



Wohnen in Zahlen

Geschäftsbericht 2014

Wohnen in Zahlen



Liebe Genossenschaftsmitglieder, sehr geehrte Leserinnen und Leser,

im abgelaufenen Jahr haben wir die Außendarstellung und Präsenz der WoGe im Stadtbild mit neuen Werbeauftritten verstärkt weiterentwickelt. Durch die Überarbeitung der Organisationsstruktur wurden die Abläufe im Vermietungs- und Verwaltungsbereich verbessert. Die Neuorganisation im Vermietungsbereich soll es den Wohnungssuchenden erleichtern, ihr neues Zuhause bei uns zu finden.

Im Bereich der Modernisierungstätigkeit wurden die drei Objekte Dionysiusstraße 10, Parkstraße 21 – 23 und Wurster Straße 108 – 110 mit insgesamt 36 Wohnungen umfassend modernisiert. Zusätzlich wurden drei Dachterrassen errichtet.

Ein weiterer Neubau soll im Mai 2015 in der Bussestraße 6 mit dem Abriss des Altgebäudes begonnen werden. Insgesamt sollen hier in ruhiger und zentrumsnaher Lage elf Mietwohnungen in hochwertiger Qualität errichtet werden. Die schon jetzt vorliegenden Nachfragen zu diesem Wohnstandort werden sicherlich eine schnelle Vermietung gewährleisten.

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

Uwe Stramm
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied

Inhalt

Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung	04
Aufsichtsrat	04
Prüfungsausschuss	04
Bau- und Wohnungsausschuss	04
Vorstand	04

Lagebericht für das Jahr 2014

1. Rahmenbedingungen und Geschäft	05
1.1 Organisatorische und rechtliche Struktur	05
1.2 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	05
1.3 Rahmenbedingungen in Bremerhaven	06
2. Geschäftsverlauf der Wohnungsgenossenschaft	08
2.1 Bestandsbewirtschaftung	08
2.2 Bautätigkeit/Erwerb von Wohnanlagen	09
2.3 Vermietungssituation	09
2.4 Mitglieder- und Geschäftsguthabentwicklung	10
2.5 Vertreterversammlung	10
3. Darstellung der Lage	11
3.1 Vermögenslage	11
3.2 Finanzielle Lage	11
3.3 Ertragslage	11
3.4 Personal- und Sozialwesen/Verwaltung	11
3.5 Nachtragsbericht	11
3.6 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung	12
3.7 Prognosebericht	12
3.8 Schlussbemerkungen	12

Jahresabschluss 2014

Aktiva / Passiva	14
Gewinn- und Verlustrechnung	16

Anhang des Jahresabschlusses 2014

A. Allgemeine Angaben	17
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	17
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	18

Bericht des Aufsichtsrates	22
-----------------------------------	-----------

Bestand	24
----------------	-----------



Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung

1	Beisel, Jan-Peter	20	Klähn, Gisela	39	Sommer-Pietsch, Petra
2	Bellusci, Giacomo	21	Klonczinski, Thorsten	40	Spaude, Martina
3	Brau, Christiane	22	Knop, Rita	41	Spaude, Carsten
4	Broek, Joachim	23	Krüger, Erwin	42	Stürmer, Silvia
5	Brose, Beate	24	Krüger, Karin	43	von Scheidt, Horst
6	Bucken, Günter	25	Kühn, Wolfgang	44	von Scheidt, Irmgard
7	Bucken, Helke	26	Nordmann, Rolf	45	Wege, Wilhelm
8	Crauel, Annegret	27	Nordmann, Irmtraud	46	Wiemken, Peter
9	Eberspächer, Harald	28	Oltmann, Hildegard	47	Wolff, Cornelia
10	Elsmann, Rosemarie	29	Pietsch, Swantje	48	Wolff, Günter
11	Elsmann, Sarah	30	Rabe, Kirsten	49	Wolff, Heiko
12	Gehrke, Heiko	31	Ravens, Bernd	50	Wolff, Jens
13	Hänsel, Peter	32	Reuter, Helmut	51	Wolff, Monika
14	Hellwig, Bernd	33	Richters, Karin	52	Wolters, Thorsten
15	Hellwig, Anneliese	34	Schomacker, Wolfgang	53	Wolters, Anabela
16	Hillmer, Margrit	35	Schomacker, Michael	54	Wottge, Karl
17	Hillmer, Bodo	36	Sellmann, Manfred	55	Wunram, Günter
18	Inselmann, Karin	37	Siewert, Guido		
19	Kaune, Heinrich	38	Sommer, Erika		

Aufsichtsrat

Bernd Pietsch	Vorsitzender
Horst Elsmann	stellv. Vorsitzender
Wilfried Duck	Schriftführer
Michaela Krause	
Follrich Vietor	
<i>Dipl.-Ingenieur</i>	
Torben Wiemken	
Dietmar Kraske	
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
Dietmar Kraske	
Gabriele Wiemken	

Vorstand

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

Lagebericht für das Jahr 2014

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.

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

1.2 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2014 nach zuvor zwei schwachen Jahren wieder deutlich gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nahm in 2014 um 1,5 % zu (0,4 % in 2013). Trotz schwieriger weltwirtschaftlicher Lage konnte die deutsche Wirtschaft vor allem von der starken Binnennachfrage profitieren.

Die Wirtschaftsleistung ist 2014 vor allem in den Konsumbereichen gestiegen. Die Verbraucher gaben 1,1 % mehr Geld aus. Der staatliche Konsum legte um 1,0 % zu. Das verfügbare Haushaltseinkommen stieg um 0,8 %, die Sparquote sank wegen des niedrigen Zinsniveaus unter die 10 %-Marke und belief sich nur noch auf 9,4 %.

Nordstraße 33 – 37



Im Baugewerbe kam es – unter anderem begünstigt durch die milden Wintermonate und das niedrige Zinsniveau – zu einem kräftigen Anstieg der wirtschaftlichen Leistung von 2,7 %. Im Vorjahr hatte es im Baugewerbe noch einen Rückgang gegeben.

