



# Wohnen *in Zahlen*

Geschäftsbericht 2012



seit 1918

**WoGe**

... mehr als ein Dach über dem Kopf



# Wohnen *in Zahlen*



seit 1918

**WoGe**

... mehr als ein Dach über dem Kopf



## Wohnen in Zahlen



Liebe Genossenschaftsmitglieder,  
sehr geehrte Leserinnen und Leser,

wer aufmerksam durch die Stadt geht, dem werden die vielen Neubauprojekte auffallen. Die freien Flächen am Neuen Hafen sind vergeben und werden gerade bebaut bzw. befinden sich in der Endphase der Planungen. Aber nicht nur in der bevorzugten Lage am Neuen Hafen wird gebaut. Auch in Geestemünde und Lehe entstehen wieder interessante Neubauten. Trotz des weiterhin hohen Leerstandes von 5.000 Wohnungen in der Stadt sind hochwertige Wohnungen gefragt.

Auch die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG hat im Jahr 2012 mit dem Neubau von acht Wohnungen in der Bergstr. 7 begonnen. Unseren letzten Neubau hatten wir vor 15 Jahren in der Jahnstraße 38 a – c im Jahr 1997 errichtet. Daher freuen wir uns jetzt besonders auf die Fertigstellung der neuen Wohnanlage im Sommer 2013.

Bei der Lektüre des diesjährigen Geschäftsberichts wünsche ich Ihnen viel Freude.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Uwe Stramm', written over a light blue background.

Uwe Stramm

Geschäftsführendes Vorstandsmitglied

# Inhalt

## Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung . . . . .	4
Aufsichtsrat . . . . .	5
Vorstand . . . . .	5

## Lagebericht für das Jahr 2012

Rahmenbedingungen und Geschäft . . . . .	6
Organisatorische und rechtliche Struktur . . . . .	6
Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen . . . . .	6
Rahmenbedingungen in Bremerhaven . . . . .	7
Geschäftsverlauf der Wohnungsgenossenschaft . . . . .	8
Bestandsbewirtschaftung . . . . .	8
Bautätigkeit/Erwerb von Wohnanlagen . . . . .	9
Vermietungssituation . . . . .	9
Mitglieder- und Geschäftsguthabenentwicklung . . . . .	10
Vertreterversammlung . . . . .	10
Darstellung der Lage . . . . .	11
Vermögenslage . . . . .	11
Finanzielle Lage . . . . .	11
Ertragslage . . . . .	11
Personal- und Sozialwesen/Verwaltung . . . . .	11
Nachtragsbericht . . . . .	12
Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung . . . . .	12
Prognosebericht . . . . .	12
Schlussbemerkungen . . . . .	12

## Jahresabschluss für das Jahr 2012

Bilanz . . . . .	14
Gewinn- und Verlustrechnung . . . . .	16
Anhang des Jahresabschlusses . . . . .	17

## Bericht des Aufsichtsrates . . . . .

## Wohnungsbestand . . . . .



# Organe der Genossenschaft

## Vertreterversammlung

Lfd.Nr.	Name	Lfd.Nr.	Name
1	Beisel, Jan-Peter	38	Sommer, Erika
2	Bellusci, Giacomo	39	Sommer-Pietsch, Petra
3	Brau, Christiane	40	Spaude, Carsten
4	Brose, Beate	41	Spaude, Martina
5	Bucken, Günter	42	Stürmer, Silvia
6	Bucken, Helke	43	von Scheidt, Horst
7	Crauel, Annegret	44	von Scheidt, Irmgard
8	Elsmann, Rosemarie	45	Wege, Wilhelm
9	Elsmann, Sarah	46	Wiemken, Peter
10	Gehrke, Heiko	47	Wolff, Günter
11	Hänsel, Peter	48	Wolff, Jens
12	Hellwig, Anneliese	49	Wolff, Cornelia
13	Hellwig, Bernd	50	Wolff, Monika
14	Hillmer, Bodo	51	Wolters, Thorsten
15	Hillmer, Margrit	52	Wolters, Anabela
16	Inselmann, Karin	53	Wottge, Karl
17	Kaune, Heinrich	54	Wunram, Günter
18	Kinkhorst, Lutz		
19	Klähn, Gisela		
20	Klonczinski, Thorsten		
21	Knop, Rita		
22	Kraske, Dietmar		
23	Krüger, Erwin		
24	Krüger, Karin		
25	Kühn, Wolfgang		
26	Nordmann, Rolf		
27	Nordmann, Irmtraud		
28	Oltmann, Hildegard		
29	Pietsch, Swantje		
30	Rabe, Kirsten		
31	Ravens, Bernd		
32	Reuter, Helmut		
33	Richters, Karin		
34	Schomacker, Michael		
35	Schomacker, Wolfgang		
36	Sellmann, Manfred		
37	Siewert, Guido		





## Aufsichtsrat

Bernd Pietsch	Vorsitzender
Horst Elsmann	stellv. Vorsitzender
Wilfried Duck	Schriftführer
Michaela Krause	
Follrich Vietor	
Dipl.-Ingenieur	
Torben Wiemken	
Martin Müller	
Patricia Schomacker	
Gabriele Wiemken	

## Prüfungsausschuss

Follrich Vietor	Vorsitzender
Torben Wiemken	stellv. Vorsitzender
Patricia Schomacker	
Wilfried Duck	

## Bau- und Wohnungsausschuss

Horst Elsmann	Vorsitzender
Michaela Krause	stellv. Vorsitzende
Martin Müller	
Gabriele Wiemken	

## Vorstand

Uwe Stramm	Vorsitzender
Dipl.-Volkswirt	
Volker Rabe	ehrenamtlich
Dipl.-Rechtspfleger (FH)	
Jürgen Brose	ehrenamtlich
Dipl.-Ingenieur	



# Lagebericht für das Jahr 2012

## Rahmenbedingungen und Geschäft

### 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.

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

### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft erwies sich im vergangenen Jahr in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und trotzte der europäischen Rezession. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nahm in 2012 um 0,7 % zu (3,0 % in 2011). Allerdings hat sich die deutsche Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte deutlich abgekühlt.

Die Wirtschaftsleistung ist 2012 vor allem in den Dienstleistungsbereichen gestiegen – produzierendes Gewerbe und Baugewerbe rutschten ins Minus.

Der stärkste Impuls kam 2012 aus den Bereichen Information und Kommunikation sowie Unternehmensdienstleister. Die Wirtschaftsleistung im Baugewerbe ging um 1,7 % zurück. In den Jahren 2010

und 2011 hatte es in diesem Bereich jedoch auch Rekordumsätze gegeben.

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich die Konsumausgaben der privaten Haushalte um real 0,8 %. Nach wie vor zeigen sich vor allem die privaten Haushalte sehr konsumfreudig.

Das Exportwachstum von 4,1 % belegt die weiterhin hohe Wettbewerbsfähigkeit deutscher Produkte. Da die Importe lediglich um 2,3 % zunahmen, stieg der Außenbeitrag, also die Differenz zwischen Exporten und Importen und steuerte dadurch einen positiven Wachstumsbeitrag zum BIP bei.

Der Arbeitsmarkt profitierte deutlich von der konjunkturellen Erholung. Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung haben sich in 2012 erhöht. Im Jahresdurchschnitt 2012 waren bundesweit 2.897.000 Menschen arbeitslos, 79.000 weniger als im Vorjahr.

Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte im Jahr 2012 einen neuen Höchststand. Im Jahresdurchschnitt lag der Wert bei 41,5 Millionen; dieses entspricht einer Zunahme um 416.000 Personen oder 1,0 % gegenüber dem Vorjahr.

