



Wohnen in Zahlen

Geschäftsbericht 2015



Liebe Genossenschaftsmitglieder, sehr geehrte Leserinnen und Leser,

im vergangenen Jahr hat die Bevölkerung in Bremerhaven um über 4.000 Personen zugenommen. Neben den Zuwanderungen aus dem nahen und fernen Umland war natürlich auch der starke Flüchtlingszustrom in der zweiten Jahreshälfte dafür ausschlaggebend. Die Wohnungsnachfrage hat sich dadurch wesentlich verstärkt. Bezahlbare Wohnungen werden zunehmend knapp. Durch eine gemeinsame Aktion der Bremerhavener Wohnungsunternehmen in Zusammenarbeit mit der Seestadt Bremerhaven konnten bisher noch alle Flüchtlinge untergebracht werden, ohne auf provisorische Zeltstädte zurückgreifen zu müssen.

Im Bereich der Modernisierungstätigkeit wurde die umfassende Überarbeitung der Wohnanlage in der Nordstraße 33 bis 37 mit insgesamt 24 Wohnungen fortgesetzt. Zusätzlich wurden die vorhandenen kleinen Loggien erweitert und verglast.

Die Arbeiten an unserem aktuellen Neubau mit elf Mietwohnungen in der Bussestraße 6 gehen gut voran, so dass die neuen Mieter im Spätsommer 2016 die modernen Räumlichkeiten beziehen können.

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

Uwe Stramm
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied



Inhalt

Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung	05
Aufsichtsrat	05
Prüfungsausschuss	05
Bau- und Wohnungsausschuss	05
Vorstand	05

Lagebericht für das Jahr 2015

1. Rahmenbedingungen und Geschäft	06
1.1 Organisatorische und rechtliche Struktur	06
1.2 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	06
1.3 Rahmenbedingungen in Bremerhaven	07
2. Geschäftsverlauf der Wohnungsgenossenschaft	09
2.1 Bestandsbewirtschaftung	09
2.2 Bautätigkeit/Erwerb von Wohnanlagen	10
2.3 Vermietungssituation	10
2.4 Mitglieder- und Geschäftsguthabentwicklung	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	13
3.8 Prognosebericht	14
3.9 Schlussbemerkungen	14

Jahresabschluss 2015

Aktiva/Passiva	16
Gewinn- und Verlustrechnung	18

Anhang des Jahresabschlusses 2015

A. Allgemeine Angaben	19
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	19
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	20

Bericht des Aufsichtsrates	24
-----------------------------------	-----------

Bestand	26
----------------	-----------

Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung

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

Aufsichtsrat

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

Prüfungsausschuss

Follrich Vietor	Vorsitzender
Torben Wiemken	stellv. Vorsitzender
Patricia Schomacker	
Wilfried Duck	

Bau- und Wohnungsausschuss

Horst Elsmann	Vorsitzender
Michaela Krause	stellv. Vorsitzende
Dietmar Kraske	
Gabriele Wiemken	

Vorstand

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

Lagebericht für das Jahr 2015

1. Rahmenbedingungen und Geschäft

1.1 Organisatorische und rechtliche Struktur

Die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG ist ein Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft. Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

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

1.2 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2015 – wie schon im Vorjahr – deutlich gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nahm in 2015 um 1,7 % zu (1,6 % in 2014). Die historisch niedrigen Zinsen und der günstige Ölpreis führten zu einer starken Binnennachfrage.

Die Wirtschaftsleistung ist 2015 vor allem in den Konsumbereichen gestiegen. Die Verbraucher gaben 1,9 % mehr Geld aus. Der staatliche Konsum legte sogar um 2,8 % zu. Der Anteil der privaten Konsumausgaben beträgt nunmehr 53,9 % des gesamten BIP. Die Sparquote erhöhte sich leicht um 0,3 % und liegt mit 9,7 % immer noch unter der 10-Prozent-Marke.

Batteriestraße 53



Im Baugewerbe kam es zu einem leichten Rückgang der wirtschaftlichen Leistung von -0,2 %. Das Niveau des Vorjahres, das durch einen kräftigen Anstieg erreicht wurde, konnte 2015 nicht ganz gehalten werden.

