

WOHNEN in Zahlen

GESCHÄFTSBERICHT 2018





Liebe Genossenschaftsmitglieder, sehr geehrte Leserinnen und Leser,

das Jahr 2018 stand im Zeichen des Jubiläums, denn die WoGe Bremerhaven hat ihren 100. Geburtstag gefeiert. Am 18. Juli 1918 wurde die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG als Gemeinnütziger Bauverein Geestemünde gegründet. Aus einer Wohnungsnot heraus. Seitdem hat sich vieles geändert. Nur das Ziel der Genossenschaft nicht: sicheren Wohnraum in zufriedenen Nachbarschaften für mehr Lebensqualität anbieten.

Dieser Vorsatz hat sich bis heute bewährt. Auch 100 Jahre später orientieren wir uns an den Bedürfnissen der Menschen in unserer Stadt und bleiben damit auf Erfolgskurs. Wir modernisieren nicht nur, sondern investieren auch ganz gezielt in Neubauten für breite Schichten der Bevölkerung. So unterstützen wir zeitgleich die Stadtentwicklung in Bremerhaven. Bis 2025 planen wir unseren Bestand auf rund 3.000 Wohnungen zu erweitern.

Zu unserem Geburtstag haben wir im gesamten Jahr 2018

viel mit unseren Mitgliedern unternommen und unsere Stadt noch einmal aus einer neuen Perspektive kennengelernt. Das alles hat sehr viel Spaß gemacht und gezeigt, wie vielen verschiedenen Menschen die WoGe Bremerhaven ein Dach über dem Kopf gibt.

Weitere Informationen und Aktuelles finden Sie unter

 www.woge-bremerhaven.de und
www.facebook.com/WoGeBremerhaven

Bei der Lektüre des diesjährigen Geschäftsberichts wünschen wir Ihnen viel Freude.

Ihre WoGe Bremerhaven



Inhaltsverzeichnis

Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung	4
Aufsichtsrat	4
Prüfungsausschuss	4
Vorstand	4

Lagebericht für das Jahr 2018

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

Jahresabschluss 2018

Aktiva/Passiva	16
Gewinn- und Verlustrechnung	18

Anhang des Jahresabschlusses 2018

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

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

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



Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung

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

Aufsichtsrat

- | | |
|---------------------|------------------------------|
| Torben Wiemken | Vorsitzender |
| Michaela Krause | stellvertretende Vorsitzende |
| Wilfried Duck | Schriftführer |
| Dietmar Kraske | |
| Dieter Lesch | |
| Patricia Schomacker | |
| Gabriele Wiemken | |

Prüfungsausschuss

- | | |
|---------------------|------------------------------|
| Torben Wiemken | Vorsitzender |
| Michaela Krause | stellvertretende Vorsitzende |
| Patricia Schomacker | |
| Wilfried Duck | |

Vorstand

- | | |
|------------------------------|--------------|
| Uwe Stramm, Dipl.-Volkswirt | Vorsitzender |
| Bernd Pietsch, Finanzbeamter | ehrenamtlich |
| Horst Elsmann, Pensionär | ehrenamtlich |



Lagebericht für das Jahr 2018

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 wuchs in 2018 im neunten Jahr in Folge, allerdings hat sich das Tempo deutlich verlangsamt. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist preisbereinigt um 1,4 % gestiegen. In 2017 betrug der Anstieg noch 2,2 %.

Sowohl die Binnennachfrage als auch der Export trugen zur positiven Entwicklung bei. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 1 % über dem Vorjahr, während die Ausgaben des Staates um 1,1 % stiegen. In beiden Bereichen fiel der Anstieg allerdings niedriger aus als in den letzten drei Jahren.

Die Bruttoinvestitionen legten preisbereinigt um 4,8 % zu. Hierbei stiegen die Investitionen in den Wohnungsbau um 3 %. In Ausrüstungen (Maschinen, Geräte und Fahrzeuge) wurden 4,5 % mehr investiert. Auch die Ausgaben für Forschung und Entwicklung stiegen um 0,4 %.

Die Ausfuhren stiegen in 2018 weiter. Die Exporte von Waren und Dienstleistungen legten preisbereinigt um 2,4 % zu. Die Importe nahmen mit 3,4 % stärker zu, sodass sich rechnerisch eine leichte Verringerung des Außenbeitrags um 0,2 % errechnete.

Die Sparquote erhöhte sich um 0,3 % auf 10,2 %. Das ist nun schon das fünfte Jahr in Folge, in dem die Bürger einen wachsenden Teil ihres verfügbaren Einkommens sparen. 2013 lag die Quote noch bei 8,9 %.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2018 im Vergleich zum Vorjahr um 0,1 % auf 1,9 %. Wie schon im Vorjahr waren ansteigende Energie- und

Nahrungsmittelpreise sowie anziehende Mieten für den Anstieg maßgebend.

Der Arbeitsmarkt hat sich in 2018 weiterhin sehr günstig entwickelt. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte mit 44,8 Millionen Berufstätigen den neuen Höchststand seit der Wiedervereinigung. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer Zunahme um 562.000 Personen beziehungsweise 1,3 %.

Im Jahresdurchschnitt 2018 waren bundesweit 2.340.000 Personen arbeitslos, 194.000 weniger als im Vorjahr. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote verminderte sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 Prozentpunkte auf bundesweit 5,2 %.

Die Bundesregierung rechnet für 2019 mit einem Anstieg der Wirtschaftsleistung um 0,5 %. Die Zahl der registrierten Arbeitslosen soll sich auf rund 2,23 Millionen Personen verringern und die Zahl der Erwerbstätigen auf 45,3 Millionen erhöhen.

1.3 Rahmenbedingungen in Bremerhaven

Der positive Trend der letzten Jahre bei der Entwicklung der Arbeitslosigkeit konnte weiterhin fortgeführt werden. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote lag im Jahr 2018 bei rund 12,6 % und damit um 0,5 % unter dem Vorjahreswert. Zum 31.12.2018 verringerte sich die Quote auf 11,8 %. Insgesamt befanden sich am Jahresende 7.036 Frauen und Männer auf der Suche nach einer Arbeitsstelle.

Der Anstieg des Seegüterumschlages basiert vor allem auf dem Containerumschlag. Hier wurden 57 Millionen Tonnen (+3,6 %) verzeichnet. Der Umschlag von 5,5 Millionen Standardcontainern lag auf dem Vorjahresniveau.

Beim Automobilumschlag wurden 2,2 Millionen Fahrzeuge verzeichnet. Gegenüber dem Rekordjahr 2017 ist dies zwar ein leichter Rückgang, bricht aber nicht den positiven Trend der vergangenen Jahre.

Insgesamt war die Hafententwicklung in 2018 stabil. Doch die deutschen Nordseehäfen verlieren seit einiger Zeit Marktanteile gegenüber Antwerpen und Rotterdam.



