



# Wohnen in Zahlen

Geschäftsbericht 2017





# Wohnen in Zahlen

## Liebe Genossenschaftsmitglieder, sehr geehrte Leserinnen und Leser,

auch im Jahr 2017 bewegte sich die Wohnungsnachfrage auf einem hohen Niveau. Besonders kleine und preiswerte Wohnungen standen recht hoch auf der Wunschliste der Mietinteressenten. Daneben war die Nachfrage nach höherwertigen Neubauwohnungen ungebrochen. Durch weitere Baumaßnahmen haben wir versucht, diesem Bedarf gerecht zu werden.

In der Bussestraße 5 wurde ein Gebäude komplett modernisiert und um vier Wohnungen aufgestockt. Hierbei wurden die Grundrisse optimiert und ein Fahrstuhl eingebaut. Nach Abschluss der Bauarbeiten in unserem 100-jährigen Jubiläumsjahr stehen dann Mitte 2018 weitere fünf Zwei-Zimmer-Wohnungen und fünf Drei-Zimmer-Wohnungen mit Größen von 69 bis 74 Quadratmeter Wohnfläche neu im Angebot der WoGe Bremerhaven.

Das Gebäude in der Voßstraße 5 ist ebenfalls für eine Komplettmodernisierung vorgesehen. Die schon entkernten 18 kleinen Wohnungen mit Größen von 40 bis 47 Quadratmeter Wohnfläche sollen zum Jahresende 2018 bezugsfertig sein.

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 2017

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 2017

Aktiva/Passiva	18
Gewinn- und Verlustrechnung	20

## Anhang des Jahresabschlusses 2017

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

<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>28</b>
-----------------------------------	-----------

<b>Bestand</b>	<b>30</b>
----------------	-----------



# Organe der Genossenschaft

## Vertreterversammlung

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

## Aufsichtsrat

Torben Wiemken	Vorsitzender
Follrich Vietor	stellvertretender Vorsitzender
Wilfried Duck	Schriftführer
Michaela Krause	
Dietmar Kraske	
Dieter Lesch	
Patricia Schomacker	
Gabriele Wiemken	

## Prüfungsausschuss

Follrich Vietor	Vorsitzender
Torben Wiemken	stellvertretender Vorsitzender
Patricia Schomacker	
Wilfried Duck	

## Bau- und Wohnungsausschuss

Michaela Krause	Vorsitzende
Gabriele Wiemken	stellvertretende Vorsitzende
Dietmar Kraske	
Dieter Lesch	

## Vorstand

Uwe Stramm	Vorsitzender
<i>Dipl.-Volkswirt</i>	
Bernd Pietsch	ehrenamtlich
<i>Finanzbeamter</i>	
Horst Elsmann	ehrenamtlich
<i>Pensionär</i>	

# Lagebericht für das Jahr 2017

## 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 wächst seit nunmehr acht Jahren kontinuierlich. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist preisbereinigt um 2,2 % und damit so stark wie seit sechs Jahren nicht mehr gestiegen. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum im Jahr 2017 fast einen Prozentpunkt über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,3 % lag.



**Geschäftsstelle  
Friedrich-Ebert-Straße 5**

Getragen wurde der kräftige Aufschwung von der Kauflust der Verbraucher, gestiegenen Investitionen vieler Unternehmen und der starken Weltwirtschaft, die die Nachfrage nach Produkten „Made in Germany“ ankurbelt. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 2 % höher als im Vorjahr. Die staatlichen Konsumausgaben erhöhten sich um 1,4 %, lagen damit aber unter dem hohen Wert des Vorjahres von 3,7 %. Die Konsumausgaben sind damit weiterhin eine große Stütze für das anhaltende Wachstum. Die Sparquote erhöhte sich leicht um 0,1 % und bewegt sich mit 9,9 % rund um die 10-Prozentmarke.

Die Bauinvestitionen stiegen um 2,6 %, wobei die Investitionen in den Wohnungsbau mit einer Steigerungsrate von 3,1 % weiterhin den Hauptanteil ausmachten. 2017 wurden rund 349.000 neue Wohnungen genehmigt, gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang von rund 7 %. Der deutliche Rückgang in 2017 markiert zwar noch keinen Abschwung beim Wohnungsbau, deutet aber dennoch ein Ende des Neubaubooms an.

Deutschlands Exporteure steuerten 2017 auf das vierte Rekordjahr in Folge zu. Die preisbereinigten Exporte von Waren und Dienstleistungen waren um 4,7 % höher als im Vorjahr. Die Importe stiegen gegenüber dem Vorjahr um 1,3 % auf 5,2 %.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2017 im Vergleich zum Vorjahr auf 1,8 % und damit stärker als in den letzten vier Jahren gegenüber 2016 um 0,5 %. Besonders ansteigende Energie- und Nahrungsmittelpreise sowie anziehende Mieten waren für den Anstieg maßgebend.

Der Arbeitsmarkt hat sich in 2017 weiterhin sehr günstig entwickelt. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte mit 44,3 Millionen Berufstätigen den neuen Höchststand seit der Wiedervereinigung. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer Zunahme um 638.000 Personen bzw. 1,5 %.

Im Jahresdurchschnitt 2017 waren bundesweit 2.534.000 Personen arbeitslos, 157.000 weniger als im Vorjahr. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote verminderte sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf bundesweit 5,7 %.

Die Bundesregierung rechnet für 2018 mit einem Anstieg der Wirtschaftsleistung um 1,9 %. Die Zahl der registrierten Arbeitslosen soll sich auf rund 2,4 Millionen Personen weiterhin verringern und die Zahl der Erwerbstätigen auf 44,7 Millionen erhöhen.

### 1.3 Rahmenbedingungen in Bremerhaven

Der positive Trend der letzten Jahre bei der Entwicklung der Arbeitslosigkeit konnte fortgeführt werden. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote lag im Jahr 2017 bei rund 13,1 % und damit um 1,5 % unter dem Vorjahreswert. Zum 31.12.2017 verringerte sich die Quote auf 12,4 %. Insgesamt befanden sich am Jahresende 4.225 Männer und 3.055 Frauen auf der Suche nach einer Arbeitsstelle.

Der Containerumschlag konnte nach dem leicht rückläufigen Ergebnis von 2016 wieder zulegen. Mit rund 5,5 Millionen Standardcontainern ergab sich eine Erhöhung gegenüber dem Vorjahr um 0,5 %.

Der Automobilumschlag konnte ein deutliches Plus verzeichnen. Mehr als 2,3 Millionen Fahrzeuge gingen über die Kajen des Autoterminals in Bremerhaven. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet das einen Zuwachs von mehr als 11 %.

Der Massenumschlag nahm allerdings um 5,3 % von 10 auf 9,5 Millionen Tonnen ab.

Import und Export hielten sich mit 36,4 Millionen Tonnen zu 36,6 Millionen Tonnen etwa die Waage. Insgesamt liefen 7.328 Handelsschiffe die Häfen in Bremerhaven und Bremen an.



Der im Frühjahr 2014 gestartete Hafentunnelbau zwischen dem Überseehafen und der A 27 soll voraussichtlich in 2020 dem Verkehr übergeben werden. Bis zu seiner Fertigstellung werden dann 24.000 Tonnen Stahl und 200.000 Kubikmeter Beton verarbeitet sein. Zudem müssen 500.000 Kubikmeter Boden angehoben werden.

