

WOHNEN in Zahlen

GESCHÄFTSBERICHT 2020





Liebe Genossenschaftsmitglieder, sehr geehrte Leserinnen und Leser,

im Jahr 2020 hat die Corona-Pandemie unser Zusammenleben vor neue Herausforderungen gestellt. Glücklicherweise waren die Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft nicht so stark wie in anderen Wirtschaftsbereichen. Die Krise hat aber auch zu neuen Arbeitsmethoden geführt. So wurde die Möglichkeit des mobilen Arbeitens innerhalb kurzer Zeit eingeführt. Auch neue Kommunikationswege über Videokonferenzen und Web-Seminare gehören mittlerweile zum Standard.

Unser Bauprogramm konnte in 2020 wie geplant durchgeführt werden. In der Wismarer Straße 6 wurde eine Komplettmodernisierung der Wohnanlage sowie Aufstockung um sechs Wohnungen auf 24 Wohnungen fortgeführt und konnte Anfang 2021 an die neuen Mieter übergeben werden.

Unser neu gestaltetes Verwaltungsgebäude im Erdgeschoss in der Friedrich-Ebert-Straße 5 mit kunden-

freundlichen, ebenerdigen Zentralempfang konnte nach Abschluss der umfangreichen Umbaumaßnahmen in 2020 bezogen werden. Wir hoffen, dass wir Sie nach Ende der Pandemiebeschränkungen hier bald wieder uneingeschränkt begrüßen können.

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

Weitere Informationen und Aktuelles finden Sie unter



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

Ihre WoGe Bremerhaven



Inhaltsverzeichnis

Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung	4
Aufsichtsrat	4
Prüfungsausschuss	4
Vorstand	4

Lagebericht für das Jahr 2020

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 2020

Aktiva/Passiva	16
Gewinn- und Verlustrechnung	18

Anhang des Jahresabschlusses 2020

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 | Dr. Ing. 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, Martin |
| 6 | Bucken, Helke | 35 | Ronnenberg, Nicole |
| 7 | Eberspächer, Carmen | 36 | Rüssel, Walter |
| 8 | Eberspächer, Harald | 37 | Schomacker, Michael |
| 9 | Elsmann, Rosemarie | 38 | Sellmann, Manfred |
| 10 | Elsmann, Sarah | 39 | Siewert, Anja |
| 11 | Gehrke, Heiko | 40 | Siewert, Guido |
| 12 | Hänsel, Peter | 41 | Sommer, Erika |
| 13 | Hellwig, Anneliese | 42 | Spaude, Carsten |
| 14 | Hellwig, Bernd | 43 | Spaude, Celina |
| 15 | Hellwig, Mike | 44 | Spaude, Martina |
| 16 | Henning, Corinna | 45 | Stürmer, Silvia |
| 17 | Hillmer, Bodo | 46 | von Scheidt, Horst |
| 18 | Hillmer, Margrit | 47 | von Scheidt, Irmgard |
| 19 | Inselmann, Hans-Heinrich | 48 | Voss, Andreas |
| 20 | Inselmann, Karin | 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, Anabela |
| 27 | Kühn, Wolfgang | 56 | Wolters, Horst |
| 28 | Lesch, Margrit | 57 | Wolters, Thorsten |
| 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 2020

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. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf die dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die sorgsam mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

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

1.2 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage war im Jahr 2020 von der Corona-Pandemie geprägt. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im abgelaufenen Jahr preisbereinigt um 5,0 % gesunken. Die deutsche Wirtschaft hat nach einer zehnjährigen Wachstumsphase nun einen starken coronabedingten Einbruch erlebt, dessen Ausmaß alles in den Schatten stellt, was die Weltwirtschaft seit dem Zweiten Weltkrieg an Krisen erlebt hat.

Bis auf das Baugewerbe mit einem Plus von 1,4 % mussten alle anderen Bereiche negative Werte ausweisen. Besonders bei den sonstigen Dienstleistern, zu denen neben Sport und Unterhaltung auch die Kreativwirtschaft zählt, sank die Bruttowertschöpfung im Vergleich zum Vorjahr um 11,3 %.

Anders als während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009, als der gesamte Konsum die Wirtschaft stützte, gingen die privaten Konsumausgaben im Jahr 2020 preisbereinigt um 6,0 % zurück. Dementsprechend erhöhte sich die Sparquote trotz des anhaltend niedrigen Zinsniveaus um 5 % auf einen historischen Höchstwert von 16,3 Prozentpunkten. Der bisherige Höchstwert aus dem Jahr 1992 mit rund 13 % wurde dabei weit übertroffen.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich im Coronakrisenjahr deutlich abgeschwächt. Die zeitweilige Mehrwertsteuersenkung und stark gefallene Energiepreise drückten die Inflationsrate im Jahresdurchschnitt auf 0,5 %.

Der Aufwärtstrend am Arbeitsmarkt wurde nach 14 Jahren Zuwachs in 2020 beendet. Die Zahl der Erwerbstätigen verminderte sich um rund 477.000 Personen und lag zum Jahresende bei 44,8 Millionen Berufstätigen.

Im Jahresdurchschnitt 2020 waren bundesweit 2.700.000 Personen arbeitslos, 430.000 mehr als im Vorjahr. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,8 Prozentpunkte auf bundesweit 5,8 %. Zudem erreichte die Inanspruchnahme von Kurzarbeit nie da gewesene Ausmaße. Fast 14,4 Millionen Personen machten hiervon in 2020 gebrauch. Besonders im März und April befanden sich über 10,6 Millionen Personen in konjunktureller Kurzarbeit.

Im Jahr 2020 hat die Bevölkerung aufgrund der geringeren Nettozuwanderung bei gestiegenen Sterbezahlen und weniger Geburten, erstmals seit 2011 nicht mehr zugenommen. Ende 2020 haben in Deutschland 83,2 Millionen Menschen gelebt.

Die Bundesregierung rechnet für 2021 mit einem Anstieg der Wirtschaftsleistung um 3,0 %. Die Zahl der registrierten Arbeitslosen soll sich um die 2,3 Millionen Personen bewegen und die Zahl der Erwerbstätigen auf 45,4 Millionen erhöhen. Allerdings können diese Werte wegen der weiteren unvorhersehbaren Auswirkungen der Corona-Pandemie noch erheblichen Schwankungen unterliegen.