Die durchschnittliche Arbeitslosenquote verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte auf bundesweit 6,8 %.

Die Bundesregierung rechnet für 2013 mit einem leichten Anstieg der Wirtschaftsleistung um 0,5 %. Die Zahl der Arbeitslosen soll sich bei 2,96 Millionen Personen im Jahresdurchschnitt bewegen.





## Rahmenbedingungen in Bremerhaven

In Bremerhaven hat sich der positive Trend des Vorjahres auch in 2012 fortgesetzt. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote lag im Jahr 2011 bei rund 14,9 % und damit um 1,4 % unter dem Vorjahreswert. Zum 31.12.2012 konnte die Quote auf 14,1 % zurückgeführt werden. Insgesamt befanden sich am Jahresende 4.378 Männer und 3.547 Frauen auf der Suche nach einer Arbeitsstelle. Seit dem Höchststand der Arbeitslosenquote im Januar 2005 mit 28,2 % konnte diese somit halbiert werden. Diese positive Arbeitsplatzentwicklung muss fortgeführt werden, um Bremerhaven möglichst auch für viele neue Bewohner attraktiv zu machen. Die notwendigen politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sehen hierfür optimistisch aus.

Im Bereich der Hafenlogistik gab es wiederum ein kräftiges Wachstum. Bremerhaven legte um 3,4 % zu und produzierte mit 6,1 Millionen Standardcontainern das beste Umschlagsergebnis seiner Geschichte. Mit einem Wachstum von 6,3 % auf 2,2 Millionen Fahrzeuge blieb die Seestadt auch der größte Autoumschlagplatz in Europa.

Neben der sich stabil und investitionsfreudig zeigenden Lebensmittelindustrie hat sich in Bremerhaven die Offshore-Windenergie weiter etabliert. 1.700 neue Arbeitsplätze sind in der noch jungen Branche bisher in diesem Bereich geschaffen worden und die Prognosen gehen im Mittel von 7.000 weiteren neuen Stellen aus. Allerdings hat sich die Stimmung bei den Firmen der Windenergie eingetrübt, da der Anschluss der Windparks auf See an die vorhandenen Stromnetze an Land nicht schnell genug vollzogen wird bzw. teilweise noch unklar ist.

Damit die Offshore-Industrie sich im Süden der Stadt weiterentwickeln kann, wurden in 2012 rund 55 Hektar Kleiboden durch Wesersandaufspülung nutzbar gemacht. Der geplante Offshore-Terminal mit Schwerlast-, Montage- und Umschlagsanlagen soll nun nach Klärung der Finanzierung bis 2015 auf einer Fläche von 25 Hektar entstehen.

Als weiterer positiver Aspekt sind die Ansiedlungspläne von IKEA zu sehen. Im Jahr 2012 hat der schwedische Möbelanbieter angekündigt, sich in Bremerhaven im Gewerbegebiet Bohmsiel, im Süden der Stadt, niederzulassen.

Durch die positiven Rahmenbedingungen in Bremerhaven entwickelt sich die Neubautätigkeit sehr positiv. Die Bauprojekte rund um den Neuen Hafen laufen sehr gut. Alle Flächen in diesem Gebiet sind vergeben und weitere drei Neubauprojekte mit insgesamt 95 Eigentumswohnungen stehen nach dem Winter jetzt vor dem Baubeginn.

Eine Studie des Gewos-Instituts sieht für die Stadt einen Neubaubedarf von 150 Einfamilienhäusern und 230 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern bis 2017. Vorwiegend sollen so die neuen Arbeitnehmer an die Stadt gebunden werden.

Die Tourismusprojekte „Havenwelten“ einschließlich neuer Marina werden weiterhin gut angenommen. Nach wie vor gut besucht waren das Klimahaus mit 550.000 Besuchern und das Deutsche Auswandererhaus mit 200.000 Gästen. Allerdings haben sich die Besucherzahlen in 2012 etwas rückläufig entwickelt.

Die positiven Entwicklungen des Wirtschaftsstandorts Bremerhaven spiegeln sich erstmals auch in der Bevölkerungsentwicklung wieder. Der negative Trend der vergangenen Jahre scheint gestoppt. Im Zeitraum von Dezember 2011 bis Dezember 2012 nahm die Zahl der Einwohner in Bremerhaven um 374 zu. Der Einwohnerbestand zum 31. Dezember 2012 beläuft sich auf 113.643 Personen. Zum ersten Mal seit 20 Jahren ist die Bevölkerung wieder gewachsen.

In der Gesamtbetrachtung für das Jahr 2012 zeichnet sich bei den Wanderungsbewegungen eine positive Entwicklung ab. Den 5.726 Fortzügen standen 6.547 Zuzüge gegenüber, so dass sich ein Wanderungsgewinn von 821 Personen errechnet. Gleichzeitig verminderte sich die Anzahl der Sterbefälle im Stadtgebiet um 93 auf 1.331 im Jahr 2012. Insgesamt erblickten 884 Kinder das Licht der Welt.

Bisherige Prognosen sagten für das Jahr 2020 einen Bevölkerungsstand von rund 103.000 Personen voraus. Erfreulicherweise sind die vorausgesagten Bevölkerungsverluste nicht so hoch eingetreten. Neue Prognosen gehen für das Jahr 2020 von einem Bevölkerungsstand von 107.000 Personen und für das Jahr 2025 von 103.250 Personen aus.

Auf lange Sicht wird wegen der allgemeinen demografischen Entwicklung ein Überangebot von Wohnungen unvermeidbar bleiben. Es wird zu einem verstärkten Verdrängungswettbewerb kommen. Die Zahl der Leerstände in der Stadt Bremerhaven wird weiter auf einem hohen Niveau liegen.



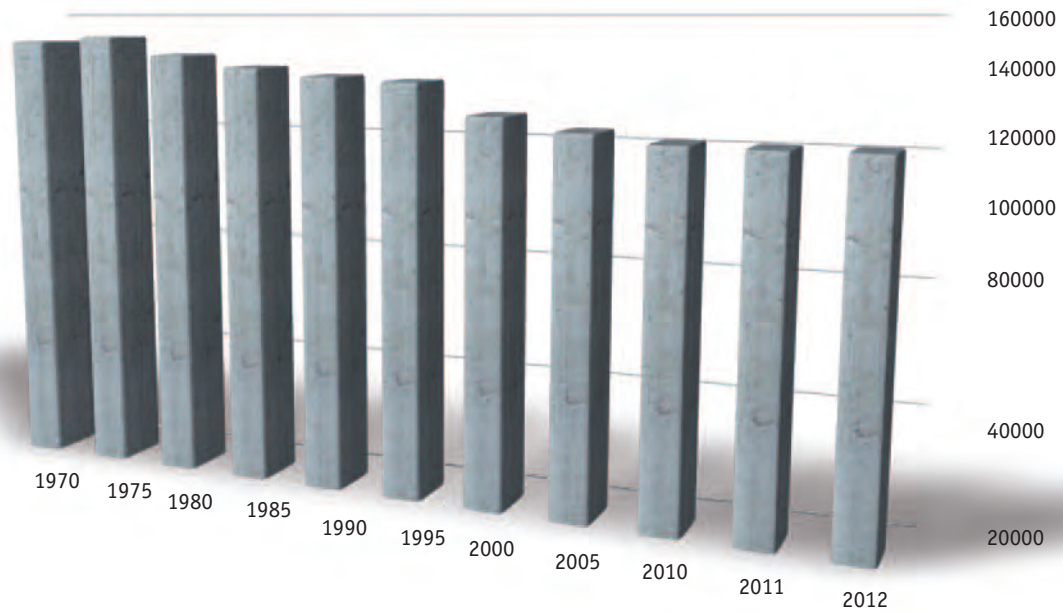


Abb. 1  
Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre zeigt das folgende Schaubild (Stand jeweils 31.12.)