Der deutsche Außenhandel nahm im Jahresdurchschnitt 2014 trotz eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds wieder zu. Deutschland exportierte preisbereinigt 3,7 % mehr Waren und Dienstleistungen als in 2013. Gleichzeitig stiegen die Importe um 3,3 %. Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – verbesserte dadurch mit einem positiven Beitrag von 0,4 % das BIP-Wachstum in 2014.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2014 gegenüber 2013 lediglich um 0,9 %. Damit hat sich die Jahresteuersatzrate trotz der starken Binnennachfrage seit 2011 kontinuierlich abgeschwächt.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich weiterhin robust. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte im Jahr 2014 den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Im Jahresdurchschnitt lag der Wert bei 42,65 Mio.; dieses entspricht einer Zunahme um 372.000 Personen oder 0,9 % gegenüber dem Vorjahr.

Im Jahresdurchschnitt 2014 waren bundesweit 2.898.000 Personen arbeitslos, 52.000 weniger als im Vorjahr.

Die durchschnittliche Arbeitslosenquote verminderte sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 Prozentpunkte auf bundesweit 6,7 %.

Die Bundesregierung rechnet für 2015 mit einem Anstieg der Wirtschaftsleistung um 1,5 %. Die Zahl der registrierten Arbeitslosen soll sich mit rund 2,9 Mio. Personen weiterhin unter der Drei-Millionen-Marke bewegen.

1.3 Rahmenbedingungen in Bremerhaven

In Bremerhaven hat sich der positive Trend der drei vorherigen Jahre leicht abgeschwächt. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote lag im Jahr 2014 bei rund 14,7 % und damit um 0,1 % leicht erhöht über dem Vorjahreswert. Zum 31.12.2014 konnte die Quote auf 13,9 % zurückgeführt werden. Insgesamt befanden sich am Jahresende 4.566 Männer und 3.484 Frauen auf der Suche nach einer Arbeitsstelle. Seit dem Höchststand der Arbeitslosenquote im Januar 2005 mit 28,2 % konnte diese erheblich reduziert werden. Diese positive Arbeitsplatzentwicklung muss fortgeführt werden, um Bremerhaven möglichst auch für viele neue Bewohner attraktiv zu machen. Die notwendigen politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Stadt sehen hierfür optimistisch aus.

Nachdem im Jahr 2013 als Folge der konjunkturellen Krisen in vielen Teilen der Welt auch in Bremerhaven der Containerumschlag rückläufig war, konnte der Gesamtumschlag in 2014 auf hohem Niveau gehalten werden. Der Containerumschlag im zweitgrößten deutschen Hafen lag fast unverändert bei 5,8 Mio. Standardcontainern. Dagegen konnte die Zahl der umgeschlagenen Fahrzeuge mit 2,3 Mio. ein neues Rekordergebnis ausweisen und die Seestadt als größten Umschlagplatz für Automobile in Europa etablieren.

Im September 2013 gab es grünes Licht für den Hafentunnelbau. Die vorbereitenden Arbeiten wurden im Frühjahr 2014 gestartet. Der eigentliche Bau begann im Frühjahr 2015 und soll bis voraussichtlich Ende 2018 fertig sein, um dann das erhöhte Lastwagenaufkommen bewältigen zu können.

Die Fisch- und Lebensmittelwirtschaft im Fischereihafen spielt eine zentrale Rolle für den Standort Bremerhaven. Die ansässigen Firmen bauen ihren Standort aus. So wird z. B. die Unternehmenszentrale der Nordsee GmbH für rund 5 Mio. EUR neu errichtet und das Eiswerk Bremerhaven baut für rund 3,5 Mio. EUR eine neue Produktionsstätte.

Die Offshore-Windenergie in Bremerhaven hat in jüngerer Vergangenheit Rückschläge hinnehmen müssen. Dennoch blickt die Branche zuversichtlich in die Zukunft, nachdem die Bundesregierung die vorgegebenen Ausbauziele im Offshore-Bereich bis 2020 neu festgelegt hat. Zum 31.12.2014 speisten 258 Offshore-Windkraftanlagen zusammen erstmals mehr als 1.000 Megawatt Strom ins Netz ein.

Um Bremerhaven langfristig als Zentrum der Offshore-Windenergie zu etablieren, ist ein leistungsfähiger Hafen notwendig. Der Bau des 180 Mio. EUR teuren Offshore-Terminals als zentraler Verladeplatz im Süden der Stadt muss daher weiter vorangetrieben werden, um Planungssicherheit für die produzierenden Unternehmen in Bremerhaven zu gewährleisten.

Sehr positiv ist die im April 2015 erfolgte Eröffnung eines IKEA-Marktes im Gewerbegebiet Bohmsiel im Süden der Stadt zu sehen. Hierdurch werden viele Kunden aus dem Umland Bremerhaven anstern, wodurch auch die umliegenden Geschäfte profitieren werden.

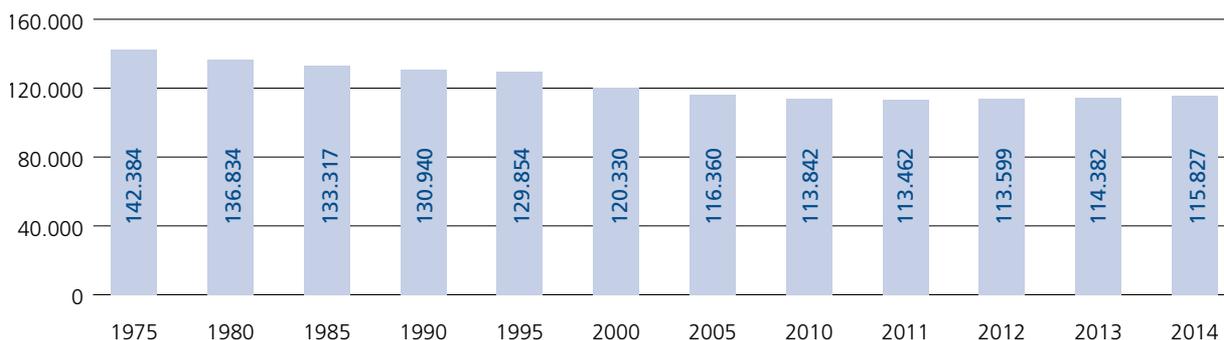
Die Nachfrage in der Bauwirtschaft entwickelte sich weiterhin positiv. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wurde durch das anhaltende niedrige Zinsniveau und die gestiegene Immobiliennachfrage stimuliert. Auch private Investoren haben die Immobilie als sichere Wertanlage wiederentdeckt. Neben den vielen schon

fertiggestellten bzw. aktuell im Bau befindlichen Großprojekten im Gebiet Neuer Hafen sind im letzten Jahr auch weitere Projekte im gesamten Stadtgebiet fertiggestellt worden oder befinden sich im Bau.

