

Wohnen in Zahlen

Geschäftsbericht 2016

Wohnen in Zahlen



Liebe Genossenschaftsmitglieder, sehr geehrte Leserinnen und Leser,

im abgelaufenen Jahr hat sich die Wohnungsnachfrage spürbar belebt. Insbesondere im Bereich der kleinen Wohnungen stand der Nachfrage nur ein sehr geringes Angebot gegenüber. Durch verstärkte Modernisierungsmaßnahmen in diesem Wohnungssegment haben wir versucht, hier gegenzusteuern.

Zudem wurde ein weiterer Neubau in der Bussestraße 6 mit elf Wohnungen fertiggestellt. Die hochwertig ausgestatteten Wohnungen mit einer Größe von 48 – 66 Quadratmetern Wohnfläche konnten wegen der guten Nachfrage schnell vermietet werden.

Aufgrund dieser positiven Erfahrungen soll in 2017 bei der geplanten Komplettmodernisierung des Nachbargebäudes in der Bussestraße 5 eine Aufstockung um vier Wohnungen vorgenommen werden, sodass nach Abschluss der Maßnahme weitere zehn Wohnungen angeboten werden können.

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

Uwe Stramm
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied

Inhalt

Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung	06
Aufsichtsrat	06
Prüfungsausschuss	06
Bau- und Wohnungsausschuss	06
Vorstand	06

Lagebericht für das Jahr 2016

1. Rahmenbedingungen und Geschäft	07
1.1 Organisatorische und rechtliche Struktur	07
1.2 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	07
1.3 Rahmenbedingungen in Bremerhaven	08
2. Geschäftsverlauf der Wohnungsgenossenschaft	10
2.1 Bestandsbewirtschaftung	10
2.2 Bautätigkeit/Erwerb von Wohnanlagen	11
2.3 Vermietungssituation	12
2.4 Mitglieder- und Geschäftsguthabenentwicklung	13
2.5 Vertreterversammlung	13
3. Darstellung der Lage	14
3.1 Vermögenslage	14
3.2 Finanzielle Lage	14
3.3 Ertragslage	14
3.4 Unternehmensentwicklung	14
3.5 Personal- und Sozialwesen/Verwaltung	15
3.6 Nachtragsbericht	15
3.7 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung	16
3.8 Prognosebericht	16
3.9 Schlussbemerkungen	16

Jahresabschluss 2016

Aktiva/Passiva	18
Gewinn- und Verlustrechnung	20

Anhang des Jahresabschlusses 2016

A. Allgemeine Angaben	21
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	21
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	24

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

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



Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung

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

Aufsichtsrat

Bernd Pietsch	Vorsitzender
Horst Elsmann	stellvertretender Vorsitzender
Wilfried Duck	Schriftführer
Michaela Krause	
Follrich Vietor	
Torben Wiemken	
Dietmar Kraske	
Patricia Schomacker	
Gabriele Wiemken	

Prüfungsausschuss

Follrich Vietor	Vorsitzender
Torben Wiemken	stellvertretender Vorsitzender
Patricia Schomacker	
Wilfried Duck	

Bau- und Wohnungsausschuss

Horst Elsmann	Vorsitzender
Michaela Krause	stellvertretende Vorsitzende
Dietmar Kraske	
Gabriele Wiemken	

Vorstand

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

Lagebericht für das Jahr 2016

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 war auch im Jahr 2016 durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist preisbereinigt um 1,9 % und damit so stark wie seit 2011 nicht mehr gestiegen.

Maßgebend für die positive Wirtschaftsentwicklung war der inländische Konsum. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 2 % höher als im Vorjahr. Die staatlichen Konsumausgaben erhöhten sich mit 4,2 % sogar noch deutlich stärker.



Insgesamt legten die Konsumausgaben um 2,5 % zu und waren die zweitgrößte Stütze des Wachstums. Die Sparquote erhöhte sich leicht um 0,1 % und liegt mit 9,8 % immer noch unter der 10-Prozent-Marke.

Die Bauinvestitionen stiegen um 3,1 %, wobei die Investitionen in den Wohnungsbau mit einer Steigerungsrate von 4,3 % den Hauptanteil ausmachten. 2016 wurden rund 375.000 neue Wohnungen genehmigt, gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung von rund 21 %. Auch die gestiegenen Ausgaben für die Flüchtlingsunterbringung schlugen hier zu Buche.

Trotz negativer Impulse konnte der deutsche Außenhandel im Jahresdurchschnitt 2016 zulegen. Die preisbereinigten Exporte von Waren und Dienstleistungen waren um 2,5 % höher als im Vorjahr. Die Importe zeigten mit 3,4 % allerdings eine deutlich stärkere Dynamik, sodass der Außenbeitrag das Wirtschaftswachstum geringfügig bremste.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2016 gegenüber 2015 um 0,5 %. Für die geringe Jahressteigerungsrate war maßgeblich die günstige Preisentwicklung der Energieprodukte verantwortlich.

Der Arbeitsmarkt hat sich in 2016 weiterhin sehr günstig entwickelt. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte im Jahr 2016 einen neuen Höchststand seit der Wiedervereinigung. Im Jahresdurchschnitt lag der Wert bei 43,49 Mio.; dies entspricht einer Zunahme um 429.000 Personen oder 1,0 % gegenüber dem Vorjahr.

Im Jahresdurchschnitt 2016 waren bundesweit 2.691.000 Personen arbeitslos, 104.000 weniger als im Vorjahr.

Die durchschnittliche Arbeitslosenquote verminderte sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte auf bundesweit 6,1 %.

Die Bundesregierung rechnet für 2017 mit einem Anstieg der Wirtschaftsleistung um 1,5 %. Die Zahl der registrierten Arbeitslosen soll sich mit rund 2,7 Mio. Personen weiterhin deutlich unter der Drei-Millionen-Marke bewegen.

Aufgrund der anhaltend günstigen wirtschaftlichen Entwicklung ist Deutschland seit 2010 zu einem Haupteinwanderungsziel der EU-Binnenmigration sowie für Flüchtlinge und Asylbewerber geworden. Obwohl die Zahl der Asylsuchenden mit der Schließung der Balkanroute vorerst deutlich zurückgegangen ist, betrug der Zuwanderungssaldo in 2016 rund 750.000 Personen. Der Anteil der Flüchtlinge an diesem Wert beläuft sich hierbei auf rund 280.000 Personen. Mit der Schließung der Balkanroute wurde die Ursache der Flüchtlingsbewegung allerdings nicht gelöst, sondern lediglich die Last in andere europäische Staaten verlagert.

1.3 Rahmenbedingungen in Bremerhaven

Nachdem im Jahr 2015 durch vermutlich organisierten Sozialbetrug mit ausländischen Geringverdienern und Scheinarbeitslosen ein einmaliger Anstieg der Arbeitslosenquote verursacht wurde, konnte in 2016 wieder der positive Trend der letzten Jahre bei der Entwicklung der Arbeitslosigkeit fortgeführt werden. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote lag im Jahr 2016 bei rund 14,6 % und damit um 0,5 % unter dem Vorjahreswert. Zum 31.12.2016 verringerte sich die Quote auf 13,3 % und lag Anfang 2017 bei 13,8 %. Insgesamt befanden sich am Jahresende 4.400 Männer und 3.387 Frauen auf der Suche nach einer Arbeitsstelle.