Besonders beim Containerumschlag verzeichneten die beiden größten Seehäfen Hamburg und Bremerhaven Rückgänge. Hingegen verbuchte der Jade-Weser-Port in Wilhelmshaven einen Anstieg von 18 % und liegt jetzt bei 655.000 Containern.

Der im Frühjahr 2014 gestartete Hafentunnelbau zwischen dem Überseehafen und der A 27 soll voraussichtlich Ende 2020 fertiggestellt werden. Nach dem aktuellen Zahlenmaterial führen gestiegene Bau- und Planungskosten zu Mehrkosten von rund 20 Millionen EUR gegenüber dem Planansatz von 180 Millionen EUR.

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

Die Bauwirtschaft ist weiterhin sehr gut ausgelastet. Durch die gestiegene Nachfrage und das unverändert günstige Zinsniveau wurden wieder viele Objekte fertiggestellt beziehungsweise befinden sich in der Planungs- und Durchführungsphase. Neben den Gebieten am Neuen Hafen entstehen in Lehe mit der Wiederbelebung der Kistner-Industriebrache und dem Baugebiet in der Rudloffstraße auch in Wulsdorf mit dem „Quartier am Warrings-Park“ neue attraktive Wohngebiete. Zusätzlich erfolgt durch die geplante Revitalisierung des Wulsdorfer

Stadtteilzentrums eine Aufwertung des Gebiets. Rechnet man alle aktuellen Baumaßnahmen sowie die kurz- und mittelfristigen geplanten Maßnahmen zusammen, ergibt sich ein Volumen von 1.700 Neubauwohnungen.

In dieser Zahl ist das Potential des 110 Hektar großen Entwicklungsgebiets „Werftquartier“ noch nicht enthalten. Zehn Jahre nach der Fertigstellung der Havenwelten will Bremerhaven den nächsten großen Schritt der Stadtentwicklung machen. Das Werftquartier ist mehr als die Revitalisierung einer langjährigen Industriebrache. Das Gelände soll das Verbindungsstück zwischen den Havenwelten und dem Schaufenster Fischereihafen werden. Im größeren Stil soll hier hochwertiger, aber bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden, der eine Stufe unter den teuren Objekten im Neuen Hafen rangiert.

Da die ursprünglichen Wachstumsprognosen bei der Windenergie durch die Absenkung der Ausbauziele von 25 auf nur noch 15 Gigawatt bis 2030 nicht eingetreten sind, 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. Das Gebiet wird voraussichtlich in fünf Bauabschnitten bedarfsgerecht von Süden nach Norden erschlossen. Der Baustart soll 2021 erfolgen.

Die zusätzliche Erschließung der Luneplate durch den geplanten Offshore-Terminal Bremerhaven (OTB) ist leider weiterhin nicht absehbar. Durch ein aktuelles Gerichtsurteil ist die Baugenehmigung in der jetzigen Form außer Kraft gesetzt worden. Der 2015 vorläufig verhängte Baustopp gilt somit weiterhin. Das Verwaltungsgericht hält den Schwerlasthafen generell für sinnvoll, allerdings nur bei massiven Nachbesserungen im Umweltschutzbereich.

Die umfangreichen touristischen Angebote wie das Klimahaus, das Deutsche Auswandererhaus und der Zoo am Meer werden weiterhin gut angenommen. Das Klimahaus hat im Oktober 2018 den fünfmillionsten Besucher empfangen. Somit haben jährlich durchschnittlich 500.000 Besucher das Klimahaus seit der Eröffnung 2009 zur erfolgreichsten Wissens- und Erlebniswelt in Norddeutschland gemacht.

Ein wiederum starkes Jahr zeigte der Kreuzfahrtverkehr in Bremerhaven. Die 109 Schiffsabfertigungen stellen ein Plus von 29,8 % gegenüber dem Vorjahr dar. Insgesamt konnten 238.000 Passagiere in Bremerhaven begrüßt werden, das ergibt ein Plus von 43,7 %. Mit dem geplanten Neubau der Columbuskaje will Bremerhaven seine Position auf dem Kreuzfahrtmarkt weiter ausbauen.

Bremerhaven entwickelt sich weiter zum beliebten Reiseziel. 1,81 Millionen Gäste wurden in der Stadt gezählt, das entspricht einem Plus von 1 % Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Zahl der Übernachtungen stieg auf 450.800 Personen. Die breite Vielfalt der in den letzten zehn Jahren bereitgestellten Angebote vom Hostel, Kongresshotel bis hin zum Vier-Sterne-Plus-Hotel wirken sich positiv aus.

Seit dem Jahr 2011 stieg die Bevölkerungszahl stetig an und erreichte in 2015 mit rund 120.000 Einwohnern ihren höchsten Stand. Danach konnte der positive Trend bei der Bevölkerungsentwicklung leider nicht fortgeführt werden. Im Zeitraum von Januar 2016 bis Dezember 2018 nahm die Zahl der Einwohner in Bremerhaven wieder um 2.103 Personen ab. Der Einwohnerbestand zum 31.12.2018 beläuft sich auf 117.606 Personen. Für das Jahr 2018 war hierbei ein Rückgang um 1.345 Personen festzustellen. Allerdings ist bei diesem Wert zu berücksichtigen, dass die Stadt Bremerhaven zum 01.01.2018 die Bevölkerungsstatistik auf ein neues Auswertungsverfahren auf Grundlage der Daten des Einwohnermelderegisters umgestellt hat. Der starke Rückgang im Jahr 2018 ist daher im

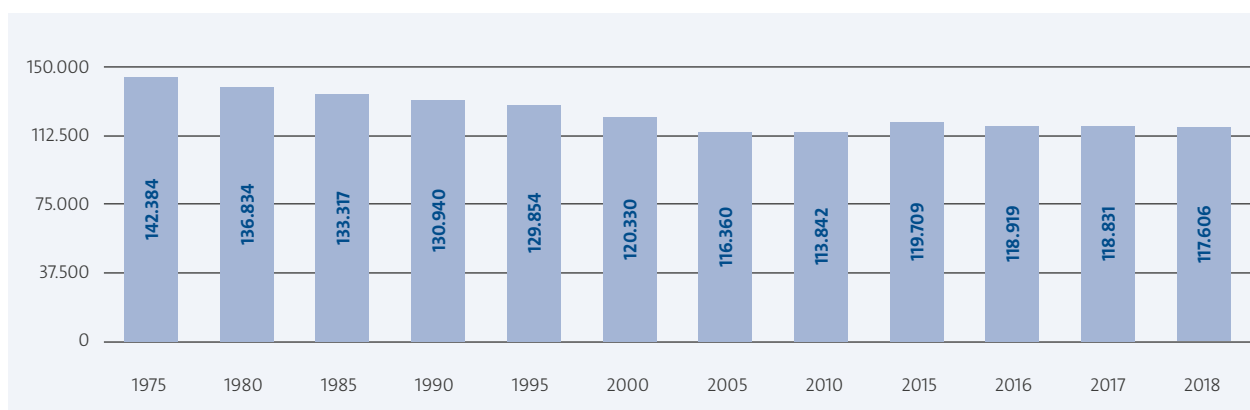
Wesentlichen der neuen Erfassungsmethode geschuldet. Die Entwicklung 2019 wird dann sicherlich eine aussagefähige Prognose für die weiteren Jahre darstellen. Bremerhaven will bis zum 200-jährigen Bestehen der Stadt im Jahr 2027 auf 127.000 Einwohner wachsen.

