

# WOHNEN

# in Zahlen

GESCHÄFTSBERICHT 2021





## Liebe Genossenschaftsmitglieder, sehr geehrte Leserinnen und Leser,

auch im Jahr 2021 waren die Arbeitsabläufe noch durch die Corona-Pandemie bestimmt. Allerdings stellte sich schon eine gewisse Routine im Umgang mit den Beschränkungen und Auflagen ein. Durch den modernen Ausbaustandard unserer EDV-Anlage unterstützt durch leistungsfähige Datenverarbeitungsprogramme konnten die notwendigen Verwaltungsarbeiten auch in der Krise problemlos bewältigt werden.

Unser Bauprogramm konnte in 2021 leider nicht in vollem Umfang durchgeführt werden. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie machten sich durch Materialengpässe, durch Störung bei den Lieferketten sowie fehlender Handwerkerkapazitäten wegen der allgemeinen hohen Baunachfrage bemerkbar. So konnte die Komplettmodernisierung der Voßstraße 5 mit insgesamt 18 Wohnungen wegen fehlender Materialien leider nicht wie geplant in 2021 fertiggestellt werden. Auch bei geplanten Um- und Modernisierungsarbeiten verzögerten sich teilweise die Fertigstellungstermine.

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](http://www.woge-bremerhaven.de) und  
[www.facebook.com/WoGeBremerhaven](https://www.facebook.com/WoGeBremerhaven)

**Ihre WoGe Bremerhaven**



# Inhaltsverzeichnis

## Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung	4
Aufsichtsrat	4
Prüfungsausschuss	4
Vorstand	4

## Lagebericht für das Jahr 2021

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	13
3.7 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung	14
3.8 Prognosebericht	15
3.9 Schlussbemerkungen	15

## Jahresabschluss 2021

Aktiva	17
Passiva	18
Gewinn- und Verlustrechnung	19

## Anhang des Jahresabschlusses 2021

A. Allgemeine Angaben	20
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	20 24
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	28

<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	30
-----------------------------------	----

## Bestand



## Organe der Genossenschaft

### Vertreterversammlung

- |    |                           |    |                      |
|----|---------------------------|----|----------------------|
| 1  | Bechtloff, Christa        | 30 | Rabe, Kirsten        |
| 2  | Beisel, Jan-Peter         | 31 | Ravens, Bernd        |
| 3  | Broek, Elke               | 32 | Richters, Karin      |
| 4  | Brose, Beate              | 33 | Ronnenberg, Nicole   |
| 5  | Bucken, Günter            | 34 | Ronnenberg, Martin   |
| 6  | Bucken, Helke             | 35 | Rüssel, Walter       |
| 7  | Eberspächer, Carmen       | 36 | Schomacker, Michael  |
| 8  | Eberspächer, Harald       | 37 | Sellmann, Manfred    |
| 9  | Elsmann, Rosemarie        | 38 | Siewert, Anja        |
| 10 | Gehrke, Heiko             | 39 | Siewert, Guido       |
| 11 | Grafe, Mario              | 40 | Sommer, Erika        |
| 12 | Hänsel, Peter             | 41 | Spaude, Martina      |
| 13 | Hellwig, Bernd            | 42 | Spaude, Carsten      |
| 14 | Hellwig, Anneliese        | 43 | Spaude, Celina       |
| 15 | Hellwig, Mike             | 44 | Stürmer, Silvia      |
| 16 | Henning, Corinna          | 45 | von Scheidt, Horst   |
| 17 | Hillmer, Bodo             | 46 | von Scheidt, Irmgard |
| 18 | Hillmer, Margrit          | 47 | Voss, Andreas        |
| 19 | Inselmann, Karin          | 48 | Wege, Wilhelm        |
| 20 | Inselmann, Hans-Heinrich  | 49 | Wiemken, Kristin     |
| 21 | Kaune, Heinrich           | 50 | Wiemken, Peter       |
| 22 | Keller, Thomas            | 51 | Wöldeke, Rolf        |
| 23 | Klähn, Gisela             | 52 | Wolff, Günter        |
| 24 | Knop, Rita                | 53 | Wolff, Heiko         |
| 25 | Koop, Anja                | 54 | Wolff, Jens          |
| 26 | Kühn, Wolfgang            | 55 | Wolters, Horst       |
| 27 | Lesch, Margrit            | 56 | Wolters, Thorsten    |
| 28 | Müller-Neumann, Carl      | 57 | Wolters, Anabela     |
| 29 | Dr. Ing. Pietsch, Swantje | 58 | Wunram, Günter       |

### Aufsichtsrat

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

### Prüfungsausschuss

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

### Vorstand

- |                              |              |
|------------------------------|--------------|
| Uwe Stramm, Dipl.-Volkswirt  | Vorsitzender |
| Bernd Pietsch, Finanzbeamter | ehrenamtlich |
| Horst Elsmann, Pensionär     | ehrenamtlich |



# Lagebericht für das Jahr 2021

## 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 stand im Jahr 2021 weiterhin unter deutlichem Einfluss der Corona-Pandemie. Nachdem das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in 2020 noch um 4,6 % eingebrochen war, lag das preisbereinigte BIP im Jahr 2021 bei plus 2,7 %. Dazu beigetragen haben massive Unterstützungsprogramme des Staates. Während die Wirtschaftsleistung im Sommer trotz zunehmender Liefer- und Materialengpässe wieder zulegte, stoppte die Erholung durch die vierte Corona-Welle zum Jahresende.

In 2021 ist die Wirtschaftsleistung in nahezu allen Bereichen wieder gestiegen. Im Verarbeitenden Gewerbe lag das Plus bei 4,4 %. Unternehmensdienstleistungen legten um 5,4 % zu, Handel, Verkehr und Gastgewerbe um 3 %. Dagegen sank die Wirtschaftsleistung im Baugewerbe leicht um 0,4 %. Allerdings hatte dieser Sektor bisher kaum unter der Pandemie gelitten. Vor allem der Wohnungsbau erweist sich weiterhin als wesentliche Stütze. Jedoch stiegen die Preise für Arbeiten an Wohngebäuden deutlich an. So erhöhten sich in 2021 z. B. die Zimmer- und Holzbauarbeiten um 39 % und die Dachdeckungs- und Klempnerarbeiten um 16 %. Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2021 um 91 % gestiegen. Zudem steigen seit Jahren die Bodenpreise an.

Auch der Außenhandel hat in 2021 zur Erholung beigetragen. Der Export stieg preisbereinigt um 9,4 %, der Import um 8,6 % wieder deutlich an.

Der bisherige historische Höchstwert von 16,3 % bei der Sparquote aus 2020 ging in 2021 auf 15 % zurück. Ein zentraler Punkt war sicherlich die Lockerung der Corona-Maßnahmen. Im Lockdown hatten die Menschen besonders viel gespart, weil es einfach auch weniger Möglichkeiten zum Geldausgeben gab. Ferner haben Banken im abgelaufenen Jahr verstärkt Negativzinsen auch schon für kleinere Beträge erhoben. Mit zunehmender Dauer der Niedrigzinsphase reagierten immer mehr Bürger mit einem angepassten Anlageverhalten. Viele stiegen neu ins Wertpapiergeschäft ein, vor allem auch junge Anleger.

