

WOHNEN in Zahlen

GESCHÄFTSBERICHT 2019





Liebe Genossenschaftsmitglieder, sehr geehrte Leserinnen und Leser,

im Jahr 2019 waren die Anfragen nach kleinen und preiswerten Wohnungen unverändert hoch. Auch im höherwertigen Neubaubereich besteht weiterhin Bedarf. Durch weitere Baumaßnahmen haben wir versucht, dieser Nachfrage gerecht zu werden.

In der Wismarer Straße 6 wurde mit der Komplettmodernisierung der Wohnanlage begonnen. Hierbei wurde die Anlage um sechs Wohnungen aufgestockt. Alle 24 Wohnungen sind zukünftig bequem über eine neue Fahrstuhl-anlage zu erreichen.

In unserem Verwaltungsgebäude in der Friedrich-Ebert-Straße 5 standen große Veränderungen an. Nachdem Anfang des Jahres ein Mieter im Erdgeschoß ausgezogen ist, haben wir die Möglichkeit genutzt, das Erdgeschoß komplett umzubauen. Über einen neuen ebenerdigen

zentralen Empfang kann die WoGe zukünftig kundenfreundlich erreicht werden.

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 2019

1. Rahmenbedingungen und Geschäft	5
1.1 Organisatorische und rechtliche Struktur	5
1.2 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	5
1.3 Rahmenbedingungen in Bremerhaven	5
2. Geschäftsverlauf der Wohnungsgenossenschaft	8
2.1 Bestandsbewirtschaftung	8
2.2 Bautätigkeit/Erwerb von Wohnanlagen	9
2.3 Vermietungssituation	10
2.4 Mitglieder- und Geschäftsguthabenentwicklung	11
2.5 Vertreterversammlung	11
3. Darstellung der Lage	12
3.1 Vermögenslage	12
3.2 Finanzielle Lage	12
3.3 Ertragslage	12
3.4 Unternehmensentwicklung	12
3.5 Personal- und Sozialwesen/Verwaltung	13
3.6 Nachtragsbericht	13
3.7 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung	14
3.8 Prognosebericht	14
3.9 Schlussbemerkungen	14

Jahresabschluss 2019

Aktiva/Passiva	16
Gewinn- und Verlustrechnung	18

Anhang des Jahresabschlusses 2019

A. Allgemeine Angaben	19
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	19
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	22

Bericht des Aufsichtsrates	27
-----------------------------------	----

Bestand	28
----------------	----



Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung

- | | | | |
|----|--------------------------|----|---------------------------|
| 1 | Bechtloff, Christa | 30 | Dr. Ing. Pietsch, Swantje |
| 2 | Beisel, Jan-Peter | 31 | Rabe, Kirsten |
| 3 | Broek, Elke | 32 | Ravens, Bernd |
| 4 | Brose, Beate | 33 | Richters, Karin |
| 5 | Bucken, Günter | 34 | Ronnenberg, Nicole |
| 6 | Bucken, Helke | 35 | Ronnenberg, Martin |
| 7 | Eberspächer, Carmen | 36 | Rüssel, Walter |
| 8 | Eberspächer, Harald | 37 | Schomacker, Michael |
| 9 | Elsmann, Rosemarie | 38 | Sellmann, Manfred |
| 10 | Elsmann, Sarah | 39 | Siewert, Anja |
| 11 | Gehrke, Heiko | 40 | Siewert, Guido |
| 12 | Hänsel, Peter | 41 | Sommer, Erika |
| 13 | Hellwig, Anneliese | 42 | Spaude, Martina |
| 14 | Hellwig, Bernd | 43 | Spaude, Carsten |
| 15 | Hellwig, Mike | 44 | Spaude, Celina |
| 16 | Henning, Corinna | 45 | Stürmer, Silvia |
| 17 | Hillmer, Bodo | 46 | von Scheidt, Horst |
| 18 | Hillmer, Margrit | 47 | von Scheidt, Irmgard |
| 19 | Inselmann, Karin | 48 | Voss, Andreas |
| 20 | Inselmann, Hans-Heinrich | 49 | Wege, Wilhelm |
| 21 | Kaune, Heinrich | 50 | Wiemken, Kristin |
| 22 | Keller, Thomas | 51 | Wiemken, Peter |
| 23 | Klähn, Gisela | 52 | Wolff, Günter |
| 24 | Knop, Rita | 53 | Wolff, Heiko |
| 25 | Koop, Anja | 54 | Wolff, Jens |
| 26 | Krüger, Erwin | 55 | Wolters, Horst |
| 27 | Kühn, Wolfgang | 56 | Wolters, Thorsten |
| 28 | Lesch, Margrit | 57 | Wolters, Anabela |
| 29 | Müller-Neumann, Carl | 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 2019

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

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2019 preisbereinigt um 0,6 % gestiegen. Die deutsche Wirtschaft blickt damit auf ein volles Jahrzehnt kontinuierlichen Wirtschaftswachstum zurück. Allerdings machte sich zum Jahresende eine deutliche Abschwächung auf der Entstehungsseite des BIP bemerkbar. Auch lag das BIP 2019 deutlich unter den Durchschnittswerten der letzten Jahre.

Hauptgrund für die schwächere Entwicklung war der Rückgang von minus 3,6 % im produzierenden Gewerbe und hier insbesondere die schwächelnde Automobilindustrie. Der Export nahm nicht mehr so stark zu wie in den Vorjahren.

Dagegen lagen die privaten Konsumausgaben preisbereinigt um 1,6 % über denen des Vorjahres, die des Staates stiegen sogar um 2,5 %. Auch erweist sich der Wohnungsbau weiterhin als wesentliche Stütze für die positive wirtschaftliche Entwicklung. Die Konsumausgaben sind damit weiterhin für das anhaltende Wachstum verantwortlich. Die Sparquote erhöhte sich trotz des anhaltend niedrigen Zinsniveaus auf rund 11 Prozentpunkte.

Die Verbraucherpreise sanken im Jahresdurchschnitt 2019 im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 % auf 1,4 %. Wesentliche Faktoren hierfür waren sinkende Energie- und Nahrungsmittelpreise.

Der Arbeitsmarkt hat sich weiterhin positiv entwickelt.

Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich um rund 400.000 Personen und lag zum Jahresende bei 45,3 Millionen Berufstätigen.

