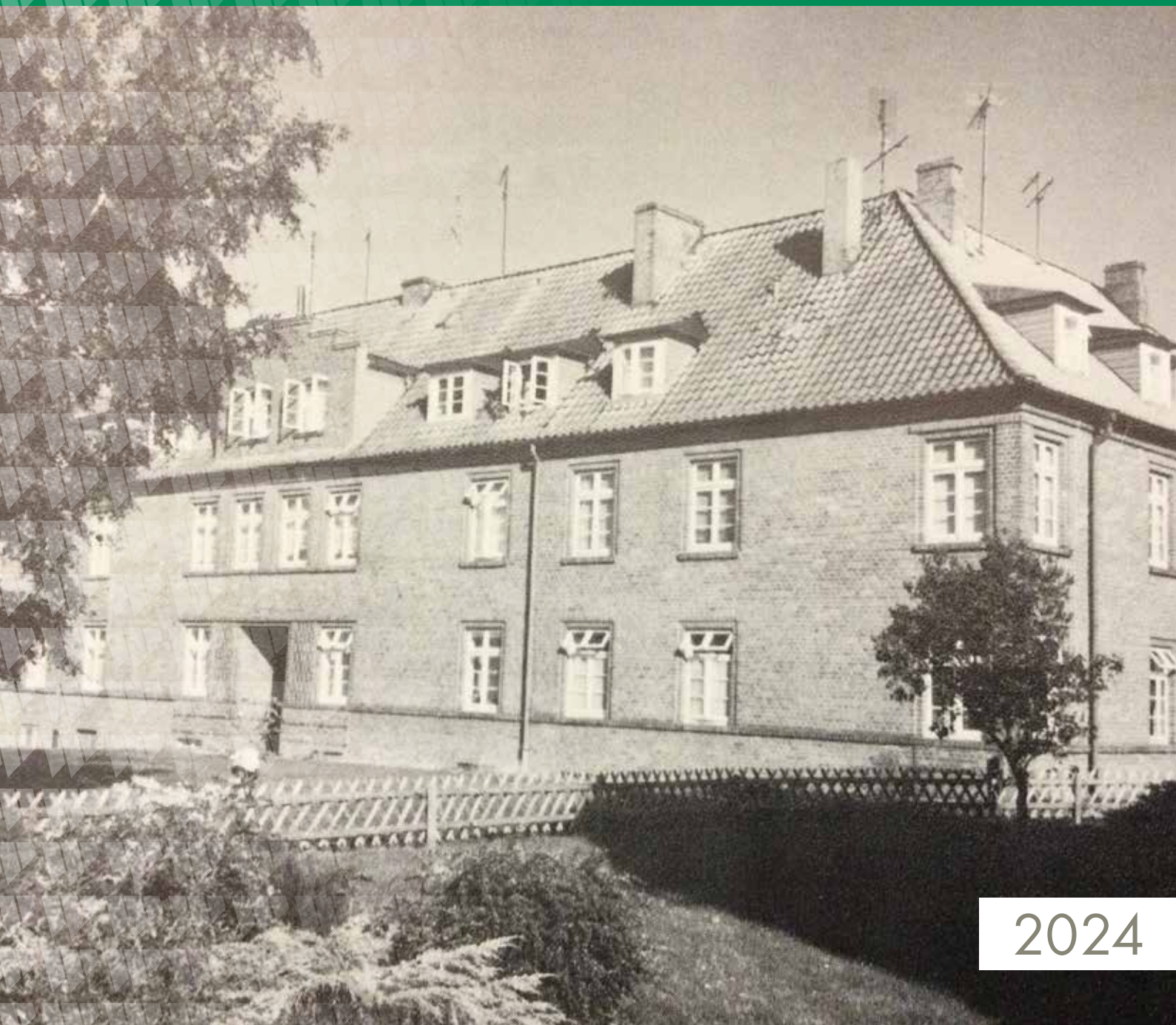
100 seit 1925

WOHNSTÄTTE STADE EG

PERSPEKTIVE.24

Perspektiven und Kennzahlen der Wohnstätte Stade eG – Geschäftsjahr 2024



2024

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.

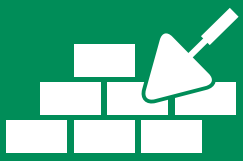
LEERSTAND:
1,3 %

8,18 €/M²
DURCHSCHNITTLICHE NEUVERMIETUNGSMIETE

37
BESCHÄFTIGTE

22 %
EIGENKAPITAL-QUOTE

47,01 €/M²
MODERNISIERUNGS- UND INSTANDSETZUNGSTÄTIGKEIT



ALTERSMEDIAN DER BESCHÄFTIGTEN:
49 JAHRE

2.597
WOHNEINHEITEN

1.414
GARAGEN & STELLPLÄTZE





IMMOBILIEN-INVESTITIONEN:
22,4 MIO. €

54 Jahre
DURCHSCHNITTSALTER DER MIETERINNEN UND MIETER

CO2-AUSSTOSS:
18,1 KG/M²

WOHNUNGS-INTERESSIERTE:
920

7,79
X-FACH
VERSCHULDUNG IN RELATION ZUR NETTOKALTMIETE

20,8
MILLIONEN EURO UMSATZ



302
NEUVERMIETUNGEN



WOHN- UND NUTZFLÄCHE:
171.727 M²

BILANZSUMME:
165,8 Mio. €

15
GEWERBE-OBJEKTE

31 %
DURCHSCHNITTLICHE HAUSHALTSBELASTUNG IN DER NEUVERMIETUNG

36,5
MIO. EURO EIGENKAPITAL



7,63
EURO/M² DURCHSCHNITTS-MIETE

92 %
WEITEREMPFEHLUNGS-QUOTE UNSERER MIETERINNEN UND MIETER



LIEBE MITGLIEDER, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

während wir diese Zeilen schreiben, findet sich eine neue Bundesregierung. Bereits die Sondierungen sind durch weitreichende Weichenstellungen geprägt. Ein Sondervermögen für Infrastruktur im Umfang von 500 Mrd. € sowie eine Inaussichtnahme deutlich erhöhter Rüstungsaufgaben auf etwa 3,5 % des Bruttoinlandsprodukts sind nur die sichtbarsten Zeichen eines veränderten politischen Koordinatensystems. Es ist zu spüren: Wir durchleben einen Bruch. Die geostrategische Ordnung der Welt nach dem Ende des Kalten Krieges ist vorbei – mit allen Konsequenzen.

Unsere Genossenschaft begeht in diesem Jahr ihren 100. Geburtstag. In unserer Geschichte haben wir mehrere und z. T. tiefgreifende Umwälzungen erlebt. Ausmaß und Umfang einer Krise lassen sich immer erst nach ihrem Ende beurteilen. Aber die Erfahrung aus unserer Geschichte gibt uns trotz der vielschichten gesellschaftlichen Herausforderungen Mut und Zuversicht, dass wir diese Phase bewerkstelligen können. Die (mutmaßlich) nächste Bundesregierung hat die Größe der vor ihr liegenden Aufgabe offenbar nicht nur verstanden, sondern scheint entschlossen, diese auch anzunehmen.

Mit dieser Perspektive wenden wir uns unverändert unseren Aufgaben zu. Daher bleibt und ist wichtig, Folgendes zu betonen:

Wir sind seit mittlerweile 100 Jahren 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 versuchen 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 12

Über uns 28

Nachbarschaft & Soziales 34

Wir blicken zurück 46

Zu guter Letzt 54

Zahlen 58
Entwicklung wesentlicher Kennzahlen 61
Leistungsindikatoren 61
Kennzahlen zur Nachhaltigkeit 61
Die Wohnstätte stellt sich vor 62
Bericht des Aufsichtsrats 64
Lagebericht 2024 65
Bestätigungsbericht 73
Bilanzdaten 74
Gewinn-und-Verlust-Rechnung 76
Anhang 2024 der Wohnstätte Stade eG 77
Verbindlichkeiten 82
Entwicklung des Anlagevermögens für 2024 84

Impressum 86







LEITLINIEN UNSERES HANDELNS

WOHNSTÄTTE STADE EG

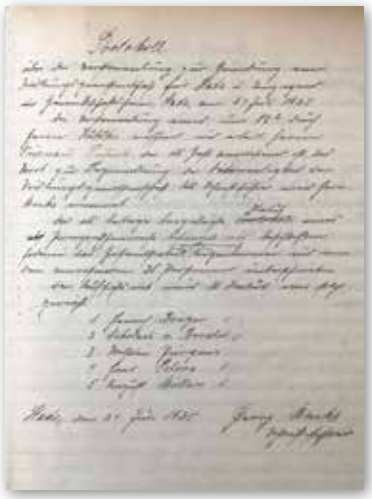
SATZUNG UND WAHLORDNUNG

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 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 unseres Handelns 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 Mitgliederorientierung dienen. Diese Aufgaben sind in den Absätzen zwei bis fünf des § 2 definiert. Insbesondere manifestiert sich dies im Falle der Wohnstätte auch auf den Aspekt der Quartiersentwicklung – sowohl im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung der



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.

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 2022 – geschäftspolitische Leitlinien entwickelt. Wichtig ist, 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 entsprechende Mieten zur Absicherung der Wirtschaftlichkeit erfordert. Anderweitig bestünde das Risiko, dass die Genossenschaft langfristig ihren Aufgaben nicht mehr nachkommen kann. Zwar wäre es 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 Alternativstrategie sind finanzwirtschaftlich nicht zu verantworten. Folge wäre 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.

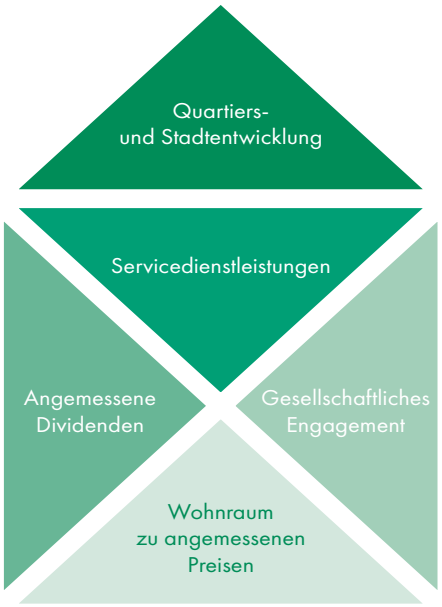
4 In der Hansestadt Stade streben wir mittel- bis langfristig einen Ausbau unserer Marktpositionierung an. Dies umfasst unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Zielsetzungen den Ankauf und den Neubau von Beständen in angestammten Quartieren der Wohnstätte. Mit einer auf Nachhaltigkeit ausgerichteten 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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. 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 – 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

#Verhaltenskodex
Werte, Grundsätze, Handlungsweisen: Unser Verhaltenskodex

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

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

- Verhalten und Chancengleichheit im Innen- und Außenverhältnis,
- Beachtung des geltenden Rechts,
- transparente Arbeitsorganisation,
- Umgang mit Firmeneigentum,
- Wahrung von Geschäftsgeheimnissen und Datenschutz,
- Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben,
- Gesundheitsschutz sowie
- Umwelt- 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 sowie zur Förderung sozialer oder nachbarschaftsbezogener Aktivitäten.

WIR STAUNEN:

920

REGISTRIERTE WOHNUNGSSUCHENDE



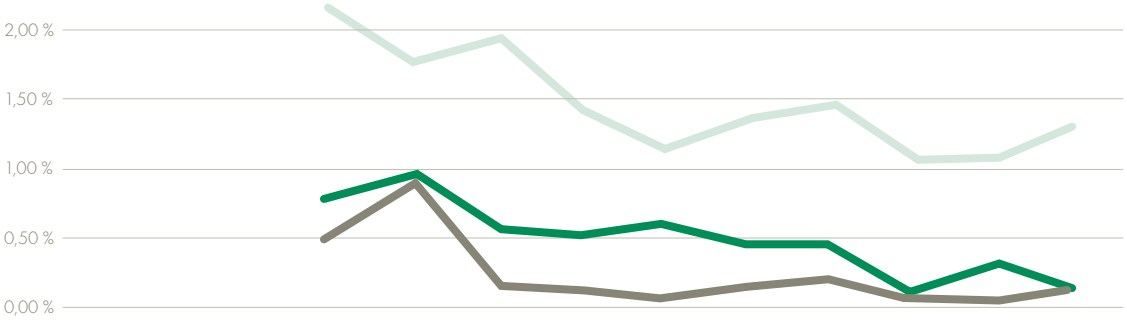


INVESTITION, BESTAND & KLIMA

INVESTITION, BESTAND & KLIMA

Die Wohnungsmärkte in Deutschland verharren im Status quo: Zwar ist der Leerstand unseres Hauses leicht von 1,17 % auf 1,30 % gestiegen. Dies ist aber im Wesentlichen das Ergebnis unserer Modernisierungsanstrengungen, wohingegen der vermietungsbedingte Leerstand mit 0,26 % weiterhin nahe der Nulllinie verläuft. Die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderliche Fluktuationsreserve von 3 bis 4 % ist unverändert nicht vorhanden. Aktuell rd. 920 hinterlegte Wohnungsgesuche allein bei der Wohnstätte zeugen vom Mangel an bezahlbarem Wohnraum.

Leerstandsentwicklung



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Gesamtleerstand	2,13 %	1,79 %	1,90 %	1,40 %	1,23 %	1,39 %	1,47 %	1,15 %	1,17 %	1,30 %
Vermietungsbedingter Leerstand	0,78 %	0,98 %	0,58 %	0,53 %	0,56 %	0,47 %	0,47 %	0,23 %	0,35 %	0,26 %
Marktaktiver Leerstand	0,50 %	0,81 %	0,34 %	0,28 %	0,12 %	0,31 %	0,37 %	0,24 %	0,14 %	0,32 %

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.

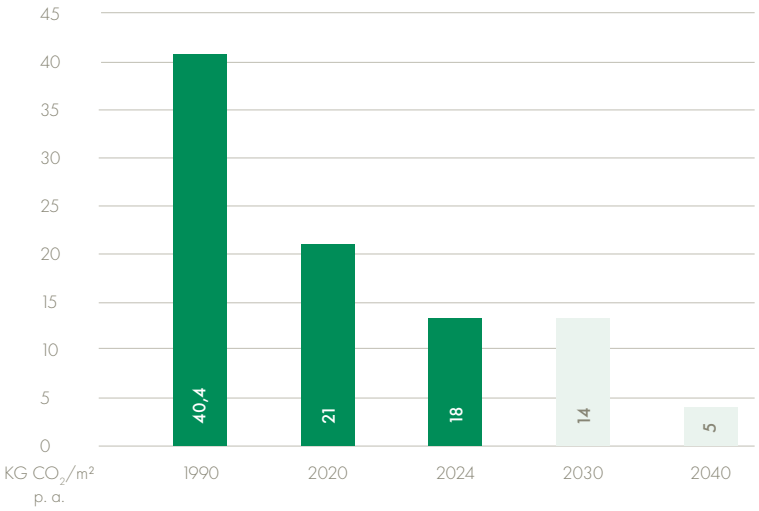
In diesem Umfeld wird es zugleich nicht einfacher, die im Vergleich zur Neubautätigkeit gewichtigere Aufgabe – die Weiterentwicklung des Bestands durch eine Kombination von Modernisierung und Instandsetzung – im angemessenen Umfang anzugehen.