Die Verbraucherpreise haben 2021 deutlich um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr angezogen. Im Januar 2022 kletterte der Gesamtindex sogar um 4,9 %. Preistreiber waren anhaltende Lieferkettenprobleme und rasant steigende Energiekosten. So stiegen die Preise für Strom um 216 % und für Erdgas um 139 %.

Die Zahl der Erwerbstätigen ist in 2021 nach dem Coronabedingten Rückgang im Rezessionsjahr 2020 wieder gestiegen. Rund 44,9 Mio. Personen waren mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig.

Der Arbeitsmarkt hat sich im zweiten Corona-Jahr insgesamt positiv entwickelt. Die Zahl der Arbeitslosen reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr um 82.000 auf 2,613 Mio. Personen. Die Arbeitslosenquote verringerte sich im Jahresdurchschnitt auf 5,7 %.

Ende 2021 haben in Deutschland 83,2 Mio. Menschen gelebt. Das entspricht dem Stand der Jahre 2019 und 2020. Der sich per Saldo entstehende Bevölkerungsrückgang aus hoher Sterberate (1,02 Mio. Personen) und geringer Geburtenrate (785.000 Geborene) konnte nur dank gesteigener Nettozuwanderung ausgeglichen werden. Ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen.

Die Bundesregierung rechnet für 2022 mit einem Anstieg der Wirtschaftsleistung um 3,6 %. Die Arbeitslosenquote dürfte im Jahr 2022 auf 5,1 % zurückgehen, die Zahl der Erwerbstätigen soll durchschnittlich 45,3 Millionen Personen betragen. Die Verbraucherpreise sollen im Jahresdurchschnitt um 3,3 % steigen. Allerdings werden diese Prognosewerte durch die unvorhersehbaren Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine beeinflusst. Insbesondere die aktuellen Preissteigerungen

bei der Energieversorgung und anderen Rohstoffen sowie die unterbrochenen Lieferketten werden die Wirtschaftsentwicklung und die Verbraucherpreise noch weiterhin negativ beeinflussen.

### 1.3 Rahmenbedingungen in Bremerhaven

Der erhoffte konjunkturelle Aufschwung verlief auch in Bremerhaven langsamer als am Jahresanfang noch erhofft. Im Frühjahr sorgten die weitgehenden Lockerungen pandemiebedingter Einschränkungen und eine steigende Nachfrage aus dem In- und Ausland noch für Optimismus. Rasant steigende Energie- und Rohstoffpreise sowie Materialengpässe haben die wirtschaftliche Dynamik jedoch frühzeitig ausgebremst. Hinzu kamen für viele Unternehmen Probleme, zusätzliche Fachkräfte zu gewinnen, um das Geschäft wieder hochzufahren. Ab Herbst führte die vierte Corona-Welle erneut zu Einschränkungen und dadurch zu weiteren Rückschlägen, insbesondere in den Branchen Gastronomie und Hotellerie und der Tourismuswirtschaft. Trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen entwickelte sich die Beschäftigungszahlen leicht positiv. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote lag im Jahr 2021 bei rund 13,1 % und damit um 0,7 % unter dem Vorjahreswert. Zum 31.12.2021 verringerte sich die Quote auf 12,7 %. Insgesamt befanden sich am Jahresende 7.667 Frauen und Männer auf der Suche nach einer Arbeitsstelle.

Das Zentrum der Fußgängerzone in Bremerhaven muss nach Schließung von Kaufhaus Karstadt inklusive seiner diversen Untermieter umgestaltet werden. Die Pläne für das neue Herzstück der Innenstadt wird aktuell in einem integrierten Innenstadtkonzept unter Beteiligung der Bürger Bremerhavens entwickelt. Herzstück soll ein markantes Medienhaus mit einer Markthalle werden. Eine breite Treppe soll künftig gegenüber der Großen Kirche ins Obergeschoß des Columbus-Centers führen - und auch zum Sitzen einladen.

Die Lloyd Werft konnte durch den Verkauf an den Bremer Bauunternehmer Kurt Zech und an den Bremerhavener Schiffbauunternehmer Thorsten Rönner vor der Insolvenz bewahrt werden. Das Konzept der neuen Eigentümer sieht vor, die Werft als Reparatur- und Umbaubetrieb für Schiffe weiterzuführen. Im nördlichen, bisher ungenutzten Bereich der Werft sollen sich weitere Gewerke aus dem Bereich des Stahlbaus ansiedeln.

Im Hafen von Bremerhaven nahm der Gesamtgüterumschlag mit 69,7 Millionen Tonnen um 4,8 % zu und liegt mit 0,4 % über dem Niveau von 2019. Insgesamt wurden 5,02 Mio. Standardcontainer umgeschlagen, ein Plus von 5,2 %.

Der Automobilumschlag ging in Bremerhaven minimal auf um 0,8 % auf 1,7 Mio. Fahrzeuge zurück. Das sind rund 20 % weniger als im Vor-Corona-Jahr 2019. Hauptgrund für die anhaltende Schwäche ist der bestehende Chipmangel und der damit verbundene Produktionsstau bei den Herstellern.

Der im Frühjahr 2014 gestartete Hafentunnelbau zwischen dem Überseehafen und der A 27 soll nun im Sommer 2023 für den Verkehr freigegeben werden. Die ursprünglichen Bau- und Planungskosten von 180 Millionen Euro summieren sich inzwischen auf rund 259 Millionen Euro. Die Zusatzkosten belasten Bremerhaven mit 20,5 Millionen Euro; der Rest wird von Bremen getragen.

Die Auftragslage in der Bauwirtschaft ist unverändert sehr gut. Durch die gestiegene Nachfrage und das günstige Zinsniveau wurden wieder viele Objekte fertiggestellt beziehungsweise befinden sich in der Planungs- und Durchführungsphase. Allerdings wirken sich verstärkt Lieferengpässe bei diversen Materialien und fehlende Personalkapazitäten negativ auf die Fertigstellungszeiten aus.

Das Holzhandelsunternehmen Cordes expandiert stark und hat dafür nicht nur 23,1 Hektar Fläche, sondern auch die ehemaligen Hallen der Windenergiefirmen Senvion und Powerblades übernommen. Hier sollen rund 50 Mio. Euro für ein neues Hobelwerk mit vier Trockenkammern und zusätzliche Lagerhallen investiert werden. Dadurch entstehen bis zu 100 neue Arbeitsplätze.