Im Jahresdurchschnitt 2019 waren bundesweit 2.270.000 Personen arbeitslos gemeldet, 70.000 weniger als im Vorjahr. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote verminderte sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 Prozentpunkte auf bundesweit 5,0 %.

Die Bevölkerung hat sich in Deutschland weiterhin positiv entwickelt und mit 83,2 Millionen Personen einen neuen Höchststand erreicht. Allerdings wird in den nächsten 20 Jahren durch den aktuellen Altersaufbau ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl vorausgesagt. Die Zahl der über 80-jährigen soll bis 2022 auf 6,2 Millionen steigen und bis 2050 sogar einen Anteil bis zu 10,5 Millionen in dieser Altersgruppe erreichen.

Die Bundesregierung rechnet für 2020 mit einem Anstieg der Wirtschaftsleistung um 1,1 %. Die Zahl der registrierten Arbeitslosen soll sich um die 2,3 Millionen Personen bewegen und die Zahl der Erwerbstätigen auf 45,4 Millionen erhöhen. Allerdings wurden diese Prognosewerte vor der Ausbreitung des Corona Virus erstellt und beinhalten somit einen erheblichen Unsicherheitsfaktor. Aktuelle Schätzungen der „Wirtschaftsweisen“ vom 31.03.2020 gehen wegen der Corona-Krise in drei verschiedenen Risikoszenarien für das laufende Jahr von einer Schrumpfung des BIP von -2,8 bis -5,4 % aus. Für 2021 wird dann wieder mit einem Anstieg bis maximal 4,9 % gerechnet.

1.3 Rahmenbedingungen in Bremerhaven

Der positive Trend der letzten Jahre bei der Entwicklung der Arbeitslosigkeit konnte noch fortgeführt werden. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote lag im Jahr 2019 bei rund 12,2 % und damit um 0,4 % unter dem Vorjahreswert. Zum 31.12.2019 verringerte sich die Quote auf 12,1 %. Insgesamt befanden sich am Jahresende 7.269 Frauen und Männer auf der Suche nach einer Arbeitsstelle.

Durch die Verlagerung von vier Nordamerikadiensten der Reederei Hapag-Lloyd von Bremerhaven nach Hamburg ergab sich ein Umschlageinbruch, der noch nicht durch Neuaufträge ausgeglichen werden konnte. Der Container-

umschlag sank um 13 % auf 4,85 Millionen Standardcontainer.

Der Automobilumschlag musste ebenfalls Verluste hinnehmen. 2,1 Millionen Fahrzeuge wurden am Autoterminal umgeschlagen. Das bedeutet einen Verlust von 4,3 % gegenüber dem Vorjahreswert.

Die Hafentwicklung in Bremerhaven musste 2019 somit gegenüber den guten Vorjahren einen erheblichen Dämpfer hinnehmen. Dagegen konnte der Hafen in Cuxhaven mit 3,5 Millionen Tonnen ein Umsatzplus von nahezu 35 % erzielen. Ferner hat Cuxhaven durch die erfolgreiche Ansiedlung von Unternehmen der Offshore-Windenergie aktuell ein Alleinstellungsmerkmal.

Der im Frühjahr 2014 gestartete Hafentunnelbau zwischen dem Überseehafen und der A 27 soll im Frühjahr 2021 für den Verkehr freigegeben werden. Die ursprünglichen Bau- und Planungskosten von 180 Millionen Euro summieren sich inzwischen auf rund 217 Millionen Euro.

Im Bereich der ehemaligen Verwaltungsgebäude der Unternehmen „Nordsee“ und „Deutsche See“ an der Klußmannstraße erweitert sich das Alfred-Wegener-Institut (AWI) mit dem Neubau eines Technikums. Dort sind auch wichtige Erweiterungsflächen für den Ausbau der Hochschule Bremerhaven vorgesehen.

Die Auftragslage in der Bauwirtschaft ist unverändert sehr gut. Durch die gestiegene Nachfrage und das weiter abgesunkene Zinsniveau wurden wieder viele Objekte fertiggestellt beziehungsweise befinden sich in der Planungs- und Durchführungsphase.

Bis auf zwei Restflächen ist die Bebauung am Neuen Hafen abgeschlossen. Insgesamt sind hier in den letzten Jahren fast 700 hochwertige Eigentums- und Mietwohnungen entstanden. Auf dem rund 5,6 Hektar großen innerstädtischen Areal des Kistnergeländes an der Geesteschleife wurde mit dem Bau eines Edeka-Marktes begonnen. Neben der geplanten Wohnbebauung soll hier ein Hostel errichtet werden. Die Baugebiete in der Rudloffstraße und in Wulsdorf mit dem „Quartier am Warrings-Park“ nehmen Formen an. Ferner ist durch den erfolgten Abriss der alten Häuserzeile in Wulsdorf-Mitte das Startsignal für die Aufwertung des Gebietes erfolgt.

Als weiteres herausragendes Projekt ist das 110 Hektar

große Entwicklungsgebiet „Wertquartier“ anzusehen. Das Gelände soll das Verbindungsstück zwischen den Havenwelten und dem Schaufenster Fischereihafen werden und dabei den Stadtteil Geestemünde zum Wasser hin öffnen. Bei einem Architektenwettbewerb im März 2020 sind drei Arbeiten in die engere Wahl genommen worden. Im Juli 2020 soll die Jury dann einen Sieger ausloben, der mit der Detailplanung beauftragt werden soll. In dem neuen Gebiet sollen 3.500 bis 4.000 Wohneinheiten sowie 2.000 bis 2.500 Arbeitsplätze entstehen. Insgesamt soll das Wertquartier über einen Zeitraum von 10 – 15 Jahren entwickelt werden.

Durch die Reduzierung der Ausbauziele für Offshore-Windparks um 10 Gigawatt Leistung auf 15 Gigawatt bis 2030 ist der große Traum von der wachsenden Offshore-Windenergie schon fast Geschichte. Nach den Insolvenzen vom Stahlbauer Weserwind und dem Turbinenhersteller Adwen sowie dem Rotorblattfertiger Powerblades ist zum Jahresende 2019 mit dem Windradhersteller Senvion die letzte große Produktionsstätte in Bremerhaven geschlossen worden. Die Windenergie wird aktuell durch die Bundesregierung ausgebremst. Im Jahr 2019 sind auf dem Land gerade 54 neue Windräder in Betrieb gegangen – 2017 waren es noch 1.800.