1.3 Rahmenbedingungen in Bremerhaven

Die Belastungen durch die Coronakrise haben sich auch im Land Bremen erheblich ausgewirkt. Das BIP hat sich preisbereinigt um 7,0 % reduziert. Zu diesem starken Rückgang kam es insbesondere auf Grund schwächerer Impulse aus dem produzierenden Gewerbe, dort gab es preisbereinigt eine Verminderung um 15,5 %. Auch die Dienstleistungsbereiche gaben stark nach; hier gab es preisbereinigt eine Verringerung von 4,5 %. Diese Entwicklung hat sich bei der Arbeitslosigkeit niederschlagen. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote lag im Jahr 2020 bei rund 13,8 % und damit um 1,6 % über dem Vorjahreswert. Zum 31.12.2020 verringerte sich die Quote auf 12,9 %. Insgesamt befanden sich am Jahresende 7.832 Frauen und Männer auf der Suche nach einer Arbeitsstelle. Auch in Bremerhaven konnte durch den massiven Einsatz von Kurzarbeit die Arbeitslosigkeit gebremst

werden. Im April waren mit 10.648 Personen die meisten Menschen in Kurzarbeit.

Die Fußgängerzone in Bremerhaven hat im letzten Jahr viel an Attraktivität verloren. Im Columbuscenter ist Karstadt inklusive seiner über zehn Untermieter sowie Saturn nicht mehr vertreten. Rossmann und Depot planen ebenfalls die Schließung für das erste Halbjahr 2021. Mc Donalds und die Traditionsschuhhäuser Lange und Beisheim haben ebenfalls geschlossen.

Die Zukunft der Lloyd Werft im Verbund mit der MV Werften Holding in Stralsund, Wismar und Rostock ist ebenfalls ungewiss. Mitte Februar 2021 war bekannt geworden, dass sich die Genting Group von der Bremerhavener Werft trennen und den Betrieb einstellen will. Der Containerumschlag blieb mit 51,1 Millionen Tonnen und einem Minus von 1,4 % in der Pandemie relativ stabil. Insgesamt wurden 4,77 Millionen Standardcontainer umgeschlagen, ein Minus von 1,8 %. Der Automobilumschlag musste ebenfalls erhebliche Verluste hinnehmen. 1,73 Millionen Fahrzeuge wurden am Autoterminal umgeschlagen. Das bedeutet einen Verlust von 20 % gegenüber dem Vorjahreswert. Die Hafententwicklung in Bremerhaven musste damit – wie schon in 2019 – gegenüber den guten Vorjahren einen weiteren erheblichen Dämpfer hinnehmen.

Der im Jahr 2014 gestartete Hafentunnelbau zwischen dem Überseehafen und der A 27 soll nun im Frühjahr 2022 für den Verkehr freigegeben werden. Die ursprünglichen Bau- und Planungskosten von 180 Millionen Euro summieren sich inzwischen auf rund 217 Millionen Euro. Die Zusatzkosten belasten Bremerhaven mit 20,5 Millionen Euro; der Rest wird von Bremen getragen.

Die Auftragslage in der Bauwirtschaft ist unverändert sehr gut. Durch die gestiegene Nachfrage und das noch weiter abgesunkene Zinsniveau wurden wieder viele Objekte fertiggestellt beziehungsweise befinden sich in der Planungs- und Durchführungsphase.

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 Bebauung auf dem rund 5,6 Hektar großen Kistnergelände wurde mit der Fertigstellung eines Edeka-Marktes weiter vorangetrieben. Hinter dem Supermarkt sollen ein Hostel und Gastronomie entstehen. Zur Geeste hin werden insgesamt 132 Wohnungen in vier Blöcken durch die Gewoba und Stäwog errichtet. Die Baugebiete in der Rudloffstraße und in Wulsdorf mit dem „Quartier am Warrings-Park“ nehmen Formen an. Auf dem Warringsquartier hinter dem neuen Edeka-Markt an der Weserstraße sollen in den nächsten Jahren 234 Wohnungen und eine Kindereinrichtung für 0 bis 3-jährige entstehen. Die ersten 33 Mietwohnungen in fünf Stadthäusern konnten bezogen werden, der zweite Bauabschnitt mit 38 Wohnungen ist gestartet.

Ferner ist auf einer Brache des ehemaligen Leher Güterbahnhofs ein neues Quartier mit 100 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 16 Reihenhäusern geplant. Im Leher Norden an der Wurster Straße ist mit dem Bau von 50 Komfortwohnungen begonnen worden. Zentral in der Stadt im ehemaligen Tanzclub „Capitol“ an der Elbestraße soll ein Studentenhaus mit rund 60 Appartements und in der Deichstraße ein Studentenwohnheim mit 35 Appartements errichtet werden.

Als weiteres herausragendes Projekt für die Stadtentwicklung ist das 110 Hektar große Entwicklungsgebiet „Werftquartier“ anzusehen. Das Gelände soll das Verbindungsstück zwischen den Havenwelten und dem Schaufenster Fischereihafen werden und dabei den Stadtteil Geestemünde zum Wasser hin öffnen. Im Jahr 2020 wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt, den das Büro Cobe aus Kopenhagen gewonnen hat. Auf der Grundlage des Cobe-Entwurfs soll zunächst die Rahmenplanung bis Mitte 2021 und danach die nächsten Planungsschritte bis Ende 2022 umgesetzt werden. In dem neuen Gebiet sollen rund 3.400 Wohneinheiten und 2.000 Arbeitsplätze entstehen. Insgesamt soll das Werftquartier über einen Zeitraum von 10 – 15 Jahren entwickelt werden.

Der große Traum von der wachsenden Offshore-Windenergie hat sich für Bremerhaven mit der Schließung des letzten Windradherstellers Senvion in 2020 nicht erfüllt. Neue Geschäftsfelder müssen deshalb entwickelt werden. Auf einem 150 Hektar großen Areal auf der Lüneplate soll ein ökologisch wertvolles Gewerbegebiet ent-

stehen. Hierdurch sollen Firmen der Wachstumsbranche „Green Economy“ nach Bremerhaven gelotst werden. Das neue „LUNE DELTA“ soll ab 2021 schrittweise hochwertige Gewerbeflächen auch für kleinere und mittlere Unternehmen je nach Bedarf bereitstellen.