Eine herausgehobene Stellung nimmt unserer 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 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.

Im vergangenen Jahr haben wir eine Aktualisierung unseres Klimapfads vorgenommen. Unter dem Arbeitstitel „KLIMAPFAD 2024 | Klimagerechtigkeit im Spannungsfeld von Ökonomie, Ökologie und Sozialem" haben wir die zur Realisierung unserer Etappenziele bis 2030 erforderlichen Projekte und Maßnahmen definiert. Dies beinhaltet v. a. die Dekarbonisierung unserer Quartiere Schwabensee und Pom-

Zielpfad



Ermittlung der Emissionen

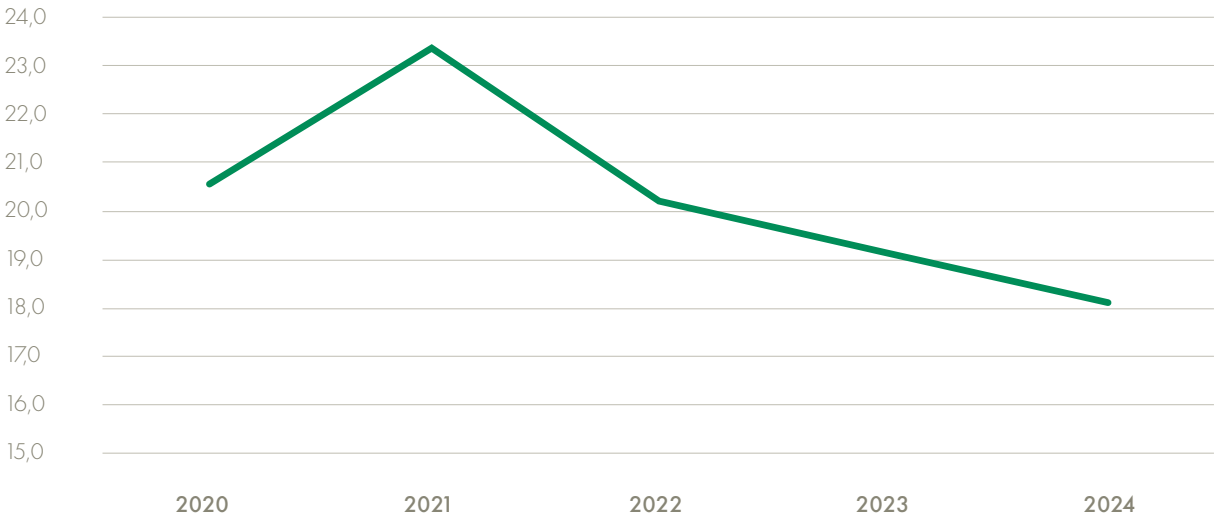
	Anzahl WE/GO	CO_2 in KG	CO_2 je Wohneinheit
Gas Sammelheizung	1.038	1.697.705	1.636
Gas Einzelthermen	282	688.004	2.440
Nahwärmenetz Teichstraße			
Teichstraße	215	245.844	1.143
Nahwärmenetz Hahle			
Hahle	586	256.934	438
Nahwärmenetz Kehdinger Mühren			
Kehdinger Mühren	23	22.521	979
Nahwärmenetz Jahnstraße			
Jahnstraße	103	108.968	1.058
Nahwärmenetz Dubbenweg			
Dubbenweg	125	53.025	424
Wärmepumpen	195	0	0
Fernwärme Contr.	18	22.521	1.251
Hybrid Wärmepumpe/Gas	12	5.844	487
Gesamt	2.597	3.101.365	1.194
Wohnfläche in m²	168.771		
Wohn- und Nutzfläche in m²	171.727		
Ø WE-Größe in m²	65		

18,1
CO_2-Emissionen je m² Wohnfläche

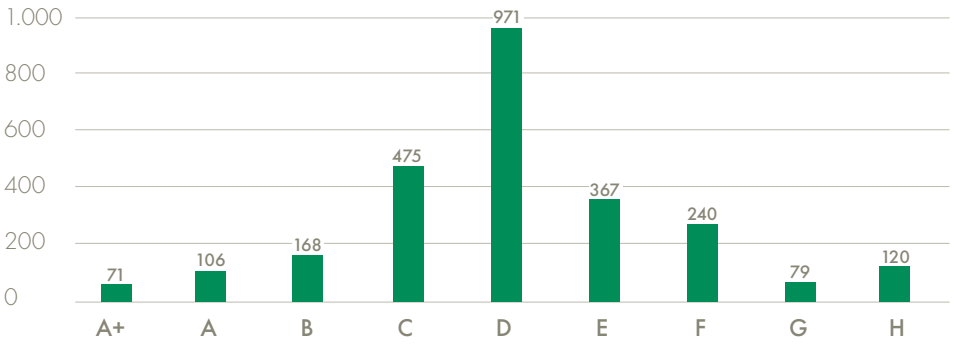
mernviertel, abgerundet durch verschiedene Effizienzhaussanierungen. Das Investitionsvolumen der im KLIMAPFAD 2024 definierten Maßnahmen beträgt rd. 27,3 Mio. € (Preisstand 2024). Die hieraus projizierte Reduktion der CO_2-Emissionen liegt bei 0,8 Mio. Tonnen und erfordert zur Deckung (allein) der Kapitalkosten Mietanpassungen von etwa 0,50 €/m² p. M. bezogen auf den Gesamtbestand.

Im Geschäftsjahr 2024 betrugen die CO_2-Emissionen des Bestands für Raum- und Heizwärme insgesamt rd. 3,1 Mio. Tonnen (Vorjahr 3,15 Mio. Tonnen) bzw. 18 kWh/m² (Vorjahr 19 kWh/m²). Dies entspricht, gemessen am Ausgangswert von rd. 40 kWh/m², einer Einsparung von mehr als 50 %.

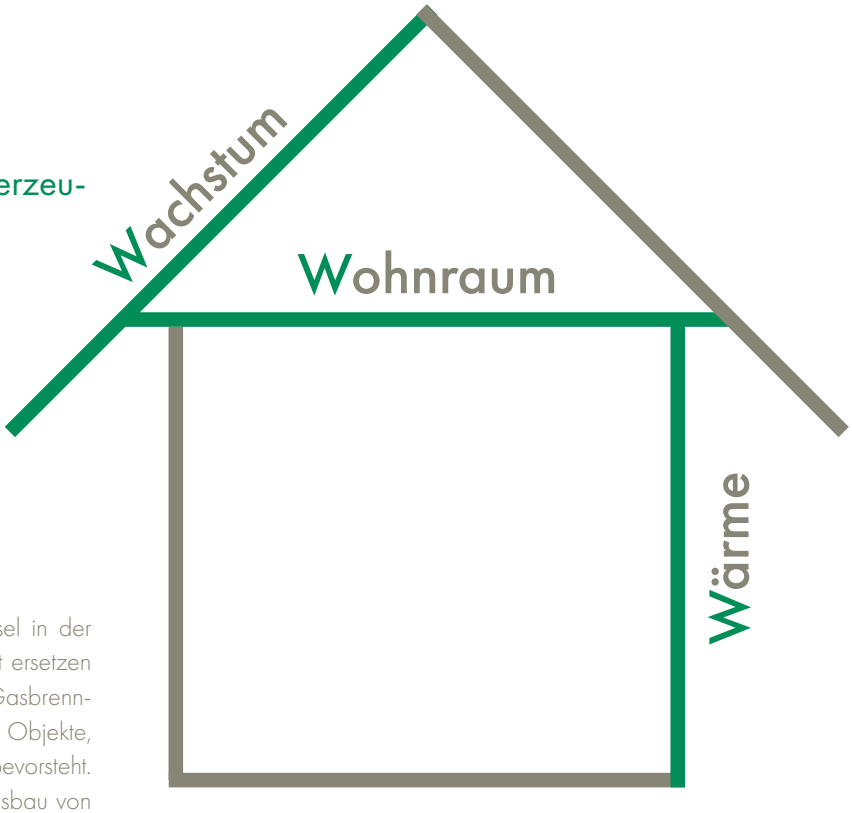
CO_2 in KG je m²
ohne Witterungskorrektur



Wohnungsbestand nach Energieeffizienzklassen (in WE) Stand: 31.12.2024



W³: Wohnraumschaffung, Wärmeerzeugung und Wohnwertverbesserung



Eine zentrale Rolle in der Investitionstätigkeit nahm im vergangenen Jahr 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. 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 Trockenraum genutzten Flächen zu neuen Wohnungen. Auf diesem Wege werden energetisch erforderliche Maßnahmen mit Wohnraumgewinn für Mitglieder und Interessierte 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 6,40 €/m² Kaltmiete. Damit kombiniert W³ Ziele der klimagerechten Bestandsertüchtigung mit denen der Schaffung neuen Wohnraums.



Abgeschlossen haben wir mittlerweile unsere Maßnahmen im Sachsenviertel mit einem Investitionsvolumen von rd. 3,8 Mio. €. Seit 2021 haben wir dort insgesamt 74 Bestandswohnungen auf diesem Wege energetisch ertüchtigt und 15 neue Wohnungen geschaffen. Aktuell wird geprüft, ob dieses Programm ab 2026 fortgesetzt wird.



Luftbildaufnahme der sanierten Bestände in Klein Thun

Bild: Martin Elsen

Effizienzhaussanierung: Klein Thun und Lerchenweg

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

Abgeschlossen haben wir im vergangenen Jahr unsere Maßnahmen in Klein Thun sowie im Lerchenweg 71+73 (Hahle). In Klein Thun haben wir – ausgenommen der Belegenheit Memeler Weg 11 (Baujahr 1991, 9 WE) – alle Häuser des in den später 1960er-Jahren entstandenen und insgesamt 125 WE umfassenden Quartiers mit einem Investitionsvolumen von 8,5 Mio. € in den Effizienzhausstandard entwickelt. Die Arbeiten liefen mit Unterbrechungen seit 2017.

Im Lerchenweg 71+73 sanierten wir in den Jahren 2023 und 2024 zwei baugleiche Häuser mit jeweils 16 Wohnungen für insgesamt 2,5 Mio. €.

In Vorbereitung befindet sich derzeit die Modernisierung der beiden Hochhäuser Streuheidenweg 12+14 mit insgesamt 66 Wohnungen. Bei einem geschätzten Investitionsvolumen von 8 bis 10 Mio. € wird ein Baubeginn im vierten Quartal 2025 bzw. im ersten Quartal 2026 angestrebt. Ergänzend ist vorgesehen, die Energieversorgung für das gesamte Quartier (165 WE) durch die Errichtung eines Nahwärmenetzes auf der Basis erneuerbarer Energien in Kooperation mit den Stadtwerken Stade zu dekarbonisieren.

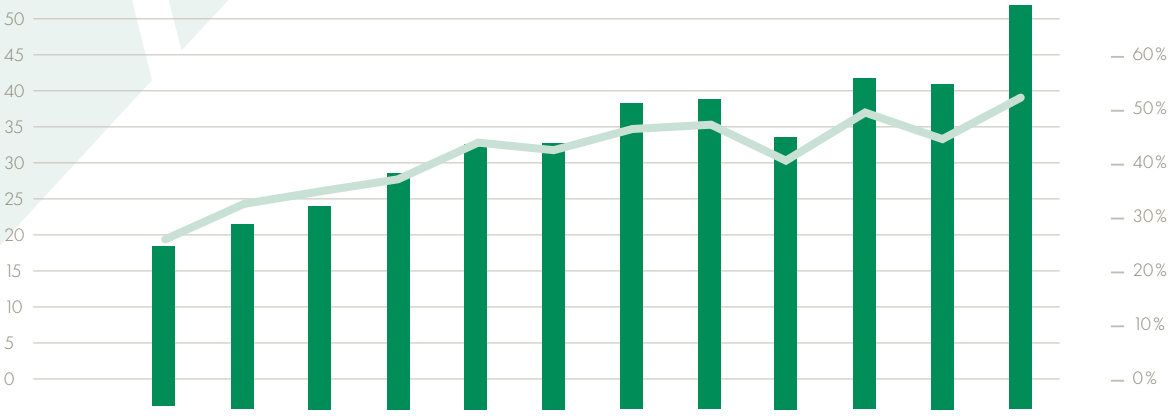
Entwicklung der Bestandsinvestionen

(ohne Einbauküchen, sonstige BGA und immaterielle Vermögensgegenstände)

Position	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
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	1.948,0
Geplante Instandhaltung	646,4	434,4	400,7	513,5	636,2	310,8	518,7	603,1	599,5	654,0
Aufwandsmodernisierung	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	376,4
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	5.273,5
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	3.181,1
Ankauf und nachträgliche Herstellkosten	2.604,5	131,3	307,2	16,6	557,8	1.605,2	532,5	2.391,9	2.306,7	10.998,7
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	22.431,7

Entwicklung der Bestandsinvestitionen

(Modernisierung und Instandhaltung – unabhängig von der bilanziellen Behandlung)



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
€/m²	18,25	22,82	24,57	28,33	33,70	33,75	38,22	39,46	34,29	42,06	41,24	47,01
in % Sollm	27 %	32 %	35 %	38 %	44 %	42 %	47 %	48 %	41 %	49 %	44 %	52 %

(Sollm. = Sollmieten)

Bedeutung von Einzelwohnungsmodernisierung und Instandsetzungstätigkeit

Neben den übergeordneten Projekten läuft die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit unverändert fort. Insgesamt erfolgten 50 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 stehen neben dem Reparaturgeschäft u. a. die Sanierung von Rinnen und Treppenhäusern sowie von Außentüren und Heizthermen, aber auch die Schaffung von Gründächern auf der Agenda.

Unverändert hohe Werte bei der Bestandspflege

Die Investitionen in der Bestandspflege beliefen sich 2024 auf rd. 47 €/m² bzw. rd. 52 % unserer Mieteinnahmen. Damit fließt unverändert jeder zweite Euro auf der Einnahmenseite direkt in den Immobilienbestand zurück. Dieser Wert hat sich so in den letzten rd. 10 Jahren nahezu verdoppelt.