Der Containerumschlag war wie schon im Jahr 2015 leicht rückläufig. Mit rund 5,489 Mio. Standardcontainern ergab sich eine Verminderung gegenüber dem Vorjahr um 1,0 %.

Der Automobilumschlag kam insgesamt auf über 2 Mio. Fahrzeuge. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet das allerdings einen Rückgang von 8,3 %.

Der im Frühjahr 2014 gestartete Hafentunnelbau geht gut voran und soll voraussichtlich im Frühjahr 2019 fertig sein, um dann das erhöhte Lastwagenaufkommen bewältigen zu können.

Die Fisch- und Lebensmittelwirtschaft im Fischereihafen entwickelt sich weiterhin sehr positiv. Der im Mai 2015 begonnene 35 Mio. EUR teure Neubau des Thünen-Instituts für Seefischerei und Fischereiökologie soll im August 2017 bezugsfertig sein. Die bisher auf vier Standorte in drei norddeutschen Städten verteilten Einrichtungen und Labore können dann mit dem Umzug nach Bremerhaven beginnen.

Die Entwicklungen in der Offshore-Energie und im Schiffbau führten zu einer Eintrübung des Geschäftsklimas in diesen Bereichen.

So führte eine Entscheidung des Bremer Verwaltungsgerichts im Mai 2016 – die im April 2017 vom Oberverwaltungsgericht im Ergebnis bestätigt wurde – dazu, dass der Baubeginn des Offshore-Terminals Bremerhaven (OTB) vorerst ausgesetzt wurde. Der vorläufige Baustopp hat die Akteure am Offshore-Standort Bremerhaven hart getroffen. Im Rahmen der Energiewende bleibt der OTB aber weiterhin ein wichtiger Baustein für die wirtschaftliche Entwicklung Bremerhavens.

Die Euphorie durch den Einstieg der Genting-Gruppe und der damit verbundenen Auftragssteigerung bei der Lloyd-Werft ist verflogen. Das Neubauprogramm für Kreuzfahrtschiffe wurde an den Ostseewerften konzentriert. Bremerhaven ist nur noch für Reparatur und Umbau zuständig. Der daraus resultierende Abbau von Arbeitsplätzen begann im Januar 2017 und führte letztendlich zur Streichung von 117 der rund 400 Stellen.

Dagegen meldet die Bauwirtschaft eine anhaltend gute Konjunktur. Durch die gestiegene Nachfrage und das weiterhin günstige Zinsniveau wurden wieder viele Objekte fertiggestellt bzw. befinden sich in der Planungs- und Durchführungsphase.

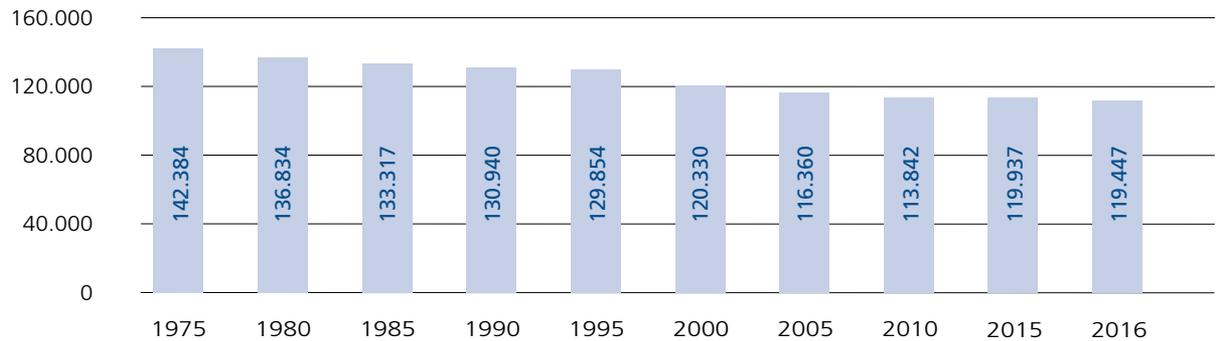
Die umfangreichen touristischen Angebote werden weiterhin gut angenommen. Das Deutsche Schifffahrtsmuseum wurde durch eine neu gestaltete Kogge-Halle – in der die 600 Jahre alte Kogge im Zentrum einer völlig neu konzipierten Ausstellung steht – aufgewertet. Insgesamt sind für die nächsten Jahre 42 Mio. EUR für den Umbau des Schifffahrtsmuseums freigegeben worden.

Besonders positiv hat sich in 2016 der Kreuzfahrtstandort Bremerhaven entwickelt. Die Zahl der Schifffabfertigungen ist gegenüber 2015 um 11,5 % auf 68 gestiegen. Die Zahl der Passagiere verdoppelte sich nahezu auf 96.500.

Bremerhaven ist wieder zum beliebten Reiseziel geworden. Die Zahl der Übernachtungen hat sich in den vergangenen 20 Jahren mehr als verdoppelt. Die Zunahme der Übernachtungszahlen beläuft sich in diesem Zeitraum auf 132 % und ist damit fast dreimal so hoch wie bei der bundesweiten Entwicklung. Hierbei ist der Anteil von Hotelneubauten in den letzten 10 Jahren mit über 1.150 Betten hervorzuheben. Auch die breite Vielfalt der Angebote vom Hostel bis zum Kongresshotel wirkt sich positiv aus. Aktuell wird das Vier-Sterne-Plus-Hotel „Liberty“ mit 98 Zimmern am Neuen Hafen gebaut und soll Ende 2017 eröffnet werden.

Die Investitionen der letzten Jahre haben auch die Bevölkerungsentwicklung positiv beeinflusst. Im Zeitraum von Dezember 2015 bis Dezember 2016 nahm die Zahl der Einwohner in Bremerhaven zwar um 262 ab. Im Jahr 2015 hingegen gab es durch den verstärkten Flüchtlingszustrom eine starke Zunahme von 4.110 Personen. Der Einwohnerbestand zum 31. Dezember 2016 beläuft sich auf 119.447 Personen. Die insgesamt positive Bevölkerungsentwicklung der letzten fünf Jahre hat sich verfestigt und scheint ein dauerhafter Trend zu werden.

Schaubild 1 – Bevölkerungsentwicklung in Bremerhaven (Stand jeweils 31. Dezember)



In der Gesamtbetrachtung für das Jahr 2016 zeichnet sich bei den Wanderungsbewegungen eine positive Entwicklung ab. Den 7.182 Fortzügen standen 7.698 Zuzüge gegenüber, so dass sich ein Wanderungsgewinn von 516 Personen errechnet. Gleichzeitig erblickten 1.059 Kinder das Licht der Welt, 33 weniger als im Vorjahr. Die Sterbefälle im Stadtgebiet erhöhten sich um 39 auf 1.480 Personen.

Die Zahl der anerkannten syrischen Asylbewerber hat in 2016 stark zugenommen. Es leben rund 1.000 syrische Flüchtlinge mehr in der Stadt, als Bremerhaven aufnehmen musste. Hierbei handelt es sich um Asylbewerber, die in anderen Bundesländern bereits anerkannt worden sind und sich dann erst auf den Weg nach Bremerhaven gemacht haben. In Bremerhaven gab es zum Stichtag 31.12.2016 insgesamt 20.058 Ausländer. Das sind 487 mehr als ein Jahr zuvor.