Der neue Hoffnungsträger für Bremerhaven heißt nun Wasserstoff produziert mit Ökostrom. Die Stadt soll Kompetenzzentrum werden. Eine zentrale Rolle spielt dabei die Erstellung einer Pilotanlage für die Wasserstoffgewinnung auf dem ehemaligen Flugplatz Luneort durch das Fraunhofer-Institut für Windenergiesysteme (IWES). Bis zu zehn sogenannte Elektrolyseure mit je einem Megawatt Nennleistung sollen entstehen. Hierbei soll die schon vorhandene 8-Megawatt-Windkraftanlage genutzt werden. Für dieses Projekt stehen 20 Millionen Euro zur Verfügung.

Die zusätzliche Aufwertung der Gewerbegebiete im Süden der Stadt durch den geplanten Offshore-Terminal Bremerhaven (OTB) ist durch ein Gerichtsurteil des Verwaltungsgerichts Bremen zunächst gestoppt worden. Ein neuer Termin vor dem Oberverwaltungsgericht steht noch nicht fest. Fraglich ist allerdings, ob dieser Termin noch notwendig ist, da das Gericht die Prognosen für den OTB-Umschlag bemängelt hat und sich diese zwischenzeitlich noch weiter wesentlich reduziert haben.

Auch bei den umfangreichen touristischen Angeboten im Gebiet des alten und neuen Hafens haben sich die Einschränkungen durch die Corona-Pandemie negativ auf die Besucherzahlen ausgewirkt. Gegenüber den guten Vorjahren nahmen die Zahlen in allen Museen und Touristenattraktionen ab. Neben dem Zoo am Meer (-74.000

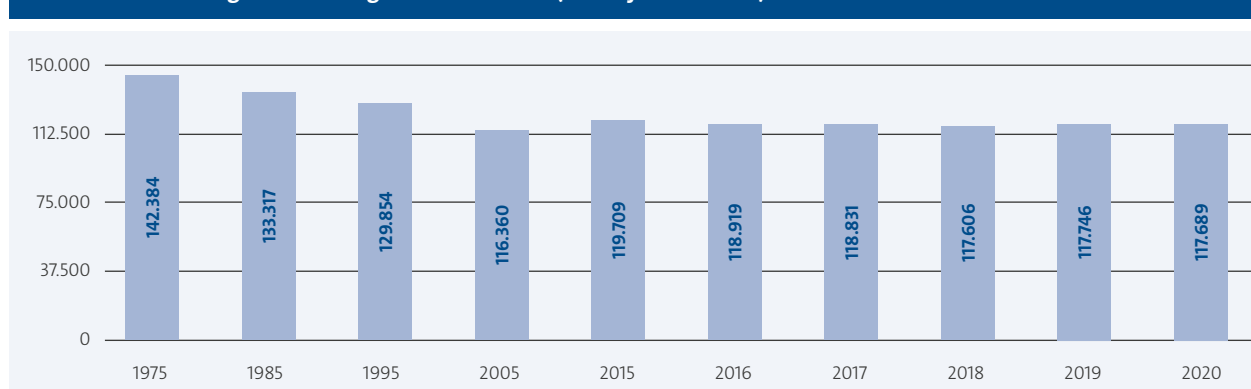
Personen) und dem Deutschen Auswandererhaus (-78.400 Personen) haben sich die Besucherzahlen im Klimahaus auf 232.667 Personen nahezu halbiert. Nur beim Deutschen Schifffahrtsmuseum hielt sich der Rückgang mit rund 19 % in Grenzen.

Es gibt in dieser schweren Zeit aber auch Lichtblicke zu nennen. So ist das leerstehende historische Eiswerk an einen Investor verkauft worden, der hier in der Nähe zum Schaufenster Fischereihafen mit dem Bau einer Indoor-Attraktion für Kinder, Jugendliche und Erwachsene begonnen hat. Ferner soll ein zentraler Marktplatz mit diversen gastronomischen Angeboten entstehen.

Die bisher boomende Kreuzfahrtbranche ist nahezu zum Erliegen gekommen. Kamen in 2019 noch 115 Schiffe mit 246.995 Passagieren in Bremerhaven an, waren es in 2020 nur 6 Schiffe mit 2.596 Personen. Entsprechend gingen auch die Übernachtungszahlen stark zurück.

Der Einwohnerbestand zum 31.12.2020 beläuft sich auf 117.689 Personen, davon sind 59.149 Personen männlich. Für das Jahr 2020 ergab sich somit eine leichte Abnahme um 57 Personen. Nach Altersgruppen aufgegliedert betreffen hiervon 71.550 Einwohner die Gruppe der 18 bis 65-jährigen, gefolgt von der Gruppe 65 Jahre und älter mit 25.823 Einwohnern. 20.316 Einwohner sind somit unter 18 Jahre alt.

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 2020 wie folgt entwickelt (Tabelle 1):

Tabelle 1 – Bestand der WoGe Bremerhaven

	Wohnungen	Garagen	Sonstige Einheiten
Wohnbauten	2.809	431	30
Andere Bauten	-	-	1
31.12.2020	2.809	431	31
31.12.2019	2.817	431	32
Veränderungen	-8	0	-1

Veränderungen

Die Veränderung des Wohnungsbestandes resultiert aus dem Rückbau von zwei Mehrfamilienreihenhäusern in der Rostocker Str. 8 und 12 mit jeweils 4 Wohnungen und dem Umbau einer Gewerbeeinheit zu einer eigen genutzten Büroeinheit im Verwaltungsgebäude.

Die sonstigen Einheiten umfassen 27 Gewerberäume, drei Waschküchen und eine Werkstatt. Die Gesamtnutzungsfläche aller Wohnbauten (ohne Garagen) beträgt 187.684 qm, die Gesamtgrundstücksfläche 224.117 qm.

Die Genossenschaft verfügt über insgesamt 6.183 qm unbebaute Grundstücksflächen.

Die Wohnungsgenossenschaft hat ihren Wohnungsbestand im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder durch hohe Ausgaben im Instandhaltungs- und Modernisierungsbe- reich von insgesamt 4.791.791,61 EUR (Vorjahr 4.487.813,02 EUR) aufgewertet und den Markterfordernissen ange- passt.

