

WOHNEN in Zahlen

GESCHÄFTSBERICHT 2022





Liebe Genossenschaftsmitglieder, sehr geehrte Leserinnen und Leser,

das Jahr 2022 war wesentlich durch die negativen Auswirkungen im Zusammenhang mit dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine geprägt. Die schon in 2021 durch die Corona-Pandemie bestehenden Materialengpässe durch Störung bei den Lieferketten sowie fehlender Handwerkerkapazitäten wurden noch verstärkt. Zudem erhöhte sich das Zinsniveau für Finanzierungen erheblich. Wegen der allgemeinen Unsicherheiten wurden geplante Baumaßnahmen gestoppt bzw. in die Zukunft verschoben.

Auch die stark steigenden Preise auf dem Energiesektor führten zu großen Unsicherheiten. Allerdings traf dies die WoGe nur in abgemilderter Form, da für einen Großteil der Bestände langfristige Verträge zu günstigen Konditionen mit dem Energieversorger abgeschlossen wurden.

Seit Kriegsbeginn Ende Februar 2022 erhöhten sich die Flüchtlingszahlen aus der Ukraine erheblich. Die WoGe konnte kurzfristig rund 50 Wohnungen für Flüchtlinge zur

Verfügung stellen und so einen Beitrag zur Linderung der Flüchtlingskrise leisten.

In dem aktuell schwierigen Umfeld können sich unsere Mitglieder jedoch auf eine starke Genossenschaft und auf ein sicheres Zuhause verlassen.

Bei der Lektüre des diesjährigen Geschäftsberichts wünschen wir Ihnen viel Freude.

Weitere Informationen und Aktuelles finden Sie unter



www.woge-bremerhaven.de und
www.facebook.com/WoGeBremerhaven

Ihre WoGe Bremerhaven



Inhaltsverzeichnis

Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung	4
Aufsichtsrat	4
Prüfungsausschuss	4
Vorstand	4

Lagebericht für das Jahr 2022

1. Rahmenbedingungen und Geschäft	5
1.1 Organisatorische und rechtliche Struktur	5
1.2 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	5
1.3 Rahmenbedingungen in Bremerhaven	6
2. Geschäftsverlauf der Wohnungsgenossenschaft	9
2.1 Bestandsbewirtschaftung	9
2.2 Bautätigkeit/Erwerb von Wohnanlagen	10
2.3 Vermietungssituation	10
2.4 Mitglieder- und Geschäftsguthabenentwicklung	11
2.5 Vertreterversammlung	12
3. Darstellung der Lage	12
3.1 Vermögenslage	12
3.2 Finanzielle Lage	12
3.3 Ertragslage	12
3.4 Unternehmensentwicklung	13
3.5 Personal- und Sozialwesen/Verwaltung	13
3.6 Nachtragsbericht	14
3.7 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung	14
3.8 Prognosebericht	15
3.9 Schlussbemerkungen	15

Jahresabschluss 2022

Aktiva	17
Passiva	18
Gewinn- und Verlustrechnung	19

Anhang des Jahresabschlusses 2022

A. Allgemeine Angaben	20
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	20
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	24

Bericht des Aufsichtsrates	28
-----------------------------------	----

Bestand	30
----------------	----



Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung

- | | | | |
|----|------------------------|----|-----------------------|
| 1 | Bajohr, Nina | 30 | Rabe, Kirsten |
| 2 | Becker, Uwe | 31 | Rama, Beate |
| 3 | Beisel, Jan-Peter | 32 | Ravens, Bernd |
| 4 | Brau, Christiane | 33 | Ronnenberg, Martin |
| 5 | Broek, Elke | 34 | Ronnenberg, Nicole |
| 6 | Brose, Beate | 35 | Rüssel, Walter |
| 7 | Brose, Jürgen | 36 | Schnakenberg, Marita |
| 8 | Bucken, Günter | 37 | Schomacker, Michael |
| 9 | Bucken, Helke | 38 | Schult, Anke |
| 10 | Conley, Birgit | 39 | Siewert, Guido |
| 11 | Eberspächer, Harald | 40 | Sommer-Pietsch, Petra |
| 12 | Funk, Susanne | 41 | Spaude, Carsten |
| 13 | Hahn, Ruth | 42 | Spaude, Martina |
| 14 | Hänsel, Peter | 43 | Stürmer, Silvia |
| 15 | Hänsel, Waltraud | 44 | von Scheidt, Horst |
| 16 | Hellwig, Anneliese | 45 | von Scheidt, Irmgard |
| 17 | Hellwig, Bernd | 46 | Voss, Andreas |
| 18 | Henning, Corinna | 47 | Wiemken, Kristin |
| 19 | Hillmer, Margrit | 48 | Wiemken, Peter |
| 20 | Inselmann, Karin | 49 | Wöldeke, Rolf |
| 21 | Kirschstein, Edeltraud | 50 | Wolff, Günter |
| 22 | Kirschstein, Nils | 51 | Wolff, Heiko |
| 23 | Klähn, Gisela | 52 | Wolters, Horst |
| 24 | Knop, Rita | | |
| 25 | Kobylnski, Alexander | | |
| 26 | Leitner, Gerhard | | |
| 27 | Müller-Neumann, Carl | | |
| 28 | Nowoczyn, Melanie | | |
| 29 | Oster, Erwin | | |

Aufsichtsrat

- | | |
|---------------------|---------------------|
| Torben Wiemken | Vorsitzender |
| Michaela Krause | stellv. Vorsitzende |
| Wilfried Duck | Schriftführer |
| Dietmar Kraske | |
| Dieter Lesch | |
| Patricia Schomacker | |
| Gabriele Wiemken | |

Prüfungsausschuss

- | | |
|---------------------|---------------------|
| Torben Wiemken | Vorsitzender |
| Michaela Krause | stellv. Vorsitzende |
| Patricia Schomacker | |
| Wilfried Duck | |

Vorstand

- | | |
|--|--------------|
| Uwe Stramm, Dipl.-Volkswirt | Vorsitzender |
| Bernd Pietsch, Finanzbeamter | nebenamtlich |
| Horst Elsmann, Pensionär, bis 31.05.2022 | |

Prokura

- Michael Mayer, ab 01.06.2022



Lagebericht für das Jahr 2022

1. Rahmenbedingungen und Geschäft

1.1 Organisatorische und rechtliche Struktur

Die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG ist ein Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft. Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf die dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die sorgsam mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG ist in Bremerhaven der drittgrößte Anbieter von Mietwohnungen.

1.2 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Angriffskrieges von Russland auf die Ukraine sowie extremen Energiepreiserhöhungen. Hinzu kamen Material- und Lieferengpässe, Fachkräfte- und Personalmangel, sowie ein allgemein stark steigendes Preis- und Zinsniveau. Trotz dieser schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 gut behaupten. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr um 1,9 %. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

In 2022 hat sich die Wirtschaftsleistung durch Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen besonders bei den sonstigen Dienstleistern, zu denen auch die Kreativ- und Unterhaltungsbranche zählt, um 6,3 % erhöht. Auch die Wirtschaftsbereiche Handel, Verkehr und Gastgewerbe sorgten für ein kräftiges Plus von 4,0 %, sowie der Bereich Information und Kommunikation um 3,6 %. Dagegen brach die Wirtschaftsleistung im Baugewerbe deutlich ein und ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück. Hohe Bau-, Energie- und Finanzierungskosten, bei gleichzeitigen Material- und Fachkräftemangel bremsten die Baukonjunktur.

Der Außenhandel nahm trotz starker Preisanstiege im Jahr

2022 zu. Der Export stieg preisbereinigt um 3,2 %. Die Importe haben jedoch preisbereinigt um 6,7 % zugenommen, sodass der Außenbeitrag das BIP-Wachstum insgesamt gedämpft hat.

Die Sparquote betrug in 2022 rund 11 % und lag damit wieder auf Vor-Pandemie-Niveau. Auch wenn es trotz der hohen Inflation vielen Haushalten immer schwerer fällt Geld zur Seite zu legen, führt die allgemeine Unsicherheit dazu, dass die Deutschen mit Anschaffungen vorsichtiger werden. Die „Vorsorge“ in Form von sparen ist daher die traditionelle Krisenreaktion der privaten Haushalte.

Die Verbraucherpreise haben 2022 deutlich um 7,9 % gegenüber dem Vorjahr angezogen. Im Oktober 2022 erreichte die Inflationsrate mit 10,4 % einen historischen Höchststand. Sowohl die Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.

Die Zahl der Erwerbstätigen ist in 2022 weiter gestiegen. Rund 45,6 Mio. Personen waren mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland.

Der Arbeitsmarkt hat sich insgesamt positiv entwickelt. Die Zahl der Arbeitslosen reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr um 195.000 auf 2,418 Mio. Personen. Die Arbeitslosenquote verringerte sich im Jahresdurchschnitt auf 5,3 %.

Ende 2022 haben in Deutschland 84,3 Mio. Menschen gelebt. Damit erreicht die Bevölkerung einen neuen Höchststand. Rund 1,43 Mio. Menschen sind mehr nach Deutschland gekommen, als ins Ausland fortgezogen sind. In der Folge sei die sogenannte Nettozuwanderung so hoch gewesen wie noch nie seit Beginn der Erfassung der Zahlen im Jahr 1950. Zugleich ist die Geburtenzahl zurückgegangen und die Zahl der Sterbefälle gestiegen.