Durch den Zugang von Flüchtlingen und die verstärkte Wanderung vom Umland zurück in die Stadt wird die allgemeine demografische Entwicklung zurzeit positiv beeinflusst. Das bisherige Überangebot von Wohnungen hat sich trotz hoher Neubauaktivitäten spürbar verringert.

2. Geschäftsverlauf der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG

2.1 Bestandsbewirtschaftung

Die Veränderung des Wohnungsbestandes, wie in Tabelle 1 auf der nächsten Seite dargestellt, resultiert aus dem Erwerb eines Objektes mit 11 Wohnungen.

Die sonstigen Einheiten umfassen 27 Gewerberäume, drei Washhäuser, einen Lagerraum und eine Werkstatt. Die Gesamtnutzungsfläche aller Wohnbauten (ohne Garagen) beträgt 186.922 qm, die Gesamtgrundstücksfläche 225.109 qm.

Die Genossenschaft verfügt über insgesamt 5.646 qm unbebaute Grundstücksflächen.

Die Wohnungsgenossenschaft hat ihren Wohnungsbestand im abgelaufenen Geschäftsjahr wiederum durch hohe Ausgaben im Instandhaltungs- und Modernisierungsbereich von insgesamt 3.672.977,11 EUR (Vorjahr 3.943.717,15 EUR) aufgewertet und den Markterfordernissen angepasst.

Im Schaubild 2 auf der nächsten Seite ist die Entwicklung dieser Ausgaben seit 2007 dargestellt.

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

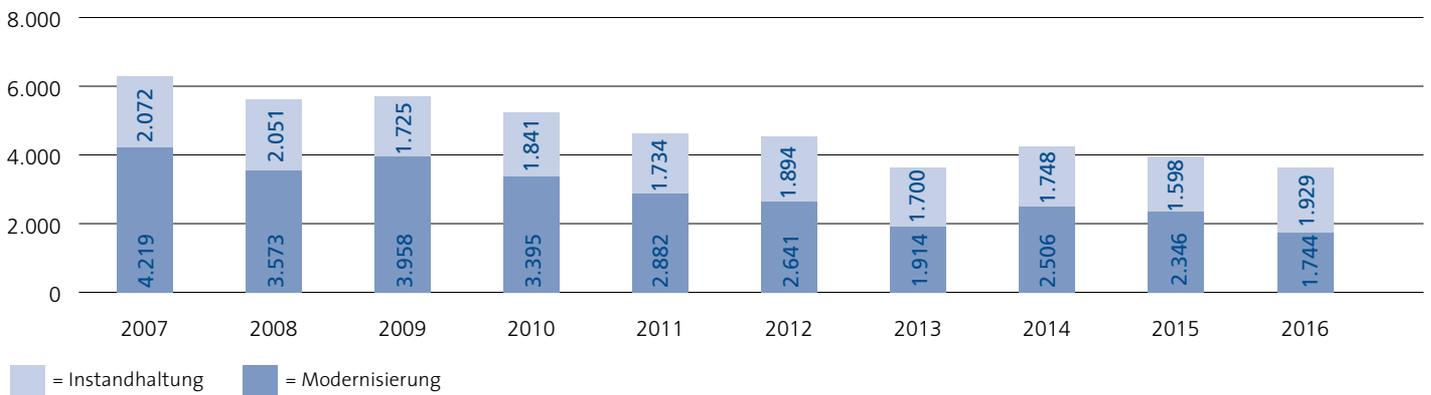
Des Weiteren wurden Wärmedämmmaßnahmen und Dacherneuerungen durchgeführt. Ferner konnten durch die Errichtung von Solaranlagen zur Heizungsunterstützung die Nebenkosten sowie auch der CO₂-Ausstoß reduziert werden. Außerdem wurden Balkonverglasungen installiert.

Tabelle 1 – Bestand der WoGe Bremerhaven eG

	Wohnungen	Garagen	Sonstige Einheiten
Wohnbauten	2.799	432	31
Andere Bauten	–	–	1
31.12.2016	2.799	432	32
31.12.2015	2.788	432	33
Veränderungen	11	–	- 1

Zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen wurden Darlehen über 1,5 Mio. EUR in Anspruch genommen.

Schaubild 2 – Ausgaben im Modernisierungs- und Instandhaltungsbereich (Stand jeweils 31. Dezember)



2.2 Bautätigkeit/Erwerb von Wohnanlagen

Auf dem sich im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Grundstück Bussestraße 6 wurde nach Abriss des alten Gebäudes mit dem Neubau eines 11-Parteienhauses begonnen. Die Wohnfläche beträgt 690 qm. Die Baukosten bis zum 31.12.2016 belaufen sich auf 1.617.692,14 EUR und wurden mit 1,5 Mio. EUR Fremdkapital finanziert. Die Fertigstellung erfolgte zum 01.02.2017. Alle Wohnungen sind vermietet.

Zur Abrundung der Neubaumaßnahme wurde in 2015 das Nachbarobjekt Bussestraße 3 – 5 mit 11 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit erworben. Der Besitzübergang erfolgte im März 2016. Bei dem Objekt Bussestraße 5 sind eine Aufstockung um vier Wohnungen und der Einbau eines Fahrstuhls in 2017 geplant.

2.3 Vermietungssituation

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

Die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG tätigt weiterhin hohe Investitionen in die Modernisierung und Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes. Gleichzeitig wird wieder verstärkt die Neubautätigkeit betrieben. Die leerstandbedingten Einnahmeverluste sind rückläufig.

Die Mietausfälle durch Leerstand sowie Abschreibungen auf Mietforderungen haben sich gegenüber dem Vorjahreswert um 150.714,47 EUR auf 757.774,99 EUR vermindert.

Die Nutzungsentgelte (Sollmieten ohne Betriebskosten) betragen 9.802.374,08 EUR (Vorjahr 9.642.831,60 EUR). Erhöhungen ergaben sich neben planmäßigen Mietanpassungen im Wesentlichen aus der Fertigstellung von Modernisierungen und Wertverbesserungen. Aus sonstigen Erlösen und Umlagen wurde ein Umsatz von 3.826.378,14 EUR (Vorjahr 3.723.864,30 EUR) erzielt. Für öffentlich geförderte Wohnungen haben wir Mietzuschüsse von 100.587,00 EUR (Vorjahr 124.906,00 EUR) erhalten.

Im Jahr 2016 waren 335 (Vorjahr 316) Wohnungswechsel zu bearbeiten. Die Fluktuationsrate lag somit bei rund 12,0 %. Die Leerstandsquote verringerte sich durch 389 abgeschlossene Mietverträge um 1,0 % auf 4,3 %.

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

Schaubild 3 – Zahl der leerstehenden Wohnungen (Stand jeweils 31. Dezember)



2.4 Mitglieder- und Geschäftsguthabenentwicklung

Die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG wies zum 31. Dezember 2016 einen Bestand von 4.214 Mitgliedern (Vorjahr 4.122) mit 12.322 Anteilen aus. Die Bestandsentwicklung ergibt sich aus der Tabelle 2.