Neben den laufenden Instandhaltungsmaßnahmen wurden insbesondere umfangreiche Modernisierungen von Bädern und Heizungsanlagen sowie die Verbesserung der Elektroversorgung bei gleichzeitigen Grundrissver- besserungen 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 Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen wurden Darlehen in Höhe von 4,6 Millio-

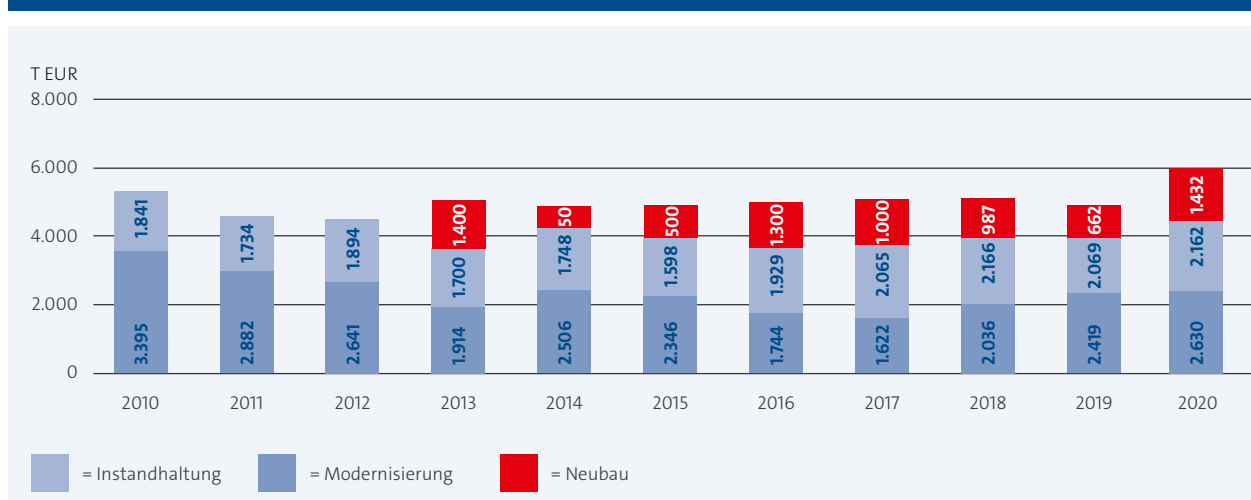
nen EUR in Anspruch genommen. Im Schaubild (Abb.2, unten) ist die Entwicklung dieser Ausgaben seit 2010 dargestellt.

2.2 Bautätigkeit/Erwerb von Wohnanlagen

In 2020 wurde die Komplettmodernisierung der Wohnanlage in der Wismarer Str. 6 fortgesetzt. Hierbei wurde das aus 18 Wohneinheiten bestehende Objekt um sechs Wohneinheiten aufgestockt. Zum Bilanzstichtag beliefen sich die Baukosten auf 2.094.336,71 Euro.

In Bremerhaven-Lehe wurde eine unbebaute Grundstücksfläche von 537 qm als Vorratsgrundstück erworben.

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



2.3 Vermietungssituation

Der Wohnungsmarkt war im abgelaufenen Jahr durch die Kontaktbeschränkungen wegen der Corona-Pandemie beeinträchtigt. Die Vermietungszahlen waren daher rückläufig und die Leerstände nahmen zu. Die leerstehenden überwiegend nicht marktfähigen Wohnungen sind für eine umfassende Sanierung vorgesehen oder werden für Neubauprojekte abgerissen.

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 leicht gestiegen. Der modernisierungsbedingte Leerstand steht 2020 weiterhin auf einem hohen Niveau.

Die Mietausfälle durch Leerstand (+89.552,08 EUR) sowie Abschreibungen auf Mietforderungen (-95.307,72 EUR) haben sich gegenüber dem Vorjahreswert per Saldo um 5.755,64 EUR auf 940.922,13 EUR vermindert.

Die Nutzungsentgelte (Sollmieten ohne Betriebskosten) betragen 10.599.564,84 EUR (Vorjahr 10.462.000,73 EUR). Erhöhungen ergaben sich neben planmäßigen Mietanpassungen im Wesentlichen aus der Fertigstellung von Modernisierungen und Wertverbesserungen. Aus

sonstigen Erlösen und Umlagen wurde ein Umsatz von 4.334.853,97 EUR (Vorjahr 4.174.962,88 EUR) erzielt. Für öffentlich geförderte Wohnungen haben wir Mietzuschüsse von 66.333,00 EUR (Vorjahr 80.099,00 EUR) erhalten.

Im Jahr 2020 waren 249 (Vorjahr 296) Wohnungswechsel zu bearbeiten. Die Fluktuationsrate lag somit bei rund 8,9 %. Die Leerstandquote erhöhte sich im Wesentlichen durch die Erhöhung der zur Komplettmodernisierung vorgesehenen Objekte von 7,4 % auf 8,2 %.

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

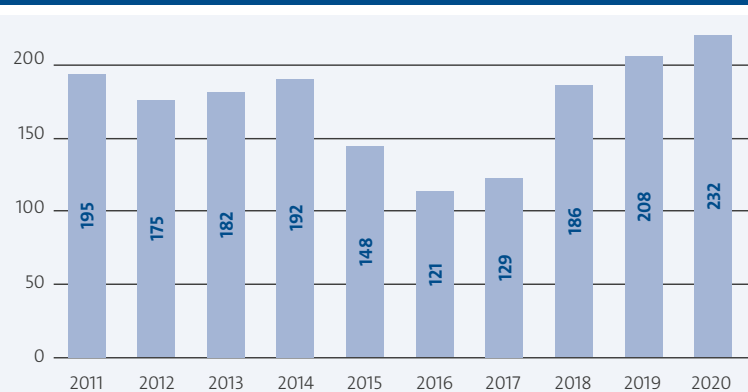
2.4 Mitglieder- und Geschäftsguthabenentwicklung

Die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG wies zum 31.12.2020 einen Bestand von 4.246 Mitgliedern (Vorjahr 4.255) mit 13.345 Anteilen aus. Die Bestandsentwicklung ergibt sich aus der Tabelle 2.

Ein Geschäftsanteil beträgt 310,00 EUR. Der Gesamtbestand an Geschäftsguthaben beläuft sich auf 4.305.612,53 EUR; er hat sich um 87.150,33 EUR erhöht. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 307.839,64 EUR auf Geschäftsanteile eingezahlt. An die zum Schluss des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder sind als Auseinandersetzungs-guthaben 189.999,31 EUR zu zahlen.