Neubau

Die Neubauaktivitäten waren im vergangenen Jahr ähnlich wie im Vorjahr von nachrangiger Bedeutung. Mit dem W³-Programm lag der Fokus auf der Mobilisierung von Bestandsreserven durch Dachgeschossausbauten. Eine Sonderrolle nahm das Schutz- und Beratungszentrum „Im Neuwerk 22" ein, welches wir für den Landkreis fertiggestellt haben. Auf etwa 622 m² finden dort Frauen eine Anlaufstelle, die vor häuslicher Gewalt fliehen müssen. Diese Immobilie mit einem Investitionsvolumen von rd. 2,6 Mio. € ist langfristig an den Landkreis vermietet.

In Planung befindet sich derzeit die „Neue Mitte Kopenkamp". Ende 2023 nutzten wir die Gelegenheit, den leerstehenden ehemaligen Frischemarkt in der Dankersstraße zu erwerben. Unser Ziel war und ist, dort kein reines Wohnhaus zu schaffen – vielmehr schwebt uns eine Mischnutzung vor, die gewerbliche und wohnwirtschaftliche Nutzung miteinander kombiniert. Mittlerweile hat eine Jury unter Leitung des ersten



Sozial- und Beratungszentrum Neuwerk



Visualisierung Neue Mitte Kopenkamp
Bild: T. Wilhelmi

Stadtrats Lars Kolk getagt und einen Entwurf für die Nachnutzung ausgewählt. Der erwählte Entwurf entstammt dem Büro des Architekten Torsten Wilhelmi, der auch bereits die Siedlungshäuser in der Teichstraße und der Reiner-Lange-Straße für uns errichtet hat.

Voraussichtlich acht Wohnungen entstehen in dem Gebäude, ergänzt um eine physiotherapeutische Praxis sowie ein Café. Für das Café konnten wir Bäcker Richter aus Himmelpforten gewinnen, der bereits in der Sachsenstraße erfolgreich ein solches Geschäft etabliert hat. Wir sind überzeugt, dass diese Nutzung eine Bereicherung für den Kopenkamp darstellt – ein neuer Raum für Begegnung entsteht! Die Praxisräumlichkeiten wird Karsten Meyer nutzen, der gegenwärtig mit seinem Team in der Thuner Straße 78 wirkt. Diese Flächen wollen wir hinterher wieder in eine Wohnung umnutzen.

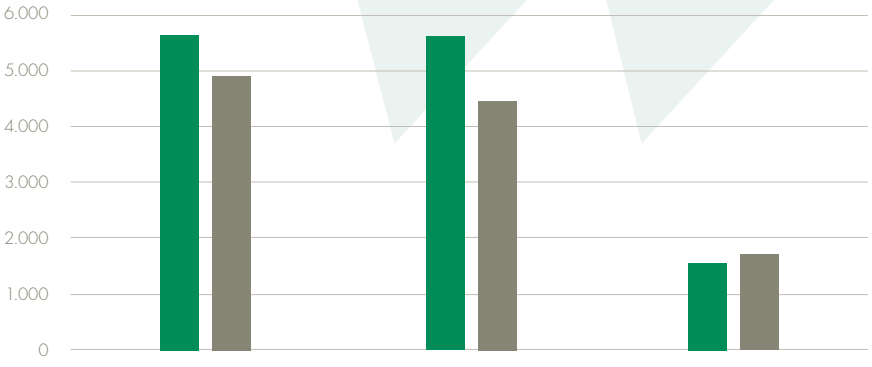
Daneben treiben wir die Planungen für einzelne Nachverdichtungsmaßnahmen v. a. in Hahle sowie einige andere Projekte voran. Aber: im Vergleich zur Zeit zwischen 2015 und 2021 sind Neubauaktivitäten eingedenk der aktuellen Rahmenbedingungen mit hohen Baukosten und im Vergleich zur Niedrigzinsphase erhöhten Zinsen im größeren Umfang durch die Genossenschaft nicht zu realisieren. 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.

Regionale Wertschöpfung

Das Geschäftsmodell der Wohnstätte zentriert in der Wertschöpfung v. a. die Lokalität und Regionalität. Im Bereich der Bautätigkeit erfolgte 2024 die Vergabe von operativen Leistungen mit einem Geschäftsvolumen > 15.000 € im Umfang von rd. 12,9 Mio. €. Etwa 87 % des Auftragsvolumens erfolgte an Unternehmen mit einem Sitz im Landkreis Stade. Dabei 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.

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



	Stade	Landkreis STD	Außerhalb
2024	5.625	5.627	1.629
2023	4.981	4.403	1.798

Bau- und Lieferleistungen einschließlich Planerleistungen, ohne Umsätze von verbundenen Unternehmen

#Photovoltaik

Photovoltaik

Einspeisung war gestern. Heute errichten wir Photovoltaik im Wesentlichen, um die Wärmepumpen bei der strombasierten Produktion von Wärme zu unterstützen. Mittlerweile sind Anlagen mit einer Leistung von 309 KWp auf unseren Dächern installiert. Damit produzieren wir rd. 278.000 kWh jährlich, was – bei einem unterstellten Bedarf von etwa 2.500 kWh p. a. – theoretisch die Stromversorgung von rd. 110 Haushalten sicherstellt.

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

Im vergangenen Jahr haben wir zudem eine Kooperation mit der Schwinge Energie Staderland eG etabliert. Obwohl diese Bürgerenergiegenossenschaft erst Anfang 2025 offiziell gegründet wird, haben wir bereits im letzten Jahr mit dem Gründungsteam vereinbart, dass wir in Hahle Dächer für Photovoltaikanlagen im Wege der Verpachtung zur Verfügung stellen. Die detaillierte Ausgestaltung dieser Vereinbarung befindet sich derzeit in Verhandlung. Neben der operativen Zusammenarbeit ist zudem vorgesehen, dass wir uns als Mitglied am Eigenkapital dieser neuen Genossenschaft beteiligen. Dies entspricht unserer Überzeugung, dass kooperativ orientierte Bürgergenossenschaften einen bedeutenden Beitrag zum Erfolg der Energiewende leisten können.



#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 vor Herausforderungen, weil diese Häuser i. d. R. durch Gaseinzelthermen versorgt werden. Denn das Gebäudeenergiegesetz sieht bei dieser Form der Beheizung mit dem Jahr 2045 ein klares "Verfallsdatum" vor.

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

Im Geschäftsjahr 2024 führten wir so die Doppelhäuser Salinenweg 21a, Talstraße 8a/b und Karl-Kühlcke-Straße 45 in energetischer Hinsicht in die Zukunft. In Vorbereitung befinden sich zudem einige Projekte z. B. in der Hermannstraße, 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 ob es zu einer Mehrfachversorgung kommt, ist die technische und wirtschaftliche Machbarkeit.

#Klimafolgenmanagement
Klimafolgenmanagement



Der Klimapfad ist mittlerweile ein etablierter und zentraler Baustein unserer Unternehmenstätigkeit. Die Begrenzung der Energieverbräuche und die sukzessive Substitution fossiler Erträge 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 und Grabenerweiterungen, 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 der vergangenen Jahre mit einhergehenden Überflutungen 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 diesem Bereich im vergangenen Jahr über die geplante Instandhaltung rd. 60 T€. Hinzu kommen die Arbeiten, die im Zuge von Modernisierungen gleich mit erledigt werden.







Übergabe unseres Carsharing-Autos an die Dorfstromer (v. l. n. r.: Dr. Christian Pape, Angelique Paul-Teipel, Edgar Schmidt, Dr. med. Hans-Joachim Raydt)

#(E-)Mobilität
(E-)Mobilität

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

Umso erfreulicher ist die Entwicklung unseres Carsharings-Angebots im Kopenkamp. Seit 2020 hatten unsere Mitglieder die Möglichkeit, einen eUP auf Stundenbasis zu entleihen. In den vergangenen Jahren ist die Auslastung des Fahrzeugs deutlich gestiegen – auf zuletzt 806 Stunden im Jahr 2023.

Für uns war dies im Herbst 2023 Anlass, um über eine Ausweitung des Angebots nachzudenken. Denn: Wir betrieben dieses Angebot stationsbasiert, d. h. Abnahme und Übergabe des Fahrzeugs erfolgten an demselben Ort. Nun ist ein solches Angebot mir 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 sich eine beeindruckende Zahl unserer Mitglieder eine Ausweitung des Carsharing-Angebots wünscht. Gleichzeitig war uns klar, dass unsere Möglichkeiten zur professionellen Organisation eines solchen Angebots begrenzt sind. Daher brachten wir unser Angebot in eine Kooperation mit den Dorfstromern ein. Die operative Betriebsführung liegt dabei bei den Dorfstromern, während wir die Fahrzeuge (aktuell zwei eUps) stellen.

#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 Raum 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 eine Baugenehmigung vorliegen 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.



Bild: Architekt Torsten Wilhelmi

#Grüne Lunge
Mehr als nur Häuser: Unser Baumbestand

Bäume in unseren Wohnanlagen spielen eine wichtige Rolle für das lokale Klima und die Lebensqualität unserer Bewohnerinnen und Bewohner. Insgesamt verfügen wir in unseren Außenanlagen über 539 Bäume. Sie verbessern die Luftqualität, indem sie Kohlendioxid absorbieren und Sauerstoff produzieren, Schadstoffe und Feinstaub filtern und durch Schattenwirkung Kühlung bieten. Ähnlich wie Gründächer sind Bäume somit natürliche CO_2-Senken. Außerdem schaffen sie Lebensräume für Vogelarten sowie Insekten und tragen zur Stabilität des Ökosystems bei. Weiterhin wichtig: Sie fungieren als natürliche Schallbarrieren und reduzieren den Verkehrslärm sowie andere störende Geräusche aus der Umgebung. Schließlich spielen Bäume eine wichtige Rolle im Wasserkreislauf, indem sie Regenwasser aufnehmen und die Entstehung von Überschwemmungen verhindern. Ihre Wurzelsysteme stabilisieren den Boden und schützen vor Erosionen.





#Ankauf

Weitere Wohnungsangebote für unsere Mitglieder

Der Ankauf von Immobilien ist kein zentrales Betätigungsfeld der Wohnstätte – eigentlich. Insofern ragt das Geschäftsjahr 2024 heraus. Neben einigen kleineren Akquisitionen erwarben wir en bloc zwei Wohnanlagen im Sachsenviertel bzw. in Campe mit insgesamt 78 Wohnungen.

Beide Wohnanlagen zeichnen sich dadurch aus, dass sie direkt an angestammte Quartiere der Wohnstätte grenzen. Damit stärken wir unser Wohnungsangebot für unsere Mitglieder, aber im Ergebnis stärken wir uns 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.

Insgesamt investierten wir im vergangenen Jahr rd. 11 Mio. € in den Ankauf.

Konsumhaus

Das Konsumhaus prägte den Kopenkamp. Neben sechs Wohnungen beherbergte das 1928/1929 errichtete Gebäude einen Laden, den der Konsumverein betrieb. Später fand dort auch eine Postfiliale ihre Heimat. Letztlich erwies sich das Haus aber nicht als sanierungsfähig, weshalb es abgerissen wurde. Seit 2004 steht dort das Kopenkamphaus, welches auf 700 m² Platz für drei Praxen und drei Wohnungen bietet.









Geschäftsstelle

Bereits seit 1951 sitzt die Geschäftsstelle in der Teichstraße 51. Ihren ersten Sitz hatte die Genossenschaft aber seit 1929 in der Jobelmannstraße 17. Bereits 1937 ist die Bau- und Siedlungsgenossenschaft, wie die Wohnstätte damals noch hieß, in die Teichstraße 52 gezogen. Um diese Fläche wiederum einer ausgebombten Familie zur Verfügung zu stellen, zog die Verwaltung 1944 vorübergehend weiter in die Jobelmannstraße 12. In diesem Haus wohnte auch der damalige Geschäftsführer Karl Kühlcke.





ÜBER UNS





































#HAPPY
AKE &
DAY TO






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 22 Frauen – auf rd. 34 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 guten Wohnraum in Stade. So beträgt die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit der Beschäftigten rd. zehn Jahre, wobei die Bandbreite von vier Jahren für das erste Quartil und 39 Jahren verläuft. Erstes Quartil meint dabei, dass 25 % der Beschäftigten weniger als vier Jahre für die Wohnstätte arbeiten.

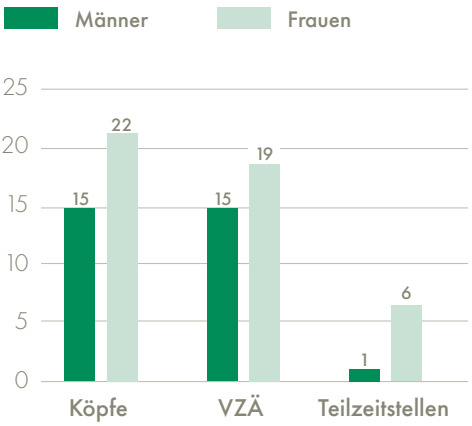
Nichts ist also so beständig wie der Wandel. Das Umfeld ändert sich – und die Belegschaft mit ihr. Sicher ist, dass die Belegschaft mittel- bis langfristig allein aus demografischen Prozessen eine Veränderung erfahren wird. Rd. 47% der Belegschaft befinden sich im sechsten oder siebten Lebensjahrzehnt. Aktuell ist diese Erfahrung für die Wohnstätte eine Stärkung bei der Aufgabenbewältigung. Zugleich zeigt sich jedoch der Entwicklungsbedarf.

Mit i. d. R. drei Ausbildungsverhältnissen leistet die Wohnstätte einen Beitrag, um Fachkräfte zu entwickeln. Darunter befanden sich im abgelaufenen Jahr durchgehend zwei angehende Immobilienkaufleute und ein Ausbildungsverhältnis erfolgte 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 Homeoffice-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 – zuletzt im Jahr 2024 – mit dem Zertifikat "Beruf und Familie" ausgezeichnet.

Strukturdaten zum Team



IMMER ETWAS LOS: PERSONELLE ÄNDERUNGEN IM ABGELAUFENEN JAHR



Zwei Jubiläen gab es im vergangenen Jahr zu feiern. Christian Pape beging sein zehnjähriges Bestehen im Unternehmen, während Maren Kastrau bereits seit 30 Jahren dabei ist.



Zum 01. Juni nahm Ute Birkl ihre Tätigkeit als Seniorenbetreuerin in unserer Wohnanlage Lerchenweg 75 auf. Dort unterstützt sie unsere Mitglieder in nahezu allen Lebenslagen.





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



Seit dem 01. September wirkt Carolin Meiling in unserer Vermietungsabteilung und hilft Interessentinnen und Interessenten, die für sie richtige Wohnung zu finden.



