich vor

Gründung
24. Juli 1925

Gegenstand des Unternehmens
Versorgung der Mitglieder mit Wohnungen; Bewirtschaftung sowie Errichten, Erwerben, Vermitteln und Betreuen von Gebäuden in allen Rechts- und Nutzformen; Übernahme von Aufgaben in allen Bereichen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft des Städtebaus und der Infrastruktur (Gemeinschaftsanlagen / Folgeeinrichtungen, Läden, soziale sowie wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen); Beteiligungen sind zulässig.

Aufbau, Organe der Genossenschaft
Vertreterversammlung Mitglieds-Nummer, Name, Vorname, Anschrift

Wahlbezirk 1

Anrede	Name	Vorname	Adresse	Ort
Frau	Brandt-Kreczmann	Kathrin	Teichstraße 52	21680 Stade
Herrn	Degener	Tobias	Talstraße 2c	21680 Stade
Frau	Fiesel	Claudia	Teichstraße 59	21680 Stade
Herrn	Hink	Günter	Talstraße 12 a	21680 Stade
Frau	Kehr	Kristin	Hermannstr. 12	21680 Stade
Herrn	Koppelmann	Helmut	Karl-Kühlcke-Str. 62	21680 Stade
Frau	Krämer	Heidrun	Jahnstraße 15 a	21680 Stade
Frau	Kulka	Barbara	Jahnstraße 15 a	21680 Stade
Herrn	Lüthje	Marian	Friedrich-Ebert-Straße 12	21680 Stade
Frau	Maeck	Sabine	Töpferstraße 5 b	21680 Stade
Frau	Münz	Karin	Schulweg 17	21680 Stade
Frau	Peters	Regina	Friedrich-Ebert-Straße 13	21680 Stade
Frau	Postels	Rita	Dankersstraße 68 c	21680 Stade
Herrn	Somitsch	Stephan	Dankersstraße 85	21680 Stade
Herrn	Wachsmuth	Richard	Wynekenstraße 10	21680 Stade

Wahlbezirk 2

Anrede	Name	Vorname	Adresse	Ort
Herrn	Bethge	Harald	Nachtigallenweg 3	21682 Stade
Herrn	Bunzel	Matthias	Teichstraße 49	21680 Stade
Herrn	Dibbern	Helmut	Nachtigallenweg 1	21682 Stade
Frau	Hammann	Dr. Urte	Hempbarg 17a	21680 Stade
Herrn	Hermann	Helmut	Tulpenweg 2	21684 Stade
Herrn	Holm	Kai-Hermann	Nachtigallenweg 5	21682 Stade
Herrn	Erhardt	Jochen	Lindenstraße 61	21684 Stade
Herrn	Schröder-Doms	Kersten	Allensteiner Weg 48	21680 Stade
Herrn	Sörensen	Günter	Bormannskamp 22	21683 Stade
Herrn	Sörgel	Horst	Klarer Streck 41	21680 Stade
Frau	Staker	Tanja	Allensteiner Weg 28	21680 Stade
Herrn	Truscheit	Rainer	Diekmannweg 25	21682 Stade
Herrn	von Bremen	Michael	Pflückerweg 26	21684 Stade
Herrn	von Wittke	Jens	Haddorfer Berg 16 c	21683 Stade
Zebra Stiftung	vertr. d. Herrn Michael Leska		Am Hofacker 14	21682 Stade

Wahlbezirk 3

Anrede	Name	Vorname	Adresse	Ort
Herrn	Ebel	Erhard	Schiffertorsstraße 23	21682 Stade
Frau	Fischer	Ulrike	Am Schäferstieg 11	21680 Stade
Frau	Graffelmann	Tina	Kehdinger Mühren 30	21682 Stade
Frau	Keller-Teske	Christa	Allmersallee 10	21680 Stade
Herrn	Krebs	Klaus-Dieter	Angelnstraße 21	21680 Stade
Herrn	Moje	Stefan	Mozartstraße 22	21682 Stade
Frau	Ney	Berit	Bei der Börne 6	21682 Stade
Frau	Nickel	Karin	Kehdinger Mühren 30	21682 Stade
Stadt Stade	vertr. durch Herrn Lars Kolk		Rathaus	21682 Stade
Volksbank Stade-Cuxhaven eG vertr. d. Herrn Ulrich Sievert			Pferdemarkt 1a	21682 Stade
Sparkasse Stade-Altes Land vertr. d. Herrn Wolfgang Schult			Am Pferdemarkt 11 a	21682 Stade
Kreissparkasse Stade vertr. durch Herrn Matthias Lühmann			Große Schmiedestraße 12	21682 Stade

Wahlbezirk 4

Anrede	Name	Vorname	Adresse	Ort
Herrn	Buthmann	Dirk	Langobardenstraße 27	21698 Harsefeld
Herrn	Dabelstein	Manfred	Sigebandstraße 6	21614 Buxtehude
Herrn	Dunker	Reinhard	Am Deich 43	21723 Hollern-T.
Frau	Hoop	Sandra	Holunderweg 10	21709 Himmelpforten
Herrn	Krange	Heinrich	Fünenstraße 7	27432 Bremervörde
Herrn	Schmidt	Günter	Im Ring 27	21706 Drochtersen
Herrn	Schröder-Doms	Jonas	Unterm Heilbrunnen 3	21029 Hamburg
Paul-Gerhard-Stiftung vertr. d. Herrn Knud Spardel			Immenhoff 2	27432 Bremervörde

Aufsichtsrat
Dieter Kanzelmeyer, Vorsitzender, Sparkassendirektor a. D.
Frank Lau, stellv. Vorsitzender, Rechtsanwalt und Notar
Hans-Hinrich Hinck , Schriftführer, Sparkassenbetriebswirt
Petra Pannekamp, stellv. Schriftführerin, Diplom-Ingenieurin
Thomas Schulze, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Klaus Dietmar Otto, Geschäftsführer (bis 15.06.2023)
Uwe Lütjen, Geschäftsführer (ab 15.06.2023)

Vorstand
Dr. Christian Pape, Geschäftsführer, – hauptamtlich –
Rainer Quasnitza, Geschäftsführer, – nebenamtlich –

Gesetzlicher Prüfungsverband
vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V., Hannover

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat sich anhand der mündlichen und schriftlichen Berichte des Vorstandes über die aktuelle Lage und die Entwicklung der Gesellschaft unterrichtet. In insgesamt fünf Sitzungen überwachte er die laufende Geschäftsführung, davon vier gemeinschaftlich mit dem Vorstand. Daneben erfolgten verschiedene informelle Abstimmungen und Beratungen, um über den Geschäftsverlauf zu beraten.