Im Bereich der ehemaligen Verwaltungsgebäude der Unternehmen „Nordsee“ und „Deutsche See“ an der Klußmannstraße steht der Neubau eines Technikums für die Erweiterung des Alfred-Wegener-Institut (AWI) kurz vor der Fertigstellung. Dort sind auch wichtige Erweiterungsflächen für den Ausbau der Hochschule Bremerhaven vorgesehen. Gleich daneben wird das ehemalige Nordsee-Gebäude für die Polar- und Meeresforscher umgebaut. Hier sind vor allem Büroräume vorgesehen.

Auch die Bebauung auf dem rund 5,6 Hektar großen Kistnergelände soll nach der erfolgten Fertigstellung des Edeka-Marktes nun in 2022 starten. Hinter dem Supermarkt sollen ein Hostel mit 180 Betten und Gastronomie entstehen. Zur Geeste hin werden insgesamt 132 Wohnungen in vier Blöcken durch die Gewoba und Stäwog errichtet. 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 0 bis 3-jährige entstehen. Die ersten 33 Mietwohnungen in fünf Stadthäusern konnten Ende 2021 bezogen werden, der zweite Bauabschnitt mit 38 Wohnungen ist gestartet, ebenfalls der Kitabau.

Der Baustart für die neue Stadtteilmitte im Zentrum von Wulsdorf ist ebenfalls für Anfang 2022 vorgesehen. Hier sollen zwei kombinierte Wohn- und Geschäftsgebäude mit rund 70 Wohnungen und Verbraucher- und Drogeriemarkt entstehen.

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

Im Leher Norden an der Wurster Straße ist mit dem Bau von 50 Komfortwohnungen begonnen worden, weitere 40 sind in Planung. Zentral in der Stadt im ehemaligen Tanzclub „Capitol“ an der Elbestraße wird ein Studentenhaus mit rund 60 Appartements errichtet. In der Deichstraße erfolgte im Frühjahr 2022 der Baubeginn für ein Studentenwohnheim mit 35 Appartements.

Als weiteres herausragendes Projekt für die Stadtentwicklung ist das 110 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. Im Jahr 2020 wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt, den das Büro Cobe aus Kopenhagen gewonnen hat. Auf der Grundlage des Cobe-Entwurfs soll zunächst die Rahmenplanung bis Mitte

2022 und danach die nächsten Planungsschritte bis Ende 2022 umgesetzt werden. In dem neuen Gebiet sollen rund 3.400 Wohneinheiten und 2.000 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 auf der Südspitze des ehemaligen „Külkengrundstücks“.

Der große Traum von der wachsenden Offshore-Windenergie hat sich für Bremerhaven nicht erfüllt. Zuletzt war der Ausbau der Offshore-Windkraft in Deutschland komplett zum Erliegen gekommen. 2021 ging keine einzige neue Anlage ans Netz. Nachdem die neue Bundesregierung aus SPD, Grünen und FDP Ende des Jahres in ihrem Koalitionsvertrag deutlich höhere Ausbauziele für die Offshore-Windenergie festgeschrieben haben, keimt wieder Hoffnung auf. Deutschland soll vom Ausbau der Offshore-Windenergie profitieren und besonders die Werftindustrie die Chancen durch den Bau von Offshore-Plattformen und Spezialschiffen nutzen.



Auf einem 150 Hektar großen Areal auf der Luneplate soll ein ökologisch wertvolles Gewerbegebiet entstehen. Hierdurch sollen Firmen der Wachstumsbranche „Green Economy“ nach Bremerhaven gelotst werden. Das neue „LUNE DELTA“ soll ab 2022 schrittweise hochwertige Gewerbeflächen auch für kleinere und mittlere Unternehmen je nach Bedarf bereitstellen.

Bremerhaven soll Testregion und Kompetenzzentrum für Wasserstoff- und Brennzellentechnologie werden. Mit ihrer Fachkompetenz im Bereich der Offshore-Windenergie und der Hafenlogistik besitzt die Seestadt einen idealen Ausgangspunkt für den geplanten Ausbau.

Eine zentrale Rolle spielt dabei die Erstellung einer Pilotanlage für die Wasserstoffgewinnung auf dem ehemaligen Flugplatz Luneort durch das Fraunhofer-Institut für Windenergiesysteme (IWES). Bis zu zehn sogenannte Elektrolyseure mit je einem Megawatt Nennleistung sollen entstehen. Hierbei soll die schon vorhandene 8-Megawatt-Windkraftanlage genutzt werden. Das zweijährige Projekt „Wasserstoff – grünes Gas für Bremerhaven“ soll den Grundstein für die Wasserstoffwirtschaft in der Seestadt legen. Mit rund 20 Mio. Euro vom Land Bremen und der Europäischen Union wird der Aufbau einer Wertschöpfungskette von der Produktion über die Speicherung bis zur praktischen Erprobung gestartet.

Nach dem Corona-Einbruch 2020 hat sich die Tourismusbranche wieder etwas erholt, ist jedoch noch weit entfernt vom Rekordjahr 2019. Während die Gästezahlen für Deutschland ein Plus von knapp drei Prozent gegenüber dem ersten Corona-Jahr ausweisen, konnte Bremerhaven ein Plus von 15 Prozent bei den Übernachtungszahlen verbuchen. Neben den schon bestehenden Attraktionen mit dem Zoo am Meer (+4.250 Personen), dem Deutschen Auswandererhaus (+10.200 Personen) dem Klimahaus (+22.050 Personen), sowie dem Deutschen Schifffahrtsmuseum (+29.500 Personen) konnte Bremerhaven durch die Ansiedlung des „Schulschiff Deutschland“ im Neuen Hafen sein maritimes Profil stärken und somit wieder mehr Tagesgäste begrüßen.

Die von der Pandemie besonders stark betroffene Kreuzfahrtbranche kommt erst langsam wieder auf Touren. Im vergangenen Jahr waren nur 38 Schiffsanläufe mit rund 52.000 Gästen zu verzeichnen. Für das Jahr 2022 sind jedoch schon 109 Anläufe geplant.

Der Einwohnerbestand zum 31.12.2021 beläuft sich auf 117.537 Personen, davon sind 58.960 Personen männlich. Für das Jahr 2021 ergab sich somit eine leichte Abnahme um 152 Personen. Nach Altersgruppen aufgegliedert betreffen hiervon 71.214 Einwohner die Gruppe der 18 bis unter 65-jährigen, gefolgt von der Gruppe 65 Jahre und älter mit 25.710 Einwohnern. 20.613 Einwohner sind somit unter 18 Jahre alt.

**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 2021 wie folgt entwickelt (Tabelle 1):

**Tabelle 1 – Bestand der WoGe Bremerhaven**

	Wohnungen	Garagen	Sonstige Einheiten
Wohnbauten	2.809	431	31
Andere Bauten	-	-	1
31.12.2021	2.809	431	32
31.12.2020	2.809	431	31
<b>Veränderungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

### Veränderungen

Per Saldo blieb der Wohnungsbestand im Jahr 2021 unverändert. Den sechs neu errichteten Dachgeschosswohnungen in der Wismarer Straße 6 standen die Zusammenlegung von fünf Torsowohnungen und die Auflösung einer Kleinstwohnung gegenüber.