Der deutsche Außenhandel gewann im Jahresdurchschnitt 2015 trotz eines schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds weiter an Dynamik. Die preisbereinigten Exporte von Waren und Dienstleistungen waren um 5,4 % höher als im Vorjahr. Die Importe legten allerdings in ähnlicher Größenordnung (5,7 %) zu, sodass die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – nur einen geringen Beitrag zum Wirtschaftswachstum leistete.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2015 gegenüber 2014 lediglich um 0,3 %. Damit hat sich die Jahresteuersatzrate trotz der starken Binnennachfrage seit 2011 weiter abgeschwächt.

Der Arbeitsmarkt hat sich in 2015 günstig entwickelt. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte im Jahr 2015 den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Im Jahresdurchschnitt lag der Wert bei 43,03 Mio.; dieses entspricht einer Zunahme um 329.000 Personen oder 0,8 % gegenüber dem Vorjahr.

Im Jahresdurchschnitt 2015 waren bundesweit 2.795.000 Personen arbeitslos, 103.000 weniger als im Vorjahr.

Die durchschnittliche Arbeitslosenquote verminderte sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte auf bundesweit 6,4 %.

Die Bundesregierung rechnet für 2016 mit einem Anstieg der Wirtschaftsleistung um 1,8 %. Die Zahl der registrierten Arbeitslosen soll sich mit rund 2,9 Mio. Personen weiterhin unter der Drei-Millionen-Marke bewegen.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den letzten Jahren zum

Haupteinwanderungsland der EU-Binnenmigration sowie für Flüchtlinge und Asylbewerber werden lassen. Im vergangenen Jahr zählte Deutschland knapp 2 Mio. Zuwanderer, 860.000 Ausländer verließen das Land wieder. Per Saldo ergibt sich ein Plus von 1,14 Mio. Personen.

1.3 Rahmenbedingungen in Bremerhaven

In Bremerhaven konnte der positive Trend der letzten Jahre bei der Entwicklung der Arbeitslosigkeit nicht fortgeführt werden. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote lag im Jahr 2015 bei rund 15,1 % und damit um 0,4 % über dem Vorjahreswert. Zum 31. Dezember 2015 stieg die Quote auf 15,8 % und lag Anfang 2016 sogar über der 16-Prozent-Marke. Insgesamt befanden sich am Jahresende 5.201 Männer und 3.926 Frauen auf der Suche nach einer Arbeitsstelle.

Das hohe Niveau des Containerumschlags des Jahres 2014 konnte in 2015 nicht gehalten werden. Der Containerumschlag im zweitgrößten deutschen Hafen war leicht rückläufig und lag bei 5,5 Mio. Standardcontainern. Hierbei machte sich erstmalig auch der wachsende Anstieg der Umschlagszahlen im Tiefwasserhafen in Wilhelmshaven bemerkbar.

Dagegen war die Zahl der umgeschlagenen Fahrzeuge mit 2,25 Mio. fast identisch mit dem Rekordergebnis des Vorjahres.

Der im Frühjahr 2014 gestartete Hafentunnelbau geht gut voran und soll voraussichtlich Ende 2018 fertig sein, um dann das erhöhte Lastwagenaufkommen bewältigen zu können.

Die Fisch- und Lebensmittelwirtschaft im Fischereihafen spielt eine zentrale Rolle für den Standort Bremerhaven. Die ansässigen Firmen bauen ihren Standort aus. So hat z. B. die Unternehmenszentrale der Nordsee GmbH ihre Hauptverwaltung auf einem 3.300 qm großen Grundstück im Bereich Herwigstraße/Ostrampe neu errichtet und will im April 2016 ihr neues Verwaltungsgebäude beziehen. Ferner wurde im Mai 2015 der

Grundstein für den Neubau des Thünen-Instituts für Seefischerei und Fischereiökologie gelegt. Die bisher auf vier Standorte in drei norddeutschen Städten verteilten Einrichtungen und Labore werden in Bremerhaven gebündelt. Geplant ist die Fertigstellung bis Ende 2017 und der Umzug zum 31. Mai 2018.