Neue Geschäftsfelder müssen deshalb entwickelt werden. 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 2021 schrittweise hochwertige Gewerbeflächen auch für kleinere und mittlere Unternehmen je nach Bedarf bereitstellen.

Eine weitere Neuausrichtung ist die Herstellung von Wasserstoff mithilfe von Windenergie. Eine Pilotanlage für die Wasserstoffgewinnung ist bereits geplant und soll ab 2020 auf dem ehemaligen Flugplatz Luneort durch das Fraunhofer-Institut für Windenergiesysteme (IWES) gebaut werden. Hierbei soll die dort schon vorhandene 8-Megawatt-Windkraftanlage genutzt werden.

Die zusätzliche Aufwertung der Gewerbegebiete im Süden der Stadt durch den geplanten Offshore-Terminal Bremerhaven (OTB) ist durch ein Gerichtsurteil des Verwaltungsgerichts Bremen zunächst in weite Ferne gerückt. Das Verwaltungsgericht hält den Schwerlasthafen generell für sinnvoll, allerdings nur bei massiven Nachbesserungen

im Umweltschutzbereich.

Die umfangreichen touristischen Angebote im Gebiet des alten und neuen Hafens werden weiterhin gut angenommen und konnten ihre Besucherzahlen gegenüber 2018 nochmals steigern. Neben dem Zoo am Meer (+22.400 Personen) und dem Deutschen Auswandererhaus (+13.800 Personen) konnte besonders das Klimahaus seine Besucherzahlen um 31.900 Personen auf nunmehr 457.148 Besucher/-innen steigern. Zudem ist das Klimahaus im Frühjahr 2020 mit dem „Leading Culture Destination Award“, dem sogenannten Museums-Oscar, ausgezeichnet worden und darf sich nun mit dem Preis als herausragendes kulturelles Reiseziel schmücken. Ferner warten die beiden im Dezember 2019 geborenen Eisbären-Zwillinge schon auf zahlreiche Besucher im Zoo am Meer.

Ein weiteres gutes Jahr zeigte der Kreuzfahrtverkehr in Bremerhaven. Insgesamt konnten 248.000 Passagiere in Bremerhaven begrüßt werden, das ergibt ein Plus von nochmals 10.000 Personen gegenüber dem Vorjahr. Für das Jahr 2020 sind insgesamt 124 Schiffsabfertigungen geplant.

Besonders beliebt ist Bremerhaven bei deutschen Touristen. Sie machten fast 90 % der Gäste aus, aber auch aus den USA kamen im vergangenen Jahr 31 % mehr Gäste als 2018. Die Zahl der Übernachtungen stieg auf 465.000 Personen und damit gegenüber dem schon sehr guten Vorjahresergebnis um weitere 3 %. Die breite Vielfalt der in den

letzten zehn Jahren bereitgestellten Angebote vom Hostel, Kongresshotel bis hin zum Vier-Sterne-Plus-Hotel wirken sich positiv aus.

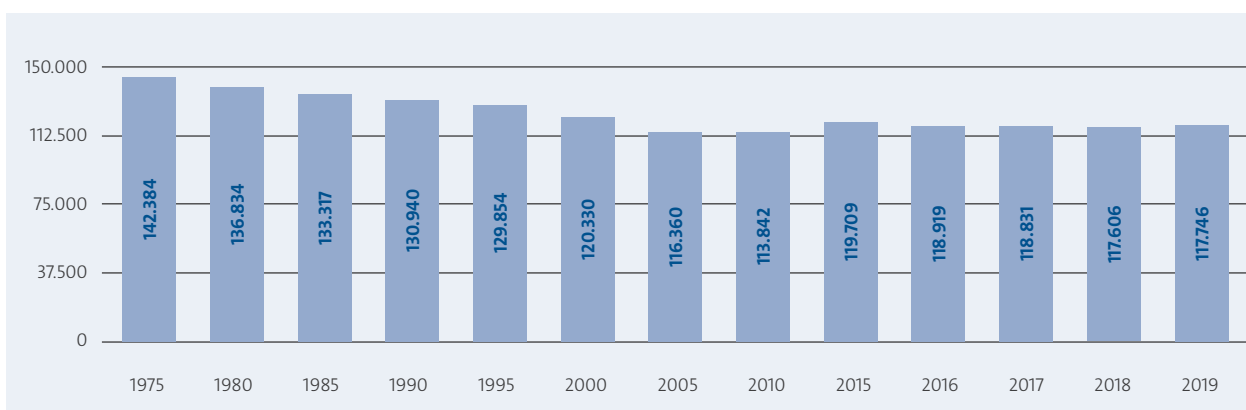
In der Zukunft will sich Bremerhaven beim Tourismus weiter positiv entwickeln. Für 2025 ist ein Ziel von 550.000 Übernachtungen geplant. Um das zu erreichen, soll der Kreuzfahrttourismus und das Geschäft mit Kongressen und Tagungen gesteigert werden.

Der Einwohnerbestand zum 31.12.2019 beläuft sich auf 117.746 Personen. Für das Jahr 2019 ergab sich somit eine Zunahme um 140 Personen. Nach Altersgruppen aufgeteilt betreffen hiervon 72.048 Einwohner die Gruppe der 18 bis unter 65-jährigen, gefolgt von der Gruppe 65 Jahre und älter mit 25.641 Einwohnern. 20.057 sind somit unter 18 Jahre alt.

Während immer mehr Menschen auf der Flucht vor Krieg und Elend Schutz in europäischen Staaten suchen, kommen nur wenig Geflüchtete nach Bremerhaven. 2019 waren nur 238 Asylsuchende neu in der Stadt zu verzeichnen, 2018 waren es noch 353.

In Bremerhaven gab es zum Jahresende 2019 insgesamt 22.713 ausländische Mitbürger. Das sind 714 Personen mehr als zum Jahresende 2018 und ergibt einen Anteil von 19,3 % an der Gesamtbevölkerung der Stadt.