In Bremerhaven gab es zum 30.09.2018 insgesamt 21.882 ausländische Mitbürger. Das sind 1.122 Personen mehr als zum Jahresende 2017 und ergibt einen Anteil von 18,6 % an der Gesamtbevölkerung der Stadt. Die Zahl der Asylbewerber ist im Land Bremen allerdings deutlich auf insgesamt 2.065 Anträge zurückgegangen. Dies bedeutet gegenüber den schon 2017 gesunkenen Werten nochmals einen Rückgang von 25 %. Die meisten Asylbewerber kamen aus Syrien, dem Irak und Afghanistan.

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

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.

Abb. 1 – Bevölkerungsentwicklung in Bremerhaven (Stand jeweils 31.12.)



2. Geschäftsverlauf der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG

2.1 Bestandsbewirtschaftung

Der Bestand der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG hat sich im Jahr 2018 wie folgt entwickelt (Tabelle 1):

Tabelle 1 – Bestand der WoGe Bremerhaven

	Wohnungen	Garagen	Sonstige Einheiten
Wohnbauten	2.829	431	32
Andere Bauten	-	-	1
31.12.2018	2.829	431	33
31.12.2017	2.810	432	32
Veränderungen	19	-1	1

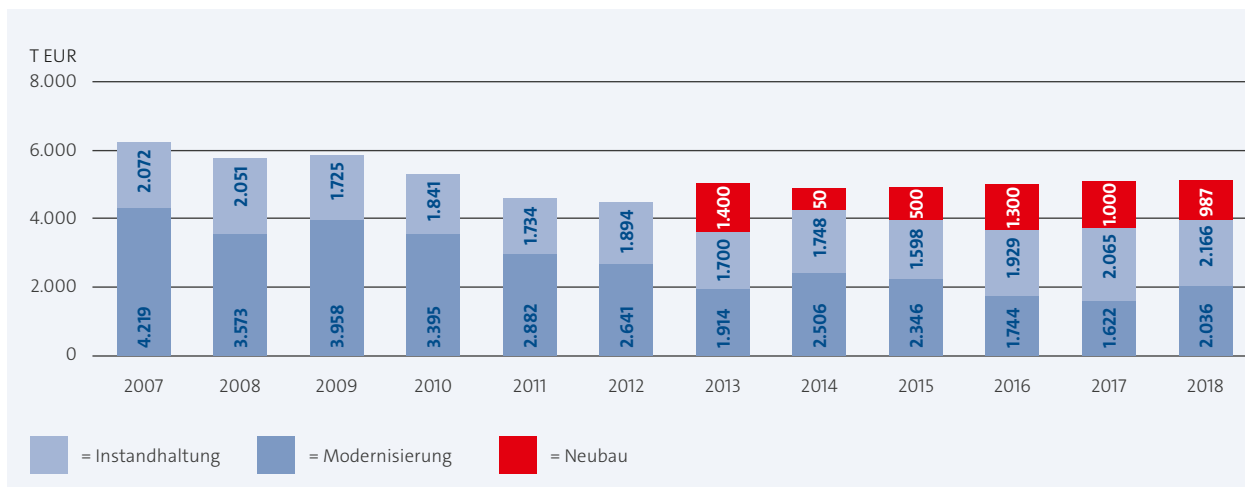
Veränderungen

Die Veränderung des Wohnungsbestandes resultiert aus dem Ankauf eines Mehrfamilienhauses in der Bussestraße 7 mit 14 Wohnungen sowie der Fertigstellung eines Umbaus in der Bussestraße 5, der nach Komplettmodernisierung um vier Wohneinheiten aufgestockt wurde. Ferner wurden in der Borriesstraße 9 durch Aufteilung zwei Gewerbeeinheiten sowie eine Wohnung neu geschaffen. Ein inaktiver kleiner Abstellraum wurde bei den sonstigen Einheiten aufgelöst.

Die sonstigen Einheiten umfassen 29 Gewerberäume, drei Waschküchen und eine Werkstatt. Die Gesamtnutzungsfläche aller Wohnbauten (ohne Garagen) beträgt 188.645 qm, die Gesamtgrundstücksfläche 225.471 qm.

Die Genossenschaft verfügt über insgesamt 5.646 qm unbebaute Grundstücksflächen.

Die Wohnungsgenossenschaft hat ihren Wohnungsbestand im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder durch hohe Ausgaben im Instandhaltungs- und Modernisierungsbereich von insgesamt 4.202.358,45 EUR (Vorjahr 3.686.842,99 EUR) aufgewertet und den Markterfordernissen angepasst.

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

Im obenstehenden Schaubild (Abb. 2) 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 wurde fortgesetzt. Fenster wurden modernisiert sowie in Treppenhäusern die Briefkastenanlagen erneuert und die Sicherheit der Eingangstüren verbessert.

Des Weiteren wurden Wärmedämmmaßnahmen und Dacherneuerungen durchgeführt. Ferner konnten durch die Errichtung von Solaranlagen zur Heizungsunterstützung die Nebenkosten sowie auch der Co²-Ausstoß reduziert werden. Außerdem wurden weitere Balkonverglasungen installiert.

Zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen wurden Darlehen in Höhe von 2,6 Millionen EUR in Anspruch genommen.

2.2 Bautätigkeit/Erwerb von Wohnanlagen

Das in 2015 erworbene Grundstück Bussestraße 3 - 5/ Borriesstraße 9 mit 11 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit wurde ab 2017 in Teilen komplett modernisiert

und dabei um zwei Etagen mit vier Wohnungen aufgestockt. Ferner wurde die vorhandene Gewerbeeinheit in drei neue Einheiten aufgeteilt. Die Baukosten zum 31.12.2018 für den Wohnungsbereich beliefen sich auf 2.036.266,37 EUR. Alle Wohnungen sind vermietet.

Ferner konnte zum Jahresende 2018 ein weiteres Mehrfamilienhaus mit 14 Einheiten und einer Wohnfläche von 809 qm in der Bussestraße 7 erworben werden.