Uwe Lütjen wurde in der Vertreterversammlung am 15. Juni 2023 einstimmig für die nächsten sechs Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Er folgt auf Klaus-Dietmar Otto, der aufgrund des Erreichens der Altersgrenze nicht wiedergewählt werden konnte.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 sowie den Lagebericht geprüft und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat erhebt keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss 2023 – einschließlich der Vorschläge zur Verwendung des Bilanzgewinns – sowie den Lagebericht. Aus Sicht des Aufsichtsrats ist zu empfehlen, den Lagebericht des Vorstandes anzunehmen und dem Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2023 zuzustimmen.

Das Geschäftsjahr 2023 war intensiv durch die Folgewirkungen des Ukrainekriegs, des Kriegs in Israel und Gaza und der Energiekrise geprägt. Infolge des Zuzugs geflüchteter Personen aus der Ukraine wie auch verschiedener weiterer Kriege hat sich die angespannte Situation am Wohnungsmarkt weiter zugespitzt. Ausgelöst durch diese multiple Krisenlage ist 2022 die Inflation deutlich angestiegen und hat sich 2023 auf hohem Niveau stabilisiert.

Zusammenfassend führten diese Entwicklungen in ihrer gesamtheitlichen Wirkung zu Lieferverzögerungen u. a. im Bereich der Baumaterialien sowie einer weiteren Verteuerung von Bau- und Bewirtschaftungsleistungen. Parallel hat die EZB zur Abmilderung der Inflation die Leitzinsen in mehreren Schritten weiter erhöht, wodurch sich die Finanzierungsaufwendungen im Bereich der Darlehensneuabschlüsse deutlich verteuert haben.

Dies schränkt die wirtschaftlichen Möglichkeiten der Genossenschaft ein. Gleichzeitig steigen die Investitionsbedarfe im Bestand, um diesen unter qualitativen Gesichtspunkten weiterzuentwickeln und gleichzeitig klimaneutral auszugestalten. Die zentrale Herausforderung für die Genossenschaft wird in den nächsten Jahren weiterhin in der Wahrung der Balance entlang sozialer, ökonomischer und ökologischer Kriterien liegen.

Das Geschäftsjahr 2023 wie auch das begonnene Geschäftsjahr 2024 waren und sind für die Gesellschaft sehr anspruchsvoll. Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für Ihre Arbeit und Ihr Engagement.

Stade, 13. Mai 2024

Dieter Kanzelmeyer

Lagebericht 2023

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Stade verfügt über 2.510 Wohnungen, 13 Gewerbeflächen und 1.411 Stellplätze, hiervon 487 Garagen. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Bestand per Saldo um zehn Wohnungen, zwei Gewerbeflächen und acht Garagen erhöht. Die Erhöhung der Wohnungsanzahl ist im Wesentlichen auf Dachgeschossausbauten mit acht Wohneinheiten und drei erworbenen Objekte mit insgesamt vier Wohneinheiten zurückzuführen.

Wohnstätte Stade eG	WE	gew. Obj.	Gar./ESP
1. Bestand per 01.01.2023	2.500	11	1.403
2. Zugang			
2.1 Neubau	8		5
2.2 Ankauf	4		2
2.3 Grundrissänderung			
2.4 Aktiv (aus Bestand)			2
2.5 Umnutzung Gewerbe			
3. Abgang			
3.1 Verkauf			
3.2 Abriss			
3.3 Inaktiv (aus Bestand)			-1
3.4 Zusammenlegung			
3.5 Umnutzung Gewerbe	-2	2	
4. Bestand per 31.12.2023	2.510	13	1.411

Die Wohnstätte Stade eG ist mit einer Quote von 100% an der WSI Wohnstätte Stade Immobilien GmbH beteiligt. Beide Unternehmen verfügen über eine gemeinsame Betriebsorganisation unter einheitlicher Leitung. Wesentliche Aufgabe der WSI ist die Erbringung von ergänzenden Leistungen für die Muttergesellschaft, insbesondere im Bereich des Wärmeliefercontractings wie auch der Hausmeisterleistungen.

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft wird ausschließlich an Mitglieder vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Das Geschäftsmodell der Wohnstätte Stade eG ist nicht auf kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung der Wohnungen durch zufriedene Mitglieder, die verantwortlich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen. Basis hierfür ist eine auf langfristige Solidität ausgerichtete Steuerung des Unternehmens.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Die Hansestadt Stade mit ihren rd. 50.000 Einwohnern ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor in der Elbe-Weser-Region. Kennzeichnend hierfür sind die rd. 27.100 (Stand 06/2023) sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze, die sich sowohl auf einen breiten Mittelstand wie auch industrieverbundene Unternehmen erstrecken. Letzteres betrifft u. a. das Airbus- wie auch das DOW-Werk. Im sog. CFK-Valley forschen zudem viele Unternehmen über Anwendungen im Bereich von Verbundfaserwerkstoffen.

Abgerundet wird die wirtschaftliche Bedeutung der Stadt durch den Tourismus, der neben der historischen Altstadt durch die Nähe zur Elbe und zum Alten Land begünstigt wird.

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland nach wie vor merklich. Deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Hinsichtlich der Entwicklung der Energiekosten bestehen auch durch den Krieg zwischen Israel und der Hamas erhebliche Unsicherheiten. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere in Folge des Ukraine-Kriegs zu gegenwärtig noch nicht abschätzbaren Einflüssen auf die Wohnungsmärkte.

