100 seit 1925

WOHNSTÄTTE STADE EG

PERSPEKTIVE.25

Perspektiven und Kennzahlen der Wohnstätte Stade eG – Geschäftsjahr 2025



2025

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:
1,2 %

8,74 €/M²
DURCHSCHNITTLICHE NEUVERMIETUNGSMIETE

34
BESCHÄFTIGTE

21,7 %
EIGENKAPITAL-QUOTE

40,14 €/M²
MODERNISIERUNGS- UND INSTANDSETZUNGSTÄTIGKEIT

ALTERSMEDIAN DER BESCHÄFTIGTEN:
49 JAHRE

2.606
WOHNEINHEITEN

1.395
GARAGEN & STELLPLÄTZE

IMMOBILIEN-INVESTITIONEN:
11,1 MIO. €

53 Jahre
DURCHSCHNITTSALTER DER MIETERINNEN UND MIETER

WOHNUNGS-INTERESSIERTE:
1.950

7,6
X-FACH
VERSCHULDUNG IN RELATION ZUR NETTOKALTMIETE

22,1
MILLIONEN EURO UMSATZ

CO_2-AUSSTOSS:
18,5 KG JE M²

282
NEUVERMIETUNGEN

WOHN- UND NUTZFLÄCHE:
172.339M²

BILANZSUMME:
166,5 Mio. €

15
GEWERBE-OBJEKTE

36,1
MIO. EURO EIGENKAPITAL

7,79
EURO/M² DURCHSCHNITTS-MIETE

92 %
WEITEREMPFEHLUNGS-QUOTE UNSERER MIETERINNEN UND MIETER

31,1 %
DURCHSCHNITTLICHE HAUSHALTSBELASTUNG IN DER NEUVERMIETUNG



LIEBE MITGLIEDER, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

während wir diese Zeilen schreiben, führen die USA und Israel einen Krieg gegen den Iran. Neben der damit verbundenen humanitären Katastrophe spüren wir erneut, wie sich die geopolitischen Koordinaten verschoben haben. Auch innenpolitisch ist vor dem Hintergrund dieser globalen Entwicklungen eine Verschiebung der Debatten zu beobachten. Mit dem Sondervermögen hat die neue Bundesregierung wichtige Impulse zur Wiederbelebung unserer Infrastruktur gesetzt. Das wichtigste Thema der vergangenen Monate dürfte aber die Sicherheitspolitik gewesen sein: Investitionen in die Bundeswehr, Wehrfähigkeit und Wehrpflicht sind die Begriffe, die aktuell den politischen Diskurs prägen. Soziologen umschreiben die Zeiten, die wir durchleben, mittlerweile als Polykrise.

In solchen Zeiten braucht es Stabilität. Unsere Genossenschaft hat im vergangenen Jahr ihren 100. Geburtstag begehen dürfen. In unserer Geschichte haben wir mehrere und zum Teil 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 vielschichtentigen gesellschaftlichen Herausforderungen Mut und Zuversicht, dass wir diese Phase bewerkstelligen können. Gleichzeitig haben wir das Vertrauen, dass auch die Bundesregierung die Größe ihrer Aufgabe erkannt hat – wenngleich sie gelegentlich zu erratischen Handlungsmustern neigt.

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

Wir sind seit 100 Jahren Anbieter für bezahlbaren Wohnraum – womit Nachhaltigkeit ein fest verankerter Wert unseres Handelns ist. Es ist unsere Überzeugung, dass wir unsere Unternehmensziele im gleichberechtigten 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 der 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 26

Nachbarschaft & Soziales 32

Wir blicken zurück 42

Zu guter Letzt 50

Zahlen 54
Entwicklung wesentlicher Kennzahlen 57
Leistungsindikatoren 57
Kennzahlen zur Nachhaltigkeit 57
Die Wohnstätte stellt sich vor 58
Bericht des Aufsichtsrats 60
Lagebericht 2025 61
Bestätigungsbericht 69
Bilanzdaten 70
Gewinn-und-Verlust-Rechnung 72
Anhang 2025 der Wohnstätte Stade eG 73
Verbindlichkeiten 78
Entwicklung des Anlagevermögens für 2025 80

Impressum 82







LEITLINIEN UNSERES HANDELNS

WOHNSTÄTTE STADE EG

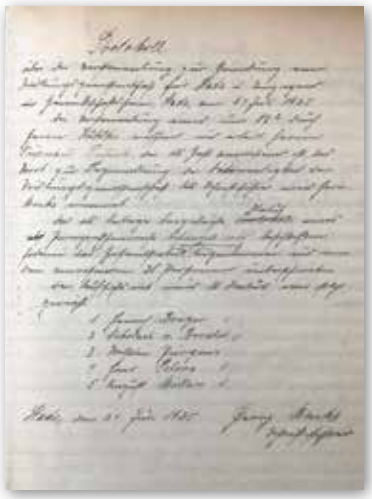
SATZUNG UND WAHLORDNUNG

LEITLINIEN
UNSERES HANDELNS

Vor etwa 20 Jahren glaubten breite Kreise der Politik, dass der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum endgültig und für immer gedeckt sei. In der Folge wurden viele leistungsfähige öffentliche Wohnungsunternehmen durch Bund, Länder und Gemeinden verkauft. Diese Entwicklung rächt sich nur wenige Jahre später: Heute herrscht ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Gleichzeitig besteht ein breiter Konsens, dass der geschätzte Neubaubedarf von jährlich 320.000 Wohnungen bis 2030 zwar in der Sache richtig, zugleich eingedenk der aktuellen Rahmendingen aber auch völlig unrealistisch ist.

In Deutschland gibt es rund 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 2 bis 5 des § 2 definiert. Insbesondere manifestiert sich dies im Falle der Wohnstätte auch im 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 6. 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. Die 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.

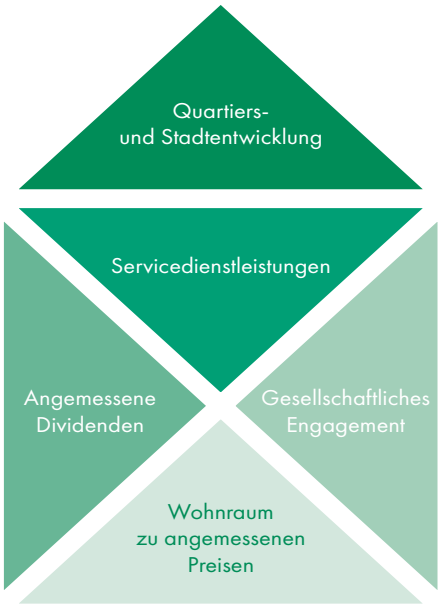
4 In der Hansestadt Stade streben wir mittel- bis langfristig einen Ausbau unserer Marktpositionierung an. Dies umfasst unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Zielsetzungen den Ankauf und den Neubau von Beständen in angestammten Quartieren der Wohnstätte. Mit einer auf Nachhaltigkeit ausgerichteten 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-Leistungs-Verhältnis 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 in das Zentrum unternehmerischen Handelns gerückt. Dies umfasst längst nicht nur die Unternehmensstrategie, das Geschäftsmodell und deren operative Konkretisierung. Dies umfasst 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 und zur Förderung sozialer oder nachbarschaftsbezogener Aktivitäten.

WIR STAUNEN:

1.950

REGISTRIERTE WOHNUNGSSUCHENDE



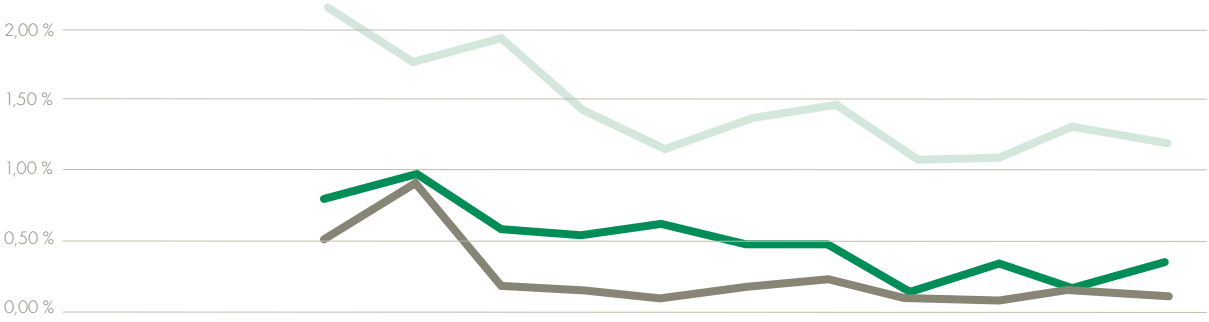


INVESTITION, BESTAND & KLIMA

INVESTITION, BESTAND & KLIMA

Die Wohnungsmärkte in Deutschland verharren im Status quo: Zwar ist der Leerstand unseres Hauses nur leicht von 1,30 % auf 1,20 % gesunken, der vermietungsbedingte Leerstand aber verläuft mit einem Wert von 0,35 % weiterhin eng entlang der Null-Linie. Damit ist klar: Die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderliche Fluktuationsreserve von 3–4 % ist unverändert nicht vorhanden. Aktuell rund 1.950 hinterlegte Wohnungsgesuche allein bei der Wohnstätte zeugen von dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum.

Leerstandsentwicklung



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gesamtleerstand	2,13 %	1,79 %	1,90 %	1,40 %	1,23 %	1,39 %	1,47 %	1,15 %	1,17 %	1,30 %	1,20 %
Vermietungsbedingter Leerstand	0,78 %	0,98 %	0,58 %	0,53 %	0,56 %	0,47 %	0,47 %	0,23 %	0,35 %	0,26 %	0,35 %
Marktaktiver Leerstand	0,50 %	0,81 %	0,34 %	0,28 %	0,12 %	0,31 %	0,37 %	0,24 %	0,14 %	0,32 %	0,22 %

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.

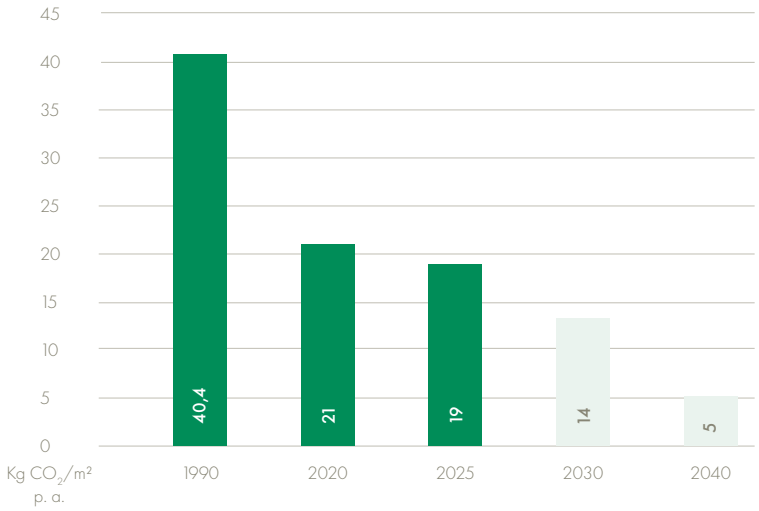
In diesem Umfeld wird es zugleich nicht einfacher, die im Vergleich zur Neubautätigkeit gewichtigere Aufgabe – die Weiterentwicklung des Bestands durch eine Kombination von Modernisierung und Instandsetzung – im angemessenen Umfang anzugehen.

Eine herausgehobene Stellung nimmt – trotz der Diskussionen über die Weiterentwicklung des Gebäudeenergiegesetzes zu einem Gebäudemodernisierungsgesetz – unser Klimapfad ein. Bis 2045 muss die CO_2-Bilanz des Bestands bei Nettonull 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 Jahr 2024 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 Dekarbonisie-

Zielpfad



Ermittlung der Emissionen

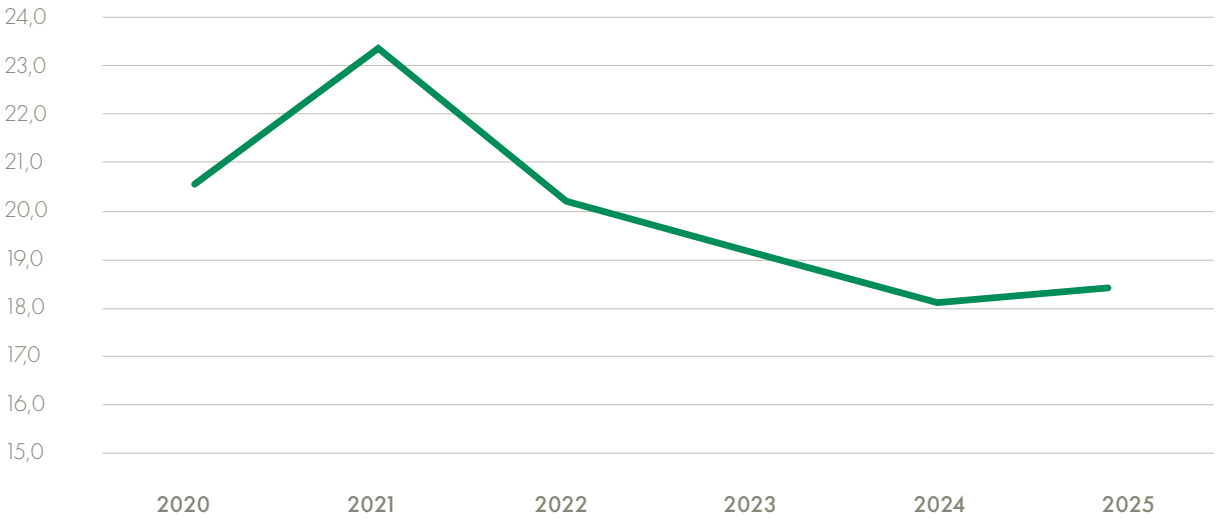
	Anzahl WE/GO	Wärmever-bauch in kWh	CO_2 in Kg	CO_2-Faktor
Gas Sammelheizung	998	8.893.728	1.787.639	0,201
Gas Einzelthermen	272	3.301.525,58	663.607	0,201
Nahwärmenetz Teichstraße				
Teichstraße	215	1.756.730	194.997	0,111
Nahwärmenetz Hahle				
Hahle	586	4.075.300	313.798	0,077
Nahwärmenetz Kehdinger Mühren				
Kehdinger Mühren	23	161.641	32.490	0,201
Nahwärmenetz Jahnstraße				
Jahnstraße	103	807.378	112.226	0,139
Nahwärmenetz Dubbenweg				
Dubbenweg	125	718.600	58.207	0,081
Wärmepumpen	254	757.279,00	0	0
Fernwärme Contr.	18	98.868,00	19.872	0,201
Hybrid Wärmepumpe/Gas	12	50.489,00	10.148	0,201
Gesamt	2.606	20.621.539	3.192.984	
Wohnfläche in m²	169.385	119,7	Verbr. je m² Wfl./Ntzfl.	
Wohn- und Nutzfläche in m²	172.339			
Ø WE-Größe in m²	65	18,53	CO_2 je m² Wohn- und Nutzfl.	