2.3 Vermietungssituation

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

Die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG tätigt weiterhin hohe Investitionen in die Modernisierung und Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes. Gleichzeitig wird wieder verstärkt die Neubautätigkeit betrieben. Die leerstandbedingten Einnahmeverluste sind rückläufig. In 2018 ist lediglich der modernisierungsbedingte Leerstand angestiegen.

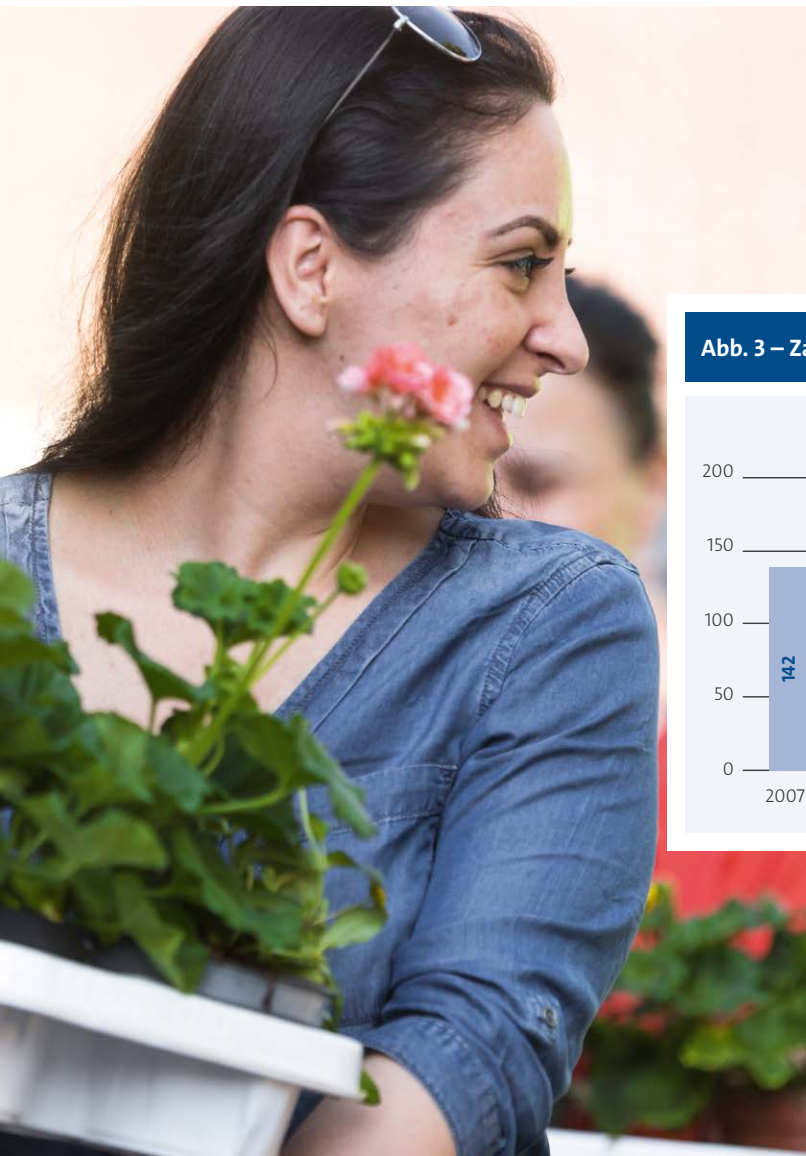
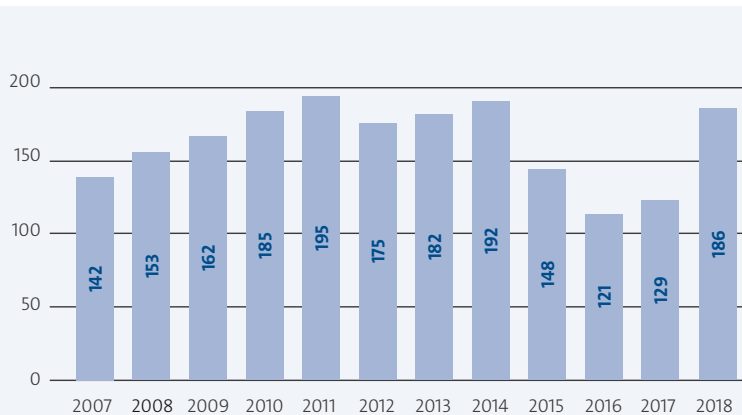
Die Mietausfälle durch Leerstand sowie Abschreibungen auf Mietforderungen haben sich gegenüber dem Vorjahreswert um 47.145,03 EUR auf 720.624,09 EUR vermindert.

Die Nutzungsentgelte (Sollmieten ohne Betriebskosten) betragen 10.235.039,97 EUR (Vorjahr 10.041.505,64 EUR). Erhöhungen ergaben sich neben planmäßigen Mietanpassungen im Wesentlichen aus der Fertigstellung von Modernisierungen und Wertverbesserungen sowie dem Erstbezug von vier Neubauwohnungen. Aus sonstigen Erlösen und Umlagen wurde ein Umsatz von 4.351.948,13 EUR (Vorjahr 4.298.209,13 EUR) erzielt. Für öffentlich geförderte Wohnungen haben wir Mietzuschüsse von 89.951,00 EUR (Vorjahr 90.295,00 EUR) erhalten.

Im Jahr 2018 waren 304 (Vorjahr 319) Wohnungswechsel zu bearbeiten. Die Fluktuationsrate lag somit bei rund 11 %. Die Leerstandquote erhöhte sich im Wesentlichen durch den Leerzug zweier zur Komplettmodernisierung vorgesehenen Objekte von 4,6% auf 6,6 %.

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

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





2.4 Mitglieder- und Geschäftsguthabenentwicklung

Die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG wies zum 31.12.2018 einen Bestand von 4.242 Mitgliedern (Vorjahr 4.277) mit 12.793 Anteilen aus. Die Bestandsentwicklung ergibt sich aus der Tabelle 2.