Die sonstigen Einheiten umfassen 28 Gewerberäume, drei Waschküchen und eine Werkstatt. Die Gesamtnutzungsfläche aller Wohnbauten (ohne Garagen) beträgt 188.099 qm, die Gesamtgrundstücksfläche 224.319 qm.

Die Genossenschaft verfügt über insgesamt 8.393 qm unbebaute Grundstücksflächen.

Die Wohnungsgenossenschaft hat ihren Wohnungsbestand im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder durch hohe Ausgaben im Instandhaltungs- und Modernisierungsbereich von insgesamt 4.460.523,51 EUR (Vorjahr 4.791.791,61 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 CO<sub>2</sub>-Ausstoß reduziert werden. Außerdem wurden weitere Balkonverglasungen installiert. Zur Finanzierung der Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen wurden Darlehen in Höhe von 3,5 Millionen EUR in Anspruch genommen.

### 2.2 Bautätigkeit/Erwerb von Wohnanlagen

In 2021 wurde die Komplettmodernisierung der Wohnanlage in der Wismarer Str. 6 fortgesetzt. Hierbei wurde das aus 18 Wohneinheiten bestehende Objekt um sechs

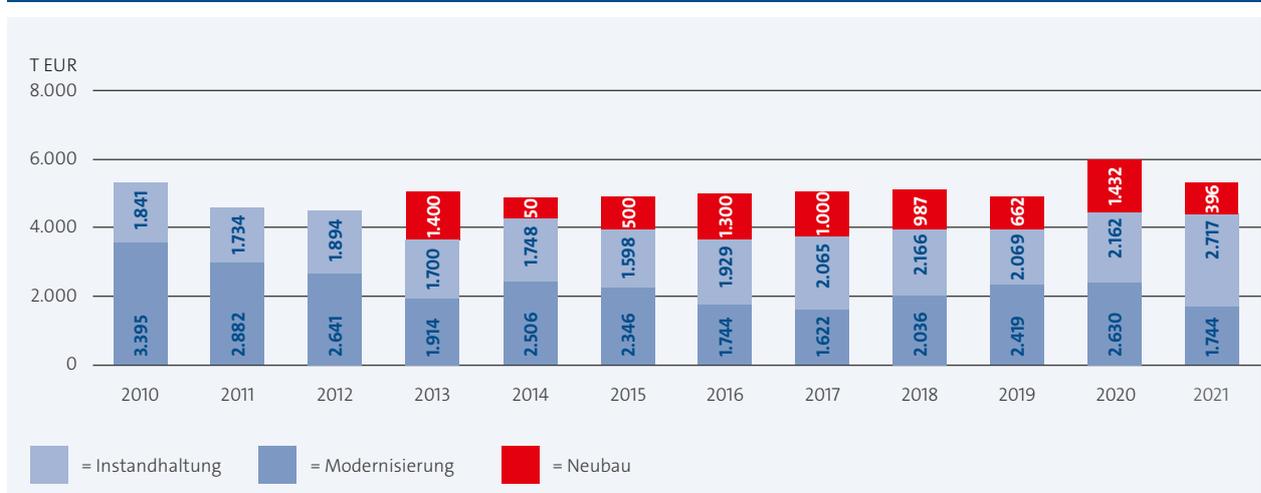
Wohneinheiten aufgestockt. Zum Bilanzstichtag beliefen sich die Baukosten auf 2.610.587,36 Euro.

In Bremerhaven-Geestemünde wurde ein mit einer alten Werkhalle bebautes 209 qm Grundstück als Vorratsgrundstück erworben.

### 2.3 Vermietungssituation

Der Wohnungsmarkt war im abgelaufenen Jahr durch die Kontaktbeschränkungen wegen der Corona-Pandemie beeinträchtigt. Die Vermietungszahlen waren daher rückläufig und die Leerstände nahmen zu. Die leerstehenden überwiegend nicht marktfähigen Wohnungen sind für eine umfassende Sanierung vorgesehen oder werden für Neubauprojekte abgerissen.

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



Die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG tätigt weiterhin hohe Investitionen in die Modernisierung und Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes. Gleichzeitig wird wieder verstärkt die Neubautätigkeit betrieben. Die leerstandbedingten Einnahmeverluste sind leicht gestiegen. Der modernisierungsbedingte Leerstand steht 2021 weiterhin auf einem hohen Niveau.

Die Mietausfälle durch Leerstand (+179.897,34 EUR) sowie Abschreibungen auf Mietforderungen (+2.711,42 EUR) haben sich gegenüber dem Vorjahreswert per Saldo um 182.608,76 EUR auf 1.123.530,89 EUR erhöht.

Die Nutzungsentgelte (Sollmieten ohne Betriebskosten) betragen 10.841.174,59 EUR (Vorjahr 10.599.564,84 EUR). Erhöhungen ergaben sich neben planmäßigen Mietanpassungen im Wesentlichen aus der Fertigstellung von Modernisierungen und Wertverbesserungen sowie der Erstvermietung von sechs Dachgeschosswohnungen. Aus sonstigen Erlösen und Umlagen wurde ein Umsatz von 4.324.894,71 EUR (Vorjahr 4.334.853,97 EUR) erzielt. Für öffentlich geförderte Wohnungen haben wir Mietzuschüsse von 70.507,00 EUR (Vorjahr 66.333,00 EUR) erhalten.

Im Jahr 2021 waren 258 (Vorjahr 249) Wohnungswechsel zu bearbeiten. Die Fluktuationsrate lag somit bei rund 9,2 %. Die Leerstandquote erhöhte sich im Wesentlichen durch die Erhöhung der zur Komplettmodernisierung vorgesehenen Objekte von 8,3 % auf 8,7 %.

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 31.12.2021 einen Bestand von 4.306 Mitgliedern (Vorjahr 4.246) mit 14.133 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 4.550.022,11 EUR; er hat sich um 244.409,58 EUR erhöht. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 635.528,75 EUR auf Geschäftsanteile eingezahlt. An die zum Schluss des Geschäftsjahres auscheidenden Mitglieder sind als Auseinandersetzungsguthaben 201.075,29 EUR zu zahlen.