Alina Feil aus der Abteilung Service und Finanzen trat am 21. Mai 2024 ihre zweite Elternzeit an. Wir freuen uns für sie und ihre gewachsene Familie und freuen uns bereits jetzt, wenn sie bald wiederkommt.



Verlassen haben uns im vergangenen Jahr Tara Soltani und Angelina Kowalski, um sich neuen Aufgaben zu widmen.



Unser Hausmeisterteam



Unser Hausmeisterteam besteht aus vier Hausmeistern und einer Hausmeisterin, die sich engagiert um die Belange unserer Mieterinnen und Mieter kümmern. Sie sind die ersten Ansprechpartner vor Ort und nehmen Reparaturaufträge auf, kontrollieren den Einsatz der von uns beauftragten Handwerker und Firmen, führen Wohnungsübergaben und -abnahmen durch und sorgen für geordnete Wohnanlagen. Alle Teammitglieder sind in handwerklichen Berufen ausgebildet, sodass sie bei kleineren Bedarfen auch gerne mal selbst Hand anlegen.

Mit diesem Profil leisten unsere Hausmeister einen wichtigen Beitrag zu funktionierenden Nachbarschaften. Wenn Zeit bleibt, sind sie immer auch für einen Klönschnack gut zu haben.





NACHBARSCHAFT & SOZIALES



NACHBARSCHAFT & SOZIALES

Bezahlbares Wohnen ist ein Schlüsselfaktor zur Sicherung des sozialen Friedens in der Gesellschaft. Als genossenschaftlich organisiertes Wohnungsunternehmen gilt unser 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 sowie die Menschen zu vernetzen und zu durchmischen. Lebendige Quartiere bieten allen gesellschaftlichen Gruppen ein Zuhause, gleich welcher Lebensphase, welchen Einkommens oder welcher sozialen Stellung.

Ausnahme- oder Normaljahr?

War 2024 ein Ausnahme- oder ein Normaljahr? Die Russische Föderation hat ihren Angriffskrieg in der Ukraine mit unerbittlicher Härte fortgesetzt und die Situation im Gaza-Streifen ist immer noch bedrückend. Donald Trump wurde erneut in das Amt des amerikanischen Präsidenten gewählt. Der Zusammenbruch des Assad-Regimes stellt dagegen einen Hoffnungsschimmer dar, dass auch völlig festgefahrene Situationen eine Wende erfahren können. In Frankreich und in Deutschland wiederum sind die Regierungen zerbrochen. In Deutschland verhandeln CDU/CSU und SPD, während wir diese Zeilen formulieren, eine neue Regierung. Im Ergebnis ist auch in der innenpolitischen Debatte das Erregungspotenzial noch einmal deutlich gestiegen. Die Renaissance extremistischer Positionen von rechter und linker Seite ist erschreckend.

In vielen Lebensbereichen ist die Situation problematisch. Die internationale Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft hat sich im Vergleich zur Zeit vor der Pandemie verschlechtert, was unseren Wohlstand gefährdet. Unverändert kri-

Strukturdaten der Neuvermietung

	2020	2021	2022	2023	2024
Neuvermietungsmiete €/m² nettokalt	7,24	7,33	7,58	7,89	8,18
Bruttowarmmiete €/m²	9,60	9,79	10,37	11,41	11,30
Mittlere Haushaltsbelastung	31,4 %	31,6 %	31,1 %	33,2 %	31,0 %
SGB-II/XII-Anteil an Neuvermietung	20,5 %	19,5 %	23,7 %	20,4 %	11,3 %
Mittlere Haushaltsgröße	1,68	1,68	1,74	1,65	1,61
Mittleres Haushaltseinkommen*	2.191	2.103	2.262	2.252	2.421

*Ohne SBG II/XII.

tisch ist der Zustand unserer Infrastruktur in den Bereichen Gesundheit, Pflege, Bildung, Bahn, Verkehr und Wohnungswesen. Lähmend wirken eine überbordende Bürokratie und Regulierung auf das gesellschaftliche Handeln. Mit den entsetzlichen Anschlägen, zuletzt in Magdeburg, Aschaffenburg, München und Mannheim, rückt die Migration zurück ins Zentrum der politischen Debatte. Dabei werden Schutz und Asyl, Arbeitsmigration sowie Sicherheit und Vollzug in eine wechselseitige Abhängigkeit gestellt.

Weiter abgeflaut ist 2024 die Inflationsrate, die im Mittel einen Wert von 2,2 % erreichte (Vj. 5,9 %). Dies erklärt sich teilweise durch den Basiseffekt. Dabei meint Basiseffekt, dass als Referenzwert die bereits (deutlich) erhöhten Vorjahreswerte im Nenner der Formel heranzogen werden. Steigende und vor allem nachhaltig hohe Preise stellen sich für breite Schichten der Bevölkerung weiterhin unverändert problematisch dar.

Allein die Pandemie spielte 2024 keine Rolle mehr.

Wohnungsbedarf und -angebot

In Deutschland fehlen immer noch rd. 550.000 Wohnungen, so die Schätzung bspw. des Verbändebündnis Soziales Wohnen vom April 2024. Und: Durch die geringe Bautätigkeit wächst das Defizit weiter rasant an. Nun ist es unkritisch, derartige Zahlenwerte engmaschig als „Punktwerte" zu interpretieren. Unzweifelhaft ist in vielen Regionen der Republik die Suche nach einer (günstigen) Wohnung 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. Die Wohnraumnachfrage ist insbesondere in wirtschaftlich gut positionierten Gebieten weiter gestiegen. Gleichzeitig sinkt das verfügbare Angebot, weil (a) die Rahmenbedingungen für Neubau im abgelaufenen Jahr weiter schlecht waren und (b) die kündigungsbedingte Fluktuation weiterhin auf einem niedrigen Niveau verläuft. So ist die Nettofluktuation gemessen am Wohnungsbestand auf 7,4 % gesunken (Vj. 8,0 %).

Die Zahl der Neuvermietungen belief sich im Ergebnis auf 302 (Vj. 304). 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 8,18 €/m² und lag damit rd. 3,40 €/m² unterhalb der Vergleichswerte am Markt (siehe Statistik auf Seite 38 unten). Für eine Wohnung mit einer Fläche von 65 m² verbindet sich dies im Ergebnis mit einer Kostenersparnis von fast 2.650 € jährlich.

Sozialstruktur

Keine Frage: Infolge der allgemeinen Kostensteigerungen wie auch unserer Anstrengungen zur Weiterentwicklung von Wohnqualität und Klimabilanz – in den vergangenen fünf Jahren seit 2020 haben wir bspw. rd. 240 Wohnungen vollständig modernisiert und rd. 90 Wohnungen neu errichtet – sind die Durchschnittsmieten der Wohnstätte gestiegen. Auch haben wir zuletzt mit Wirkung zum 01.11.2024 unsere Kaltmieten im Mittel um 2,5 % angepasst. Gleichzeitig ist das Wohnen bei der Wohnstätte immer noch relativ

WIR STAUNEN:

81 %

ALLER MIETENDEN
sind aktuell zufrieden mit den Leistungen der Genossenschaft

günstig: Etwa 95 % unserer Wohnungen liegen in der Neuvermietung im sog. „übernahmefähigen" Bereich, d. h. dass diese Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen des Jobcenters liegen.

Mit diesem breitgefächerten Wohnungsbestand geben wir in unseren 2.600 Wohnungen rd. 5.000 Menschen ein Zuhause. In unseren Quartieren finden sich alle gesellschaftlichen Gruppen, gleich welcher Lebensphase, welchen Einkommens oder welcher sozialen Stellung. Das mittlere Haushaltseinkommen in der Neuvermietung betrug 2024 rd. 2.421 €. Sehr konstant verläuft die Haushaltsbelastung im Mehrjahresvergleich – referenziert am Haushaltseinkommen in Relation zur Bruttowarmmiete –, die im Geschäftsjahr 2024 bei 31 % lag (Median). Der Anteil an Haushalten, die ihr Einkommen überwiegend aus Transfereinkommen (SGB II/XII) beziehen, ist auf 11,3 % gesunken (Vj. 20,4 %).

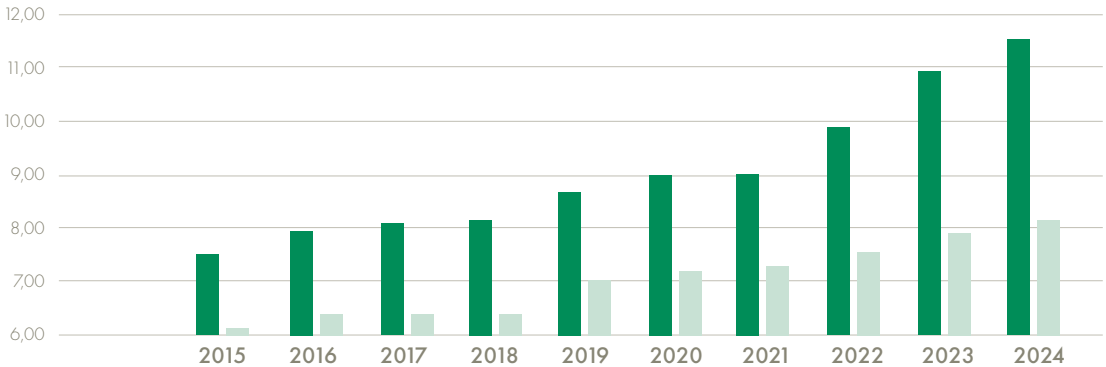
Nachbarschaft

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 Initiativen wie die „Nachbarn im Kopenkamp e. V." oder auch das Sponsoring-Netzwerk „Stade 21". Jährlich investieren wir rd. 80 T€ mittel- oder unmittelbar in das Netzwerk.

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.

Marktmiete vs. WS-Miete (Neuvermietung | Nettokaltmieten)



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mittelwert Markt	7,56	7,91	8,17	8,20	8,76	9,03	9,04	9,89	10,91	11,59
Wohnstätte	6,19	6,39	6,41	6,38	7,06	7,24	7,33	7,58	7,89	8,18

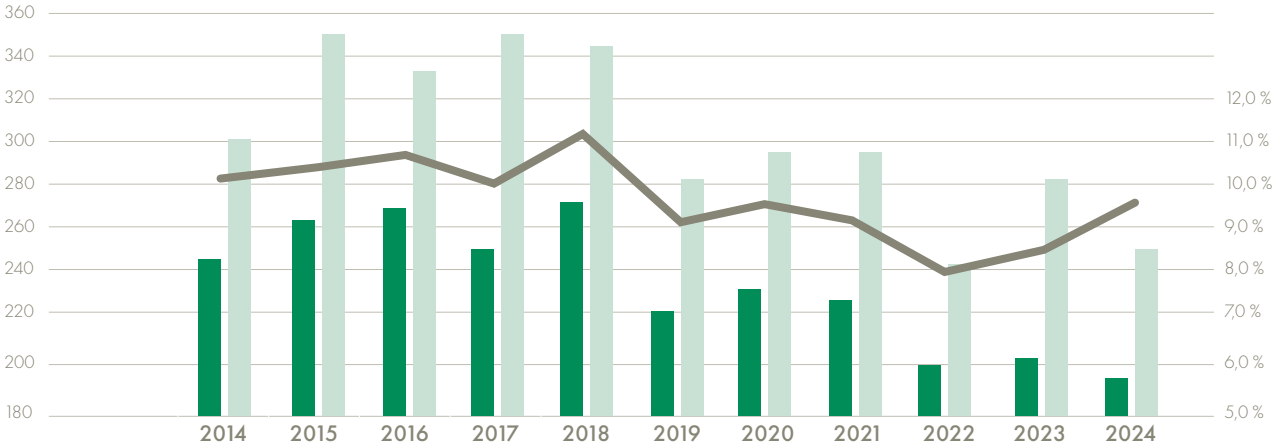


Wohnungsverteilung nach Quartieren

Ähnlich wie in den Vorjahren bildeten Nachbarschaftsstreitigkeiten rd. zwei Drittel des Beschwerdeaufkommens – ein deutlich höherer Anteil als bspw. erforderliche Reparaturen oder auch Müllaufkommen. Die Spannbreite reicht dabei von nächtlichen Waschmaschineneinsätzen bis hin zu tiefgehenden Konflikten.

Trotz dieser Entwicklung sind die Mieterinnen und Mieter der Wohnstätte mehrheitlich mit ihrer Wohnsituation zufrieden. In regelmäßigen Zyklen von drei Jahren evaluiert die Wohnstätte die Zufriedenheit ihrer Mietenden – zuletzt 2024. Aktuell sind 81 % aller Mieterinnen und Mieter zufrieden mit den Leistungen der Genossenschaft – die Weiterempfehlungsquote liegt bei 92 %. Auch wenn noch Luft nach oben besteht, bestätigen diese Zustimmungswerte ein angenehmes Zusammenleben in den Wohnanlagen unseres

Eingegangene Kündigungen Januar bis Dezember des Jahres



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Netto (in Stück)	246	268	270	254	277	220	235	228	201	218	193
Brutto (in Stück)	312	353	335	354	344	282	292	293	243	282	256
Nettofluktuation	10,3 %	10,7 %	10,9 %	10,2 %	11,4 %	9,1 %	9,6 %	9,2 %	8,0 %	8,7 %	9,6 %

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

Hauses. Eine Wiederholung dieser Befragung ist für 2027 vorgesehen.
Doch auch wenn unsere Mieterinnen und Mieter sowie 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 unterschiedliche Gründe, warum Mieten nicht mehr oder nicht mehr vollständig 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.

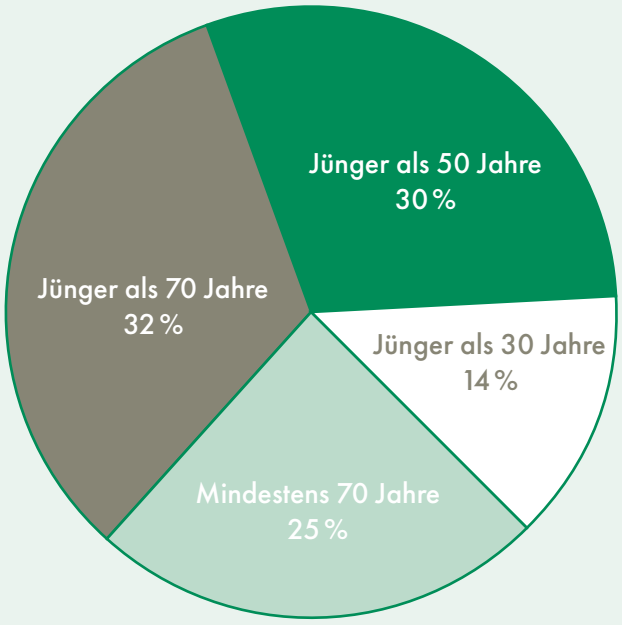
Ergänzende Angebote: Wohnen+

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 Kolleginnen und Kollegen bei der Hausarbeit, organisieren gemeinsame Aktivitäten und helfen im Alltag.