Die Fisch- und Lebensmittelwirtschaft im Fischereihafen entwickelt sich weiterhin sehr positiv. Der im Mai 2015 begonnene rund 40 Millionen Euro teure Neubau des Thünen-Instituts für Seefischerei und Fischereiökologie konnte in 2017 übergeben werden. Der Umzug von rund 150 Mitarbeitern, die bisher auf vier Standorte in drei norddeutschen Städten verteilt waren, soll bis Juni 2018 abgeschlossen sein.

Die Bauwirtschaft meldet weiterhin eine gute Konjunktur. Durch die gestiegene Nachfrage und das fast unverändert günstige Zinsniveau wurden wieder viele Objekte fertiggestellt bzw. befinden sich in der Planungs- und Durchführungsphase. Neben den Gebieten am Neuen Hafen entstehen auch in Lehe mit der Wiederbelebung der Kistner-Industriebrache und in Wulsdorf mit dem „Quartier am Warrings-Park“ neue attraktive Wohngebiete. Zusätzlich erfolgt durch die geplante Revitalisierung des Wulsdorfer Stadtteilzentrums eine Aufwertung des Gebiets.

Da die Windenergie weiter kränkelt und der erhoffte Schub für die Schiffbaubranche nicht eingetreten ist, müssen neue Geschäftsfelder entwickelt werden. Daher soll auf einem 155 Hektar großen Areal auf der Luneplate ein ökologisch wertvolles Gewerbegebiet entstehen. Hierdurch sollen Firmen der Wachstumsbranche „Green Economy“ nach Bremerhaven gelotst werden.

Da die Luneplate das letzte große Gewerbegebiet ist, könnte zudem geprüft werden, ob der gerichtlich gestoppte Offshore-Terminal Bremerhaven (OTB) von seiner Bindung an die Offshore-Nutzung befreit wird und als Universalhafen für die Anbindung des neuen Gewerbegebiets Luneplate konzipiert werden könnte.

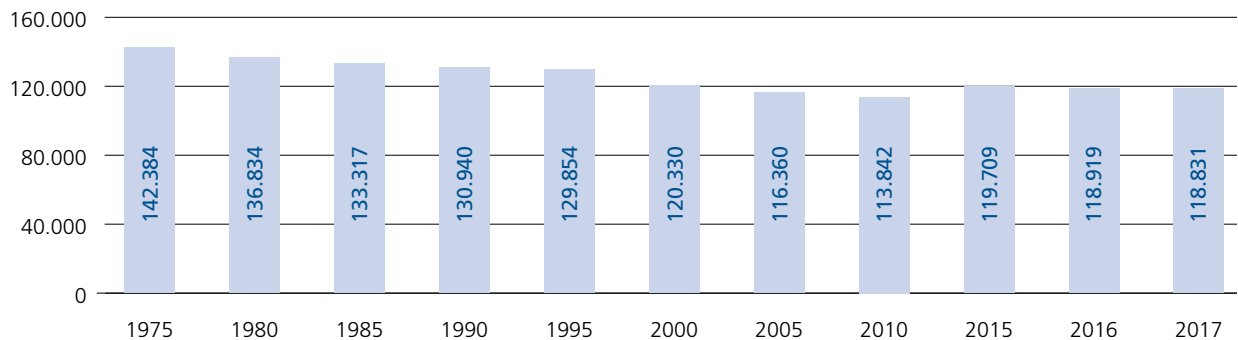
Die umfangreichen touristischen Angebote werden weiterhin gut angenommen. Das seit nunmehr neun Jahren bestehende Klimahaus konnte seine Besucherzahlen um 2.100 auf 455.371 Gäste im Jahr steigern und ist neben dem Deutschen Auswanderhaus und dem Zoo am Meer der Publikumsmagnet für die Stadt.

Der Kreuzfahrtstandort Bremerhaven hat sich nach dem schon guten Jahr 2016 nochmals ausgesprochen positiv entwickelt. Neben den von 68 auf 84 gestiegenen Schiffsabfertigungen konnten 165.544 Passagiere in Bremerhaven begrüßt werden, das ergibt ein Plus von 68,1 %.

Bremerhaven ist wieder zum beliebten Reiseziel geworden. Die Zahl der Übernachtungen hat sich in den vergangenen 20 Jahren mehr als verdoppelt. 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 wirken sich positiv aus. Nach 18-monatiger Bauzeit konnte im Februar 2018 das Vier-Sterne-Plus-Hotel „Liberty“ mit 93 Zimmern und fünf Suiten eröffnet werden. Damit scheint der Bedarf gedeckt zu sein. Das „Liberty“ soll vorerst das vorletzte Hotel gewesen sein, das in Bremerhaven gebaut wird. Ein Zwei-Sterne-Hotel entsteht zurzeit noch in unmittelbarer Nähe an der Barkhausenstraße. Die Stadt folgt damit einem Gutachten, das eine Marktsättigung ermittelt hat. Erst ab 2020 soll der Hotelbedarf neu geprüft werden.

Der seit 2011 anhaltende positive Trend bei der Bevölkerungsentwicklung konnte in 2017 leider nicht fortgeführt werden. Im Zeitraum von Dezember 2016 bis Dezember 2017 nahm die Zahl der Einwohner in Bremerhaven leicht um 88 Personen ab. Der Einwohnerbestand zum 31.12.2017 beläuft sich auf 118.831 Personen. Ob der Rückgang der Bevölkerung nur eine einmalige Stichtagsbetrachtung bleibt oder ob sich die insgesamt abzeichnende positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre verfestigt, bleibt daher abzuwarten. Die Statistiker rechnen bis zum Jahr 2035 mit einer Zunahme der Bevölkerung auf rund 122.000 Einwohner.

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



In der Gesamtbetrachtung für das Jahr 2017 zeichnet sich bei den Wanderungsbewegungen immer noch eine positive Entwicklung ab. Den 8.181 Fortzügen standen 8.244 Zuzüge gegenüber, so dass sich ein Wanderungsgewinn von 63 Personen errechnet. Gleichzeitig erblickten 1.246 Kinder das Licht der Welt, 187 mehr als im Vorjahr. Die Sterbefälle im Stadtgebiet erhöhten sich um 44 auf 1.524 Personen.

In Bremerhaven gab es zum 30.06.2017 insgesamt 20.191 ausländische Mitbürger. Das sind 133 mehr als zum Jahresende 2016 und ergibt einen Anteil von rund 17 % an der Gesamtbevölkerung der Stadt. Im vergangenen Jahr sind in Bremerhaven insgesamt nur 250 Asylbewerber neu angekommen und somit deutlich weniger als in den Vorjahren.

Durch den Zugang von ausländischen Mitbürgern und Asylbewerbern sowie der verstärkten Wanderung vom Umland zurück in die Stadt wird die allgemeine demografische Entwicklung zukünftig 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 resultiert aus dem Verkauf eines Einfamilienreihenhaus in Süd sowie der Fertigstellung eines Neubaus in der Bussestraße 6 mit 11 Wohnungen. Ferner wurde ein Wohnungstorso zu einer neuen Wohnung umgebaut.

Die sonstigen Einheiten umfassen 27 Gewerberäume, drei Waschkäuser, einen Lagerraum und eine Werkstatt. Die Gesamtnutzungsfläche aller Wohnbauten (ohne Garagen) beträgt 187.524 qm, die Gesamtgrundstücksfläche 224.854 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 3.686.842,99 EUR (Vorjahr 3.672.977,11 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.