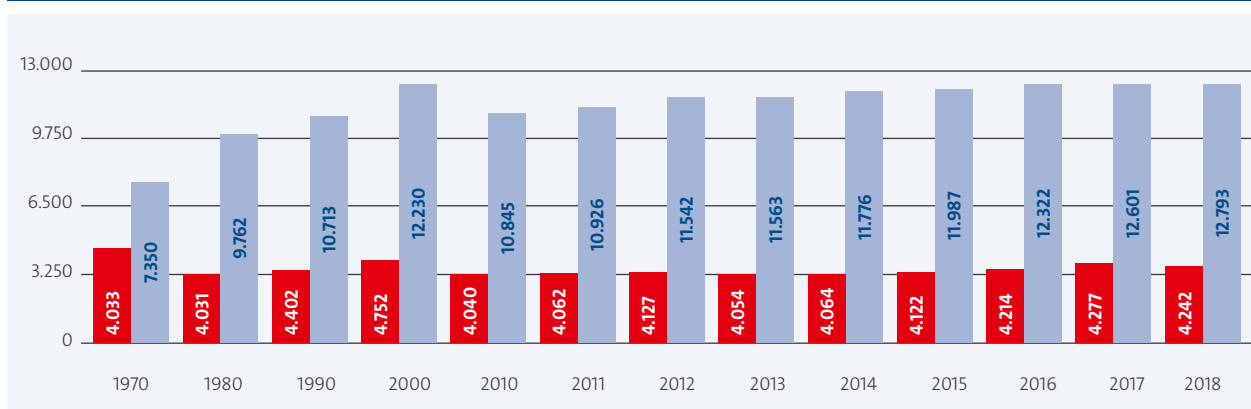
Ein Geschäftsanteil beträgt 310,00 EUR. Der Gesamtbestand an Geschäftsguthaben beläuft sich auf 4.164.457,91 EUR, er hat sich um 63.178,32 EUR erhöht. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 302.898,65 EUR auf Geschäftsanteile eingezahlt. An die zum Schluss des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder sind als Auseinandersetzungsguthaben 247.084,89 EUR zu zahlen.

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

Tabelle 2 – Bestandsentwicklung

	Mitglieder	Mitglieder	Anteile	Anteile
Bestand am 01.01.2018		4.277		12.601
Zugang				
Erwerb der Mitgliedschaft, Beteiligung mit weiteren Anteilen		293		1.080
Abgang				
Tod	73		181	
Kündigungen	231		555	
Teilkündigungen			85	
Übertragung	21		62	
Ausschlüsse	3	- 328	5	- 888
Bestand am 31.12.2018		4.242		12.793

Abb. 4 – Entwicklung Mitglieder und Geschäftsanteile



2.5 Vertreterversammlung

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 19.06.2018 wurde der Jahresabschluss 2017 genehmigt und beschlossen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 151.195,46 EUR als

Gewinnanteil (= 4 %) auf die am 01.01.2017 vorhandenen Geschäftsguthaben an die Mitglieder der Genossenschaft auszuschütten.



3. Darstellung der Lage

3.1 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet.

3.2 Finanzielle Lage

Unseren Zahlungsverpflichtungen konnten wir jederzeit in vollem Umfang nachkommen. Der für 2019 aufgestellte Finanzplan weist ein ausgeglichenes Ergebnis aus. Negative Beeinflussungen der Finanzlage 2019 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 2018 geplant. Die hohen Investitionen in den Immobilienbestand sichern die nachhaltige Vermietbarkeit und spiegeln sich in steigenden Mieteinnahmen wider.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft weiterhin positiv. Die günstige Entwicklung bei den Zinsaufwendungen und das allgemein ansteigende Mietniveau in Bremerhaven haben sich positiv auf die Ertragslage ausgewirkt. Die im abgelaufenen Geschäftsjahr erhöhten Instandhaltungsaufwendungen wirken sich positiv auf den Wohnungsbestand aus. Erhöhte Abschreibungen resultieren aus Modernisierungsmaßnahmen bei Objekten mit kurzen Restnutzungsdauern, bzw. schon komplett abgeschriebenen Objekten.

Tabelle 3 – Kennzahlen zur Vermögenslage

	31.12.2018		31.12.2017		Bewegungen
	T EUR	%	T EUR	%	T EUR
Anlagevermögen	71.155,6	93,7	70.466,4	93,3	+ 689,2
Umlaufvermögen	4.802,6	6,3	5.025,9	6,7	- 223,1
Rechnungsabgrenzungsposten	24,6	0,0	25,6	0,0	- 1,0
Bilanzsumme	75.982,8	100,0	75.517,9	100,0	- 464,9
Fremdmittel	50.233,9	66,1	50.258,2	66,6	- 24,3
Rückstellungen	4.143,2	5,5	3.810,2	5,0	+333,0
Eigenkapital	21.605,7	28,4	21.449,5	28,4	+ 156,2

Tabelle 4 – Kapitalflussrechnung

	2018	2017	Veränderung
	T EUR	T EUR	T EUR
Finanzmittelbestand bis zum 01.01.	610,5	884,0	552,1
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen *	4.978,3	5.143,8	- 165,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 3.926,3	- 2.661,0	- 1.265,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 1.281,8	- 2.756,3	- 1.474,5
Finanzierungsmittelbestand zum 31.12.	380,7	610,5	- 229,8
*darin enthalten:			
Cashflow nach DVFA/SG	3.730,5	3.643,8	86,7
Planmäßige Tilgungen	- 3.060,7	- 2.894,0	- 166,7

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 31.12.2018 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 23 Begünstigte (fünf Anwartschaften und 18 laufende Leistungen).

Die gesetzliche Prüfung durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. für das Geschäftsjahr 2017 erfolgte im September 2018. 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 29.04.2019 zu beschließen, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, nach Feststellung der Bilanz den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 154.462,38 EUR als Gewinnanteil (= 4 %) auf die am 01.01.2018 vorhandenen Geschäftsguthaben an die Mitglieder der Genossenschaft auszuschütten.

Tabelle 5 – Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

	2018	2017	2016	2015	2014
Eigenkapitalquote (%)	28,4	28,4	28,0	28,3	27,9
Anlageintensität (%)	93,7	93,3	93,2	93,2	93,9
Cashflow (T EUR)	3.731	3.644	3.506	3.673	3.201
Zinsaufwand pro qm-Wohnfläche (EUR)	0,54	0,59	0,70	0,73	0,83
Zinsaufwand in Relation zur Sollmiete (%)	12,0	13,1	16,0	16,9	19,2

Tabelle 6 – Kennzahlen zur Ertragslage

	2018	2017	2016	2015	2014
Leerstandsquote (%)	6,6	4,6	4,3	5,3	6,9
Fluktuationsrate (%)	10,8	11,0	12,0	11,3	11,0
Durchschnittliche Nutzungsgebühren pro qm-Wohnfläche (EUR)	4,52	4,46	4,37	4,33	4,31
Instandhaltung pro qm-Wohnfläche (EUR)	0,96	0,92	0,86	0,73	0,79
Gesamtkapitalrentabilität (%)	2,1	2,1	2,7	2,8	2,9

Tabelle 7 – Plan-/Ist-Darstellung

	Plan 2019	Plan 2018	Ist 2018	Ist 2017
	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR
Umsatzerlöse aus Mieten	10.300	10.150	10.235	10.042
Instandhaltungsaufwendungen	1.800	1.800	2.166	2.065
Personalaufwendungen	1.950	1.875	1.891	1.839
Abschreibungen	3.250	3.100	3.236	3.107
Zinsaufwendungen (ohne Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen)	1.200	1.250	1.233	1.296
Jahresüberschuss	706	622	244	191

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 2019 und 2020 sind keine außergewöhnlichen Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen können. Im Wirtschafts- und Finanzplan sind sowohl die Risiken im Vermietungsgeschäft als auch Preis-, Beitrags- und Tarifierhöhungen bereits berücksichtigt worden. Besondere Finanzierungsinstrumente sind nicht vorhanden. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Zinsänderungsrisiken wurden durch entsprechende Zinsfestschreibungen minimiert. Bei der Liquiditätsversorgung gibt es keine Engpässe, da die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG über ausreichend freie Ränge in ihren Grundbüchern verfügt. Biometrische Risiken bei den Pensionsverpflichtungen wurden berücksichtigt.