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



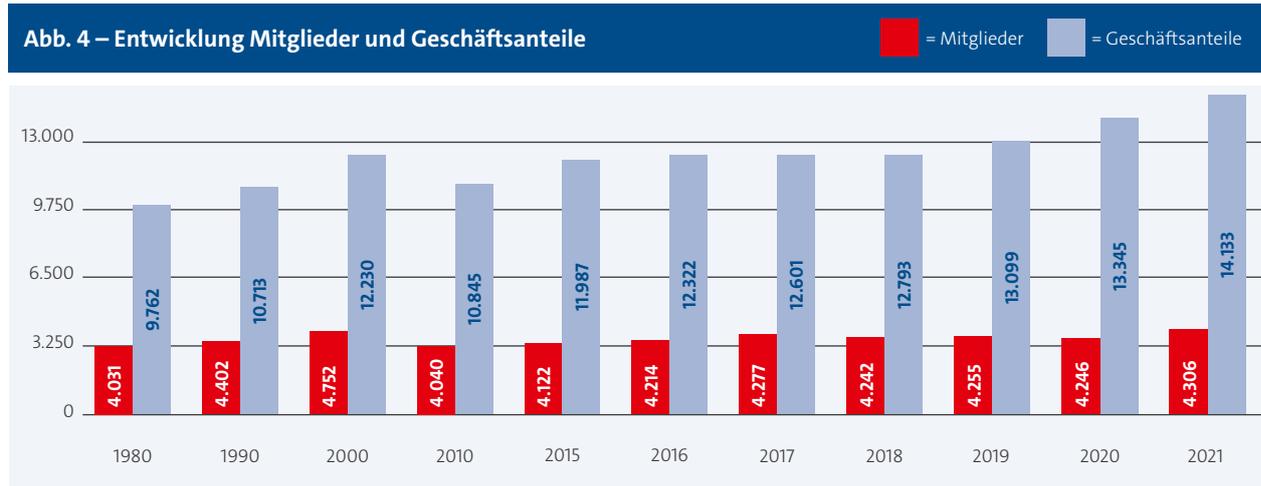
## 2.5 Vertreterversammlung

Wegen der Beschränkungen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie konnte die ordentliche Vertreterversammlung im Jahr 2020 erst im zweiten Halbjahr 2021 durchgeführt werden. Vorab machten Aufsichtsrat und Vorstand in einer gemeinsamen Sitzung per Videokonferenz am 26.04.2021 von ihrer Sonderkompetenz zur Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 Gebrauch.

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 04.10.2021 wurde dann beschlossen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 159.910,90 EUR als Gewinnanteil (= 4 %) auf die am 01.01.2020 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
<b>Bestand am 01.01.2021</b>		4.246		13.345
<b>Zugang</b>	Erwerb der Mitgliedschaft, Beteiligung mit weiteren Anteilen			
		343		1.555
<b>Abgang</b>	Tod			
	63		199	
	Kündigungen			
	185		463	
	Teilkündigungen			
			13	
	Übertragung			
	20		63	
	Ausschlüsse			
	15	- 283	29	- 767
<b>Bestand am 31.12.2021</b>		4.306		14.133



## 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 2022 aufgestellte

Finanzplan weist ein ausgeglichenes Ergebnis aus. Neben den Auswirkungen des Kriegsbeginns in der Ukraine sind keine weiteren negativen Beeinflussungen der Finanzlage 2022 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**

	31.12.2021		31.12.2020		Bewegungen
	T EUR	%	T EUR	%	T EUR
Anlagevermögen	71.326,1	92,7	72.168,2	92,3	- 842,1
Umlaufvermögen	5.660,0	7,3	5.988,2	7,7	- 328,2
Rechnungs- abgrenzungsposten	21,3	0,0	24,0	0,0	- 2,7
<b>Bilanzsumme</b>	<b>77.007,4</b>	<b>100,0</b>	<b>78.180,4</b>	<b>100,0</b>	<b>- 1.173,0</b>
Fremdmittel	49.648,2	64,5	51.142,8	65,5	- 1.494,6
Rückstellungen	4.438,4	5,7	4.351,3	5,5	+ 87,1
<b>Eigenkapital</b>	<b>22.920,8</b>	<b>29,8</b>	<b>22.686,3</b>	<b>29,0</b>	<b>+ 234,5</b>

**Tabelle 4 – Kapitalflussrechnung**

	2021	2020	Veränderung
	T EUR	T EUR	T EUR
Finanzmittelbestand bis zum 01.01.	1.164,0	1.207,4	-43,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen *	4.422,7	4.791,5	- 368,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 2.557,8	- 4.988,4	2.430,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.487,6	153,5	-2.641,1
<b>Finanzierungsmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>541,3</b>	<b>1.164,0</b>	<b>-622,7</b>
*darin enthalten:			
Cashflow nach DVFA/SG	3.632,4	4.258,9	- 626,5
Planmäßige Tilgungen	- 3.373,1	- 3.321,0	52,1

men beeinträchtigen einerseits die derzeitige Ertragslage, sichern aber andererseits die Substanz und die künftige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes. Unter diesen Gesichtspunkten ist die Ertragslage im abgelaufenen Geschäftsjahr als zufriedenstellend anzusehen.

### 3.4 Unternehmensentwicklung

Auf der Grundlage unseres mehrjährigen Finanz- und Wirtschaftsplanes haben wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2022 geplant. Die hohen

Investitionen in den Immobilienbestand sichern die nachhaltige Vermietbarkeit und spiegeln sich in steigenden Mieteinnahmen wider.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv. Das weiterhin günstige Zinsniveau und die allgemein ansteigenden Mieten in Bremerhaven wirken sich positiv auf die Ertragslage aus. Die im abgelaufenen Geschäftsjahr erhöhten Instandhaltungsaufwendungen belasten zwar in 2021 das Hausbewirtschaftungsergebnis, wirken sich aber andererseits positiv auf den Wohnungsbestand aus. Die Beeinträchtigungen durch die Corona-Pandemie können im Jahr 2022 wahrscheinlich durch hohe Impfquoten und Gesundheitszahlen abgemildert werden. Wesentlich unkalkulierbarer sind dagegen die negativen Auswirkungen durch den Krieg in der Ukraine.

### 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 zwei ehrenamtlich tätigen Vorstandsmitgliedern waren am 31.12.2021 bei der Genossenschaft 16 kaufmännische (davon fünf Teilzeitkräfte) und fünf technische Angestellte sowie fünf 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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die interne bereits geschlossene betriebliche Altersversorgung umfasst 21 Begünstigte (drei Anwartschaften und 18 laufende Leistungen).

Die gesetzliche Prüfung durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. für das Geschäftsjahr 2020 erfolgte im September 2021. Es wurde uns eine ordnungsgemäße Geschäftsführung testiert.

### 3.6 Nachtragsbericht

Seit dem 24.02.2022 führt Russlands Krieg gegen die Ukraine. Neben dem unermesslichem Leid für die Bevöl-

kerung vor Ort führt dieser Krieg derzeit zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft, insbesondere durch gestiegene Einkaufspreise für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten und nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten, auswirken. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognose- und Risikobericht“.

Aufsichtsrat und Vorstand beabsichtigen in gemeinsamer Sitzung am 21.04.2022 zu beschließen, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, nach Feststellung der Bilanz 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.

### 3.7 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit dramatisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich sogar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Haushalte, insbesondere bei Haushalten mit Einzelpersonen und Alleinerziehenden in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus könnten Erlösausfälle resultieren.