Die Bundesregierung rechnet für 2023 mit einem leichten Anstieg der Wirtschaftsleistung um 0,2 %. Die Arbeitslosenquote dürfte im Jahr 2023 auf 5,4 % steigen, die Zahl der Erwerbstätigen soll durchschnittlich 45,7 Mio. Personen betragen. Die Verbraucherpreise sollen im Jahresdurchschnitt um 6,3 % steigen. Allerdings werden diese Prognosewerte weiterhin durch die unvorhersehbaren Auswirkungen des Krieges in der Ukraine beeinflusst.

1.3 Rahmenbedingungen in Bremerhaven

Die fortlaufende Corona-Pandemie mit ihren weltweiten Auswirkungen auf Lieferketten, der sich verschärfende Fachkräftemangel und die Aufnahme von Geflüchteten aus der Ukraine stellten den Arbeitsmarkt in Bremerhaven vor erhebliche Herausforderungen. Trotzdem zeigte sich der Arbeitsmarkt in robuster Verfassung. Das Niveau der Arbeitslosigkeit läge ohne den Sondereinfluss durch die ukrainischen Geflüchteten (425 Personen) deutlich unter dem Vorjahreswert von 7.923 Personen. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote lag im Jahr 2022 bei rund 13,3 % und damit um 0,2 % über dem Vorjahreswert. Zum 31.12.2022 befanden sich 7.980 Frauen und Männer auf der Suche nach einer Arbeitsstelle.

Das Zentrum der Fußgängerzone in Bremerhaven gegenüber der Großen Kirche muss nach Schließung vom Kaufhaus Karstadt inklusive seiner diversen Untermieter umgestaltet werden. Das Karstadtgebäude soll in 2023 abgerissen werden. Für die Umsetzung der Pläne für das neue Herzstück der Innenstadt mit einem markanten Medienhaus und einer Markthalle muss dann ein Investor gefunden werden, der das geplante Bauvolumen von 60 Mio. EUR umsetzen kann.

Im Hafen von Bremerhaven sind die Umschlagszahlen 2022 erneut zurückgegangen. Der Gesamtgüterumschlag lag mit 52.4 Mio. Tonnen um 7.9 % unter dem Vorjahresniveau. Insgesamt wurden 47,3 Mio. Tonnen mit 4,6 Mio. Standardcontainern im Containerbereich umgeschlagen, dies ergibt ein Minus von 8,5 %. Der Automobilumschlag ist in Bremerhaven um 4,4 % zurückgegangen und kommt auf 1,6 Mio. Fahrzeuge.

Die Folgen des Krieges in der Ukraine wirken sich besonders beim Im- und Export von Massengut aus. In den ersten 10 Monaten 2022 im Handel mit Russland gingen die Zahlen von 650.000 auf 101.000 Tonnen Kohle sowie von 914.000 auf 311.000 Tonnen Mineralöl zurück.

Die Bauarbeiten des im Frühjahr 2014 gestarteten Hafentunnelbaus zwischen dem Überseehafen und der A 27 verzögern sich weiter. Das 1,8 Kilometer lange Tunnelbauwerk sollte Ursprünglich 2019 für den Verkehr freigegeben werden. Nun ist die Fertigstellung für Ende 2023 vorgesehen. Die ursprünglichen Bau- und Planungskosten von 180 Mio. EUR summieren sich inzwischen auf rund

272 Mio. EUR. Die Zusatzkosten belasten Bremerhaven mit 22,5 Mio. EUR; der Rest wird vom Land Bremen getragen.

Die Auftragslage in der Bauwirtschaft ist seit dem 2. Halbjahr 2022 rückläufig. Gestiegene Baukosten, Fachkräfte- und Materialmangel und ein gestiegenes Zinsniveau führten dazu, dass nur begonnene Bauvorhaben noch beendet werden. Neue Projekte wurden aber in die Zukunft verschoben oder ganz gestrichen.

Im Bereich der ehemaligen Verwaltungsgebäude der Unternehmen „Nordsee“ und „Deutsche See“ an der Klußmannstraße ist der Neubau eines Technikums für die Erweiterung des Alfred-Wegener-Instituts (AWI) nach zwei Jahren Bauzeit fertiggestellt worden. Nun läuft der Innenausbau, es werden Werkstätten, Labore, Büro- und Sitzungsräume für 40 Mitarbeiter eingerichtet. Gleich daneben wurde das ehemalige Nordsee-Gebäude für die Polar- und Meeresforscher für rund 9,5 Mio. EUR umgebaut und Anfang 2023 ans AWI übergeben. Hier wurden 86 Büros und acht Besprechungsräume auf drei Etagen für 200 AWI-Mitarbeiter neu geschaffen.

Auch die Bebauung auf dem rund 5,6 Hektar großen Kistnergelände soll nach der erfolgten Fertigstellung des Edeka-Marktes nun in 2023 starten. Hinter dem Supermarkt sollen ein Hostel mit 180 Betten und Gastronomie entstehen. Zur Geeste hin sollen insgesamt 132 Wohnungen in vier Blöcken durch die Gewoba und eine Investorengruppe errichtet werden. Die Baugebiete „Roter Sand Quartier“ an der Bgm.-Smidt-Straße und dem „Quartier am Warrings-Park“ in Wulsdorf gehen weiter voran. Auf dem Warringsquartier hinter dem neuen Edeka-Markt an der Weserstraße sollen in den nächsten Jahren 234 Wohnungen und eine Kindereinrichtung für Kleinkinder bis drei Jahren entstehen. Die ersten 33 Mietwohnungen in fünf Stadthäusern konnten Ende 2021 bezogen werden, der zweite Bauabschnitt mit 40 Wohnungen ist gestartet, ebenfalls der Kitabau. Beide Bauvorhaben sollen in 2023 fertiggestellt werden.

Auch auf dem letzten freien Baugrundstück am Neuen Hafen ist mit dem Bau von 24 Eigentumswohnungen direkt am Hafenbecken begonnen worden.

Der Baustart für die neue Stadtteilmitte im Zentrum von Wulsdorf ist nach einigen Verzögerungen nun für 2023 vorgesehen. Hier sollen zwei kombinierte Wohn- und Ge-

schäftsgebäude mit rund 60 Wohnungen und ein Verbraucher- und Drogeriemarkt entstehen.

Auch beim Bauvorhaben „Leher Tor“ bestehend aus fünf Bootshäusern und zwei Atelierhäusern mit insgesamt 110 Wohnungen ist der Baubeginn für die ersten 39 Mietwohnungen Anfang 2022 erfolgt, der Fertigstellungstermin ist für Sommer 2023 geplant. Gefolgt vom „Leher Güterbahnhof“, wo ein lokaler Investor auf einer Brache rund 100 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 16 Reihenhäuser in 2023 errichten will.

Im Leher Norden an der Wurster Straße sollen nach erfolgreichem Abriss eines alten Hochbunkers 40 Wohneinheiten in fünf Reihenhäusern samt Tiefgarage bis Ende 2024 errichtet werden. Zentral in der Stadt im ehemaligen Tanzclub „Capitol“ an der Elbestraße wird ein Studentenhaus mit rund 60 Appartements errichtet und steht kurz vor der Fertigstellung. In der Deichstraße erfolgte im Frühjahr 2022 der Baubeginn für ein Studentenwohnheim mit 35 Appartements, auch hier ist die Fertigstellung in 2023 geplant.

Als weiteres herausragendes Projekt für die Stadtentwicklung ist das 140 Hektar große Entwicklungsgebiet „Werftquartier“ anzusehen. Das Gelände soll das Verbindungsstück zwischen den Havenwelten und dem Schaufenster Fischereihafen werden und dabei den Stadtteil Geestemünde zum Wasser hin öffnen. Auf der Grundlage eines Architektenwettbewerbs wurde zunächst die Rahmenplanung bis Ende 2022 umgesetzt und danach der erste Bebauungsplan für 290 Wohnungen, dazu Gewerbeflächen, Parkhäuser und Geschäfte beschlossen. Im Werftquartier sollen rund 2.750 Wohneinheiten und 3.000 Arbeitsplätze entstehen. Insgesamt soll das Werftquartier über einen Zeitraum von 10 - 15 Jahren entwickelt werden. Die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven möchte sich in diesem Gebiet zusammen mit fünf anderen Wohnungsunternehmen aus Bremerhaven engagieren. Diese sogenannte „van Ronzelen-Gruppe“ plant die Errichtung von 600 Wohnungen - davon 60 Reihenhäuser - auf der Südspitze des ehemaligen „Külkengrundstücks“.

Der Eingang zum Werftquartier von Geestemünde aus soll mit einem neuen Polizeirevier bebaut werden. Die geplanten Kosten belaufen sich auf 33 Mio. EUR. 100 Polizisten sollen in dem Neubau an der Georgstraße/Ecke Nansenstraße Platz finden. Die Fertigstellung ist bis Ende des

Jahres 2025 vorgesehen.

Insgesamt sind in den nächsten 15 Jahren in Bremerhaven 4.700 Neubauwohnungen geplant, die dann Platz für rund 11.600 Einwohner bieten sollen. Die Stadt geht davon aus, dass rund 30 Prozent der Menschen, die in die neuen Wohnungen einziehen, Neubürger sind, insgesamt also rund 3.500.