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 2019 wie folgt entwickelt (Tabelle 1):

Tabelle 1 – Bestand der WoGe Bremerhaven

	Wohnungen	Garagen	Sonstige Einheiten
Wohnbauten	2.817	431	31
Andere Bauten	-	-	1
31.12.2019	2.817	431	32
31.12.2018	2.829	431	33
Veränderungen	-12	0	-1

Veränderungen

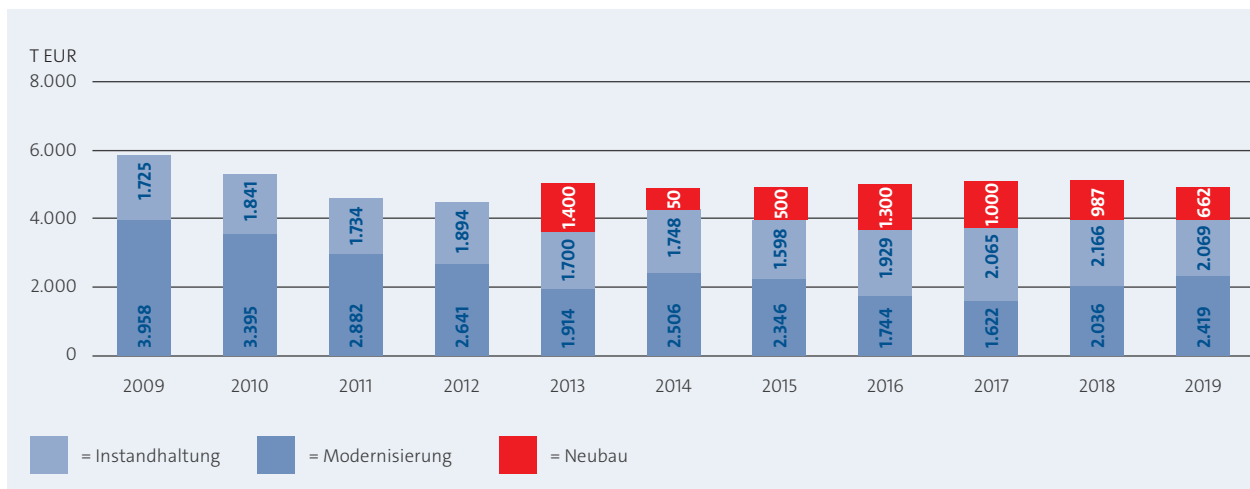
Die Veränderung des Wohnungsbestandes resultiert aus dem Verkauf eines Mehrfamilienhauses in der Potsdamer Straße 47 mit zehn Wohnungen und einer Gewerbeeinheit sowie dem Verkauf von drei Reihenhäusern in Geestemünde-Süd. In der Bütteler Straße 23 wurde durch Teilung eine neue Wohneinheit geschaffen.

Die sonstigen Einheiten umfassen 28 Gewerberäume, drei Washhäuser und eine Werkstatt. Die Gesamtnutzungsfläche aller Wohnbauten (ohne Garagen) beträgt 187.991 qm, die Gesamtgrundstücksfläche 224.117 qm.

Die Genossenschaft verfügt über insgesamt 5.646 qm unbebaute Grundstücksflächen.

Die Wohnungsgenossenschaft hat ihren Wohnungsbestand im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder durch hohe Ausgaben im Instandhaltungs- und Modernisierungsbereich von insgesamt 4.487.813,02 EUR (Vorjahr 4.202.358,45 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 Kaltwasser-

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

Im Schaubild (Abb.2) ist die Entwicklung dieser Ausgaben seit 2009 dargestellt

zählern 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 Modernisierungsmaßnahmen wurden Darlehen in Höhe von 3,9 Millionen EUR in

Anspruch genommen.

2.2 Bautätigkeit/Erwerb von Wohnanlagen

2019 wurde mit der Komplettmodernisierung einer Wohnanlage in der Wismarer Straße 6 begonnen. Hierbei wurde das aus 18 Wohneinheiten bestehende Mehrfamilienhaus um sechs Wohneinheiten aufgestockt. Zum Bilanzstichtag beliefen sich die Baukosten auf 662.003,11 Euro.

Zur Abrundung einer Wohnanlage wurde von der Stadt Bremerhaven eine Verkehrsfläche von 89 qm erworben.



2.3 Vermietungssituation

Der Wohnungsmarkt hat sich im letzten Jahr positiv entwickelt. Die in den Vorjahren angegebenen Überkapazitäten haben sich spürbar reduziert. Von den bestehenden leerstehenden Wohnungen ist der überwiegende Teil nicht marktfähig und muss umfassend saniert beziehungsweise abgerissen werden.

Die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG tätigt weiterhin hohe Investitionen in die Modernisierung und Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes. Gleichzeitig wird verstärkt die Neubautätigkeit betrieben. Die leerstandbedingten Einnahmeverluste sind 2019 im Wesentlichen durch modernisierungsbedingten Leerstand angestiegen.

Die Mietausfälle durch Leerstand sowie Abschreibungen auf Mietforderungen haben sich gegenüber dem Vorjahreswert um 226.053,68 EUR auf 946.677,77 EUR erhöht.

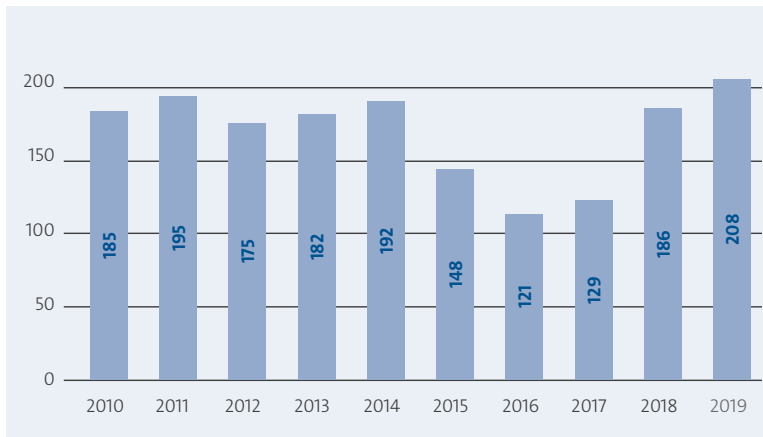
Die Nutzungsentgelte (Sollmieten ohne Betriebskosten) betragen 10.462.000,73 EUR (Vorjahr 10.235.039,97 EUR). Erhöhungen ergaben sich neben planmäßigen Mietanpassungen im Wesentlichen aus der Fertigstellung von Modernisierungen und Wertverbesserungen. Aus sonstigen Erlösen und Umlagen wurde ein Umsatz von 4.174.962,88 EUR (Vorjahr 4.351.948,13 EUR) erzielt. Für öffentlich geförderte Wohnungen haben wir Mietzuschüsse von 80.099,00 EUR (Vorjahr 89.951,00 EUR) erhalten.