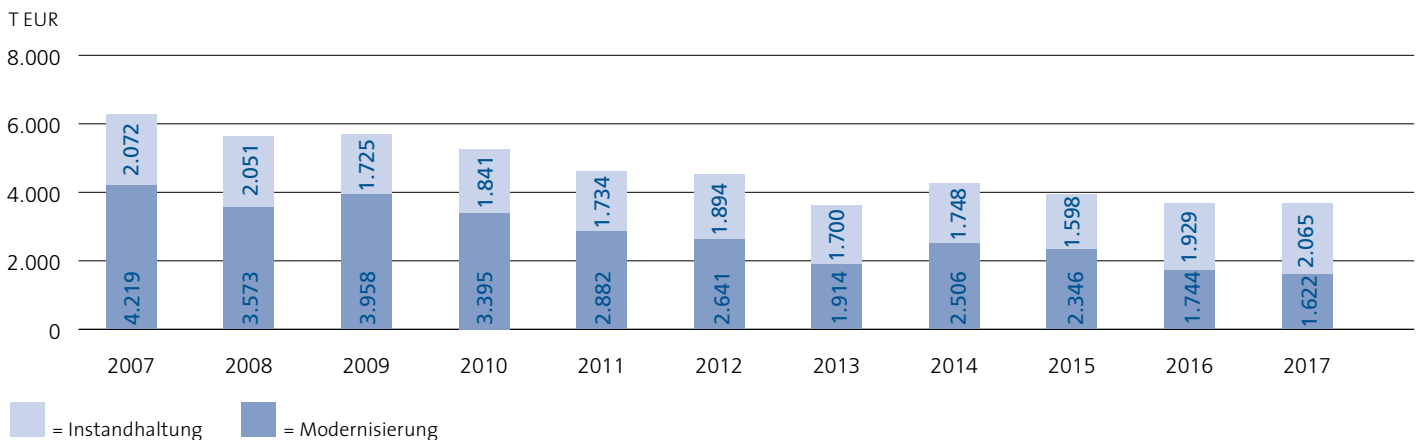
Des Weiteren wurden Wärmedämmmaßnahmen und Dacherneuerungen durchgeführt. Ferner konnten durch die Errichtung von Solaranlagen zur Heizungsunterstützung die Nebenkosten sowie auch der CO<sub>2</sub>-Ausstoß reduziert werden. Außerdem wurden Balkonverglasungen installiert.

**Tabelle 1 – Bestand der WoGe Bremerhaven eG**

	Wohnungen	Garagen	Sonstige Einheiten
Wohnbauten	2.810	432	31
Andere Bauten	–	–	1
31.12.2017	2.810	432	32
31.12.2016	2.799	432	32
<b>Veränderungen</b>	<b>11</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

Zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen wurden Darlehen über 0,5 Millionen EUR in Anspruch genommen.

**Schaubild 2 – Ausgaben (in T EUR) 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 der Neubau eines 11-Parteienhauses fertiggestellt. Die Wohnfläche beträgt 665 qm. Die Baukosten belaufen sich auf 1.869.379,80 EUR. Die Fertigstellung erfolgte zum 01.02.2017. Alle Wohnungen sind vermietet.

Das zur Abrundung der Neubaumaßnahme in 2015 erworbene Nachbarobjekt Bussestraße 3-5 mit 11 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit wurde ab 2017 teilweise komplett modernisiert und dabei um zwei Etagen mit vier Wohnungen aufgestockt. Die Baukosten zum 31.12.2017 beliefen sich auf 651.256,53 Euro. Die Fertigstellung ist zum Juli 2018 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 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.

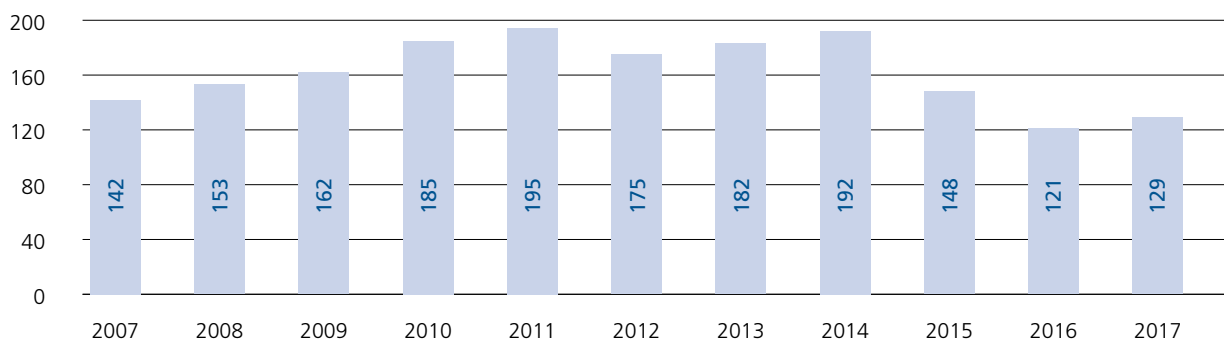
Die Mietausfälle durch Leerstand sowie Abschreibungen auf Mietforderungen haben sich gegenüber dem Vorjahreswert geringfügig um 9.994,13 EUR auf 767.769,12 EUR erhöht.

Die Nutzungsentgelte (Sollmieten ohne Betriebskosten) betragen 10.041.505,64 EUR (Vorjahr 9.802.374,08 EUR). Erhöhungen ergaben sich neben planmäßigen Mietanpassungen im Wesentlichen aus der Fertigstellung von Modernisierungen und Wertverbesserungen sowie dem Erstbezug von 11 Neubauwohnungen. Aus sonstigen Erlösen und Umlagen wurde ein Umsatz von 4.298.209,13 EUR (Vorjahr 3.826.378,14 EUR) erzielt. Für öffentlich geförderte Wohnungen haben wir Mietzuschüsse von 91.258,00 EUR (Vorjahr 100.587,00 EUR) erhalten.

Im Jahr 2017 waren 319 (Vorjahr 335) Wohnungswechsel zu bearbeiten. Die Fluktuationsrate lag somit bei rund 11,0 %. Die Leerstandquote erhöhte sich im Wesentlichen durch den Leerzug eines zur Komplettmodernisierung vorgesehenen Objektes von 4,3 % auf 4,6 %.

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 31.12.2017 einen Bestand von 4.277 Mitgliedern (Vorjahr 4.214) mit 12.601 Anteilen aus. Die Bestandsentwicklung ergibt sich aus der Tabelle 2.