## Geschäftsverlauf der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG

### Bestandsbewirtschaftung

Der Bestand der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG hat sich im Jahr 2012 um zwei Wohnungen erhöht (Tabelle 1).

Die Veränderung des Bestandes resultiert aus der Neuaufteilung von zwei großen Wohnungen in vier kleine Wohnungen und der Umnutzung einer kleinen Garage zu einem Fahrradabstellraum. Zwei kleine Gewerbeeinheiten erhöhten die sonstigen Einheiten.

Die sonstigen Einheiten umfassen 28 Gewerberäume, drei Waschküchen, einen Lagerraum und eine Werkstatt. Die Gesamtnutzungsfläche aller Wohnbauten (ohne Garagen) beträgt 184.081 qm, die Gesamtgrundstücksfläche 223.704 qm.

Tabelle 1  
Der Bestand der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG

	Wohnungen	Garagen	Sonstige Einheiten
Wohnbauten	2.761	432	32
Andere Bauten	-	-	1
31.12.2012	2.761	432	33
31.12.2011	2.759	433	31
Veränderungen	+2	-1	+2

Die Genossenschaft verfügt über insgesamt 5.646 qm unbebaute Grundstücksflächen.

Wegen des verstärkten Wettbewerbs auf dem Wohnungsmarkt sowie der gestiegenen Anforderungen der Wohnungssuchenden wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr wiederum hohe Ausgaben im Instandhaltungs- und Modernisierungsbereich von insgesamt 4.534.093,60 € (Vorjahr 4.615.979,80 €) getätigt.

Im nachfolgenden Schaubild (Abb. 2) ist die Entwicklung dieser Ausgaben seit 2003 dargestellt:

Neben den laufenden Instandhaltungsmaßnahmen wurden insbesondere umfangreiche Modernisierungen bei Bädern, Heizungsanlagen und die Verbesserung der Elektroversorgung bei gleichzeitigen Grundrissveränderungen vorgenommen. Der Einbau von Warm- und Kaltwasserzählern sowie funkgesteuerten Heizkostenverteiler wurde fortgesetzt. Fenster wurden modernisiert sowie in Treppenhäusern die Briefkastenanlagen erneuert und die Sicherheit der Eingangstüren verbessert.

Es wurden Wärmedämmmaßnahmen und Dacherneuerungen durchgeführt. Um die Vermietbarkeit von Wohnungen ohne Balkon zu erhöhen, wurden verstärkt verglaste Vorsatzbalkone angebracht. Im Zuge dieser Maßnahmen wurde auch das Wohnumfeld verbessert.

Zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen wurden Darlehen über 3,0 Mio. € in Anspruch genommen.

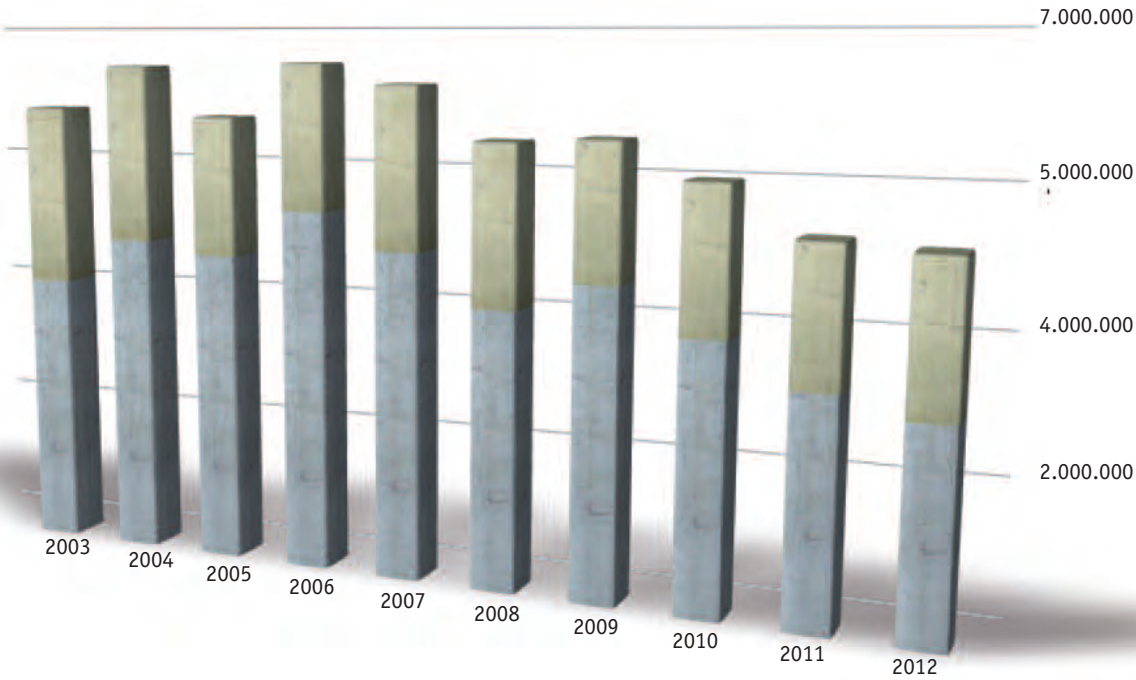


Abb. 2  
Ausgaben im  
Modernisierungs-  
und  
Instandhaltungs-  
bereich  
(Stand jeweils  
31.12.)

### Bautätigkeit/Erwerb von Wohnanlagen

Auf dem sich im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Grundstück Bergstraße 7 sollen acht Wohneinheiten mit 562 qm Wohnfläche errichtet werden. Der Baubeginn erfolgte im April 2012. Die bisherigen Baukosten belaufen sich auf 662.306 €. Die Gesamtkosten sind mit 1,1 Mio. € geplant.

Zur Bestandsarrondierung wurde ein Wohnhaus in der Voßstraße 5 mit 18 Wohnungen erworben. Der Besitzübergang erfolgte im Januar 2013.

### Vermietungssituation

Die gestiegenen Anforderungen der Wohnungssuchenden und die bestehenden Überkapazitäten von zurzeit rund 5.000 Wohnungen auf dem Bremerhavener Wohnungsmarkt zwingen die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG zu hohen Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung. Gleichzeitig bestehen lediglich geringe Mieterhöhungsspielräume. Ferner sind Einnahmeverluste aufgrund hoher Leerstände zu verzeichnen.

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

Die Mietausfälle wegen Leerstandes sowie Abschreibungen auf Mietforderungen haben sich gegenüber

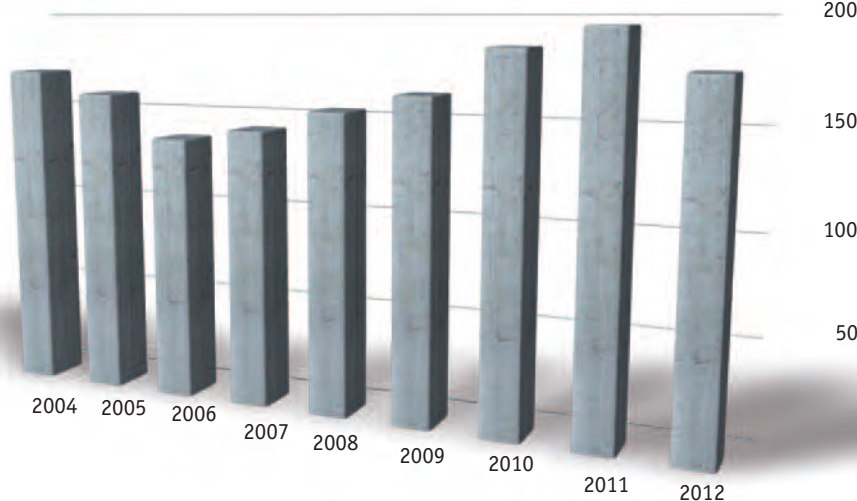


Abb. 3  
Zahl der  
leerstehenden  
Wohnungen  
(Stand jeweils  
31.12.)