Um Bremerhaven langfristig als Zentrum der Offshore-Windenergie zu etablieren, ist ein leistungsfähiger Hafen notwendig. Der Bau des 180 Mio. EUR teuren Offshore-Terminals als zentraler Verladepunkt im Süden der Stadt wurde durch die Unterzeichnung des Betreibervertrages durch BLG Logistics und der stadtbremischen Hafengesellschaft bremenports auf den Weg gebracht. 2019 soll die Anlage für die Vormontage und den Umschlag von Offshore-Windenergieanlagen zur Verfügung stehen.

Die Bauwirtschaft entwickelte sich weiterhin positiv. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wurde durch das anhaltend niedrige Zinsniveau und die gestiegene Immobiliennachfrage stimuliert. Auch private Investoren haben die Immobilie als sichere Wertanlage wiederentdeckt. Neben den vielen schon fertiggestellten bzw. aktuell im Bau befindlichen Großprojekten im Gebiet Neuer Hafen sind im letzten Jahr auch weitere Projekte im gesamten Stadtgebiet fertiggestellt worden oder befinden sich im Bau.

Die touristischen Angebote – Klimahaus, Zoo am Meer, Deutsches Auswandererhaus und Deutsches Schifffahrtsmuseum in den „Havenwelten“ im Gebiet des

Alten und Neuen Hafens sowie das Schaufenster Fischereihafen – haben für Bremerhaven eine große touristische Anziehungskraft. Die Besucherzahlen konnten bis auf den Zoo am Meer in allen Einrichtungen gesteigert werden. Das im Dezember 2015 geborene Eisbärbaby Lili wird die Besucherzahlen im Zoo am Meer auch wieder steigen lassen.

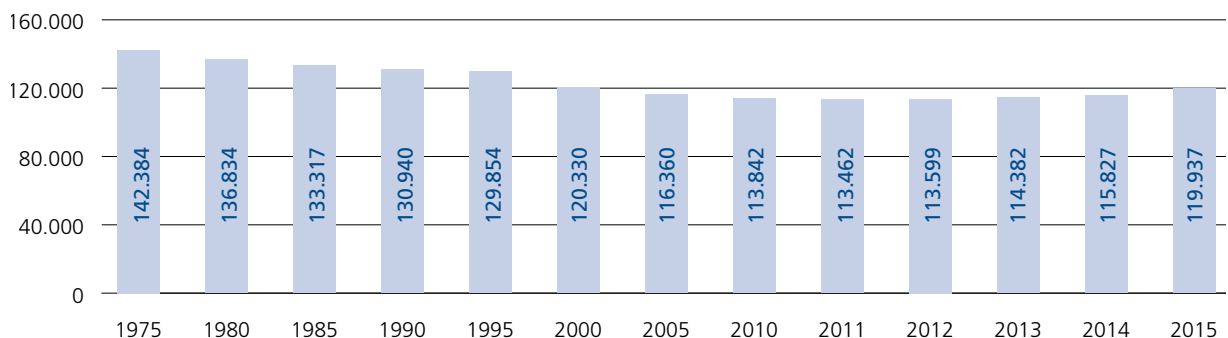
Zudem hat die „Sail 2015“ viele zusätzliche Besucher in die Seestadt gezogen. In 2015 gab es über 1,1 Mio. Übernachtungen, das waren 11 % mehr als im Vorjahr.

Das Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten erweiterte sich in 2015 um 102 Zimmer durch die Eröffnung des Nordsee Hotel Bremerhaven.

Die positiven Entwicklungen des Wirtschaftsstandorts Bremerhaven spiegeln sich auch in der Bevölkerungsentwicklung wider siehe Schaubild 1. Der positive Trend hat sich verfestigt. Im Zeitraum von Dezember 2014 bis Dezember 2015 nahm die Zahl der Einwohner in Bremerhaven um 4.110 (Vorjahr: 1.679) zu. Der Einwohnerbestand zum 31. Dezember 2015 beläuft sich auf 119.937 Personen. Im vierten Jahr nacheinander konnte eine Zunahme der Bevölkerung verzeichnet werden, nachdem die vorangegangenen zwei Jahrzehnte von rückgängigen Bevölkerungszahlen gezeichnet waren.

In der Gesamtbetrachtung für das Jahr 2015 zeichnet sich bei den Wanderungsbewegungen eine positive Entwicklung ab. Den 5.321 Fortzügen standen 9.879 Zuzüge gegenüber, so dass sich ein Wanderungsgewinn

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



von 4.558 Personen errechnet. Gleichzeitig erblickten 1.092 Kinder das Licht der Welt, 113 mehr als im Vorjahr. Die Sterbefälle im Stadtgebiet erhöhten sich um 24 auf 1.441 Personen.