Im Jahr 2019 waren 296 (Vorjahr 304) Wohnungswechsel zu bearbeiten. Die Fluktuationsrate lag somit bei rund 10,5 %. Die Leerstandquote erhöhte sich im Wesentlichen durch den Leerstand dreier zur Komplettmodernisierung vorgesehenen Objekte von 6,6% auf 7,4 %.

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



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





2.4 Mitglieder- und Geschäftsguthabenentwicklung

Die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG wies zum 31.12.2019 einen Bestand von 4.255 Mitgliedern (Vorjahr 4.242) mit 13.099 Anteilen aus. Die Bestandsentwicklung ergibt sich aus der Tabelle 2.

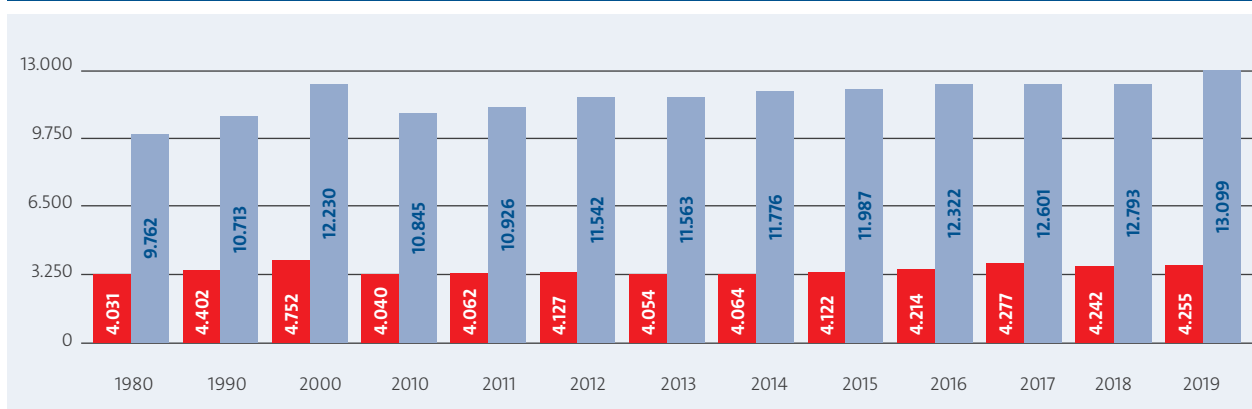
Ein Geschäftsanteil beträgt 310,00 EUR. Der Gesamtbestand an Geschäftsguthaben beläuft sich auf 4.247.629,37 EUR, er hat sich um 83.171,46 EUR erhöht. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 588.811,24 EUR auf Geschäftsanteile eingezahlt. An die zum Schluss des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder sind als Auseinandersetzungsguthaben 219.166,48 EUR zu zahlen.

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

Tabelle 2 – Bestandsentwicklung

	Mitglieder	Mitglieder	Anteile	Anteile
Bestand am 01.01.2019		4.242		12.793
Zugang				
Erwerb der Mitgliedschaft, Beteiligung mit weiteren Anteilen		342		1.139
Abgang				
Tod	66		168	
Kündigungen	216		525	
Teilkündigungen			27	
Übertragung	21		59	
Ausschlüsse	26	- 329	54	- 833
Bestand am 31.12.2019		4.255		13.099

Abb. 4 – Entwicklung Mitglieder und Geschäftsanteile



2.5 Vertreterversammlung

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 24.06.2019 wurde der Jahresabschluss 2018 genehmigt und beschlossen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 154.462,38 EUR

als Gewinnanteil (= 4 %) auf die am 01.01.2018 vorhandenen Geschäftsguthaben an die Mitglieder der Genossenschaft auszuschütten.



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 2020 aufgestellte Finanzplan weist ein ausgeglichenes Ergebnis aus. Negative Beeinflussungen der Finanzlage 2020 sind nicht 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 Maßnahmen 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 2019 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 weiterhin positiv. Die günstige Entwicklung bei den Zinsaufwendungen und das allgemein ansteigende Mietniveau in Bremerhaven haben sich positiv auf die Ertragslage ausgewirkt. Die im abgelaufenen Geschäftsjahr getätigten hohen Instandhaltungsaufwendungen wirken sich positiv auf den Wohnungsbestand aus. Erhöhte Abschreibungen resultieren aus Modernisierungsmaßnahmen bei Objekten mit kurzen Restnutzungsdauern, beziehungsweise komplett abgeschrieben Objekten sowie einer Sonderabschreibung bei einer Wohnanlage in Lehe.

Tabelle 3 – Kennzahlen zur Vermögenslage

	31.12.2019		31.12.2018		Bewegungen
	T EUR	%	T EUR	%	T EUR
Anlagevermögen	71.070,0	92,4	71.155,6	93,7	- 85,6
Umlaufvermögen	5.868,0	7,6	4.802,6	6,3	+ 1065,4
Rechnungsabgrenzungsposten	27,1	0,0	24,6	0,0	+ 2,5
Bilanzsumme	76.965,1	100,0	75.982,8	100,0	+ 982,3
Fremdmittel	50.662,4	65,8	50.233,9	66,1	+ 428,5
Rückstellungen	4.279,9	5,6	4.143,2	5,5	+ 136,7
Eigenkapital	22.022,8	28,6	21.605,7	28,4	+ 417,1

Tabelle 4 – Kapitalflussrechnung

	2019	2018	Veränderung
	T EUR	T EUR	T EUR
Finanzmittelbestand bis zum 01.01.	380,7	610,5	- 229,8
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen *	5.557,1	4.978,3	578,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 3.998,3	- 3.926,3	72,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 732,1	- 1.281,8	- 549,7
Finanzierungsmittelbestand zum 31.12.	1207,4	380,7	826,7
*darin enthalten:			
Cashflow nach DVFA/SG	4.305,8	3.730,5	575,3
Planmäßige Tilgungen	- 3.202,3	- 3.060,7	141,6

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 31.12.2019 bei der Genossenschaft 17 kaufmännische (davon vier Teilzeitkräfte) und vier technische Angestellte sowie sechs Hauswarte und ein Auszubildender 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 17 Beitragszahlungen für aktive Mitarbeiter. Die interne bereits geschlossene betriebliche Altersversorgung umfasst 23 Begünstigte (fünf Anwartschaften und 18 laufende Leistungen).