18,53
CO_2-Emissionen je m² Wohnfläche

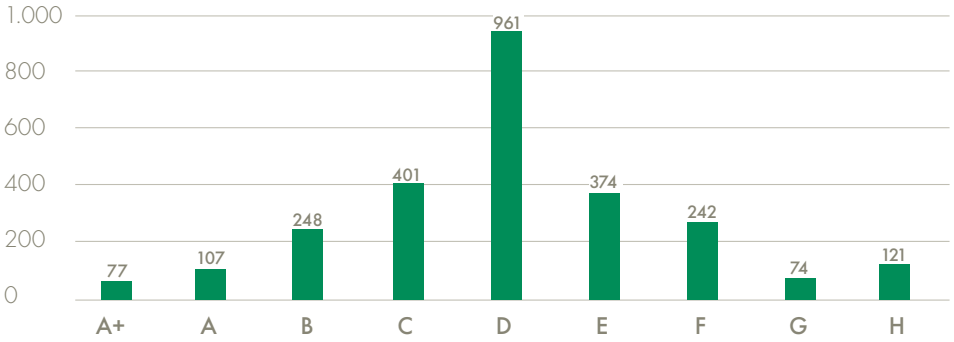
rung unserer Quartiere Schwabensee und Pommernviertel, abgerundet durch verschiedene Effizienzhaussanierungen. Das Investitionsvolumen der im KLIMAPFAD 2024 definierten Maßnahmen beträgt rund 27,3 Mio. € (Preisstand 2024). Die hieraus projizierte Reduktion der CO_2-Emissionen liegt bei 0,8 Mio. Tonnen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

Im Geschäftsjahr 2025 betrugen die CO_2-Emissionen des Bestands für Raum- und Heizwärme insgesamt rund 3,19 Mio. Tonnen (Vorjahr 3,13 Mio. Tonnen) bzw. 18,53 kWh/m² (Vorjahr 18,13 kWh/m²). Ursächlich für diese leichte Erhöhung sind v. a. erhöhte Verbräuche infolge des im Vorjahresvergleich kälteren Winters. Dennoch: Gemessen am Ausgangswert von rund 40 kWh/m² entspricht dies einer Einsparung von mehr als 50 %.

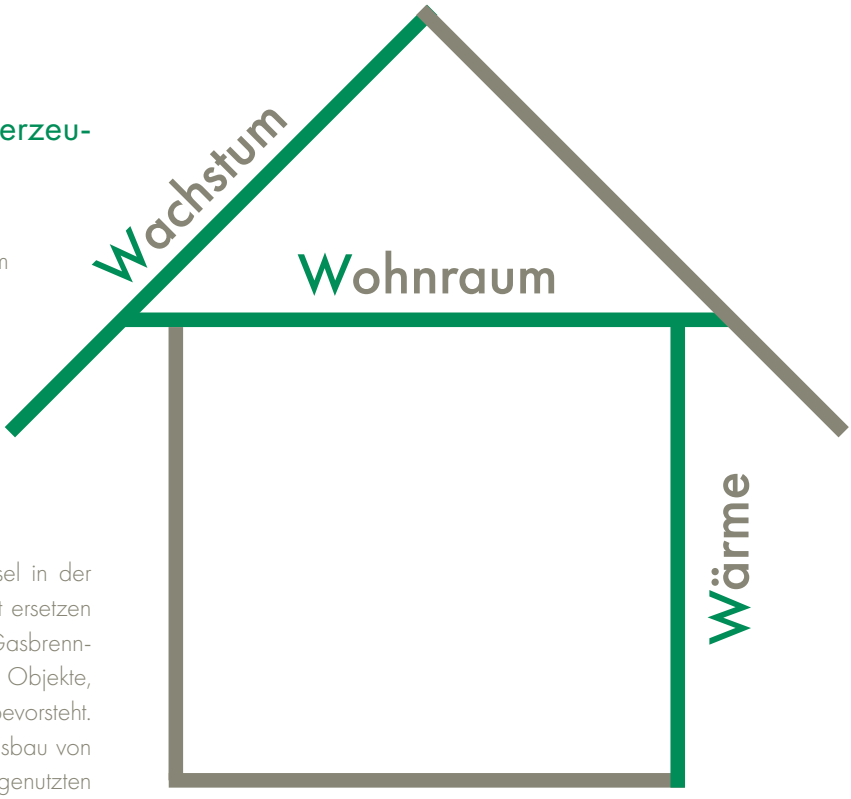
CO_2 in Kg je m²
ohne Witterungskorrektur



Wohnungsbestand nach Energieeffizienzklassen (in WE) Stand: 31.12.2025



W³: Wohnraumschaffung, Wärmeerzeugung und Wohnwertverbesserung



Eine zentrale Rolle in der Investitionstätigkeit nahm in den vergangenen Jahren 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 Trockenräume genutzten Flächen zu neuen Wohnungen. Auf diesem Wege werden energetisch erforderliche Maßnahmen mit Wohnraumgewinn für Mitglieder und Interessenten verknüpft. Angestrebt wird dabei der Einbezug entsprechender Fördermaßnahmen, um die Wohnungen als öffentlich gefördert und damit zu einem entsprechend günstigen Mietpreis anbieten zu können. Aktuell liegt dieser bei 6,40 €/m² Kaltmiete. Damit kombiniert W³ Ziele der klimagerechten Bestandsertüchtigung mit denen der Schaffung neuen Wohnraums.



Abgeschlossen haben wir zu Beginn des Jahres 2025 unsere Maßnahmen im Sachsenviertel mit einem Investitionsvolumen von rund 3,8 Mio. €. Seit 2021 haben wir dort insgesamt 74 Bestandswohnungen auf diesem Wege energetisch ertüchtigt und 15 neue Wohnungen geschaffen.

Im laufenden Jahr ist vorgesehen, mit dem Ausbau der Dächer Köhns Höhe 21/23 zu beginnen. Dort entstehen vier moderne und attraktive Wohnungen, nachdem bereits im Vorjahr eine Sanierung des Hauses im Übrigen erfolgt ist. Geprüft wird noch, ob sich dies auch in diesem Fall mit einem Austausch der Heiztechnik verbinden wird.



Links: Luftbildaufnahme der sanierten Bestände in Klein Thun

Unten: Streuheidenweg 12/14



Bild: Martin Elsen

Effizienzhaussanierung: Klein Thun, Lerchenweg und Schwabensee

Die sog. Effizienzhaussanierung ist etablierter Bestandteil unserer Investitionstätigkeit. Effizienzhaussanierung 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.

Im Laufe des letzten Jahres haben wir die letzten Restarbeiten unserer Maßnahmen in Klein Thun sowie im Lerchenweg 71+73 (Hahle) abgeschlossen. In Klein Thun sind – ausgenommen der Belegenheit Memeler Weg 11 (Baujahr 1991, 9 WE) – alle Häuser des in den späten 1960ern entstandenen und insgesamt 125 WE umfassenden Quartiers mit einem Investitionsvolumen von 8,5 Mio. € in den Effizienzhausstandard entwickelt worden. Die Arbeiten liefen mit Unterbrechungen seit 2017. Im Lerchenweg 71+73 sanierten wir zwei baugleiche Häuser mit jeweils 16 Wohnungen für insgesamt 2,5 Mio. €.

Unverändert 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. € wollen wir – nachdem der Baustart ursprünglich 2025 erfolgen sollte – in diesem Jahr mit den Arbeiten beginnen. Ursächlich für diese Verschiebung ist die hohe Komplexität der Maßnahme, die sich mit aktuell nur schwer kalkulierbaren Baukosten verbindet.

Ergänzend ist in diesem Zusammenhang 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.

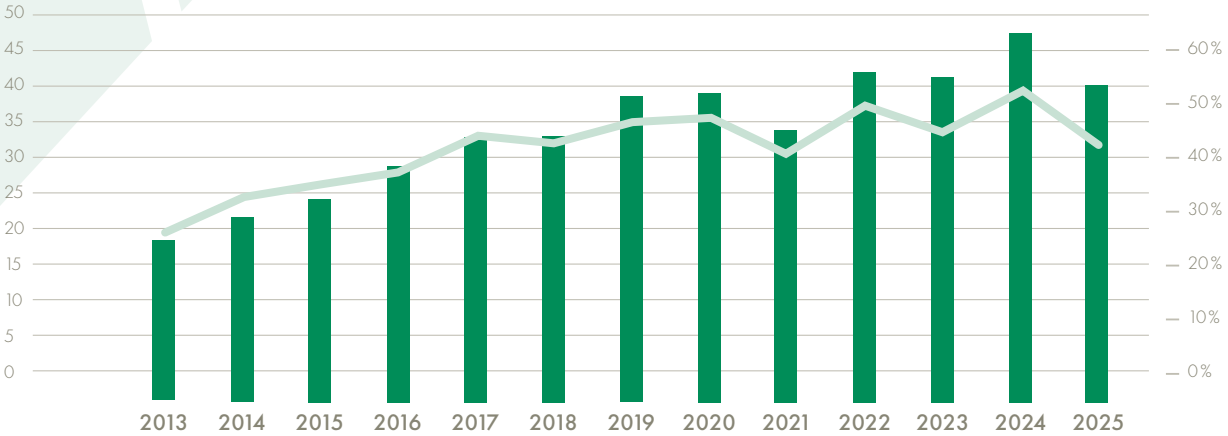
Entwicklung der Bestandsinvestitionen in TEUR

(ohne Einbauküchen, sonstige BGA und immaterielle Vermögensgegenstände)

Position	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Instandhaltung	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	1.705,1
Geplante Instandhaltung	434,4	400,7	513,5	636,2	310,8	518,7	603,1	599,5	654,0	513,8
Aufwandsmodernisierung	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	296,3
Aktivierte Modernisierung	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	4.512,3
Neubau	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	1.643,1
Ankauf und nachträgliche Herstellkosten	131,3	307,2	16,6	557,8	1.605,2	532,5	2.391,9	2.306,7	10.998,7	2.398,1
Summe	**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**	**11.068,6**

Entwicklung der Bestandsinvestitionen

(Modernisierung und Instandhaltung – unabhängig von der bilanziellen Behandlung)



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
€/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	40,14
in % Sollm.	27 %	32 %	35 %	38 %	44 %	42 %	47 %	48 %	41 %	49 %	44 %	52 %	42 %

(Sollm. = Sollmieten)

Anlagentausch im Mehrfamilienhausbestand

Der Austausch von Heizungsanlagen ist ein weiteres wichtiges Handlungsfeld, um die Genossenschaft bis 2045 klimaneutral aufzustellen. In der regelhaften Bestandspflege meint dies, dass wir kaputte Gasheizungen durch Wärmepumpen ersetzen, teilweise kombiniert mit Photovoltaik. Nach unseren Erfahrungen funktioniert diese Form der Beheizung auch im Gebrauchtwohnungsbestand sehr gut. Ein energetischer Topzustand in der Gebäudehülle, also im Bereich der Dämmung, ist entgegen einer häufig kolportierten Auffassung nicht erforderlich. Im vergangenen Jahr haben wir unseren Häusern Jobelmannstraße 17 und Teichstraße 13 auf diesem Weg eine neue Heizversorgung verpasst. Das Investment vor Abzug der Förderung betrug in der Jobelmannstraße rund 100 T€ für sechs Wohnungen – bei einem Fördersatz von 35 %. In der Teichstraße waren es 250 T€ für 36 Wohnungen bei einer Förderung von etwa 90 T€.

Bedeutung von Einzelwohnungsmodernisierung und Instandsetzungstätigkeit

Neben den übergeordneten Projekten läuft die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit unverändert fort. Insgesamt erfolgten 58 (Vj. 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 steht neben dem Reparaturgeschäft u. a. die Sanierung von Rinnen und Treppenhäusern, Außentüren und Heizthermen, aber auch die Schaffung von Gründächern auf der Agenda.

Unverändert hohe Werte bei der Bestandspflege

Die Investitionen in der Bestandspflege beliefen sich 2025 auf rund 40 €/m² bzw. rund 42% unserer Mieteinnahmen. Damit fließen von jedem Euro auf der Einnahmenseite 0,40 € direkt zurück in den Bestand. Mittels dieser konstant hohen Investitionen sichern wir die Zukunftsfähigkeit unserer Bestände – um auch in Zukunft qualitativ anspruchsvollen Wohnraum zu bezahlbaren Preisen anbieten zu können.

Teichstraße 13





Bild: T. Wilhelmi



Links: Visualisierung Neue Mitte Kopenkamp
Rechts: Baustelle

Neubau

Die Neubauaktivitäten waren im letzten Jahr ähnlich wie im Vorjahr von nachrangiger Bedeutung. Begonnen haben wir im Spätherbst 2025 mit der Bauphase unseres Vorhabens „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. Eine Jury unter Leitung des Ersten Stadtrats Lars Kolk hat auf der Grundlage dieses Anforderungsprofils im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung einen Entwurf erwählt, der dem Büro des Architekten Torsten Wilhelmi entstammt. Dieses Büro hat auch bereits die Siedlungshäuser in der Reiner-Lange-Straße und in der Teichstraße für uns errichtet.

Insgesamt 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 echte Bereicherung für den Kopenkamp darstellt – ein neuer Raum für Begegnung entsteht! Die Praxisräumlichkeiten wird Karsten Meyer von Physio Mea nutzen, der gegenwärtig mit seinem Team in der Thuner Straße 78 wirkt. Diese Flächen wollen wir hinterher wieder in eine Wohnung umnutzen. Das Investitionsvolumen für die Neue Mitte beträgt 5,1 Mio. €.