Eine zunehmende Bedeutung erfahren Angebote der Mobilität. Im Kopenkamp können Mitglieder bspw. in Kooperation mit den Dorfstromern zwei E-Fahrzeuge im Rahmen eines Carsharings nutzen. Weiterhin befinden sich mittlerweile 16 Ladepunkte für Elektromobilität (Vj. 12) im Bestand, die teilweise in Kooperation mit den Stadtwerken Stade öffentlich betrieben werden.

Demografie im Bestand: Alter unserer Nutzenden

Die Altersstruktur der Hauptmieterinnen und Hauptmieter stellt sich recht ausgewogen dar. Die Rushhour des Lebens zwischen 30 und 50 Jahren stellt 30 % aller Mietverhältnisse, während die „Silver Ager" zwischen 50 und 70 Jahren mit 32% die größte Kundengruppe bilden. Es folgen die mindestens 70-Jährigen mit 25 %, während die Haushaltsgründer unter 30 Jahren mit 14 % die kleinste Gruppe sind. Das Durchschnittsalter beträgt 53,6 Jahre (Vj. 53,5 Jahre).



Wohnen+Service

Das Angebot unseres Hauses steht für mehr als nur klassisches Wohnen. In unserer Sparte Wohnen+Service bieten wir besondere Wohnangebote. Exemplarisch stellen wir hier die wichtigsten Angebote vor.

Wohnprojekt „GAGA“

GAGA steht für „Ganz Anders Gemeinsam Altern“ und ist als Wohnprojekt konzipiert. Das Haus ist 2012 in Betrieb genommen worden und umfasst 16 Wohnungen sowie Apartments und eine Gemeinschaftsfläche.





Apartmenthaus Horststraße

Das Apartmenthaus Horststraße wurde in Kooperation mit Bethel im Norden errichtet und beinhaltet Wohnungsangebote für Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen. Insgesamt umfasst das 2021 eingeweihte Haus 31 Mikrowohnungen sowie eine Gewerbefläche, in der die Regionalleitung von Bethel im Norden ihren Sitz hat.

Servicewohnen Teichstraße 13

Bereits seit 1991 finden Seniorinnen und Senioren in der Teichstraße ein Wohn- und Serviceangebot bestehend aus einer Gemeinschaftsfläche und insgesamt 36 Wohnungen.





Wohnprojekt „GWIS“

Ein zweites Wohnprojekt im Bestand der Wohnstätte – "GWIS" steht für "Gemeinschaftliches Wohnen in Stade" – ging 2021 in der Dankersstraße in Betrieb. Dort finden sich insgesamt zwölf Wohnungen (inkl. einer Gemeinschaftswohnung).

Apartmenthaus Drosselstieg

Das Apartmenthaus Drosselstieg bietet in Wohngemeinschaften ein Zuhause vorwiegend für Auszubildende des Elbe-Klinikums. Insgesamt gibt es dort 74 WG-Zimmer verteilt auf 28 Wohnungen. Betrieben wird dieses Haus in dieser Form seit 2006.





Servicewohnen Lerchenweg 75

Ein weiteres Wohnhaus mit Serviceangebot betreibt die Wohnstätte im Lerchenweg 75. Dieses erstreckt sich auf 47 Wohnungen zuzüglich einer Gemeinschaftsfläche für Aktivitäten wie Bingo, Frühstück etc.

Wohnen für Menschen mit Beeinträchtigungen im Lerchenweg 77 und 79

Diese beiden baugleichen Häuser aus den Jahren 2007 und 2011 werden durch das DRK betrieben. Je Haus sind dort zehn Wohnungen verteilt auf rd. 500 m² Wohnfläche untergebracht.





Tiny Houses

Im Drosselstieg finden sich seit 2022 vier Tiny Houses mit jeweils rd. 26 m² Wohnfläche – ein kleiner Beitrag unseres Hauses für „reduziertes" Wohnen.

Keimzelle Friedrich-Ebert-Straße

Die „rote" Burg in der Friedrich-Ebert-Straße ist das erste Mehrfamilienhaus, das die Genossenschaft errichtete. Zuvor waren lediglich die Doppelhäuser in demselben Straßenzug entstanden. Das Objekt umfasst zwölf Wohnungen, die sich auf zwei Hauseingänge verteilten und noch heute verteilen. Die Wohnungen verfügten bereits über eigene Badezimmer einschließlich WC und konnten 1927 bezogen werden. Anfangs betrug die Miete 500 Reichsmark – pro Jahr. Über die Vergabe entschied, wie damals üblich, das Los.













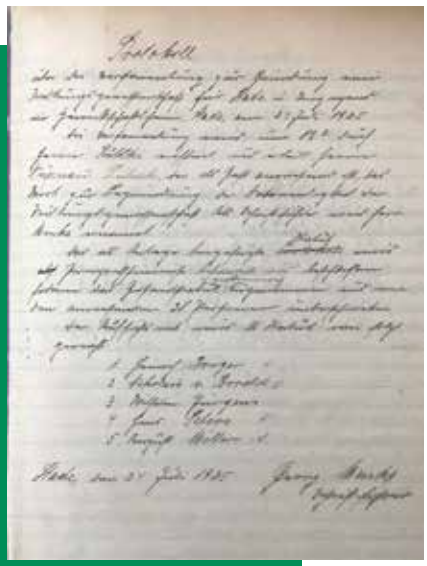
Hahle – historisch betrachtet nur teilweise ein Quartier der Wohnstätte …

… trotzdem verfügen wir dort mittlerweile über einen Bestand von 650 Wohnungen. Etwa 370 Wohnungen stammen aus einem Ankauf von der Nordwestdeutschen Siedlungsgesellschaft (NWDS), einer Tochtergesellschaft der Neuen Heimat.

Auch wenn dieser Ankauf bereits Ende der 1980er-Jahre mit tatkräftiger Unterstützung der Stadt erfolgte, wirkt dies bis heute nach. Hahle ist für die Wohnstätte kein „geborenes" Quartier wie bspw. der Kopenkamp, sondern ein „gekorenes" Quartier.

Trotzdem sind unsere Aktivitäten dort nicht minder durch viel Leidenschaft geprägt!

Meilensteine der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Stade (heute Wohnstätte Stade)



24. Juli 1925 – Gründung

1927 Verschmelzung mit der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Selbsthilfe Campe
1929 Bezug der Geschäftsstelle Jobelmannstraße 17
1938 Verschmelzung mit dem Gemeinnützigen Bauverein
1941 Verschmelzung mit dem Beamten-Wohnungsverein
1942 Umbenennung in Wohnstättengenossenschaft
1949 Etablierung Beteiligung des Landkreises Stade
1950 Etablierung Beteiligung der Stadt Stade
1951 Bezug der Geschäftsstelle Teichstraße 51
1964 Umstellung von Mitglieder- auf Vertreterversammlung
1967 Nutzung einer externen Datenverarbeitungsanlage
1970 Gründung der Tochtergesellschaft Wohnbau Niederelbe (liquidiert 1989), um insbesondere Eigentumsmaßnahmen durchzuführen
1986 Einführung einer eigenen EDV-Anlage
1987 Übernahme von 372 Wohnungen der Neuen Heimat in Hahle
1991 Übernahme der Wohnungsbestände der Goeben-Stiftung nach deren Liquidation
1996 Gründung der Tochtergesellschaft Wohnstätte Stade Immobilien GmbH
2004 Verschmelzung mit der Bremervörder Wohnungsbaugenossenschaft
2010/2011 Rückzug Stadt und Landkreis | Einstieg der örtlichen Sparkassen und der Volksbank

Impressionen aus dem Bestand



Dankersstraße 68c
Mehrfamilienhaus mit 11 Einheiten
Baujahr 2008



Teichstraße 49
Mehrfamilienhaus mit 12 Einheiten
Baujahr 2010



Hahler Höhe
Drosselstieg 33, Nachtigallenweg 1-5
4 Mehrfamilienhäuser mit 69 Einheiten
Baujahr 2013 – 2016



Hökerstraße 42
Wohn- und Geschäftshaus mit vier Einheiten,
davon einem Gewerbe
Baujahr 2002



Jahnstraße 15a
Mehrfamilienhaus mit 16 Wohnungen,
Apartments und Gemeinschaftsraum
Baujahr 2011

WIR BLICKEN ZURÜCK

1. Januar Ankäufe im Sachsenviertel und in Campe

Die Marktveränderungen machten es möglich: Zum 01.01.2024 konnten wir in zwei Transaktionen unsere Bestandsstrukturen im Sachenviertel und in Campe ergänzen. Insgesamt 36 Wohneinheiten umfasst die Wohnanlage Graf-Rudolf-Straße 2–12. Sogar 42 Wohnungen konnten wir in der August-Hinrich-Straße 2–12 bzw. der Köhns Höhe 21+23 erwerben.



5. Januar Stader Hallenzauber

Das Jahr begann sportlich: Am 05.01. fand das traditionelle Turnier der Frauenfußballmannschaften des VfL Güldenstern Stade erstmalig als „Wohnstätte Ladies Cup" statt. Insgesamt duellierten sich acht hochkarätige Frauenmannschaften aus der Region. Im weiteren Verlauf des Wochenendes fanden noch tolle Turniere der U13, der U17 und der Herrenmannschaft statt.



1. Januar Start der Neuen Mitte Kopenkamp

Es war eine Zäsur, als Jens Folter zum 01. Juli 2023 seinen Markt in der Dankersstraße schloss. Zum 01. Januar 2024 konnten wir das Areal erwerben, und wir arbeiten seither an einer Perspektive, um diesem zentralen Platz im Quartier neues Leben „einzuhauchen". Entstehen wird dort ein Wohn- und Geschäftshaus, u. a. mit einem Café von Bäcker Richter, der Physiopraxis von Karsten Meyer und insgesamt acht Wohnungen.



26. Januar Klang der Schritte

Klang der Schritte – so heißt ihr Roman, aus dem Verena „VIGLIs" Liebers am 26.01. im Hause GAGA las. Rund 25 Besucherinnen und Besucher hörten ihr im gut gefüllten Gemeinschaftsraum zu. Nach der Lesung berichtete die Künstlerin, die 2016 für einige Monate als Stipendiatin der Stader Stiftung für Kultur und Geschichte in Stade lebte, noch über ihr Leben, ihre Arbeit und die Quellen ihrer Inspiration.







2024

13. April Vertreterinformationsveranstaltung in Bremerhaven

Unsere traditionelle Vertreterinformationsveranstaltung führte uns in diesem Jahr nach Bremerhaven. Uwe Stramm, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven, stellte uns die Stadt und die Arbeit „seiner" Genossenschaft vor. Ein Besuch im Auswandererhaus, leckeres Essen und tolle Gespräche rundeten den Tag ab.



23. Mai Eröffnung Schutz- und Beratungszentrum Neuwerk

Mit einem Festakt nahm am 23. Mai 2024 der Landkreis das durch uns gebaute Schutz- und Beratungszentrum Neuwerk in Betrieb. Mit diesem Haus geht der Landkreis einen neuen Weg. Während das Frauenhaus weiterhin anonym ist, macht das Schutz- und Beratungszentrum „Gewalt gegen Frauen" sichtbar. Insgesamt investierten wir rd. 2,6 Mio. € in den Bau, die über einen langfristigen Mietvertrag refinanziert werden.



Stade Neuwerk
Schutz- und Beratungszentrum für Frauen

WIR BLICKEN ZURÜCK

31. Mai Betriebsausflug an den Rand unserer Gesellschaft

Unser alljährlicher Betriebsausflug war diesmal ein Kontrastprogramm: Am 31. Mai entdeckten wir Hannover im Rahmen eines Standrundgang aus der Perspektive von Obdachlosen. Wir lernten, welchen Gefahren und welch sinnloser Gewalt auf der Straße lebende Menschen ausgesetzt sind. Und wir lernten, wie wichtig Drogen- und Suchtprävention bei Kindern und Jugendlichen ist. Denn häufig sind Suchterfahrungen der erste Schritt in den Teufelskreis von Arbeits- und Wohnungslosigkeit. Wir lernten aber auch, wie schön „unsere" Landeshauptstadt ist.



18. Juni Dritte Reauditierung bei Beruf und Familie erfolgreich abgeschlossen

Es war wieder so weit: Im vergangenen Jahr erhielten wir zum dritten Mal das Siegel der berufundfamilie gGmbH als familienfreundliche Arbeitgeberin. Voraus ging ein Zertifizierungsprozess, bei dem unsere arbeitgeberbezogenen Standards und Prozesse unter Vereinbarkeitsgesichtspunkten auf den Prüfstand gestellt worden sind. Damit tragen wir den Bedürfnissen nach mehr Flexibilität unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeit in einem durch demografische Änderungsprozesse geprägten Arbeitsumfeld Rechnung.



11. Juni Vertreterversammlung

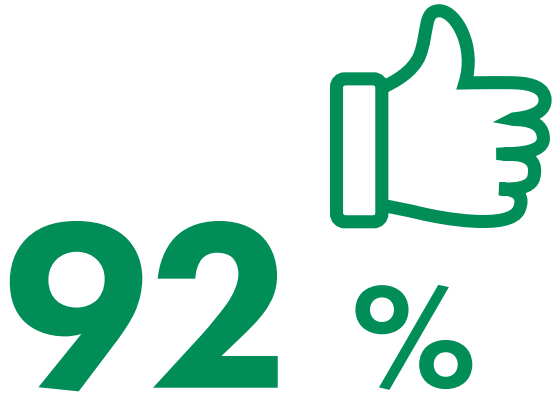




Konstanz in unruhigem Umfeld – so umschrieben wir die Überschrift im letzten Mietermagazin zu unserer jährlichen Vertreterversammlung. Nach dem formellen Teil mit Beschlüssen, der einstimmigen Wiederwahl von Hans-Hinrich Hinck und der Ehrung von Frank Lau für seine 25-jährige Tätigkeit im Aufsichtsrat gab es viel Raum für Austausch zwischen den Vertreterinnen und Vertretern sowie der Verwaltung. Und dieser Austausch ist gerade in der intensiven Zeit, die wir gerade durchleben, wichtig.

30. Juni 92 % Wohnzufriedenheit

92 % unserer Mieterinnen und Mieter würden uns weiterempfehlen – so lautet das zentrale Ergebnis unserer Wohnzufriedenheitsanalyse. Insgesamt 650 Mieterinnen und Mieter haben sich an unserer Befragung beteiligt, die wir erstmalig ausschließlich online durchgeführt haben. Die Erkenntnisse aus der Befragung helfen uns sehr bei der Weiterentwicklung unseres Angebots. Dafür sagen wir: DANKE!