Die gesetzliche Prüfung durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. für das Geschäftsjahr 2018 erfolgte im September 2019. Es wurde uns eine ordnungsgemäße Geschäftsführung testiert.

3.6 Nachtragsbericht

Nach Ende des Geschäftsjahres ist im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie für 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie 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.

Aufsichtsrat und Vorstand beabsichtigen in gemeinsamer Sitzung am 23.04.2020 zu beschließen, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 156.236,15 EUR als Gewinnanteil (= 4 %) auf die am 01.01.2019 vorhandenen Geschäftsguthaben an die Mitglieder der Genossenschaft auszuschütten.

Tabelle 5 – Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

	2019	2018	2017	2016	2015
Eigenkapitalquote (%)	28,6	28,4	28,4	28,0	28,3
Anlageintensität (%)	92,4	93,7	93,3	93,2	93,2
Cashflow (T EUR)	4.306	3.731	3.644	3.506	3.673
Zinsaufwand pro qm-Wohnfläche (EUR)	0,48	0,54	0,59	0,70	0,73
Zinsaufwand in Relation zur Sollmiete (%)	10,4	12,0	13,1	16,0	16,9

Tabelle 6 – Kennzahlen zur Ertragslage

	2019	2018	2017	2016	2015
Leerstandsquote (%)	7,4	6,6	4,6	4,3	5,3
Fluktuationsrate (%)	10,5	10,8	11,0	12,0	11,3
Durchschnittliche Nutzungsgebühren pro qm-Wohnfläche (EUR)	4,64	4,52	4,46	4,37	4,33
Instandhaltung pro qm-Wohnfläche (EUR)	0,92	0,96	0,92	0,86	0,73
Gesamtkapitalrentabilität (%)	2,2	2,1	2,1	2,7	2,8

Tabelle 7 – Plan-/Ist-Darstellung

	Plan 2020	Plan 2019	Ist 2019	Ist 2018
	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR
Umsatzerlöse aus Mieten	10.500	10.300	10.462	10.235
Instandhaltungsaufwendungen	1.900	1.800	2.069	2.166
Personalaufwendungen	2.025	1.950	2.002	1.891
Abschreibungen	3.400	3.250	3.665	3.236
Zinsaufwendungen (ohne Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen)	1.100	1.200	1.090	1.233
Jahresüberschuss	596	706	488	244

3.7 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Zur Risikoüberwachung 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 2020 und 2021 sind neben den schon erwähnten Auswirkungen durch die Corona-Krise 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 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

Für die zukünftige Entwicklung rechnet der Vorstand, bedingt durch die anziehende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt mit tendenziell fallenden Leerstandskosten. Ferner werden 2020 drei Objekte mit insgesamt 32 Wohnungen, die modernisierungsbedingt die Leerstandquote negativ belastet haben, wieder zur Vermietung zur Verfügung stehen.

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. Der dauerhaft positive Cashflow der Genossenschaft und freie Kreditlinien lassen kein Liquiditätsrisiko im Prognosezeitraum erkennen.

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 2020 wird ein Jahresüberschuss erwartet. Allerdings sind die möglichen Risiken aus der sich seit Februar 2020 ausbreitenden Corona-Krise noch nicht abschätzbar und im Nachtragsbericht dargestellt worden.

3.9 Schlussbemerkungen

Das vergangene Jahr war für die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG bestimmt durch die weiter ansteigende Wohnraumnachfrage. Viele Wohnungen wurden nach Mieterwechsel komplett modernisiert beziehungsweise durch Instandhaltungsarbeiten wieder marktmäßig hergerichtet. Auch länger leerstehende Wohnungen konnten somit zur Vermietung angeboten werden. Die Neubautätigkeit wird laufend fortgesetzt. Sechs hochwertige Wohnungen werden aktuell neu errichtet und 32 Wohnungen befinden sich in der Komplettmodernisierungsphase.

Wir danken den Mitgliedern für ihr Verständnis bei den vorübergehenden Unannehmlichkeiten durch Lärm und Schmutz während umfangreicher Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Verbesserung des Wohnungsbestandes.

Für 2020 ist der Abschluss der räumlichen Veränderungen im Erdgeschoß des Verwaltungsgebäudes vorgesehen. Nach Fertigstellung der Umbaumaßnahmen erhalten die Mieter und Mitglieder der Wohnungsgenossenschaft ihren zentralen Anlaufpunkt in der Friedrich-Ebert-Straße. Allen Beteiligten, die zum Gelingen beigetragen haben, an dieser Stelle nochmals vielen Dank für die Unterstützung.

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.

Unser herzlicher Dank gilt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, ohne deren tatkräftige und engagierte Unterstützung die wirtschaftlichen Erfolge der vergangenen Jahre nicht möglich gewesen wären.

Bremerhaven, 06.04.2020

Der Vorstand: Uwe Stramm, Bernd Pietsch, Horst Elsmann



Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA			
	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1.925,81	1,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	69.679.432,29		70.698.816,39
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	761,31		761,31
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	245.188,33		245.188,33
Technische Anlagen und Maschinen	0,00		0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	477.221,40		152.993,27
Anlagen im Bau	662.003,11		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	71.064.597,44	52.696,51
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	2.961,75		4.578,61
Andere Finanzanlagen	500,00	3.461,75	500,00
Anlagevermögen insgesamt		71.069.985,00	71.155.535,42
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	4.052.615,83		3.904.895,74
Andere Vorräte	0,00	4.052.615,83	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	104.845,08		171.764,60
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	42.000,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	154.129,80	300.974,88	133.816,33
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.207.356,25		380.745,67
Bausparguthaben	307.075,06	1.514.431,31	211.373,02
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		27.075,49	24.634,71
Bilanzsumme		76.965.082,51	75.982.765,49