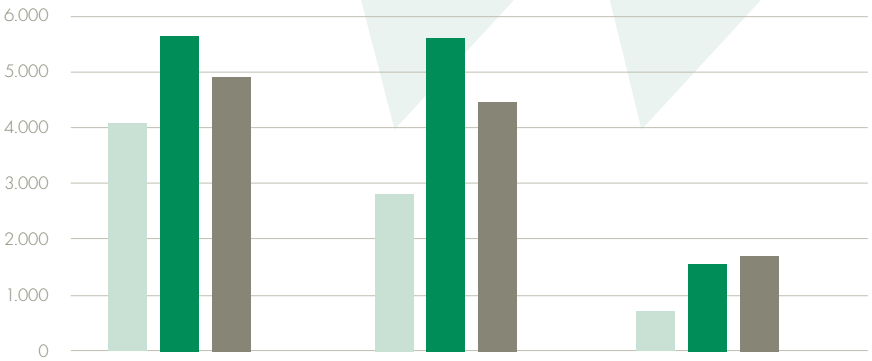
Daneben beginnen wir im Frühjahr 2026 mit dem Bau von zwei kleinen Mehrfamilienhäusern im Lerchenweg 8a/b. Insgesamt entstehen acht attraktive Wohnungen. Damit realisieren wir erstmalig unseren sog. WohnWürfel – ein Punkthaus, welches wir gerade zum Zweck der Nachverdichtung auf vorhandenen Grundstücken im Wege der Nachverdichtung entwickelt haben. Die Fertigstellung wird für das Jahr 2027 erwartet.

Regionale Wertschöpfung

Das Geschäftsmodell der Wohnstätte zentriert in der Wertschöpfung v. a. die Lokalität und Regionalität. Im Bereich der Bautätigkeit erfolgte 2025 die Vergabe von operativen Leistungen in Bau und Bewirtschaftung mit einem Geschäftsvolumen > 15.000 € im Umfang von rund 7,2 Mio. €. Etwa 90 % des Auftragsvolumens erfolgte an Unternehmen mit einem Sitz im Landkreis Stade, davon wiederum 55 % an Unternehmen aus der Stadt Stade.

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
2025	4.075	2.944	826
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

Kriege sind eine humanitäre Katastrophe. Daneben zeigen sie uns regelmäßig unsere Abhängigkeit von fossilen Energien auf. Ob der Krieg in der Ukraine oder aktuell im Iran bzw. in den dortigen Anrainer-Staaten: Regelmäßig verbinden sich diese Kriege und Krisen mit Preisanstiegen im Bereich der Öl- und Gasversorgung.

Erneuerbare Energien können einen Beitrag leisten, um uns als Gesellschaft und unsere Volkswirtschaft resilient aufzustellen. Nun sind die Photovoltaik-Anlagen auf unseren Dächern kein entscheidender Faktor hierbei, aber sie leisten einen (kleinen) Beitrag.

Aktuell verfolgen wir bei der Solarisierung unserer Bestände drei Handlungsfelder:

- die eigenständige Errichtung von Anlagen insbesondere zur Unterstützung der Wärmeerzeugung in unseren Wärmepumpen,
- der Betrieb von Anlagen zum Zwecke der Einspeisung in das öffentliche Stromnetz und
- die Verpachtung von Dachflächen an lokale Partner wie die Stadtwerke Stade GmbH oder die Schwinge Energie Stader Land eG.

Insgesamt sind bereits Häuser mit einem Gesamtbestand von 580 Wohnungen mit PV-Anlagen bebaut bzw. in der konkreten Projektierung. Die nominale Stromleistung beläuft sich dabei auf rund 1,5 MW, wovon etwa 1,2 MW auf die verpachteten Flächen entfallen. Für die Unterstützung der Wärmepumpen stehen aktuell rund 0,2 MW zur Verfügung.



#Doppelhäuser
Wärmewende bei Doppelhäusern



Die Doppelhäuser im Kopenkamp und im Sachsenviertel sind eng mit der Wohnstätte verbunden. So sind die Häuser 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. Auch wenn das Gebäudemodernisierungsgesetz uns in Zukunft bei der Wahl der Beheizungsform wohl auch weiterhin den Einbau von Gasheizungen gestattet: Wir sind davon überzeugt, dass erdgasbasierte Heizsysteme nicht zukunftsfähig sind.

Im Zuge des regelhaften Austausches bei Havarien haben wir daher 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 2025 führten wir so die Doppel-/Reihenhäuser Friedrich-Ebertstraße 10/10a, Teichstraße 77a, Hermannstraße 14a, Karl-Kühlcke-Straße 35/37, Karl-Kühlcke-Straße 37b und Lange Twiete 11 in energetischer Hinsicht in die Zukunft. In Vorbereitung befinden sich zudem einige Projekte, bei denen wir kleinere Verbundnetze von Wärmepumpen planen. Dann versorgt eine größere Wärmepumpe z. B. mehrere Doppel- oder Reihenhäuser. Leitgebend für die Frage, ob es bei Einzelsystemen bleibt oder es zu einer Mehrfachversorgung kommt, ist die technische und wirtschaftliche Machbarkeit.

#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 an die Anforderungen des Klimawandels angepasst werden. Insbesondere Starkregenereignisse und Stürme werden unseren Gebäuden vermehrt zusetzen. Wir investieren in der Instandhaltung daher immer mehr in Leitungen, in Grabenerweiterung, aber auch in Blühwiesen und Gründächer. Diese Maßnahmen widmen sich vor allem der Wasserführung, damit die Keller nicht geflutet werden. Denn: Dies ist nicht nur ärgerlich, sondern setzt der Gebäudesubstanz zu und verbindet sich im Bereich der elektrischen Versorgung mit Risiken. Die Starkregenereignisse der vergangenen Jahre mit den damit 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 investieren wir in diesen Bereich über die geplante Instandhaltung rund 50 T€ pro Jahr. Hinzu kommen die Arbeiten, die im Zuge von Modernisierungen gleich miterledigt 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 Car-Sharings sind die Möglichkeiten begrenzt.

Umso erfreulicher ist die Entwicklung unseres Car-Sharing-Angebots im Kopenkamp. Seit 2020 hatten unsere Mitglieder die Möglichkeit, einen eUP auf Stundenbasis zu entleihen. Im Laufe der Zeit ist die Auslastung des Fahrzeugs deutlich gestiegen.

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 am selben Ort. Nun ist ein solches Angebot mit nur einem Fahrzeug nicht attraktiv, weil das Risiko, dass das Fahrzeug bereits verliehen ist, mit zunehmenden Nutzerzahlen steigt.

Eine Umfrage im Kopenkamp hat gezeigt, dass sich eine beeindruckende Zahl unserer Mitglieder eine Ausweitung des Car-Sharing-Angebots wünschte. 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. Dabei liegt die operative Betriebsführung bei den Dorfstromern, während wir die Fahrzeuge (aktuell zwei eUps) stellen. Mittlerweile ist dieses Kooperationsangebot seit zwei Jahren erfolgreich im Betrieb – und damit ein wichtiger Beitrag für das Quartier als lebens- und liebenswerten Ort.

#WohnWürfel
(K)eine Planung für die Schublade? Unser WohnWürfel

Im vergangenen Jahr formulierten wir die Hoffnung: Nein, der WohnWürfel werde (hoffentlich) keine Planung für die Schublade bleiben. Die Wiederbelegung des KfW-Förderprogramms für Effizienzhäuser 55 macht nun eine Realisierung der beiden bereits genehmigten Vorhaben im Lerchenweg 8a/8b möglich. Bei Zinssätzen zwischen 2,5 % und 2,8 % entstehen dort acht attraktive Neubauwohnungen, die für eine Anfangsnettokaltmiete von 12 €/m² p. M. zur Verfügung stehen.

Zum Vergleich: Die Rahmenbedingungen von Anfang 2025 erforderten Nettokaltmieten von mehr als 20 €/m². Neben dem Förderprogramm macht sich bemerkbar, dass wir durch eine Umstellung auf modulares Bauen die Herstellkosten von mehr als 5.300 €/m² auf etwa 4.000 €/m² reduzieren konnten. Anstelle eines überwiegend massiven Baukörpers findet dabei auch in weitreichendem Umfang Holz als Baustoff Verwendung.



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-Senker. 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

Wohnanlage Trift 9–13

Der Ankauf von Immobilien ist kein zentrales Betätigungsfeld der Wohnstätte – eigentlich. Trotzdem sind Akquisitionen ein gutes Mittel, den Bestand zu erweitern. Voraussetzung ist dabei, dass die Bestände das Angebot der Genossenschaft in den (bestehenden) Quartieren erweitern. 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.

Im Jahr 2025 ist es zu keinem wirtschaftlichen Übergang von Objekten gekommen. Allerdings wurde zum Ende des Jahres der Ankauf der Wohnanlage Trift 9–13 mit insgesamt 14 Wohnungen fest vereinbart. Der Übergang dieser Häuser erfolgte zum 1. März 2026. Das Investment hierfür liegt bei 1,75 Mio. €.



ÜBER UNS










































WIR ÜBER UNS

Auch in einem Umfeld steigender Anforderungen: Die Voraussetzungen sind gut. Das Team der Wohnstätte besteht aus insgesamt 34 aktiven Mitarbeitenden in den Bereichen Technik, Vermietung, Betriebskosten, Rechnungswesen und Hausmeisterdienst. Insgesamt verteilen sich diese 34 „Köpfe" – darunter 22 Frauen – auf rund 31 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 leistet damit heute und morgen einen Beitrag zur Sicherung der Wohnstätte als leistungsfähiger Anbieter für bezahlbaren und guten Wohnraum in Stade. So beträgt die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit der Beschäftigten rund elf Jahre, wobei die Bandbreite von vier Jahren für das erste Quartil und 40 Jahren verläuft. Erstes Quartil meint dabei, dass 25 % der Beschäftigten weniger als vier Jahre für die Wohnstätte arbeiten.

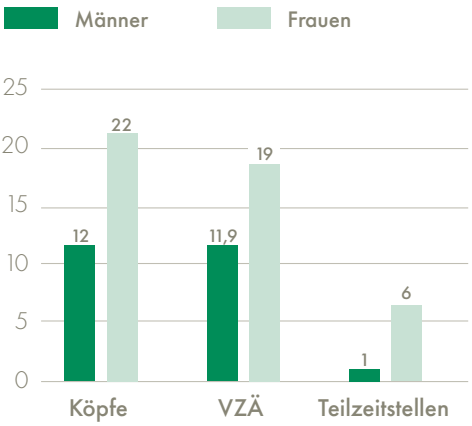
Nichts ist also so beständig wie der Wandel. Das Umfeld ändert sich – und die Belegschaft mit ihr. Sicher ist, dass die Belegschaft mittel- bis langfristig allein aus demografischen Prozessen eine Veränderung erfahren wird. Rund 47 % der Belegschaft befindet sich im sechsten oder siebten Lebensjahrzehnt. 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, ein Ausbildungsverhältnis erfolgte zur Kauffrau im Büromanagement. Die intensive Ausbildungstätigkeit zahlt sich bereits heute aus, denn immerhin 25 % der Beschäftigten haben bereits ihre berufliche Erstausbildung bei der Wohnstätte absolviert bzw. absolvieren diese gerade.

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

Für dieses Engagement ist die Wohnstätte seit 2018 – zuletzt im Jahr 2024 – mit dem Zertifikat von berufundfamilie ausgezeichnet worden.

Strukturdaten zum Team



IMMER ETWAS LOS: PERSONELLE ÄNDERUNGEN IM ABGELAUFENEN JAHR



Zwei neue Kolleginnen konnten wir im abgelaufenen Jahr begrüßen. Gleich seit dem 1. Januar unterstützt uns Silvana Weber im Bereich Mitgliederverwaltung/Telefonzentrale.

Am 1. April kam Christin Conath zu uns. Christin absolviert ein duales Studium an der IU International University of Applied Sciences. Wir begleiten den praktischen Teil dieser Ausbildung.





Zum 1. August hat uns Rolf Ölkers verlassen, um in die dritte Lebensphase – den Ruhestand – überzuwechseln.







Konsumhaus



Friedich-Ebert-Straße





Teichstraße 51











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 zu erreichen ist. Dies ermöglicht u. a. die Realisierung konsistenter baulicher und vertrieblicher Strategien. Neben Modernisierung, Instandsetzung und Neubau kooperieren wir mit Akteuren in den Nachbarschaften, um das Miteinander zu fördern, zu vernetzen und zu durchmischen. Lebendige Quartiere bieten allen gesellschaftlichen Gruppen ein Zuhause, gleich welcher Lebensphase, welchen Einkommens oder welcher sozialen Stellung.

Ausnahme- oder Normaljahr?

War 2025 ein Ausnahme- oder ein Normaljahr? Sowohl international wie auch national überlagern sich die Themen. Die Russische Föderation hat ihren Angriffskrieg in der Ukraine mit unerbittlicher Härte fortgesetzt. In vielen Regionen der Erde herrschen Hunger und Krieg bzw. kriegsähnliche Zustände. Die NATO streitet um Grönland. In Deutschland wurde die Wehrpflicht wieder eingesetzt, wenn auch (zunächst) auf freiwilliger Basis. Die Mittel aus dem Sondervermögen, welche durch die schwarz-rote Koalition zur Ertüchtigung der Infrastruktur aufgesetzt wurden, fließen nur schwerlich ab. Extremistische Positionen von links und rechts werden in der westlichen Hemisphäre zunehmend „salonfähig".

Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiterhin in keinem guten Zustand. Nach vorläufigen Daten konnte immerhin ein kleines Realwachstum des Bruttoinlandsprodukts von 0,2 % erreicht werden. Dies ist zu wenig, um den Wohlstand sichern zu können. Der Zustand der Infrastruktur in den Bereichen Gesundheit, Pflege, Bildung,

Strukturdaten der Neuvermietung

	2021	2022	2023	2024	2025
Neuvermietungsmiete €/m² nettokalt	7,33	7,58	7,89	8,18	8,74
Bruttowarmmiete €/m²	9,79	10,37	11,41	11,30	12,12
Mittlere Haushaltsbelastung	31,6 %	31,1 %	33,2 %	31,0 %	31,1 %
SGB-II/XII-Anteil an Neuvermietung	19,5 %	23,7 %	20,4 %	11,3 %	12,5 %
Mittlere Haushaltsgröße	1,68	1,74	1,65	1,61	1,66
Mittleres Haushaltseinkommen*	2.103	2.262	2.252	2.421	2.508

*Ohne SBG II/XII.

Bahn, Verkehr und Wohnungswesen ist unverändert schlecht. Auf vielen Ebenen wird darüber diskutiert, wie die Sozialhaushalte von Bund, Ländern und Gemeinden langfristig und stabil ausfinanziert werden können. Die Debattenbeiträge aus dem politischen Raum muten – während wir diese Zeilen formulieren – fast schon putzig an: Abschaffung von Lifestyle-Freizeit, Streichung von Zahnersatz aus dem Leistungskatalog der gesetzlichen Krankenversicherungen und, was ein ernstzunehmender Gedanke ist, die Ergänzung der Rentenversicherungssysteme um kapitalstockbasierte Elemente. Letzteres kommt vielleicht etwas spät.