2024

1. Juli Kooperation Dorfstromer e. V.

Zum 01. Juli haben wir unser bestehendes Carsharing im Kopenkamp in ein Gemeinschaftsprojekt mit den Dorfstromern eingebracht. Dadurch ist es gelungen, das Angebot von bisher einem Fahrzeug auf zwei Autos zu erweitern. Nähere Infos zu den Dorfstromern finden sich unter www. dorfstromer.de.



5. August Jurysitzung zur Neuen Mitte Kopenkamp

Die Neue Mitte Kopenkamp ist ein Projekt, welches, so unsere Hoffnung, den Kopenkamp in Zukunft wesentlich prägen wird. Im Rahmen einer Jurysitzung unter Vorsitz des ersten Stadtrats Lars Kolk wählten wir den zur Realisierung ausgewählten Entwurf des Architekten Torsten Wilhelmi aus.



Bild: Architekt Torsten Wilhelmi

WIR BLICKEN ZURÜCK

7. August Mitgliederausflug nach Friedrichskoog

Einen unvergesslichen Tag verschaffte uns unser Mitgliederausflug nach Friedrichskoog. Bei bestem Wetter besuchten wir die Seehundstation und ließen es uns anschließend bei einer Schifffahrt zu den Seehundbänken auch kulinarisch gut gehen.







17. August Mieterfest Klein Thun

Die Modernisierungsarbeiten sind abgeschlossen. Seit 2020 haben wir in insgesamt vier Bauabschnitten 95 Wohnungen in Klein Thun energetisch saniert, Außenlagen erneuert, Müllplätze neu organisiert, Treppenhäuser saniert und Aufzüge nachgerüstet. Dies gelang nur aufgrund der tatkräftigen Unterstützung vieler Beteiligter, wozu nicht zuletzt die Bewohnerinnen und Bewohner zählten. Den erfolgreichen Projektabschluss feierten wir mit einem kleinen Fest am 17. August.



1. September Fit bleiben durch Bewegung

Seit Anfang September können Mitglieder der Wohnstätte zu vergünstigten Konditionen das Angebot „DigiRehab" nutzen. Idee ist, dass Seniorinnen und Senioren durch maßgeschneiderte und individuelle Trainingspläne länger fit, mobil und gesund bleiben. Zu diesem Zweck hat die Wohnstätte mit DigiRehab und Wencke Delekat eine entsprechende Kooperationsvereinbarung geschlossen.



1. September Artist in Residence

Erstmalig ab Anfang September 2024 residierte mit Martin Karl Kufieta für zwei Monate ein „Artist in Residence" auf der Alsterschute im Alten Hansehafen. Dieses neue Stipendiat, welches in Kooperation zwischen der Stade Marketing und Tourismus GmbH, den Museen Stade und unserem Hause entstanden ist, steht in der Tradition der Stader Uul der ehemaligen Stiftung der Stader Stiftung für Kultur und Geschichte.



6. September Veröffentlichung Entsprechenserklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex

Anfang September war es so weit: Das Projektbüro des Rates für Nachhaltige Entwicklung (RNE) hat unsere Entsprechungserklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) für das Geschäftsjahr 2023 angenommen. Seither ist diese sowohl in der Datenbank des DNK wie auch im Download-Bereich unserer Website einsehbar.



5. September Drei weitere „Grüne Hausnummern"

Mit der Auszeichnungskampagne „Grüne Hausnummer" würdigt der Landkreis in Kooperation mit der Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen (KEAN) Eigentümer, die bei ihren Modernisierungs- und Neubauinvestitionen ein besonderes Augenmerk auf Nachhaltigkeit legen. Nachdem wir bereits 2023 fünf „Grüne Hausnummern" erhalten haben, waren wir diesmal mit der Modernisierung unserer Häuser Memeler Weg 13, Dubbenweg 99 und Dubbenweg 101 vertreten.



WIR BLICKEN ZURÜCK

18. September Mitgliederjubiläum

Auch 2025 fand unsere jährliche Jubiläumsveranstaltung für Mitglieder statt, die bereits seit 25 oder 50 Jahren unserer Genossenschaft angehören. Bei herrlichem Wetter konnten wir eine Fahrt auf dem Stader Burggraben genießen, die durch eine Kaffeerunde abgerundet wurde.



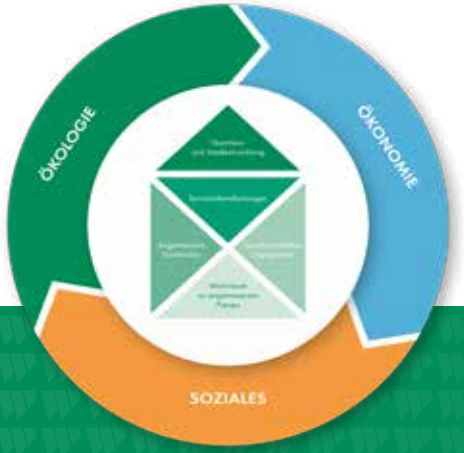
18. September Ausbildungsmesse

Die jährliche Ausbildungsmesse im Stadeum ist ein fest gebuchter Termin für unser Haus. Viele Betriebe aus der Region präsentieren sich dort und stellen Schülerinnen und Schülern aus dem gesamten IHK-Gebiet ihre Angebote vor. So auch wir! Diesmal waren für uns Finn Dittmer und Marie Gamlien vor Ort.



30. September Klimapfad 2024

In seiner Sitzung am 30.09. stimmt der Aufsichtsrat dem aktualisierten „Klimapfad 2024: Klimagerechtigkeit im Spannungsfeld von Ökonomie, Ökologie und Sozialem" zu. Der Klimapfad definiert die wesentlichen Handlungsfelder in der Bestandsentwicklung bis zum Jahr 2030, insbesondere im Bereich der Modernisierungstätigkeit und der Energieversorgung. Das Konzept fokussiert dabei neben den Klimazielen auch, wie gleichzeitig die Balance zu wirtschaftlichen und sozialen Zielsetzungen zumindest annährend gehalten werden kann.



1. Dezember Bestandserweiterung in der Karl-Kühlcke-Straße

Fast schon zum Ende des Jahres vollzogen wir eine kleine Bestandserweiterung, indem wir das Reihenhaus Karl-Kühlcke-Straße 23b erwarben. Dieses liegt in einer Reihenhauszeile, in der wir noch ein weiteres Reihenhäuschen besitzen.



2024

1. Oktober Neue Platz für historische Sonnenuhr

Über viele Jahre fristete die historische Sonnenuhr des Steinmetzes Jürgen Meyer hinter der Hauptschule Thuner Straße buchstäblich ein Schattendasein. In Kooperation mit der Hansestadt Stade finanzierte die Wohnstätte die Sanierung dieses Werks beim Steinmetz Bartels. Seither steht die Uhr auf dem Gelände unserer Wohnanlage Thuner Straße 98–102, dem sog. „Völkerbundspalast".







ZU GUTER LETZT

ZU GUTER LETZT: HEXAGON

Was ist eigentlich ESG?

ESG steht für Umwelt, Soziales und Governance und wird für Wohnungsunternehmen zunehmend wichtiger. Diese drei Aspekte sind wichtig für die langfristige Nachhaltigkeit und den Erfolg von Immobilienunternehmen. Ohne Nachhaltigkeit sind Wohnungsunternehmen auf lange Sicht nicht wettbewerbsfähig.

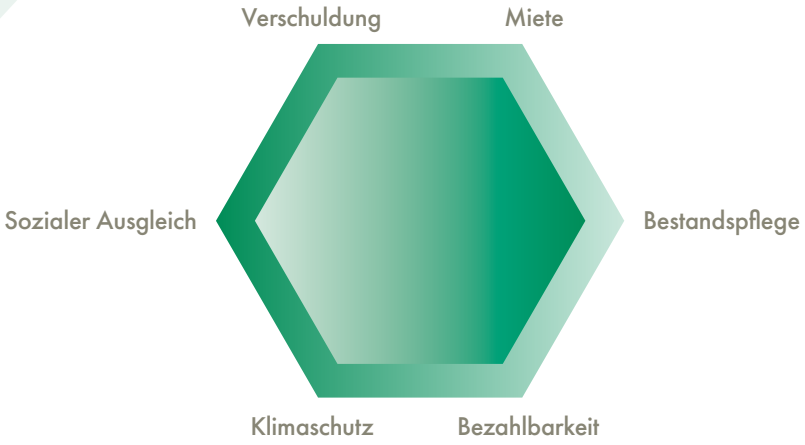
Die Umweltaspekte betreffen den ökologischen Fußabdruck eines Unternehmens, wie Energieeffizienz, Ressourcenverbrauch und CO_2-Emissionen.

Der soziale Aspekt von ESG bezieht sich auf die Beziehungen zu Mietenden, Mitgliedern, Mitarbeitenden und der Gesellschaft im Allgemeinen. Wohnungsunternehmen sollten die Bedürfnisse ihrer Nutzerinnen und Nutzer berücksichtigen, sozial verantwortlich handeln und nachbarschaftliche Beziehungen fördern. Dies kann durch soziale Projekte, faire Mietpreise und offene Kommunikation erreicht werden.

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

Insgesamt bedeutet ESG für Wohnungsunternehmen nachhaltiges Handeln, soziale Verantwortung und gute Unternehmensführung. 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	x-fach
		Kaltmiete	11.724		
	2024	Verbindlichkeiten	124.547	7,79	x-fach
		Kaltmiete	15.987		
Bestandspflege	2015	Bestandspflege	4.058	34,6 %	%
		Kaltmiete	11.724		
	2024	Bestandspflege	8.240	51,5 %	%
		Kaltmiete	15.987		
Abstand zur Marktmiete (Neuvermietung)	2015	WS-Miete	6,19	1,37	€/m² p. M.
		Marktmiete	7,56		
	2024	WS-Miete	8,17	3,41	€/m² p. M.
		Marktmiete	11,59		
Haushaltsbelastung (Neuvermietung)	2015	ø Haushaltseinkommen	1.965	31,2 %	%
		ø Mietbelastung			
	2024	ø Haushaltseinkommen	2.421	31,0 %	%
		ø Mietbelastung			
Anteil SGB II/XII an Neuvermietung	2015	SGB II/XII	97	24,0 %	%
		Vermietungsleistung	405		
	2024	SGB II/XII	43	11,3 %	%
		Vermietungsleistung	301		
CO_2-Emission	2020	CO_2 in KG	3.362.877	20,72	KG/m²
		Wohn- und Nutzfläche	162.329		
	2024	CO_2 in KG	3.101.365	18,06	KG/m²
		Wohn- und Nutzfläche	171.727		



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 Zehnjahresperspektive 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 jeweils über 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 7,79 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 51,5 % gestiegen.
- **Abstand zur Marktmiete:** Hier werden die Neuvermietungsmieten der Wohnstätte in Relation zu den beobachtbaren Vergleichsmieten in Stade gesetzt. Damit soll der Anspruch unseres Hauses gemessen werden, ein 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 3,41 €/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 Mieter 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 % leicht auf 31,0 % gesunken.
- **Anteil SGB II/XII an Neuvermietung:** Es ist unser Anspruch, ein Anbieter von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu sein. Dies umfasst auch Transfereinkommensbeziehende. Im Jahr 2015 vermieteten wir 24 % unserer neu zu Vermietung anstehenden Wohnungen an Transfereinkommensbeziehende, wohingegen es 2024 11,3 % 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 2024 erreichten wir einen Wert von 18,1 KG CO_2 je m², wohingegen der Wert im Jahr 2020 noch bei 20,7 KG CO_2 je m² lag.

WIR BILANZIEREN


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

Entwicklung wesentlicher Kennzahlen

Kennzahl	2023	2024
Anzahl Wohneinheiten	2.510	2.597
Bilanzsumme	155,0 Mio. €	166,5 Mio. €
Eigenkapital	35,7 Mio. €	36,5 Mio. €
Umsatz	19,5 Mio. €	20,8 Mio. €
Jahresüberschuss	1,0 Mio. €	1,0 Mio. €
ø Leerstand	1,2 %	1,3 %
Bestandsinvestitionen	12,7 Mio. €	22,4 Mio. €

Leistungsindikatoren

	2023	2024
Eigenkapitalquote	23,0 %	21,9 %
Eigenkapitalrentabilität	2,7 %	2,9 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete	7,30 €/m²	7,63 €/m²
Fluktuationsquote	11,2 %	10,2 %
Leerstand zum Stichtag	0,7 %	0,8 %
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	20,04 €/m²	16,39 €/m²
Bestandspflege (Instandhaltung und aktivierte Mod.)	41,24 €/m²	47,21 €/m²
Mietenmultiplikator	9,6	9,9
Verbindlichkeitenmultiplikator	7,6	7,8

Kennzahlen zur Nachhaltigkeit

	2023	2024
CO_2-Emissionen	19 KG/m²	18 KG/m²
Bauaufträge an Unternehmen mit Sitz im Landkreis in % der gesamten Bauaufträge (ab 15.000 € brutto)	84 %	87 %
Anzahl der Beschäftigten	37	37
Anzahl der Beschäftigten (Vollzeitäquivalente)	32	34
Mittlere Betriebszugehörigkeit in Jahren	11	10
Mittleres Alter der Beschäftigten in Jahren	49	49
Neuvermietungsmiete nettokalt	7,89 €/m²	8,18 €/m²
Neuvermietungsmiete bruttowarm	11,41 €/m²	11,30 €/m²
Mittlere Haushaltsbelastung in der Neuvermietung *	33,2 %	31,0 %
SGB-II/XII-Anteil in der Neuvermietung	20,4 %	11,3 %
Durschnittsalter Hauptmieter:innen in Jahren	53,5	53,6
Anteil Mietende > 70 Jahre	24,2 %	24,7 %

* Ohne SGB II/XII.

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

Wahlbezirk 1

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

Wahlbezirk 2

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

Wahlbezirk 3

Anrede	Name	Vorname	Adresse	Ort
Herr	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
Herr	Krebs	Klaus-Dieter	Angelnstraße 21	21680 Stade
Herr	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			Pferdemarkt 11a	21682 Stade
Kreissparkasse Stade vertr. durch Herrn Matthias Lühmann			Große Schmiedestraße 12	21682 Stade

Wahlbezirk 4

Anrede	Name	Vorname	Adresse	Ort
Herr	Buthmann	Dirk	Langobardenstraße 27	21698 Harsefeld
Herr	Dabelstein	Manfred	Sigebandstraße 6	21614 Buxtehude
Herr	Dunker	Reinhard	Am Deich 43	21723 Hollern-T.
Frau	Hoop	Sandra	Holunderweg 10	21709 Himmelpforten
Herr	Krange	Heinrich	Fünenstraße 7	27432 Bremervörde
Herr	Schmidt	Günter	Im Ring 27	21706 Drochtersen
Herr	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
Uwe Lütjen, Mitglied, Geschäftsführer

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

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.