	Mitglieder	Mitglieder	Anteile	Anteile
Bestand am 01.01.2012		4.062		10.926
<b>Zugang</b> Erwerb der Mitgliedschaft, Beteiligung mit weiteren Anteilen		+ 360		+ 1.435
<b>Abgang</b>				
Tod	56		153	
Kündigungen	227		631	
Übertragungen	12		35	
Ausschlüsse	0	- 295	0	- 819
Bestand am 31.12.2012		4.127		11.542

Tabelle 2 –  
Die Bestandsentwicklung

dem Vorjahreswert um 76.971,23 € auf 996.014,29 € verringert.

Die Nutzungsentgelte (Sollmieten ohne Betriebskosten) betragen 9.340.855,12 € (Vorjahr 9.188.602,55 €). Erhöhungen ergaben sich im Wesentlichen aus der Fertigstellung von Modernisierungen und Wertverbesserungen. Aus sonstigen Erlösen und Umlagen wurde ein Umsatz von 4.137.391,77 € (Vorjahr 4.065.684,72 €) erzielt. Für öffentlich geförderte Wohnungen haben wir Mietzuschüsse von 174.966,00 € (Vorjahr 192.716,00 €) erhalten.

Im Jahr 2012 waren 311 (Vorjahr 330) Wohnungswechsel zu bearbeiten. Die Fluktuationsrate lag

somit bei rund 11,26 %. Durch die hohen Modernisierungsaufwendungen und vermehrter Präsentation der Wohnungen konnte die Leerstandsquote um 0,8 % auf 6,3 % gesenkt werden.

## Mitglieder- und Geschäftsguthabenentwicklung

Die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG wies zum 31. Dezember 2012 einen Bestand von 4.127 Mitgliedern (Vorjahr 4.062) mit 11.542 Anteilen aus. Die Bestandsentwicklung ergibt sich aus der Tabelle 2.

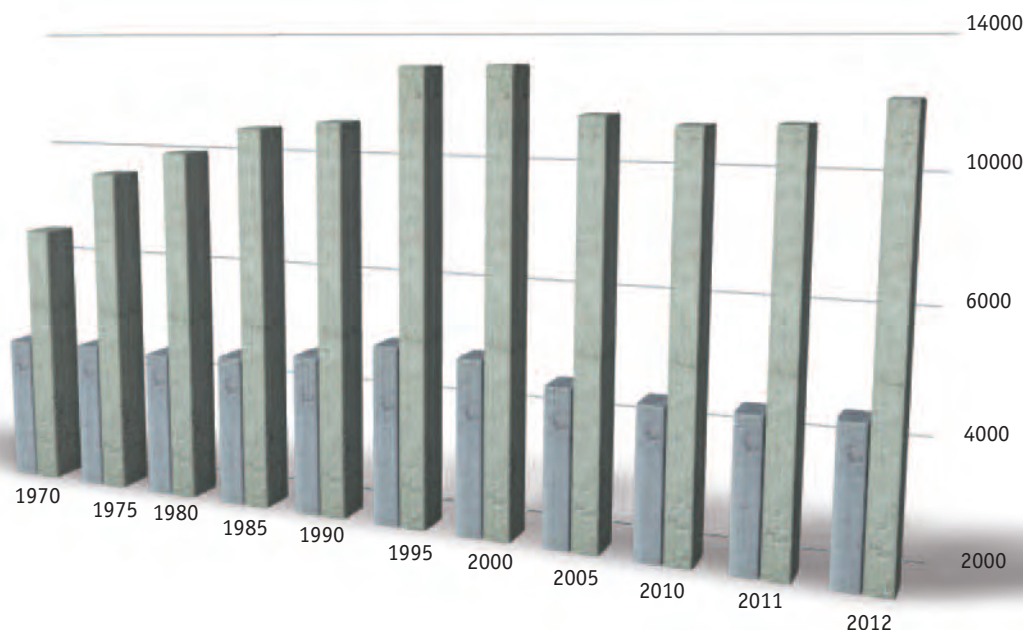
Ein Geschäftsanteil beträgt 310,00 €. Der Gesamtbestand an Geschäftsguthaben beläuft sich auf 3.765.955,28 €, er hat sich um 137.413,28 € vermehrt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 423.268,65 € auf Geschäftsanteile eingezahlt. An die zum Schluss des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder sind als Auseinandersetzungsguthaben 226.893,78 € zu zahlen.

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

## Vertreterversammlung

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 18. Juni 2012 wurde der Jahresabschluss 2011 genehmigt und beschlossen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 132.327,85 € als Gewinnanteil (= 4,00 %) auf die am 1. Januar 2011 vorhandenen Geschäftsguthaben an die Mitglieder der Genossenschaft auszuschütten.

Abb. 4  
Die Entwicklung der Mitglieder und Geschäftsanteile



## Darstellung der Lage

### Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet.

### Finanzielle Lage

Unseren Zahlungsverpflichtungen konnten wir jederzeit in vollem Umfang nachkommen. Der für 2013 aufgestellte Finanzplan weist ein ausgeglichenes Ergebnis aus. Negative Beeinflussungen der Finanzlage 2012 sind nicht erkennbar. Ferner stehen der Genossenschaft Kreditlinien zur Verfügung.

### Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft ist bei zunehmenden Erlösschmälerungen durch hohe Instandhaltungs- und Modernisierungsausgaben geprägt. Diese Maßnahmen beeinträchtigen einerseits die derzeitige Ertragslage, sichern aber andererseits die Substanz und die künftige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes. Da die Aufwendungen für die von uns durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen nicht vollständig aus dem laufenden Jahresergebnis erwirtschaftet werden konnten, schließt die Gewinn- und Verlustrechnung mit einem Jahresfehlbetrag von 211.344,82 €. Durch eine Vorabentnahme in Höhe von 345.052,29 € aus den Ergebnisrücklagen ergibt sich der ausgewiesene Bilanzgewinn in Höhe von 133.707,47 €. Unter diesen Gesichtspunkten ist die Ertragslage im abgelaufenen Geschäftsjahr als zufriedenstellend anzusehen.

### 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. Dezember 2012 bei der Genossenschaft 16 kaufmännische (davon sieben Teilzeitkräfte) und 2 technische Angestellte sowie sieben Hauswarte (davon zwei Teilzeitkräfte) 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 14 Beitragszahlungen für aktive Mitarbeiter. Die interne bereits geschlossene betriebliche Altersversorgung umfasst 27 Begünstigte (sechs Anwartschaften und 21 laufende Leistungen).