Die Inflation ist 2025 mit einem vorläufigen Wert von 2,2 % leicht oberhalb des Stabilitätsziels der Europäischen Zentralbank von 2 % ausgelaufen. Trotzdem stellen sich steigende und nachhaltig hohe Preise für breite Schichten der Bevölkerung als weiterhin problematisch dar. Dies ist u. a. darauf zurückzuführen, dass die Preise für Lebensmittel auch im abgelaufenen Jahr erneut oberhalb der allgemeinen Inflationsrate angestiegen sind. Im „Warenkorb" von Haushalten mit geringeren Einkommen führt dies – im Vergleich zu höheren Einkommen – zu überproportionalen Belastungen.

Wohnungsbedarf und -angebot

In Deutschland fehlen laut einer Studie des Pestel-Instituts vom Januar 2026 etwa 1,4 Mio. Wohnungen. Durch die geringe Bautätigkeit ist ein weiteres Anwachsen dieses Defizits zu erwarten. Nun ist es unkritisch, derartige Zahlenwerte engmaschig als „Punktwerte" zu interpretieren. Unzweifelhaft ist in vielen Regionen der Republik die Suche nach einer (günstigen) Wohnung jedoch mit Schwierigkeiten verbunden. Auch in Stade. Aktuell befinden sich in der Interessentendatei der Wohnstätte rund 1.950 Personen, die zum Teil 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 Neubauten im abgelaufenen Jahr aufgrund des hohen Kostenniveaus weiter schlecht waren und (b) die kündigungsbedingte Fluktuation weiterhin auf einem niedrigen Niveau verläuft. So ist die Nettofluktuation mit einem Wert von 8,6 % des Bestands weiterhin gering (Vj. 7,4 %). Im Bereich der Kündigungsgründe dominieren „Umzug nach außerorts" mit rund 25 % und „Tod/Umzug ins Pflegeheim" mit rund 20 %, was dokumentiert, dass auf eine Verbesserung der eigenen Wohnsituation gerichtete Umzüge kaum noch erfolgen.

All dies ist Ausdruck eines dysfunktionalen Wohnungsmarktes.

Die Zahl der Neuvermietungen belief sich im Ergebnis auf 282 (Vj. 302). Zum Vergleich: 2018 lag diese Zahl noch bei 445 Vermietungsvorgängen. Die durchschnittliche Neuvermietungsmiete betrug 8,74 €/m² und lag damit rd. 3,36 €/m² unterhalb der Vergleichswerte am Markt (s. Statistik auf Seite 36). Für eine Wohnung mit einer Fläche von 65 m² verbindet sich dies im Ergebnis mit einer Kostenersparnis von fast 2.600 € jährlich.

Sozialstruktur

Keine Frage: Infolge der allgemeinen Kostensteigerungen wie auch unserer Anstrengungen zur Weiterentwicklung

WIR STAUNEN:

92 %

ALLER MIETENDEN
empfehlen die Genossenschaft weiter

von Wohnqualität und Klimabilanz – in den letzten fünf Jahren seit 2021 haben wir bspw. rund 240 Wohnungen vollständig modernisiert und rund 50 Wohnungen neu errichtet – sind die Durchschnittsmieten der Wohnstätte gestiegen. Dies zeigen sowohl die erhöhten Bestands- wie auch Neuvermietungsmieten. Gleichzeitig ist das Wohnen bei der Wohnstätte immer noch relativ günstig: Etwa 95 % unserer Wohnungen lagen im vergangenen Jahr in der Neuvermietung im sog. „übernahmefähigen" Bereich, d. h., dass diese Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen des Jobcenters liegen.

Mit diesem breit gefächerten Wohnungsbestand geben wir in unseren 2.600 Wohnungen rund 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 2025 rund 2.508 €. 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 %).

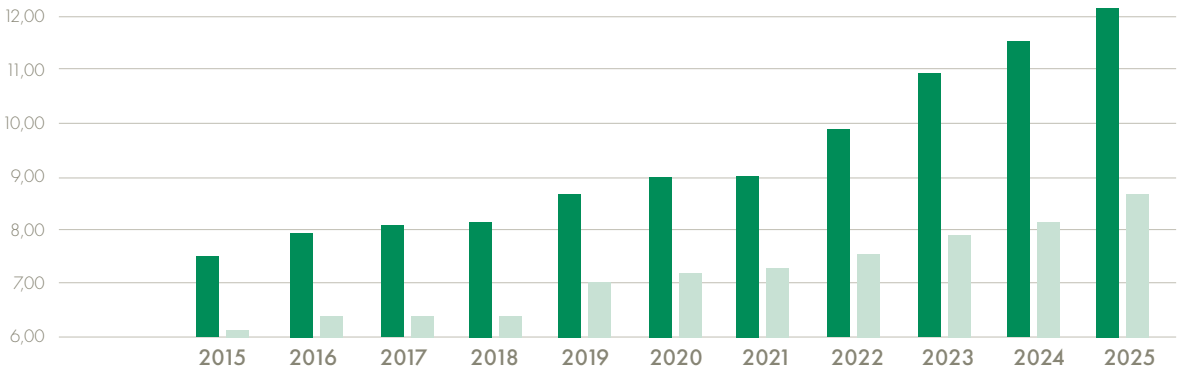
Nachbarschaft

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". Rund 80 T€ haben wir im vergangenen Jahr in das Netzwerk investiert.

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

Neben dem Netzwerk Wohnquartiere ist die Sozialarbeit ein Schwerpunkt unserer laufenden Kundenbetreuung. Ähnlich wie in den Vorjahren bildeten

Marktmiete vs. WS-Miete (Neuvermietung | Nettokaltmieten)



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mittelwert Markt	7,56	7,91	8,17	8,20	8,76	9,03	9,04	9,89	10,91	11,59	12,10
Wohnstätte	6,19	6,39	6,41	6,38	7,06	7,24	7,33	7,58	7,89	8,18	8,74

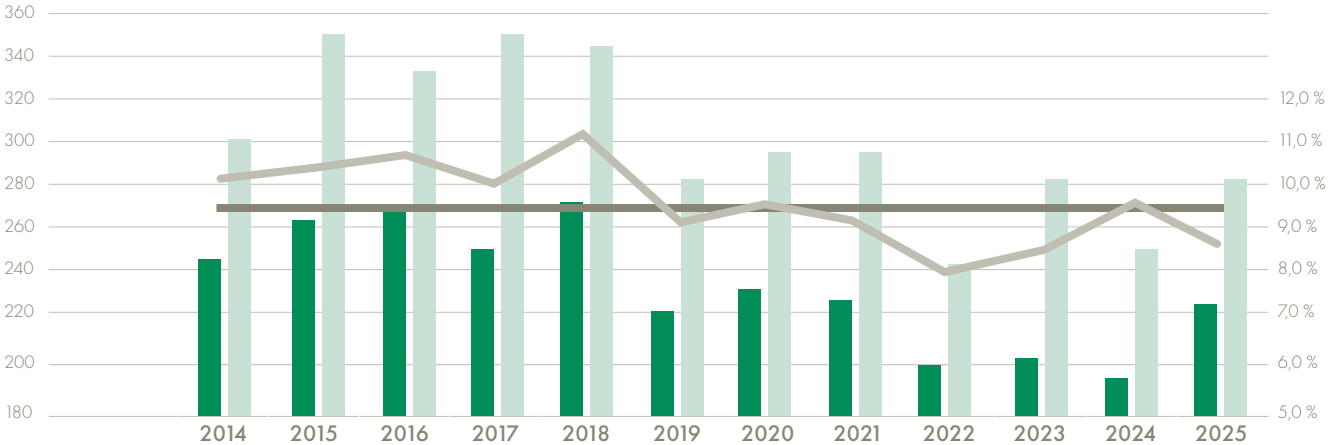


Wohnungsverteilung nach Quartieren

Nachbarschaftsstreitigkeiten rund 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 Streitkonflikten.

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 Mieterinnen und Mieter – zuletzt 2024. Aktuell sind 81 % aller Mieterinnen und Mieter zufrieden mit den Leistungen der Genos-

Eingegangene Kündigungen Januar bis Dezember des Jahres



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Netto (in Stück)	246	268	270	254	277	220	235	228	201	218	193	223
Brutto (in Stück)	312	353	335	354	344	282	292	293	243	282	256	281
Nettofluktuation	10,3 %	10,7 %	10,9 %	10,2 %	11,4 %	9,1 %	9,6 %	9,2 %	8,0 %	8,7 %	9,6 %	8,6 %
Mittelwert Nettofluktuation	9,5 %	9,5 %	9,5 %	9,5 %	9,5 %	9,5 %	9,5 %	9,5 %	9,5 %	9,5 %	9,5 %	9,5 %

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

senschaft – die Weiterempfehlungsquote liegt bei 92 %. Auch wenn noch Luft nach oben ist, bestätigen diese Zustimmungswerte ein angenehmes Zusammenleben in den Wohnanlagen unseres 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 ganz bezahlt werden können. Gemeinsam mit unseren Mietenden sucht die Kundenbetreuung in diesen Fällen nach Lösungen, um den Wohnungsverlust zu verhindern. In vielen Fällen können wir dabei auf eine konstruktive Zusammenarbeit mit dem Jobcenter oder Akteuren wie bspw. Lebensraum Diakonie setzen.

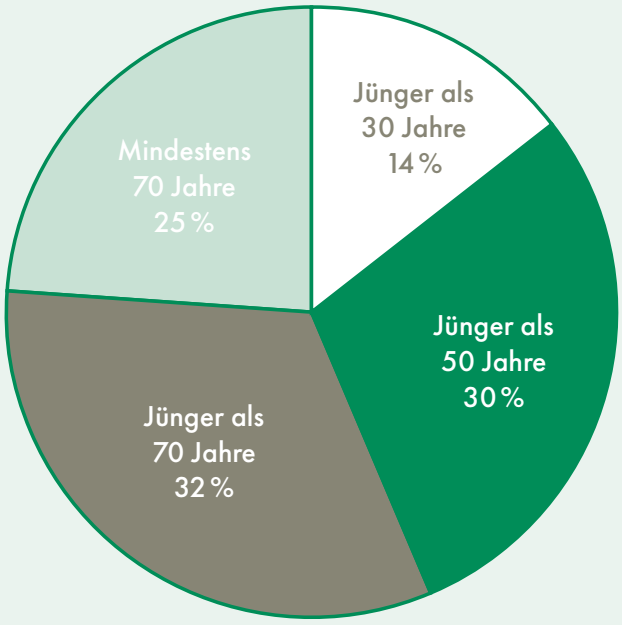
Ergänzende Angebote: Wohnen+

Abgerundet wird die Angebotspalette durch „Wohnen+". Hierunter verstehen wir Dienstleistungs- und Serviceangebote, die das Wohnungsangebot der Wohnstätte ergänzen. An zwei Standorten befinden sich bspw. Service-Wohnanlagen mit rund 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 Car-Sharings nutzen. Weiterhin befinden sich mittlerweile 17 Ladepunkte für Elektromobilität (Vj. 16) 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 „Rush Hour" des Lebens zwischen 30 und 50 Jahren stellt 29 % aller Mietverhältnisse, während die „Silver Ager" zwischen 50 und 70 Jahren mit 32% die größte Kundengruppe bilden. Es folgen die mindestens 70-Jährigen mit 24 %, während die Haushaltsgründer unter 30 Jahren mit 15 % die kleinste Gruppe stellen. Das Durchschnittsalter beträgt 53,2 Jahre (Vj. 53,6 Jahre).



#Lebenshaltungskosten
Renten vs. Löhne vs. Mieten

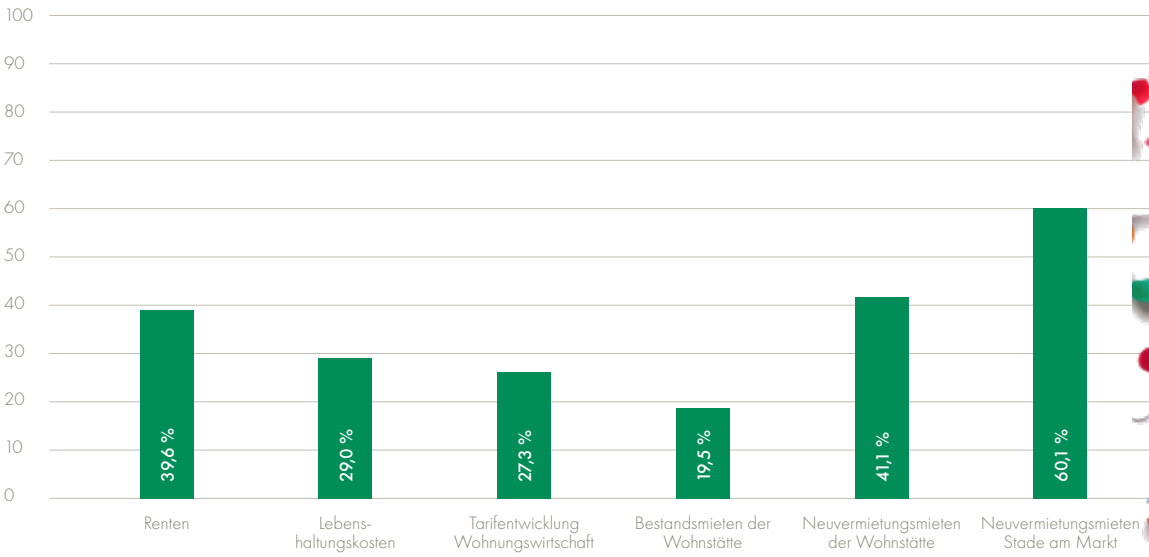
Der Mietwohnungssektor ist aktuell wieder Gegenstand gesetzgeberischer Handlungen. So beabsichtigt die schwarz-rote Koalition u. a., die Entwicklung von sog. Indexmieten zu begrenzen. Indexmietvereinbarungen, wie auch die Wohnstätte sie nutzt, basieren auf dem Preisindex der Lebenshaltung. Damit wird sichergestellt, dass die Realmieten konstant bleiben.

Wie haben sich nun aber die Realmieten bei der Wohnstätte entwickelt?

Im Zeitraum von 2015 bis 2025 sind die Bestandsmieten der Wohnstätte um rund 20 % gestiegen. Zum Vergleich: Die Löhne, hier ausgedrückt über das Tarifwerk der Wohnungswirtschaft, sind um rund 27 % gewachsen. Im Bereich der Lebenshaltungskosten ist ein Wachstum von rund 29 % zu verzeichnen, während die Renten fast 40 % höher als vor zehn Jahren ausfallen.