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



2.5 Vertreterversammlung

Wegen der Beschränkungen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie konnte die ordentliche Vertreterversammlung im Jahr 2020 nicht in Präsenzform durchgeführt werden.

Daher wurde die gesetzliche Möglichkeit in Anspruch genommen, die Vertreterversammlung ausschließlich im schriftlichen Umlaufverfahren durchzuführen. Vorab machten Aufsichtsrat und Vorstand in einer gemeinsamen Sitzung am 17.06.2020 von ihrer Sonderkompetenz zur Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2019 Gebrauch.

Nach Ende des schriftlichen Abstimmungszeitraums vom 08. bis 15.10.2020 erfolgte die Auszahlung der Stimmzettel am 15.10.2020. Danach wurde einstimmig beschlossen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 156.236,15 EUR als Gewinnanteil (= 4 %) auf die am 01.01.2019 vorhandenen Geschäftsguthaben an die Mitglieder der Genossenschaft auszuschütten. Ferner wurden Vorstand und Aufsichtsrat die Entlastung erteilt.

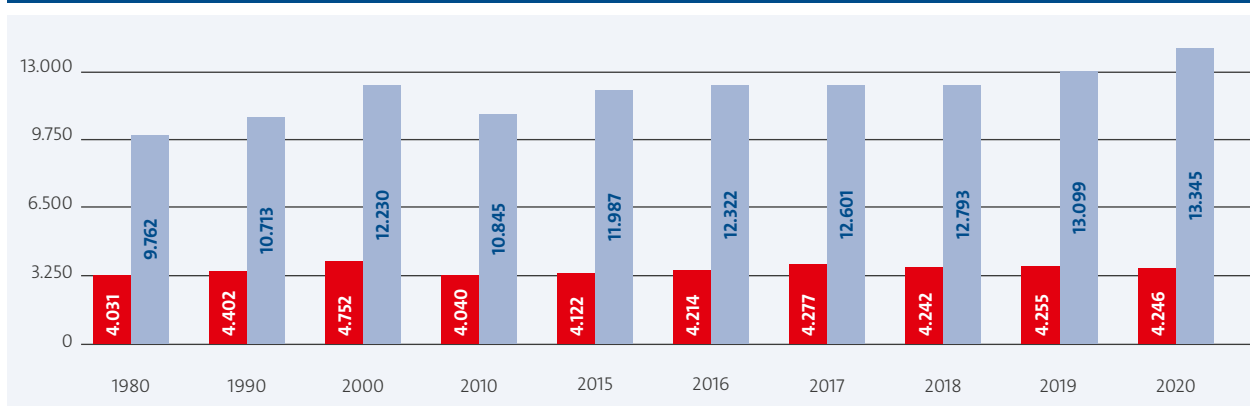
Die Entwicklung der Mitglieder und Geschäftsanteile ist aus Schaubild (Abb. 4, unten) ersichtlich.

Tabelle 2 – Bestandsentwicklung

	Mitglieder	Mitglieder	Anteile	Anteile
Bestand am 01.01.2020		4.255		13.099
Zugang				
Erwerb der Mitgliedschaft, Beteiligung mit weiteren Anteilen		285		1.073
Abgang				
Tod	68		267	
Kündigungen	190		455	
Teilkündigungen			26	
Übertragung	21		47	
Ausschlüsse	15	- 294	32	- 827
Bestand am 31.12.2020		4.246		13.345

Abb. 4 – Entwicklung Mitglieder und Geschäftsanteile

■ = Mitglieder ■ = Geschäftsanteile





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 2020 aufgestellte Finanzplan weist ein ausgeglichenes Ergebnis aus. Negative Beeinflussungen der Finanzlage 2020 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 2021 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 ebenfalls positiv auf den Wohnungsbestand aus. Die Beeinträchtigungen durch die Corona-Pandemie können im Jahr 2021 wahrscheinlich durch verstärkte Impfungen und Testangebote abgemildert werden.

Tabelle 3 – Kennzahlen zur Vermögenslage

	31.12.2020		31.12.2019		Bewegungen T EUR
	T EUR	%	T EUR	%	
Anlagevermögen	72.168,2	92,3	71.070,0	92,4	+ 1.098,2
Umlaufvermögen	5.988,2	7,7	5.868,0	7,6	+ 120,2
Rechnungs- abgrenzungsposten	24,0	0,0	27,1	0,0	- 3,1
Bilanzsumme	78.180,4	100,0	76.965,1	100,0	+ 1.215,3
Fremdmittel	51.142,8	65,5	50.662,4	65,8	+ 480,4
Rückstellungen	4.351,3	5,5	4.279,9	5,6	+ 71,4
Eigenkapital	22.686,3	29,0	22.022,8	28,6	+ 663,5

Tabelle 4 – Kapitalflussrechnung

	2020	2019	Veränderung
	T EUR	T EUR	
Finanzmittelbestand bis zum 01.01.	1.207,4	380,7	826,7
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen *	4.791,5	5.557,1	- 765,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 4.988,4	- 3.998,3	990,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	153,5	- 732,1	885,6
Finanzierungsmittelbestand zum 31.12.	1.164,0	1.207,4	-43,4
*darin enthalten:			
Cashflow nach DVFA/SG	4.258,9	4.305,8	- 46,9
Planmäßige Tilgungen	- 3.321,0	- 3.202,3	118,7

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 31.12.2020 bei der Genossenschaft 15 kaufmännische (davon vier Teilzeitkräfte) und fünf technische Angestellte sowie fünf Hauswarte und ein Auszubildender durchschnittlich 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 22 Begünstigte (drei Anwartschaften und 19 laufende Leistungen).

Die gesetzliche Prüfung durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. für das Geschäftsjahr 2019 erfolgte im September 2020. Es wurde uns eine ordnungsgemäße Geschäftsführung testiert.

3.6 Nachtragsbericht

Aufsichtsrat und Vorstand beabsichtigen in gemeinsamer Sitzung am 26.04.2021 zu beschließen, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, nach Feststellung der Bilanz den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 159.910,90 EUR als Gewinnanteil (= 4 %) auf die am 01.01.2020 vorhandenen Geschäftsguthaben an die Mitglieder der Genossenschaft auszuschütten.