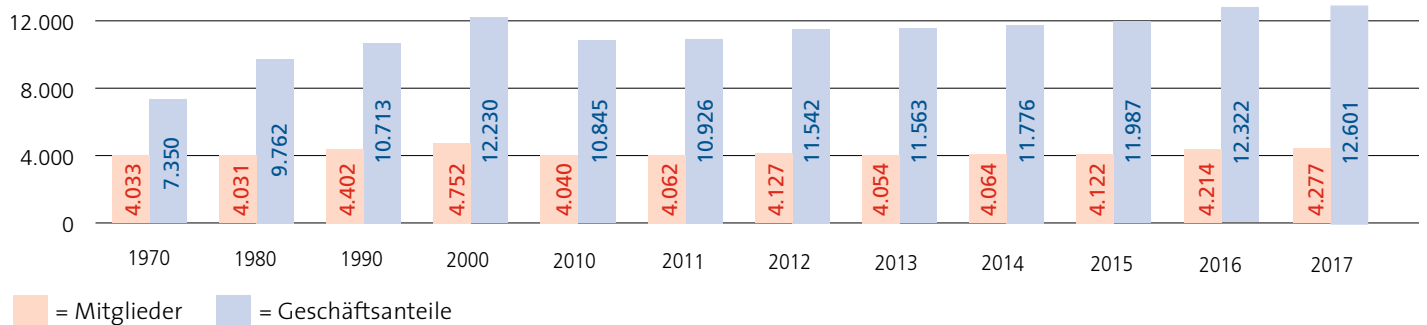
Ein Geschäftsanteil beträgt 310,00 EUR. Der Gesamtbestand an Geschäftsguthaben beläuft sich auf 4.101.279,59 EUR, er hat sich um 100.813,78 EUR erhöht. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 449.973,51 EUR auf Geschäftsanteile eingezahlt. An die zum Schluss des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder sind als Auseinandersetzungsguthaben 235.070,33 EUR zu zahlen.

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

Tabelle 2 – Bestandsentwicklung

	Mitglieder	Mitglieder	Anteile	Anteile
<b>Bestand am 01.01.2017</b>		<b>4.214</b>		<b>12.322</b>
<b>Zugang</b>				
Erwerb der Mitgliedschaft, Beteiligung mit weiteren Anteilen		+ 401		+ 1.146
<b>Abgang</b>				
Tod	73		217	
Kündigungen	221		525	
Teilkündigungen			12	
Übertragungen	27		80	
Ausschlüsse	17	- 338	33	- 867
<b>Bestand am 31.12.2017</b>		<b>4.277</b>		<b>12.601</b>

Schaubild 4 – Entwicklung Mitglieder und Geschäftsanteile



## 2.5 Vertreterversammlung

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 19.06.2017 wurde der Jahresabschluss 2016 genehmigt und beschlossen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 147.081,79 EUR als Gewinnanteil (= 4,00 %) auf die am 01.01.2016 vorhandenen Geschäftsguthaben an die Mitglieder der Genossenschaft auszuschütten.

### 3. Darstellung der Lage

**Tabelle 3 – Kennzahlen zur Vermögenslage**

	31.12.2017		31.12.2016		Bewegungen
	T EUR	%	T EUR	%	T EUR
Anlagevermögen	70.466,4	93,3	70.910,6	93,2	- 444,2
Umlaufvermögen	5.025,9	6,7	5.211,7	6,8	- 185,8
Rechnungs- abgrenzungsposten	25,6	0,0	25,9	0,0	- 0,3
<b>Bilanzsumme</b>	<b>75.517,9</b>	<b>100,0</b>	<b>76.148,2</b>	<b>100,0</b>	<b>- 630,3</b>
Fremdmittel	50.258,2	66,6	51.386,0	67,5	- 1.127,8
Rückstellungen	3.810,2	5,0	3.457,9	4,5	+ 352,3
<b>Eigenkapital</b>	<b>21.449,5</b>	<b>28,4</b>	<b>21.304,3</b>	<b>28,0</b>	<b>+ 145,2</b>

**Tabelle 4 – Kapitalflussrechnung**

	2017	2016	Veränderung
	T EUR	T EUR	T EUR
<b>Finanzmittelbestand zum 01.01.</b>	<b>884,0</b>	<b>331,9</b>	<b>552,1</b>
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen *	5.290,8	5.130,6	160,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 2.788,1	- 4.387,7	- 1.599,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 2.776,2	- 190,8	- 2.585,4
<b>Finanzierungsmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>610,5</b>	<b>884,0</b>	<b>- 273,5</b>
*darin enthalten:			
Cashflow nach DVFA/SG	3.643,8	3.506,3	137,5
Planmäßige Tilgungen	- 2.894,0	- 2.743,9	150,1

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

	2017	2016	2015	2014	2013
Eigenkapitalquote (%)	28,4	28,0	28,3	27,9	27,8
Anlageintensität (%)	93,3	93,2	93,2	93,9	93,9
Cashflow (T EUR)	3,644	3.506	3.673	3.201	2.993
Zinsaufwand pro qm-Wohnfläche (EUR)	0,59	0,70	0,73	0,83	0,89
Zinsaufwand in Relation zur Sollmiete (%)	13,1	16,0	16,9	19,2	20,7

#### 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 2018 aufgestellte Finanzplan weist ein ausgeglichenes Ergebnis aus. Negative Beeinflussungen der Finanzlage 2018 sind nicht erkennbar. Ferner stehen der Genossenschaft Kreditlinien zur Verfügung.

#### 3.3 Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft ist trotz steigender Mieteinnahmen weiterhin durch hohe Instandhaltungs- und Modernisierungsausgaben geprägt. Diese Maßnahmen beeinträchtigen einerseits die derzeitige Ertragslage, sichern aber andererseits die Substanz und die künftige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes. Unter diesen Gesichtspunkten ist die Ertragslage im abgelaufenen Geschäftsjahr als zufriedenstellend anzusehen.

#### 3.4 Unternehmensentwicklung

Auf der Grundlage unseres mehrjährigen Finanz- und Wirtschaftsplanes haben wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2017 geplant. Die hohen Investitionen in den Immobilienbestand sicherten die nachhaltige Vermietbarkeit und spiegeln sich in steigenden Mieteinnahmen 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 31.12.2017 bei der Genossenschaft 18 kaufmännische (davon sechs Teilzeitkräfte) und drei technische Angestellte sowie sechs Hauswarte und ein Auszubildender beschäftigt. Die Bezahlung und Arbeitsbedingungen unserer Belegschaft richten sich nach den Tarifverträgen in der Wohnungswirtschaft.

Die aktuelle betriebliche Altersversorgung in Form einer externen Unterstützungskasse umfasst 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 2016 erfolgte im September 2017. 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 26.04.2018 zu beschließen, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, nach Feststellung der Bilanz den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 151.195,46 EUR als Gewinnanteil (= 4,00 %) auf die am 01.01.2017 vorhandenen Geschäftsguthaben an die Mitglieder der Genossenschaft auszuschütten.

**Tabelle 6 – Kennzahlen zur Ertragslage**

	2017	2016	2015	2014	2013
Leerstandsquote (%)	4,6	4,3	5,3	6,9	6,5
Fluktuationsrate (%)	11,0	12,0	11,3	11,0	12,0
Durchschnittliche Nutzungsgebühren pro qm-Wohnfläche (EUR)	4,46	4,37	4,33	4,31	4,27
Instandhaltung pro qm-Wohnfläche (EUR)	0,92	0,86	0,73	0,79	0,78
Gesamtkapitalrentabilität (%)	2,1	2,7	2,8	2,9	3,1

**Tabelle 7 – Plan-/Ist-Darstellung**

	Plan 2017 T EUR	Ist 2017 T EUR	Ist 2016 T EUR
Umsatzerlöse aus Mieten	9.900	10.042	9.115
Instandhaltungsaufwendungen	1.750	2.065	1.929
Personalaufwendungen	1.850	1.839	1.775
Abschreibungen	3.050	3.107	3.060
Zinsaufwendungen (ohne Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen)	1.400	1.296	1.552
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>148</b>	<b>191</b>	<b>403</b>

### 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 2018 und 2019 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 2018 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 2017 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 Neubautätigkeit konnten elf hochwertige Wohnungen fertiggestellt werden. Die Neubautätigkeit wird laufend fortgesetzt. Fünf weitere Wohnungen werden aktuell errichtet und für 18 Wohnungen laufen die Komplettmodernisierungsplanungen.