Die touristischen Angebote mit Klimahaus, Zoo am Meer, Deutsches Auswandererhaus und Deutsches Schifffahrtsmuseum in den „Havenwelten“ im Gebiet des Alten und Neuen Hafens sowie das Schaufenster Fischereihafen haben für Bremerhaven eine große touristische Anziehungskraft. Zudem wird durch die „Sail 2015“ ein weiterer Höhepunkt mit hohen Besucherströmen erwartet. Dies hat sich auch auf die Zahl der Hotelbetten ausgewirkt. Bis 2013 wurden 2.200 Hotelbetten erfasst. Aufgrund der aktuellen Neubauten und weiteren Planungen wird bis zum Jahr 2016 mit mehr als 2.500 Hotelbetten in der Seestadt gerechnet.

Die positiven Entwicklungen des Wirtschaftsstandorts Bremerhaven spiegeln sich wie schon im Vorjahr auch in der Bevölkerungsentwicklung wider. Der bereits im letzten Jahr positive Trend hat sich verfestigt. Im Zeitraum von Dezember 2013 bis Dezember 2014 nahm die Zahl der Einwohner in Bremerhaven um 1.679 Personen (Vorjahr: 783) zu. Der Einwohnerbestand zum 31. Dezember 2014 beläuft sich auf 115.827 Personen. Im dritten Jahr nacheinander konnte eine Zunahme der Bevölkerung verzeichnet werden, nachdem die davor liegenden zwei Jahrzehnte von rückgängigen Bevölkerungszahlen gezeichnet waren.

Bevölkerungsentwicklung in Bremerhaven (Stand jeweils 31. Dezember)



In der Gesamtbetrachtung für das Jahr 2014 zeichnet sich bei den Wanderungsbewegungen eine positive Entwicklung ab. Den 5.146 Fortzügen standen 7.444 Zuzüge gegenüber, sodass sich ein Wanderungsgewinn von 2.298 Personen errechnet. Gleichzeitig verminderten sich gegenüber 2013 die Sterbefälle im Stadtgebiet um 45 auf 1.417. Es erblickten 979 Kinder das Licht der Welt, 123 mehr als im Vorjahr.

Bisherige Gutachten gehen für das Jahr 2020 noch von einem Bevölkerungsstand von 107.000 Personen und für das Jahr 2025 von 103.250 Personen aus. Da nun schon seit drei Jahren in Folge die Bevölkerungszahlen wieder steigen, werden diese prognostizierten Werte erfreulicherweise nicht erreicht werden.

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.

2. Geschäftsverlauf der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG

2.1 Bestandsbewirtschaftung

Der Bestand der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG hat sich im Jahr 2014 um 7 Wohnungen erhöht.

Die Veränderung des Bestandes resultiert aus der Fertigstellung eines Neubaus mit 8 Wohnungen in der Bergstraße 7 und der Teilung von drei großen Wohnungen in sechs kleinere Einheiten. Zwei Reihenhäuser konnten nach Auszug der Mieter verkauft werden. Ferner wurden eine nicht vermietbare Dachgeschosswohnung und eine Torsowohnung aufgelöst.

Die sonstigen Einheiten umfassen 28 Gewerberäume, drei Waschkhäuser, einen Lagerraum und eine Werkstatt. Die Gesamtnutzungsfläche aller Wohnbauten (ohne Garagen) beträgt 185.416 qm, die Gesamtgrundstücksfläche 224.068 qm.

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 4.253.739,38 EUR (Vorjahr 3.613.669,65 EUR) getätigt.

Im Schaubild I. auf der nächsten Seite ist die Entwicklung dieser Ausgaben seit 2004 dargestellt.

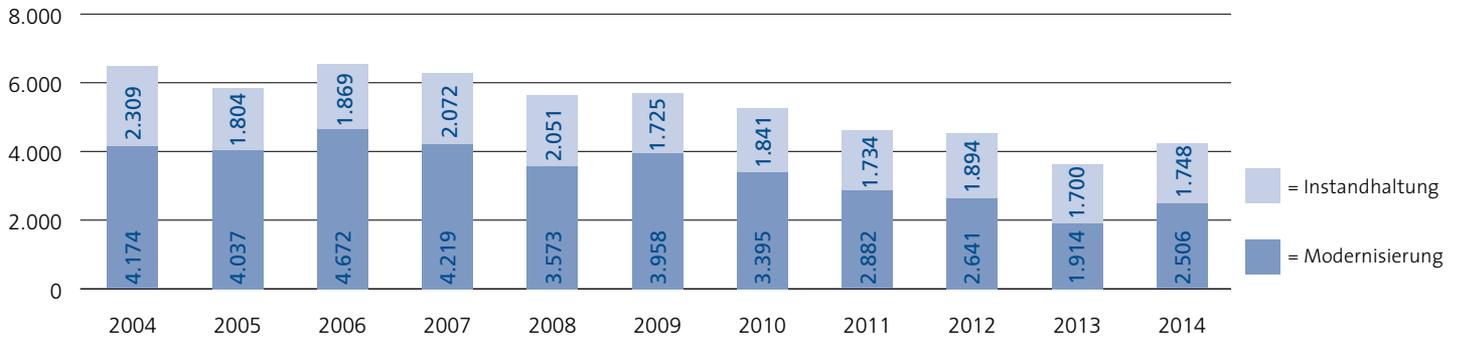
Neben den laufenden Instandhaltungsmaßnahmen wurden umfangreiche Modernisierungen vorgenommen. Diese insbesondere in Bädern bei gleichzeitigen Grundrissverbesserungen sowie an Heizungsanlagen und Elektroversorgungen. Der Einbau von Warm- und Kaltwasserzählern sowie von funkgesteuerten Heizkostenverteiler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

Des Weiteren 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 2,0 Mio. EUR in Anspruch genommen.

Bestand der WoGe Bremerhaven			
	Wohnungen	Garagen	Sonstige Einheiten
Wohnbauten	2.788	433	32
Andere Bauten	–	–	1
31.12.2014	2.788	433	33
31.12.2013	2.781	433	33
Veränderungen	+ 7	0	0

I. Ausgaben im Modernisierungs- und Instandhaltungsbereich (Stand jeweils 31. Dezember)



2.2 Bautätigkeit/Erwerb von Wohnanlagen

Auf dem sich im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Grundstück Bergstraße 7 wurde in 2013 ein Neubau mit acht Wohneinheiten errichtet. Die Baukosten belaufen sich bis zum 31.12.2014 auf 1,4 Mio. EUR. Zur Finanzierung wurden neben Eigenmitteln 0,8 Mio. EUR Fremdkapital eingesetzt. Alle Wohnungen wurden nach Fertigstellung im Februar 2014 vermietet.