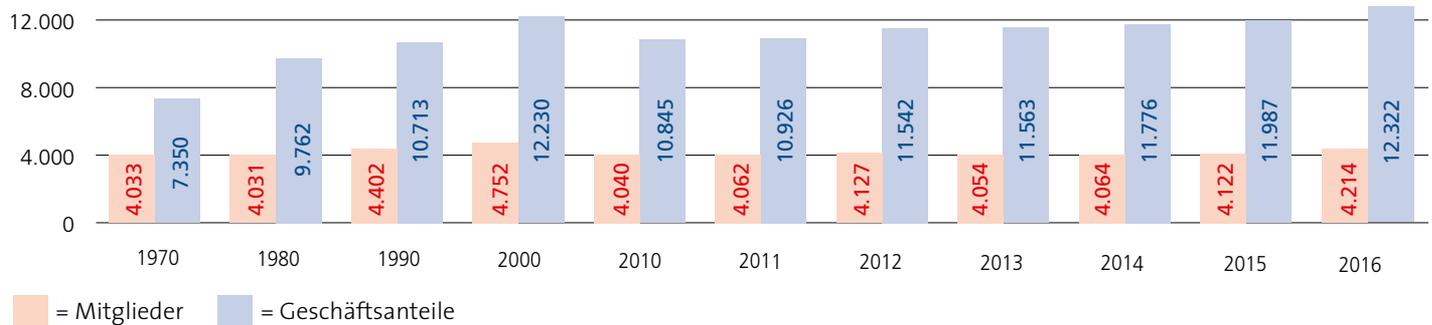
Ein Geschäftsanteil beträgt 310,00 EUR. Der Gesamtbestand an Geschäftsguthaben beläuft sich auf 4.000.465,81 EUR, er hat sich um 88.407,06 EUR erhöht. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 427.465,28 EUR auf Geschäftsanteile eingezahlt. An die zum Schluss des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder sind als Auseinandersetzungsguthaben 214.999,24 EUR zu zahlen.

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

Tabelle 2 – Bestandsentwicklung

	Mitglieder	Anteile	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2016			4.122	11.987
Zugang				
Erwerb der Mitgliedschaft, Beteiligung mit weiteren Anteilen			+ 400	+ 1.135
Abgang				
Tod	67	181		
Kündigungen	196	469		
Teilkündigungen		40		
Übertragungen	31	76		
Ausschlüsse	14	34	- 308	- 800
Bestand am 31.12.2016			4.214	12.322

Schaubild 4 – Entwicklung Mitglieder und Geschäftsanteile



2.5 Vertreterversammlung

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 20. Juni 2016 wurde der Jahresabschluss 2015 genehmigt und beschlossen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 143.803,12 EUR als Gewinnanteil (= 4,00 %) auf die am 01. Januar 2015 vorhandenen Geschäftsguthaben an die Mitglieder der Genossenschaft auszuschütten.

3. Darstellung der Lage

Tabelle 3 – Kennzahlen zur Vermögenslage

	31.12.2016		31.12.2015		Bewegungen
	T EUR	%	T EUR	%	T EUR
Anlagevermögen	70.910,6	93,2	69.582,8	93,9	+ 1.327,8
Umlaufvermögen	5.211,7	6,8	4.540,8	6,1	+ 670,9
Rechnungs- abgrenzungsposten	25,9	0,0	29,3	0,0	- 3,4
Bilanzsumme	76.148,2	100,0	74.152,9	100,0	+ 1.995,3
Fremdmittel	51.386,0	67,5	49.803,8	67,2	+ 1.582,2
Rückstellungen	3.457,9	4,5	3.392,6	4,5	+ 65,3
Eigenkapital	21.304,3	28,0	20.956,5	28,3	+ 347,8

Tabelle 4 – Kapitalflussrechnung

	2016	2015	Veränderung
	T EUR	T EUR	T EUR
Finanzmittelbestand zum 01.01.	331,9	534,3	202,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen *	5.550,0	5.320,1	- 229,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 4.786,8	- 3.176,2	1.610,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 190,8	- 2.346,3	- 2.155,5
Finanzierungsmittelbestand zum 31.12.	904,3	331,9	572,4
*darin enthalten:			
Cashflow nach DVFA/SG	3.506,3	3.672,6	- 166,3
Planmäßige Tilgungen	- 2.763,9	- 2.669,6	94,3

Tabelle 5 – Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

	2016	2015	2014	2013	2012
Eigenkapitalquote (%)	28,0	28,3	27,9	27,8	27,7
Anlageintensität (%)	93,2	93,8	93,9	93,9	94,0
Cashflow (T EUR)	3.506	3.673	3.201	2.993	3.052
Zinsaufwand pro qm-Wohnfläche (EUR)	0,70	0,73	0,83	0,89	0,91
Zinsaufwand in Relation zur Sollmiete (%)	16,0	16,9	19,2	20,7	21,5

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 2017 aufgestellte Finanzplan weist ein ausgeglichenes Ergebnis aus. Negative Beeinflussungen der Finanzlage 2017 sind nicht erkennbar. Ferner stehen der Genossenschaft Kreditlinien zur Verfügung.

3.3 Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft ist bei leicht rückläufigen 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 Unternehmensentwicklung

Auf der Grundlage unseres mehrjährigen Finanz- und Wirtschaftsplanes haben wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2016 geplant. Die hohen Investitionen in den Immobilienbestand sicherten die nachhaltige Vermietbarkeit und spiegeln sich in einer sinkenden Leerstandsquote wider.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv. Die weiterhin günstige Entwicklung bei den Zinsaufwendungen und das allgemein ansteigende Mietniveau in Bremerhaven haben sich positiv auf die Ertragslage ausgewirkt.

3.5 Personal- und Sozialwesen/Verwaltung

Die Beschäftigten der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG verfügen für die Ausübung ihrer Tätigkeiten über entsprechende Ausbildungen und Qualifikationen. Außer dem geschäftsführenden Vorstandsmitglied und zwei ehrenamtlich tätigen Vorstandsmitgliedern waren am 31. Dezember 2016 bei der Genossenschaft 17 kaufmännische (davon sechs Teilzeitkräfte) und zwei technische Angestellte sowie sieben 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 16 Beitragszahlungen für aktive Mitarbeiter. Die interne bereits geschlossene betriebliche Altersversorgung umfasst 24 Begünstigte (fünf Anwartschaften und 19 laufende Leistungen).

Die gesetzliche Prüfung durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. für das Geschäftsjahr 2015 erfolgte im Juni/Juli 2016. Es wurde uns eine ordnungsgemäße Geschäftsführung testiert.

3.6 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 beabsichtigen, in gemeinsamer Sitzung am 27. April 2017 zu beschließen, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, nach Feststellung der Bilanz den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 147.081,79 EUR als Gewinnanteil (= 4,00 %) auf die am 01. Januar 2016 vorhandenen Geschäftsguthaben an die Mitglieder der Genossenschaft auszuschütten.