3.8 Prognosebericht

Für die zukünftige Entwicklung rechnet der Vorstand, bedingt durch die anziehende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt mit tendenziell fallenden Leerstandskosten. Ferner werden 2019 zwei Objekte mit insgesamt 25 Wohnungen, die modernisierungsbedingt die Leerstandsquote negativ belastet haben, wieder zur Vermietung zur Verfügung stehen. Die Genossenschaft ist auch weiterhin in der Lage, erhebliche Beträge für Modernisierung und Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes aufzuwenden. Für die Folgejahre ist eine mittelfristige Investitionsplanung vorhanden.

Für das Geschäftsjahr 2019 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

2018 war das Jubiläumsjahr der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG. In vielfältigen Aktionen wurde das 100-jährige Jubiläum gebührend gefeiert. Alle durchgeführten Aktionen – wie die monatlichen Events für die Mitglieder, oder die zwei großen Mitgliederfeste in Lehe und Geestemünde-Süd, sowie die große Festveranstaltung im Juli im ATLANTIC Hotel Sail City – wurden sehr positiv aufgenommen und haben den Bekanntheitsgrad der WoGe erhöht. Allen Beteiligten, die zum Gelingen beigetragen haben, an dieser Stelle nochmals vielen Dank für die Unterstützung.

Ferner war das vergangene Jahr für die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG bestimmt durch die weiter ansteigende Wohnraumnachfrage. Viele Wohnungen wurden nach Mieterwechsel komplett modernisiert beziehungsweise durch Instandhaltungsarbeiten wieder marktmäßig hergerichtet. Auch länger leerstehende Wohnungen konnten somit wieder zur Vermietung angeboten werden. Durch die Neubautätigkeit konnten fünf hochwertige Wohnungen fertiggestellt werden. Die Neubautätigkeit wird laufend fortgesetzt. Sechs weitere Wohnungen werden aktuell errichtet und 25 Wohnungen befinden sich in der Komplettmodernisierungsphase.

Für 2019 ist der Abschluss der räumlichen Veränderungen im Erdgeschoß des Verwaltungsgebäudes vorgesehen. Nach Fertigstellung der Umbaumaßnahmen erhalten die Mieter und Mitglieder der Wohnungsgenossenschaft ihren zentralen Anlaufpunkt in der Friedrich-Ebert-Straße 5.

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 gute Arbeit.

Bremerhaven, 09.04.2019

Der Vorstand: Uwe Stramm, Bernd Pietsch, Horst Elsmann



Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVA			
	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1,00	1,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	70.698.816,39		69.526.941,47
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	761,31		761,31
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	245.188,33		245.188,33
Technische Anlagen und Maschinen	0,00		0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	152.993,27		35.680,05
Anlagen im Bau	0,00		651.256,53
Bauvorbereitungskosten	52.696,51	71.150.455,81	0,00
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	4.578,61		6.133,28
Andere Finanzanlagen	500,00	5.078,61	500,00
Anlagevermögen insgesamt		71.155.535,42	70.466.461,97
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.904.895,74		4.077.954,07
Andere Vorräte	0,00	3.904.895,74	2.532,92
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	171.764,60		120.5517,24
Sonstige Vermögensgegenstände	133.816,33	305.580,93	98.546,35
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	380.745,67		610.484,23
Bausparguthaben	211.373,02	592.118,69	115.808,63
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		24.634,71	25.603,93
Bilanzsumme		75.982.765,49	75.517.909,34

PASSIVA

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	221.757,67		231.350,33
der verbleibenden Mitglieder	3.917.373,02		3.866.209,26
aus gekündigten Geschäftsanteilen	25.327,22	4.164.457,91	3.720,00
Rückständige, fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 17.911,60 EUR			(17.424,32)
Ergebnisrücklage			
Gesetzliche Rücklage	3.281.015,18		3.251.229,71
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 29.785,47 EUR			20.191,60
Andere Ergebnisrücklagen	14.005.753,34	17.286.768,52	13.945.753,34
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 60.000,00 EUR			(20.000,00)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	244.247,85		
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 89.785,47	154.462,38	151.195,46
Eigenkapital insgesamt		21.605.688,81	21.449.458,10
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.949.783,00		3.699.347,00
Steuerrückstellungen	4.747,50		5.275,00
Sonstige Rückstellungen	188.692,64	4.143.223,14	105.664,62
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.250.225,97		44.211.126,04
Erhaltene Anzahlungen	5.193.310,85		5.148.337,95
Verbindlichkeiten aus Vermietung	141.736,85		136.690,31
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	542.281,10		653.961,50
Sonstige Verbindlichkeiten	106.299,04	50.233.853,54	108.048,82
davon aus Steuern: 42.831,29 EUR			37.494,33
Bilanzsumme		75.982.765,49	75.517.909,34

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		13.970.748,75	13.786.909,18
aus anderen Lieferungen und Leistungen		26.637,76	25.423,56
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 198.058,33	+ 13.223,52
Andere aktivierte Eigenleistungen		135.109,27	104.771,91
Sonstige betriebliche Erträge		181.509,13	144.030,32
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.763.166,64	5.848.912,79
Rohergebnis		8.352.779,94	8.225.445,70
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.408.762,53		1.420.047,05
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 202.668,22 EUR	482.463,65	1.891.226,18	418.983,16 (147.201,31)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.235.779,30	3.106.719,18
Sonstige betriebliche Aufwendungen		879.484,75	957.094,88
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	265,33		325,12
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	156,71	425,04	1.192,89
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.558.117,98	1.581.264,11
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 325.062,00 EUR			(-265.343,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		18.477,03	30.070,23
Ergebnis nach Steuern		770.119,74	712.785,10
Sonstige Steuern	525.871,89	525.871,89	521.398,04
Jahresüberschuss		244.247,85	191.387,06
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss			
in die gesetzliche Rücklage		- 29.785,47	- 20.191,60
in andere Ergebnissrücklagen		- 60.000,00	- 20.000,00
Bilanzgewinn		154.462,38	151.195,46

Anhang des Jahresabschlusses 2018

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 Vorjahreszahlen der Gewinn- und Verlustrechnung sind aufgrund der Neufassung von § 277 Absatz 1 HGB nicht vergleichbar. So wurde die Position Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen zum 31.12.2017 erstmalig erfasst.