Der große Traum von der wachsenden Offshore-Windenergie hat sich für Bremerhaven bisher nicht erfüllt. Der Offshore-Terminal Bremerhaven (OTB) ist Geschichte. Der Planfeststellungsbeschluss von 2015 ist unwirksam, nachdem nun auch der Bundesgerichtshof die Beschwerde des Senats gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Bremen vom 2. November 2021 endgültig abgewiesen hat. Die bereits in den Vorjahren ausgegebenen Gelder für u.a. Gutachten, Baugrunduntersuchungen, Genehmigungen, Kampfmittelsuche oder Probebohrungen in Höhe von 32 Mio. EUR sind verloren.

Allerdings besteht die Hoffnung, dass genau an der Stelle, wo einmal der OTB geplant war, nun ein Energiewendehafen entstehen könnte. Es geht dabei um den Umschlag von Offshore-Komponenten inklusive Recycling von ausgedienten Windkraftanlagen und dem Import von Wasserstoff sowie die Produktion und Wiederverwertung von Lithium-Batterien für die Umstellung auf Elektroantrieb bei Autos.

Auf einem 150 Hektar großen Areal auf der Luneplate soll ein ökologisch wertvolles Gewerbegebiet entstehen. Hierdurch sollen Firmen der Wachstumsbranche Green Economy“ nach Bremerhaven gelockt werden. Das neue „LUNE DELTA“ wird seit 2022 nachhaltig entwickelt und bedarfsgerecht in voraussichtlich fünf Bauabschnitten von Süden nach Norden erschlossen. Hier werden dann



hochwertige Gewerbeflächen auch für kleinere und mittlere Unternehmen je nach Bedarf bereitgestellt.

Mit ihrer Fachkompetenz im Bereich der Offshore-Windenergie und der Hafenlogistik besitzt die Seestadt einen idealen Ausgangspunkt für den geplanten Ausbau Bremerhavens als Testregion und Kompetenzzentrum für Wasserstoff- und Brennzellentechnologie. Eine zentrale Rolle spielt dabei die Erstellung einer Pilotanlage für die Wasserstoffgewinnung auf dem ehemaligen Flugplatz Luneort durch das Fraunhofer-Institut für Windenergiesysteme (IWES). Mit dem Wasserstoff-Testfeld „Hydrogen Lab“ soll eine Anlage entstehen, die nicht nur bis zu einer Tonne grünen Wasserstoff täglich gewinnen kann, sondern auch Erkenntnisse über die Energiewende liefert. Nach dem Spatenstich im September soll das Testfeld im Sommer 2023 in Betrieb gehen.

Nach zwei Corona-Jahren hat sich die Tourismusbranche wieder erholt. Mit 408.181 Übernachtungen bei 215.945 Ankünften und einem Plus von 26,3 % gegenüber 2021 hat sich Bremerhaven als Reiseziel sehr gut behauptet. Die 19 Hotels mit 1.280 Zimmern und 2.658 Betten in der Stadt konnten sich über 377.107 Übernachtungen freuen, ein Plus von 32,2 %. Das Klimahaus Bremerhaven konnte im Mai 2022 seinen sechsmillionsten Besucher feiern und das Deutsche Auswandererhaus hat im Januar 2023 die Gästezahl Dreimillionen erreicht. Neben den weiteren Attraktionen mit dem Zoo am Meer (+117.274 Personen)

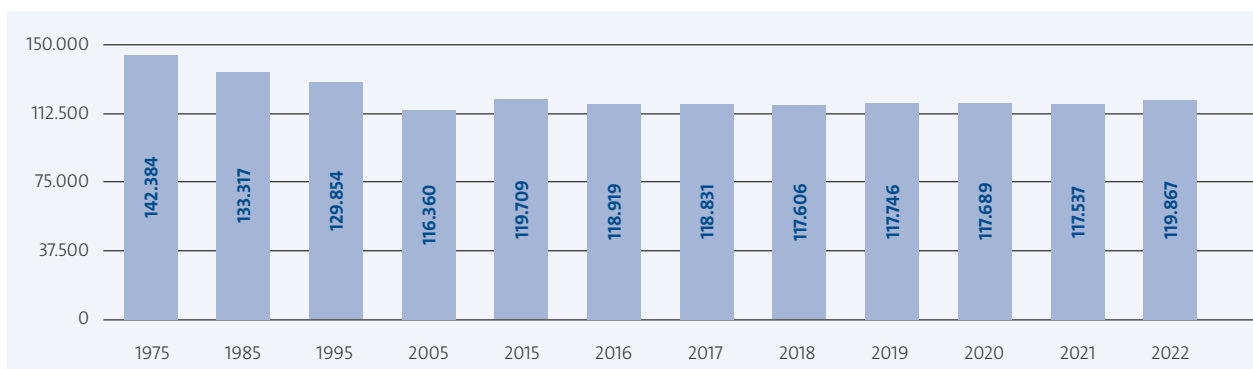
und dem Deutschen Schifffahrtsmuseum (+ 23.095 Personen) konnte Bremerhaven durch diverse Veranstaltungen wie z. B. der „Maritimen Tage“ als größtes Hafenfest an der Nordseeküste mit 420.000 Besuchern wieder mehr Tagesgäste begrüßen.

Die bisher von der Pandemie besonders stark betroffene Kreuzfahrtbranche hat mit 232.000 Passagieren im Jahr 2022 fast wieder das Vor-Corona-Niveau erreicht. Die 110 Schiffsabfertigungen bedeuten ein Plus von 190 % gegenüber dem Vorjahr. Für 2023 stehen schon jetzt 109 Anläufe in den Büchern, die schätzungsweise 223.000 Passagiere nach Bremerhaven bringen.

Der Einwohnerbestand zum 31.12.2022 beläuft sich auf 119.867 Personen, davon sind 60.113 Personen männlich. Für das Jahr 2022 ergab sich somit eine deutliche Zunahme um 2.330 Einwohner. Nach Altersgruppen aufgegliedert betreffen hiervon 72.273 Einwohner die Gruppe der 18 bis unter 65-jährigen, gefolgt von der Gruppe 65 Jahre und älter mit 26.027 Einwohnern, sowie 21.567 Einwohner, die unter 18 Jahre alt sind. Nach Stadtgebieten aufgeteilt wohnen die meisten Menschen in dem Gebiet Lehe/Leherheide mit 55.806 Personen, gefolgt von Geestemünde mit 33.338 Personen und dem Stadtteil Mitte mit 13.208 Personen.

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre zeigt das folgende Schaubild (Abb. 1):

Abb. 1 – Bevölkerungsentwicklung in Bremerhaven (Stand jeweils 31.12.)



2. Geschäftsverlauf der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG

2.1 Bestandsbewirtschaftung

Der Bestand der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG hat sich im Jahr 2022 wie folgt entwickelt (Tabelle 1):

Tabelle 1 – Bestand der WoGe Bremerhaven

	Wohnungen	Garagen	Sonstige Einheiten
Wohnbauten	2.809	432	30
Andere Bauten	-	-	1
31.12.2022	2.809	432	31
31.12.2021	2.809	431	32
Veränderungen	0	1	-1

Veränderungen

Der Wohnungsbestand hat sich im Jahr 2022 nicht verändert. Lediglich die Wohnfläche hat sich durch Neuaufmaß nach Modernisierungsmaßnahmen um 113,7 qm erhöht.

Die sonstigen Einheiten umfassen 26 Gewerberäume, drei Washhäuser und eine Werkstatt.

Eine bisher als sonstige Einheit genutzte Garage wurde wieder den Garagen zugeordnet. Die Gesamtnutzungsfläche aller Wohnbauten (ohne Garagen) beträgt 188.212 qm, die Gesamtgrundstücksfläche 223.746 qm.

Die Genossenschaft verfügt über insgesamt 9.139 qm unbebaute Grundstücksflächen.

Die Wohnungsgenossenschaft hat ihren Wohnungsbestand im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder durch hohe Ausgaben im Instandhaltungs- und Modernisierungsbereich von insgesamt 4.574.324,76 EUR (Vorjahr 4.460.523,51 EUR) aufgewertet und den Markterfordernissen angepasst.

Neben den laufenden Instandhaltungsmaßnahmen wurden insbesondere umfangreiche Modernisierungen von Bädern und Heizungsanlagen sowie die Verbesserung der Elektroversorgung bei gleichzeitigen Grundrissverbesserungen vorgenommen. Der Einbau von Warm- und Kaltwasserzählern



wurde fortgesetzt. Fenster wurden modernisiert sowie in Treppenhäusern die Briefkastenanlagen erneuert und die Sicherheit der Eingangstüren verbessert.

Des Weiteren wurden Wärmedämmmaßnahmen und Dacherneuerungen durchgeführt. Ferner konnten durch die Errichtung von Solaranlagen zur Heizungsunterstützung die Nebenkosten sowie auch der CO₂-Ausstoß reduziert werden. Außerdem wurden weitere Balkonverglasungen installiert.

Zur Finanzierung der Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen wurden Darlehen in Höhe von 1,8 Mio. EUR in Anspruch genommen.

Im Schaubild unten (Abb. 2) ist die Entwicklung dieser Ausgaben seit 2012 dargestellt.