Bei dem starken Anstieg in 2015 ist natürlich die Sonderbeeinflussung durch den verstärkten Zuzug von Flüchtlingen im zweiten Halbjahr 2015 zu berücksichtigen. In Bremerhaven gab es zum Stichtag 31. Dezember 2015 insgesamt 19.571 Ausländer. Das sind 4.433 mehr als ein Jahr zuvor.

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

2. Geschäftsverlauf der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG

2.1 Bestandsbewirtschaftung

Der Bestand der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG hat sich im Jahr 2015 wie in Tabelle 1 dargestellt entwickelt.

Die Veränderung des Bestandes resultiert aus der Umnutzung einer Garage zum Abstellraum für Müllbehälter.

Die sonstigen Einheiten umfassen 28 Gewerberäume, drei Waschküchen, einen Lagerraum und eine Werkstatt. Hierbei stand dem Ankauf einer Gewerbeimmobilie die Auflösung einer nicht mehr genutzten Einheit gegenüber. Die Gesamtnutzungsfläche aller Wohnbauten (ohne Garagen) beträgt 185.474 qm, die Gesamtgrundstücksfläche 224.385 qm.

Die Genossenschaft verfügt über insgesamt 5.646 qm unbebaute Grundstücksflächen.

Tabelle 1 – Bestand der WoGe Bremerhaven

	Wohnungen	Garagen	Sonstige Einheiten
Wohnbauten	2.788	432	32
Andere Bauten	–	–	1
31.12.2015	2.788	432	33
31.12.2014	2.788	433	33
Veränderungen	0	- 1	0

Wegen des verstärkten Wettbewerbs auf dem Wohnungsmarkt sowie der gestiegenen Anforderungen der Wohnungssuchenden wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr wiederum hohe Ausgaben im Instandhaltungs- und Modernisierungsbereich von insgesamt 3.943.717,15 EUR (Vorjahr 4.253.739,38 EUR) getätigt.

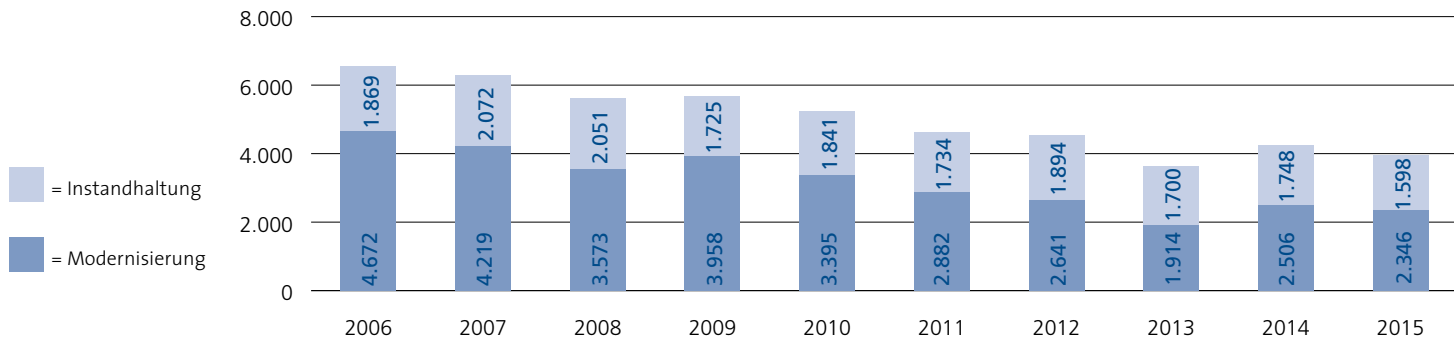
Im Schaubild 2 auf der nächsten Seite ist die Entwicklung dieser Ausgaben seit 2006 dargestellt.

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

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

Zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen wurden Darlehen über 2,0 Mio. EUR in Anspruch genommen.