Tabelle 6 – Kennzahlen zur Ertragslage

	2016	2015	2014	2013	2012
Leerstandsquote (%)	4,3	5,3	6,9	6,5	6,3
Fluktuationsrate (%)	12,0	11,3	11,0	12,0	11,3
Durchschnittliche Nutzungsgebühren pro qm-Wohnfläche (EUR)	4,37	4,33	4,31	4,27	4,23
Instandhaltung pro qm-Wohnfläche (EUR)	0,86	0,73	0,79	0,78	0,86
Gesamtkapitalrentabilität (%)	2,7	2,8	2,9	3,1	2,8

Tabelle 7 – Plan-/Ist-Darstellung

	Plan 2016 T EUR	Ist 2016 T EUR	Ist 2015 T EUR
Umsatzerlöse aus Mieten	8.875	9.115	8.783
Instandhaltungsaufwendungen	1.800	1.929	1.598
Personalaufwendungen	1.660	1.775	1.605
Abschreibungen	3.000	3.060	3.044
Zinsaufwendungen (ohne Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen)	1.650	1.552	1.608
Jahresüberschuss	276	403	369

3.7 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

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

Für die Geschäftsjahre 2017 und 2018 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.

3.8 Prognosebericht

Für die zukünftige Entwicklung rechnet der Vorstand, bedingt durch die anziehende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, mit tendenziell fallenden 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 2017 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.

3.9 Schlussbemerkungen

Das Jahr 2016 war für die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG bestimmt durch die weiter ansteigende Wohnraumnachfrage. Viele Wohnungen wurden nach Mieterwechsel komplett modernisiert bzw. durch Instandhaltungsarbeiten wieder marktmäßig hergerichtet. Auch länger leerstehende Wohnungen konnten somit wieder zur Vermietung angeboten werden. Durch die laufende Neubautätigkeit konnten elf hochwertige Wohnungen fertiggestellt werden. Für weitere vier Wohnungen laufen aktuell die Planungen.

An der Optimierung des Organisationsplanes inklusive räumlicher Veränderungen wurde im Jahr 2016 intensiv gearbeitet. Die entwickelten Veränderungen sollen beginnend in 2017 umgesetzt 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 durch ihre konstruktive und kritische Zusammenarbeit den organisatorischen Veränderungen einzelner Aufgabenbereiche gestellt und notwendige Veränderungsprozesse mitgestaltet haben.

Bremerhaven, 06. April 2017

Der Vorstand

Uwe Stramm Volker Rabe Jürgen Brose

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2016



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	68.940.790,65		68.685.481,55
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	761,31		761,31
Grundstücke ohne Bauten	245.188,33		245.188,33
Technische Anlagen und Maschinen	0,00		0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	52.577,00		94.328,77
Anlagen im Bau	1.617.692,14		547.486,53
Bauvorbereitungskosten	45.482,31	70.902.491,74	0,00
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	7.628,16		9.065,54
Andere Finanzanlagen	500,00	8.128,16	500,00
Anlagevermögen insgesamt		70.910.620,90	69.582.813,03
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.995.033,59		3.826.286,51
Andere Vorräte	14.517,22	4.009.550,81	31.574,83
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	170.135,82		162.976,52
Sonstige Vermögensgegenstände	127.713,60	297.849,42	188.109,03
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	884.000,65		331.885,62
Bausparguthaben	20.314,64	904.315,29	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		25.885,15	29.335,90
Bilanzsumme		76.148.221,57	74.152.981,44

Passiva			
	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	203.954,54		218.763,51
der verbleibenden Mitglieder	3.785.466,57		3.680.454,64
aus gekündigten Geschäftsanteilen	11.044,70	4.000.465,81	12.840,60
Rückständige, fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 14.055,83 EUR (Vorjahr: 10.549,03 EUR)			
Kapitalrücklage			
Ergebnisrücklage			
Gesetzliche Rücklage	3.231.038,11		3.190.703,09
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 40.335,02 EUR (Vorjahr: 38.771,37 EUR)			
Andere Ergebnisrücklagen	13.925.753,34	17.156.791,45	13.709.953,34
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 215.800,00 EUR (Vorjahr: 186.000,00 EUR)			
Bilanzgewinn		147.081,79	143.803,12
Eigenkapital insgesamt		21.304.339,05	20.956.518,30
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	3.353.572,00		3.310.782,00
Steuerrückstellungen	2.637,50		3.867,56
Sonstige Rückstellungen	101.694,86	3.457.904,36	77.973,98
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.605.422,73		44.169.657,02
Erhaltene Anzahlungen	5.072.958,41		4.917.348,03
Verbindlichkeiten aus Vermietung	135.317,12		123.073,80
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	456.804,29		481.465,48
Sonstige Verbindlichkeiten	115.475,61	51.385.978,16	112.295,27
davon aus Steuern: 21.594,16 EUR (Vorjahr: 17.413,88 EUR)			
Bilanzsumme		76.148.221,57	74.152.981,44

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		13.041.836,10	12.631.713,04
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		+ 411.080,93	+ 328.174,69
Andere aktivierte Eigenleistungen		120.198,14	125.022,68
Sonstige betriebliche Erträge		139.105,96	297.447,21
Aufwendungen			
für bezogene Lieferungen und Leistungen			
für Hausbewirtschaftung		5.593.414,57	5.221.024,65
Rohergebnis		8.118.806,56	8.161.332,97
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.325.532,18		1.268.645,61
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	449.880,25	1.775.412,43	336.026,92
davon für Altersversorgung: 193.670,36 EUR (Vorjahr: 91.679,64 EUR)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		3.060.282,05	3.043.801,65
Sonstige betriebliche Aufwendungen		688.535,00	683.804,81
davon Aufwendungen nach Artikel 67 Absatz 1 und 2 EGHGB: 25.916,00 EUR (Vorjahr: 25.916,00 EUR)			
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	382,62		437,90
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3,27	385,89	648,25
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.654.708,46	2.029.824,88
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 83.243,00 EUR (Vorjahr: - 398.582,00 EUR)			
Steuern vom Einkommen und Ertrag		15.669,04	8.906,35
Ergebnis nach Steuern		924.585,47	791.408,90
Sonstige Steuern	521.368,66	521.368,66	422.834,41
Jahresüberschuss		403.216,81	368.574,49
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss			
in die gesetzliche Rücklage		- 40.335,02	- 38.771,37
in andere Ergebnisrücklagen		- 215.800,00	-186.000,00
Bilanzgewinn		147.081,79	143.803,12

Anhang des Jahresabschlusses 2016

A. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsregelungen ebenso wie die Verordnung über die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 (FormblattVO) beachtet.

Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind bei nachstehenden Posten aus folgenden Gründen nicht vergleichbar/ wurden bei nachstehenden Posten dem Ausweis für das Geschäftsjahr angepasst:

Durch die Abschaffung des Ausweises außerordentlicher Aufwendungen sind künftig noch nicht verrechnete Unterschiedsbeträge aus dem Übergang auf die Rechnungslegungsvorschriften nach BilMOG, insbesondere für Pensionsrückstellungen (1/15-Regelung nach Artikel 67 Absatz 1 Satz 1 EGHGB) gesondert innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen als „Aufwendungen nach Artikel 67 Absatz 1 und 2 EGHGB“ anzugeben (Artikel 75 Absatz 5 EGHGB).

Bisher waren die ratierlichen Zuführungsbeträge gemäß Artikel 67 Absatz 7 EGHGB gesondert unter dem Posten „außerordentliche Aufwendungen“ auszuweisen.

Die Vorjahreszahlen der Gewinn- und Verlustrechnung sind aufgrund der Neufassung von § 277 Absatz 1 HGB nicht vergleichbar.