Tabelle 5 – Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

	2020	2019	2018	2017	2016
Eigenkapitalquote (%)	29,0	28,6	28,4	28,4	28,0
Anlageintensität (%)	92,3	92,4	93,7	93,3	93,2
Cashflow (T EUR)	4.259	4.306	3.731	3.644	3.506
Zinsaufwand pro qm-Wohnfläche (EUR)	0,46	0,48	0,54	0,59	0,70
Zinsaufwand in Relation zur Sollmiete (%)	9,8	10,4	12,0	13,1	16,0

Tabelle 6 – Kennzahlen zur Ertragslage

	2020	2019	2018	2017	2016
Leerstandsquote (%)	8,2	7,4	6,6	4,6	4,3
Fluktuationsrate (%)	8,7	10,5	10,8	11,0	12,0
Durchschnittliche Nutzungsgebühren pro qm-Wohnfläche (EUR)	4,71	4,64	4,52	4,46	4,37
Instandhaltung pro qm-Wohnfläche (EUR)	0,96	0,92	0,96	0,92	0,86
Gesamtkapitalrentabilität (%)	2,4	2,2	2,1	2,1	2,7

Tabelle 7 – Plan-/Ist-Darstellung

	Plan 2021	Plan 2020	Ist 2020	Ist 2019
	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR
Umsatzerlöse aus Mieten	10.650	10.500	10.600	10.462
Instandhaltungsaufwendungen	2.000	1.900	2.161	2.069
Personalaufwendungen	1.975	2.025	1.881	2.002
Abschreibungen	3.500	3.400	3.432	3.665
Zinsaufwendungen (ohne Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen)	1.000	1.000	1.040	1.090
Jahresüberschuss	651	596	762	488

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 2021 und 2022 sind neben den schon erwähnten Auswirkungen durch die Corona-Krise keine weiteren 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 Tariferhöhungen 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

Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen. Der Vorstand hat in seiner Unternehmensplanung die derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie in seine Planzahlen einbezogen. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung machen es allerdings schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einschätzen zu können.

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.

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.

Für das Geschäftsjahr 2021 wird ein Jahresüberschuss erwartet.

3.9 Schlussbemerkungen

Das vergangene Jahr war für die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie bestimmt. Durch gemeinsame Anstrengungen der gesamten Belegschaft wurden besondere Vorkehrungen als Gegenmaßnahme in der Corona-Pandemie getroffen. So wurde die Möglichkeit für mobiles Arbeiten geschaffen, Wechselbetrieb für das Vermietungsteam und Hausmeister eingeführt, die räumliche Bürobesetzung durch Einzelnutzung entzerrt, sowie durch teilweise Schließung der Geschäftsstelle die Kontakte auf ein Minimum vermindert.

In 2020 konnten die neuen Räume im Erdgeschoß des Verwaltungsgebäudes bezogen werden. Die Mieter und Mitglieder der Wohnungsgenossenschaft haben jetzt einen zentralen barrierefreien Anlaufpunkt in der Friedrich-Ebert-Straße 5. Allen Beteiligten, die zum Gelingen beigetragen haben, an dieser Stelle nochmals vielen Dank für die Unterstützung.

Auch während der Corona-Pandemie wurden wieder viele Wohnungen nach Mieterwechsel komplett modernisiert beziehungsweise durch Instandhaltungsarbeiten wieder marktmäßig hergerichtet. Die Neubautätigkeit wird laufend fortgesetzt. Sechs Neubauwohnungen werden aktuell errichtet und stehen zur Vermietung bereit. Ferner werden 32 Wohnungen in drei Gebäuden komplett modernisiert und können ebenfalls in 2021 neu vermietet 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 gute Arbeit auch unter den erschwerten Arbeitsbedingungen durch die Einschränkungen der Corona-Pandemie.

Bremerhaven, 13.04.2021

Der Vorstand: Uwe Stramm, Bernd Pietsch, Horst Elsmann



Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA			
	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1.037,44	1.925,81
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	69.126.708,68		69.679.432,29
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	761,31		761,31
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	289.861,58		245.188,33
4. Technische Anlagen und Maschinen	6.950,51		0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	648.089,16		477.221,40
6. Anlagen im Bau	2.094.336,71		662.003,11
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	72.166.707,95	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	0,00		2.961,75
2. Andere Finanzanlagen	500,00	500,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt		72.168.245,39	71.069.985,00
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	4.040.499,79		4.052.615,83
2. Andere Vorräte	0,00	4.040.499,79	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	113.094,16		104.845,08
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		42.000,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	267.714,01	380.808,17	154.129,80
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.163.993,39		1.207.356,25
2. Bausparguthaben	402.872,74	1.566.866,13	307.075,06
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		23.970,27	27.075,49
Bilanzsumme		78.180.389,75	76.965.082,51

PASSIVA

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	182.352,30		221.053,69
2. der verbleibenden Mitglieder	4.115.613,22		4.028.462,89
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige, fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 13.192,58 EUR	7.647,01	4.305.612,53	8.112,79 (13.016,85)
II. Ergebnismrücklage			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 76.875,93 EUR	3.410.015,01		3.333.139,08 52.123,90
2. Andere Ergebnismrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 525.000,00 EUR	14.810.753,34	18.220.768,35	14.285.753,34 (280.000,00)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	761.786,83		
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	- 601.875,93	159.910,90	156.236,15
Eigenkapital insgesamt		22.686.291,78	22.022.757,94
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.167.290,00		4.102.400,00
2. Steuerrückstellungen	8.440,00		9.495,00
3. Sonstige Rückstellungen	175.552,81	4.351.282,81	168.023,69
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.218.576,00		44.428.309,57
2. Erhaltene Anzahlungen	5.226.901,37		5.268.652,15
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	136.445,72		132.259,45
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	436.302,39		705.962,87
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 70.659,06 EUR	124.589,68	51.142.815,16	127.221,84 (62.162,51)
Bilanzsumme		78.180.389,75	76.965.082,51

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		14.092.658,72	13.898.521,60
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		24.986,46	26.585,81
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 12.116,04	147.720,09
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		187.281,16	148.101,31
4. Sonstige betriebliche Erträge		220.153,17	554.410,17
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.865.712,51	5.838.631,44
Rohergebnis		8.647.250,96	8.936.707,54
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.491.257,59		1.495.584,03
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 85.033,33 EUR	390.175,58	1.881.433,17	506.198,23 (204.956,79)
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.432.241,19	3.664.834,75
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		696.353,22	804.260,04
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	111,69		203,14
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	539,04	650,73	822,02
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.327.235,40	1.433.379,40
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 287.457,00 EUR			- 343.603,00
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		18.644,02	17.444,31
13. Ergebnis nach Steuern		1.291.994,69	1.016.031,94
14. Sonstige Steuern	530.207,86	530.207,86	527.671,89
15. Jahresüberschuss		761.786,83	488.360,05
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss			
a) in die gesetzliche Rücklage		- 76.875,93	- 52.123,90
b) in andere Ergebnisrücklagen		- 525.000,00	- 280.000,00
Bilanzgewinn		159.910,90	156.236,15