Als Vorratsgrundstück wurde ein Objekt in der Sachsenstraße 28 – 30 mit einer Grundstücksfläche von 445 qm erworben. Der Besitzübergang erfolgte im Januar 2015.

2.3 Vermietungssituation

Die gestiegenen Anforderungen der Wohnungssuchenden und die bestehenden Überkapazitäten von zurzeit rund 5.000 Wohnungen auf dem Bremerhavener Wohnungsmarkt zwingen die Wohnungsgenossen-

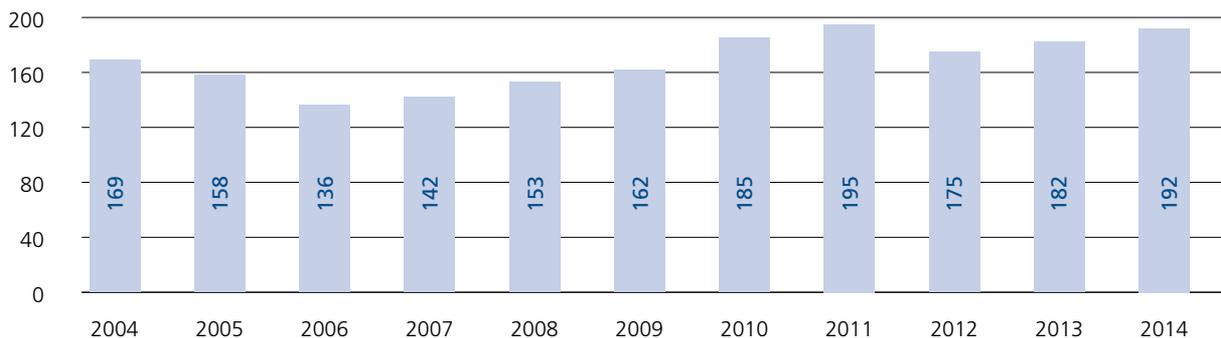
schaft Bremerhaven eG zu hohen Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung. Gleichzeitig bestehen lediglich geringe Mieterhöhungsspielräume. Ferner sind Einnahmeverluste aufgrund hoher Leerstände zu verzeichnen.

Die Zahl der leerstehenden Wohnungen bei der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG entwickelte sich in den letzten zehn Jahren wie in Schaubild II. ersichtlich.

Die Mietausfälle wegen Leerstandes sowie Abschreibungen auf Mietforderungen haben sich gegenüber dem Vorjahreswert um 44.761,03 EUR auf 1.070.331,31 EUR erhöht.

Die Nutzungsentgelte (Sollmieten ohne Betriebskosten) betragen 9.584.946,33 EUR (Vorjahr 9.477.873,76 EUR). Erhöhungen ergaben sich im Wesentlichen aus der Fertigstellung von Modernisierungen und Wertverbesserungen sowie der Erstvermietung einer Neubaumaßnahme.

II. Zahl der leerstehenden Wohnungen (Stand jeweils 31. Dezember)



Aus sonstigen Erlösen und Umlagen wurde ein Umsatz von 4.258.141,59 EUR (Vorjahr 4.443.759,04 EUR) erzielt. Für öffentlich geförderte Wohnungen haben wir Mietzuschüsse von 148.622,00 EUR (Vorjahr 158.716,00 EUR) erhalten.

Im Jahr 2014 waren 306 (Vorjahr 333) Wohnungswechsel zu bearbeiten. Die Fluktuationsrate lag somit bei rund 11 %. Die Leerstandsquote erhöhte sich um 0,4 % auf 6,9 %.

2.4 Mitglieder- und Geschäftsguthabenentwicklung

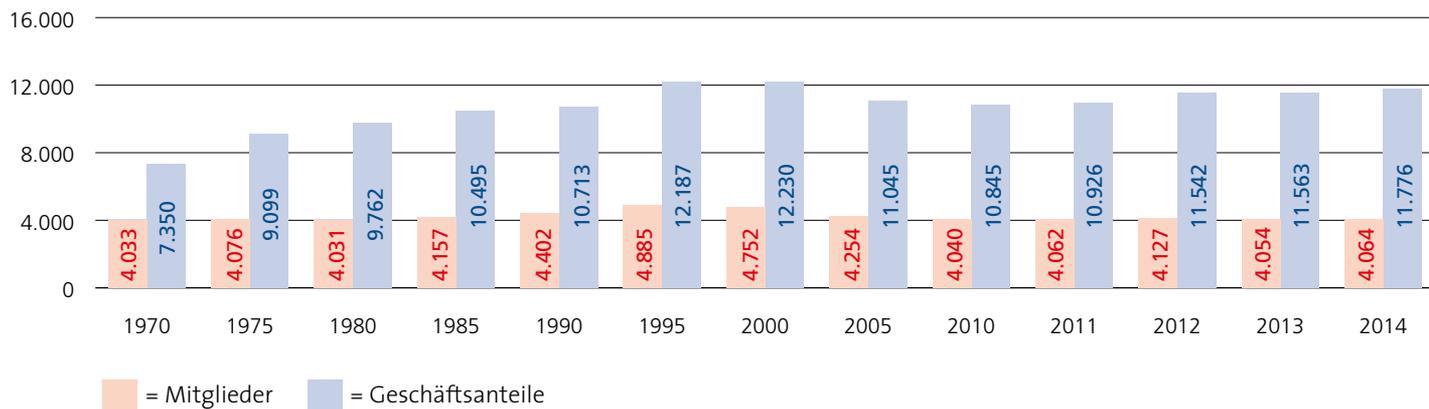
Die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG wies zum 31. Dezember 2014 einen Bestand von 4.064 Mitgliedern (Vorjahr 4.054) mit 11.776 Anteilen aus. Die Bestandsentwicklung ergibt sich aus der Tabelle links.

Ein Geschäftsanteil beträgt 310,00 EUR. Der Gesamtbestand an Geschäftsguthaben beläuft sich auf 3.815.832,31 EUR, er hat sich um 17.188,62 EUR vermehrt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 264.128,39 EUR auf Geschäftsanteile eingezahlt. An die zum Schluss des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder sind als Auseinandersetzungsguthaben 246.939,85 EUR zu zahlen.