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 2022 und 2023 sind neben den schon bestehenden Auswirkungen durch die Corona-Krise und den unvorhersehbaren Risiken durch den Ukraine-Krieg keine weiteren außergewöhnlichen Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen können. Im Wirtschafts- und Finanzplan

**Tabelle 5 – Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage**

	2021	2020	2019	2018	2017
Eigenkapitalquote (%)	29,8	29,0	28,6	28,4	28,4
Anlageintensität (%)	92,6	92,3	92,4	93,7	93,3
Cashflow (T EUR)	3.632	4.259	4.306	3.731	3.644
Zinsaufwand pro qm-Wohnfläche (EUR)	0,42	0,46	0,48	0,54	0,59
Zinsaufwand in Relation zur Sollmiete (%)	8,8	9,8	10,4	12,0	13,1

**Tabelle 6 – Kennzahlen zur Ertragslage**

	2021	2020	2019	2018	2017
Leerstandsquote (%)	8,7	8,2	7,4	6,6	4,6
Fluktuationsrate (%)	9,2	8,7	10,5	10,8	11,0
Durchschnittliche Nutzungsgebühren pro qm-Wohnfläche (EUR)	4,80	4,71	4,64	4,52	4,46
Instandhaltung pro qm-Wohnfläche (EUR)	1,20	0,96	0,92	0,96	0,92
Gesamtkapitalrentabilität (%)	1,5	2,4	2,2	2,1	2,1

**Tabelle 7 – Plan-/Ist-Darstellung**

	Plan 2022	Plan 2021	Ist 2021	Ist 2020
	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR
Umsatzerlöse aus Mieten	10.950	10.650	10.841	10.600
Instandhaltungsaufwendungen	2.200	2.000	2.717	2.161
Personalaufwendungen	2.000	1.975	1.878	1.881
Abschreibungen	3.525	3.500	3.396	3.432
Zinsaufwendungen (ohne Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen)	980	1.000	952	1.040
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>537</b>	<b>651</b>	<b>150</b>	<b>762</b>

sind sowohl die Risiken im Vermietungsgeschäft als auch Preis-, Beitrags- und Tarifierhöhungen bereits berücksichtigt worden. Besondere Finanzierungsinstrumente sind nicht vorhanden. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Zinsänderungsrisiken wurden durch entsprechende Zinsfestschreibungen 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 in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen. Der Vorstand hat in seiner Unternehmensplanung die derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie in seine Planzahlen einbezogen. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung machen es allerdings schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einschätzen zu können. Die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs lassen sich schwer voraussagen. Die Vermietungstätigkeit bei der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven wird durch verstärkten Zuzug von Flüchtlingen aus der Ukraine zunehmen. Die steigenden Energie- und Rohstoffpreise sowie die unsicheren Lieferketten zusammen mit dem allgemeinen Handwerkerangel führen zu großen Unsicherheiten bei der Planung des zukünftigen Geschäftsverlaufes.

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 2022 wird ein Jahresüberschuss erwartet.

### 3.9 Schlussbemerkungen

Das vergangene Jahr war für die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG weiterhin durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie bestimmt. Durch gemeinsame Anstren-

gungen der gesamten Belegschaft wurden besondere Vorkehrungen als Gegenmaßnahme in der Corona-Pandemie getroffen. So wurde die Möglichkeit für mobiles Arbeiten geschaffen, Wechselbetrieb für das Vermietungsteam und Hausmeister eingeführt, die räumliche Bürobese-tzung durch Einzelnutzung entzerrt, sowie durch teilweise Schließung der Geschäftsstelle die Kontakte auf ein Minimum vermindert. Durch diese Maßnahmen konnte der Geschäftsbetrieb nahezu reibungslos weitergeführt werden und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WoGe wurden in 2021 von Corona-Erkrankungen verschont.

Auch während der Corona-Pandemie 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 2022 dann Neubaustandard.

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

Abschließend danken wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr persönliches Engagement und für die stets gute Arbeit auch unter den erschwerten Arbeitsbedingungen durch die Einschränkungen der Corona-Pandemie.

Bremerhaven, 12.04.2022

**Der Vorstand:** Uwe Stramm, Bernd Pietsch, Horst Elsmann

# Jahresabschluss

**Bilanz zum 31. Dezember 2021**

## AKTIVA

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		149,07	1.037,44
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	67.679.112,57		69.126.708,68
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	761,31		761,31
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	494.611,58		289.861,58
4. Technische Anlagen und Maschinen	6.130,43		6.950,51
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	534.319,86		648.089,16
6. Anlagen im Bau	2.610.587,36		2.094.336,71
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	71.325.523,11	0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Sonstige Ausleihungen	0,00		0,00
2. Andere Finanzanlagen	500,00	500,00	500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>71.326.172,18</b>	<b>72.168.245,39</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	4.386.761,64		4.040.499,79
2. Andere Vorräte	0,00	4.386.761,64	0,00
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	111.933,16		113.094,16
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	121.182,00	233.115,16	267.714,01
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	541.334,84		1.163.993,39
2. Bausparguthaben	498.766,28	1.040.101,12	402.872,74
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		21.257,05	23.970,27
<b>Bilanzsumme</b>		<b>77.007.407,15</b>	<b>78.180.389,75</b>

## PASSIVA

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	197.372,85		182.352,30
2. der verbleibenden Mitglieder	4.348.946,82		4.115.613,22
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.702,44	4.550.022,11	7.647,01
Rückständige, fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 13.467,35 EUR			(13.192,58)
<b>II. Ergebnismrücklage</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	3.425.857,03		3.410.015,01
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 15.842,02 EUR			76.875,93
2. Andere Ergebnismrücklagen	14.862.753,34	18.288.610,37	14.810.753,34
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 52.000,00 EUR			(525.000,00)
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	150.061,28		
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	- 67.842,02	82.219,26	159.910,90
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>22.920.851,74</b>	<b>22.686.291,78</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.253.641,00		4.167.290,00
2. Steuerrückstellungen	5.802,50		8.440,00
3. Sonstige Rückstellungen	178.952,39	4.438.395,89	175.552,81
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.574.827,46		45.218.576,00
2. Erhaltene Anzahlungen	5.196.208,71		5.226.901,37
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	166.773,66		136.445,72
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	572.301,94		436.302,39
5. Sonstige Verbindlichkeiten	138.047,75	49.648.159,52	124.589,68
davon aus Steuern: 69.445,06 EUR			(70.659,06)
<b>Bilanzsumme</b>		<b>77.007.407,15</b>	<b>78.180.389,75</b>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021**