Im Anhang wurden auch jene Angaben aufgenommen, die auf Grund eines Wahlrechts nicht in die Bilanz oder in die GuV aufgenommen wurden. Die ausgeübten

Wahlrechte sind jeweils bei den einzelnen Posten der Bilanz und GuV im Anhang dargestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Bewertung Anlagevermögen

Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Herstellungskosten für Neubaumaßnahmen werden zu Vollkosten bewertet. Fremdkapitalzinsen während des Herstellungszeitraumes werden aktiviert.

In die Herstellungskosten für Modernisierungen werden anteilige Verwaltungskosten eingerechnet.

In den Zugängen sind in den Herstellungskosten aktivierte Fremdkapitalzinsen in Höhe von 12.735,78 EUR enthalten und betreffen den Posten „Anlagen im Bau“.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.995.033,59 EUR (Vorjahr 3.826.286,51 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Der Neubau Bussestraße 6 in Bremerhaven (Anlagen im Bau) wird mit 11 Wohnungen zum 01.02.2017 fertiggestellt.

Rücklagenspiegel				
	Bestand am 31.12.2015	Einstellung während des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am 31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR
Kapitalrücklage	16.900.656,43	256.135,02	0,00	17.156.791,45

	Bestand am 31.12.2015	Einstellung aus dem Bilanz- gewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am 31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Kapitalrücklage					
gesetzliche Rücklage	3.190.703,09	0,00	40.335,02	0,00	3.231.038,11
Bauerneuerungsrücklage	626.000,00	0,00	0,00	0,00	626.000,00
Andere Ergebnismrücklagen	13.083.953,34	0,00	215.800,00	0,00	13.299.753,34
	16.900.656,43	0,00	256.135,02	0,00	17.156.791,45

Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen sowie den zugrunde liegenden Richttafeln 2005G von Prof. Dr. Klaus Heubeck errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten Abzinsungssatz von 4,01 %. Zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages wurde eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2 % und ein Rententrend von 1 % angesetzt.

Die aufgrund der Anwendung von Artikel 67 Absatz 1 und 2 EGHGB nicht bilanzierten Pensionsverpflichtungen betragen 388.736,00 EUR. Trotz eines höheren Ansatzes wurde auf die Auflösung der Pensionsrückstellungen verzichtet; die Überdeckung beträgt 207.324,00 EUR (Artikel 67 Absatz 1 Satz 4 EGHGB).

Aufgrund der Änderung des § 253 Absatz 2 Satz 1 HGB wurde bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt.

Bei den Rückstellungen für Altersvorsorgeverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 319.290,00 EUR.

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

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

Prüfungskosten	25.500,00 EUR
Interne Jahresabschlusskosten	15.000,00 EUR
Kosten Steuerberater	7.800,00 EUR
Urlaubsansprüche	3.808,00 EUR
Altersteilzeitmodelle	47.500,00 EUR

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

Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens werden wie folgt vorgenommen: Immaterielle Vermögensgegenstände unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear mit 20 %. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten – sowie die hierauf entfallenden Modernisierungen – entsprechend der voraussichtlichen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer der Gebäude von überwiegend 80 Jahren; in begründeten Einzelfällen bis 120 Jahre.

Nach umfangreichen Modernisierungsarbeiten erfolgt eine Neueinschätzung der Nutzungsdauer. Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear mit 10 % bis 33 %.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden in Anlehnung an steuerrechtliche Vorschriften abgeschrieben.

Bewertung Umlaufvermögen

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

Verbindlichkeiten (Schuldposten) werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Entwicklung des Anlagevermögens						
	Anschaffungs- und Herstellungskosten (AK/HK)					
	AK/HK 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Um- buchun- gen +/-	Zuschrei- bungen	AK/HK 31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	141.109,17	0,00	279,65	0,00	0,00	140.829,52
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	137.008.282,87	3.264.727,92	0,00	0,00	0,00	140.273.010,79
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.485,55	0,00	0,00	0,00	0,00	20.485,55
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	245.188,33	0,00	0,00	0,00	0,00	245.188,33
Technische Anlagen und Maschinen	93.290,99	0,00	10.578,51	0,00	0,00	82.712,48
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	534.768,18	9.111,46	3.968,72	0,00	0,00	539.910,92
Anlagen im Bau	547.486,53	1.070.205,61	0,00	0,00	0,00	1.617.692,14
Bauvorbereitungskosten	0,00	45.482,31	0,00	0,00	0,00	45.482,31
Sachanlagen gesamt	138.590.611,62	4.389.527,30	14.826,88	0,00	0,00	142.965.312,04
Finanzanlagen						
Sonstige Ausleihungen	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00
Andere Finanzanlagen	9.065,54	0,00	1.437,38	0,00	0,00	7.628,16
Finanzanlagen gesamt	9.565,54	0,00	1.437,38	0,00	0,00	8.128,16
Anlagevermögen insgesamt	138.600.177,16	4.389.527,30	16.264,26	0,00	0,00	142.973.440,20

		Abschreibungen			Buchwerte		
kumulierte Abschreibungen 01.01.2016 EUR	Abschrei- bungen des GJ EUR	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit...			kumulierte Abschreibungen 31.12.2016 EUR	Buchwert 31.12.2016 EUR	Buchwert 01.01.2016 EUR
		Zugängen/ Zuschrei- bungen EUR	Abgängen EUR	Um- buchun- gen EUR			
141.108,17	0,00	0,00	279,65	0,00	140.828,52	1,00	1,00
68.322.801,32	3.009.418,82	0,00	0,00	0,00	71.332.220,14	68.940.790,65	68.685.481,55
19.724,24	0,00	0,00	0,00	0,00	19.724,24	761,31	761,31
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	245.188,33	245.188,33
93.290,99	0,00	0,00	10.578,51	0,00	82.712,48	0,00	0,00
440.439,41	50.863,23	0,00	3.968,72	0,00	487.333,92	52.577,00	94.328,77
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.617.692,14	547.486,53
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.482,31	0,00
69.017.364,13	3.060.282,05	0,00	14.826,88	0,00	72.062.819,30	70.902.492,74	69.573.247,49
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.628,16	9.065,54
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.128,16	9.565,54
69.017.364,13	3.060.282,05	0,00	14.826,88	0,00	72.062.819,30	70.910.620,90	69.582.813,03

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

Forderungen			
	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	EUR	EUR	(Vorjahr) EUR
Forderungen aus Vermietung	170.135,82	30.267,60	15.572,92
Sonstige Vermögensgegenstände	127.713,60	0,00	0,00
Gesamtbetrag	297.849,42	30.267,60	15.572,92

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

Verbindlichkeiten						
	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
	EUR	bis zu 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.605.422,73	4.172.057,80 (3.883.317,32)	12.554.106,44	28.879.258,49	44.348.823,23	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	5.072.958,41	5.072.958,41 (4.917.348,03)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	135.317,12	135.317,12 (123.073,80)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	456.804,29	456.804,29 (481.465,48)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	115.475,61	55.436,73 (50.632,76)	27.595,00	32.443,88	0,00	
Gesamtbetrag	51.385.978,16	9.892.574,35 (9.455.837,39)	12.581.701,44	28.911.702,37	44.348.823,23	

() = Zahlen Vorjahr

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		
	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	11	6
Technische Mitarbeiter	8	1
Auszubildende	1	0
Gesamt	20	7

Mitgliederbewegung

Anfang 2016	4.122
Zugang 2016	400
Abgang 2016	- 308
Ende 2016	4.214

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 105.011,93 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, stellvertretender 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, 06. April 2017

Der Vorstand

Uwe Stramm Volker Rabe Jürgen Brose

Bericht des Aufsichtsrates

Das Berichtsjahr 2016 hielt erneut zahlreiche wohnungswirtschaftliche und unternehmerische Themen bereit, mit denen sich der Aufsichtsrat auseinandergesetzt hat.