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



2.2 Bautätigkeit/Erwerb von Wohnanlagen

Auf dem sich im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Grundstück Bussestraße 6 wurde nach Abriss des alten Gebäudes mit dem Neubau eines 11-Parteien-Hauses begonnen. Die Wohnfläche beträgt 690 qm. Die Baukosten bis zum 31. Dezember 2015 belaufen sich auf 547.486,53 EUR und wurden bisher aus Eigenmitteln finanziert. Mit der Fertigstellung wird im Sommer 2016 gerechnet.

Zur Abrundung der Neubaumaßnahme wurde in 2015 das Nachbarobjekt Bussestraße 3 – 5 mit zehn Wohnungen und einer Gewerbeeinheit erworben. Der Besitzübergang erfolgte im März 2016.

2.3 Vermietungssituation

Der Wohnungsmarkt hat sich im letzten Jahr positiv entwickelt. Die in den Vorjahren angegebenen Überkapazitäten haben sich spürbar reduziert. Von den

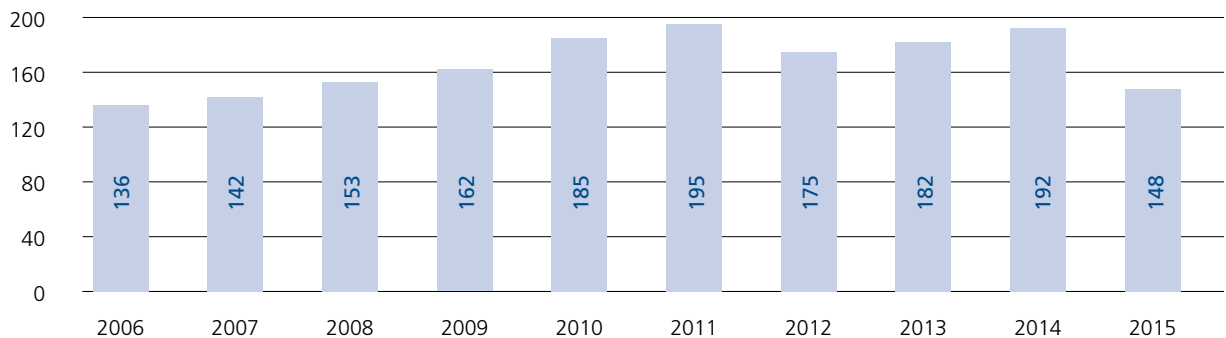
bestehenden leerstehenden Wohnungen ist der überwiegende Teil nicht mehr marktfähig und muss umfassend saniert bzw. abgerissen werden.

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

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

Die Mietausfälle durch Leerstand sowie Abschreibungen auf Mietforderungen haben sich gegenüber dem Vorjahreswert um 161.841,85 EUR auf 908.489,46 EUR vermindert.

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



Die Nutzungsentgelte (Sollmieten ohne Betriebskosten) betragen 9.642.831,60 EUR (Vorjahr 9.584.946,33 EUR). Erhöhungen ergaben sich im Wesentlichen aus der Fertigstellung von Modernisierungen und Wertverbesserungen. Aus sonstigen Erlösen und Umlagen wurde ein Umsatz von 3.723.864,30 EUR (Vorjahr 4.258.141,59 EUR) erzielt. Für öffentlich geförderte Wohnungen haben wir Mietzuschüsse von 124.906,00 EUR (Vorjahr 148.622,00 EUR) erhalten.

Im Jahr 2015 waren 316 (Vorjahr 306) Wohnungswechsel zu bearbeiten. Die Fluktuationsrate lag somit bei rund 11,3 %. Die Leerstandsquote verringerte sich um 1,6 % auf 5,3 %.

2.4 Mitglieder- und Geschäftsguthabenentwicklung

Die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG wies zum 31. Dezember 2015 einen Bestand von 4.122 Mitgliedern (Vorjahr 4.064) mit 11.987 Anteilen aus. Die Bestandsentwicklung ergibt sich aus der Tabelle 2.