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung		14.148.585,87	14.092.658,72
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		27.247,75	24.986,46
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		346.261,85	- 12.116,04
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		123.899,13	187.281,16
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		146.809,18	220.153,17
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.824.253,99	5.865.712,51
<b>Rohergebnis</b>		<b>7.968.549,79</b>	<b>8.647.250,96</b>
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.444.778,33		1.491.257,59
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 122.932,19 EUR	433.705,97	1.878.484,30	390.175,58 (85.033,33)
<b>7. Abschreibungen</b>			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.396.214,84	3.432.241,19
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		740.708,99	696.353,22
<b>9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>			111,69
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	20,00	1.391,94	539,04
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	1.371,94	1.245.054,67	1.327.235,40
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 293.195,00 EUR			-287.457,00
<b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		21.500,46	18.644,02
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>687.978,47</b>	<b>1.291.994,69</b>
<b>14. Sonstige Steuern</b>	537.917,19	537.917,19	530.207,86
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>150.061,28</b>	<b>761.786,83</b>
<b>16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss</b>			
a) in die gesetzliche Rücklage		- 15.842,02	- 76.875,93
b) in andere Ergebnisrücklagen		- 52.000,00	- 525.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>82.219,26</b>	<b>159.910,90</b>

## Anhang des Jahresabschlusses 2021

### 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 16.10.2020 (FormblattVO, inkl. Änderung vom 05.07.2021 und 07.08.2021) 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 71.670,71 EUR enthalten und betreffen den Posten „Anlagen im Bau“.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 4.386.761,64 EUR (Vorjahr 4.040.499,79 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 2022 mit insgesamt 24 Wohnungen fertiggestellt werden. Die Maßnahme wurde unter „Anlagen im Bau“ erfasst.





### Rücklagenspiegel

Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß Sachverständigengutachten 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 1,87 %. 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 Altersversorungsverpflichtungen 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 257.518,00 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:

<b>Prüfungskosten</b>	<b>31.000,00 EUR</b>
<b>Interne Jahresabschlusskosten</b>	<b>15.000,00 EUR</b>
<b>Kosten Steuerberater</b>	<b>9.000,00 EUR</b>
<b>Urlaubsansprüche</b>	<b>7.494,00 EUR</b>
<b>Hausbewirtschaftung</b>	<b>114.205,93 EUR</b>

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 4.987,39 €. 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 31.12.2020	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüber- schuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am 31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Ergebnisrücklage</b>					
gesetzliche Rücklage	3.410.015,01	0,00	15.842,02	0,00	3.425.857,03
Bauerneuerungsrücklage	626.000,00	0,00	0,00	0,00	626.000,00
andere Ergebnisrücklagen	14.184.753,34	0,00	52.000,00	0,00	14.236.753,34
	<b>18.220.768,35</b>	<b>0,00</b>	<b>67.842,02</b>	<b>0,00</b>	<b>18.288.610,37</b>



## C. Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs- und Herstellungskosten (AK/HK)					AK/HK 31.12.2021 EUR
	AK/HK 01.01.2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen +/- EUR	Zuschreibungen EUR	
	<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>3.331,83</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	153.567.256,99	1.834.262,68	5.029,42	0,00	0,00	155.396.490,25
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	289.861,58	204.750,00	0,00	0,00	0,00	494.611,58
Technische Anlagen und Maschinen	87.180,77	0,00	0,00	0,00	0,00	87.180,77
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.003.239,32	3.907,72	300,00	0,00	0,00	1.006.847,04
Anlagen im Bau	2.094.336,71	516.250,65	0,00	0,00	0,00	2.610.587,36
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>157.062.360,92</b>	<b>2.559.171,05</b>	<b>5.329,42</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>159.616.202,55</b>
<b>Finanzanlagen</b>						
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
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>500,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>157.066.192,75</b>	<b>2.559.171,05</b>	<b>5.329,42</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>159.620.034,38</b>

Abschreibungen					Buchwerte		
kumulierte Abschreibungen 01.01.2021	Abschreibungen des GJ	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit...			kumulierte Abschreibungen 31.12.2021	Buchwert 31.12.2021	Buchwert 01.01.2021
		Zugängen/ Zuschrei- bungen	Abgängen	Umbuchun- gen			
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
2.294,39	888,37	0,00	0,00	0,00	3.182,76	149,07	1.037,44
84.440.548,31	3.276.829,37	0,00	0,00	0,00	87.717.377,68	67.679.112,57	69.126.708,68
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	494.611,58	289.861,58
80.230,26	820,08	0,00	300,00	0,00	81.050,34	6.130,43	6.950,51
355.150,16	117.677,02	0,00	300,00	0,00	472.527,18	534.319,86	648.089,16
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.610.587,36	2.094.336,71
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>84.895.652,97</b>	<b>3.395.236,47</b>	<b>0,00</b>	<b>300,00</b>	<b>0,00</b>	<b>88.290.679,44</b>	<b>71.325.523,11</b>	<b>72.166.707,95</b>
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
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>500,00</b>	<b>500,00</b>
<b>84.897.947,36</b>	<b>3.396.214,84</b>	<b>0,00</b>	<b>300,00</b>	<b>0,00</b>	<b>88.293.862,20</b>	<b>72.326.172,18</b>	<b>72.168.245,39</b>



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	111.933,16	64.188,83	57.413,89
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		
Sonstige Vermögensgegenstände	121.182,00	-	-
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>233.115,16</b>	<b>64.118,83</b>	<b>57.413,89</b>

### 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	43.547.827,46 (45.218.576,00)	4.246.086,70 (3.980.195,87)	15.038.477,53 (14.761.944,35)	24.290.263,23 (26.476.435,78)	43.071.671,14 (44.715.419,68)	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	5.196.208,71 (5.226.901,37)	5.196.208,71 (5.226.901,37)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	166.773,66 (136.445,72)	166.773,66 (136.445,72)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	572.301,94 (436.302,39)	572.301,94 (436.302,39)				
Sonstige Verbindlichkeiten	138.047,75 (124.589,68)	124.889,03 (109.827,30)	0,00 (0,00)	13.158,72 (14.762,38)		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>49.648.159,52 (51.142.815,16)</b>	<b>10.306.260,04 (9.889.672,65)</b>	<b>15.038.477,53 (14.761.944,35)</b>	<b>24.303.421,95 (26.491.198,16)</b>	<b>43.071.671,14 (44.715.419,68)</b>	

## 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. 800.000,00 EUR, werden im folgenden Geschäftsjahr beendet.

### DIE ZAHL DER IM GESCHÄFTSJAHR DURCHSCHNITT- LICH BESCHÄFTIGTEN ARBEITNEHMER

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	11	6
Technische Mitarbeiter	9	-
Auszubildende	1	-
<b>Gesamt</b>	<b>21</b>	<b>6</b>

## Mitgliederbewegung

Anfang 2021	4.246
Zugang 2021	343
Abgang 2021	-283

**Ende 2021** **4.306**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 233.333,60 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 Vorstandes

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

- Horst Elsmann, Pensionär

## 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 2021 in Höhe von 150.061,28 EUR die Beträge von 15.842,02 EUR in die gesetzliche Rücklage und 52.000,00 EUR in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Der Vertreterversammlung soll vorgeschlagen werden, 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.