PASSIVA

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	221.053,69		221.757,67
der verbleibenden Mitglieder	4.028.462,89		3.917.373,02
aus gekündigten Geschäftsanteilen	8.112,79	4.247.629,37	25.327,22
Rückständige, fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 13.016,85 EUR			(17.911,60)
Ergebnisrücklage			
Gesetzliche Rücklage	3.333.139,08		3.281.015,18
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 52.123,90 EUR			29.785,47
Andere Ergebnisrücklagen	14.285.753,34	17.618.892,42	14.005.753,34
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 280.000,00 EUR			(60.000,00)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	488.360,05		
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 332.123,90	156.236,15	154.462,38
Eigenkapital insgesamt		22.022.757,94	21.605.688,81
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.102.400,00		3.949.783,00
Steuerrückstellungen	9.495,00		4.747,50
Sonstige Rückstellungen	168.023,69	4.279.918,69	188.692,64
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.428.309,57		44.250.225,97
Erhaltene Anzahlungen	5.268.652,15		5.193.310,85
Verbindlichkeiten aus Vermietung	132.259,45		141.736,58
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	705.962,87		542.281,10
Sonstige Verbindlichkeiten	127.221,84	50.662.405,88	106.299,04
davon aus Steuern: 62.162,51 EUR			(42.831,29)
Bilanzsumme		76.965.082,51	75.982.765,49

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		13.898.521,60	13.970.748,75
aus anderen Lieferungen und Leistungen		26.585,81	26.637,76
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		147.720,09	- 198.058,33
Andere aktivierte Eigenleistungen		148.101,31	135.109,27
Sonstige betriebliche Erträge		554.410,17	181.509,13
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.838.631,44	5.763.166,64
Rohergebnis		8.936.707,54	8.352.779,94
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.495.584,03		1.408.762,53
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 204.956,79 EUR	506.198,23	2.001.782,26	482.463,65 (202.688,22)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.664.834,75	3.235.779,30
Sonstige betriebliche Aufwendungen		804.260,04	879.484,75
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	203,14		265,33
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	822,02	1.025,16	159,71
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.433.379,40	1.558.117,98
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 343.603,00 EUR			- 325.062,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		17.444,31	18.477,03
Ergebnis nach Steuern		1.016.031,94	770.119,74
Sonstige Steuern	527.671,89	527.671,89	525.871,89
Jahresüberschuss		488.360,05	244.247,85
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss			
in die gesetzliche Rücklage		- 52.123,90	- 29.785,47
in andere Ergebnisrücklagen		- 280.000,00	- 60.000,00
Bilanzgewinn		156.236,15	154.462,38

Anhang des Jahresabschlusses 2019

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 17.07.2015 (FormblattVO) 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 7.842,67 EUR enthalten und betreffen den Posten „Anlagen im Bau“.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 4.052.615,83 EUR (Vorjahr 3.904.895,74 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 Sommer 2020 mit insgesamt 24 Wohnungen fertiggestellt werden. Die Maßnahme wurde unter „Anlagen im Bau“ erfasst.

Die Position „Bauvorbereitungskosten“ betrifft ebenfalls das Bauvorhaben Wismarer Straße 6 (VE 88). Die im Vorjahr angefallenen Kosten wurden auf das Konto „Anlagen im Bau“ umgebucht.





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 2,71 %. 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 369.716,00 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	29.000,00 EUR
Interne Jahresabschlusskosten	15.000,00 EUR
Kosten Steuerberater	8.000,00 EUR
Urlaubsansprüche	7.665,00 EUR
Altersteilzeitmodelle	1.067,98 EUR
Hausbewirtschaftung	105.096,11 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 5.580,00 €. 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.

Für die Verwaltungseinheit Adolfstraße 17 - 21 (VE 117) wurde eine Absetzung für außergewöhnliche Abnutzung (Afa) in Höhe von 150.000,00 € vorgenommen.

RÜCKLAGENSPIEGEL

	Bestand am 31.12.2018	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüber- schuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am 31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Ergebnisrücklage					
gesetzliche Rücklage	3.281.015,18	0,00	52.123,90	0,00	3.333.139,08
Bauerneuerungsrücklage	626.000,00	0,00	0,00	0,00	626.000,00
andere Ergebnisrücklagen	13.379.753,34	0,00	280.000,00	0,00	13.659.753,34
	17.286.768,52	0,00	332.123,90	0,00	17.618.892,42

C. Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS						
	Anschaffungs- und Herstellungskosten (AK/HK)					
	AK/HK 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	Zuschreibungen	AK/HK 31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	141.496,23	3.479,08	140.828,52	0,00	0,00	4.146,79
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	148.301.288,20	2.613.884,27	124.711,00	0,00	0,00	150.790.461,47
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	245.188,33	0,00	0,00	0,00	0,00	245.188,33
Technische Anlagen und Maschinen	82.712,48	0,00	0,00	0,00	0,00	82.712,48
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	572.053,68	374.858,25	25.660,69	0,00	0,00	921.251,24
Anlagen im Bau	0,00	609.306,60	0,00	52.696,51	0,00	662.003,11
Bauvorbereitungskosten	52.696,51	0,00	0,00	-52.696,51	0,00	0,00
Sachanlagen gesamt	149.274.424,75	3.598.049,12	150.371,69	0,00	0,00	152.722.102,18
Finanzanlagen						
Sonstige Ausleihungen	4.578,61	0,00	1.616,86	0,00	0,00	2.961,75
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00
Finanzanlagen gesamt	5.078,61	0,00	1.616,86	0,00	0,00	3.461,75
Anlagevermögen insgesamt	149.420.999,59	3.601.528,20	292.817,07	0,00	0,00	152.729.710,72

Abschreibungen					Buchwerte		
kumulierte Abschreibungen 01.01.2019	Abschreibungen des GJ	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit...			kumulierte Abschreibungen 31.12.2019	Buchwert 31.12.2019	Buchwert 01.01.2019
		Zugängen/ Zuschrei- bungen	Abgängen	Umbuchun- gen			
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
141.495,23	1.554,27	0,00	140.828,52	0,00	2.220,98	1.925,81	1,00
77.602.471,82	3.612.650,36	0,00	104.084,00	0,00	81.111.038,18	69.679.423,29	70.698.816,38
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	245.188,33	245.188,33
82.712,48	0,00	0,00	0,00	0,00	82.712,48	0,00	0,00
419.060,41	50.630,12	0,00	25.660,69	0,00	444.029,84	477.221,40	152.993,27
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	662.003,11	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52.696,51
78.123.968,95	3.663.280,48	0,00	129.744,69	0,00	81.657.504,74	71.064.597,44	71.150.455,80
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.961,75	4.578,61
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	3.461,75	5.078,61
78.265.464,18	3.664.834,75	0,00	270.573,21	0,00	81.659.725,72	71.069.985,00	71.155.535,41



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	104.845,08	67.229,93	87.485,77
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	42.000,00		
Sonstige Vermögensgegenstände	154.129,80	-	-
Gesamtbetrag	300.974,88	67.229,93	87.485,77