Real sind die Bestandsmieten damit gesunken.

Anders sieht es im Bereich der Neuvermietungsmieten aus. Im Bereich der Neuvermietungsmieten liegen diese um rund 41 % (Wohnstätte) bzw. 60 % (Markt) oberhalb der Werte von 2015. Diese Werte sind allerdings qualitativ unbereinigt; sie berücksichtigen insoweit also nicht, dass im Bereich der Neuvermietungsmieten der Anteil an Neubauten bzw. modernisierten Wohnungen überproportional hoch ist. Die Neuvermietungsmieten drücken nicht zuletzt auch den Anstieg der Baukosten ab, die, ausweislich der Daten des BKI (Baukostenindex), seit 2015 um mehr als 70 % gestiegen sind. Gleichzeitig spiegeln die hohen Neuvermietungsmieten die Knappheit an Wohnraum, sind also das Ergebnis marktwirtschaftlicher Preisbildungsprozesse.



100 1925 - 2025 | WOHNSTÄTTE STADE EG

#Unser Jubiläum
100 Jahre Wohnstätte Stade

Im Jahr 2025 feierten wir das 100-jährige Bestehen der Wohnstätte Stade eG. Dieses besondere Jubiläum haben wir genutzt, um unsere Geschichte sichtbar zu machen, unsere Mitglieder einzubinden und die Bedeutung unseres Handelns für die Stadtgesellschaft hervorzuheben.

Vorbereitende Veranstaltungen und historische Einordnung

Im März luden wir unsere Mitglieder zu einem Vortrag über die 100-jährige Geschichte der Wohnstätte in den Schwedenspeicher ein. Der Historiker Dr. Holger Martens stellte die Entwicklung unserer Genossenschaft von der Gründung 1925 bis heute vor und zeigte, wie die verschiedenen Stader Vorgängergenossenschaften im Laufe der Jahrzehnte zusammengewachsen sind. Diese Veranstaltung bildete den fachlichen Auftakt unseres Jubiläumsjahres und wurde gut angenommen.

Festakt im Stadeum

Der zentrale Höhepunkt des Jubiläumsjahres war der Festakt am 26. Juni 2025 im Stadeum. Gemeinsam mit rund 270 Gästen aus Politik, Verbänden, Kirche, Wirtschaft und unserer Mitgliedschaft blickten wir auf ein Jahrhundert genossenschaftlichen Wohnens zurück. Durch das Programm führte der Entertainer Jörg Knör, der den Abend humorvoll und abwechslungsreich gestaltete.

In mehreren Grußworten wurde die Rolle der Wohnstätte für die Stadtentwicklung hervorgehoben. Besonders freuten wir uns über die Auszeichnung unserer Genossenschaft durch den GdW und den VdW sowie die Verleihung der Goldenen Verbandsnadel an unseren langjährigen Aufsichtsratsvorsitzenden Dieter Kanzelmeyer.

Jubiläumsfest auf der Camper Höhe

Am 6. September 2025 feierten wir gemeinsam mit Mitgliedern, Mieterinnen und Mietern sowie zahlreichen Gästen ein großes Jubiläumsfest auf der Camper Höhe. Bei sommerlichem Wetter boten wir ein vielfältiges Programm mit Musik, Artistik, Tierpräsentationen, Kinderaktionen, Tombola und kulinarischen Angeboten.







Besonders beliebt waren die Auftritte der Stader Hafensänger, die Show der Rockhouse Brothers sowie die Feuershow der „Spinning Area". Das Fest war hervorragend besucht und bot einen stimmungsvollen Rahmen für Begegnung und Austausch.

Begleitende Maßnahmen und Publikationen

Über das gesamte Jahr hinweg ergänzten wir die Jubiläumsaktivitäten durch weitere Formate:

- die Herausgabe einer umfangreichen Festschrift, die unsere historische Entwicklung dokumentiert und unseren Mitgliedern gegen eine Spende zugänglich gemacht wurde;
- verschiedene Beiträge in unseren Mietermagazinen, in denen wir Einblicke in unsere Geschichte, die Entwicklung der Quartiere und die Bedeutung unserer Arbeit in der Stadt gaben;
- Informationsveranstaltungen und Angebote im Rahmen unserer regulären Formate, die wir im Jubiläumsjahr bewusst stärker auf den Dialog mit unseren Mitgliedern ausrichteten.

Weiterhin haben wir im Rahmen unserer Jubiläumsaktivitäten ein besonderes Sozialprojekt unterstützt: Mit einem Spendenaufruf und eigenen Mittel i. H. v. rund 25.000 € halfen wir dem Diakonieverband Buxtehude Stade, einen Kleinbus anzuschaffen. Dieser wird für die Suchtpräventionsarbeit direkt vor Ort genutzt, um Betroffenen einen einfachen Zugang zur Beratung zu ermöglichen.

Bedeutung des Jubiläumsjahres

Das Jubiläumsjahr 2025 hat uns die Gelegenheit gegeben, unsere historische Verantwortung als genossenschaftlicher Wohnungsanbieter sichtbar zu machen und gleichzeitig unsere Zukunftsorientierung zu unterstreichen. Die Veranstaltungen – vom fachlichen Vortrag bis zum großen Mitgliederfest – stärkten die Bindung zu unseren Mitgliedern und Partnern und zeigten, wie fest die Wohnstätte in der Stadtgesellschaft verankert ist.

Die positive Resonanz auf alle Aktivitäten bestätigt uns darin, unseren Weg fortzusetzen: bezahlbaren Wohnraum zu sichern, stabile Quartiere zu entwickeln und Verantwortung für die Menschen in Stade zu übernehmen.





WIR BLICKEN ZURÜCK

1. Januar Start für WS Parken

Zu Beginn des Jahres etablierten wir ein neues Vermarktungskonzept für unsere unüberdachten Pkw-Stellplätze. Seither schließen wir für die mit einem entsprechenden Hinweisschild ausgestatteten Stellplätze keine Mietverträge mehr ab. Stattdessen können diese Plätze durch alle Fahrzeuge genutzt werden, die über einen entsprechenden Aufkleber hinter der Windschutzscheibe verfügen. Diese Aufkleber geben wir im Rahmen der Neuvermietung unserer Wohnungen mit aus.





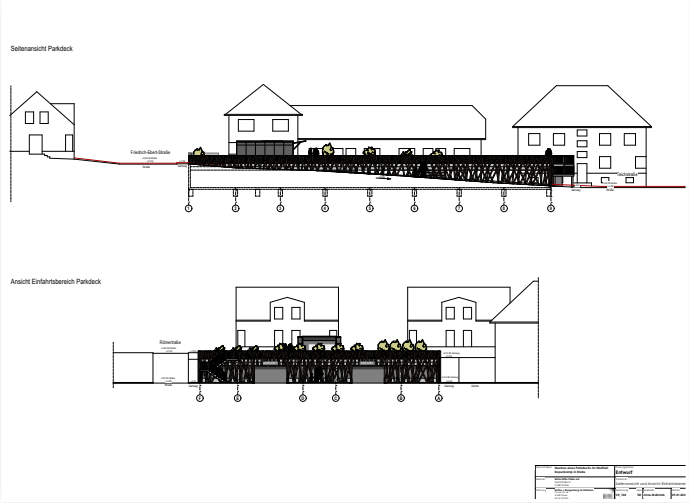
3. Januar Wohnstätte Ladies-Cup

Der Ladies-Cup stellt mittlerweile fast schon traditionell den Start in das neue Jahr dar. Am 3. Januar kickte im Sportcampus Stade ein hochklassiges Teilnehmerfeld um den durch uns gesponserten Pokal. Ein würdiger Auftakt in das Sportjahr, der an den beiden Folgetagen mit weiteren tollen Turnieren seine Fortsetzung fand.



31. Januar Ankauf Römerplatz

Ende Januar war es so weit: Nach jahrelangen Gesprächen konnten wir endlich den sog. „Römerplatz" im Kopenkamp von der Hansestadt Stade erwerben. Entstehen soll dort eine Quartiersgarage, um den Parkdruck im Viertel etwas zu lindern. Auf dem Deck der Garage wollen wir zudem einen Begegnungspark realisieren. Die Umsetzung ist ab 2027 vorgesehen.



Visualisierung: Kettler und Margenburg

27. März Vortrag über 100 Jahre Wohnstätte Stade

Der 27. März markierte die erste von insgesamt drei Veranstaltungen rund um unser Jubiläum. Etwa 60 Mitglieder folgten den Ausführungen von Historiker Dr. Holger Martens, der in einem spannenden Vortrag die wesentlichen Meilensteine aus 100 Jahre Wohnstätte Stade darstellte. Dankbar waren wir, dass wir, dem Anlass angemessen, den Schwedenspeicher für diesen Abend nutzen konnten. Übrigens: Es sind noch Exemplare unserer unter Federführung von Dr. Holger Martens entstandenen Festschrift vorhanden. Mitglieder können diese gerne bei uns ein Exemplar kostenfrei anfordern.



12. Februar Vertreterinformationsveranstaltung

Unsere traditionelle Vertreterinformationsveranstaltung fand in diesem Jahr im eigenen Haus statt in unserer Geschäftsstelle in der Teichstraße 51. Etwa 40 Mitglieder waren unserer Einladung zu diesem Abend gefolgt, der ganz im Zeichen der bevorstehenden Wahlen zur Vertreterversammlung stand. Einige weitere Berichte über aktuelle Entwicklungen fehlten aber ebenso wenig wie der gesellige Austausch.



WIR BLICKEN ZURÜCK

31. März Startschuss zum Umbau unserer Geschäftsstelle

Ende des ersten Quartals ging es los: Verschiedene Kolleginnen und Kollegen zogen in Interimsquartiere, im Stammhaus selbst wird seither kräftig rotiert. Für insgesamt rund 2,5 Mio. € wird seither unsere Geschäftsstelle erweitert und energetisch ertüchtigt. Worüber wir uns besonderes freuen: Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung unseres Geschäftsberichts wird die Maßnahme bereits abgeschlossen sein.





6. Mai Ausgezählt: neue Vertreterversammlung

Alle fünf Jahre wird das Parlament unserer Genossenschaft, die Vertreterversammlung, neu gewählt. Am 6. Mai fand die Auszählung des Wahlakts statt. Wir danken allen Kandidierenden für ihre Bereitschaft, sich in unserer Genossenschaft aktiv einzubringen.



29. April Kooperation mit Schwinge Energie Staderland

Am 29. April unterzeichneten wir die ersten Verträge mit der Bürgerenergiegenossenschaft Schwinge Energie Staderland. Seither wird auf verschiedenen Dächern unseres Hauses durch die Schwinge Energie nachhaltiger und günstiger Strom produziert. Nach Installation und Inbetriebnahme sämtlicher kontrahierter Anlagen beträgt die Anlagenleistung rund 600 KWp.



11. Juni Mitgliederausflug nach Eutin

Es war wieder einmal schön. Unser Mitgliederausflug führte uns am 11. Juni nach Eutin, wo wir zunächst bei einer Stadtführung einen Einblick in die Geschichte der Stadt erhielten. Nach dem Essen gab es eine Führung durch das Schloss, auf die eine Schiffstour über den Eutiner See folgte.





17. Juni Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung markiert regelmäßig einen Höhepunkt im Jahr der Wohnstätte. Neben Berichten über das vergangene Jahr und Beschlüssen steht hierbei immer auch der Austausch im Mittelpunkt. Mit der Seminarturnhalle als Veranstaltungslocation war zudem ein würdiger Rahmen geschaffen, um diesen formellen Akt mit informellem Charakter zu begehen.



17. Juni Wechsel im Aufsichtsrat

Mit der Vertreterversammlung endete auch die Amtszeit des Aufsichtsmitglieds Petra Pannekamp. Insgesamt 18 Jahre wirkte sie in diesem Gremium, wobei sie sich insbesondere den Perspektiven unserer Mieterinnen und Mieter sowie technischen Belangen widmete. Für ihr Engagement wurde sie mit der silbernen Verbandsnadel des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen e. V. (VdW) ausgezeichnet. Ihren Sitz hat Meike Golon, Architektin aus Stade, übernommen.





WIR BLICKEN ZURÜCK

26. Juni Aber bitte in Stade

Es war ein schöner Abend im Stadeum. Wir begingen unter der Moderation von Entertainer Jörg Knör den offiziellen und launigen Teil unseres Jubiläums. Viele Gäste und Reden machten die Veranstaltung zu einem gelungenen Fest. Eine besondere Ehrung erfuhr unser Aufsichtsratsvorsitzender Dieter Kanzelmeyer, der für sein jahrzehntelanges Engagement mit der goldenen Verbandsnadel des VdW ausgezeichnet wurde.







1. Juli JFV D/A & Stade geht an den Start

Im Rahmen unseres Netzwerkes Wohnquartiere fördern wir regelmäßig Aktivitäten auf den Gebieten von Kunst, Kultur und Sport. Eine wichtige Rolle nimmt hierbei der Fußball ein. Denn: Auch viele unserer Mitglieder (und Kinder unserer Mitglieder) betreiben Fußball oder verfolgen diesen leidenschaftlich. Deswegen engagieren wir uns gerne beim neu gegründeten JFV D/A & Stade, der seit der Saison 2025/26 die Leistungsmannschaften der SV Drochtersen/Assel und des VfL Güldenstern Stade bündelt.

2. September Zwölf weitere „Grüne Hausnummern“

Mit der Auszeichnungskampagne für die „Grüne Hausnummer“ prämiert der Landkreis gemeinsam mit der Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen (KEAN) Eigentümer, die sich im Bereich des Klimaschutzes besonders engagieren. Im Rahmen einer Feierstunde erhielten wir am 2. September von Kreisbaurätin Madeleine Pönitz zwölf weitere Auszeichnungen für durchgeführte Modernisierungen.



17. September Ausbildungsmesse im Stadeum

Im Rahmen der Ausbildungsmesse haben wir den spannenden Beruf des Immobilienkaufmanns (m/w/d) vorgestellt und viele Fragen beantwortet. Außerdem gab es Gewinne am Glücksrad, was für gute Stimmung gesorgt hat. Dabei entstanden interessante Gespräche und ein lebhafter Austausch.



2025

6. September Jubiläumsfest auf der Camper Höhe

Petrus hatte angerichtet: Bei fantastischem Wetter feierten wir mit „Family & Friends“ unser Jubiläumsfest auf der Camper Höhe. Mit einem bunten Rahmenprogramm und einem breiten kulinarischen Angebot feierten wir mit über den Tag verteilt mehr als 1.000 Personen den 100. Geburtstag unserer Genossenschaft.