An der Optimierung des Organisationplanes inklusive räumlicher Veränderungen wurde im Jahr 2017 weiter intensiv gearbeitet. Die räumlichen Veränderungen sollen beginnend in 2018 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.

Abschließend danken wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr persönliches Engagement und für die stets sehr gute Arbeit, die geleistet wurde.

Bremerhaven, 11. April 2018

#### Der Vorstand

Uwe Stramm      Bernd Pietsch      Horst Elsmann



# Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2017



<b>Aktiva</b>			
	<b>Geschäftsjahr EUR</b>	<b>Geschäftsjahr EUR</b>	<b>Vorjahr EUR</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Rechte und Lizenzen an solchen Rechten		1,00	1,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	69.526.941,47		68.940.790,65
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
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	35.680,05		52.577,00
Anlagen im Bau	651.256,53		1.617.692,14
Bauvorbereitungskosten	0,00	70.459.827,69	45.482,31
<b>Finanzanlagen</b>			
Sonstige Ausleihungen	6.133,28		7.628,16
Anderer Finanzanlagen	500,00	6.633,28	500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>70.466.461,97</b>	<b>70.910.620,90</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	4.077.954,07		3.995.033,59
Anderer Vorräte	2.532,92	4.080.486,99	14.517,22
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	120.517,24		170.135,82
Sonstige Vermögensgegenstände	98.546,35	219.063,59	127.713,60
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	610.484,23		884.000,65
Bausparguthaben	115.808,63	726.292,86	20.314,64
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Anderer Rechnungsabgrenzungsposten		25.603,93	25.885,15
<b>Bilanzsumme</b>		<b>75.517.909,34</b>	<b>76.148.221,57</b>

<b>Passiva</b>			
	<b>Geschäftsjahr EUR</b>	<b>Geschäftsjahr EUR</b>	<b>Vorjahr EUR</b>
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	231.350,33		203.954,54
der verbleibenden Mitglieder	3.866.209,26		3.785.466,57
aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige, fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 17.424,32 EUR (Vorjahr: 14.055,83 EUR)	3.720,00	4.101.279,59	11.044,70
<b>Kapitalrücklage</b>			
<b>Ergebnisrücklage</b>			
Gesetzliche Rücklage	3.251.229,71		3.231.038,11
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 20.191,60 EUR (Vorjahr: 40.335,02 EUR)			
Andere Ergebnisrücklagen	13.945.753,34	17.196.983,05	13.925.753,34
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 20.000,00 EUR (Vorjahr: 215.800,00 EUR)			
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>151.195,46</b>	<b>147.081,79</b>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>21.449.458,10</b>	<b>21.304.339,05</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	3.699.347,00		3.353.572,00
Steuerrückstellungen	5.275,00		2.637,50
Sonstige Rückstellungen	105.664,62	3.810.286,62	101.694,86
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.211.126,04		45.605.422,73
Erhaltene Anzahlungen	5.148.337,95		5.072.958,41
Verbindlichkeiten aus Vermietung	136.690,31		135.317,12
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	653.961,50		456.804,29
Sonstige Verbindlichkeiten	108.048,82	50.258.164,62	115.475,61
davon aus Steuern: 37.494,33 EUR (Vorjahr: 21.594,16 EUR)			
<b>Bilanzsumme</b>		<b>75.517.909,34</b>	<b>76.148.221,57</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung		13.786.909,18	13.041.836,10
aus anderen Lieferungen und Leistungen		25.423,56	0,00
<b>Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		+ 13.223,52	+ 411.080,93
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		104.771,91	120.198,14
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		144.030,32	139.105,96
<b>Aufwendungen</b>			
für bezogene Lieferungen und Leistungen			
für Hausbewirtschaftung		5.848.912,79	5.593.414,57
<b>Rohergebnis</b>		<b>8.225.445,70</b>	<b>8.118.806,56</b>
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	1.420.047,05		1.325.532,18
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	418.983,16	1.839.030,21	449.880,25
davon für Altersversorgung: 147.201,31 EUR (Vorjahr: 193.670,36 EUR)			
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen</b>		3.106.719,18	3.060.282,05
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		957.094,88	688.535,00
davon Aufwendungen nach Artikel 67 Absatz 1 und 2 EGHGB: 207.324,00 EUR (Vorjahr: 25.916,00 EUR)			
<b>Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	325,12		382,62
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	1.192,89	1.518,01	3,27
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		1.581.264,11	1.654.708,46
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 265.343,00 EUR (Vorjahr: - 83.243,00 EUR)			
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		30.070,23	15.669,04
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>712.785,10</b>	<b>924.585,47</b>
<b>Sonstige Steuern</b>	521.398,04	521.398,04	521.368,66
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>191.387,06</b>	<b>403.216,81</b>
<b>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss</b>			
in die gesetzliche Rücklage		- 20.191,60	- 40.335,02
in andere Ergebnisrücklagen		- 20.000,00	- 215.800,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>151.195,46</b>	<b>147.081,79</b>

# Anhang des Jahresabschlusses 2017

## A. Allgemeine Angaben

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

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

Im Anhang wurden auch jene Angaben aufgenommen, die auf Grund eines Wahlrechts nicht in die Bilanz oder in die GuV aufgenommen wurden. Die ausgeübten Wahlrechte sind jeweils bei den einzelnen Posten der Bilanz und GuV im Anhang dargestellt.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### Bewertung Anlagevermögen

Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Herstellungskosten für Neubaumaßnahmen werden zu Vollkosten bewertet. Fremdkapitalzinsen während des Herstellungszeitraumes werden aktiviert. In die Herstellungskosten für Modernisierungen werden anteilige Verwaltungskosten eingerechnet.

In den Zugängen sind in den Herstellungskosten aktivierte Fremdkapitalzinsen in Höhe von 9.637,41 EUR enthalten und betreffen den Posten „Anlagen im Bau“.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 4.077.954,07 EUR (Vorjahr 3.995.033,59 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 wurde mit 11 Wohnungen zum 01.02.2017 fertiggestellt. Unter der Position „Anlagen im Bau“ wird die Aufstockung der Wohnanlage Bussestraße 3, 5 und Borriesstraße 9 um zwei Etagen und vier zusätzlichen Wohnungen erfasst.

<b>Rücklagenspiegel</b>					
	Bestand am 31.12.2016 EUR	Einstellung während des Geschäftsjahres EUR	Entnahme für das Geschäftsjahr EUR	Bestand am 31.12.2017 EUR	
<b>Kapitalrücklage</b>	17.156.791,45	40.191,60	0,00	17.196.983,05	

	Bestand am 31.12.2016 EUR	Einstellung aus dem Bilanz- gewinn des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres EUR	Entnahme für das Geschäftsjahr EUR	Bestand am 31.12.2017 EUR
<b>Ergebnisrücklage</b>					
gesetzliche Rücklage	3.231.038,11	0,00	20.191,60	0,00	3.251.229,71
Bauerneuerungsrücklage	626.000,00	0,00	0,00	0,00	626.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	13.299.753,34	0,00	20.000,00	0,00	13.319.753,34
	<b>17.156.791,45</b>	<b>0,00</b>	<b>40.191,60</b>	<b>0,00</b>	<b>17.196.983,05</b>

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 3,68 %. 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. Die Überdeckung betrug 207.324,00 EUR (Artikel 67 Absatz 1 Satz 4 EGHGB) und wurde zum 31.12.2017 aufgelöst.