Ein Geschäftsanteil beträgt 310,00 EUR. Der Gesamtbestand an Geschäftsguthaben beläuft sich auf 3.912.058,75 EUR, er hat sich um 96.195,74 EUR erhöht. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 304.855,57 EUR

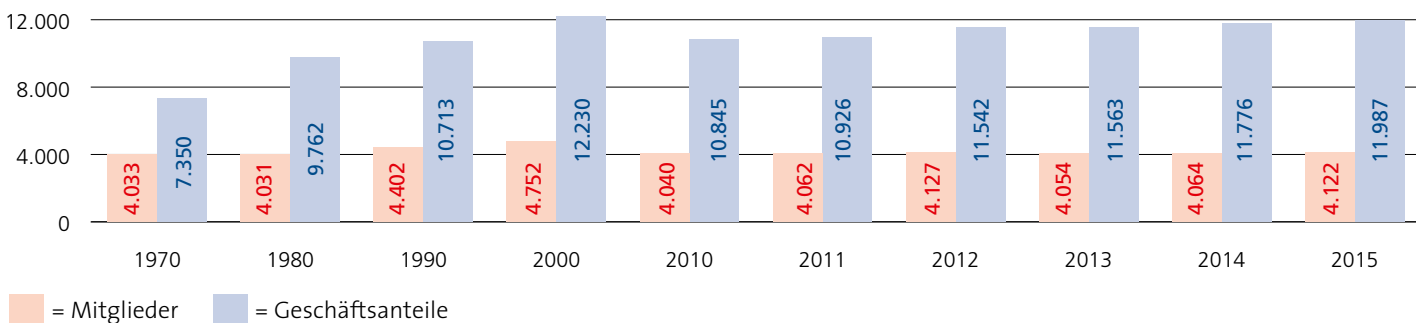
Tabelle 2 – Bestandsentwicklung

	Mitglieder	Mitglieder	Anteile	Anteile
Bestand am 01.01.2015		4.064		11.776
Zugang				
Erwerb der Mitgliedschaft, Beteiligung mit weiteren Anteilen		+ 366		+ 1.086
Abgang				
Tod	66		212	
Kündigungen	209		519	
Teilkündigungen			48	
Übertragungen	21		69	
Ausschlüsse	12	- 308	27	- 875
Bestand am 31.12.2015		4.122		11.987

auf Geschäftsanteile eingezahlt. An die zum Schluss des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder sind als Auseinandersetzungsguthaben 231.604,11 EUR zu zahlen.

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

Schaubild 4 – Entwicklung Mitglieder und Geschäftsanteile



2.5 Vertreterversammlung

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 15. Juni 2015 wurde der Jahresabschluss 2014 genehmigt und beschlossen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 141.688,04 EUR als Gewinnanteil (= 4,00 %) auf die am 1. Januar 2014 vorhandenen Geschäftsguthaben an die Mitglieder der Genossenschaft auszuschütten.

3. Darstellung der Lage

Tabelle 3 – Kennzahlen zur Vermögenslage

	31.12.2015		31.12.2014		Bewegungen
	T EUR	%	T EUR	%	T EUR
Anlagevermögen	69.582,8	93,8	69.449,6	93,9	+ 133,2
Umlaufvermögen	4.540,8	6,2	4.449,7	6,1	+ 91,1
Rechnungs- abgrenzungsposten	29,3	0,0	22,5	0,0	+ 6,8
Bilanzsumme	74.152,9	100,0	73.921,8	100,0	+ 231,1
Fremdmittel	49.803,8	67,2	50.120,0	67,9	- 316,2
Rückstellungen	3.392,6	4,5	3.168,5	4,2	+ 224,1
Eigenkapital	20.956,5	28,3	20.633,3	27,9	+ 323,2

Tabelle 4 – Kapitalflussrechnung

	2015	2014	Veränderung
	T EUR	T EUR	T EUR
Finanzmittelbestand zum 01.01.	534,3	412,2	122,1
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen *	746,8	1.024,2	- 277,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 3.207,1	- 2.777,9	- 429,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.936,9	1.875,8	61,1
Finanzierungsmittelbestand zum 31.12.	10,9	534,3	- 523,4
*darin enthalten:			
Cashflow nach DVFA/SG	3.637,8	3.200,7	437,1
Planmäßige Tilgungen	- 2.669,6	- 2.566,8	102,8

Tabelle 5 – Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

	2015	2014	2013	2012	2011
Eigenkapitalquote (%)	28,9	27,9	27,8	27,7	28,2
Anlageintensität (%)	93,8	93,9	93,9	94,0	94,3
Cashflow (T EUR)	3.660	3.201	2.993	3.052	2.905
Zinsaufwand pro qm-Wohnfläche (EUR)	0,73	0,83	0,89	0,91	0,93
Zinsaufwand in Relation zur Sollmiete (%)	16,9	19,2	20,7	21,5	22,2

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 2016 aufgestellte Finanzplan weist ein ausgeglichenes Ergebnis aus. Negative Beeinflussungen der Finanzlage 2016 sind nicht erkennbar. Ferner stehen der Genossenschaft Kreditlinien zur Verfügung.