Der Aufsichtsrat hat sich und seine Ausschüsse 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 Kalenderjahr 2016 trat der Aufsichtsrat zu sechs 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 besteht aus zwei Ausschüssen: dem Prüfungsausschuss sowie dem Bau- und Wohnungsausschuss. Die Ausschüsse haben auch im Berichtsjahr 2016 zur sachkundigen Vorbereitung der Aufsichtsratsitzungen und zu Entscheidungsfindungen beigetragen.

Der Prüfungsausschuss trat zu sechs Beratungen zusammen. In fünf Sitzungen, von denen eine unangekündigt war, haben die Ausschussmitglieder das Kassen- und Rechnungswesen geprüft und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.



Außerdem wurden die Wirtschaftlichkeit der durchgeführten Investitionen, der Personal- und Sachaufwand sowie die Mietpreisbildung erörtert.

Der Ausschuss befasste sich eingehend mit dem vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2015. 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, dem Neubauprojekt in der Bussestraße 6 sowie Themen des Wohnumfeldes, des Klimaschutzes und der Energieeffizienz. An allen Ausschusssitzungen nahmen Vertreter des Vorstandes teil.

Die ordentliche Vertreterversammlung am 20.06.2016 fasste zu allen Tagesordnungspunkten die notwendigen Beschlüsse und nahm die Berichte des Vorstandes sowie des Aufsichtsrates zustimmend zur Kenntnis. Vorstand und Aufsichtsrat erhielten Entlastung.

Die gesetzliche Prüfung wurde durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. (vdw) durchgeführt. Geprüft wurden der Jahresabschluss zum 31.12.2015 sowie der Lagebericht für das Jahr 2015. Mit Datum vom 08.07.2016 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 19.06.2017 über das Ergebnis der Prüfung unterrichten.

Der Aufsichtsrat befasste sich eingehend mit dem vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2016, bestehend aus dem Bericht zur Lage der Genossenschaft, der Bilanz,

der Gewinn- und Verlustrechnung und dem Anhang sowie mit dem Vorschlag des Vorstandes über die Verteilung des Bilanzgewinns.

Dem Jahresabschluss 2016 einschließlich des Vorschlages zur Verwendung des Bilanzgewinns sowie dem Lagebericht stimmte der Aufsichtsrat nach intensiver Beratung mit dem Vorstand in seiner Sitzung am 27.04.2017 zu.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand ist außerordentlich konstruktiv und vertrauensvoll. Der Vorstand hat auch in 2016 durch Solidität und Kontinuität in der Geschäftsführung die ihm obliegenden Aufgaben uneingeschränkt erfüllt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für seine umsichtige und verantwortungsvolle Leitung unserer Genossenschaft.

Dieser Dank gebührt auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Genossenschaft, die sehr engagiert und motiviert ihre Arbeit verrichtet haben.

Der Aufsichtsrat gibt der Vertreterversammlung folgende Empfehlung:

- ◆ Annahme des Geschäfts- und Lageberichtes des Vorstandes
- ◆ Feststellung des Jahresabschlusses 2016 in der vorgelegten Form
- ◆ Zustimmung zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2016
- ◆ Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2016

In der Vertreterversammlung 2017 scheidet Frau Patricia Schomacker sowie die Herren Horst Elsmann und Bernd Pietsch turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Eine Wiederwahl ist in allen Fällen zulässig.

Bremerhaven, 27. April 2017

Für den Aufsichtsrat

Bernd Pietsch
Aufsichtsratsvorsitzender

Bestand

zum
31. Dezember 2016

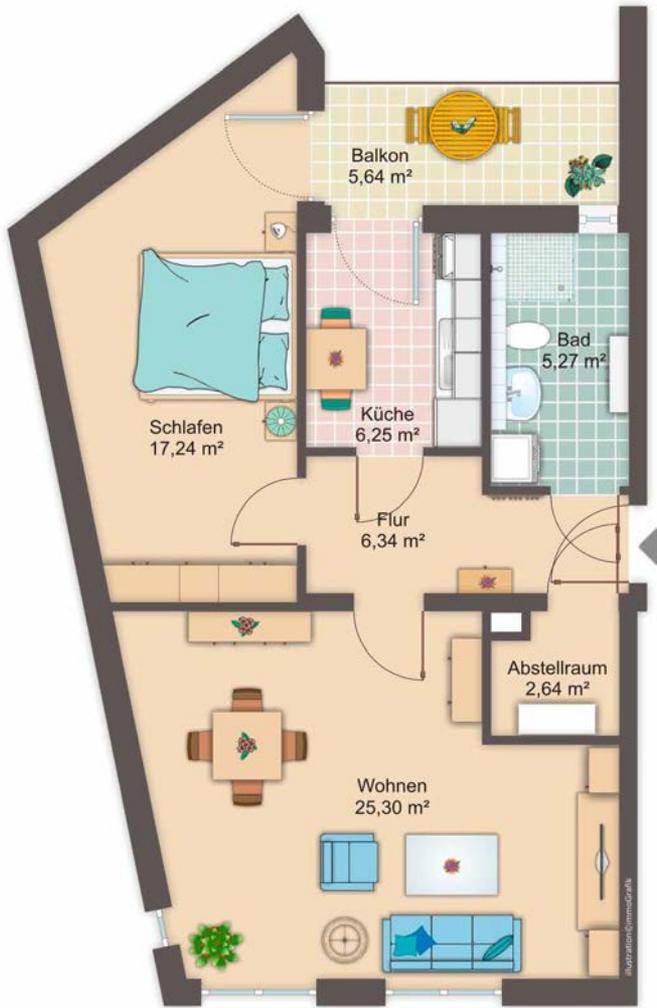


Bestand				
Straße / Hausnummer	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
Adolfstraße 17, 19, 21, 22, 24, 26	6	45	13	–
Alfred-Balzer-Straße 2, 4, 6, 8, 10	5	42	–	–
Allmerstraße 1, 3	2	16	17	–
Am Lister Tief 29, 39, 43, 52, 53, 54, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 76, 84, 86, 88, 90, 92, 94	19	58	–	–
Am Oberhamm 67, 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	52	10	–
Bergstraße 2, 4, 6, 7	4	40	–	–
Borriesstraße 9, 15a, 22, 24	4	28	3	1
Buchtstraße 46, 48, 50, 50a	4	26	–	–
Bürgermeister-Kirschbaum-Platz 1, 2, 3, 4, 5, 6	4	41	–	1