Die Entwicklung der Mitglieder und Geschäftsanteile ist aus folgender Tabelle ersichtlich:

Bestandsentwicklung			
	Mitglieder	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2014		4.054	11.563
Zugang			
Erwerb der Mitgliedschaft, Beteiligung mit weiteren Anteilen		+ 343	+ 1.029
Abgang			
Tod	71		198
Kündigungen	223		493
Teilkündigungen			45
Übertragungen	31		63
Ausschlüsse	8	- 333	17
			- 816
Bestand am 31.12.2014		4.064	11.776

Entwicklung Mitglieder und Geschäftsanteile



2.5 Vertreterversammlung

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 16. Juni 2014 wurde der Jahresabschluss 2013 genehmigt und beschlossen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 141.376,46 EUR als Gewinnanteil (= 4,00 %) auf die am 1. Januar 2013 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 2015 aufgestellte Finanzplan weist ein ausgeglichenes Ergebnis aus. Negative Beeinflussungen der Finanzlage 2015 sind nicht erkennbar. Ferner stehen der Genossenschaft Kreditlinien zur Verfügung.

3.3 Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft ist bei unverändert hohen 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. Unter diesen Gesichtspunkten ist die Ertragslage im abgelaufenen Geschäftsjahr als zufriedenstellend anzusehen.

3.4 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 2014 bei der Genossenschaft 16 kaufmännische (davon sieben Teilzeitkräfte) und 4 technische Angestellte (davon eine Teilzeitkraft) sowie fünf Hauswarte und eine Auszubildende 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 25 Begünstigte (sechs Anwartschaften und 19 laufende Leistungen).

Kennzahlen zur Vermögenslage

	31.12.2014		31.12.2013		Bewegungen T EUR
	T EUR	%	T EUR	%	
Anlagevermögen	69.449,6	93,9	69.493,9	93,9	- 44,3
Umlaufvermögen	4.449,7	6,1	4.295,4	5,8	+ 154,3
Rechnungsabgrenzungsposten	22,5	0,0	198,8	0,3	- 176,3
Bilanzsumme	73.921,8	100,0	73.988,1	100,0	- 66,3
Fremdmittel	50.120,0	67,9	50.398,8	68,1	- 278,8
Rückstellungen	3.168,5	4,2	3.051,5	4,1	+ 117,0
Eigenkapital	20.633,3	27,9	20.537,8	27,8	+ 95,5

Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

	2014	2013	2012	2011	2010
Eigenkapitalquote (%)	27,9	27,8	27,7	28,2	28,3
Anlageintensität (%)	93,9	93,9	94,0	94,3	94,3
Cashflow (T EUR)	3.201	2.993	3.052	2.905	2.822
Zinsaufwand pro qm-Wohnfläche (EUR)	0,83	0,89	0,91	0,93	0,92
Zinsaufwand in Relation zur Sollmiete (%)	19,2	20,7	21,5	22,2	22,1

Kennzahlen zur Ertragslage

	2014	2013	2012	2011	2010
Leerstandsquote (%)	6,9	6,5	6,3	7,1	6,7
Fluktuationsrate (%)	11,0	12,0	11,3	11,9	11,6
Durchschnittliche Nutzungsgebühren pro qm-Wohnfläche (EUR)	4,31	4,27	4,23	4,17	4,14
Instandhaltung pro qm-Wohnfläche (EUR)	0,79	0,78	0,86	0,79	0,84
Gesamtkapitalrentabilität (%)	2,9	3,1	2,8	3,2	3,3

Die gesetzliche Prüfung durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. für das Geschäftsjahr 2013 erfolgte im Juli 2014. Es wurde uns eine ordnungsgemäße Geschäftsführung testiert.

3.5 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 27. April 2015 beschlossen, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, nach Feststellung der Bilanz den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 141.688,04 EUR als Gewinnanteil (= 4,00 %) auf die am 1. Januar 2014 vorhandenen Geschäftsguthaben an die Mitglieder der Genossenschaft auszuschiütten.

3.6 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 2016 und 2017 sind keine außergewöhnlichen Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten. 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.

3.7 Prognosebericht

Für die zukünftige Entwicklung rechnet der Vorstand, bedingt durch den Angebotsüberhang auf dem Wohnungsmarkt sowie die Altersstruktur der Wohnungsnutzer 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 2015 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.

3.8 Schlussbemerkungen

Das Jahr 2014 war für die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG bestimmt durch die immer differenziertere Wohnraumnachfrage und die damit verbundenen Aufwendungen. Neben Komplettmodernisierungsmaßnahmen wurden viele Wohnungen bei Mieterwechsel modernisiert und Grundrissanpassungen vorgenommen, um der aktuellen Wohnraumnachfrage gerecht werden zu können. Ferner konnte durch einen Neubau die Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum teilweise abgedeckt werden.

Durch die Erneuerung des Organisationplanes mit neuen Zuständigkeiten wurden Arbeitsabläufe überarbeitet. Die Ausstattungsstandards für anzubietende Wohnungen wurden ebenfalls erneuert und die Entscheidungswege verkürzt. Die Außendarstellung der Wohnungsgenossenschaft wurde in 2014 intensiviert.

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 großem Engagement den organisatorischen Veränderungen einzelner Aufgabebereiche gestellt und die eingeleiteten Veränderungsprozesse mitgestaltet haben.

Bremerhaven, 02. April 2015

Der Vorstand

Uwe Stramm Volker Rabe Jürgen Brose

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2014



Aktiva			
	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Lizenzen an solchen Rechten		1,00	1,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	69.041.960,38		67.725.134,70
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	761,31		761,31
Grundstücke ohne Bauten	245.188,33		245.188,33
Maschinen	3.030,00		9.130,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	139.348,43		197.778,79
Bauvorbereitungskosten	8.336,07	69.438.624,52	1.303.587,41
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	10.447,64		11.776,58
Andere Finanzanlagen	500,00	10.947,64	500,00
Anlagevermögen insgesamt		69.449.573,16	69.493.858,12
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.390.399,86		3.471.878,28
Andere Vorräte	45.673,14	3.436.073,00	37.420,23
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	187.072,24		217.917,34
Sonstige Vermögensgegenstände	292.262,95	479.335,19	155.997,28
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		534.272,38	412.214,37
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		22.549,37	198.837,81
Bilanzsumme		73.921.803,10	73.988.123,43