2.2 Geschäftsverlauf

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2023 T€	Ist 2023 T€	Ist 2022 T€
Sollmieten	14.797	14.992	14.289
Instandhaltungsaufwand	4.350	3.398	3.799
Zinsaufwendungen	2.207	2.132	2.035
Jahresüberschuss	450	970	998

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Positive Abweichungen haben sich u. a. im Bereich der Sollmieten ergeben. Die Ergebniserhöhung im Vergleich zum Wirtschaftsplan begründet sich i. W. mit erhöhten sonstigen betrieblichen Erträgen durch Auflösung von Pensionsrückstellungen sowie geringeren als geplanten Aufwendungen für Instandhaltungen und Altersversorgung. Ergebnismindernd wirkten sich die nicht geplanten Abschreibungen im Anlagevermögen durch Restnutzungsdauerverkürzung in 2022 bei 49 Wohn-, Geschäfts und anderen Bauten des Grundvermögens. Diese Restnutzungsdauerverkürzungen wurden im Wirtschaftsplan noch nicht berücksichtigt.

Die Entwicklung der Investitionen stellt sich im Mehrjahresvergleich wie folgt dar:

	Ist 2023 in T€	Ist 2022 T€	Ist 2021 T€	Ist 2020 T€	Ist 2019 T€
Instandhaltungen	1.637,5	1.552,0	1.438,8	1.261,9	1.550,5
geplante Instandhaltung	599,5	603,1	518,7	310,8	636,2
Aufwandsmodernisierung	1.161,4	1.644,1	1.429,4	2.450,1	2.061,3
Aktivierte Modernisierung	3.494,7	3.146,4	2.262,6	2.315,9	1.839,7
Neubau- und Bauvorbereitung	3.464,3	1.521,3	2.090,2	8.465,5	6.125,7
Ankauf und nachtr. Herstellungskosten	2.306,7	2.391,9	532,5	1.605,2	557,8
	12.664,1	**10.858,8**	**8.272,2**	**16.409,4**	**12.771,2**

Der Schwerpunkt im Bereich des Neubaus lag auf dem Bau des Hauses im Neuwerk 22 und den Dachgeschossausbauten in der Angelnstraße und Sachsenstraße. Aber auch die Aktivitäten in der Modernisierung wurden mit Blick auf eine nachhaltige und zukunftsgerichtete Ausgestaltung des Produktangebotes im Vergleich zum Vorjahr nochmals ausgeweitet. Schwerpunkt im Geschäftsjahr waren die Maßnahmen am Lerchenweg 71/73 und wie in den Vorjahren in Klein Thun.

Insgesamt wird die weitere Entwicklung des Wohnungsbestands aufgrund der guten Standortbedingungen wie auch der hohen Produktinvestitionen positiv beurteilt. Unabhängig hiervon wird sich die Genossenschaft nicht von den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Branche, die aktuell v. a. durch steigende Bau-, Energie- und Finanzierungskosten geprägt ist, entkoppeln können. Zu Einzelheiten sei auf den Risiko- und Chancenbericht in Abschnitt 3 verwiesen.

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

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

Erfolgsanalyse 2023	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	1.155,6	509,1	646,5
Bautätigkeit	-9,3	-5,1	-4,2
Vermögensverwaltung	0,0	4,9	-4,9
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-10,5	-17,5	7,0
Betriebsergebnis	**1.135,8**	**491,4**	**644,4**
Finanzergebnis	-192,1	15,7	-207,8
Neutrales Ergebnis	26,1	490,5	-464,4
Jahresüberschuss	**969,8**	**997,6**	**27,8**

Der Jahresüberschuss ergibt sich überwiegend aus der Hausbewirtschaftung durch höhere Sollmieten und geringeren Aufwandsmodernisierungen. Der Rückgang im neutralen Ergebnis resultiert durch die Erhöhung der Rückstellungen auf drohende Verluste aus schwebenden Geschäften gegenüber der Tochtergesellschaft und im Vergleich zum Vorjahr geringeren Auflösungen von Rückstellungen. Im Finanzergebnis wirkten sich ergebnismindernd die höheren Finanzierungskosten aus. Weiterhin war das Vorjahresergebnis geprägt durch eine außerplanmäßige Zuschreibung auf den Beteiligungswert bei der Tochtergesellschaft.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögens- und Kapitalstruktur	31.12.2023		31.12.2022		Diffr.
	T€	in %	T€	in %	T€
Vermögen					
Sachanlagevermögen	146.856,6	94,8	141.755,7	94,6	5.100,9
Finanzanlagen	111,2	0,0	119,4	0,0	-8,2
sonstige mittel- und langfristige Aktiva	2.538,4	1,6	3.243,4	2,2	-705,0
kurzfristige Aktiva	5.511,3	3,6	4.812,0	3,2	699,3
Bilanzsumme	**155.017,5**	**100,0**	**149.930,5**	**100,0**	**5.087,0**
Kapital					
Eigenkapital	35.675,9	23,0	35.052,4	23,4	623,5
langfr. Rückstellungen	4.125,6	2,7	4.454,1	3,0	-328,5
sonstige Verbindlichkeiten	246,6	0,2	280,5	0,2	-33,9
langfr. Verbindlichkeiten	104.708.8	67,5	103.279,2	68,9	1.429,6
kurzfr. Fremdkapital	10.260,6	6,6	6.864,3	4,5	3.396,3
Bilanzsumme	**155.017,5**	**100,0**	**149.930,5**	**100,0**	**5.087,0**

Das Sachanlagevermögen beträgt 94,8% der Bilanzsumme und ist im Wesentlichen durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital ist um 624 T€ gestiegen. Davon entfallen 970 T€ auf den Jahresüberschuss abzüglich 206 T€ Dividende sowie abzüglich 140 T€ Nettoauszahlungen auf Geschäftsguthaben. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um 5.087,0 T€ gestiegenen Bilanzsumme 23,0% (Vj. 23,4%).

Im Jahr 2023 ist für das Geschäftsjahr 2022 eine Dividende i. H. v. 2,00% (Vj. 2,00 %) der Geschäftsguthaben bzw. rd. 206 T€ gewährt worden. Bis zum Jahr 2019 betrug die Dividende regelmäßig 3,50% der Geschäftsguthaben. Die Absenkung erfolgte, um die Innenfinanzierung der Genossenschaft mit Blick auf die künftigen Herausforderungen zur Schaffung bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraums im Lichte steigender Baukosten zu stabilisieren. Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Finanzlage

Im Rahmen des Zins- und Liquiditätsmanagements wird sichergestellt, dass sämtliche Zahlungsverpflichtungen termingerecht bedient werden können. Darüber hinaus sind die Zahlungsströme auf Erwirtschaftung eines angemessenen Gewinns sowie hinreichender Eigenmittel für Investitionen ausgerichtet.

Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Bei den Finanzierungen für das Anlagevermögen handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 33 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug 2,05 % (Vj. 1,90 %).

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG (DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e. V./Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft):

Kapitalflussrechnung	**2023 T€**	**2022 T€**
Jahresüberschuss	969,8	997,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.517,6	5.125,2
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-328,5	-705,0
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	-4,9
sonstige wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	10,9	204,0
Cashflow nach DVFA/SG	**6.169,8**	**5.616,9**
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	296,2	225,6
Zunahme sonstiger Aktiva	-164,8	-339,0
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Passiva	3.242,4	-283,5
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	2.057,8	1.948,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**11.601,4**	**7.168,5**
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-8,5	0,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2,1	5,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-10.982,1	-7.453,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	8,1	31,8
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	-1,6
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	39,9	0,0
Erhaltene Zinsen	0,2	4,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-10.940,3**	**-7.413,9**
Veränderung der Geschäftsguthaben	-140,2	-229,2
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	7.029,9	10.004,0
planmäßige Tilgungen	-5.270,3	-5.070,4
außerplanmäßige Tilgungen	0,0	-2.407,2
gezahlte Zinsen	-2.058,0	-1.952,9
gezahlte Dividenden	-206,0	-209,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-644,6**	**134,5**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	**16,5**	**-110,9**
Finanzmittelbestand zum 01.01.	176,0	286,9
Finanzmittelbestand zum 31.12.	**192,5**	**176,0**

Zusammensetzung Finanzmittelbestand	**2023 T€**	**2022 T€**
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	216,8	176,0
Geldmarktverbindlichkeiten	-24,3	0,0
Finanzmittelbestand zum 31.12.	**192,5**	**176,0**

Der Cashflow nach DVFA/SG reichte in 2023 wie im Vorjahr aus, um die planmäßigen Tilgungen vollständig zu bedienen.

Die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichten aus, um die hohen Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit vollständig zu finanzieren.

2.4 Kennzahlen

Die für die Wohnstätte Stade EG bedeutsamen Kennzahlen stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Leistungsindikatoren		2023	2022
Eigenkapitalquote	%	23,0	23,4
Eigenkapitalrentabilität	%	2,7	2,8
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m² p.M.	7,30	6,93
Fluktuationsquote	%	11,2	9,8
Leerstand zum Stichtag	%	0,7	0,9
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m² p.a.	20,04	22,92
Bestandspflege (Instandhaltung und aktivierte Mod.)	€/m² p.a.	41,24	42,06
Mietenmultiplikator	Faktor	9,6	9,9
Verbindlichkeitenmultiplikator	Faktor	7,6	7,7

3. Risiko- und Chancenbericht

1. Risiken der künftigen Entwicklung

Das Risikomanagementsystem umfasst ein laufendes Controlling einschließlich einer regelmäßigen internen Berichterstattung, ein internes Kontrollsystem auf der Basis eines webbasierten Organisationshandbuchs und Elemente einer internen Revision. Zielsetzung des Risikomanagementsystems ist die dauerhafte Sicherung der Bestandskraft der Genossenschaft mit den Schwerpunkten Liquiditätssicherung und Eigenkapitalstärkung. Zu diesem Zweck werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren ermittelt und hinsichtlich ihrer potenziellen Schadenshöhe sowie ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet.

Dem Risikomanagementsystem sind weiterhin die Regelungen zur Compliance zuzurechnen. Das Compliance-Management-System umfasst neben den gesetzlichen Bestimmungen verschiedene unternehmensspezifische Richtlinien und Anweisungen.

Risikomanagement- und Compliance-Management-System werden regelmäßig überprüft und fortentwickelt.
Wesentliche Risikopositionen resultieren aktuell insbesondere aus den Folgewirkungen des andauernden Ukraine-Kriegs und dem Nahostkonflikt. Eine herausgehobene Bedeutung nehmen die gestiegenen Energiepreise ein. Da die bisher sehr günstigen Einkaufspreise insbesondere für Erdgas Ende 2023 ausgelaufen sind, ist ab 2024 mit einem Anstieg der Heizkosten zu rechnen. Dies gefährdet u. U. die Mietzahlungsfähigkeit einzelner Miethaushalte und kann Forderungsausfälle nach sich ziehen.

Durch den Anstieg der EZB-Leitzinsen hat sich die Aufnahme neuer Darlehen bzw. die Prolongation bestehender

Darlehen deutlich verteuert. Es besteht ein signifikantes Zinsänderungsrisiko. Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, das Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, mittlerweile unrentabler oder gänzlich unrentabel geworden sind.

Bei den langfristigen Fremdmitteln der Genossenschaft handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Zinsänderungsrisiken bestehen im Wesentlichen im Hinblick auf die zukünftige Refinanzierung auslaufender Darlehen sowie die Aufnahme neuer Darlehen für Investitionen. Aktuell sind rd. 46% des Darlehensportfolios durch bestehende Zins- oder Forwardvereinbarungen vollständig gegen Zinsänderungsrisiken gesichert. Trotz dieser relativ sicheren Position ist im Vergleich zu den Vorjahren das Zinsänderungsrisiko der Genossenschaft insgesamt gestiegen.

Die gestiegenen Baukosten und erhöhten Zinsen begegnet die Genossenschaft, indem sie das Neubauprogramm fortlaufend auf Wirtschaftlichkeit überprüft. Begonnene Vorhaben werden fortgeführt, in der Planungsphase befindliche Vorhaben unterzieht der Vorstand spätestens mit Vorliegen der Baugenehmigung einer Überprüfung.
Parallel ist trotz dieser Entwicklung der Bestand vor dem Hintergrund der Klimaziele des Klimaschutzgesetzes weiterzuentwickeln, was für das Unternehmen auch abseits der aktuellen Krise eine enorme Herausforderung darstellt. Modernisierungsvorhaben sind insoweit, anders als im Neubau, nicht disponibel. Im Herbst 2021 haben Vorstand und Aufsichtsrat daher einen Klimapfad vereinbart, der zunächst die Ziele bis 2030 operationalisiert. Demnach ist der spezifische CO_2-Ausstoß von 21 KG/m² (2020) auf 14 KG/m² (2030) zu reduzieren. Die hierfür erforderlichen Investitionen in Anlagentechnik und Gebäudehülle belaufen sich – Preisstand 2020 – auf Basis einer groben Schätzung auf rd. 22,6 Mio. €. Für das laufende Jahr 2024 ist eine Aktualisierung des Klimapfads in Aussicht genommen.