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 15.635,32 EUR enthalten und betreffen den Posten „Anlagen im Bau“.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.904.895,74 EUR (Vorjahr 4.077.954,07 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Die Aufstockung der Bussestraße 3, 5 und Borriesstraße 9 in Bremerhaven um zwei Etagen, mit vier zusätzlichen Wohnungen, wurde mit insgesamt 16 Wohnungen und drei Gewerberäumen zum 01.11.2018 fertiggestellt. Die Maßnahme wurde unter „Anlagen im Bau“ erfasst.

Die Position „Bauvorbereitungskosten“ betrifft das Bauvorhaben Wismarer Straße 6 (VE 88). Das vorhandene Gebäude wird um eine Etage mit sechs Wohnungen aufgestockt.





Rücklagenspiegel

Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen sowie den zugrunde liegenden Richttafeln 2018G von Prof. Dr. Klaus Heubeck errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten Abzinsungssatz von 3,21 %. Zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages wurde eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2 % und ein Rententrend von 1 % angesetzt.

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

Bei den Rückstellungen für Altersvorsorgeverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 412.678,00 EUR.

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

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

Prüfungskosten	29.000,00 EUR
Interne Jahresabschlusskosten	15.000,00 EUR
Kosten Steuerberater	7.800,00 EUR
Urlaubsansprüche	6.288,00 EUR
Altersteilzeitmodelle	26.236,72 EUR
Hausbewirtschaftung	102.207,31 EUR

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

Bewertung Umlaufvermögen

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

Verbindlichkeiten (Schuldposten) werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

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.

RÜCKLAGENSPIEGEL					
	Bestand am 31.12.2017	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüber- schuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am 31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Ergebnisrücklage					
gesetzliche Rücklage	3.251.229,71	0,00	29.785,47	0,00	3.281.015,18
Bauerneuerungsrücklage	626.000,00	0,00	0,00	0,00	626.000,00
andere Ergebnisrücklagen	13.319.753,34	0,00	60.000,00	0,00	13.379.753,34
	17.196.983,05	0,00	89.785,47	0,00	17.286.768,52

C. Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS						
	Anschaffungs- und Herstellungskosten (AK/HK)					
	AK/HK 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	Zuschreibungen	AK/HK 31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	141.252,28	243,95	0,00	0,00	0,00	141.496,23
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	143.925.043,14	2.738.205,67	0,00	1.638.039,40	0,00	148.301.288,21
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	550.193,82	148.828,42	131.807,68	0,00	0,00	567.214,56
Anlagen im Bau	651.256,53	986.782,87	0,00	-1.638.039,40	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	52.696,51	0,00	0,00	0,00	52.696,51
Sachanlagen gesamt	145.474.879,85	3.926.513,47	131.807,68	0,00	0,00	149.269.585,64
Finanzanlagen						
Sonstige Ausleihungen	6.133,28	0,00	1.554,67	0,00	0,00	4.578,61
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00
Finanzanlagen gesamt	6.633,28	0,00	1.554,67	0,00	0,00	5.078,61
Anlagevermögen insgesamt	145.622.765,41	3.926.757,42	133.362,35	0,00	0,00	149.416.160,48

Abschreibungen					Buchwerte			
	Abschreibungen des GJ EUR	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit...			kumulierte Abschreibungen 31.12.2018 EUR	Buchwert 31.12.2018 EUR	Buchwert 01.01.2018 EUR	
		Zugängen/ Zuschrei- bungen EUR	Abgängen EUR	Umbuchun- gen EUR				
	141.251,28	243,95	0,00	0,00	0,00	141.495,23	1,00	1,00
	74.398.101,67	3.204.370,15	0,00	0,00	0,00	77.602.471,82	70.698.816,39	69.526.941,47
	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
	514.513,77	26.325,08	0,00	126.617,56	0,00	414.221,29	152.993,27	35.680,05
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	651.256,53
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52.696,51	0,00
	75.015.052,16	3.230.695,23	0,00	126.617,56	0,00	78.119.129,83	71.150.455,81	70.459.827,69
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.578,61	6.133,28
	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	5.078,61	6.633,28
	75.156.303,44	3.230.939,18	0,00	126.617,56	0,00	78.260.625,06	71.155.535,42	70.466.461,97



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

FORDERUNGEN			
	insgesamt EUR	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vorjahr) EUR	
Forderungen aus Vermietung	171.764,60	87.485,77	30.748,65
Sonstige Vermögensgegenstände	133.816,33	-	-
Gesamtbetrag	305.580,93	87.485,77	30.748,65

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

VERBINDLICHKEITEN						
	insgesamt EUR	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr (Klammer =Vorjahr) EUR	über 1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.250.225,97	4.499.138,05 (4.310.576,10)	15.568.178,76	24.182.909,16	42.994.180,14	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	5.193.310,85	5.193.310,85 (5.148.337,95)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	141.736,58	141.736,58 (136.690,31)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	542.281,10	542.281,10 (653.961,50)				
Sonstige Verbindlichkeiten	106.299,04	77.833,29 (78.693,76)	0,00	28.465,75		
Gesamtbetrag	50.233.853,54	10.454.299,87 (10.328.259,62)	15.568.178,76	24.211.374,91	42.994.180,14	

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	-
Gesamt	21	7

Mitgliederbewegung

Anfang 2018	4.277
Zugang 2018	293
Abgang 2018	-328
Ende 2018	4.242

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 51.163,76 EUR.

Gemäß § 18 der Satzung der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG haben die Mitglieder auch im Falle der Insolvenz der Genossenschaft keine Nachschüsse zu leisten. Sie haften der Genossenschaft mit den übernommenen Geschäftsanteilen.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e. V.
Leibnizufer 19, 30169 Hannover

Mitglieder des Vorstandes

- Dipl.-Volkswirt Uwe Stramm, Geschäftsführer, Vorsitzender
- Bernd Pietsch, Finanzbeamter
- Horst Elsmann, Pensionär

Mitglieder des Aufsichtsrates

- Torben Wiemken, Bankkaufmann, Vorsitzender
- Dipl.-Ingenieur Follrich Vietor, Rentner, stellvertretender Vorsitzender (bis 19.06.2018)
- Wilfried Duck, Pensionär
- Michaela Krause, Verwaltungsangestellte, stellvertretende Vorsitzende (ab 20.06.2018)
- Patricia Schomacker, Verwaltungsangestellte
- Gabriele Wiemken, Zahnarzhelferin
- Dietmar Kraske, Angestellter
- Hermann-Dieter Lesch, Soldat

Nachtragsbericht:

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

Gewinnverwendungsvorschlag:

Gemäß Gesetz und Satzung werden von dem Jahresüberschuss 2018 in Höhe von 244.247,85 EUR die Beträge von 29.785,47 EUR in die gesetzliche Rücklage und 60.000,00 EUR in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Der Vertreterversammlung soll vorgeschlagen werden, nach Feststellung der Bilanz den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 154.462,38 EUR als Gewinnanteil (= 4 %) auf die am 01.01.2018 vorhandenen Geschäftsguthaben an die Mitglieder der Genossenschaft auszuschütten.