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 372.484,00 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	26.000,00 EUR
Interne Jahresabschlusskosten	15.000,00 EUR
Kosten Steuerberater	7.800,00 EUR
Urlaubsansprüche	4.107,00 EUR
Altersteilzeitmodelle	50.638,90 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 31.12.2017 EUR
	AK/HK 01.01.2017 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Um- buchun- gen +/- EUR	Zuschrei- bungen EUR	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	140.829,52	422,76	0,00	0,00	0,00	141.252,28
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	140.273.010,79	1.769.155,55	7.158,00	1.890.034,80	0,00	143.925.043,14
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.485,55	0,00	0,00	0,00	0,00	20.485,55
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	245.188,33	0,00	0,00	0,00	0,00	245.188,33
Technische Anlagen und Maschinen	82.712,48	0,00	0,00	0,00	0,00	82.712,48
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	539.910,92	17.111,94	6.829,04	0,00	0,00	550.193,82
Anlagen im Bau	1.617.692,14	797.542,61	0,00	-1.763.978,22	0,00	651.256,53
Bauvorbereitungskosten	45.482,31	80.574,27	0,00	-126.056,58	0,00	0,00
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>142.965.312,04</b>	<b>2.664.807,13</b>	<b>13.987,04</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>145.616.132,13</b>
<b>Finanzanlagen</b>						
Sonstige Ausleihungen	7.628,16	0,00	1.494,88	0,00	0,00	6.133,28
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>8.128,16</b>	<b>0,00</b>	<b>1.494,88</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.633,28</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>142.973.440,20</b>	<b>2.664.807,13</b>	<b>15.481,92</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>145.622.765,41</b>



		Abschreibungen			Buchwerte		
kumulierte Abschreibungen 01.01.2017 EUR	Abschrei- bungen des GJ EUR	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit...			kumulierte Abschreibungen 31.12.2017 EUR	Buchwert 31.12.2017 EUR	Buchwert 01.01.2017 EUR
		Zugängen/ Zuschrei- bungen EUR	Abgängen EUR	Um- buchun- gen EUR			
140.828,52	422,76	0,00	0,00	0,00	141.251,28	1,00	1,00
71.332.220,14	3.072.287,53	0,00	6.406,00	0,00	74.398.101,67	69.526.941,47	68.940.790,65
19.724,24	0,00	0,00	0,00	0,00	19.724,24	761,31	761,31
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	245.188,33	245.188,33
82.712,48	0,00	0,00	0,00	0,00	82.712,48	0,00	0,00
487.333,92	34.008,89	0,00	6.829,04	0,00	514.513,77	35.680,05	52.577,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	651.256,53	1.617.692,14
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.482,31
<b>72.062.819,30</b>	<b>3.106.719,18</b>	<b>0,00</b>	<b>13.235,04</b>	<b>0,00</b>	<b>75.156.303,44</b>	<b>70.459.828,69</b>	<b>70.902.492,74</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.133,28	7.628,16
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.633,28</b>	<b>8.128,16</b>
<b>72.062.819,30</b>	<b>3.106.719,18</b>	<b>0,00</b>	<b>13.235,04</b>	<b>0,00</b>	<b>75.156.303,44</b>	<b>70.466.461,97</b>	<b>70.910.620,90</b>

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	120.517,24	30.748,65	30.267,60
Sonstige Vermögensgegenstände	98.546,35	0,00	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>219.063,59</b>	<b>30.748,65</b>	<b>30.267,60</b>

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	44.211.126,04	4.310.576,10 (4.172.057,80)	15.592.142,04	24.308.407,90	42.954.867,71	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	5.148.337,95	5.148.337,95 (5.072.958,41)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	136.690,31	136.690,31 (135.317,12)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	653.961,50	653.961,50 (456.804,29)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	108.048,82	78.693,76 (55.436,73)	0,00	29.355,06	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>50.258.164,62</b>	<b>10.328.259,62 (9.892.574,35)</b>	<b>15.592.142,04</b>	<b>24.337.762,96</b>	<b>42.954.867,71</b>	

( ) = 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	12	6
Technische Mitarbeiter	8	1
Auszubildende	1	0
<b>Gesamt</b>	<b>21</b>	<b>7</b>

## Mitgliederbewegung

Anfang 2017	4.214
Zugang 2017	401
Abgang 2017	- 338
Ende 2017	4.277

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 80.742,69 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* (bis 05.10.2017)  
Bernd Pietsch, *Finanzbeamter* (ab 01.12.2017)  
Dipl.-Ingenieur Jürgen Brose, *Rentner* (bis 20.05.2017)  
Horst Elsmann, *Pensionär* (ab 21.05.2017)

## Mitglieder des Aufsichtsrates

Bernd Pietsch, *Finanzbeamter, Vorsitzender* (bis 30.11.2017)  
Torben Wiemken, *Bankkaufmann, Vorsitzender*  
Horst Elsmann, *Pensionär, Stellvertretender Vorsitzender* (bis 20.05.2017)  
Dipl.-Ingenieur Follrich Vietor, *Rentner, Stellvertretender Vorsitzender*  
Wilfried Duck, *Polizeibeamter*  
Michaela Krause, *Verwaltungsangestellte*  
Patricia Schomacker, *Verwaltungsangestellte*  
Gabriele Wiemken, *Zahnarzhelferin*  
Dietmar Kraske, *Angestellter*  
Lesch, Hermann-Dieter, *Soldat* (ab 19.06.2017)

## Nachtragsbericht:

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

## Gewinnverwendungsvorschlag:

Gemäß Gesetz und Satzung werden von dem Jahresüberschuss 2017 in Höhe von 191.387,06 EUR die Beträge von 20.191,60 EUR in die gesetzliche Rücklage und 20.000,00 EUR in die anderen Ergebnissrücklagen eingestellt.

Der Vertreterversammlung soll vorgeschlagen werden, nach Feststellung der Bilanz den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 151.195,46 EUR als Gewinnanteil (= 4,00 %) auf die am 01.01.2017 vorhandenen Geschäftsguthaben an die Mitglieder der Genossenschaft auszuschütten.

Bremerhaven, 11. April 2018

## Der Vorstand

Uwe Stramm      Horst Elsmann      Bernd Pietsch

## Bericht des Aufsichtsrates

Das abgelaufene Berichtsjahr 2017 hielt für die Wohnungsgenossenschaft erneut zahlreiche wohnungswirtschaftliche, unternehmerische und organisatorische Herausforderungen und Themenstellungen bereit, mit denen sich der Aufsichtsrat intensiv auseinandergesetzt hat. Gleichwohl konnte die insgesamt positive Entwicklung der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG weiter vorangetrieben werden.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben erfüllt und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Im Jahr 2017 trat der Aufsichtsrat zu fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand sowie vier weiteren Sitzungen zusammen. In den gemeinsamen Sitzungen

mit dem Vorstand hat sich der Aufsichtsrat eingehend über die Unternehmensplanung, die aktuelle Lage und Entwicklung der Genossenschaft sowie über wesentliche Einzelvorgänge unterrichten lassen. Geschäftspolitische Entscheidungen, die nach Gesetz oder Satzung der Zustimmung oder Genehmigung des Aufsichtsrates bedürfen, wurden gemeinsam mit dem Vorstand beraten und jeweils gesondert beschlossen.