Hans-Hinrich Hinck wurde in der Vertreterversammlung am 11. Juni 2024 einstimmig für die nächsten sechs Jahre in den Aufsichtsrat wiedergewählt.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 sowie den Lagebericht geprüft und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat erhebt keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss 2024 – 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 2024 zuzustimmen.

Geprägt war das Geschäftsjahr 2024 durch eine Fortsetzung der Krisenlage aus den Vorjahren, u. a. infolge der Kriege in der Ukraine wie auch in Israel und Gaza. Das Bruttoinlandsprodukt sank um 0,2 %, nachdem es bereits 2023 einen Rückgang um 0,3 % gegeben hat. Neben konjunkturellen Ursachen ist dieser Schrumpfprozess auch strukturell bedingt, was sich in einer rückläufigen Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft äußert.

Zusammenfassend führten diese Entwicklungen u. a. zu einer weiteren Verteuerung der Bau- und Bewirtschaftungsleistungen, die durch das im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufige Zinsniveau nicht ausgeglichen werden.

Dies schränkt im Ergebnis die wirtschaftlichen Möglichkeiten der Genossenschaft in erheblichem Umfang 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 in der Wahrung der Balance entlang sozialer, ökonomischer und ökologischer Kriterien liegen.

Das Geschäftsjahr 2024 wie auch das begonnene Geschäftsjahr 2025 waren und sind für die Gesellschaft sehr anspruchsvoll. Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre Arbeit und ihr Engagement.

Stade, 26.05.2025

Dieter Kanzelmeyer

Lagebericht 2024

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Stade verfügt über 2.597 Wohnungen, 15 Gewerbeflächen und 1.414 Stellplätze, hiervon 487 Garagen. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Bestand per saldo um 87 Wohnungen, zwei Gewerbeflächen und drei Stellplätze erhöht. Die Erhöhung der Wohnungsanzahl ist im Wesentlichen auf Dachgeschossausbauten mit acht Wohneinheiten sowie den Ankauf von drei Wohnanlagen und einem Reihenhaus mit insgesamt 79 Wohneinheiten zurückzuführen.

Wohnstätte Stade eG	WE	gew. Obj.	Gar./ESP
1. Bestand per 01.01.2024	2.510	13	1.411
2. Zugang			
2.1 Neubau	8	1	
2.2 Ankauf	79	1	
2.3 Grundrissänderung			
2.4 Aktiv (aus Bestand)			3
2.5 Umnutzung Gewerbe			
3. Abgang			
3.1 Verkauf			
3.2 Abriss			
3.3 Inaktiv (aus Bestand)			
3.4 Zusammenlegung			
3.5 Umnutzung Gewerbe			
4. Bestand per 31.12.2024	2.597	15	1.414

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 Hausmeistertätigkeiten sowie letztmalig im Jahr 2024 der Bereich des Wärmeliefercontractings.

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 verantwortungsbewusst 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. 27.600 (Stand 06/2024) 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 Auswirkungen des weiterhin andauernden russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland weiterhin spürbar. Hinzu kommen erhöhte konjunkturelle Risiken durch globale Handelskonflikte, wie die Einführung neuer Zölle in den USA sowie Unsicherheiten bezüglich Chinas Rolle im internationalen Handel. Auch die Entwicklung der Energiekosten bleibt aufgrund geopolitischer Spannungen weiterhin ungewiss. Zudem dämpfen die hohen Bau- und Finanzierungskosten die Investitionen in den Wohnungsbau weiterhin. Diese Faktoren führen zu einer verstärkten wirtschaftlichen Unsicherheit. Die genauen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich weiterhin nicht zuverlässig abschätzen. Zusätzlich zeigen sich vor allem durch die Folgen des Ukraine-Kriegs strukturelle Veränderungen auf den Wohnungsmärkten, deren langfristige Auswirkungen derzeit noch schwer zu prognostizieren sind.

2.2 Geschäftsverlauf

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

	Plan 2024 T€	Ist 2024 T€	Ist 2023 T€
Sollmieten	15.751	15.987	14.992
Instandhaltungsaufwand	3.071	2.979	3.398
Zinsaufwendungen	2.870	2.697	2.132
Jahresüberschuss	430	1.048	970

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 sonstigen Aufwandsrückstellungen sowie die Auflösung einer Rentenverpflichtung aufgrund des Ablebens eines Leibrentenempfängers. Ergebnismindernd wirkten sich die nicht geplanten Abschreibungen im Anlagevermögen durch Restnutzungsdauerverkürzung in 2024 bei vier Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten des Grundvermögens aus.

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

	Ist 2024 in T€	Ist 2023 T€	Ist 2022 T€	Ist 2021 T€	Ist 2020 T€
Instandhaltungen	1.948,2	1.637,5	1.552,0	1.438,8	1.261,9
geplante Instandhaltung	654,0	599,5	603,1	518,7	310,8
Aufwandsmodernisierung	376,4	1.161,4	1.644,1	1.429,4	2.450,1
Aktivierte Modernisierung	5.273,5	3.494,7	3.146,4	2.262,6	2.315,9
Neubau- und Bauvorbereitung	3.181,1	3.464,3	1.521,3	2.090,2	8.465,5
Ankauf und nachtr. Herstellungskosten	10.998,7	2.306,7	2.391,9	532,5	1.605,2
	22.431,9	**12.664,1**	**10.858,8**	**8.272,2**	**16.409,4**

Der Schwerpunkt im Bereich des Neubaus lag auf der Fertigstellung des Hauses im Neuwerk 22 sowie 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. Schwerpunkte im Geschäftsjahr waren, wie in den Vorjahren, die Maßnahmen im Lerchenweg 71/73 und 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 2024 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Erfolgsanalyse 2024	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	915,0	1.155,6	–240,6
Bautätigkeit	–0,6	–9,3	8,7
Sonstiger Geschäftsbetrieb	2,6	–10,5	13,1
Betriebsergebnis	**917,0**	**1.135,8**	**–218,8**
Finanzergebnis	–221,9	–192,1	–29,8
Neutrales Ergebnis	353,0	26,1	326,9
Jahresüberschuss	**1.048,1**	**969,8**	**78,3**

Die Erhöhung des Jahresüberschusses ergibt sich überwiegend aus dem neutralen Ergebnis. Dies resultiert aus den Auflösungen von Aufwandsrückstellungen und einer Leibrentenverpflichtung. Einen positiven Ergebnisbeitrag hat im abgelaufenen Geschäftsjahr auch die Vermögensverwaltung geleistet, was auf die Veräußerung einer Grundstücksteilfläche zurückzuführen ist.

In der Bewirtschaftungstätigkeit ist das geringere Ergebnis insbesondere durch höhere Abschreibungen im Anlagevermögen infolge der ankaufsbedingten Zugänge und Restnutzungsdauerverkürzungen bei vier Wohnanlagen verursacht. Zudem sind die Zinsaufwendungen in Verbindung mit der umfassenden Investitionstätigkeit gestiegen. Ebenfalls ist eine Steigerung im Bereich der Aufwendungen für die Altersversorgung zu verzeichnen. Teilweise wird dies durch höhere Mieteinnahmen und geringere Instandhaltungskosten ausgeglichen.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2024 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögens- und Kapitalstruktur	31.12.2024		31.12.2023		Differenz
	T€	in %	T€	in %	T€
Vermögen					
Sachanlagevermögen	158.937,4	95,5	146.856,6	94,8	12.080,8
Finanzanlagen	119,6	0,1	111,2	0,0	8,4
sonstige mittel- und langfristige Aktiva	0,0	0,0	2.538,4	1,6	–2.538,4
kurzfristige Aktiva	7.422,7	4,4	5.511,3	3,6	1.911,4
Bilanzsumme	**166.479,7**	**100,0**	**155.017,5**	**100,0**	**11.462,2**
Kapital					
Eigenkapital	36.458,4	21,9	35.675,9	23,0	782,5
langfr. Rückstellungen	4.004,4	2,4	4.125,6	2,7	–121,2
sonstige Verbindlichkeiten	65,5	0,0	246,6	0,2	–181,1
langfr. Verbindlichkeiten	117.212,6	70,4	104.708.8	67,5	12.503,8
kurzfr. Fremdkapital	8.738,8	5,3	10.260,6	6,6	–1.521,8
Bilanzsumme	**166.479,7**	**100,0**	**155.017,5**	**100,0**	**11.462,2**

Das Sachanlagevermögen beträgt 95,5 % der Bilanzsumme und ist im Wesentlichen durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital ist um 783 T€ gestiegen. Davon entfallen 1.048 T€ auf den Jahresüberschuss abzüglich 201 T€ Dividende sowie abzüglich 64 T€ Nettoauszahlungen auf Geschäftsguthaben. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um 11.462,2 T€ gestiegenen Bilanzsumme 21,9 % (Vj. 23,0 %).

Im Jahr 2024 ist für das Geschäftsjahr 2023 eine Dividende i. H. v. 2,00 % (Vj. 2,00 %) der Geschäftsguthaben bzw. rd. 201 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 32 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug 2,29 % (Vj. 2,05 %).

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	**2024 T€**	**2023 T€**
Jahresüberschuss	1.048,1	969,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	6.322,4	5.517,6
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-3,5	–328,5
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-34,7	0,0
sonstige wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	-19,8	10,9
Cashflow nach DVFA/SG	**7.312,5**	**6.169,8**
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-544,5	296,2
Zunahme sonstiger Aktiva	1.564,1	–164,8
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Passiva	749,9	3.242,4
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (–)	2.614,1	2.057,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**11.696,1**	**11.601,4**
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	-8,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	101,3	2,1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-19.579,6	-10.982,1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,0	8,1
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-8,4	0,0
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	48,6	39,9
Erhaltene Zinsen	9,3	0,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-19.428,8**	**–10.940,3**
Veränderung der Geschäftsguthaben	-64,4	–140,2
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	22.352,4	7.029,9
planmäßige Tilgungen	-5.535,9	–5.270,3
außerplanmäßige Tilgungen	-5.349,7	0,0
gezahlte Zinsen	-2.623,4	–2.058,0
gezahlte Dividenden	-201,2	–206,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**8.577,8**	**–644,6**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	**845,1**	**16,5**
Finanzmittelbestand zum 01.01.	192,5	176,0
Finanzmittelbestand zum 31.12.	**1.037,6**	**192,5**

Zusammensetzung Finanzmittelbestand	**2024 T€**	**2023 T€**
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.037,6	216,8
Geldmarktverbindlichkeiten	0,0	–24,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.	**1.037,6**	**192,5**

Der Cashflow nach DVFA/SG reichte in 2024 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 wesentlichen Kennzahlen stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Leistungsindikatoren		2024	2023
Eigenkapitalquote	%	21,9	23,0
Eigenkapitalrentabilität	%	2,9	2,7
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m² p. M.	7,63	7,30
Fluktuationsquote	%	10,2	11,2
Leerstand zum Stichtag	%	0,8	0,7
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m² p. a.	16,39	20,04
Bestandspflege (Instandhaltung und aktivierte Mod.)	€/m² p. a.	47,21	41,24
Mietenmultiplikator	Faktor	9,9	9,6
Verbindlichkeitenmultiplikator	Faktor	7,8	7,6

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 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 nach wie vor steigenden Baukosten ein. Die Entwicklung der Bau- und Energiekosten bleibt auch zukünftig aufgrund der globalen Krisen ungewiss. Dies könnte u. U. die Mietzahlungsfähigkeit einzelner Miethaushalte gefährden und Forderungsausfälle nach sich ziehen.

Immer noch hohe EZB-Leitzinsen führen zu höheren Finanzierungskosten sowohl bei neuen Darlehen als auch bei der Verlängerung bestehender Kredite. Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr als wirtschaftlich dargestellt werden können.

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. 40 % des Darlehensportfolios durch bestehende Zins- oder Forwardvereinbarungen vollständig gegen Zinsänderungsrisiken gesichert. Trotz dieser sicheren Position ist im Vergleich zu den Vorjahren das Zinsänderungsrisiko der Genossenschaft insgesamt gestiegen.

Den 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.

Um die Genossenschaft bis 2045 klimaneutral zu entwickeln, hat die Wohnstätte Stade eG im Herbst 2021 ein Konzept „Klimapfad | Unser Beitrag für klimagerechtes Wohnen" verabschiedet. Der Klimapfad wurde im September 2024 aktualisiert. Derzeit ist dieser für das Etappenziel bis 2030 mit einem konkreten Maßnahmensetting ausgestattet. Inhaltliche Eckpfeiler des Klimapfads sind vor allem die energetische Gebäudesanierung und die Dekarbonisierung der Energieversorgung, abgerundet durch Konzepte des Klimafolgenmanagements u. a. durch Dachbegrünung sowie die Solarisierung von Dächern mittels Photovoltaik. Demnach ist der spezifische CO_2-Ausstoß von 19 KG/m² (2023) auf 14 KG/m² (2030) zu reduzieren. Die hierfür erforderlichen Investitionen in Anlagentechnik und Gebäudehülle belaufen sich – Preisstand 2024 – auf Basis einer überschlägigen Kalkulation auf rd. 27,3 Mio. €.

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 zum 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 fortzusetzen ist. Insbesondere ist die Abhängigkeit vom Energieträger Gas auch mit Blick auf die aufwachsende CO_2-Bepreisung 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 fortlaufend weiterzuentwickeln und im Lichte technischer, finanzieller und rechtlicher Begebenheiten anzupassen. Zudem ist bei all diesen Aktivitäten nicht zuletzt die Bezahlbarkeit des Wohnungsbestands abzusichern.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Trotz der aktuell schwierigen Rahmenbedingungen verbindet sich die aktuelle Wohnraumnachfrage mit Chancen für die Genossenschaft. Die umfassenden getätigten Investitionen im Jahr 2024 bieten die Möglichkeit, im Zuge der Neuvermietung steigende Mieterträge zu realisieren. Nicht zuletzt im Lichte der Klimaziele wird das Bestandspflegeprogramm auf konstant hohem Niveau fortgesetzt. Zudem könnten sich – trotz der aktuellen Rahmenbedingungen – Ertragsverbesserungen 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 den globalen Handelskonflikten verbundene Risiken führen zu einem hohen Grad von Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann.