Bremerhaven, 09. April 2019

Der Vorstand

Uwe Stramm, Bernd Pietsch, Horst Elsmann





Bericht des Aufsichtsrates

2018 hielt für die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG erneut zahlreiche wohnungswirtschaftliche Herausforderungen und Themenstellungen parat. Darüber hinaus stand das Geschäftsjahr ganz im Zeichen des 100-jährigen Bestehens der WoGe Bremerhaven, welches mit diversen Events, Veranstaltungen und Aktionen gefeiert wurde.

In diesem herausfordernden und sich kontinuierlich verändernden Umfeld gelang es der Genossenschaft insgesamt, die sich selbst gesteckten, ambitionierten Ziele zur Modernisierung und Weiterentwicklung der nunmehr 100-jährigen WoGe zu erreichen.

Der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG hat im abgelaufenen Berichtsjahr die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben erfüllt und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Insgesamt hat der Aufsichtsrat die in 2018 getroffenen Entscheidungen, Maßnahmen und Planungen konstruktiv und kritisch begleitet und sich mit den bestehenden und zukünftigen Herausforderungen der Genossenschaft intensiv auseinandergesetzt.

Im Jahr 2018 hat sich der Aufsichtsrat innerhalb von neun gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und anhand von mündlichen und schriftlichen Berichten über die Unternehmensplanung, die aktuelle wirtschaftliche Lage und Entwicklung der Genossenschaft sowie über wesentliche Einzelvorgänge unterrichten lassen. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat über alle grundlegenden Fragen zur Geschäftspolitik und zur strategischen Ausrichtung der Genossenschaft ausführlich informiert. Des Weiteren hat der Aufsichtsrat 2018 innerhalb von sechs Begehungen ausgewählte Bestandsobjekte der WoGe Bremerhaven besichtigt. Hierbei erfolgte die Begutachtung von modernisierungsbedürftigen und bereits modernisierten Wohnungen. Ferner wurden schwerpunktmäßig Objekte besichtigt, bei denen Komplettmodernisierungen bzw. wesentliche Instandhaltungsmaßnahmen (inkl. Neubauprojekte) geplant bzw. bereits durchgeführt wurden.

Geschäftspolitische Entscheidungen, die die Zustimmung oder Genehmigung des Aufsichtsrates erfordern, wurden gemeinsam mit dem Vorstand erörtert und jeweils gesondert beschlossen.

Die ordentliche Vertreterversammlung 2018 fasste zu allen Tagesordnungspunkten die notwendigen Beschlüsse und nahm die Berichte des Vorstandes und Aufsichtsrates zustimmend zur Kenntnis. Vorstand und Aufsichtsrat erhielten Entlastung. Die gesetzliche Prüfung wurde durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw) durchgeführt. Geprüft wurde der Jahresabschluss per 31.12.2017 unter Einbeziehung des Lageberichts sowie die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Die uneingeschränkte Prüfungsbescheinigung wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat befasste sich in seiner Sitzung am 29.04.2019 eingehend mit dem vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2018. Hierbei wurde neben der Bilanz auch die Gewinn- und Verlustrechnung, der Bericht zur Lage der Genossenschaft, der Anhang sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns erörtert. Der Aufsichtsrat stimmt dem aufgestellten Jahresabschluss zu und gibt der Vertreterversammlung folgende Empfehlungen:

- Annahme des Geschäfts- und Lageberichts des Vorstandes
- Feststellung des Jahresabschlusses per 31.12.2018
- Zustimmung zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2018
- Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2018

Der Aufsichtsrat möchte allen Vertretern, dem Vorstand sowie insbesondere den engagierten Mitarbeitern der Genossenschaft für die geleistete Arbeit 2018 seinen Dank aussprechen.

Bremerhaven, 29.04.2019

Für den Aufsichtsrat

Torben Wiemken, Aufsichtsratsvorsitzender



Bestand

zum 31. Dezember 2018

BESTAND				
Straße / Hausnummer	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
Adolfstraße 17, 19, 21, 22, 24, 26	6	45	13	-
Alfred-Balzer-Straße 2, 4, 6, 8, 10	5	42	-	-
Allmersstraße 1, 3	2	16	17	-
Am Lister Tief 29, 43, 52, 53, 54, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 76, 84, 86, 88, 90, 92, 94	18	57	-	-
Am Oberhamm 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 94, 96, 98, 100, 102, 104	17	91	49	-
Am Skagerrak 53, 54, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99	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	3
Buchtstraße 46, 48, 50, 50a	4	26	-	-
Bürgermeister-Kirschbaum-Platz 1, 2, 3, 4, 5, 6	4	41	-	1

BESTAND				
Straße / Hausnummer	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
Bütteler Straße 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33	18	144	12	-
Bussestraße 3, 5, 6, 7, 8, 22a, 22b, 23	8	82	15	-
Dionysiusstraße 10	1	7	10	-
Düppelstraße 15, 17, 19	3	24	-	-
Eisenbahnstraße 14, 16, 18, 20, 22	5	52	-	-
Elsässer Straße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18	15	136	21	1
Finkenwälderstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12	12	28	6	-
Forbacher Straße 1, 2, 3	3	29	-	-
Friedrich-Ebert-Straße 5, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 87, 88, 89, 91	11	88	19	10
Friedrichstraße 28, 30	2	11	6	-
Fritz-Reuter-Straße 10, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 46, 48, 50, 52	19	160	12	1
Gagelstraße 5	1	6	3	-
Goethestraße 33, 86	2	46	10	-
Grashoffstraße 46	1	8	-	-
Großer Blink 9, 11	2	12	6	-



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

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



BESTAND				
Straße / Hausnummer	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
Schönianstraße 25, 27	2	12	7	-
Soltauer Straße 15	1	6	-	-
Spadener Straße 155, 155a	2	10	6	-
Spichernstraße 3, 5	2	18	-	-
Straßburger Platz 2	1	12	-	-
Süderwürden 2, 4, 6	3	20	-	-
Sylter Weg 1, 3, 5, 7, 9	5	20	15	2
Talstraße 8, 10, 12	3	34	12	-
Twischlehe 4, 6	2	10	-	-
Voßstraße 1, 3, 5	3	41	-	-
Weißenburger Straße 15, 16, 17, 19, 26	5	43	-	-
Werkstraße 5, 14, 16, 18, 20	5	37	6	2
Westermannsgang 2	1	7	-	-
Wismarer Straße 3, 5, 6, 7, 9, 11, 13, 15	8	80	21	-
Wittenkindstraße 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20	8	60	7	2
Wurster Straße 108, 110	2	20	-	-
Gesamt	419	2829	431	33

**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