30. Oktober Klang trifft Küste

Am 30. Oktober präsentierte Wingel Mendoza im Schwedenspeicher seine Arbeiten unter dem Titel „The Skin of the Tide“. Damit stellte er eindrucksvoll die Ergebnisse aus seinem Artist-in-Residence-Stipendiat vor, welches er auf dem Kunstkudder verbracht hat. Dieses Programm wird durch die Wohnstätte in Kooperation mit der Hansestadt Stade und den Museen Stade durchgeführt.



WIR BLICKEN ZURÜCK

7. November Betriebsausflug „Underground"

Unser diesjähriger Betriebsausflug führte uns in den „Underground". Wir lernten in Bremen die Welt unterhalb der Oberfläche kennen, u. a. einen spannenden ehemaligen Weltkriegsbunker. Abgerundet wurde der Besuch in der Weserstadt durch eine Besichtigung der Becks-Brauerei sowie ein leckeres Essen auf der „Alexander von Humboldt".







17. November Grundsteinlegung Neue Mitte Kopenkamp

Bei sonnigem Wetter begingen wir die Legung des Grundsteins für die „Neue Mitte" im Kopenkamp. Am Standort des ehemaligen Edeka-Markts entwickeln wir ein Wohn- und Geschäftshaus, welches mit dem durch Bäcker Richter betriebenen Café auch Raum für Begegnung im Quartier schafft.






19. November Enkeltrick und andere Betrügereien

In Kooperation mit der Polizei Stade führten wir in der Seminarturnhalle eine besondere Veranstaltung durch: Die Polizei erklärte unseren Mitgliedern und uns, wie man sich vor Enkeltricks und ähnlichen Betrügereien schützen kann.



16. Dezember Besuch im Krematorium

Beeindruckend war auch unsere letzte Veranstaltung im Jahr: Am 16. Dezember warfen wir mit interessierten Mitgliedern einen Blick hinter die Kulissen des Krematoriums Stade. In einem kurzen Vortrag und einer Führung lernten wir vieles rund um das Thema Feuerbestattungen.





30. November ERP-Wechsel

Einen (neuerlichen) Wechsel unseres sog. ERP-System – also unserer Kernsoftware, die alle wesentlichen Unternehmensprozesse abbildet – vollzogen wir Ende November. Dies war für die Organisation eine Belastungsprobe, um uns im Rahmen unserer Digitalisierungsbestrebungen (hoffentlich) zukunftsorientiert auszurichten.







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.

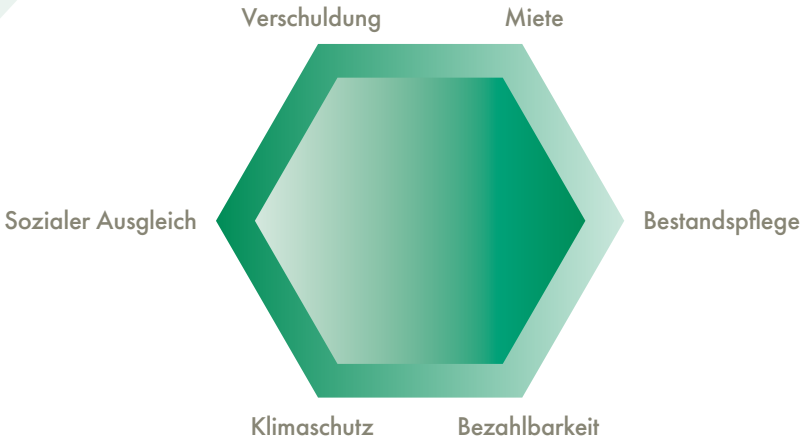
Die Umweltaspekte betreffen den ökologischen Fußabdruck eines Unternehmens, wie Energieeffizienz, Ressourcenverbrauch und CO_2-Emissionen.

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	8,4	x-fach
		Kaltmiete	11.724		
	2025	Verbindlichkeiten	125.826	7,6	x-fach
		Kaltmiete	16.575		
Bestandspflege	2015	Bestandspflege	4.058	34,6 %	%
		Kaltmiete	11.724		
	2025	Bestandspflege	7.027	42,4 %	%
		Kaltmiete	16.575		
Abstand zur Marktmiete (Neuvermietung)	2015	WS-Miete	6,19	1,37	€/m² p. M.
		Marktmiete	7,56		
	2025	WS-Miete	8,74	3,36	€/m² p. M.
		Marktmiete	12,10		
Haushaltsbelastung (Neuvermietung)	2015	ø Haushaltseinkommen	1.965	31,2 %	%
		ø Mietbelastung			
	2025	ø Haushaltseinkommen	2.508	31,1 %	%
		ø Mietbelastung			
Anteil SGB II/XII an Neuvermietung	2015	SGB II/XII	97	24,0 %	%
		Vermietungsleistung	405		
	2025	SGB II/XII	36	12,8 %	%
		Vermietungsleistung	282		
CO_2-Emission	2020	CO_2 in Kg	3.362.877	20,72	Kg/m²
		Wohn- und Nutzfläche	162.329		
	2025	CO_2 in Kg	3.192.984	18,53	Kg/m²
		Wohn- und Nutzfläche	172.339		



Wie wir ESG versuchen zu messen: unser Hexagon

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

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

- **Verschuldungsmultiplikator:** Der Verschuldungsmultiplikator ist die einzige ökonomische Kennzahl in unserem Kanon. Er beschreibt das Verhältnis der Verbindlichkeiten („Schulden") zu den Nettokaltmieten des jeweiligen Jahres und ist Ausdruck der finanziellen Solidität. Im Jahr 2015 betrug der Verschuldungsmultiplikator 8,4 und ist seither auf 7,6 gesunken.

- **Bestandspflege:** Die Bestandspflege umfasst die Modernisierungs- und Instandsetzungstätigkeit und misst den Anteil an den Nettokaltmieten, der direkt in den Bestand zurückinvestiert wird. Dieser Anteil lag 2015 bei 34,6 % und erreichte im Geschäftsjahr 2025 41,3 %.

- **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 3,36 €/m² p. M. gestiegen.

- **Haushaltsbelastung:** Bei der Haushaltsbelastung wird gemessenen, 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 31,1 % gesunken.

- **Anteil SGB II/XII an Neuvermietung:** Es ist unser Anspruch, ein Anbieter von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu sein. Dies umfasst auch Transfereinkommensbezieher. Im Jahr 2015 vermieteten wir 24 % unserer neu zur Vermietung anstehenden Wohnungen an Transfereinkommensbezieher, wohingegen es 2024 12,8 % 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 2025 erreichten wir einen Wert von 18,5 Kg/CO_2 je m², wohingegen der Wert im Jahr 2020 noch bei 20,7 Kg/CO je m² lag.

WIR BILANZIEREN


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

Entwicklung wesentlicher Kennzahlen

Kennzahl	2024	2025
Anzahl Wohneinheiten	2.597	2.606
Bilanzsumme	166,5 Mio. €	166,5 Mio. €
Eigenkapital	36,5 Mio. €	36,1 Mio. €
Umsatz	20,8 Mio. €	22,1 Mio. €
Jahresüberschuss	1,0 Mio. €	1,1 Mio. €
ø Leerstand	1,3 %	1,2 %
Bestandsinvestitionen	22,4 Mio. €	22,4 Mio. €

Leistungsindikatoren

	2024	2025
Eigenkapitalquote	21,9 %	21,7 %
Eigenkapitalrentabilität	2,9 %	3,1 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete	7,63 €/m²	7,79 €/m²
Fluktuationsquote	10,2 %	10,7 %
Leerstand zum Stichtag	0,8 %	1,5 %
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	16,39 €/m²	13,92 €/m²
Bestandspflege (Instandhaltung und aktivierte Mod.)	47,21 €/m²	44,95 €/m²
Mietenmultiplikator	9,9	9,6
Verbindlichkeitenmultiplikator	7,8	7,6

Kennzahlen zur Nachhaltigkeit

	2024	2025
CO_2-Emissionen	18 KG/m²	19 KG/m²
Bauaufträge an Unternehmen mit Sitz im Landkreis in % der gesamten Bauaufträge (ab 15.000 € brutto)	87 %	90 %
Anzahl der Beschäftigten	37	34
Anzahl der Beschäftigten (Vollzeitäquivalente)	32	31
Mittlere Betriebszugehörigkeit in Jahren	10	12
Mittleres Alter der Beschäftigten in Jahren	49	49
Neuvermietungsmiete nettokalt	8,18 €/m²	8,74 €/m²
Neuvermietungsmiete bruttowarm	11,30 €/m²	12,12 €/m²
Mittlere Haushaltsbelastung in der Neuvermietung *	31,0 %	31,1 %
SGB-II/XII-Anteil in der Neuvermietung	11,3 %	12,5 %
Durschnittsalter Hauptmieter:innen in Jahren	53,6	53,2
Anteil Mietende > 70 Jahre	24,7 %	23,8 %

* 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
Herr	Bethge	Harald	Nachtigallenweg 3	21682 Stade
Frau	Betz	Margarete	Jahnstraße 15a	21680 Stade
Herr	Borowsky	Andre	Teichstraße 79	21680 Stade
Frau	Brandt-Kreczmann	Kathrin	Teichstraße 52	21680 Stade
Herr	Bunzel	Matthias	Teichstraße 49	21680 Stade
Herr	Degener	Tobias	Talstraße 2c	21680 Stade
Herr	Dibbern	Helmut	Nachtigallenweg 1	21682 Stade
Herr	Diethelm	Steffen	Dankersstraße 68c	21680 Stade
Herr	Dunker	Reinhard	Am Deich 43	21723 Hollern-Twielenfleth
Herr	Ebel	Erhard	Schiffertorsstraße 23	21682 Stade
Herr	Fecht	Rolf	Drosselstieg 33	21682 Stade
Frau	Fiesel	Claudia	Teichstraße 59	21680 Stade
Herr	Gräntzdörffer	Wulf	Kehdinger Mühren 26	21682 Stade
Frau	Hoop	Sandra-Andrea	Holunderweg 10	21709 Himmelpforten
Frau	Jachol	Gisela	Karl-Kühlcke-Str. 39	21680 Stade
Herr	Jbili	Khemaies	August-Hinrichs-Str. 2	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
Herr	Lüthje	Marian	Friedrich-Ebert-Straße 12	21680 Stade
Frau	Maeck	Sabine	Töpferstraße 5b	21680 Stade
Herr	Moje	Stefan	Mozartstraße 22	21682 Stade
Frau	Münz	Karin	Schulweg 17	21680 Stade
Frau	Ney	Berit	Bei der Börne 6	21682 Stade
Frau	Peters	Regina	Friedrich-Ebert-Straße 13	21680 Stade
Frau	Postels	Rita	Dankersstraße 68 c	21680 Stade
Frau	Przibylla	Manuela	Dankersstraße 53 a	21680 Stade
Frau	Ranz	Birgit	Kehdinger Mühren 30	21682 Stade
Frau	Schencke	Barbara	Dankersstraße 3	21680 Stade
Herr	Schimkatis	Stefan	Am Schießstand 3	21723 Hollern-Twielenfleth
Herr	Schröder-Doms	Jonas	Marktstraße 4	21614 Buxtehude
Herr	Schröder-Doms	Kersten	Allensteiner Weg 4	21680 Stade
Herr	Somitsch	Stephan	Marderstieg 11	21682 Stade
Herr	Sörensen	Günter	Bormannskamp 22	21683 Stade
Frau	Sorg	Daniela	Stargarder Straße 4	21680 Stade
Herr	Sörgel	Horst	Klarer Streck 41	21680 Stade

Frau	Staker	Tanja	Allensteiner Weg 28	21680 Stade
Herr	Struwe	Jörg	Teichstraße 49	21680 Stade
Frau	Timmann	Sabine	Dankersstraße 66 a	21680 Stade
Frau	Vollmert	Sonja	Talstraße 8 a	21680 Stade
Herr	von Bremen	Michael	Pflückerweg 26	21684 Stade
Herr	Wachsmuth	Richard	Wynekenstraße 10	21680 Stade
Herr	Widera	Harald	Karl-Kühlcke-Str. 68	21680 Stade
Zebra Stiftung	vertr. d. Herrn Lennart Müller		Am Hofacker 14	21682 Stade
Volksbank Stade-Cuxhaven eG	vertr. d. Herrn Ulrich Sievert		Pferdemarkt 1a	21682 Stade
Sparkasse Stade-Altes Land	vertr. d. Herrn Detlef Pintsch		Pferdemarkt 11a	21682 Stade
Kreissparkasse Stade	vertr. durch Herrn Matthias Lühmann		Große Schmiedestraße 12	21682 Stade
Paul-Gerhard-Stiftung	vertr. durch Herrn Knud Spardel		Immenhoff 2	27432 Bremervörde
Elmer Bürger Stiftung	vertr. durch Herrn Erich Gajdzik		Eddelhoff 31	27432 Bremervörde
DRK Kreisverband Stade	vertr. durch Michael Leska		Am Hofacker 14	21682 Stade

Aufsichtsrat
Dieter Kanzelmeyer, Vorsitzender, Sparkassendirektor a. D.
Frank Lau, stellv. Vorsitzender, Rechtsanwalt und Notar
Hans-Hinrich Hinck, Schriftführer, Sparkassenbetriebswirt
Thomas Schulze, stellvertr. Schriftführer, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Uwe Lütjen, Mitglied, Geschäftsführer
Maike Golon, Mitglied, Architektin

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 der Geschäftsführung über die aktuelle Lage und die Entwicklung der Gesellschaft unterrichtet. In insgesamt fünf Sitzungen überwachte er die laufende Geschäftsführung, davon vier gemeinschaftlich mit der Geschäftsführung. Daneben erfolgten verschiedene informelle Abstimmungen und Beratungen, um über den Geschäftsverlauf zu beraten.

Mit der Vertreterversammlung am 17.06.2025 endete die Amtszeit des Aufsichtsratsmitglieds Petra Pannekamp. Ihre Nachfolgerin ist seitdem Maike Golon.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 sowie den Lagebericht geprüft und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat erhebt keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss 2025 – 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 2025 zuzustimmen.

Geprägt war das Geschäftsjahr 2025 durch eine Fortsetzung der Krisenlage aus den Vorjahren, u. a. in Folge der Kriege in der Ukraine wie auch in Israel und Gaza. Das Bruttoinlandsprodukt ist nur leicht um 0,2% gestiegen, nachdem es 2024 einen Rückgang um 0,2 % gegeben hat. Neben konjunkturellen Ursachen ist dieses geringe Wachstum 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.