Bremerhaven, 12. April 2022

## Der Vorstand

Uwe Stramm, Horst Elsmann, 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 2021 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 ihre 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 2021 wurde weiterhin maßgeblich durch die globale Coronavirus Pandemie und deren Folgen geprägt. Die spürbaren Einschränkungen des sozialen, öffentlichen und wirtschaftlichen Lebens haben auch Geschäftstätigkeit und Entwicklung der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG in 2021 beeinflusst. Insgesamt konnte sich das Geschäftsmodell der WoGe Bremerhaven in diesem Umfeld als solide und tragfähig erweisen.

### 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 2021 getroffenen Entscheidungen, Maßnahmen und Planungen konstruktiv und kritisch begleitet und sich mit den bestehenden und zukünftigen Herausforderungen der Genossenschaft intensiv auseinandergesetzt.

Im Geschäftsjahr 2021 standen neben der kontinuierlichen strategischen Weiterentwicklung der Genossenschaft insbesondere die Verbesserung der Vermietungssituation und schwerpunktmäßig der sukzessive Abbau des strukturellen Leerstands der Genossenschaft im Fokus der Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat. Die aktuell auf-

tretenden Liefer- und Personalengpässe bei Baumaterialien und Handwerkern und deren Auswirkungen werden neben dem strukturellen Leerstand die Zusammenarbeit der Gremien in den kommenden Jahren prägen und beeinflussen.

Darüber hinaus wurde die zukünftige Ausschüttungs- und Dividendenpolitik der Genossenschaft überarbeitet und angepasst.

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 2021 fanden insgesamt acht 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 2021 einmal getagt. Gegenstand der Beratung war die Erörterung und Prüfung des Jahresabschlusses 2020.

Die ordentliche Vertreterversammlung 2021 wurde form- und fristgerecht im zweiten Halbjahr 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 31.12.2020 unter Einbeziehung des Lageberichts sowie die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Die uneingeschränkte Prüfungsbescheinigung wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat befasste sich in seiner Sitzung am 21.04.2022 eingehend mit dem vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2021. 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 31.12.2021
- Zustimmung zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2021
- Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2021

### **Dank**

Das Geschäftsjahr 2021 war in vielerlei Hinsicht für uns alle herausfordernd, daher dankt der Aufsichtsrat allen Vertretern, dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die engagierte, erfolgreiche und umsichtige Arbeit im abgelaufenen Berichtsjahr.

Bremerhaven, 21.04.2022

### **Für den Aufsichtsrat**

Torben Wiemken  
Aufsichtsratsvorsitzender



# Bestand

**zum 31. Dezember 2021**

BESTAND				
Straße / Hausnummer	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
<b>Adolfstraße</b> 17, 19, 21, 22, 24, 26	6	45	13	-
<b>Alfred-Balzer-Straße</b> 2, 4, 6, 8, 10	5	42	-	-
<b>Allmersstraße</b> 1, 3	2	16	17	-
<b>Am Lister Tief</b> 43, 52, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 76, 84, 86, 88, 90, 92, 94	15	52	-	-
<b>Am Oberhamm</b> 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 94, 96, 98, 100, 102, 104	17	90	49	-
<b>Am Skagerrak</b> 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	-	-
<b>Am Twischkamp</b> 11, 13, 15	3	23	-	-
<b>Anholtstraße</b> 1, 1 a, 2, 2 a, 3, 3 a, 4, 4 a, 5, 5 a, 6, 6 a, 7, 8, 9, 10	16	24	-	-
<b>Apenrader Straße</b> 11 a	1	6	-	-
<b>Batteriestraße</b> 19, 21, 23, 49, 51, 53, 55	7	52	10	-
<b>Bergstraße</b> 2, 4, 6, 7	4	40	-	-
<b>Borriesstraße</b> 9, 15 a, 22, 24	4	28	3	3
<b>Buchtstraße</b> 46, 48, 50, 50 a	4	26	-	-
<b>Bürgermeister-Kirschbaum-Platz</b> 1, 2, 3, 4, 5, 6	4	41	-	1
<b>Bütteler Straße</b> 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
<b>Bussestraße</b> 3, 5, 6, 7, 8, 22 a, 22 b, 23	8	82	15	-
<b>Dionysiusstraße</b> 10	1	7	10	-
<b>Düppelstraße</b> 15, 17, 19	3	24	-	-
<b>Eisenbahnstraße</b> 14, 16, 18, 20, 22	5	52	-	-
<b>Elsässer Straße</b> 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18	15	136	21	1
<b>Finkenwälderstraße</b> 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12	12	28	6	-
<b>Forbacher Straße</b> 1, 2, 3	3	29	-	-
<b>Friedrich-Ebert-Straße</b> 5, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 87, 88, 89, 91	11	88	19	9
<b>Friedrichstraße</b> 28, 30	2	11	6	-
<b>Fritz-Reuter-Straße</b> 10, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 46, 48, 50, 52	19	160	12	1
<b>Gagelstraße</b> 5	1	6	3	-
<b>Goethestraße</b> 33, 86	2	46	10	-
<b>Grashoffstraße</b> 46	1	8	-	-
<b>Großer Blink</b> 9, 11	2	12	6	-
<b>Heidacker</b> 1, 3, 5, 7	4	33	20	1

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

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

<b>BESTAND</b>				
<b>Straße / Hausnummer</b>	<b>Häuser</b>	<b>Wohnungen</b>	<b>Garagen</b>	<b>Sonstiges</b>
<b>Schönianstraße</b> 25, 27	2	12	7	-
<b>Soltauer Straße</b> 15	1	6	-	-
<b>Spadener Straße</b> 155, 155 a	2	10	6	-
<b>Spichernstraße</b> 3, 5	2	18	-	-
<b>Straßburger Platz</b> 2	1	12	-	-
<b>Süderwürden</b> 2, 4, 6	3	20	-	-
<b>Sylter Weg</b> 1, 3, 5, 7, 9	5	20	15	2
<b>Talstraße</b> 8, 10, 12	3	34	12	-
<b>Twischlehe</b> 4, 6	2	10	-	-
<b>Voßstraße</b> 1, 3, 5	3	41	-	-
<b>Weißenburger Straße</b> 15, 16, 17, 19, 26	5	43	-	-
<b>Werkstraße</b> 5, 14, 16, 18, 20	5	37	6	2
<b>Westermannsgang</b> 2	1	7	-	-
<b>Wismarer Straße</b> 3, 5, 6, 7, 9, 11, 13, 15	8	86	21	-
<b>Wittekindstraße</b> 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20	8	60	7	2
<b>Wurster Straße</b> 108, 110	2	20	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>414</b>	<b>2.809</b>	<b>431</b>	<b>32</b>

**Wohnungsgenossenschaft  
Bremerhaven eG**

Friedrich-Ebert-Straße 5  
27570 Bremerhaven

Telefon 0471 92600 - 1  
Telefax 0471 92600 - 99

[info@woge-bremerhaven.de](mailto:info@woge-bremerhaven.de)  
[www.woge-bremerhaven.de](http://www.woge-bremerhaven.de)