2.2 Bautätigkeit/Erwerb von Wohnanlagen

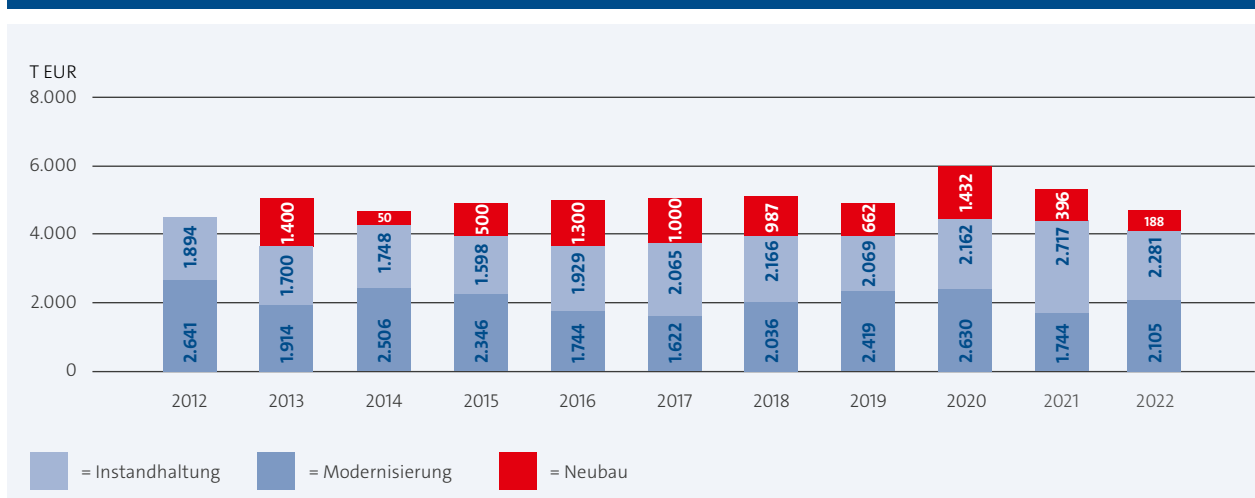
In 2022 wurde die Komplettmodernisierung der Wohnanlage in der Wismarer Str. 6 fortgesetzt. Hierbei wurde das aus 18 Wohneinheiten bestehende Objekt um sechs Wohneinheiten aufgestockt. Zum Bilanzstichtag beliefen sich die Baukosten auf 2.836.405,33 EUR.

In Bremerhaven-Geestemünde wurde ein mit alten Garagen bebautes 746 qm großes Grundstück als Vorratsgrundstück erworben.

2.3 Vermietungssituation

Der Wohnungsmarkt war im abgelaufenen Jahr neben der allgemein gestiegenen Nachfrage nach günstigen Wohnungen durch die Flüchtlingswelle wegen des Ukraine-Kriegs bestimmt. Die Vermietungszahlen stiegen an und die Leerstände nahmen ab. Die aktuell noch leerstehenden und überwiegend nicht marktfähigen Wohnungen sind für eine umfassende Sanierung vorgesehen oder

Abb. 2 – Ausgaben (in T EUR) im Modernisierungs- und Instandhaltungsbereich (Stand jeweils 31.12.)



werden für Neubauprojekte abgerissen.

Die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG tätigt weiterhin hohe Investitionen in die Modernisierung und Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes. Gleichzeitig wird wieder verstärkt die Neubautätigkeit betrieben. Die Einnahmeverluste aus Leerstand sind rückläufig. Der modernisierungsbedingte Leerständen konnte in 2022 reduziert werden.

Die Mietausfälle durch Leerstand (-150.082,29 EUR) sowie Abschreibungen auf Mietforderungen (+15.089,43 EUR) haben sich gegenüber dem Vorjahreswert per Saldo um 134.992,86 EUR auf 988.538,03 EUR vermindert.

Die Nutzungsentgelte (Sollmieten ohne Betriebskosten) betragen 11.130.596,37 EUR (Vorjahr 10.841.174,59 EUR). Erhöhungen ergaben sich neben planmäßigen Mietanpassungen im Wesentlichen durch Modernisierungen und Wertverbesserungen. Aus sonstigen Erlösen und Umlagen wurde ein Umsatz von 4.688.457,33 EUR (Vorjahr 4.324.894,71 EUR) erzielt. Für öffentlich geförderte Wohnungen haben wir Mietzuschüsse in Höhe von 65.156,00 EUR (Vorjahr 70.507,00 EUR) erhalten.

Im Jahr 2022 waren 282 (Vorjahr 258) Wohnungswechsel zu bearbeiten. Die Fluktuationsrate lag somit bei rund 10,0 %. Die Leerstandquote verminderte sich im Wesentlichen durch die Fertigstellung und Vermietung der zur Komplettmodernisierung vorgesehenen Objekte und die erhöhte Nachfrage durch Flüchtlinge und Asylsuchende

von 8,7 % auf 4,9 %.

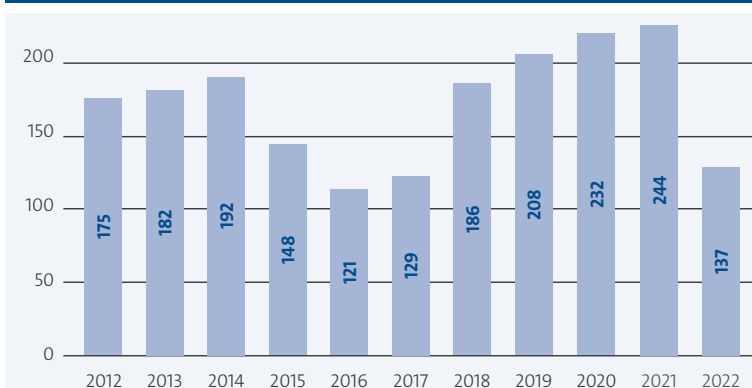
Die Zahl der leerstehenden Wohnungen bei der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG entwickelte sich in den letzten zehn Jahren wie folgt (Abb. 3).

2.4 Mitglieder- und Geschäftsguthabenentwicklung

Die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG wies zum 31.12.2022 einen Bestand von 4.420 Mitgliedern (Vorjahr 4.306) mit 14.959 Anteilen aus. Die Bestandsentwicklung ergibt sich aus der Tabelle 2 auf der nachfolgenden Seite.

Ein Geschäftsanteil beträgt 310,00 EUR. Der Gesamtbestand an Geschäftsguthaben beläuft sich auf 4.805.737,24 EUR; er hat sich um 255.715, 13 EUR erhöht. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 667.153,54 EUR auf Geschäftsanteile eingezahlt. An die zum Schluss des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder sind als Auseinandersetzungsguthaben 208.730,29 EUR zu zahlen.

Abb. 3 – Zahl der leerstehenden Wohnungen (Stand jeweils 31.12.)

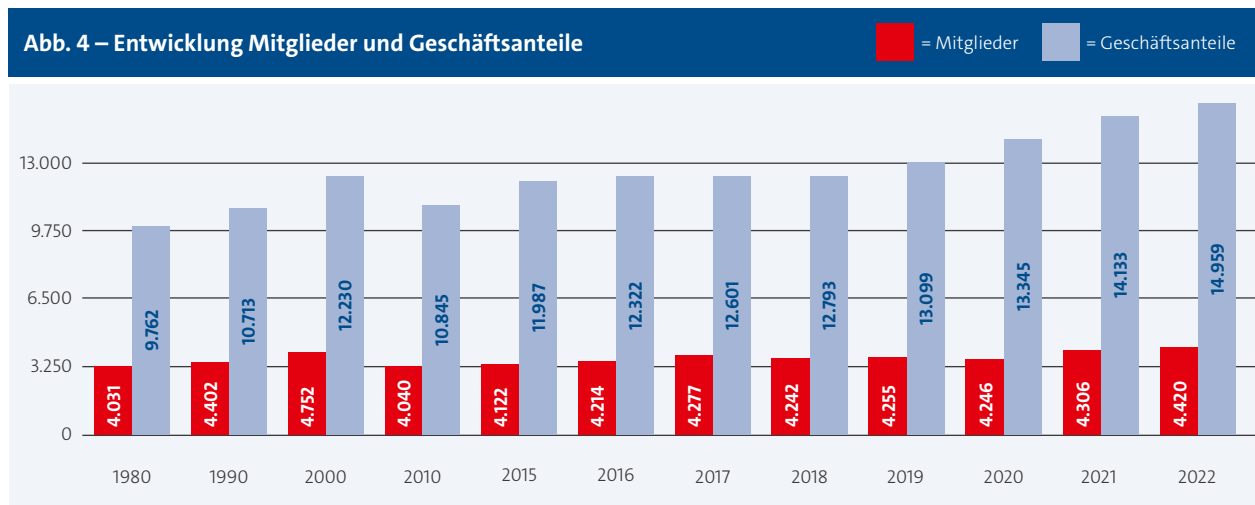


2.5 Vertreterversammlung

Die für den 27.06.2022 geplante Vertreterversammlung musste wegen eines Problems am Versammlungsort kurzfristig abgesagt und um zwei Wochen verschoben werden. In der ordentlichen Vertreterversammlung am 11.07.2022 wurde dann beschlossen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 82.219,26 EUR als Gewinnanteil (= 2 %) auf die am 01.01.2021 vorhandenen Geschäftsguthaben an die Mitglieder der Genossenschaft auszuschütten. Ferner wurden Vorstand und Aufsichtsrat jeweils einstimmig die Entlastung erteilt und Aufsichtsratswahlen durchgeführt.