	31.12.2012		31.12.2011		Bewegungen T EUR
	T EUR	%	T EUR	%	
Anlagevermögen	69.251,5	94,0	68.889,4	94,3	+ 362,1
Umlaufvermögen	4.435,7	6,0	4.160,7	5,7	+ 275,0
Rechnungsabgrenzungsposten	28,3	0,0	9,0	0,0	+ 19,3
<b>Bilanzsumme</b>	<b>73.715,5</b>	<b>100,0</b>	<b>73.059,1</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 656,4</b>
Fremdmittel	50.201,6	68,1	49.420,4	67,7	+ 781,2
Rückstellungen	3.130,4	4,2	3.049,0	4,1	+ 81,4
<b>Eigenkapital</b>	<b>20.383,5</b>	<b>27,7</b>	<b>20.589,7</b>	<b>28,2</b>	<b>- 206,2</b>

Tabelle 3 – Kennzahlen zur Vermögenslage der Genossenschaft

	2012	2011	2010	2009	2008
Eigenkapitalquote (%)	27,7	28,2	28,3	28,6	29,0
Anlagenintensität (%)	94,0	94,3	94,3	94,6	94,8
Cashflow (T EUR)	3.052	2.905	2.822	3.168	2.825
Zinsaufwand pro qm-Wohnfläche (EUR)	0,91	0,93	0,92	0,90	0,86
Zinsaufwand in Relation zur Sollmiete (%)	21,5	22,2	22,1	21,9	21,2

Tabelle 4 – Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

	2012	2011	2010	2009	2008
Leerstandsquote (%)	6,3	7,1	6,7	5,9	5,6
Fluktuationsrate (%)	11,3	11,9	11,6	11,8	11,6
Durchschnittliche Nutzungsgebühren pro qm-Wohnfläche (EUR)	4,23	4,17	4,14	4,10	4,07
Instandhaltung pro qm-Wohnfläche (EUR)	0,86	0,79	0,84	0,79	0,94
Gesamtkapitalrentabilität (%)	2,8	3,2	3,3	3,5	3,3

Tabelle 5 – Kennzahlen zur Ertragslage





Die gesetzliche Prüfung durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. für das Geschäftsjahr 2011 erfolgte im Juli 2012. Es wurde uns eine ordnungsgemäße Geschäftsführung testiert.

## Nachtragsbericht

Nach Ende des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG negativ beeinträchtigen könnten.

Aufsichtsrat und Vorstand haben in gemeinsamer Sitzung am 23. April 2013 beschlossen, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, nach Feststellung der Bilanz, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 133.707,47 € als Gewinnanteil (= 4,00 %) auf die am 1. Januar 2012 vorhandenen Geschäftsguthaben an die Mitglieder der Genossenschaft auszuschütten.

## 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 2013 und 2014 sind keine außergewöhnlichen Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten. Im Wirtschafts- und Finanzplan sind sowohl die gestiegenen 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.

## Prognosebericht

Für die zukünftige Entwicklung rechnet der Vorstand, bedingt durch den Angebotsüberhang auf dem Wohnungsmarkt sowie die Altersstruktur der Wohnungsnut-

zer der Genossenschaft, mit weiterhin hohen Fluktuations- und Leerstandskosten.

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.

Für das Geschäftsjahr 2013 wird ein Jahresüberschuss erwartet.

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.

## Schlussbemerkungen

Das Jahr 2012 war für die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG bestimmt durch die immer differenziertere Wohnraumnachfrage und die damit verbundenen Aufwendungen. In der technischen Abteilung wurden neben der laufenden Instandhaltung verstärkt Komplettmodernisierungsmaßnahmen einschließlich neuer verglaster Vorsatzbalkone durchgeführt. Ferner wurden viele Wohnungen bei Mieterwechsel modernisiert und Grundrissanpassungen vorgenommen, um der aktuellen Wohnraumnachfrage gerecht werden zu können. Durch flexible Arbeitszeitgestaltung konnten vermehrt Wohnungsbesichtigungen außerhalb der Sprechzeiten vereinbart werden.

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.

Und unser besonderer Dank geht an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG, die sich mit großer Leistungsbereitschaft den erhöhten Anforderungen angesichts der geänderten Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt gestellt haben.

Bremerhaven, 09. April 2013

Der Vorstand:

Uwe Stramm Volker Rabe Jürgen Brose





*Bilanz*  
*zum 31. Dezember 2012*



seit 1918

**WoGe**

... mehr als ein Dach über dem Kopf



# Bilanz

zum 31. Dezember 2012

## Aktiva

### Anlagevermögen

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Entgeltlich erworbene Rechte und Lizenzen an solchen Rechten		1,00	6.000,00

#### Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	68.104.070,06		68.214.116,99
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	761,31		761,31
Grundstücke ohne Bauten	245.188,33		277.612,46
Maschinen	15.530,00		21.930,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	210.109,00		207.567,00
Anlagen im Bau	662.306,93		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	69.237.965,63	146.628,85

#### Finanzanlagen

Sonstige Ausleihungen	13.054,40		14.283,08
Andere Finanzanlagen	500,00	13.554,40	500,00

#### Anlagevermögen insgesamt

	69.251.521,03	68.889.399,69
--	---------------	---------------

### Umlaufvermögen

#### Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Unfertige Leistungen	3.561.768,54		3.309.027,93
Andere Vorräte	58.360,20	3.620.128,74	65.055,35

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	178.893,43		155.895,36
Sonstige Vermögensgegenstände	57.407,66	236.301,09	96.984,51

#### Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		579.270,01	533.707,50
--	--	------------	------------

#### Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten		28.270,03	9.024,59
-----------------------------------	--	-----------	----------

#### Bilanzsumme

	73.715.490,90	73.059.094,93
--	---------------	---------------

## Passiva

### Eigenkapital

#### Geschäftsguthaben

der mit Ablauf des Geschäftsjahres  
ausgeschiedenen Mitglieder  
der verbleibenden Mitglieder  
aus gekündigten Geschäftsanteilen  
Rückständige fällige Einzahlungen  
auf Geschäftsanteile:

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
		195.752,01		241.744,67
		3.539.061,50		3.350.746,63
		31.141,77	3.765.955,28	36.050,70
	24.555,24			(13.438,97)

#### Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage  
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr  
eingestellt:  
Andere Ergebnisrücklagen  
  
davon aus Geschäftsjahr entnommen  
(im Vorjahr eingestellt:)

		3.099.869,35		3.099.869,35
	0,00			(30.234,99)
		13.383.953,34	16.483.822,69	13.729.005,63
	345.052,29			(70.000,00)

#### Bilanzgewinn

133.707,47 132.327,85

#### Eigenkapital insgesamt

20.383.485,44 20.589.744,83

### Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen  
Steuerrückstellungen  
Sonstige Rückstellungen

3.081.754,00 3.006.380,00  
4.747,50 0,00  
43.905,00 42.620,00

### Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten  
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern  
Erhaltene Anzahlungen  
Verbindlichkeiten aus Vermietung  
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen  
Sonstige Verbindlichkeiten  
davon aus Steuern:

45.565.693,92 44.535.627,32  
0,00 421.044,79  
3.991.507,93 3.867.631,33  
67.248,90 76.570,08  
461.661,17 423.454,10  
115.487,04 50.201.598,96  
18.135,66 96.022,48  
(18.972,75)

#### Bilanzsumme

73.715.490,90 73.059.094,93



## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		12.697.018,98	12.420.264,70
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		+252.740,61	+96.918,00
Andere aktivierte Eigenleistungen		166.706,98	146.496,44
Sonstige betriebliche Erträge		107.923,16	307.246,69
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.833.149,72	5.490.770,96
<b>Rohergebnis</b>		<b>7.391.240,01</b>	<b>7.480.154,87</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.170.778,41		1.124.257,94
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	350.333,77	1.521.112,18	423.418,83
davon für Altersversorgung: 126.330,64 Euro			(225.508,16)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.976.455,40	2.615.940,42
Sonstige betriebliche Aufwendungen		430.315,77	424.134,00
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	601,32		648,58
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.137,11	3.738,43	3.687,80
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.219.578,76	2.209.607,04
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 188.572,00 Euro			(173.383,00)
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>247.516,33</b>	<b>687.133,02</b>
Außerordentliche Aufwendungen		25.916,00	25.916,00
Steuern vom Einkommen	14.742,07		11.347,04
Sonstige Steuern	418.203,08	432.945,15	417.307,14
<b>Jahresfehlbetrag (Vorjahr: Jahresüberschuss)</b>		<b>-211.344,82</b>	<b>232.562,84</b>
Entnahmen aus Ergebnismrücklagen		345.052,29	
(im Vorjahr: Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen)			- 100.234,99
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>133.707,47</b>	<b>132.327,85</b>



## Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches aufgestellt. Dabei wurden den einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaftgen und die Satzungsregelungen ebenso wie die Verordnung über die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (FormblattV0) beachtet.

## Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### Bilanzierungsmethoden

Bei der Position Rückstellungen für Pensionen, die rechtlich vor dem 1. Januar 1987 begründet wurden, bestand ein Bilanzierungswahlrecht, das ausgeübt wurde.

### 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.

### 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 110 Jahre.  
Nach umfangreichen Modernisierungsarbeiten erfolgt eine Neueinschätzung der Nutzungsdauer.

- Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear mit 20 %.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter werden in Anlehnung an steuerrechtliche Vorschriften abgeschrieben.

### 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.

### Bewertung Passiva

Rückstellungen werden nach vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung gebildet. Pensionsrückstellungen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen mit folgenden Rechnungsgrundlagen gebildet:

Biometrie:	„Richttafeln 2005 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck
Methode:	Teilwertverfahren
Rechnungszins:	5,07%
Gehaltstrend:	2,00%
Rententrend:	1,00%

Nach geänderten Bewertungsvorschriften war zum 1.1.2010 eine außerordentliche Zuführung zu den Pensionsrückstellungen von 388.736,00 Euro erforderlich. Diese kann über 15 Jahre bis zum 31.12.2024 verteilt werden. Restlich sind noch 310.988,00 Euro zu verteilen. Der Ausweis in der Gewinn- und Verlustrechnung hat unter „Außerordentliche Aufwendungen“ zu erfolgen. Wegen Darstellungsänderungen bei den Zuführungen und Entnahmen/Auflösungen von Pensionsrückstellungen sind die Positionen "Soziale Abgaben" und "Sonstige betriebliche Erträge" in der Gewinn- und Verlustrechnung nicht mit den Vorjahresbeträgen vergleichbar

Verbindlichkeiten (Schuldposten) werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

## Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Euro	Zugänge (+) Abgänge (-) des Geschäftsjahres Euro	Umbuchungen des Geschäftsjahres Euro	Abschreibungen (kumulierte) Euro	Buchwert am 31. 12. 2012 Euro	Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Entgeltlich erworbene Rechte und Lizenzen an solchen Rechten	140.829,52	0,00	0,00	140.828,52	1,00	5.999,00
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	125.189.614,27	2.782.125,93	0,00	59.867.670,14	68.104.070,06	2.892.172,86
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.485,55	0,00	0,00	19.724,24	761,31	0,00
Grundstücke ohne Bauten	277.612,46	0,00	-32.424,13	0,00	245.188,33	0,00
Maschinen	97.989,49	0,00	0,00	82.459,49	15.530,00	6.400,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	457.447,59	65.573,78	0,00	312.912,37	210.109,00	71.883,54
Anlagen im Bau	0,00	497.805,31	+164.501,62	0,00	662.306,93	0,00
Bauvorbereitungskosten	146.628,85	17.872,77	-164.501,62	0,00	0,00	0,00
	126.189.778,21	3.363.377,79	-32.424,13	60.282.766,24	69.237.965,63	2.970.456,40
<b>Finanzanlagen</b>						
Sonstige Ausleihungen	14.283,08	-1.228,68	0,00	0,00	13.054,40	0,00
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00	0,00
	14.783,08	-1.228,68	0,00	0,00	13.554,40	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	126.345.390,81	3.362.149,11	-32.424,13	60.423.594,76	69.251.521,03	2.976.455,40

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten

Euro  
3.561.768,54

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

### Forderungen

	insgesamt Euro	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
		Euro	(Vorjahr Euro)
Forderungen aus Vermietung	178.893,43	3.789,86	4.097,74
Sonstige Vermögensgegenstände	57.407,66	0,00	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	236.301,09	3.789,86	4.097,74

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

### Verbindlichkeiten

	Insgesamt Euro	davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert <	
		bis zu 1 Jahr (Klammer = Vorjahr) Euro	über 1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.565.693,92	3.867.468,06 (3.678.991,64)	10.303.522,65	31.394.703,21	44.309.756,35	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	0,00 (39.205,76)	0,00	0,00	0,00	
Erhaltene Anzahlungen	3.991.507,93	3.991.507,93 (3.867.631,33)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	67.248,90	67.248,90 (76.570,08)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	461.661,17	461.661,17 (423.454,10)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	115.487,04	73.645,10 (50.987,00)	0,00	41.841,94	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>50.201.598,96</b>	<b>8.461.531,16 (8.136.839,91)</b>	<b>10.303.522,65</b>	<b>31.436.545,15</b>	<b>44.309.756,35</b>	

### Sonstige Angaben

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

### Zahl der beschäftigten Arbeitnehmer:

Kaufmännische Mitarbeiter  
Technische Mitarbeiter  
Auszubildende

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
	9	7
	7	2
	1	0
<b>Gesamt</b>	<b>17</b>	<b>9</b>





### Mitgliederbewegung

Anfang 2012	4.062
Zugang 2012	360
Abgang 2012	295
Ende 2012	4.127

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 188.252,17 €.

### 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  
 Dipl.-Rechtspfleger (FH) Volker Rabe, Rechtspfleger  
 Dipl.-Ingenieur Jürgen Brose, Angestellter, ab 20.05.2012  
 Horst Wolters, technischer Angestellter, bis 19.05.2012

### Mitglieder des Aufsichtsrates:

Bernd Pietsch, Finanzbeamter, Vorsitzender ab 21.05.2012,  
 stellvertretender Vorsitzender bis 20.05.2012  
 Horst Elsmann, Rentner, stellvertretener Vorsitzender ab 19.06.2012  
 Wilfried Duck, Polizeibeamter  
 Michaela Krause, Verwaltungsangestellte  
 Martin Müller, Rentner  
 Patricia Schomacker, Verwaltungsangestellte, ab 19.06.2012  
 Dipl.-Ingenieur Follrich Vietor, Rentner  
 Gabriele Wiemken, Zahnarthelferin  
 Torben Wiemken, Bankkaufmann, ab 19.06.2012  
 Dipl.-Ingenieur Jürgen Brose, Angestellter, bis 19.05.2012,  
 Vorsitzender bis 19.05.2012  
 Karin Bokelmann, bis 18.06.2012, stellvertretende Vorsitzende  
 21.05.2012 bis 18.06.2012  
 Bremerhaven, den 9. April 2013

Der Vorstand  
 Uwe Stramm    Volker Rabe    Jürgen Brose

# Bericht des Aufsichtsrates

Die Chancen und Herausforderungen des abgelaufenen Berichtsjahres wurden genutzt, um die positive Entwicklung der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG weiter voranzubringen.

Das Genossenschaftsgesetz und die Satzung der WoGe bestimmen die Aufgaben, die der Aufsichtsrat im Berichtsjahr zu erfüllen hat.

Im Jahr 2012 trat der Aufsichtsrat zu acht gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand sowie zwei weiteren Sitzungen zusammen. In den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat sich der Aufsichtsrat eingehend über die Lage der Genossenschaft und die wesentlichen Einzelvorgänge unterrichten lassen.