Der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG setzte sich im Berichtsjahr 2017 aus zwei Ausschüssen zusammen: dem Prüfungsausschuss und dem Bau- und Wohnungsausschuss. Die Ausschüsse haben im abgelaufenen Berichtsjahr zur sachkundigen Vorbereitung von Aufsichtsratssitzungen und zu einer fundierten Entscheidungsfindung beigetragen.



Der Prüfungsausschuss trat zu fünf Beratungen zusammen. In den Sitzungen haben die Ausschussmitglieder das Kassen- und Rechnungswesen geprüft und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Des Weiteren wurden die Wirtschaftlichkeit der durchgeführten Investitionen, der Personal- und Sachaufwand sowie die Mietpreisbildung plausibilisiert und erörtert.

Der Ausschuss befasste sich darüber hinaus intensiv mit dem vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2016, bestehend aus dem Bericht zur Lage der Genossenschaft, der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und des Anhangs sowie dem Vorschlag des Vorstandes über die Verteilung des Bilanzgewinns. Die Prüfungen ergaben keine Beanstandungen.

Der Bau- und Wohnungsausschuss führte vier Begehungen in verschiedenen Stadtteilen von Bremerhaven durch. Hierbei wurden umgebaute Wohnungen, Komplettmodernisierungen und das Wohnumfeld besichtigt. In weiteren drei Sitzungen befasste sich der Ausschuss mit dem laufenden Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm (inkl. Neubau), den Erfordernissen bei der Modernisierungen des Immobilienbestandes der Genossenschaft sowie mit Themen des Wohnumfeldes, der Quartiersentwicklung, des Klimaschutzes und der Energieeffizienz.

An allen Ausschusssitzungen nahmen Vertreter des Vorstandes teil.

Die ordentliche Vertreterversammlung am 19.06.2017 fasste zu allen Tagesordnungspunkten die notwendigen Beschlüsse und nahm die Berichte des Vorstandes und Aufsichtsrates zustimmend zur Kenntnis. Vorstand und Aufsichtsrat erhielten Entlastung.

Die gesetzliche Prüfung wurde durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw) durchgeführt. Geprüft wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2016 unter Einbeziehung des Lageberichtes sowie die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Die uneingeschränkte Prüfungsbescheinigung wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat befasste sich eingehend mit dem vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2017, bestehend aus dem Bericht zur Lage der Genossenschaft, der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung, dem Anhang sowie mit dem Vorschlag des Vorstandes über die Verteilung des Bilanzgewinns. Der Aufsichtsrat stimmte ihm nach intensiver Beratung am 26.04.2018 zu.

Der Aufsichtsrat gibt der Vertreterversammlung folgende Empfehlungen:

- ◆ Annahme des Geschäfts- und Lageberichtes des Vorstandes
- ◆ Feststellung des Jahresabschlusses 2017 in der vorgelegten Form
- ◆ Zustimmung zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2017
- ◆ Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2017

Der Aufsichtsrat möchte allen Vertretern, dem Vorstand sowie insbesondere den Mitarbeitern der Genossenschaft für deren Engagement und die geleistete Arbeit im Jahr 2017 ausdrücklich seinen Dank aussprechen.

Bremerhaven, 26. April 2018

#### **Für den Aufsichtsrat**

Torben Wiemken  
Aufsichtsratsvorsitzender



# Bestand

zum  
31. Dezember 2017

Bestand				
Straße / Hausnummer	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
<b>Adolfstraße</b> 17, 19, 21, 22, 24, 26	6	45	13	–
<b>Alfred-Balzer-Straße</b> 2, 4, 6, 8, 10	5	42	–	–
<b>Allmerstraße</b> 1, 3	2	16	17	–
<b>Am Lister Tief</b> 29, 43, 52, 53, 54, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 76, 84, 86, 88, 90, 92, 94	18	57	–	–
<b>Am Oberhamm</b> 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 94, 96, 98, 100, 102, 104	17	91	49	–
<b>Am Skagerrak</b> 53, 54, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99	25	49	–	–
<b>Am Twischkamp</b> 11, 13, 15	3	23	–	–
<b>Anholtstraße</b> 1, 1a, 2, 2a, 3, 3a, 4, 4a, 5, 5a, 6, 6a, 7, 8, 9, 10	16	24	–	–
<b>Apenrader Straße</b> 11a	1	6	–	–
<b>Batteriestraße</b> 19, 21, 23, 49, 51, 53, 55	7	52	10	–
<b>Bergstraße</b> 2, 4, 6, 7	4	40	–	–
<b>Borriesstraße</b> 9, 15a, 22, 24	4	28	3	1
<b>Buchtstraße</b> 46, 48, 50, 50a	4	26	–	–
<b>Bürgermeister-Kirschbaum-Platz</b> 1, 2, 3, 4, 5, 6	4	41	–	1

Bestand				
Straße / Hausnummer	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
<b>Bütteler Straße</b> 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33	18	143	12	–
<b>Bussestraße</b> 3, 5, 6, 8, 22a, 22b, 23	7	63	15	–
<b>Dionysiusstraße</b> 10	1	7	10	–
<b>Düppelstraße</b> 15, 17, 19	3	24	–	–
<b>Eisenbahnstraße</b> 14, 16, 18, 20, 22	5	52	–	–
<b>Elsässer Straße</b> 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18	15	135	21	1
<b>Finkenwälderstraße</b> 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12	12	28	6	–
<b>Forbacher Straße</b> 1, 2, 3	3	31	–	–
<b>Friedrich-Ebert-Straße</b> 5, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 87, 88, 89, 91	11	89	19	10
<b>Friedrichstraße</b> 28, 30	2	11	6	–
<b>Fritz-Reuter-Straße</b> 10, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 46, 48, 50, 52	19	160	12	2
<b>Gagelstraße</b> 5	1	6	3	–
<b>Goethestraße</b> 33, 86	2	46	10	–
<b>Grashoffstraße</b> 46	1	8	–	–
<b>Großer Blink</b> 9, 11	2	12	6	–