Die Entwicklung der Mitglieder und Geschäftsanteile ist aus Schaubild (Abb. 4) ersichtlich.

Tabelle 2 – Bestandsentwicklung				
	Mitglieder	Mitglieder	Anteile	Anteile
Bestand am 01.01.2022		4.306		14.133
Zugang				
Erwerb der Mitgliedschaft, Beteiligung mit weiteren Anteilen		405		1.647
Abgang				
Tod	72		224	
Kündigungen	186		472	
Teilkündigungen			38	
Übertragung	22		57	
Ausschlüsse	11	- 291	30	- 821
Bestand am 31.12.2022		4.420		14.959



3. Darstellung der Lage

3.1 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet.

3.2 Finanzielle Lage

Unseren Zahlungsverpflichtungen konnten wir jederzeit in vollem Umfang nachkommen. Der für 2023 aufgestellte

Finanzplan weist ein ausgeglichenes Ergebnis aus. Neben den Auswirkungen des Krieges in der Ukraine sind keine weiteren negativen Beeinflussungen der Finanzlage 2023 erkennbar. Ferner stehen der Genossenschaft Kreditlinien zur Verfügung.

3.3 Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft ist trotz steigender Mieteinnahmen weiterhin durch hohe Instandhaltungs- und Modernisierungsausgaben geprägt. Diese Maßnah-

Tabelle 3 – Kennzahlen zur Vermögenslage

	31.12.2022		31.12.2021		Bewegungen
	T EUR	%	T EUR	%	T EUR
Anlagevermögen	70.409,8	92,2	71.326,1	92,7	-916,3
Umlaufvermögen	5.950,1	7,8	5.660,0	7,3	+290,1
Rechnungs- abgrenzungsposten	277	0,0	21,3	0,0	+6,4
Bilanzsumme	76.387,6	100,0	77.007,4	100,0	-619,8
Fremdmittel	47.843,9	62,6	49.648,2	64,5	-1.804,3
Rückstellungen	4.513,3	5,9	4.438,4	5,7	+74,9
Eigenkapital	24.030,4	31,5	22.920,8	29,8	+1.109,6

Tabelle 4 – Kapitalflussrechnung

	2022	2021	Veränderung
	T EUR	T EUR	T EUR
Finanzmittelbestand bis zum 01.01.	541,3	1.164,0	-622,7
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen *	5.380,6	4.422,7	957,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.608,9	-2.557,8	51,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.658,0	-2.487,6	170,4
Finanzierungsmittelbestand zum 31.12.	655,0	541,3	113,7
*darin enthalten:			
Cashflow nach DVFA/SG	4.539,5	3.632,4	907,1
Planmäßige Tilgungen	-3.515,7	-3.373,1	142,6

men beeinträchtigen einerseits die derzeitige Ertragslage, sichern aber andererseits die Substanz und die künftige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes. Durch die anziehende Nachfrage nach günstigen Wohnungen insbesondere auch durch verstärkte Flüchtlingsbewegungen ist die Ertragslage im abgelaufenen Geschäftsjahr als gut anzusehen.

3.4 Unternehmensentwicklung

Auf der Grundlage unseres mehrjährigen Finanz- und Wirtschaftsplanes wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2023 geplant. Die hohen Investitionen in den Immobilienbestand sichern die nachhaltige Vermietbarkeit und spiegeln sich in steigenden Mieteinnahmen wieder.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv. Die allgemein ansteigenden Mieten in Bremerhaven sowie die erhöhte Nachfrage wirken sich positiv auf die Ertragslage aus. Die Beeinträchtigungen durch die Corona-Pandemie waren im Jahr 2022 nur noch in schwacher Form wahrnehmbar. Hingegen sind die Auswirkungen durch den Krieg in der Ukraine weiterhin unkalkulierbar.

3.5 Personal- und Sozialwesen/Verwaltung

Die Beschäftigten der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG verfügen für die Ausübung ihrer Tätigkeiten über entsprechende Ausbildungen und Qualifikationen. Außer dem geschäftsführenden Vorstandsmitglied und einem nebenamtlich tätigen Vorstandsmitglied waren am 31.12.2022 bei der Genossenschaft 18 kaufmännische (davon fünf Teilzeitkräfte) und fünf technische Angestellte sowie vier Hauswarte und eine Auszubildende durchschnittlich beschäftigt. Die Bezahlung und Arbeitsbedingungen unserer Belegschaft richten sich nach den Tarifverträgen in der Wohnungswirtschaft.

Die aktuelle betriebliche Altersversorgung in Form einer externen Unterstützungskasse umfasst 18 Beitragszahlungen für aktive Mitarbeiter. Die interne bereits geschlossene betriebliche Altersversorgung umfasst 20 Begünstigte (drei Anwartschaften und 17 laufende Leistungen).

Die gesetzliche Prüfung durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. für das Geschäftsjahr 2021 erfolgte im September/ Oktober 2022. Es wurde uns eine ordnungsgemäße Geschäftsführung testiert.

3.6 Nachtragsbericht

Aufsichtsrat und Vorstand beabsichtigen in gemeinsamer Sitzung am 26.04.2023 zu beschließen, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, nach Feststellung der Bilanz den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 86.768,15 EUR als Gewinnanteil (= 2 %) auf die am 01.01.2022 vorhandenen Geschäftsguthaben an die Mitglieder der Genossenschaft auszuschütten.

3.7 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Die auch im Jahr 2022 noch hohen Lebensmittel- und Energiepreise belasten das verfügbare Einkommen der Verbraucher sehr. Sollte dieser Trend anhalten, könnte die Zahlungsfähigkeit einzelner Haushalte, insbesondere bei Haushalten mit Einzelpersonen und Alleinerziehenden in großen Wohnungen problematisch werden. Hieraus könnten Erlösausfälle resultieren.

Die Europäische Zentralbank hat zur Dämpfung der gegenwärtigen Inflation eine Zinswende eingeleitet und die Leitzinsen seit Mitte 2022 mehrfach erhöht. Für die Aufnahme und Prolongation von Darlehen besteht daher ein signifikantes Zinsänderungsrisiko.

Ferner stellen die Klimagesetzgebung der Bundesregierung und die damit verbundenen Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor die Wohnungswirtschaft vor erhebliche Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität.

Zur Risikoüberwachung bei der Wohnungsgenossenschaft bestehen Planungs-, Kontroll- und Steuerungssysteme, die das Risikomanagement unterstützen. Ein umfangreiches internes Kontrollsystem umfasst organisatorische Sicherungsmaßnahmen. Ferner werden Kostenkontrollen, Soll-/Ist-Vergleiche, Beobachtungen der Vermietungsergebnisse und Mitgliederbewegungen als auch Beobachtungen von externen Entwicklungen vorgenommen.

Für die Geschäftsjahre 2023 und 2024 sind neben oben schon erwähnten Risiken durch den Ukrainekrieg keine weiteren außergewöhnlichen Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen können. Im Wirtschafts- und Finanzplan sind sowohl die Risiken im Vermietungsgeschäft als auch Preis-, Beitrags- und Tariferhöhungen bereits berücksichtigt

Tabelle 5 – Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

	2022	2021	2020	2019	2018
Eigenkapitalquote (%)	31,5	29,8	29,0	28,6	28,4
Anlageintensität (%)	92,2	92,6	92,3	92,4	93,7
Cashflow (T EUR)	4.540	3.632	4.259	4.306	3.731
Zinsaufwand pro qm-Wohnfläche (EUR)	0,37	0,42	0,46	0,48	0,54
Zinsaufwand in Relation zur Sollmiete (%)	7,6	8,8	9,8	10,4	12,0

Tabelle 6 – Kennzahlen zur Ertragslage

	2022	2021	2020	2019	2018
Leerstandsquote (%)	4,9	8,7	8,2	7,4	6,6
Fluktuationsrate (%)	10,0	9,2	8,7	10,5	10,8
Durchschnittliche Nutzungsgebühren pro qm-Wohnfläche (EUR)	4,93	4,80	4,71	4,64	4,52
Instandhaltung pro qm-Wohnfläche (EUR)	1,01	1,20	0,96	0,92	0,96
Gesamtkapitalrentabilität (%)	2,5	1,5	2,4	2,2	2,1

Tabelle 7 – Plan-/Ist-Darstellung

	Plan 2023	Plan 2022	Ist 2022	Ist 2021
	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR
Umsatzerlöse aus Mieten	11.225	10.950	11.137	10.841
Instandhaltungsaufwendungen	2.270	2.200	2.281	2.717
Personalaufwendungen	2.075	2.000	2.186	1.878
Abschreibungen	3.550	3.525	3.540	3.396
Sonstige betriebliche Aufwendungen	825	800	800	741
Zinsaufwendungen (ohne Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen)	900	980	844	952
Jahresüberschuss	947	537	936	150

worden. Besondere Finanzierungsinstrumente sind nicht vorhanden. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Zinsänderungsrisiken wurden durch entsprechende Zinsfestschreibungen bis Anfang 2024 minimiert. Bei der Liquiditätsversorgung gibt es keine Engpässe, da die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG über ausreichend freie Ränge in ihren Grundbüchern verfügt. Biometrische Risiken bei den Pensionsverpflichtungen wurden berücksichtigt.