Wesentliches Risiko für die Weiterentwicklung der Gesellschaft war in der Vergangenheit zudem das Geschäftsfeld Contracting der Tochtergesellschaft WSI Wohnstätte Stade Immobilien GmbH. In diesem Zusammenhang sind von der Tochtergesellschaft fünf kleinere Heizanlagen an die Muttergesellschaft zum 01.01.2024 und mit Beurkundung vom 22. Dezember 2022 die wesentlichen Contracting-Anlagen, die zusammen rd. 1.000 Wohneinheiten der Genossenschaft mit Wärme versorgen, an die Stadtwerke Stade GmbH veräußert worden. Der Vollzug des Verkaufs an die Stadtwerke Stade GmbH erfolgte bzw. erfolgt in zwei Tranchen zum 01.01.2023 und 01.01.2025. Im Umkehrschluss hat die Genossenschaft von den Stadtwerken Stade insgesamt 14 Wohneinheiten gekauft, die ebenfalls in zwei Tranchen übergehen. Die Genossenschaft verbindet mit den Stadtwerken eine langfristige und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Diese Transaktion dient beiden Partnern, um sich in ihrer Ausrichtung auf die jeweiligen Kernkompetenzen zu konzentrieren.

Die im Zuge des Geschäfts abgeschlossenen Wärmelieferverträge stellen zudem durch ihre Ausgestaltung nach dem Open-Book-Verfahren sicher, dass die Wärmebeschaffung im Interesse der Mitglieder zu günstigen Konditionen erfolgt. Mit diesen Veräußerungen endet bei der Tochtergesellschaft das Geschäftsfeld Contracting zum 01.01.2025.
Bei zusammenfassender Betrachtung ist davon auszugehen, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft beschleunigt werden muss. Insbesondere ist die Abhängigkeit vom Energieträger Gas zu reduzieren. Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauvorhaben. Daher wird es wichtig sein, sowohl den Klimapfad wie auch das Investitionsprogramm insgesamt fortlaufend weiterzuentwickeln und im Lichte technischer, finanzieller und rechtlicher Begebenheiten anzupassen. Zudem ist bei all diesen Aktivitäten nicht zuletzt die Bezahlbarkeit des Wohnungsbestands abzusichern.

2. Chancen der künftigen Entwicklung

Trotz der aktuell schwierigen Rahmenbedingungen verbindet sich die aktuelle Wohnraumnachfrage mit Chancen für die Genossenschaft. Die Investitionen der Vergangenheit bieten die Möglichkeit, im Zuge der Neuvermietung steigende Mieterträge zu realisieren. Punktuell könnten sich zudem – trotz der aktuellen Rahmenbedingungen – Er-

tragsverbesserungen infolge punktuellen Neubaus und/oder Erwerbs von Wohnungsbeständen in angestammten Quartieren des Unternehmens ergeben. Energetische Modernisierungen sowie bedarfsgerechte Einzelwohnungsmodernisierungen tragen ebenfalls zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Immobilienportfolios bei.

4. Prognosebericht

Mit dem Ukraine-Krieg und dem Nahostkonflikt verbundene Risiken führen zu einem hohen Grad von Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann. Ebenfalls schwer vorhersehbar ist die weitere Entwicklung der Inflation, des Zinsniveaus, gestiegener Energie- und Baukosten.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird ein Jahresergebnis von 430 T€ erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2024 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan u.a. wie folgt zusammen:

	Ist 2023 T€	Plan 2024 T€
Sollmieten	14.992	15.751
Instandhaltungsaufwendungen	3.398	3.071
Zinsaufwendungen	2.132	2.870
Jahresüberschuss	970	430

Für das Jahr 2024 sind im Rahmen des Klimapfads Investitionen im Umfang von rd.1.200 T€ für Wärmedämmmaßnahmen sowie rd. 600 T€ für den Austausch von Gasthermen durch Wärmepumpen vorgesehen.

Stade, 12.04.2024

Wohnstätte Stade eG

Der Vorstand

Dr. Pape Quasnitza

Bestätigungsbericht

– auszugsweise –

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31.12.2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hannover, den 12.04.2024

Günther (Wirtschaftsprüfer) Kopischke (Wirtschaftsprüfer)

Bilanzdaten

AKTIVSEITE per 31.12.2023	Geschäftjahr €	€	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Rechte an solchen Lizenzen		7.606,00	17,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	137.531.261,78		135.251.794,33
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.499.546,02		4.397.467,14
3. Grundstücke ohne Bauten	16.388,90		16.388,90
4. Technische Anlagen und Maschinen	217.948,00		29.318,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.067.921,06		1.945.813,74
6. Anlagen im Bau	1.289.152,08		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	222.876,87		93.938,67
8. Geleistete Anzahlungen	1.003.893,18	146.848.987,89	20.897,82
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	100.000,00		100.00,00
2. Sonstige Ausleihungen	359,47		8.536,34
3. Andere Finanzanlagen	10.870,00	1111.229,47	10.870,00
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		4.800.000,00	4.450.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus anderen Leistungen	47,60		0,00
2. Forderungen aus Vermietung	123.773,65		106.464,21
3. Forderungen gegenüber verbundene Unternehmen	196.871,81		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	173.843,69	494.536,75	79.570,99
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		216.774,88	175.989,07
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.538.404,64	3.243.385,34
Bilanzsumme		**155.017.539,63**	**149.930.451,55**