Dies schränkt die wirtschaftlichen Möglichkeiten der Wohnstätte Stade eG und damit auch ihrer 100%igen-Tochtergesellschaft WSI Wohnstätte Stade Immobilien GmbH ein. Die zentrale Herausforderung sowohl der Mutter- wie auch der Tochtergesellschaft wird in den nächsten Jahren in der Wahrung der Balance entlang sozialer, ökonomischer und ökologischer Kriterien liegen.

Das Geschäftsjahr 2025 wie auch das begonnene Geschäftsjahr 2026 waren und sind für die Gesellschaft sehr anspruchsvoll. Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für Ihre Arbeit und Ihr Engagement.

Stade, 18.05.2026

Dieter Kanzelmeyer

Transparenzhinweis:

In der ursprünglich bereitgestellten Fassung des Berichts wurde versehentlich der Bericht der WSI Wohnstätte Stade Immobilien GmbH, einer 100%igen Tochtergesellschaft der Wohnstätte Stade eG, eingefügt. Dieser wurde ausgetauscht und durch den korrekten Bericht der Wohnstätte Stade eG ersetzt. Darüber hinaus wurden keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen.

Lagebericht 2025

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Stade verfügt über 2.606 Wohnungen, 15 Gewerbeflächen und 1.395 Stellplätze, hiervon 480 Garagen. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Bestand per Saldo um 9 Wohnungen erhöht und um 19 Stellplätze verringert. Die Erhöhung der Wohnungsanzahl ist auf den Ankauf von 11 Wohneinheiten der Stadtwerke Stade sowie auf den Verkauf von einem Doppelhaus in Bremervörde an die WSI Wohnstätte Stade Immobilen GmbH zurückzuführen.

Wohnstätte Stade eG	WE	gew. Obj.	Gar./ESP
1. Bestand per 01.01.2025	2.597	15	1.414
2. Zugang			
2.1 Neubau			
2.2 Ankauf	11	1	
2.3 Grundrissänderung			
2.4 Aktiv (aus Bestand)			
2.5 Umnutzung Gewerbe			
3. Abgang			
3.1 Verkauf	-2		-13
3.2 Abriss		-1	
3.3 Inaktiv (aus Bestand)			-6
3.4 Zusammenlegung			
3.5 Umnutzung Gewerbe			
4. Bestand per 31.12.2025	2.606	15	1.395

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. Das Wärmeliefercontracting stellte im Geschäftsjahr 2024 das größte Geschäftsfeld dar. Die Aktivitäten wurden zum Ende des Geschäftsjahres vollständig eingestellt.

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft wird nahezu 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. 28.000 (Stand 06/2025) 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 deutsche Wirtschaft erholte sich 2025 leicht. Das Bruttoinlandsprodukt legte geringfügig zu, gestützt durch steigenden privaten und staatlichen Konsum. Demgegenüber belasteten rückläufige Exporte, schwache Investitionen und geopolitische Unsicherheiten die wirtschaftliche Entwicklung. Für 2026 wird ein moderates Wachstum erwartet, vor allem getragen durch staatliche Investitionen. Die Branchenentwicklung blieb uneinheitlich. Während Dienstleistungsbereiche teils zulegen konnten, standen das Produzierende Gewerbe und insbesondere der Wohnungsbau weiter unter Druck. Steigende Bau- und Finanzierungskosten erschwerten die Umsetzung neuer Projekte. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zeigte sich dennoch vergleichsweise stabil.

2.2 Geschäftsverlauf

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

	Plan 2025 T€	Ist 2025 T€	Ist 2024 T€
Sollmieten	16.612	16.575	15.987
Instandhaltungsaufwand	3.087	2.612	2.979
Zinsaufwendungen	3.154	3.011	2.698
Jahresüberschuss	673	1.118	1.048

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 verminderten Instandhaltungsaufwendungen und geringeren Zinsaufwendungen.

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

	Ist 2025 in T€	Ist 2024 in T€	Ist 2023 T€	Ist 2022 T€	Ist 2021 T€
Instandhaltungen	1.705,1	1.948,0	1.637,5	1.552,0	1.438,8
geplante Instandhaltung	513,8	654,0	599,5	603,1	518,7
Aufwandsmodernisierung	296,3	376,4	1.161,4	1.644,1	1.429,4
Aktivierte Modernisierung	4.512,2	5.273,5	3.494,7	3.146,4	2.262,6
Neubau- und Bauvorbereitung	1.643,1	3.181,1	3.464,3	1.521,3	2.090,2
Ankauf und nachtr. Herstellungskosten	2.398,1	10.998,7	2.306,7	2.391,9	532,5
	11.068,6	**22.431,7**	**12.664,1**	**10.858,8**	**8.272,2**

Der Schwerpunkt im Bereich des Neubaus lag auf der Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses in der Dankersstr. 78, sowie der Aufstockung des Geschäftsstellengebäudes. Im Berichtsjahr wurden weiterhin umfangreiche Aktivitäten zur Modernisierung des Wohnungsbestandes durchgeführt. Die Maßnahmen umfassten unter anderem energetische Sanierungen, sowie die Erneuerung technischer Gebäudeausstattung in mehreren Quartieren. Ziel dieser Investitionen ist es, die Wohnqualität nachhaltig zu verbessern, den Energieverbrauch zu reduzieren und den Bestand langfristig zukunftsfähig auszurichten.

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 2025 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Erfolgsanalyse 2025	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	1.242,1	915,0	327,1
Bautätigkeit	–3,8	–0,6	-3,2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-18,5	2,6	-21,1
Betriebsergebnis	**1.219,8**	**917,0**	**302,8**
Finanzergebnis	–232,5	–221,9	–10,6
Neutrales Ergebnis	131,3	353,0	-221,7
Jahresüberschuss	**1.118,5**	**1.048,1**	**70,4**

Der Jahresüberschuss erhöht sich auf 1.118,5 T€, getragen von einer deutlichen Verbesserung des Ergebnisses der Bewirtschaftungstätigkeit, die vor allem auf höhere Mieterträge, sowie eine Entlastung im Instandhaltungsbereich zurückzuführen ist. Die umfangreiche Investitionstätigkeit führt zu höheren Abschreibungen und gestiegenen Zinsaufwendungen und wirkt damit dämpfend auf das Gesamtergebnis.

Das neutrale Ergebnis liegt deutlich unter dem außergewöhnlich hohen Vorjahreswert, während sich Bautätigkeit und sonstiger Geschäftsbetrieb infolge höherer Aufwendungen verschlechtern. Insgesamt überwiegen jedoch die positiven Effekte aus dem Kerngeschäft, sodass ein moderater Ergebnisanstieg erzielt wird.

Vermögenslage
Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2025 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögens- und Kapitalstruktur	31.12.2025		31.12.2024		Differenz
	T€	in %	T€	in %	T€
Vermögen					
Sachanlagevermögen	159.426,4	95,7	158.937,4	95,4	489,0
Finanzanlagen	128,7	0,1	119,6	0,1	9,1
sonstige mittel- und langfristige Aktiva	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
kurzfristige Aktiva	6.976,5	4,2	7.422,7	4,5	-446,2
Bilanzsumme	**166.531,6**	**100,0**	**166.479,7**	**100,0**	**51,9**
Kapital					
Eigenkapital	36.146,1	21,7	36.458,4	21,9	-312,3
langfr. Rückstellungen	3.867,3	2,3	4.004,4	2,4	-137,1
sonstige Verbindlichkeiten	22,5	0,0	65,5	0,0	-43,0
langfr. Verbindlichkeiten	117.037,6	70,4	117.212,6	70,4	-175,0
kurzfr. Fremdkapital	9.458,0	5,7	8.738,8	5,2	719,2
Bilanzsumme	**166.531,6**	**100,0**	**166.479,7**	**100,0**	**51,9**

Das Sachanlagevermögen beträgt 95,7 % der Bilanzsumme und ist im Wesentlichen durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital ist um 312 T€ gesunken, was auf den Jahresüberschuss in Höhe von 1.119 T€, abzüglich 201 T€ Dividende sowie 1.230 T€ Nettoauszahlungen auf Geschäftsguthaben zurückzuführen ist. Der Anstieg der Nettoauszahlungen resultiert insbesondere aus der Kündigung von Geschäftsanteilen durch die Sparkasse Stade-Altes Land von rd. 1,0 Mio. €.

Die Eigenkapitalquote liegt trotz des Anstiegs der Bilanzsumme um 51,9 T€ bei 21,7 % (Vj. 21,9 %). Auch im Jahr 2025 ist für das Geschäftsjahr 2024 eine Dividende i. H. v. 2,00% (Vj. 2,00 %) der Geschäftsguthaben bzw. rd. 201 T€ ausgeschüttet 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 31 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug 2,50 % (Vj. 2,29 %).

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	**2025 T€**	**2024 T€**
Jahresüberschuss	1.118,5	1.048,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	6.792,3	6.322,4
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-137,1	-3,5
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-118,3	-34,7
sonstige wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	-101,4	-19,8
Cashflow nach DVFA/SG	**7.554,0**	**7.312,5**
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-102,1	-544,5
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Aktiva	-1.089,2	1.564,1
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Passiva	-361,3	749,9
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (–)	2.848,4	2.614,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**8.849,8**	**11.696,1**
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	134,0	101,3
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-8.901,1	-19.579,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,9	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-10,0	-8,4
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	1.604,1	48,6
Erhaltene Zinsen	29,1	9,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-7.143,0**	**-19.428,8**
Veränderung der Geschäftsguthaben	-1.229,7	-64,4
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	10.730,1	22.352,4
Veränderung der Unternehmensfinanzierungsmittel und Kontokorrentverbindlichkeiten	139,6	0,0
planmäßige Tilgungen	-5.596,2	-5.535,9
außerplanmäßige Tilgungen	-3.526,9	-5.349,7
gezahlte Zinsen	-2.877,5	-2.623,4
gezahlte Dividenden	-201,1	-201,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-2.561,7**	**8.577,8**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	**-854,9**	**845,1**
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.037,6	192,5
Finanzmittelbestand zum 31.12.	**182,7**	**1.037,6**

Zusammensetzung Finanzmittelbestand	**2025 T€**	**2024 T€**
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	182,7	1.037,6
Finanzmittelbestand zum 31.12.	**182,7**	**1.037,6**

Der Cashflow nach DVFA/SG reichte in 2025 wie im Vorjahr aus, um die planmäßigen Tilgungen vollständig zu bedienen.

Die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäfts- und Finanzierungstätigkeit 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		2025	2024
Eigenkapitalquote	%	21,7	21,9
Eigenkapitalrentabilität	%	3,1	2,9
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m² p. M.	7,79	7,69
Fluktuationsquote	%	10,7	10,2
Leerstand zum Stichtag	%	1,5	0,8
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m² p. a.	13,96	16,39
Bestandspflege (Instandhaltung und aktivierte Mod.)	€/m² p. a.	40,14	47,21
Mietenmultiplikator	Faktor	9,6	9,9
Verbindlichkeitenmultiplikator	Faktor	7,6	7,8

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.

Die wirtschaftliche Entwicklung ist weiterhin mit erheblichen Unsicherheiten verbunden. Konjunkturelle Risiken ergeben sich insbesondere aus einem möglichen Rückgang des internationalen Handels, neuen geopolitischen Spannungen sowie einer potenziell wieder steigenden Inflation, die eine erneute Anhebung des Zinsniveaus erforderlich machen könnte. Dies würde die Finanzierungskosten zusätzlich erhöhen und Investitionsentscheidungen weiter erschweren.

Finanzierungs- und Kostenrisiken bestehen insbesondere aufgrund des weiterhin hohen Baupreisniveaus sowie möglicher weiterer Preissteigerungen in technischen Gewerken und bei Instandhaltungsleistungen. Verzögerungen bei Modernisierungsmaßnahmen oder Kostenüberschreitungen können die Wirtschaftlichkeit einzelner Projekte beeinträchtigen.

Der strukturelle Fachkräftemangel stellt ein weiteres wesentliches Risiko dar, das die Durchführung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen verzögern oder verteuern kann. Eine geringere Nettozuwanderung kann diese Problematik zusätzlich verschärfen.

Regulatorische Risiken entstehen insbesondere durch potenzielle Verschärfungen im Bereich energetischer Anforderungen oder durch verzögerte staatliche Fördermaßnahmen. Solche Entwicklungen könnten Investitionsentscheidungen hemmen oder Projekte unwirtschaftlich machen.

Das Baukosten- und Preisniveau blieb hoch. Trotz entspannterer Energie- und Rohstoffmärkte führten steigende Kosten insbesondere in technischen Gewerken sowie bei Instandhaltungen zu weiteren Belastungen. Die Wohnungsbauinvestitionen gingen erneut zurück, und auch die Fertigstellungen nahmen weiter ab. Eine leichte Stabilisierung wird erst mittelfristig erwartet.

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 der Solarisierung von Dächern mittels Photovoltaik. Demnach ist der spezifische CO2-Ausstoß von 18 KG/m² (2024) 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 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 CO2-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 herausfordernden Rahmenbedingungen bestehen für die Wohnungswirtschaft weiterhin bedeutende Chancen. Die steigenden staatlichen Investitionen in Infrastruktur, Digitalisierung und Energiewende können positive Impulse für die Gesamtwirtschaft setzen und damit auch die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft verbessern.

Der anhaltend hohe Wohnraumbedarf, getragen durch Zuwanderung und Bevölkerungswachstum, bietet langfristig stabile Nachfrageperspektiven. Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt entwickeln sich dadurch weiterhin zu attraktiven Standorten für Neubauund Bestandsinvestitionen.

Der jüngste Anstieg der Baugenehmigungen deutet auf eine mögliche Stabilisierung der Bautätigkeit hin und könnte mittelfristig wieder zu steigenden Fertigstellungszahlen führen. Politische Reformansätze, die eine Vereinfachung von Anforderungen, eine stärkere Ausrichtung am Kosten-Nutzen-Prinzip sowie eine Priorisierung des sozialen Wohnungsbaus vorsieht, haben das Potenzial, die Investitionsbedingungen deutlich zu verbessern und damit attraktive Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

4. Prognosebericht

Globale Risiken, die sich insbesondere aus dem anhaltenden Ukraine-Krieg, internationalen Handelskonflikten und geoökonomischer Konfrontation ergeben, führen zu einem hohen Grad an Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann. Zugleich bleibt die Entwicklung stark abhängig von der konjunkturellen Stabilisierung und der Wirksamkeit politischer Förder- und Entlastungsmaßnahmen.

Durch den Nahost-Krieg ab 28.02.2026 verschärfen sich bestehende Unsicherheiten vor allem hinsichtlich des Risikos signifikant steigender Energiepreise. Weitere Folge können insbesondere wachsende Mietforderungsausfälle und deutlich höhere Finanzierungskosten bei einer inflationsbedingten Straffung der Geldpolitik sein.