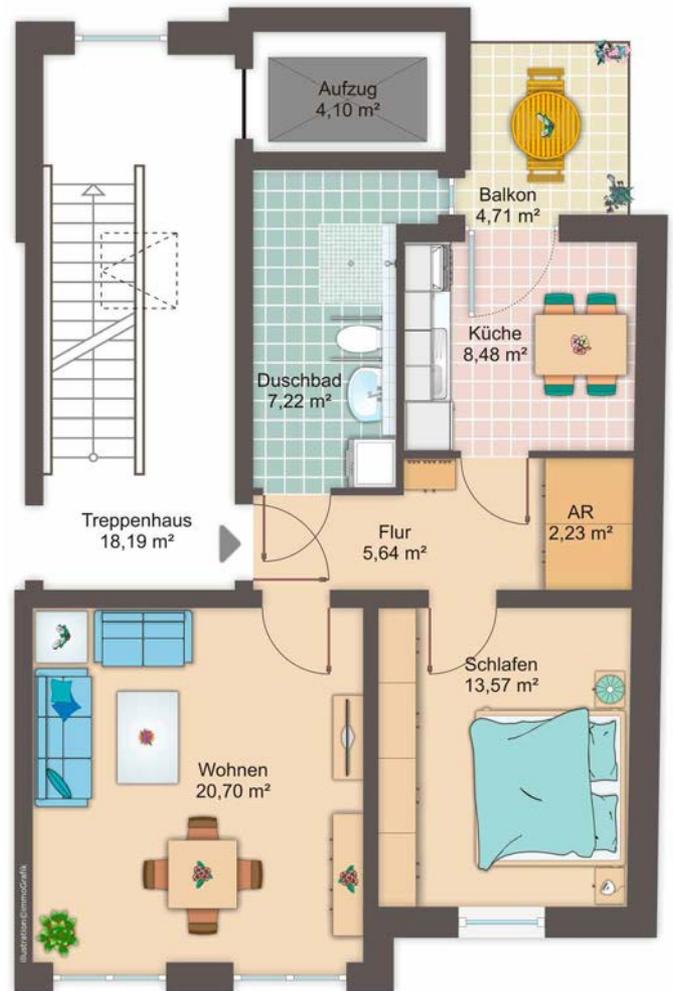
Bestand				
Straße / Hausnummer	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
Bütteler Straße 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33	18	142	12	–
Bussestraße 3, 5, 6, 8, 22a, 22b, 23	7	52	15	–
Dionysiusstraße 10	1	7	10	–
Düppelstraße 15, 17, 19	3	24	–	–
Eisenbahnstraße 14, 16, 18, 20, 22	5	52	–	–
Elsässer Straße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18	15	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	–	–
Hohenstaufenstraße 36	1	4	–	1
Husumer Straße 2, 4	2	8	–	–
Isländer Platz 1, 3, 5	3	6	11	5
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	–

Beispielhafte Grundrisse des Gebäudes Bussestraße 6



1. – 4. Obergeschoss rechts



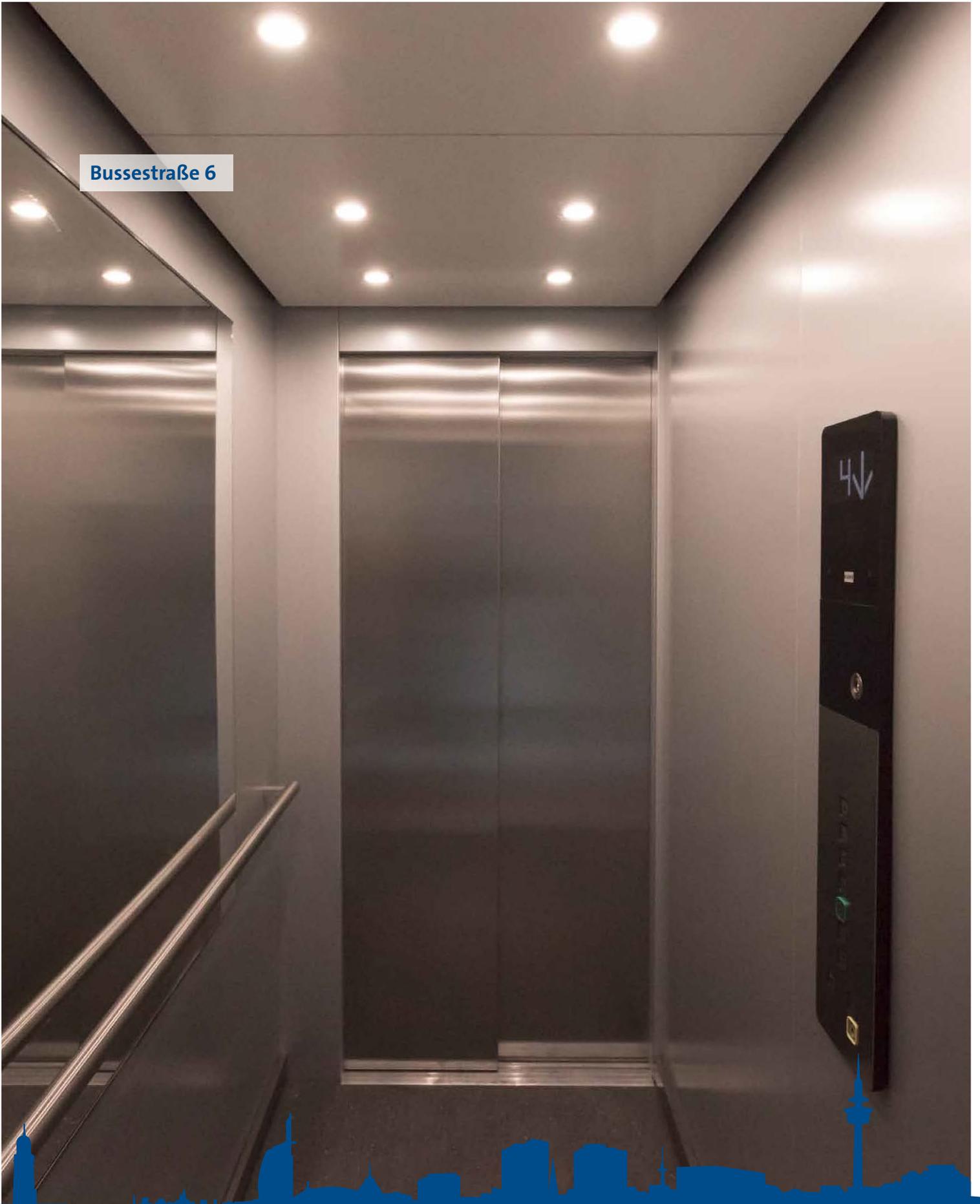
1. – 4. Obergeschoss links



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, 28, 30	2	9	–	1
Schillerstraße 94, 96, 98	3	32	–	–

Bestand				
Straße / Hausnummer	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
Schönianstraße 25, 27	2	12	7	–
Soltauer Straße 15	1	6	–	–
Spadener Straße 155, 155a	2	10	6	–
Spichernstraße 3, 5	2	18	–	–
Straßburger Platz 2	1	12	–	–
Süderwürden 2, 4, 6	3	20	–	–
Sylter Weg 1, 3, 5, 7, 9	5	20	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	43	–	–
Werkstraße 5, 14, 16, 18, 20	5	37	6	1
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	419	2.799	432	32

Bussestraße 6



**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