3.8 Prognosebericht

Die Wohnungswirtschaft hat sich trotz den wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine bisher gut behauptet. Insbesondere die hohen Flüchtlingszahlen in Bremerhaven führten zu steigenden Vermietungszahlen. Der Vorstand hat in seiner Unternehmensplanung die derzeit bestehenden Risiken aus hohen Energiekosten sowie deutlich gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten in seine Planzahlen einbezogen.

Die Genossenschaft ist auch weiterhin in der Lage, erhebliche Beträge für Modernisierung und Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes aufzuwenden. Für die Folgejahre ist eine mittelfristige Investitionsplanung vorhanden.

Wegen der soliden Vermögens- und Finanzbasis sowie der in den letzten Jahren verstärkten Investitionstätigkeit ist davon auszugehen, dass der Fortbestand der Genossenschaft auch zukünftig gesichert ist.

Für das Geschäftsjahr 2023 wird ein Jahresüberschuss erwartet.

3.9 Schlussbemerkungen

Das vergangene Jahr war für die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG durch die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs und der damit einhergehenden negativen Einflüsse auf die Gesamtwirtschaft bestimmt. Für die aufgrund des Krieges verstärkten Fluchtbewegungen nach Deutschland konnten auch bei der WoGe kurzfristig viele Wohnungen für Flüchtlinge zur Verfügung gestellt und die Not somit etwas abgemildert werden.

Auch während der schwierigen Rahmenbedingungen im Baubereich wurden wieder viele Wohnungen nach Mieterwechsel komplett modernisiert beziehungsweise durch Instandhaltungsarbeiten wieder marktmäßig hergerichtet.

Ferner werden 18 Wohnungen in einem Gebäude komplett modernisiert und haben nach Abschluss der Arbeiten in 2023 dann Neubaustandard.

Die konstruktive Arbeitsweise zwischen Aufsichtsrat und Vorstand wurde erfolgreich fortgesetzt. Für die vielfältigen Anregungen und das entgegengebrachte Vertrauen bedanken wir uns. Ferner gilt unser Dank auch den Damen und Herren der ehemaligen und der in 2022 neu gewählten Vertreterversammlung für die gute Zusammenarbeit auch unter erschwerten Pandemiebedingungen.

Abschließend danken wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr persönliches Engagement und die gute Zusammenarbeit, die Grundlage für das gute Jahresergebnis 2022 waren.

Bremerhaven, 11.04.2023

Der Vorstand: Uwe Stramm, Bernd Pietsch

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		373,33	149,07
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	66.467.987,96		67.679.112,57
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	761,31		761,31
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	607.873,47		494.611,58
4. Technische Anlagen und Maschinen	5.310,35		6.130,43
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	470.646,82		534.319,86
6. Anlagen im Bau	2.836.405,33		2.610.587,36
7. Bauvorbereitungskosten	19.919,11	70.408.904,35	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	0,00		0,00
2. Andere Finanzanlagen	500,00	500,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt		70.409.777,68	71.326.172,18
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	4.494.110,96		4.386.761,64
2. Andere Vorräte	0,00	4.494.110,96	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	115.920,66		111.933,16
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	90.269,49	206.190,15	121.182,00
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	655.024,36		541.334,84
2. Bausparguthaben	594.755,69	1.249.780,05	498.766,28
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		27.715,83	21.257,05
Bilanzsumme		76.387.574,67	77.007.407,15

PASSIVA

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	198.037,16		197.372,85
2. der verbleibenden Mitglieder	4.597.006,95		4.348.946,82
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige, fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 31.859,29 EUR	10.693,13	4.805.737,24	3.702,44 (13.467,35)
II. Ergebnisrücklage			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 94.282,06 EUR	3.520.139,09		3.425.857,03 15.842,02
2. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 755.000,00 EUR	15.617.753,34	19.137.892,43	14.862.753,34 (52.000,00)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	936.050,21		
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-849.282,06	86.768,15	82.219,26
Eigenkapital insgesamt		24.030.397,82	22.920.851,74
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.317.056,00		4.253.641,00
2. Steuerrückstellungen	5.802,50		5.802,50
3. Sonstige Rückstellungen	190.368,19	4.513.226,69	178.952,39
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.583.612,04		43.574.827,46
2. Erhaltene Anzahlungen	5.517.720,97		5.196.208,71
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	215.395,34		166.773,66
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	399.441,63		572.301,94
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 63.713,64 EUR	127.780,18	47.843.950,16	138.047,75 (69.445,06)
Bilanzsumme		76.387.574,67	77.007.407,15

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		14.946.301,56	14.148.585,87
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		28.576,60	27.247,75
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		107.349,32	346.261,85
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		143.019,88	123.899,13
4. Sonstige betriebliche Erträge		226.760,67	146.809,18
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.478.290,93	6.824.253,99
Rohergebnis		8.973.717,10	7.968.549,79
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.490.451,12		1.444.778,33
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 386.614,99 EUR	696.012,77	2.186.463,89	433.705,97 (122.932,19)
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.540.048,76	3.396.214,84
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		799.758,39	740.708,99
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			20,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	20,00	1.193,68	1.371,94
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.173,68	959.279,03	1.245.054,67
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 115.932,00 EUR			-293.195,00
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		18.748,21	21.500,46
13. Ergebnis nach Steuern		1.470.612,50	687.978,47
14. Sonstige Steuern		534.562,29	537.917,19
15. Jahresüberschuss		936.050,21	150.061,28
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss			
a) in die gesetzliche Rücklage		-94.282,06	-15.842,02
b) in andere Ergebnisrücklagen		-755.000,00	-52.000,00
Bilanzgewinn		86.768,15	82.219,26

Anhang des Jahresabschlusses 2022

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG hat ihren Sitz in Bremerhaven und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Bremen (Reg.Nr.: GnR 107 BHV).

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsregelungen ebenso wie die Verordnung über die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 05.07.2021 beachtet.

Im Anhang wurden auch jene Angaben aufgenommen, die auf Grund eines Wahlrechts nicht in die Bilanz oder in die GuV aufgenommen wurden. Die ausgeübten Wahlrechte sind jeweils bei den einzelnen Posten der Bilanz und GuV im Anhang dargestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Bewertung Anlagevermögen

Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Herstellungskosten für Neubaumaßnahmen werden zu Vollkosten bewertet. Fremdkapitalzinsen während des Herstellungszeitraumes werden aktiviert. In die Herstellungskosten für Modernisierungen werden anteilige Verwaltungskosten eingerechnet.

In den Zugängen sind in den Herstellungskosten aktivierte Fremdkapitalzinsen in Höhe von 29.228,56 EUR enthalten und betreffen den Posten „Anlagen im Bau“.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 4.494.110,96 EUR (Vorjahr 4.386.761,64 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Aufstockung der Wismarer Straße 6 in Bremerhaven um eine Etage, mit sechs zusätzlichen Wohnungen, soll zum Frühjahr 2023 mit insgesamt 24 Wohnungen fertiggestellt werden. Die Maßnahme wurde unter „Anlagen im Bau“ erfasst.





Rücklagenspiegel

Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß Sachverständigenutachten nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen sowie den zugrunde liegenden Richttafeln 2018G von Prof. Dr. Klaus Heubeck errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten Abzinsungssatz von 1,79 %. Zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages wurde eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2 % und ein Rententrend von 1 % angesetzt.

Aufgrund der Änderung des § 253 Absatz 2 Satz 1 HGB wurde bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen

sieben, sondern auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt.

Bei den Rückstellungen für Altersvorsorgeverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 171.008,00 EUR.

Bei der Position Rückstellungen für Pensionen, die rechtlich vor dem 01.01.1987 begründet wurden, bestand ein Bilanzierungswahlrecht, das ausgeübt wurde.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Prüfungskosten	31.000,00 EUR
Interne Jahresabschlusskosten	15.000,00 EUR
Kosten Steuerberater	9.500,00 EUR
Urlaubsansprüche	12.410,00 EUR
Hausbewirtschaftung	120.166,14 EUR

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

Bewertung Umlaufvermögen

Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens werden höchstens mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Alle erkennbaren Risiken wurden durch Einzelabschreibungen oder Pauschalwertberichtigungen berücksichtigt. Bei gleichartigen Gegenständen des Vorratsvermögens wird unterstellt, dass die zuerst angeschafften Bestände auch zuerst verbraucht wurden.

Verbindlichkeiten (Schuldposten) werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Zum Stichtag bestehen Forderungen gegen den Vorstand in Höhe von 6.200,00 EUR. Diese Forderungen setzen sich zusammen aus vorzeitigen Auszahlungen an Mitglieder in Höhe der Geschäftsguthaben.

Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens werden wie folgt vorgenommen: Immaterielle Vermögensgegenstände unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear mit 20 %. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten, sowie die hierauf entfallenden Modernisierungen, entsprechend der voraussichtlichen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer der Gebäude von überwiegend 80 Jahren; in begründeten Einzelfällen bis 120 Jahre. Nach umfangreichen Modernisierungsarbeiten erfolgt eine Neueinschätzung der Nutzungsdauer. Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear mit 10 % bis 33 %. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden in Anlehnung an steuerrechtliche Vorschriften abgeschrieben.