VERBINDLICHKEITEN

	insgesamt EUR	davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert EUR	
		bis zu 1 Jahr (Klammer =Vorjahr) EUR	über 1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.428.309,57	4.341.805,55 (4.499.138,05)	15.089.074,22	24.997.429,80	43.424.019,92	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	5.268.652,15	5.268.652,15 (5.193.310,85)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	132.259,45	132.259,45 (141.736,58)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	705.962,87	705.962,87 (542.281,10)				
Sonstige Verbindlichkeiten	127.221,84	101.201,52 (77.833,29)	0,00	26.020,32		
Gesamtbetrag	50.662.405,88	10.549.881,54 (10.454.299,87)	15.089.074,22	25.023.450,12	43.424.019,92	

Sonstige Angaben

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

DIE ZAHL DER IM GESCHÄFTSJAHR DURCHSCHNITT- LICH BESCHÄFTIGTEN ARBEITNEHMER

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	13	5
Technische Mitarbeiter	8	1
Auszubildende	1	-
Gesamt	22	6

Mitgliederbewegung

Anfang 2019	4.242
Zugang 2019	342
Abgang 2019	-329

Ende 2019 **4.255**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 111.089,87 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, Zahnarthelferin
- Dietmar Kraske, Angestellter
- Hermann-Dieter Lesch, Soldat

Nachtragsbericht:

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 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 2019 in Höhe von 488.360,05 EUR die Beträge von 52.123,90 EUR in die gesetzliche Rücklage und 280.000,00 EUR in die anderen Ergebnissrücklagen eingestellt.

Der Vertreterversammlung soll vorgeschlagen werden, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 156.236,15 EUR als Gewinnanteil (= 4 %) auf die am 01.01.2019 vorhandenen Geschäftsguthaben an die Mitglieder der Genossenschaft auszuschütten.

Bremerhaven, 06. April 2020

Der Vorstand

Uwe Stramm, Horst Elsmann, Bernd Pietsch



Bericht des Aufsichtsrates

Die Wohnungswirtschaft in Bremerhaven steht vor zahlreichen Herausforderungen. In diesem Umfeld ist auch die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG als drittgrößter Anbieter für Mietwohnungen in vielfältiger Hinsicht gefordert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 standen neben den kontinuierlichen Instandsetzungsmaßnahmen auch umfangreiche Wohnungsmodernisierungen im Fokus. Im Hinblick auf die konsequente Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestands und zur Steigerung der Attraktivität von Quartieren wurden 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 geprägt.

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 im Jahr 2019 getroffenen Entscheidungen, Maßnahmen und Planungen konstruktiv und kritisch begleitet und sich mit den bestehenden und zukünftigen Herausforderungen der Genossenschaft intensiv auseinandergesetzt.

Die Verbesserung der Vermietungssituation und schwerpunktmäßig der sukzessive Abbau des strukturellen Leerstands der Genossenschaft war im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 ein strategischer Schwerpunkt der Arbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat. Diese Herausforderung wird die Zusammenarbeit auch 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 grund-

legenden 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 2019 fanden insgesamt 13 gemeinsame Sitzungen zwischen Aufsichtsrat und Vorstand statt. In sieben Sitzungen unterrichtete der Vorstand anhand von mündlichen und schriftlichen Berichten über die aktuelle wirtschaftliche Lage und Entwicklung der Genossenschaft. Des Weiteren hat der Aufsichtsrat 2019 innerhalb von fünf 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 2019 einmal getagt. Gegenstand der Beratung war die Erörterung und Prüfung des Jahresabschlusses 2018.

Die ordentliche Vertreterversammlung 2019 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 31.12.2018 unter Einbeziehung des Lageberichts sowie die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Die uneingeschränkte Prüfungsbescheinigung wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat befasste sich in seiner Sitzung am 23.04.2020 eingehend mit dem vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2019. 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 31.12.2019
- Zustimmung zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2019
- Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2019

Dank

Der Aufsichtsrat dankt allen Vertretern, dem Vorstand sowie den Mitarbeitern der Genossenschaft für die engagierte und erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Berichtsjahr 2019.

Bremerhaven, 23.04.2020

Für den Aufsichtsrat

Torben Wiemken
Aufsichtsratsvorsitzender





Bestand

zum 31. Dezember 2019

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	54	-	-
Am Oberhamm 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 94, 96, 98, 100, 102, 104	17	91	49	-
Am Skagerrak 53, 54, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99	24	49	-	-
Am Twischkamp 11, 13, 15	3	23	-	-
Anholtstraße 1, 1a, 2, 2a, 3, 3a, 4, 4a, 5, 5a, 6, 6a, 7, 8, 9, 10	16	24	-	-
Apenrader Straße 11a	1	6	-	-
Batteriestraße 19, 21, 23, 49, 51, 53, 55	7	52	10	-
Bergstraße 2, 4, 6, 7	4	40	-	-
Borriesstraße 9, 15a, 22, 24	4	28	3	3
Buchtstraße 46, 48, 50, 50a	4	26	-	-
Bürgermeister-Kirschbaum-Platz 1, 2, 3, 4, 5, 6	4	41	-	1

BESTAND				
Straße / Hausnummer	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
Bütteler Straße 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33	18	145	12	-
Bussestraße 3, 5, 6, 7, 8, 22a, 22b, 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
Finkenwärderstraße 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	10
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	-



BESTAND				
Straße / Hausnummer	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
Heidacker 1, 3, 5, 7	4	33	20	1
Helgoländer Straße 2, 4, 66, 68, 70, 72, 73, 74, 75, 79, 81, 83, 85, 87, 89a, 89b, 91a, 91b	18	91	15	-
Hinrich-Schmalfeldt-Straße 18, 19, 20, 23	4	59	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, 19a, 21, 38a, 38b, 38c, 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	23	-	-
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, 39a, 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	26	-	-
Mushardstraße 10, 12	2	15	7	-
Myslowitzer Straße 1, 3, 5, 7	4	48	14	-
Neuelandstraße 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 130a, 130b, 130c, 138, 140, 142	6	30	-	-
Rostocker Straße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12	10	40	11	-
Sachsenstraße 27, 28-30	2	9	-	1
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, 155a	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	15	2
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	80	21	-
Wittenkindstraße 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20	8	60	7	2
Wurster Straße 108, 110	2	20	-	-
Gesamt	415	2817	431	32

**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