PASSIVSEITE per 31.12.2023	Geschäftjahr €	€	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
· der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedener Mitglieder	304.200,00		320.437,08
· der verbleibenden Mitglieder	9.993.898,64		10.058.869,94
· aus gekündigten Geschäftsanteilen	57.600,00	10.355.698,64	116.640,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	4.057.136,57		3.960.154,80
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: **96.981,77 €**			**(99.758,17)**
2. Bauerneuerungsrücklage	11.400.000,00		11.400.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: **0,00 €**			**(0,00)**
3. Andere Ergebnisrücklagen	9.281.187,93	24.738.324,50	8.796.279,11
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: **484.908,82 €**			**(688.040,39)**
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	193.995,10		190.216,89
2. Jahresüberschuss	969.817,64		997.581,67
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	581.890,59	581.922,15	787.798,56
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	4.007.908,00		4.270.590,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.136.483,21	5.144.391,21	1.078.491,04
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	106.822.868,64		103.326.128,49
2. Erhaltene Anzahlungen	5.914.111,60		4.626.855,45
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.812,58		25.215,15
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	686.943,27		946.537,99
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		154.521,61
6. Verbindlichkeiten aus Rentenversicherungen	172.407,18		168.388,54
7. Sonstige Verbindlichkeiten	348.079,99	113.969.223,26	103.333,97
· davon aus Steuern: **309.404,11 €**			**(55.686,79)**
· davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: **1.434,70 €**			**(2.712,06)**
D. Rechnungsabgrenzungsposten		227.979,87	178.008,38
Bilanzsumme		**155.017.539,63**	**149.930.451,55**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12. 2023

	Geschäftjahr €	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.439.064,90		18.442.126,44
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	50.834,63	19.489.899,53	47.748,44
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		350.000,00	230.000,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		467.982,23	899.297,67
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		9.000.674,37	8.763.877,19
davon für Grundsteuern **413.271,28 €**			**(406.811,72)**
Rohergebnis		**11.307.207,39**	**10.855.295,36**
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.110.606,99		1.042.764,57
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	218.564,96	1.329.171,95	203.421,69
davon für Altersversorgung **12.948,20 €**			**(12.552,77)**
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.517.766,85	5.225.251,81
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.358.055,25	1.355.292,35
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen	67,75		555,26
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	142,46	210,21	3.809,17
davon aus verbundenen Unternehmen **3,33 €**			**(3.673,08)**
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.132.157,91	2.034.899,70
davon aus verbundenen Unternehmen **12.723,06 €**			**(5.389,26)**
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen **74.194,00 €**			**(81.988,00)**
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
12. **Ergebnis nach Steuern**		**970.265,64**	**998.029,67**
13. Sonstige Steuern		448,00	448,00
14. **Jahresüberschuss**		**969.817,64**	**997.581,67**
15. Gewinnvortrag		193.995,10	190.216,89
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss an Ergebnisrücklagen		581.890,59	787.798,56
17. **Bilanzgewinn**		**581.922,15**	**400.000,00**

Anhang 2023 der Wohnstätte Stade eG

Teichstr.51, 21680 Stade

Die Wohnstätte Stade eG ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Tostedt unter der Reg-Nr. GNR 100 005.

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen" vom 22. September 1970 (BGBl. I S.1334) in der Fassung vom 05.07.2021. Es gelten die Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) für mittelgroße Gesellschaften. Erleichterungsvorschriften wurden teilweise in Anspruch genommen.

Die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem Gliederungsschema des Gesamtkostenverfahrens.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierung- und Bewertungsmethoden:
Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten. Die in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahreswerte sind vergleichbar.

Anlagevermögen:
Das Anlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.
Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Einzelkosten ermittelt. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Abschreibungen:
Die Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens erfolgen wie folgt:

- Immaterielle Vermögensgegenstände werden über drei Jahre abgeschrieben.

- Wohn- und Geschäftsbauten auf eigenen Grundstücken:
  Die Nutzungsdauer für die linearen Abschreibungen beträgt maximal 80 Jahre. Bauten der Baujahre ab 2015 sowie Doppelhäuser wurden grundsätzlich über 50 Jahre abgeschrieben.

- Außenanlagen: Nutzungsdauer 10 Jahre, linear

- Garagen: Nutzungsdauer maximal 20 Jahre, linear

- Nachträglich aktivierte Modernisierungskosten werden über die verbleibende Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben.

- Technische Anlagen und Maschinen werden linear mit 5% - 20 % abgeschrieben.

- Andere Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear mit 5 % - 33,33 % abgeschrieben; von steuerlichen Vereinfachungsvorschriften wurde Gebrauch gemacht.

- Küchen: Nutzungsdauer 10 Jahre, linear

- Geringwertige Anlagegüter: direkte Abschreibung im Jahr der Anschaffung in voller Höhe.

Finanzanlagen:
Die Positionen „Anteile an verbundenen Unternehmen“ und „Andere Finanzanlagen“ werden zu Anschaffungskosten bewertet. Die Bewertung der unter sonstigen Ausleihungen ausgewiesenen Arbeitgeberdarlehen erfolgt zu den Restschulden.

Umlaufvermögen:
Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens sind höchstens mit den Anschaffungs-/Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet.

Die Forderungen aus Mieten setzen sich aus ihren Nennwerten abzüglich uneinbringlicher Forderungen zusammen.

Die flüssigen Mittel sind jeweils zu Nennwerten angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten:
Als Rechnungsabgrenzungsposten sind auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Passivseite:
Die Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von größer einem Jahr werden entsprechend § 253 Abs.2 HGB abgezinst.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Heubeck (Teilwertverfahren) berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte und für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Gehalts- und Rentendynamik, die wir jeweils mit 2,00 % angesetzt haben und der Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren von 1,83 % zum 31.12.2023 zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Zinssatzes der vergangenen sieben Geschäftsjahre beträgt die Rückstellung zum 31.12.2023 4.052.039,00 € (Unterschiedsbetrag 44.131,00 €).

In den sonstigen Rückstellungen sind mit einem nicht unerheblichen Umfang für unterlassene Instandhaltungen von 404.475,10 € (Vj. 591.069,51 €) und für Wärmekosten gegenüber der Tochtergesellschaft Drohverlustrückstellungen von 117.725,16 € (Vj. 183.540,82 €) enthalten. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um vertraglich zugesagte Wärmelieferungen, die voraussichtlich nicht vollständig im Rahmen der Heizkostenabrechnung realisiert werden können.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten:
Als Rechnungsabgrenzungsposten sind auf der Passivseite Einnahmen vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Zur Entwicklung des Anlagevermögens gemäß Anlage 1.