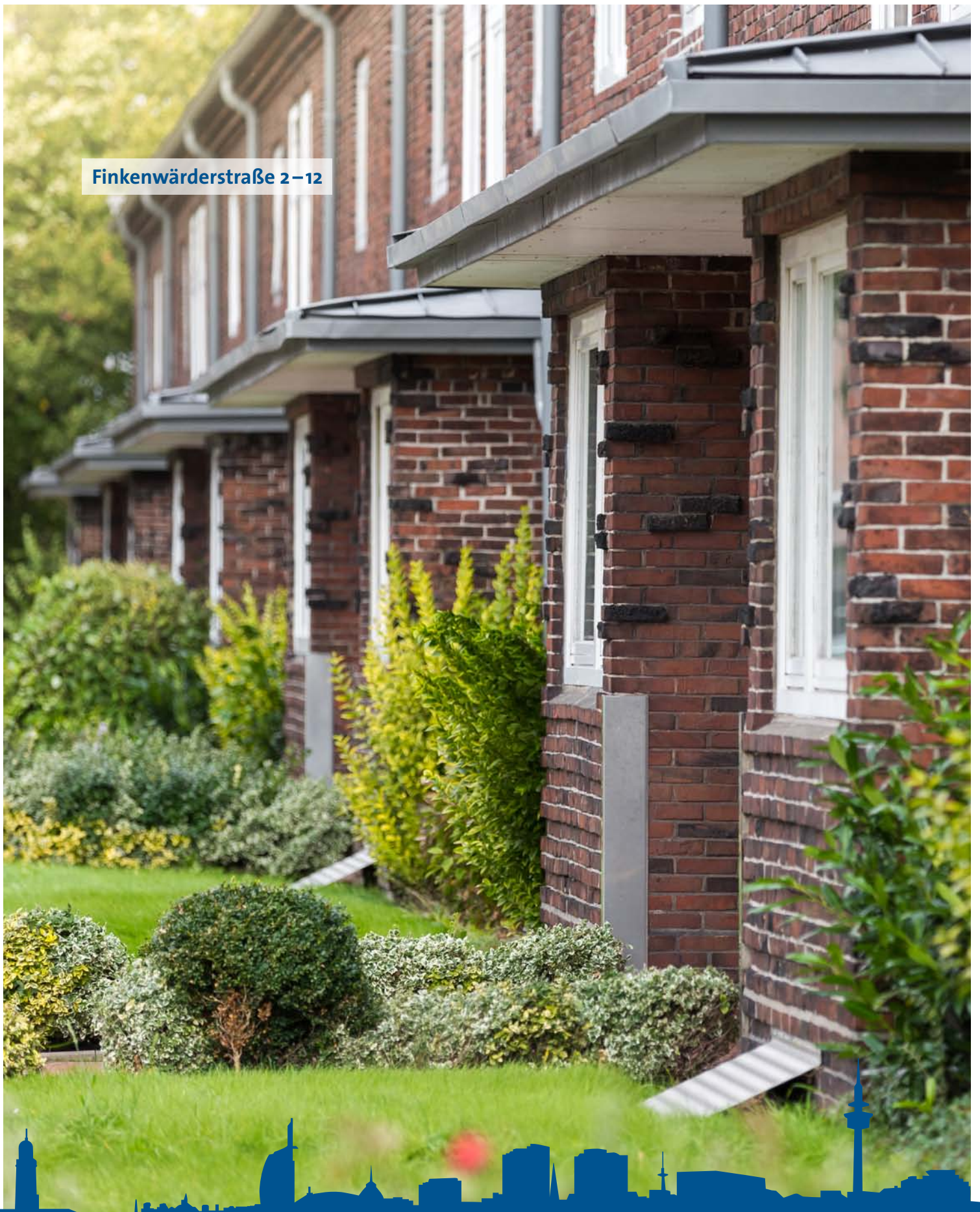
Bestand				
Straße / Hausnummer	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
<b>Heidacker</b> 1, 3, 5, 7	4	33	20	1
<b>Helgoländer Straße</b> 2, 4, 66, 68, 70, 72, 73, 74, 75, 79, 81, 83, 85, 87, 89a, 89b, 91a, 91b	18	91	15	–
<b>Hinrich-Schmalfeldt-Straße</b> 18, 19, 20, 23	4	59	9	3
<b>Hökerstraße</b> 13, 14, 15, 16	4	40	–	–
<b>Hohenstauferstraße</b> 36	1	4	–	1
<b>Husumer Straße</b> 2, 4	2	8	–	–
<b>Isländer Platz</b> 1, 3, 5	3	6	11	5
<b>Jacobistraße</b> 29, 31	2	18	–	–
<b>Jahnstraße</b> 17, 19, 19a, 21, 38a, 38b, 38c, 46, 48, 50	10	87	13	–
<b>Johannesstraße</b> 25, 27, 29, 32, 34, 36, 38	7	49	–	–
<b>Kleiner Blink</b> 31, 33, 35, 37, 39, 41	6	26	–	–
<b>Klopstockstraße</b> 12, 14, 16	3	23	1	–
<b>Krüselstraße</b> 4, 24, 28	3	27	–	–
<b>Krumme Straße</b> 3	1	6	8	–
<b>Krummenacker</b> 44, 46, 48, 50	4	32	–	–
<b>Langener Landstraße</b> 21, 23, 31, 33, 39, 39a, 41, 55, 57, 59, 61, 63	12	83	15	–



Bestand				
Straße / Hausnummer	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
<b>Lindenallee</b> 13, 15	2	12	6	–
<b>Lothringer Straße</b> 26, 28, 32	3	14	–	–
<b>Metzer Straße</b> 1, 3, 5	3	26	–	–
<b>Mushardstraße</b> 10, 12	2	15	7	–
<b>Myslowitzer Straße</b> 1, 3, 5, 7	4	48	14	–
<b>Neulandstraße</b> 72, 74	2	15	–	–
<b>Nelly-Sachs-Straße / Lessingstraße</b> 4, 5, 6, 7	4	32	17	–
<b>Neue Straße</b> 8, 29, 31, 33	4	24	–	–
<b>Nordstraße</b> 29, 33, 35, 37	4	30	–	–
<b>Parkstraße</b> 21, 23	2	9	9	–
<b>Potsdamer Straße</b> 47, 49, 51, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 64	11	89	–	1
<b>Raabestraße</b> 12	1	9	–	–
<b>Ringstraße</b> 130a, 130b, 130c, 138, 140, 142	6	30	–	–
<b>Rostocker Straße</b> 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12	10	40	11	–
<b>Sachsenstraße</b> 27, 28, 30	2	9	–	1
<b>Schillerstraße</b> 94, 96, 98	3	32	–	–

Bestand				
Straße / Hausnummer	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
<b>Schönianstraße</b> 25, 27	2	12	7	–
<b>Soltauer Straße</b> 15	1	6	–	–
<b>Spadener Straße</b> 155, 155a	2	10	6	–
<b>Spichernstraße</b> 3, 5	2	18	–	–
<b>Straßburger Platz</b> 2	1	12	–	–
<b>Süderwürden</b> 2, 4, 6	3	20	–	–
<b>Sylter Weg</b> 1, 3, 5, 7, 9	5	20	5	2
<b>Talstraße</b> 8, 10, 12	3	34	12	–
<b>Twischlehe</b> 4, 6	2	10	–	–
<b>Voßstraße</b> 1, 3, 5	3	41	–	–
<b>Weißburger Straße</b> 15, 16, 17, 19, 26	5	42	–	–
<b>Werkstraße</b> 5, 14, 16, 18, 20	5	37	6	1
<b>Westermannsgang</b> 2	1	7	–	–
<b>Wismarer Straße</b> 3, 5, 6, 7, 9, 11, 13, 15	8	80	21	–
<b>Wittekindstraße</b> 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20	8	60	7	2
<b>Wurster Straße</b> 108, 110	2	20	–	–
<b>Gesamt</b>	<b>418</b>	<b>2.810</b>	<b>432</b>	<b>32</b>

Finkenwarderstrae 2–12



**Wohnungsgenossenschaft  
Bremerhaven eG**

Friedrich-Ebert-Straße 5  
27570 Bremerhaven

Telefon 0471 92600 - 1  
Telefax 0471 92600 - 99

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