Entscheidungen, die nach Gesetz und Satzung der Zustimmung bzw. der Genehmigung des Aufsichtsrates bedürfen, wurden gemeinsam mit dem Vorstand beraten und entsprechend der Satzung gesondert beschlossen.

Der Aufsichtsrat setzt sich aus zwei Ausschüssen zusammen: dem Prüfungsausschuss sowie dem Bau- und Wohnungsausschuss. Die Ausschüsse haben auch im Berichtsjahr 2012 zur sachkundigen Vorbereitung der Aufsichtsratssitzungen und zu Entscheidungsfindungen beigetragen.

Der Prüfungsausschuss trat zu acht Sitzungen zusammen. In sechs Belegprüfungen, von denen zwei unangekündigt waren, haben die Ausschussmitglieder das Kassen- und Rechnungswesen geprüft und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Außerdem befasste sich der Ausschuss eingehend mit dem vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2011. Die Prüfungen des Abschlusses ergaben keine Beanstandungen.

Der Bau- und Wohnungsausschuss führte drei Begehungen in verschiedenen Stadtteilen in Bremerhaven durch. Dabei besichtigten die Ausschussmitglieder umgebaute Wohnungen und Komplettmodernisierungen und informierten sich über das Wohnumfeld. In vier Sitzungen befasste sich der Ausschuss mit den Erfordernissen bei Modernisierungen sowie Themen des Wohnumfeldes, des Klimaschutzes und der Energieeffizienz. Zudem wurde ein großes Augenmerk auf die erforderlichen Maßnahmen eines sich wandelnden Bremerhavener Wohnungsmarktes gelegt.

An allen Ausschusssitzungen nahmen Vertreter des Vorstandes teil.

In den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand berichteten die Ausschussvorsitzenden über den Ablauf und die Ergebnisse ihrer Ausschusssitzungen und Begehungen.

Die ordentliche Vertreterversammlung am 18.06.2012 fasste zu allen Tagesordnungspunkten die notwendigen Beschlüsse und nahm die Berichte des Vorstandes sowie des Aufsichtsrates zustimmend zur Kenntnis. Vorstand und Aufsichtsrat erhielten einstimmig Entlastung. Sat-

zungsgemäß endete mit diesem Tag die Amtszeit der bisherigen Vertreterversammlung.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw) hat den Jahresabschluss zum 31.12.2011 sowie den Lagebericht für das Jahr 2011 geprüft und mit Datum 03.08.2012 die uneingeschränkte Prüfungsbescheinigung erteilt.

Vorstand und Aufsichtsrat erhielten vom Verband die Bestätigung, dass sie ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Der Aufsichtsrat wird die neu gewählte Vertreterversammlung am 10.06.2013 über das Ergebnis der Prüfung unterrichten.

Der Aufsichtsrat befasste sich eingehend mit dem vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2012, bestehend aus dem Bericht zur Lage der Genossenschaft, der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und des Anhangs sowie mit dem Vorschlag des Vorstandes über die Verteilung des Bilanzgewinns.

Dem Jahresabschluss 2012 einschließlich des Vorschlages zur Verwendung des Bilanzgewinns sowie dem Lagebericht stimmte der Aufsichtsrat nach intensiver Beratung mit dem Vorstand in seiner Sitzung am 23.04.2013 zu.

Der Aufsichtsrat gibt der Vertreterversammlung folgende Empfehlung:

- Annahme des Geschäfts- und Lageberichtes des Vorstandes
- Feststellung des Jahresabschlusses 2012 in der vorgelegten Form
- Zustimmung zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2012
- Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2012

Die fünfjährige Amtszeit von den Aufsichtsratsmitgliedern Martin Müller und Folrich Vietor endet in der Vertreterversammlung im Juni 2013. Herr Müller kann aufgrund der satzungsgemäßen Altersbeschränkung nicht wieder gewählt werden, bei Herrn Vietor ist eine Wiederwahl zulässig.

Der Aufsichtsrat möchte allen Vertretern, dem Vorstand sowie den Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Jahre 2012 geleistete Arbeit und Unterstützung ausdrücklich seinen Dank aussprechen.

Bremerhaven, 24.04.2013

Für den Aufsichtsrat  
Bernd Pietsch  
Aufsichtsratsvorsitzender











# *Wohnungsbestand*

*zum 31. Dezember 2012*



seit 1918



**WoGe**

... mehr als ein Dach über dem Kopf





## Wohnanlage

»Isländer Platz«

Hausnummer 1

Häuser 1 · Wohnungen 2



Straße + Hausnummer	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
<b>Adolfstraße</b>				
17, 19, 21, 22, 24, 26	6	44	13	1
<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>				
25, 29, 39, 43, 52, 53, 54, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 76, 84, 86, 88, 90, 92, 94	20	59		
<b>Am Oberhamm</b>				
67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 94, 96, 98, 100, 102, 104	17	91	49	
<b>Am Skagerrak</b>				
53, 54, 55, 57, 59, 60, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99	26	50		
<b>Am Twischkamp</b>				
11, 13, 15	3	23		

**Adolfstraße**17, 19, 21,  
22, 24, 26

6

44

13

1

**Alfred-Balzer-Straße**

2, 4, 6, 8, 10

5

42

**Allmersstraße**

1, 3

2

16

17

**Am Lister Tief**25, 29, 39, 43, 52,  
53, 54, 61, 63, 65,  
67, 69, 71, 76, 84,  
86, 88, 90, 92, 94

20

59

**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, 60,  
61, 63, 65, 67, 69, 71,  
73, 75, 77, 79, 81, 83,  
85, 87, 89, 91, 93, 95,  
97, 99

26

50

**Am Twischkamp**

11, 13, 15

3

23

## Wohnanlage

»Am Lister Tief«

Hausnummer 69 – 71

Häuser 2 · Wohnungen 9



Straße + Hausnummer	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
<b>Anholtstraße</b> 1, 1a, 2, 2a, 3, 3a, 4, 4a, 5, 5a, 6, 6a, 7, 8, 9, 10	16	24		
<b>Apenrader Straße</b> 11a	1	6		
<b>Batteriestraße</b> 19, 21, 23, 49, 51, 53, 55	7	51	10	
<b>Bergstraße</b> 2, 4, 6	3	32		
<b>Borriesstraße</b> 15a, 22, 24	3	28	3	
<b>Buchtstraße</b> 46, 48, 50, 50a	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	142	12	
<b>Bussestraße</b> 6, 8, 22a, 22b, 23	5	41	15	
<b>Dionysiusstraße</b> 10	1	7	11	
<b>Düppelstraße</b> 15, 17, 19	3	24		
<b>Eisenbahnstraße</b> 14, 16, 18, 20, 22	5	52		

## Wohnanlage

»Am Lister Tief«

Hausnummer 84 – 94

Häuser 6 · Wohnungen 24



## Wohnanlage

»Finkenwärdersstraße«

**Hausnummer** 11, 12**Häuser** 2 · **Wohnungen** 8

Straße + Hausnummer	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
<b>Elsässer Straße</b>				
1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18	15	134	21	1
<b>Finkenwärdersstraße</b>				
1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12	12	28	6	
<b>Forbacher Straße</b>				
1, 2, 3	3	26		
<b>Friedrich-Ebert-Straße</b>				
5, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 87, 88, 89, 91	11	89	19	10
<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	161	12	2
<b>Gagelstraße</b>				
5	1	6	3	
<b>Goethestraße</b>				
33, 86	2	46	10	