Für das Geschäftsjahr 2026 wird ein Jahresergebnis von 618 T€ erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2026 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan u.a. wie folgt zusammen:

	IST 2025 T€	Plan 2026 T€
Sollmieten	16.575	17.151
Instandhaltungsaufwendungen	2.612	2.543
Zinsaufwendungen	3.011	3.485
Jahresüberschuss	1.118	618

Für das Jahr 2026 sind im Rahmen des Klimapfads Investitionen im Umfang von rd. 3.100 T€ für Wärmedämmmaßnahmen sowie rd. 500 T€ für den Austausch von Gasthermen durch Wärmepumpen vorgesehen.

Stade, 13.04.2026

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 31.12.2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 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 27.04.2026

Kopischke (Wirtschaftsprüfer) Jülich (Wirtschaftsprüfer)

Bilanzdaten

AKTIVSEITE per 31.12.2025	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Rechte an solchen Lizenzen		1.910,00	4.761,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	150.743.562,87		151.166.455,67
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.314.367,01		4.746.358,01
3. Grundstücke ohne Bauten	16.032,30		16.388,90
4. Technische Anlagen und Maschinen	191.475,00		204.716,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.087.975,35		2.212.069,51
6. Anlagen im Bau	522.646,48		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	469.513,04		499.641,38
8. Geleistete Anzahlungen	78.941,76	159.424.513,81	86.994,51
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	100.000,00		100.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	7.867,63		8.779,08
3. Andere Finanzanlagen	20.870,00	128.737,63	10.870,00
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		6.100.000,00	5.550.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	114.695,12		112.451,01
2. Forderungen aus anderen Leistungen	3.673,89		0,00
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		605.302,46
4. Sonstige Vermögensgegenstände	575.438,91	693.807,92	117.375,61
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		182.650,79	1.037.580,30
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme		**166.531.620,15**	**166.479.743,44**

PASSIVSEITE per 31.12.2025	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
· der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedener Mitglieder	623.520,00		468.360,00
· der verbleibenden Mitglieder	8.315.324,49		8.763.118,07
· aus gekündigten Geschäftsanteilen	122.760,00	9.061.604,49	1.059.840,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	4.273.793,78		4.161.941,74
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: **111.852,04 €**			**(104.805,17)**
2. Bauerneuerungsrücklage	11.400.000,00		11.400.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: **0,00 €**			**(0,00)**
3. Andere Ergebnisrücklagen	11.010.724,86	26.684.518,64	10.205.179,25
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: **805.545,61 €**			**(923.991,32)**
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	198.877,26		380.744,83
2. Jahresüberschuss	1.118.520,39		1.048.051,66
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	917.397,65	400.000,00	1.028.796,49
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.867.340,00		4.004.400,00
2. Sonstige Rückstellungen	489.889,22	4.357.229,22	592.011,90
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	118.258.797,69		117.341.348,50
2. Erhaltene Anzahlungen	6.201.860,19		6.271.543,11
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	46.005,64		50.030,38
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	566.750,92		1.053.756,57
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	694.587,36		0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	57.515,45	125.825.517,25	488.782,94
· davon aus Steuern: **22.661,06 € €**			**(451.854,50)**
· davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: **4.108,99 €**			**(2.985,65)**
D. Rechnungsabgrenzungsposten		202.750,55	219.430,98
Bilanzsumme		**166.531.620,15**	**166.479.743,44**

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	22.015.345,24		20.752.053,57
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	57.055,59	22.072.400,83	75.274,59
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		550.000,00	750.000,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		506.745,21	701.169,57
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		9.256.372,66	9.286.438,79
davon für Grundsteuern **333.514,01 €**			**(428.779,95)**
Rohergebnis		**13.872.773,38**	**12.992.058,94**
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.505.607,72		1.398.135,16
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	392.806,13	1.898.413,85	421.635,59
davon für Altersversorgung **72.203,31 €**			**(133.372,58)**
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.792.317,57	6.322.363,91
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.140.437,97	1.113.794,74
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen	70,25		70,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	28.994,74	29.064,99	9.221,40
davon aus verbundenen Unternehmen **24.371,49 €**			**(9.142,30)**
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.951.700,59	2.696.921,28
davon aus verbundenen Unternehmen **39.917,21 €**			**(6.124,79)**
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen **74.156,00 €**			**(73.527,00)**
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
12. **Ergebnis nach Steuern**		**1.118.968,39**	**1.048.499,66**
13. Sonstige Steuern		448,00	448,00
14. **Jahresüberschuss**		**1.118.520,39**	**1.048.051,66**
15. Gewinnvortrag		198.877,26	380.744,83
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss an Ergebnisrücklagen		917.397,65	1.028.796,49
Bilanzgewinn		**400.000,00**	**400.000,00**

Anhang 2025 der Wohnstätte Stade eG

Teichstr. 51, 21680 Stade

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

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der "Verordnung über 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 Verlustrechnung erfolgt nach dem Gliederungsschema des Gesamtkostenverfahrens.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Gebäuden in der Handelsbilanz (IDW RS IFA 1 n.F.) in der Fassung vom 06.11.2024 wurde entsprechend dem Wahlrecht zur vorzeitigen Anwendung bereits im Jahresabschluss zum 31.12.2025 vollständig beachtet.

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. Die Parkpalette im Kuckucksweg erwirtschaftet seit ihrer Errichtung dauerhaft geringere Erträge, da die Vermietbarkeit strukturell eingeschränkt ist. Zudem weist die Anlage mittlerweile Schäden infolge des Baualters sowie Beeinträchtigungen durch Vandalismus auf. Vor diesem Hintergrund wurde eine Werthaltigkeitsprüfung vorgenommen. Aufgrunddessen wurde eine Teilwertabschreibung in Höhe von 141,1 T€ vorgenommen.

- 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% - 33,33 % abgeschrieben.

- Andere Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear mit 5 % - 41,38 % abgeschrieben; von steuerlichen Vereinfachungsvorschriften wurde Gebrauch gemacht.

· Küchen: Nutzungsdauer 10 Jahre, linear

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

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

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

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

Die flüssigen Mittel sind jeweils zu Nennwerten angesetzt.

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

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

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Heubeck (Teilwertverfahren) berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte und für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Gehalts- und Rentendynamik, die wir jeweils mit 2,00 % angesetzt haben und der Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren von 2,06 % zum 31.12.2025 zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Zinssatzes der vergangenen sieben Geschäftsjahre beträgt die Rückstellung zum 31.12.2025 3.791.051,00 € (Unterschiedsbetrag 76.289,00 €).

In den sonstigen Rückstellungen sind mit einem nicht unerheblichen Umfang für unterlassene Instandhaltungen von 272.786,83 € (Vj. 382.430,64 €) 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-Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Zur Entwicklung des Anlagevermögens gemäß Anlage 1.

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

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

4. Es gibt Forderungen aus Vermietung mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr in Höhe von rd. 20 T€. Diesen Forderungen liegen langfristige Stundungsvereinbarungen zugrunde.

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

   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 im Jahr 2024 an die Wohnstätte Stade eG zurückgezahlt.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

   Erträge aus der Auflösung von Aufwandsrückstellungen 76.250,93 € (Vj. 193.632,64 €) beinhalten die Auflösung einer Pensionsrückstellung in Höhe von 65.620,00 €.

2. In der Position "Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit" sind 333.514,01 € (Vj.428.779,95 €) Grundsteuern enthalten.

3. Bei den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen wurden Aufzinsungsbeträge in Höhe von 74.156,00 € gebucht (Vj. 73.527,00 €).

   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 76.289,00 €. Dieser Betrag ist gemäß § 253 Abs.6 HGB nicht für die Ausschüttung gesperrt.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

   Die Beteiligungen an anderen Unternehmen liegt jeweils unter 20%. Die Haftsumme beträgt insgesamt **20.870,00 €.**

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 **411,1 T€**
   - Aufträge für Neubauten und Dachgeschossausbau in Höhe von **7.190,8 T€**
   - Ankäufe im Umfang von **3.687,3 T€**
   - zwei Wärmelieferungsverträge mit der Stadtwerke Stade GmbH mit einem Volumen von **1.397,2 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 31.12.2025 **483.533,81 €**. Es wurden eine Bilanzsumme von **1.250.600,05 €** und ein Jahresüberschuss für das Jahr 2025 von **103.653,09 €** ausgewiesen.

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich Beschäftige betrug:

	Vollzeitbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
	2025	2024	2025	2024
Kaufmännische Beschäftigte	13,0	12,0	4,0	8,0
Technische Beschäftigte	3,0	3,0	1,0	1,0
Seniorenbetreuung	1,0	1,0	1,0	0,0
	17,0	**16,0**	**6,0**	**9,0**

	geringf. Beschäftigte	
	2025	2024
Seniorenbetreuung	1,0	1,0
Gebäudemanagement	1,0	1,0
	2,0	**2,0**

	2025
Studenten	1,0
Auszubildende	3,0

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2025	3.986
Zugang 2025	255
Abgang 2025	297
Ende 2025	3.944

6. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr verringert um **447.793,58 €**. 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 (bis 17.06.2025)
Maike Golon, Architektin (ab 17.06.2025)
Thomas Schulze, stellv. Schriftführer, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Uwe Lütjen, Geschäftsführer

10. Gewinnverwendungsvorschlag

Bilanzgewinn zum 31.12.2024	400.000,00 €
Ausschüttung einer Dividende in 2025 für 2024	- 201.122,74 €
Gewinnvortrag	198.877,26 €
Jahresüberschuss 2025	1.118.520,39 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	111.852,04 €
Einstellung in die freie Rücklage	805.545,61 €
Bilanzgewinn zum 31.12.2025	**400.000,00 €**

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

1) 2 % Dividende = 175.262,36 €
2) Vortrag des Restbetrags in Höhe von 224.737,64 € auf neue Rechnung

Stade, 13.04.2026

Der Vorstand

Dr. Pape Quasnitza

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich in 2025 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
	€		€	€
1) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	117.341.348,50	6.708.403,95	26.831.950,01	83.800.994,54
	118.258.797,69	7.265.613,46	25.491.805,98	85.501.378,25
2) Erhaltene Anzahlungen	6.271.543,11	6.271.543,11		
	6.201.860,19	6.201.860,19		
3a)Verbindlichkeiten aus Vermietung	50.030,38	50.030,38		
	46.005,64	46.005,64		
3b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.053.756,57	1.037.838,87	15.917,70	
	566.750,92	565.113,55	1.637,37	
4) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00		
	694.587,36	694.587,36		
5) Sonstige Verbindlichkeiten	488.782,94	488.782,94		
	57.515,45	57.515,45		
Gesamtbetrag GPR = Grundpfandrecht	**125.205.461,50**	**14.556.599,25**	**26.847.867,71**	**83.800.994,54**
	125.825.517,25	**14.830.695,65**	**25.493.443,35**	**85.501.378,25**

gesichert	
€	Art der Sicherung
117.341.348,50	GPR
118.258.797,69	
117.341.348,50	**GPR**
118.258.797,69	

Entwicklung des Anlagevermögens für 2025

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 01.01.2025	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/–)	Endbestand AK/HK 31.12.25
	€	€	€	€	€
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	48.662,61	0,00	100.756,72
II. Sachanlagen 1. Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Wohnbauten	225.880.918,69	*) 5.430.547,92	49.739,30	86.994,51	231.348.721,82
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.784.725,84	866.925,99	0,00	54.856,81	8.706.508,64
3. Grundstücke ohne Bauten	16.388,90	0,00	356,60	0,00	16.032,30
4. Technische Anlagen und Maschinen	262.402,89	0,00	0,00	0,00	262.402,89
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.460.956,73	374.959,92	191.328,05	0,00	5.644.588,60
6. Anlagen im Bau	0,00	477.908,10	0,00	44.738,38	522.646,48
7. Bauvorbereitungskosten	499.641,38	69.466,85	0,00	-99.595,19	469.513,04
8. Geleistete Anzahlungen	86.994,51	78.941,76	0,00	-86.994,51	78.941,76
	239.992.028,94	**7.298.750,54**	**241.423,95**	**0,00**	**247.049.355,53**
III. Finanzanlagen 1. Anteile an verbundenen Unternehmen	100.000,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.060,00	0,00	0,00	0,00	3.060,00
3. Sonstige Ausleihungen	8.779,08	0,00	911,45	0,00	7.867,63
4. Andere Finanzanlagen	10.870,00	10.000,00	0,00	0,00	20.870,00
	122.709,08	**10.000,00**	**911,45**	**0,00**	**131.797,63**
Anlagevermögen insgesamt	**240.264.157,35**	**7.308.750,54**	**290.998,01**	**0,00**	**247.281.909,88**

* Bruttozugang € 7.034.635,46 abzüglich BAFA- und KfW-Tilgungszuschüsse 1.604.087,54 €

Abschreibungen Anfangsbestand 01.01.25 €	Abschreibungen auf Abgang €	Abschreibungen/ Zuschreibungen (–) des Geschäftsjahres €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.25 €	Buchwert am 31.12.24 €
144.658,33	48.662,61	2.851,00	98.846,72	1.910,00	4.761,00
74.714.463,02	41.434,76	5.932.130,69	80.605.158,95	150.743.562,87	151.166.455,67
3.038.367,83	0,00	353.773,80	3.392.141,63	5.314.367,01	4.746.358,01
0,00	0,00	0,00	0,00	16.032,30	16.388,90
57.686,89	0,00	13.241,00	70.927,89	191.475,00	204.716,00
3.248.887,22	182.595,05	490.321,08	3.556.613,25	2.087.975,35	2.212.069,51
0,00	0,00	0,00	0,00	522.646,48	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	469.513,04	499.641,38
0,00	0,00	0,00	0,00	78.941,76	86.994,51
81.059.404,96	**224.029,81**	**6.789.466,57**	**87.624.841,72**	**159.424.513,81**	**158.932.623,98**
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	7.867,63	8.779,08
0,00	0,00	0,00	0,00	20.870,00	10.870,00
3.060,00	**0,00**	**0,00**	**3.060,00**	**128.737,63**	**119.649,08**
81.207.123,29	**272.692,42**	**6.792.317,57**	**87.726.748,44**	**159.555.161,44**	**159.057.034,06**



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 Kettler und Margenburg, Architekt Torsten Wilhelmi, Jörg Struwe – PICselWeb, AdobeStock.com – © pololia, Have a nice day, Zamrznuti tonovi, Ivan Kruk, nexusby, Aleksandr Matveev, MicroOne





WOHNSTÄTTE STADE EG

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