Passiva			
	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	201.839,83		235.159,85
der verbleibenden Mitglieder	3.601.898,03		3.553.980,94
aus gekündigten Geschäftsanteilen	12.125,15	3.815.863,01	9.533,60
Rückständige, fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 19.812,37 EUR (Vorjahr: 14.503,85 EUR)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.151.931,72		3.128.754,58
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 23.177,14 EUR (Vorjahr: 28.885,23 EUR)			
Andere Ergebnisrücklagen	13.523.953,34	16.675.885,06	13.468.953,34
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 55.000,00 EUR (Vorjahr: 85.000,00 EUR)			
Bilanzgewinn		141.688,04	141.376,46
Eigenkapital insgesamt		20.633.436,11	20.537.758,77
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	3.085.410,00		2.998.195,00
Steuerrückstellungen	29.479,99		8.579,26
Sonstige Rückstellungen	53.591,22	3.168.481,21	44.697,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.839.891,32		45.404.780,18
Erhaltene Anzahlungen	4.275.046,42		4.182.026,47
Verbindlichkeiten aus Vermietung	109.555,45		95.531,82
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	781.418,00		592.820,09
Sonstige Verbindlichkeiten	113.974,59	50.119.885,78	123.734,84
davon aus Steuern: 20.150,96 EUR (Vorjahr: 18.474,71 EUR)			
Bilanzsumme		73.921.803,10	73.988.123,43

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		12.965.711,95	13.123.605,76
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 81.478,42	- 89.890,26
Andere aktivierte Eigenleistungen		125.303,86	133.880,67
Sonstige betriebliche Erträge		333.442,82	257.570,21
Aufwendungen			
für bezogene Lieferungen und Leistungen			
für Hausbewirtschaftung		5.486.251,17	5.660.878,28
Rohergebnis		7.856.729,04	7.764.288,10
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.208.558,35		1.135.035,89
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	384.601,78	1.593.160,13	339.510,29
davon für Altersversorgung: 152.554,07 EUR (Vorjahr: 122.744,91 EUR)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		2.893.533,27	2.821.481,38
Sonstige betriebliche Aufwendungen		571.149,67	537.603,67
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	501,06		552,18
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	831,18	1.332,24	993,91
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.114.387,82	2.217.417,19
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 274.001,00 EUR (Vorjahr: 224.531.00 EUR)			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		685.830,39	714.785,77
Außerordentliche Aufwendungen		25.916,00	25.916,00
Steuern vom Einkommen	17.275,08		13.194,62
Sonstige Steuern	422.774,13	440.049,21	420.413,46
Jahresüberschuss		219.865,18	255.261,69
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		- 78.177,14	- 113.885,23
Bilanzgewinn		141.688,04	141.376,46

Anhang des Jahresabschlusses 2014

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches 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 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet.

B. 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 10 % bis 33 %.
- ◆ 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:	4,56 %
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 259.156,00 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.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Entwicklung des Anlagevermögens						
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge/ Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen des Geschäftsjahres EUR	Abschreibungen (kumulierte) EUR	Buchwert am 31.12.2014 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Rechte und Lizenzen an solchen Rechten	140.829,52	629,51		141.458,03	1,00	629,51
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	130.321.516,42	2.668.451,73	1.461.215,78	65.409.223,55	69.041.960,38	2.812.841,83
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.485,55			19.724,24	761,31	
Grundstücke ohne Bauten	245.188,33				245.188,33	
Maschinen	93.290,99			90.260,99	3.030,00	6.100,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	518.495,69	10.151,09		389.298,35	139.348,43	73.961,93
Anlagen im Bau	1.303.587,41	157.628,37	- 1.461.215,78		0,00	
Bauvorbereitungskosten	0,00	8.336,07			8.336,07	
	132.502.564,39	2.844.567,26	0,00	65.908.507,13	69.438.624,52	2.892.903,76
Finanzanlagen						
Sonstige Ausleihungen	11.776,58	- 1.328,94			10.447,64	
Andere Finanzanlagen	500,00				500,00	
	12.276,58	- 1.328,94	0,00	0,00	10.947,64	0,00
Anlagevermögen insgesamt	132.655.670,49	2.843.867,83	0,00	66.049.965,16	69.449.573,16	2.893.533,27

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.390.399,86 EUR noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von

Forderungen			
	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	EUR	EUR	(Vorjahr) EUR
Forderungen aus Vermietung	187.072,24	7.798,78	9.153,21
Sonstige Vermögensgegenstände	292.262,95	0,00	0,00
Gesamtbetrag	479.335,19	7.798,78	9.153,21

mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten						
	insgesamt EUR	davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert EUR	
		< 1 Jahr EUR	1 - 5 Jahre EUR	> 5 Jahre EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.839.891,32	3.828.843,08 (3.809.612,89)	10.150.057,91	30.860.990,33	43.582.290,77	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	4.275.046,42	4.275.046,42 (3.991.507,93)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	109.555,45	109.555,45 (95.531,82)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	781.418,00	781.418,00 (592.820,09)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	113.974,59	76.803,35 (83.923,96)	0,00	37.171,24	0,00	
Gesamtbetrag	50.119.885,78	9.071.666,30 (8.763.915,23)	10.150.057,91	30.898.161,57	43.582.290,77	

() = Zahlen Vorjahr

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

Zahl der beschäftigten Arbeitnehmer		
	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	9	7
Technische Mitarbeiter	8	1
Auszubildende	1	0
Gesamt	18	8

Sonstige Angaben

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

Mitgliederbewegung

Anfang 2014	4.054
Zugang 2014	343
Abgang 2014	- 333
Ende 2014	4.064

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 47.917,09 EUR.