**Elsässer Straße**1, 2, 3, 4, 5, 6, 7,  
9, 10, 11, 12, 13,  
14, 16, 18

15

134

21

1

**Finkenwärdersstraße**1, 2, 3, 4, 5, 6, 7,  
8, 9, 10, 11, 12

12

28

6

**Forbacher Straße**

1, 2, 3

3

26

**Friedrich-Ebert-Straße**5, 76, 78, 80, 82, 84,  
86, 87, 88, 89, 91

11

89

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

161

12

2

**Gagelstraße**

5

1

6

3

**Goethestraße**

33, 86

2

46

10



Straße + Hausnummer	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
<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
<b>Helgoländer Straße</b>				
2, 4, 66, 68, 70, 72, 73, 74, 75, 79, 81, 83, 85, 87, 89a, 89b, 91a, 91b	18	91	15	
<b>Hinrich-Schmalfeldt-Straße</b>				
18, 19, 20, 23	4	59	9	3
<b>Hökerstraße</b>				
13, 14, 15, 16	4	40		
<b>Hohenstaußenstraße</b>				
36	1	4		1
<b>Husumer Weg</b>				
2, 4	2	8		
<b>Isländer Platz</b>				
1, 3, 5	3	6	10	6
<b>Jacobstraße</b>				
29, 31	2	18		
<b>Jahnstraße</b>				
17, 19, 19a, 21, 38a, 38b, 38c, 46, 48, 50	10	86	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	23	1	

**Wohnanlage** »Helgoländer Straße«

**Hausnummer** 89a, 89b

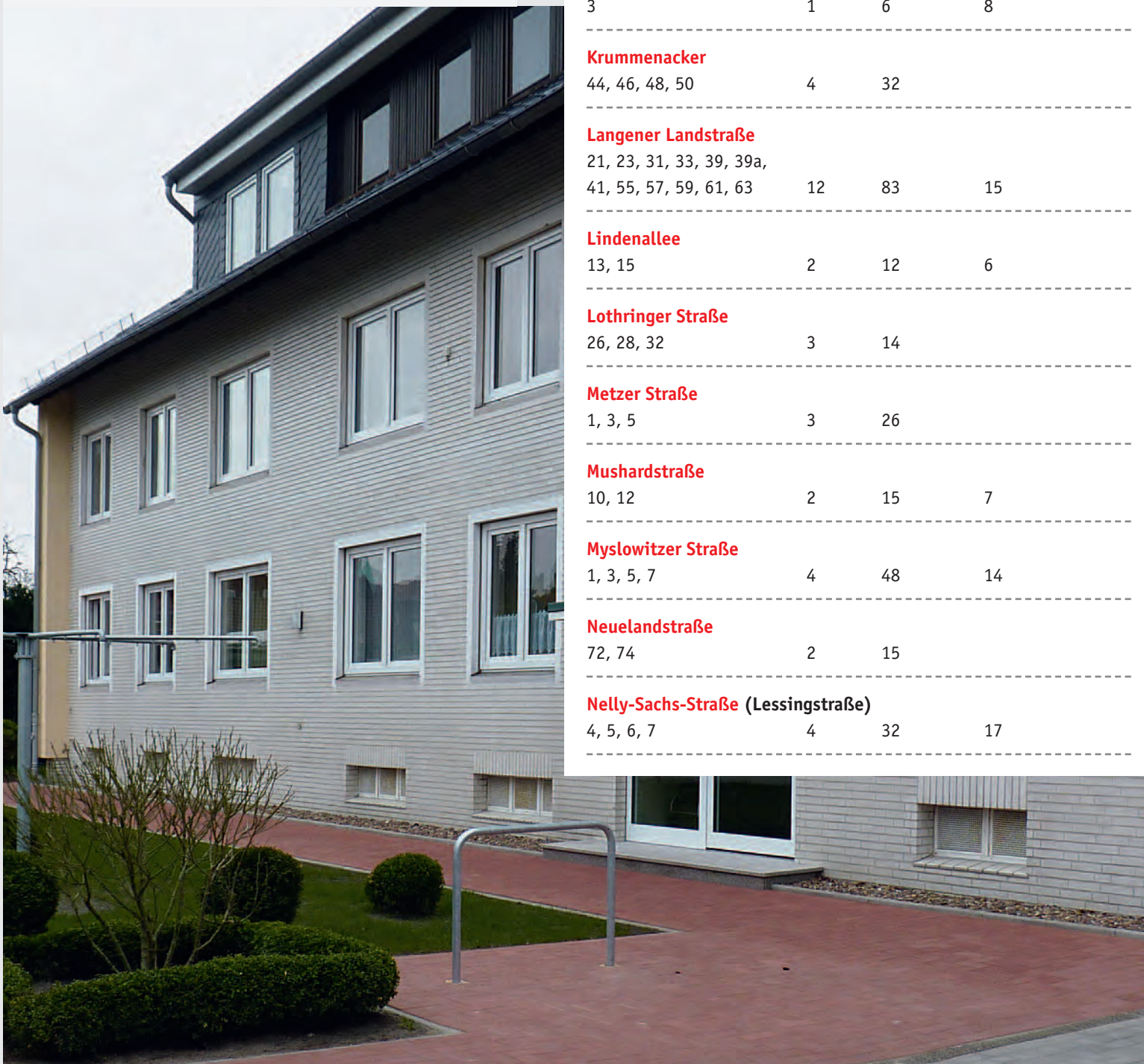
**Häuser** 2 · **Wohnungen** 12





## Wohnanlage

»Parkstraße«

**Hausnummer** 21, 23**Häuser** 2 · **Wohnungen** 9

Straße + Hausnummer	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
<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, 39a, 41, 55, 57, 59, 61, 63	12	83	15	
<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	26		
<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 (Lessingstraße)</b>				
4, 5, 6, 7	4	32	17	

**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

**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

**Neulandstraße**

72, 74

2

15

**Nelly-Sachs-Straße (Lessingstraße)**

4, 5, 6, 7

4

32

17

Straße + Hausnummer	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
<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> 47, 49, 51, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 64	11	89		1
<b>Raabstraße</b> 12	1	9		
<b>Ringstraße</b> 130a, 130b, 130c, 138, 140, 142	6	30		
<b>Rostocker Straße</b> 1, 3, 5, 7, 2, 4, 6, 8, 10, 12	10	40	11	
<b>Sachsenstraße</b> 27	1	9		
<b>Schillerstraße</b> 94, 96, 98	3	32		
<b>Schönianstraße</b> 25, 27	2	12	7	
<b>Soltauer Straße</b> 15	1	6		
<b>Spadener Straße</b> 155, 155a	2	10	6	
<b>Spichernstraße</b> 3, 5	2	18		
<b>Straßburger Platz</b> 2	1	12		

## Wohnanlage »Süderwürden«

**Hausnummer** 2 – 6

**Häuser** 3 · **Wohnungen** 20







Straße + Hausnummer	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
<b>Süderwürden</b>				
2, 4, 6	3	20		
<b>Sylter Weg</b>				
1, 3, 5, 7, 9	5	20	5	2
<b>Talstraße</b>				
8, 10, 12	3	34	12	
<b>Twischlehe</b>				
4, 6	2	10		
<b>Voßstraße</b>				
1, 3	2	23		
<b>Weissenburger Straße</b>				
15, 16, 17, 19, 26	5	45		
<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	80	21	
<b>Wittekindstraße</b>				
12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20	8	62	7	2
<b>Wurster Straße</b>				
108, 110	2	20		
<b>Gesamt</b>	415	2761	432	33









**Wohnungsgenossenschaft  
Bremerhaven eG**

Friedrich-Ebert-Straße 5  
27570 Bremerhaven

Telefon 0471 92600-1  
Telefax 0471 92600-99

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