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ beinhaltet noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.

3. In „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

4. Es gibt Forderungen aus Vermietung mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr in Höhe von 19 T€. Diesen Forderungen liegen langfristige Stundungsvereinbarungen zugrunde.

5. Zu den Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie zur Sicherheit gewährter Pfandrechte o.ä. Rechte gem. Anlage 2.

6. Die Position „Aktive Rechnungsabgrenzungsposten“ beinhaltet die Zuschüsse der Wohnstätte Stade eG an die Tochtergesellschaft. Auf Grundlage einer zwischen der Genossenschaft und der Tochtergesellschaft im Geschäftsjahr geschlossenen Vereinbarung werden die Zuschüsse über eine Restlaufzeit von 15 Jahren aufgelöst. Über diese Vereinbarung wird erreicht, dass die Belastungen aus den Heizkostenabrechnungen für die wohnwirtschaftlich versorgten Mitglieder der Genossenschaft begrenzt bleiben.
   Die Auflösungsbeträge verteilen sich wie folgt auf die Anlagen:

· Teichstraße :	93.392,37 € p.a.
· Hahle:	107.401,23 € p.a.
· Karl-Kühlcke-Straße 14	7.471,39 € p.a.
· Sachsenstraße 70/72	3.268,68 € p.a.
Total	**211.533,67 € p.a.**

   Des Weiteren wurde die bezuschussten Kraftwerke Jahnstraße und Klein Thun von der Tochtergesellschaft an die Stadtwerke Stade GmbH zum 01.01.2023 veräußert. Aus diesem Grund wurden die bestehenden Zuschüsse in Höhe von 182.115,18 € (Jahnstraße) und 303.525,17 € (Klein Thun) zum 01.01.2023 aufgelöst und von der Tochtergesellschaft zurückgezahlt.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die sonstigen betrieblichen Erträge erhalten folgende periodenfremde Erträge von nicht untergeordneter Bedeutung:

   · Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen 172,4 T€ (Vj. 531,9 T€)

   Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen betreffen hauptsächlich Pensionsrückstellungen (134 T€) und solche aus drohenden Verlusten (21 T€) für das Hausnetz Dankersstraße 68c aus den vertraglichen Lieferbeziehungen mit der Tochtergesellschaft im Contracting. Durch den Verkauf von der Tochtergesellschaft an die Muttergesellschaft zum 01.01.2024 entfällt der Rückstellungsgrund aus drohenden Verlusten.

2. In der Position „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ sind 413.271,28 €
   (Vj. 406.811,72) Grundsteuern enthalten.

3. Bei den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen wurden Aufzinsungsbeträge in Höhe von 74.194,00 € gebucht (Vj. 81.988,00 €).

   Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein verminderter Rückstellungsbedarf in Höhe von 44.131,00 €. Dieser Betrag ist gemäß § 253 Abs.6 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

   Die Beteiligung an einer Genossenschaftsbank und einer Wohnungsbaugenossenschaft liegt jeweils unter 20%. Die Haftsumme beträgt insgesamt **11.970,00 €**.

2. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

   - Aufträge für aktivierte Modernisierungen im Umfang von **2.338 T€**
   - Aufträge für Neubauten und Dachgeschossausbau von **2.272 T€**
   - Ankäufe im Umfang von **10.985 T€**
   - Zwei Contractingverträge mit der Tochtergesellschaft für Wärmelieferungen mit einem Volumen von 597 T€ p.a. und aus Drohverlustrückstellungen von 118 T€ für Wärmelieferungen, die voraussichtlich nicht vollständig im Rahmen der Heizkostenabrechnung realisiert werden können. Des Weiteren haben wir mit der Stadtwerke Stade GmbH zwei Wärmelieferungsverträge zum 01.01.2023 mit einem Volumen von 178 T€ p.a. abgeschlossen. Die Verträge enden nach zehn Jahren.

   Diese Verträge sind nicht in der Bilanz vermerkt. Darüber hinausgehende Verpflichtungen bestehen nicht.

3. Die Genossenschaft hält seit dem 6.12.1996 100% des „Gezeichneten Kapitals" der **WSI Wohnstätte Stade Immobilien GmbH.** Das Eigenkapital dieses Unternehmens betrug am 31.12.2023 **377.842,54 €**. Es wurden eine Bilanzsumme von **4.621.032,85 €** und ein Jahresüberschuss für das Jahr 2023 von **134.303,40 €** ausgewiesen.

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten ArbeitnehmerInnen betrug

	Vollzeitbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
	2023	2022	2023	2022
Kaufmännische MitarbeiterInnen	11,0	11,0	6,0	4,0
Technische MitarbeiterInnen	1,0	1,0	0,0	0,0
	12,0	**12,0**	**6,0**	**4,0**

   Außerdem wurden durchschnittlich 2,5 Auszubildende beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2023	3.938
Zugang 2023	280
Abgang 2023	262
Ende 2023	3.956

6. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr verringert um **64.971,30 €**. Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit den Geschäftsanteilen. Es besteht keine Nachschusspflicht gemäß den Regelungen der Satzung der Genossenschaft.

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Leibnizufer 19, 30169 Hannover

8. Mitglieder des Vorstandes:

Dr. Christian Pape (hauptamtlich), Geschäftsführer
Rainer Quasnitza (nebenamtlich), Geschäftsführer

9 Aufsichtsrat:

Dieter Kanzelmeyer, Vorsitzender, Sparkassendirektor a. D.
Frank Lau, stellv. Vorsitzender, Rechtsanwalt und Notar
Hans-Hinrich Hinck , Schriftführer, Sparkassenbetriebswirt
Petra Pannekamp, stellv. Schriftführerin, Diplom-Ingenieurin
Thomas Schulze, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Klaus Dietmar Otto, Geschäftsführer (bis 15.06.2023)
Uwe Lütjen, Geschäftsführer (ab 15.06.2023)

10. Gewinnverwendungsvorschlag

Bilanzgewinn zum 31.12.2022	400.000,00 €
Ausschüttung einer Dividende in 2023 für 2022	-206.004,90 €
Gewinnvortrag	193.995,10 €
Jahresüberschuss 2023	969.817,64 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	96.981,77 €
Einstellung in die freie Rücklage	484.908,82 €
Bilanzgewinn zum 31.12.2023	**581.922,15 €**

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

1) 2 % Dividende = 201.177,40 €
2) Vortrag des Restbetrags in Höhe von 380.744,75 € auf neue Rechnung.