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,
Rentner

Mitglieder des Aufsichtsrates

Bernd Pietsch, *Finanzbeamter, Vorsitzender*

Horst Elsmann, *Pensionär, Stellv. Vorsitzender*

Wilfried Duck, *Polizeibeamter*

Michaela Krause, *Verwaltungsangestellte*

Patricia Schomacker, *Verwaltungsangestellte*

Dipl.-Ingenieur Follrich Vietor, *Rentner*

Gabriele Wiemken, *Zahnarzthelferin*

Torben Wiemken, *Bankkaufmann*

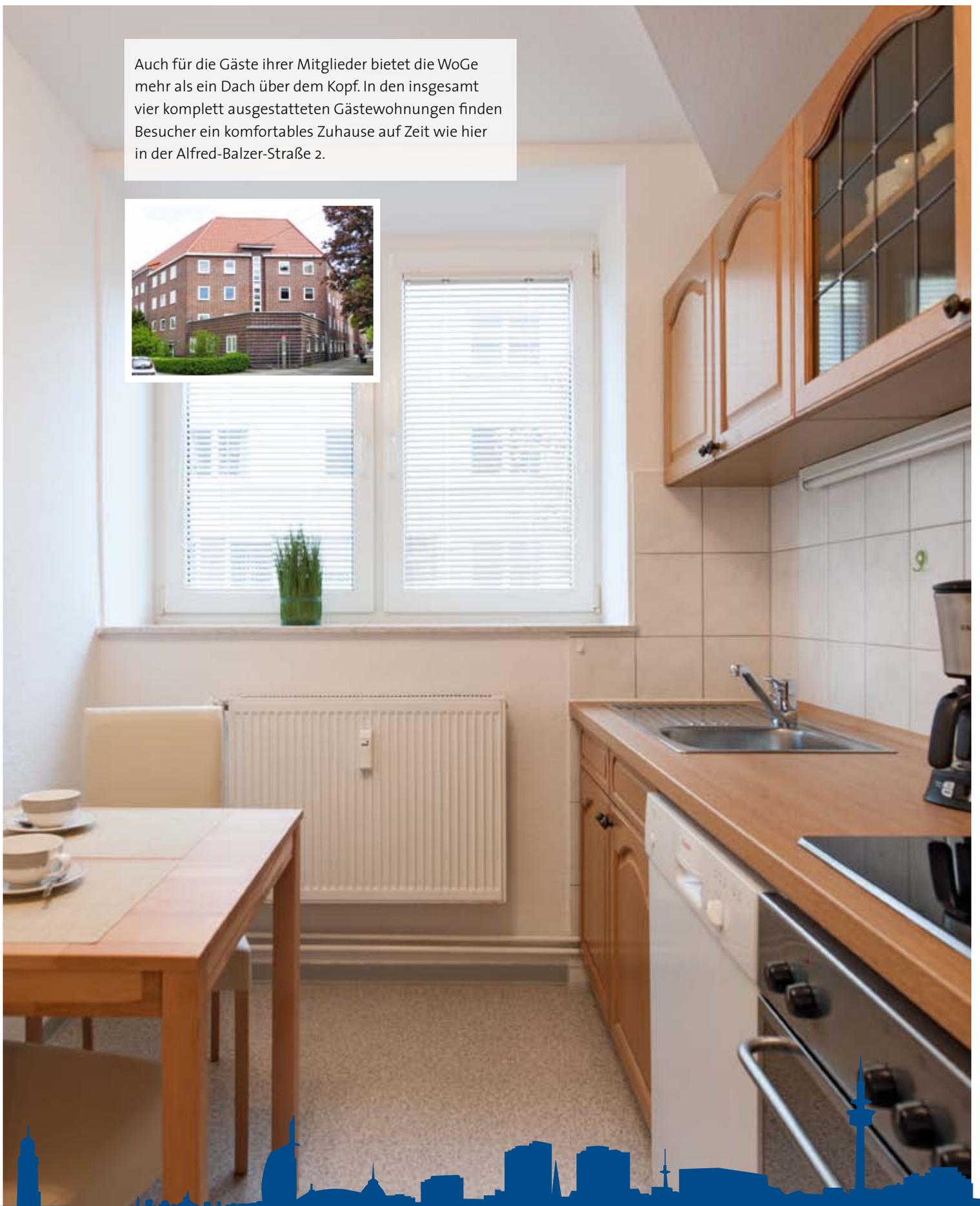
Dietmar Kraske, *Angestellter*

Bremerhaven, 02. April 2015

Der Vorstand

Uwe Stramm Volker Rabe Jürgen Brose

Auch für die Gäste ihrer Mitglieder bietet die WoGe mehr als ein Dach über dem Kopf. In den insgesamt vier komplett ausgestatteten Gästewohnungen finden Besucher ein komfortables Zuhause auf Zeit wie hier in der Alfred-Balzer-Straße 2.



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben sich im Berichtsjahr 2014 entsprechend den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen regelmäßig und zeitnah über die allgemeine Geschäftsentwicklung, die wirtschaftliche Lage und die wesentlichen Vorgänge der Genossenschaft unterrichten lassen.

Im Jahr 2014 trat der Aufsichtsrat zu sieben gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand sowie zwei weiteren Sitzungen zusammen.

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 von jeher aus zwei Ausschüssen zusammen: dem Prüfungsausschuss sowie dem Bau- und Wohnungsausschuss. Die Ausschüsse haben auch im Berichtsjahr 2014 zur sachkundigen Vorbereitung der Aufsichtsratssitzungen und zu Entscheidungsfindungen beigetragen.

Der Prüfungsausschuss trat zu sieben Sitzungen zusammen. In sechs Prüfungen des Rechnungswesens, von denen eine unangekündigt war, 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 2014. Die Prüfungen des Abschlusses ergaben keine Beanstandungen.

Der Bau- und Wohnungsausschuss führte vier Begehungen in verschiedenen Stadtteilen in Bremerhaven durch. Dabei besichtigten die Ausschussmitglieder umgebaute Wohnungen und Komplettmodernisierungen und informierten sich über das Wohnumfeld. In drei Sitzungen befasste sich der Ausschuss mit dem laufenden Bauprogramm, 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 18.06.2014 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.

Satzungsgemäß endete mit dem Tag der Vertreterversammlung die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Michaela Krause und Torben Wiemken. Die Vertreterversammlung wählte Frau Krause und Herrn Wiemken erneut in den Aufsichtsrat. Dadurch blieb die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder unverändert bei neun.

Die gesetzliche Prüfung wurde durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. (vdw) durchgeführt.

Geprüft wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2013 sowie der Lagebericht für das Jahr 2013. Mit Datum vom 04.07.2014 wurde 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 Vertreterversammlung am 15.06.2015 über das Ergebnis der Prüfung unterrichten. Der Aufsichtsrat befasste sich eingehend mit dem vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2014, 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 2014 einschließlich des Vorschlages zur Verwendung des Bilanzgewinns sowie dem Lagebericht stimmte der Aufsichtsrat nach intensiver Beratung mit dem Vorstand in seiner Sitzung am 27.04.2015 zu.

Der Aufsichtsrat gibt der Vertreterversammlung folgende Empfehlung:

- ◆ Annahme des Geschäfts- und Lageberichtes des Vorstandes
- ◆ Feststellung des Jahresabschlusses 2014 in der vorgelegten Form
- ◆ Zustimmung zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2014
- ◆ Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2014

Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Gabriele Wiemken und Wilfried Duck endet in der Vertreterversammlung im Juni 2015.