Anhang des Jahresabschlusses 2020

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 41.415,39 EUR enthalten und betreffen den Posten „Anlagen im Bau“.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 4.040.499,79 EUR (Vorjahr 4.052.615,83 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 Wismarer Straße 6 in Bremerhaven um eine Etage, mit sechs zusätzlichen Wohnungen, soll zum Sommer 2021 mit insgesamt 24 Wohnungen fertiggestellt werden. Die Maßnahme wurde unter „Anlagen im Bau“ erfasst.





Rücklagenspiegel

Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß Sachverständigenutachten 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 2,31 %. 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 Altersversorungsverpflichtungen 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 340.934,00 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	8.600,00 EUR
Urlaubsansprüche	11.096,00 EUR
Hausbewirtschaftung	109.636,46 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.

Zum Stichtag bestehen Forderungen gegen den Vorstand in Höhe von 9.610,00 €. Diese Forderungen setzen sich zusammen aus vorzeitigen Auszahlungen an Mitglieder in Höhe der Geschäftsguthaben.

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 31.12.2019	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüber- schuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am 31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Ergebnisrücklage					
gesetzliche Rücklage	3.333.139,08	0,00	76.875,93	0,00	3.410.015,01
Bauerneuerungsrücklage	626.000,00	0,00	0,00	0,00	626.000,00
andere Ergebnisrücklagen	13.659.753,34	0,00	525.000,00	0,00	14.184.753,34
	17.618.892,42	0,00	601.875,93	0,00	18.220.768,35

C. Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS						
	Anschaffungs- und Herstellungskosten (AK/HK)					
	AK/HK 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	Zuschreibungen	AK/HK 31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.331,83	0,00	0,00	0,00	0,00	3.331,83
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	150.790.461,47	2.776.795,52	0,00	0,00	0,00	153.567.256,99
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	44.673,25	0,00	0,00	0,00	289.861,58
Technische Anlagen und Maschinen	82.712,48	7.291,98	2.823,69	0,00	0,00	87.180,77
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	921.251,24	526.074,75	444.086,67	0,00	0,00	1.003.239,32
Anlagen im Bau	662.003,11	1.432.333,60	0,00	0,00	0,00	2.094.336,71
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen gesamt	152.722.102,18	4.787.169,10	446.910,36	0,00	0,00	157.062.360,92
Finanzanlagen						
Sonstige Ausleihungen	2.961,75	0,00	2.961,75	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00
Finanzanlagen gesamt	3.461,75	0,00	2.961,75	0,00	0,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt	152.728.895,76	4.787.169,10	449.872,11	0,00	0,00	157.066.192,75

Abschreibungen					Buchwerte		
kumulierte Abschreibungen 01.01.2020	Abschreibungen des GJ	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit...			kumulierte Abschreibungen 31.12.2020	Buchwert 31.12.2020	Buchwert 01.01.2020
		Zugängen/ Zuschrei- bungen	Abgängen	Umbuchun- gen			
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1.406,02	888,37	0,00	0,00	0,00	2.294,39	1.037,44	1.925,81
81.111.038,18	3.329.510,13	0,00	0,00	0,00	84.440.548,31	69.126.708,68	69.679.423,29
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	289.861,58	245.188,33
82.712,48	341,47	0,00	2.823,69	0,00	80.230,26	6.950,51	0,00
444.029,84	101.501,22	0,00	190.380,90	0,00	355.150,16	648.089,16	477.221,40
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.094.336,71	662.003,11
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
81.657.504,74	3.431.352,82	0,00	193.204,59	0,00	84.895.652,97	72.166.707,95	71.064.597,44
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.961,75
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	3.461,75
81.658.910,76	3.432.241,19	0,00	193.204,59	0,00	84.897.947,36	72.168.245,39	71.069.985,00



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 1 Jahr	
		EUR	(Vorjahr) EUR
Forderungen aus Vermietung	113.094,16	57.413,89	67.229,93
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		
Sonstige Vermögensgegenstände	267.714,01	-	-
Gesamtbetrag	380.808,17	57.413,89	67.229,93

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	45.218.576,00	3.980.195,87 (4.341.805,55)	14.761.944,35	26.476.435,78	44.715.419,68	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	5.226.901,37	5.226.901,37 (5.268.652,15)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	136.445,72	136.445,72 (132.259,45)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	436.302,39	436.302,39 (705.962,87)				
Sonstige Verbindlichkeiten	124.589,68	109.827,30 (101.201,52)	0,00	14.762,38		
Gesamtbetrag	51.142.815,16	9.889.672,65 (10.549.881,54)	14.761.944,35	26.491.198,16	44.715.419,68	

Sonstige Angaben

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

DIE ZAHL DER IM GESCHÄFTSJAHR DURCHSCHNITT- LICH BESCHÄFTIGTEN ARBEITNEHMER

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	11	4
Technische Mitarbeiter	10	-
Auszubildende	1	-
Gesamt	22	4

Mitgliederbewegung

Anfang 2020	4.255
Zugang 2020	285
Abgang 2020	-294

Ende 2020 **4.246**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 87.150,33 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
- Michaela Krause, Verwaltungsangestellte, stellvertretende Vorsitzende
- Wilfried Duck, Pensionär
- Patricia Schomacker, Verwaltungsangestellte
- Gabriele Wiemken, Zahnarthelferin
- Dietmar Kraske, Angestellter
- Hermann-Dieter Lesch, Soldat

Nachtragsbericht:

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2021 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

Gewinnverwendungsvorschlag:

Gemäß Gesetz und Satzung werden von dem Jahresüberschuss 2020 in Höhe von 761.786,83 EUR die Beträge von 76.875,93 EUR in die gesetzliche Rücklage und 525.000,00 EUR in die anderen Ergebnissrücklagen eingestellt.

Der Vertreterversammlung soll vorgeschlagen werden, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 159.910,90 EUR als Gewinnanteil (= 4 %) auf die am 01.01.2020 vorhandenen Geschäftsguthaben an die Mitglieder der Genossenschaft auszuschütten.