Für das Geschäftsjahr 2025 wird ein Jahresergebnis von 601 T€ erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2025 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan u. a. wie folgt zusammen:

	IST 2024 T€	Plan 2025 T€
Sollmieten	15.987	16.612
Instandhaltungsaufwendungen	2.979	3.087
Zinsaufwendungen	2.697	3.155
Jahresüberschuss	1.048	601

Für das Jahr 2025 sind im Rahmen des Klimapfads Investitionen im Umfang von rd. 800 T€ für Wärmedämmmaßnahmen sowie rd. 500 T€ für den Austausch von Gasthermen durch Wärmepumpen vorgesehen.

Stade, 17.04.2025

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 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 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 17.04.2025

Günther (Wirtschaftsprüfer) Kopischke (Wirtschaftsprüfer)

Bilanzdaten

AKTIVSEITE per 31.12.2024	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Rechte an solchen Lizenzen		4.761,00	7.606,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	151.166.455,67		137.531.261,78
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.746.358,01		4.499.546,02
3. Grundstücke ohne Bauten	16.388,90		16.388,90
4. Technische Anlagen und Maschinen	204.716,00		217.948,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.212.069,51		2.067.921,06
6. Anlagen im Bau	0,00		1.289.152,08
7. Bauvorbereitungskosten	499.641,38		222.876,87
8. Geleistete Anzahlungen	86.994,51	158.932.623,98	1.003.893,18
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	100.000,00		359,47
2. Sonstige Ausleihungen	8.779,08		10.870,00
3. Andere Finanzanlagen	10.870,00	119.649,08	10.870,00
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		5.550.000,00	4.800.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	112.451,01		123.773,65
2. Forderungen aus anderen Leistungen	0,00		47,60
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	605.302,46		196.871,81
4. Sonstige Vermögensgegenstände	117.375,61	835.129,08	173.843,69
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		1.037.580,30	216.774,88
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	2.538.404,64
Bilanzsumme		**166.479.743,44**	**155.017.539,63**

PASSIVSEITE per 31.12.2024	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
· der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	468.360,00		304.200,00
· der verbleibenden Mitglieder	8.763.118,07		9.993.898,64
· aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.059.840,00	10.291.318,07	57.600,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	4.161.941,74		4.057.136,57
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: **104.805,17 €**			**(96.981,77)**
2. Bauerneuerungsrücklage	11.400.000,00		11.400.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: **0,00 €**			**(0,00)**
3. Andere Ergebnisrücklagen	10.205.179,25	25.767.120,99	9.281.187,93
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: **923.991,32 €**			**(484.908,82)**
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	380.744,83		193.995,10
2. Jahresüberschuss	1.048.051,66		969.817,64
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.028.796,49	400.000,00	581.890,59
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	4.004.400,00		4.007.908,00
2. Sonstige Rückstellungen	592.011,90	4.596.411,90	1.136.483,21
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	117.341.348,50		106.822.868,64
2. Erhaltene Anzahlungen	6.271.543,11		5.914.111,60
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	50.030,38		24.812,58
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.053.756,57		686.943,27
4. Verbindlichkeiten aus Rentenversicherungen	0,00		172.407,18
5. Sonstige Verbindlichkeiten	488.782,94	125.205.461,50	348.079,99
· davon aus Steuern: **451.854,50 €**			**(309.404,11)**
· davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: **2.985,65 €**			**(1.434,70)**
D. Rechnungsabgrenzungsposten		219.430,98	227.979,87
Bilanzsumme		**166.479.743,44**	**155.017.539,63**

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.752.053,57		19.439.064,90
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	75.274,59	20.827.328,16	50.834,63
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		750.000,00	350.000,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		701.169,57	467.982,23
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		9.286.438,79	9.000.674,37
davon für Grundsteuern **428.779,95 €**			**(413.271,28)**
Rohergebnis		**12.992.058,94**	**11.307.207,39**
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.398.135,16		1.110.606,99
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	421.635,59	1.819.770,75	218.564,96
davon für Altersversorgung **133.372,58 €**			**(12.948,20)**
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.322.363,91	5.517.766,85
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.113.797,74	1.358.055,25
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen	70,00		67,75
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.221,40	9.291,40	142,46
davon aus verbundenen Unternehmen **9.142,30 €**			**(3,33)**
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.696.921,28	2.132.157,91
davon aus verbundenen Unternehmen **6.124,79 €**			**(12.723,06)**
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen **73.527,00 €**			**(74.194,00)**
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
12. **Ergebnis nach Steuern**		**1.048.499,66**	**970.265,64**
13. Sonstige Steuern		448,00	448,00
14. **Jahresüberschuss**		**1.048.051,66**	**969.817,64**
15. Gewinnvortrag		380.744,83	193.995,10
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss an Ergebnisrücklagen		1.028.796,49	581.890,59
Bilanzgewinn		**400.000,00**	**581.922,15**

Anhang 2024 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-Verlust-Rechnung erfolgt nach der „Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV)". Es gelten die Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) für mittelgroße Gesellschaften. Erleichterungsvorschriften wurden teilweise in Anspruch genommen.

Die Darstellung der Gewinn-und-Verlust-Rechnung 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-Verlust-Rechnung 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. Bei vier Objekten wurde im Geschäftsjahr eine Neueinschätzung der Nutzungsdauer vorgenommen, und die bisher angenommene Gesamtnutzungsdauer wurde um fünf bis 16 Jahre verkürzt. Der daraus resultierende Mehraufwand hat das Jahresergebnis mit 278 T€ belastet.

- 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 bis 20 % abgeschrieben.

- Andere Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear mit 5,00 bis 3,33 % 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 zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren von 1,90 % zum 31.12.2024 zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Zinssatzes der vergangenen sieben Geschäftsjahre beträgt die Rückstellung zum 31.12.2024 3.968.324,00 € (Unterschiedsbetrag 36.076,00 €).

In den sonstigen Rückstellungen sind mit einem nicht unerheblichen Umfang für unterlassene Instandhaltungen von 382.430,64 € (Vj. 404.475,10 €) enthalten.

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-Verlust-Rechnung

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 einem Jahr in Höhe von rd. 13 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 Zuschüsse der Wohnstätte Stade eG an die Tochtergesellschaft für die Kraftwerke und Heizanlagen, welche unter der Position „Aktive Rechnungsabgrenzungsposten" gezeigt worden sind, wurden in 2024 aufgelöst bzw. zurückgezahlt.

   Die Auflösungsbeträge verteilen sich wie folgt auf die Anlagen:

· Teichstraße :	93.392,37 € p. a.
· Hahle:	107.401,23 € p. a.
Total	**200.793,60 € p. a.**

   Die bezuschussten Kraftwerke Teichstraße und Hahle wurden von der Tochtergesellschaft an die Stadtwerke Stade GmbH zum 01.01.2025 veräußert. Durch die vorzeitige Zahlung des Kaufpreises der Stadtwerke Stade GmbH am 20.12.2024 wurden die Zuschüsse in Höhe von 1.027.316,07 € (Teichstraße) und 1.181.413,53 € (Hahle) von der Tochtergesellschaft bereits in 2024 an die Wohnstätte Stade eG zurückgezahlt.

   Des Weiteren wurden die Heizanlagen Karl-Kühlcke-Str. 14 und Sachsenstr. 70/72 zum 01.01.2024 von der Tochtergesellschaft an die Wohnstätte Stade eG veräußert. In diesem Zusammenhang wurden die Zuschüsse in Höhe von 89.656,68 € (Karl-Kühlcke-Str. 14) und 39.224,76 € (Sachsenstr. 70/72) von der Tochtergesellschaft an die Wohnstätte Stade eG zurückgezahlt.

II. Gewinn-und-Verlust-Rechnung

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

   Erträge aus der Auflösung von Aufwandsrückstellungen 193.632,64 € (Vj. 172.429,41 €)

2. In der Position „Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit" sind 428.779,95 € (Vj. 413.271,28 €) Grundsteuern enthalten.

3. Bei den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen wurden Aufzinsungsbeträge in Höhe von 73.527,00 € gebucht (Vj. 74.194,00 €).

   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 36.076,00 €. 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 **10.870,00 €.**

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 **864,1 T€**
   - Aufträge für Neubauten und Dachgeschossausbau in Höhe von **91,9 T€**
   - Ankäufe im Umfang von **1.741,3 T€**
   - zwei Wärmelieferungsverträge mit der Stadtwerke Stade GmbH mit einem Volumen von **273 T€**

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

3. Die Genossenschaft hält seit dem 06.12.1996 100 % des „Gezeichneten Kapitals" der **WSI Wohnstätte Stade Immobilien GmbH.** Das Eigenkapital dieses Unternehmens betrug am 31.12.2024 **379.880,72 €**. Es wurden eine Bilanzsumme von **4.831.337,41 €** und ein Jahresüberschuss für das Jahr 2024 von **2.038,18 €** ausgewiesen.

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich Beschäftige betrug:

	Vollzeitbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
	2024	2023	2024	2023
Kaufmännische Beschäftigte	12,0	11,0	8,0	6,0
Technische Beschäftigte	3,0	1,0	1,0	0,0
Seniorenbetreuung	1,0	0,0	0,0	0,0
	16,0	**12,0**	**9,0**	**6,0**

	geringf. Beschäftigte	
	2024	2023
Seniorenbetreuung	1,0	0,0
Gebäudemanagement	1,0	0,0
	2,0	**0,0**

Außerdem wurden durchschnittlich drei Auszubildende beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2024	3.956
Zugang 2024	303
Abgang 2024	273
Ende 2024	3.986

6. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr verringert um **1.230.780,57 €.** 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
Uwe Lütjen, Geschäftsführer

10. Gewinnverwendungsvorschlag

Bilanzgewinn zum 31.12.2023	581.922,15 €
Ausschüttung einer Dividende in 2024 für 2023	–201.177,32 €
Gewinnvortrag	380.744,83 €
Jahresüberschuss 2024	1.048.051,66 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	104.805,17 €
Einstellung in die freie Rücklage	923.991,32 €
Bilanzgewinn zum 31.12.2024	**400.000,00 €**

Die Einstellung in die freie Rücklage sowie die Ergebnisverwendung bedarf der Zustimmung durch die Vertreterversammlung.

1) 2 % Dividende = 201.122,74 €
2) Vortrag des Restbetrags in Höhe von 198.877,26 € auf neue Rechnung

Stade, 17.04.2025

Der Vorstand

Dr. Pape Quasnitza

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich in 2024 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	106.822.868,64	8.321.681,17	24.008.278,09	74.492.909,38
	117.341.348,50	6.708.403,95	26.831.950,01	83.800.994,54
Erhaltene Anzahlungen	5.914.111,60	5.914.111,60		
	6.271.543,11	6.271.543,11		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.812,58	24.812,58		
	50.030,38	50.030,38		
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	686.943,27	625.756,95	61.186,32	
	1.053.756,57	1.037.838,87	15.917,70	
Verbindlichkeiten aus Rentenverpflichtungen	172.407,18	22.759,44	91.037,76	58.609,98
	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	348.079,99	348.079,99	0,00	
	488.782,94	488.782,94	0,00	
Gesamtbetrag	**113.969.223,26**	**15.257.201,73**	**24.160.502,17**	**74.551.519,36**
GPR = Grundpfandrecht	**125.205.461,50**	**14.556.599,25**	**26.847.867,71**	**83.800.994,54**

gesichert	
€	Art der Sicherung
106.822.868,64	GPR
117.341.348,50	
	GPR
106.822.868,64	**GPR**
117.341.348,50	

Entwicklung des Anlagevermögens für 2024

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 01.01.2024	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/–)	Endbestand AK/HK 12/31/24
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	149.419,33	0,00	0,00	0,00	149.419,33
II. Sachanlagen 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	206.557.977,27	*) 17.204.901,66	66.585,74	**) 2.184.625,50	225.880.918,69
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.361.416,85	400.810,00	0,00	**) 22.498,99	7.784.725,84
3. Grundstücke ohne Bauten	16.388,90	0,00	0,00	0,00	16.388,90
4. Technische Anlagen und Maschinen	261.765,68	637,21	0,00	0,00	262.402,89
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.153.984,31	585.553,62	278.581,20	0,00	5.460.956,73
6. Anlagen im Bau	1.289.152,08	0,00	0,00	–1.289.152,08	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	222.876,87	277.838,25	0,00	–1.073,74	499.641,38
8. Geleistete Anzahlungen	1.003.893,18	0,00	0,00	**) –916.898,67	86.994,51
	221.867.455,14	**18.469.740,74**	**345.166,94**	**0,00**	**239.992.028,94**
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	359,47	8.419,61	0,00	0,00	8.779,08
4. Andere Finanzanlagen	10.870,00	0,00	0,00	0,00	10.870,00
	114.289,47	**8.419,61**	**0,00**	**0,00**	**122.709,08**
Anlagevermögen insgesamt	**222.131.163,94**	**18.478.160,35**	**345.166,94**	**0,00**	**240.264.157,35**

* Bruttozugang € 18.314.606,66 abzüglich BAFA- und KfW-Tilgungszuschüsse 1.109.705,00 €

** In den Umbuchungen sind zum 31.12.2023 abgegrentze Grunderwerbsteuern in Höhe von 460.000,00 € aus Ankäufen enthalten, die in 2024 gezahlt wurden.

Abschreibungen Anfangsbestand 01/01/24 €	Abschreibungen auf Abgang €	Abschreibungen/ Zuschreibungen (–) des Geschäftsjahres €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 12/31/24 €	Buchwert am 12/31/24 €
141.813,33	0,00	2.845,00	144.658,33	4.761,00	7.606,00
69.026.715,49	0,00	5.687.747,53	74.714.463,02	151.166.455,67	137.531.261,78
2.861.870,83	0,00	176.497,00	3.038.367,83	4.746.358,01	4.499.546,02
0,00	0,00	0,00	0,00	16.388,90	16.388,90
43.817,68	0,00	13.869,21	57.686,89	204.716,00	217.948,00
3.086.063,25	278.581,20	441.405,17	3.248.887,22	2.212.069,51	2.067.921,06
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.282.152,08
0,00	0,00	0,00	0,00	499.641,38	222.876,87
0,00	0,00	0,00	0,00	86.994,51	1.003.893,18
75.018.467,25	**278.581,20**	**6.319.518,91**	**81.059.404,96**	**158.932.623,98**	**146.848.987,89**
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	8.779,08	359,47
0,00	0,00	0,00	0,00	10.870,00	10.870,00
3.060,00	**0,00**	**0,00**	**3.060,00**	**119.649,08**	**111.229,47**
75.163.340,58	**278.581,20**	**6.322.363,91**	**81.207.123,29**	**159.057.034,06**	**146.967.823,36**



Impressum

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





WOHNSTÄTTE STADE EG

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