RÜCKLAGENSPIEGEL

	Bestand am 31.12.2021 EUR	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Jahresüber- schuss des Geschäftsjahres EUR	Entnahme für das Geschäftsjahr EUR	Bestand am 31.12.2022 EUR
Ergebnisrücklage					
gesetzliche Rücklage	3.425.857,03	0,00	94.282,06	0,00	3.520.139,09
Bauerneuerungsrücklage	626.000,00	0,00	0,00	0,00	626.000,00
andere Ergebnisrücklagen	14.236.753,34	0,00	755.000,00	0,00	14.991.753,34
	18.288.610,37	0,00	849.282,06	0,00	19.137.892,43



C. Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS						
	Anschaffungs- und Herstellungskosten (AK/HK)					
	AK/HK 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	Zuschreibungen	AK/HK 31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.331,83	1.132,88	0,00	0,00	0,00	4.464,71
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	155.396.490,25	2.215.465,92	0,00	0,00	0,00	157.611.956,17
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.485,55	0,00	0,00	0,00	0,00	20.485,55
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	494.611,58	113.261,89	0,00	0,00	0,00	607.873,47
Technische Anlagen und Maschinen	87.180,77	0,00	0,00	0,00	0,00	87.180,77
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.006.847,04	48.056,49	13.621,75	0,00	0,00	1.041.281,78
Anlagen im Bau	2.610.587,36	225.817,97	0,00	0,00	0,00	2.836.405,33
Bauvorbereitungskosten	0,00	19.919,11	0,00	0,00	0,00	19.919,11
Sachanlagen gesamt	159.616.202,55	2.622.521,38	13.621,75	0,00	0,00	162.225.102,18
Finanzanlagen						
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00
Finanzanlagen gesamt	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt	159.620.034,38	2.623.654,26	13.621,75	0,00	0,00	162.230.066,89

Abschreibungen					Buchwerte		
kumulierte Abschreibungen 01.01.2022	Abschreibungen des GJ	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit...			kumulierte Abschreibungen 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	Buchwert 01.01.2022
		Zugängen/ Zuschrei- bungen	Abgängen	Umbuchun- gen			
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
3.182,76	908,62	0,00	0,00	0,00	4.091,38	373,33	149,07
87.717.377,68	3.426.590,53	0,00	0,00	0,00	91.143.968,21	66.467.987,96	67.679.112,57
19.724,24	0,00	0,00	0,00	0,00	19.724,24	761,31	761,31
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	607.873,47	494.611,58
81.050,34	820,08	0,00	0,00	0,00	81.870,42	5.310,35	6.130,43
472.527,18	117.729,53	0,00	13.621,75	0,00	570.634,96	470.646,82	534.319,86
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.836.405,33	2.610.587,36
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.919,11	0,00
88.290.679,44	3.539.140,14	0,00	13.621,75	0,00	91.816.197,83	70.408.904,35	71.325.523,11
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00
88.293.862,20	3.540.048,76	0,00	13.621,75	0,00	91.820.289,21	70.409.777,68	71.326.172,18



Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

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

FORDERUNGEN

	insgesamt EUR	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr EUR (Vorjahr) EUR	
Forderungen aus Vermietung	115.920,66	82.397,54	64.188,83
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		
Sonstige Vermögensgegenstände	90.269,49	-	-
Gesamtbetrag	206.190,15	82.397,54	64.188,83

VERBINDLICHKEITEN

	insgesamt (Klammer = Vorjahr) EUR	davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert EUR	
		bis zu 1 Jahr EUR	über 1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.583.612,04 (43.547.827,46)	3.450.741,88 (4.246.086,70)	13.499.008,94 (15.038.477,53)	24.130.991,74 (24.290.263,23)	41.080.742,56 (43.071.671,14)	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	5.517.720,97 (5.196.208,71)	5.517.720,97 (5.196.208,71)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	215.395,34 (166.773,66)	215.395,34 (166.773,66)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	399.441,63 (572.301,94)	399.441,63 (572.301,94)				
Sonstige Verbindlichkeiten	127.780,18 (138.047,75)	114.536,32 (124.889,03)	0,00 (0,00)	13.243,86 (13.158,72)		
Gesamtbetrag	47.843.950,16 (49.648.159,52)	9.697.836,14 (10.306.260,04)	13.499.008,94 (15.038.477,53)	24.144.235,60 (24.303.421,95)	41.080.742,56 (43.071.671,14)	

Sonstige Angaben

Es bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind. Offene Bauaufträge, in Höhe von ca. 700.000,00 EUR, werden im folgenden Geschäftsjahr beendet.

DIE ZAHL DER IM GESCHÄFTSJAHR DURCHSCHNITT- LICH BESCHÄFTIGTEN ARBEITNEHMER

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	12	5
Technische Mitarbeiter	10	-
Auszubildende	1	-
Gesamt	23	5

Mitgliederbewegung

Anfang 2022	4.306
Zugang 2022	405
Abgang 2022	-291
Ende 2022	4.420

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 248.060,13 EUR.

Gemäß § 18 der Satzung der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG haben die Mitglieder auch im Falle der Insolvenz der Genossenschaft keine Nachschüsse zu leisten. Sie haften der Genossenschaft mit den übernommenen Geschäftsanteilen.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e. V.
Leibnizufer 19, 30169 Hannover

Mitglieder des Vorstands:

- Dipl.-Volkswirt Uwe Stramm, Geschäftsführer, Vorsitzender
- Bernd Pietsch, Finanzbeamter, nebenamtlich

- Horst Elsmann, Pensionär, bis 31.05.2022

Prokura:

- Michael Mayer, Bilanzbuchhalter (IHK), seit 01.06.2022

Mitglieder des Aufsichtsrates:

- Torben Wiemken, Bankkaufmann, Vorsitzender
- Michaela Krause, Verwaltungsangestellte, stellvertretende Vorsitzende
- Wilfried Duck, Pensionär
- Patricia Schomacker, Verwaltungsangestellte
- Gabriele Wiemken, Zahnarzthelferin
- Dietmar Kraske, Rentner
- Hermann-Dieter Lesch, Soldat

Nachtragsbericht:

Im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine und der Corona-Pandemie ist auch in 2022 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

Gewinnverwendungsvorschlag:

Gemäß Gesetz und Satzung werden von dem Jahresüberschuss 2022 in Höhe von 936.050,21 EUR die Beträge von 94.282,06 EUR in die gesetzliche Rücklage und 755.000,00 EUR in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Der Vertreterversammlung soll vorgeschlagen werden, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 86.768,15 EUR als Gewinnanteil (= 2 %) auf die am 01.01.2022 vorhandenen Geschäftsguthaben an die Mitglieder der Genossenschaft auszuschütten..

Bremerhaven, 11. April 2023

Der Vorstand

Uwe Stramm, Bernd Pietsch



Bericht des Aufsichtsrates

Die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG – einer der großen Anbieter für Mietwohnungen im Stadtgebiet von Bremerhaven – ist in einem dynamischen wohnungswirtschaftlichen Umfeld in vielfältiger Hinsicht gefordert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 standen im originären Geschäfts- und Tätigkeitsfeld neben den turnusmäßigen Instandsetzungsmaßnahmen auch umfangreiche Wohnungsmodernisierungen im Fokus. Im Hinblick auf die konsequente Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestands und zur Steigerung der Attraktivität von Quartieren wurden darüber hinaus auch Komplettmodernisierungen durchgeführt.

Zu den strategischen Leitgedanken der Genossenschaft gehört die nachhaltige und dauerhafte Versorgung ihrer Mitglieder mit gutem, modernem und sozial verantwortlichem Wohnraum. Dementsprechend ist das unternehmerische und soziale Handeln der Genossenschaft von Langfristigkeit und Kontinuität geprägt.

Die gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung in 2022 wurde neben den sich abschwächenden Folgen der globalen Coronavirus-Pandemie maßgeblich von dem Ukraine-Krieg und den sich daraus ergebenden Folgen geprägt. Diese Ereignisse haben spürbar die operative und strategische Geschäftstätigkeit und Entwicklung der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG in 2022 beeinflusst. Das Geschäftsmodell der WoGe Bremerhaven hat sich auch in diesem Umfeld als solide und tragfähig erwiesen.

Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG hat im abgelaufenen Berichtsjahr die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben erfüllt und die erforderlichen Beschlüsse verantwortungsbewusst gefasst. Insgesamt hat der Aufsichtsrat die in 2022 getroffenen Entscheidungen, Maßnahmen und Planungen konstruktiv und kritisch begleitet und sich mit den bestehenden und zukünftigen Herausforderungen der Genossenschaft intensiv auseinandergesetzt.

Im Geschäftsjahr 2022 standen neben der kontinuierlichen strategischen Weiterentwicklung der Genossenschaft insbesondere die Verbesserung der Vermietungssituation und unverändert – schwerpunktmäßig – der sukzessive Abbau des strukturellen Leerstands der Genossenschaft im Fokus der Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat. Die an-

haltenden Liefer- und Personalengpässe bei Baumaterialien und Handwerkern, dass sich stark verändernde Zinsniveaus, die Herausforderungen im Zusammenhang mit dem Ukraine-Krieg (Wohnraum für Flüchtlinge) und der strukturelle Leerstand werden neben dem Megatrend Nachhaltigkeit (Klimaneutralität des Wohnungsbestands) die Zusammenarbeit der Gremien in den kommenden Jahren prägen und beeinflussen.

Der Vorstand ist seinen Informationspflichten gegenüber dem Aufsichtsrat uneingeschränkt nachgekommen und hat diesen anhand von mündlichen und schriftlichen Berichten über die Unternehmensplanung, die aktuelle wirtschaftliche Lage und Entwicklung der Genossenschaft sowie über wesentliche Einzelvorgänge unterrichtet. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat über alle grundlegenden Fragen zur Geschäftspolitik und zur strategischen Ausrichtung der Genossenschaft ausführlich informiert.