Stade, 12.04.2024

Der Vorstand

Dr. Pape Quasnitza

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich in 2023 wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon		
		Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre
	in grau = Vj	in grau = Vj	in grau = Vj	in grau = Vj
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	103.326.128,49	5.295.211,98	21.413.610,58	76.617.305,93
	106.822.868,64	8.321.681,17	24.008.278,09	74.492.909,38
Erhaltene Anzahlungen	4.626.855,45	4.626.855,45		
	5.914.111,60	5.914.111,60		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	25.215,15	25.215,15		
	24.812,58	24.812,58		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	946.537,99	847.535,28	99.002,71	
	686.943,27	625.756,95	61.186,32	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	154.521,61	154.521,61		
	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Rentenverpflichtungen	168.388,54	21.821,64	87.286,56	59.280,34
	172.407,18	22.759,44	91.037,76	58.609,98
Sonstige Verbindlichkeiten	103.333,97	103.333,97	0,00	
	348.079,99	348.079,99	0,00	
Gesamtbetrag GPR = Grundpfandrecht	**109.350.981,20**	**11.074.495,08**	**21.599.899,85**	**76.676.586,27**
	113.969.223,26	**15.257.201,73**	**24.160.502,17**	**74.551.519,36**

gesichert	
€	Art der Sicherung
	GPR
106.822.868,64	
	GPR
172.407,18	
	GPR
106.995.275,82	

Entwicklung des Anlagevermögens für 2023

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 01.01.2023	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Endbestand AK/HK 12/31/23
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltliche erworbenen Lizenzen und Rechte an solchen Lizenzen	140.882,03	8.537,30	0,00	0,00	149.419,33
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Wohnbauten	199.353.413,35	*) 7.175.811,15	0,00	**) 28.752,77	206.557.977,27
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.083.783,33	281.151,72	0,00	**) -3.518,20	7.361.416,85
3. Grundstücke ohne Bauten	16.388,90	0,00	0,00	0,00	16.388,90
4. Technische Anlagen und Maschinen	64.804,61	196.961,07	0,00	0,00	261.765,68
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.709.027,30	525.705,47	80.748,46	0,00	5.153.984,31
6. Anlagen im Bau	0,00	1.284.896,16	0,00	4.255,92	1.289.152,08
7. Bauvorbereitungskosten	93.938,67	153.981,10	6.353,22	-18.689,68	222.876,87
8. Geleistete Anzahlungen	20.897,82	993.796,17	0,00	-10.800,81	1.003.893,18
	211.342.253,98	**10.612.302,84**	**87.101,68**	**0,00**	**221.867.455,14**
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	100.000,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.060,00	0,00	0,00	0,00	3.060,00
3. Sonstige Ausleihungen	8.536,34	0,00	8.176,87	0,00	359,47
4. Sonstige Ausleihungen	10.870,00	0,00	0,00	0,00	10.870,00
	122.466,34	**0,00**	**8.176,87**	**0,00**	**114.289,47**
Anlagevermögen insgesamt	**211.605.602,35**	**10.620.840,14**	**95.278,55**	**0,00**	**222.131.163,94**

* Bruttozugang € 7.545.693,15 abzüglich BAFA- und KfW Tilgungszuschüsse € 369.882,00 €

** Anpassung an Nebenbuchhaltung, bei den Umbuchungen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten in Höhe von € 28.752,77 sind € 3.518,20 enthalten

Abschreibungen Anfangsbestand 1/1/23 €	Abschreibungen auf Abgang €	Abschreibungen/ Zuschreibungen (-) des Geschäftsjahres €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 12/31/23 €	Buchwert am 12/31/22 €
140.865,03	0,00	948,30	141.813,33	7.606,00	17,00
64.101.619,02	**) 234,00	4.925.330,47	69.026.715,49	137.531.261,78	135.251.794,33
2.686.316,19	**) -234,00	175.320,64	2.861.870,83	4.499.546,02	4.397.467,14
0,00	0,00	0,00	0,00	16.388,90	16.388,90
35.486,61	0,00	8.331,07	43.817,68	217.948,00	29.318,00
2.763.213,56	78.633,46	401.483,15	3.086.063,25	2.067.921,06	1.945.813,74
0,00	0,00	0,00	0,00	1.289.152,08	0,00
0,00	6.353,22	6.353,22	0,00	222.876,87	93.938,67
0,00	0,00	0,00	0,00	1.003.893,18	20.897,82
69.586.635,38	**84.986,68**	**5.516.818,55**	**75.018.467,25**	**146.848.987,89**	**141.755.618,60**
0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	100.000,00
3.060,00	0,00	0,00	3.060,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	359,47	8.536,34
0,00	0,00	0,00	0,00	10.870,00	10.870,00
3.060,00	**0,00**	**0,00**	**3.060,00**	**111.229,47**	**119.406,34**
69.730.560,41	**84.986,68**	**5.517.766,85**	**75.163.340,58**	**146.967.823,36**	**141.875.041,94**



Impressum

Herausgeber: Wohnstätte Stade EG
Redaktion: Dr. Christian Pape, Team Wohnstätte
Gestaltung: Schult Media
Druck: Hesse-Druck GmbH
Bildnachweise: Wohnstätte Stade EG, Schüch & Cassau Architekten, Architekt Torsten Wilhelmi, Jörg Struwe - PICselWeb, AdobeStock.com – © pololia, Have a nice day, Zamrznuti tonovi, Ivan Kruk, Francesco Scatena





WOHNSTÄTTE STADE EG

Teichstraße 51 · 21680 Stade
Telefon 04141 6075-0
Telefax 04141 6075-12
www.wohnstaette.de
info@wohnstaette.de