Bei beiden Aufsichtsratsmitgliedern ist eine Wiederwahl zulässig.

Für die im Geschäftsjahr 2014 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank aus.

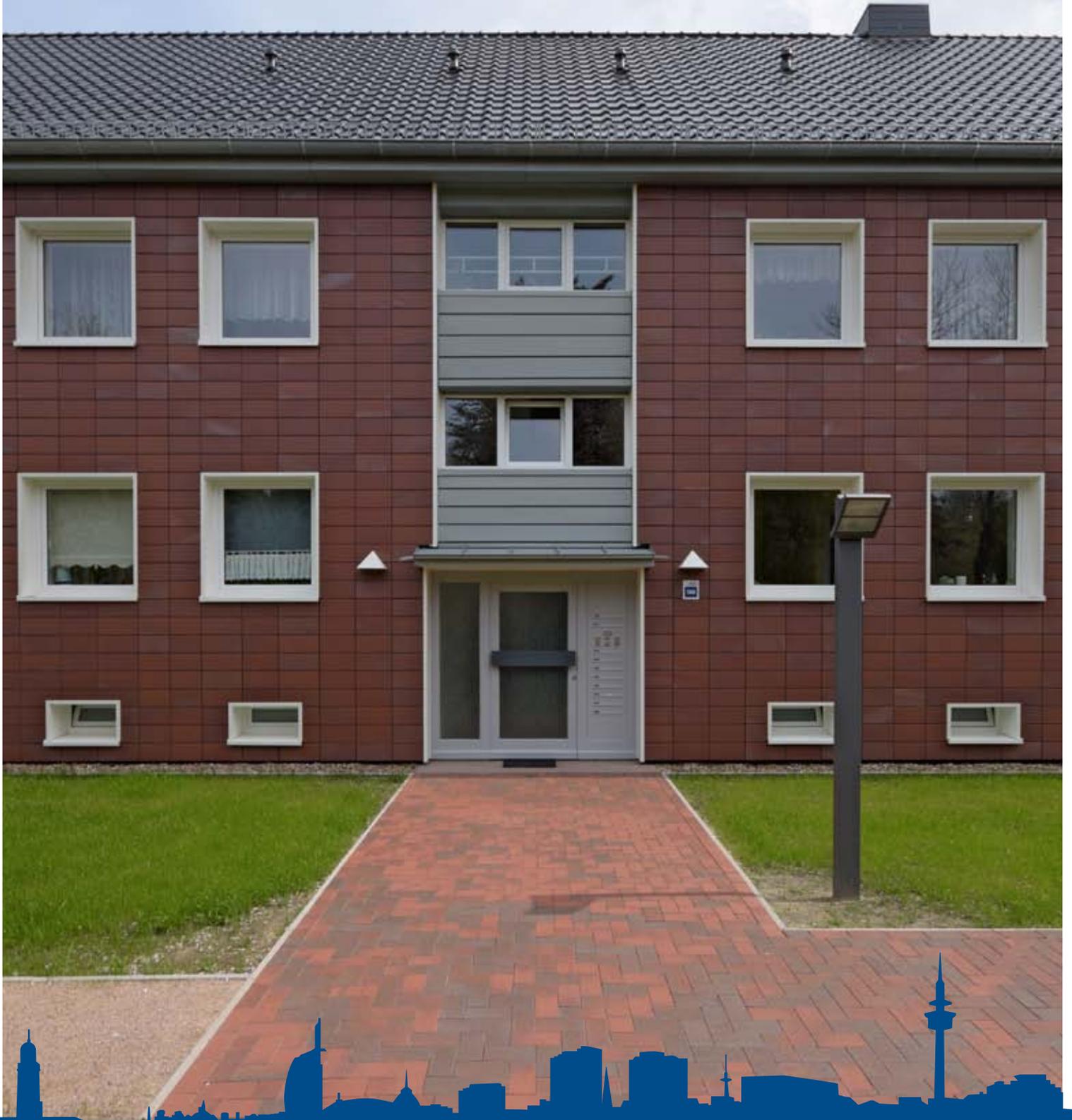
Bremerhaven, 27.04.2015

Für den Aufsichtsrat

Bernd Pietsch
Aufsichtsratsvorsitzender

Bestand

zum 31. Dezember 2014



Bestand				
Straße / Hausnummer	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
Adolfstraße 17, 19, 21, 22, 24, 26	6	44	13	1
Alfred-Balzer-Straße 2, 4, 6, 8, 10	5	42	–	–
Allmerstraße 1, 3	2	16	17	–
Am Lister Tief 29, 39, 43, 52, 53, 54, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 76, 84, 86, 88, 90, 92, 94	19	58	–	–
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, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99	25	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	51	10	–
Bergstraße 2, 4, 6, 7	4	40	–	–
Borriesstraße 15a, 22, 24	3	28	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	142	12	–
Bussestraße 6, 8, 22a, 22b, 23	5	41	15	–
Dionysiusstraße 10	1	7	11	–
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	135	21	1
Finkenwälderstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12	12	28	6	–
Forbacher Straße 1, 2, 3	3	31	–	–
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	160	12	2
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	–	1
Husumer Straße 2, 4	2	8	–	–
Isländer Platz 1, 3, 5	3	6	11	6
Jacobistraße 29, 31	2	18	–	–
Jahnstraße 17, 19, 19a, 21, 38a, 38b, 38c, 46, 48, 50	10	86	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	1	–
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	–



Parkstraße 21 – 23



Wurster Straße 108 – 110



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	–
Neulandstraße 72, 74	2	15	–	–
Nelly-Sachs-Straße / Lessingstraße 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 47, 49, 51, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 64	11	89	–	1
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	1	9	–	–
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	5	2
Talstraße 8, 10, 12	3	34	12	–
Twischlehe 4, 6	2	10	–	–
Voßstraße 1, 3, 5	3	41	–	–
Weißburger Straße 15, 16, 17, 19, 26	5	45	–	–
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	–
Wittekindstraße 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20	8	60	7	2
Wurster Straße 108, 110	2	20	–	–
Gesamt	415	2.788	433	33

Dionysiusstraße 10



D
i
o
n
y
s
i
u
s
s
t
r
a
ß
e

Dionysiusstraße

Jacobstr.

10

**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