Geschäftspolitische Entscheidungen, die die Zustimmung oder Genehmigung des Aufsichtsrates erfordern, wurden gemeinsam mit dem Vorstand erörtert und jeweils gesondert beschlossen.

Außerhalb der Sitzungen des Aufsichtsrates wurde der Aufsichtsratsvorsitzende in regelmäßigen und anlassbezogenen Terminen über die Geschäftslage nebst Risiken sowie relevante Einzelthemen informiert.

Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat ist stets konstruktiv und vertrauensvoll.

Gremiensitzungen

Im Jahr 2022 fanden insgesamt 10 gemeinsame Sitzungen zwischen Aufsichtsrat und Vorstand statt. In den Sitzungen unterrichtete der Vorstand anhand von mündlichen und schriftlichen Berichten über die aktuelle wirtschaftliche Lage und Entwicklung der Genossenschaft. Des Weiteren hat der Aufsichtsrat innerhalb von Begehungen ausgewählte Bestandsobjekte der WoGe Bremerhaven besichtigt. Hierbei erfolgte die Begutachtung von modernisierungsbedürftigen und bereits modernisierten Wohnungen. Ferner wurden schwerpunktmäßig Objekte besichtigt, bei denen Komplettmodernisierungen bzw. wesentliche Instandhaltungsmaßnahmen (inkl. Neubauprojekte) geplant bzw. bereits durchgeführt wurden.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat 2022 einmal getagt. Gegenstand der Beratung waren die Erörterung und Prüfung des Jahresabschlusses 2021.

Die ordentliche Vertreterversammlung 2022 wurde form- und fristgerecht abgehalten. Die Versammlung fasste zu allen Tagesordnungspunkten die notwendigen Beschlüsse und nahm die Berichte des Vorstandes und Aufsichtsrates zustimmend zur Kenntnis. Vorstand und Aufsichtsrat erhielten Entlastung. Die gesetzliche Prüfung wurde durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. (vdw) durchgeführt. Geprüft wurde der Jahresabschluss per 31.12.2021 unter Einbeziehung des Lageberichts sowie die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Die uneingeschränkte Prüfungsbescheinigung wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat befasste sich in seiner Sitzung am 26.04.2023 eingehend mit dem vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2022. Hierbei wurde neben der Bilanz auch die Gewinn- und Verlustrechnung, der Bericht zur Lage der Genossenschaft, der Anhang sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns erörtert. Der Aufsichtsrat stimmt dem aufgestellten Jahresabschluss zu und gibt der Vertreterversammlung folgende Empfehlungen:

- Annahme des Geschäfts- und Lageberichts des Vorstandes
- Feststellung des Jahresabschlusses per 31.12.2022
- Zustimmung zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2022
- Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2022

Dank

Das Geschäftsjahr 2022 war in vielerlei Hinsicht für uns alle herausfordernd, daher dankt der Aufsichtsrat den Vertretern der alten und der in 2022 neu gewählten Vertreterversammlung, dem Vorstand sowie den Mitarbeitern der Genossenschaft für die engagierte, erfolgreiche und umsichtige Arbeit im abgelaufenen Berichtsjahr.

Bremerhaven, 26.04.2023

Für den Aufsichtsrat

Torben Wiemken
Aufsichtsratsvorsitzender



Bestand

zum 31. Dezember 2022

BESTAND				
Straße / Hausnummer	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
Adolfstraße 17, 19, 21, 22, 24, 26	6	45	13	-
Alfred-Balzer-Straße 2, 4, 6, 8, 10	5	42	-	-
Allmersstraße 1, 3	2	16	17	-
Am Lister Tief 43, 52, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 76, 84, 86, 88, 90, 92, 94	15	52	-	-
Am Oberhamm 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 94, 96, 98, 100, 102, 104	17	90	49	-
Am Skagerrak 53, 54, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99	25	49	-	-
Am Twischkamp 11, 13, 15	3	23	-	-
Anholtstraße 1, 1 a, 2, 2 a, 3, 3 a, 4, 4 a, 5, 5 a, 6, 6 a, 7, 8, 9, 10	16	24	-	-
Apenrader Straße 11 a	1	6	-	-
Batteriestraße 19, 21, 23, 49, 51, 53, 55	7	52	10	-
Bergstraße 2, 4, 6, 7	4	40	-	-
Borriesstraße 9, 15 a, 22, 24	4	28	3	3
Buchtstraße 46, 48, 50, 50 a	4	26	-	-
Bürgermeister-Kirschbaum-Platz 1, 2, 3, 4, 5, 6	4	41	-	1
Bütteler Straße 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33	18	145	12	-

BESTAND				
Straße / Hausnummer	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
Bussestraße 3, 5, 6, 7, 8, 22 a, 22 b, 23	8	82	15	-
Dionysiusstraße 10	1	7	10	-
Düppelstraße 15, 17, 19	3	24	-	-
Eisenbahnstraße 14, 16, 18, 20, 22	5	52	-	-
Elsässer Straße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18	15	136	21	1
Finkenwälderstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12	12	28	6	-
Forbacher Straße 1, 2, 3	3	29	-	-
Friedrich-Ebert-Straße 5, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 87, 88, 89, 91	11	88	19	9
Friedrichstraße 28, 30	2	11	6	-
Fritz-Reuter-Straße 10, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 46, 48, 50, 52	19	160	12	1
Gagelstraße 5	1	6	3	-
Goethestraße 33, 86	2	46	10	-
Grashoffstraße 46	1	8	-	-
Großer Blink 9, 11	2	12	6	-
Heidacker 1, 3, 5, 7	4	33	20	1

BESTAND				
Straße / Hausnummer	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
Helgoländer Straße 2, 4, 66, 68, 70, 72, 73, 74, 75, 79, 81, 83, 85, 87, 89 a, 89 b, 91 a, 91 b	18	91	15	-
Hinrich-Schmalfeldt-Straße 18, 19, 20, 23	4	58	9	3
Hökerstraße 13, 14, 15, 16	4	40	-	-
Hohenstauferstraße 36	1	4	-	-
Husumer Weg 2, 4	2	8	-	-
Isländer Platz 1, 3, 5	3	6	1	5
Jacobistraße 29, 31	2	18	-	-
Jahnstraße 17, 19, 19 a, 21, 38 a, 38 b, 38 c, 46, 48, 50	10	87	13	-
Johannesstraße 25, 27, 29, 32, 34, 36, 38	7	49	-	-
Kleiner Blink 31, 33, 35, 37, 39, 41	6	26	-	-
Klopstockstraße 12, 14, 16	3	22	-	-
Krüselstraße 4, 24, 28	3	27	-	-
Krumme Straße 3	1	6	8	-
Krummenacker 44, 46, 48, 50	4	32	-	-
Langener Landstraße 21, 23, 31, 33, 39, 39 a, 41, 55, 57, 59, 61, 63	12	83	15	-

BESTAND				
Straße / Hausnummer	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
Lindenallee 13, 15	2	12	6	-
Lothringer Straße 26, 28, 32	3	14	-	-
Metzer Straße 1, 3, 5	3	25	-	-
Mushardstraße 10, 12	2	15	6	-
Myslowitzer Straße 1, 3, 5, 7	4	48	14	-
Neulandstraße 72, 74	2	15	-	-
Nelly-Sachs-Straße 4, 5, 6, 7	4	32	17	-
Neue Straße 8, 29, 31, 33	4	24	-	-
Nordstraße 29, 33, 35, 37	4	30	-	-
Parkstraße 21, 23	2	9	9	-
Potsdamer Straße 49, 51, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 64	10	79	-	-
Raabestraße 12	1	9	-	-
Ringstraße 130 a, 130 b, 130 c, 138, 140, 142	6	30	-	-
Rostocker Straße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10	8	32	11	-
Sachsenstraße 26, 27, 28, 30	3	9	-	2
Schillerstraße 94, 96, 98	3	32	-	-

BESTAND				
Straße / Hausnummer	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
Schönianstraße 25, 27	2	12	7	-
Soltauer Straße 15	1	6	-	-
Spadener Straße 155, 155 a	2	10	6	-
Spichernstraße 3, 5	2	18	-	-
Straßburger Platz 2	1	12	-	-
Süderwürden 2, 4, 6	3	20	-	-
Sylter Weg 1, 3, 5, 7, 9	5	20	16	1
Talstraße 8, 10, 12	3	34	12	-
Twischlehe 4, 6	2	10	-	-
Voßstraße 1, 3, 5	3	41	-	-
Weißenburger Straße 15, 16, 17, 19, 26	5	43	-	-
Werkstraße 5, 14, 16, 18, 20	5	37	6	2
Westermannsgang 2	1	7	-	-
Wismarer Straße 3, 5, 6, 7, 9, 11, 13, 15	8	86	21	-
Wittekindstraße 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20	8	60	8	2
Wurster Straße 108, 110	2	20	-	-
Gesamt	414	2.809	432	31

**Wohnungsgenossenschaft
Bremerhaven eG**

Friedrich-Ebert-Straße 5
27570 Bremerhaven

Telefon 0471 92600 - 1
Telefax 0471 92600 - 99

info@woge-bremerhaven.de
www.woge-bremerhaven.de