Bremerhaven, 13. April 2021

Der Vorstand

Uwe Stramm, Horst Elsmann, Bernd Pietsch



Bericht des Aufsichtsrates

Die Wohnungswirtschaft in Bremerhaven steht unverändert vor zahlreichen Herausforderungen. In diesem Umfeld ist auch die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG als drittgrößter Anbieter für Mietwohnungen in vielfältiger Hinsicht gefordert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 standen im originären Geschäfts- und Tätigkeitsfeld neben den turnusgemäßen Instandsetzungsmaßnahmen auch umfangreiche Wohnungsmodernisierungen im Fokus. Im Hinblick auf die konsequente Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnbestands und zur Steigerung der Attraktivität von Quartieren wurden darüber hinaus auch Komplettmodernisierungen durchgeführt.

Zu den strategischen Leitgedanken der Genossenschaft gehört die nachhaltige und dauerhafte Versorgung ihrer Mitglieder mit gutem, modernem und sozial verantwortlichem Wohnraum. Dementsprechend ist das unternehmerische und soziale Handeln der Genossenschaft von Langfristigkeit und Kontinuität geprägt.

Die gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung in 2020 wurde maßgeblich durch die globale Corona-Pandemie und deren Folgen geprägt. Die spürbaren Einschränkungen des sozialen, öffentlichen und wirtschaftlichen Lebens haben auch die Geschäftstätigkeit und Entwicklung der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG in 2020 beeinflusst. Das Geschäftsmodell der WoGe Bremerhaven hat sich im Rahmen der Corona-Pandemie 2020 grundsätzlich als solide und tragfähig erwiesen.

Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG hat im abgelaufenen Berichtsjahr die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben erfüllt und die erforderlichen Beschlüsse verantwortungsbewusst gefasst. Insgesamt hat der Aufsichtsrat die in 2020 getroffenen Entscheidungen, Maßnahmen und Planungen konstruktiv und kritisch begleitet und sich mit den bestehenden und zukünftigen Herausforderungen der Genossenschaft intensiv auseinandergesetzt.

Neben aktuellen Themen in Zusammenhang mit der Corona-Pandemie stand im Geschäftsjahr 2020 unverändert die Verbesserung der Vermietungssituation und schwerpunktmäßig der sukzessive Abbau des strukturellen Leerstands der Genossenschaft im Fokus der Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat. Diese Herausforderung

wird die Zusammenarbeit auch in den kommenden Jahren prägen und beeinflussen.

Der Vorstand ist seinen Informationspflichten gegenüber dem Aufsichtsrat uneingeschränkt nachgekommen und hat diesen anhand von mündlichen und schriftlichen Berichten über die Unternehmensplanung, die aktuelle wirtschaftliche Lage und Entwicklung der Genossenschaft sowie über wesentliche Einzelvorgänge unterrichtet. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat über alle grundlegenden Fragen zur Geschäftspolitik und zur strategischen Ausrichtung der Genossenschaft ausführlich informiert.

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

Außerhalb der Sitzungen des Aufsichtsrates wurde der Aufsichtsratsvorsitzende in regelmäßigen und anlassbezogenen Terminen über die Geschäftslage nebst Risiken sowie relevanten Einzelthemen informiert.


Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat ist stets konstruktiv und vertrauensvoll.

Gremiensitzungen

Im Jahr 2020 fanden insgesamt 10 gemeinsame Sitzungen zwischen Aufsichtsrat und Vorstand statt. In den Sitzungen unterrichtete der Vorstand anhand von mündlichen und schriftlichen Berichten über die aktuelle wirtschaftliche Lage und Entwicklung der Genossenschaft. Des Weiteren hat der Aufsichtsrat innerhalb von 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.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat 2020 einmal getagt. Gegenstand der Beratung war die Erörterung und Prüfung des Jahresabschlusses 2019.

Aufgrund der Corona-Pandemie und den damit einhergehenden Einschränkungen des öffentlichen Lebens wurde



die ordentliche Vertreterversammlung 2020 erstmalig in der Geschichte der WoGe Bremerhaven nicht im Rahmen einer Präsenzveranstaltung abgehalten. Die Vertreterversammlung wurde frist- und formgerecht in einem schriftlichen Umlaufverfahren inkl. Beschlussfassung durchgeführt. Die Versammlung 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 31.12.2019 unter Einbeziehung des Lageberichts sowie die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Die uneingeschränkte Prüfungsbescheinigung wurde erstellt.

Der Aufsichtsrat befasste sich in seiner Sitzung am 26.04.2021 eingehend mit dem vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2020. 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 31.12.2020
- Zustimmung zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2020
- Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2020

Dank

Das Geschäftsjahr 2020 war in vielerlei Hinsicht für uns alle herausfordernd, daher dankt der Aufsichtsrat allen Vertretern, dem Vorstand sowie den Mitarbeitern der Genossenschaft für die engagierte, erfolgreiche und umsichtige Arbeit im abgelaufenen Berichtsjahr 2020.

Bremerhaven, 26.04.2021

Für den Aufsichtsrat

Torben Wiemken
Aufsichtsratsvorsitzender



Bestand

zum 31. Dezember 2020

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 43, 52, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 76, 84, 86, 88, 90, 92, 94	15	54	-	-
Am Oberhamm 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 94, 96, 98, 100, 102, 104	17	91	49	-
Am Skagerrak 53, 54, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99	25	49	-	-
Am Twischkamp 11, 13, 15	3	23	-	-
Anholtstraße 1, 1a, 2, 2a, 3, 3a, 4, 4a, 5, 5a, 6, 6a, 7, 8, 9, 10	16	24	-	-
Apenrader Straße 11a	1	6	-	-
Batteriestraße 19, 21, 23, 49, 51, 53, 55	7	52	10	-
Bergstraße 2, 4, 6, 7	4	40	-	-
Borriesstraße 9, 15a, 22, 24	4	28	3	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	145	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	9
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 49, 51, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 64	10	79	-	-
Raabestraße 12	1	9	-	-
Ringstraße 130a, 130b, 130c, 138, 140, 142	6	30	-	-
Rostocker Straße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10	8	32	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	-
Wittekindstraße 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20	8	60	7	2
Wurster Straße 108, 110	2	20	-	-
Gesamt	413	2809	431	31

**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