3.3 Ertragslage

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

3.4 Unternehmensentwicklung

Auf der Grundlage unseres mehrjährigen Finanz- und Wirtschaftsplanes haben wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2015 geplant (siehe Tabelle 7). Die hohen Investitionen in den Immobilienbestand sicherten die nachhaltige Vermietbarkeit und spiegeln sich in einer sinkenden Leerstandsquote wider.

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

3.5 Personal- und Sozialwesen/Verwaltung

Die Beschäftigten der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG verfügen für die Ausübung ihrer Tätigkeiten über entsprechende Ausbildungen und Qualifikationen. Außer dem geschäftsführenden Vorstandsmitglied und zwei ehrenamtlich tätigen Vorstandsmitgliedern waren am 31. Dezember 2015 bei der Genossenschaft 15 kaufmännische (davon vier Teilzeitkräfte) und zwei technische Angestellte sowie sieben Hauswarte und eine Auszubildende beschäftigt. Die Bezahlung und Arbeitsbedingungen unserer Belegschaft richten sich nach den Tarifverträgen in der Wohnungswirtschaft.

Die aktuelle betriebliche Altersversorgung in Form einer externen Unterstützungskasse umfasst 15 Beitragszahlungen für aktive Mitarbeiter. Die interne, bereits geschlossene betriebliche Altersversorgung umfasst 24 Begünstigte (fünf Anwartschaften und 19 laufende Leistungen).

Die gesetzliche Prüfung durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. für das Geschäftsjahr 2014 erfolgte im Juni 2015. 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 25. April 2016 zu beschließen, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, nach Feststellung der Bilanz den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 143.803,12 EUR als Gewinnanteil (= 4,00 %) auf die am 1. Januar 2015 vorhandenen Geschäftsguthaben an die Mitglieder der Genossenschaft auszuschütten.

Tabelle 6 – Kennzahlen zur Ertragslage

	2015	2014	2013	2012	2011
Leerstandsquote (%)	5,3	6,9	6,5	6,3	7,1
Fluktuationsrate (%)	11,3	11,0	12,0	11,3	11,9
Durchschnittliche Nutzungsgebühren pro qm-Wohnfläche (EUR)	4,33	4,31	4,27	4,23	4,17
Instandhaltung pro qm-Wohnfläche (EUR)	0,73	0,79	0,78	0,86	0,79
Gesamtkapitalrentabilität (%)	2,8	2,9	3,1	2,8	3,2

Tabelle 7 – Plan-/Ist-Darstellung

	Plan 2015 T EUR	Ist 2015 T EUR	Ist 2014 T EUR
Umsatzerlöse aus Mieten	8.750	8.783	8.559
Instandhaltungsaufwendungen	1.800	1.598	1.748
Personalaufwendungen	1.615	1.605	1.593
Abschreibungen	2.850	3.044	2.894
Zinsaufwendungen (ohne Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen)	1.850	1.608	1.816
Jahresüberschuss	193	369	220

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 2016 und 2017 sind keine außergewöhnlichen Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten. Im Wirtschafts- und Finanzplan sind sowohl die Risiken im Vermietungsgeschäft als auch Preis-, Beitrags- und Tarifierhöhungen bereits berücksichtigt worden. Besondere Finanzierungsinstrumente sind nicht vorhanden. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Zinsänderungsrisiken wurden durch entsprechende Zinsfestschreibungen minimiert. Bei der Liquiditätsversorgung gibt es keine Engpässe, da die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG über ausreichend freie Ränge in ihren Grundbüchern verfügt. Biometrische Risiken bei den Pensionsverpflichtungen wurden berücksichtigt.

3.8 Prognosebericht

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

Die Genossenschaft ist auch weiterhin in der Lage, erhebliche Beträge für Modernisierung und Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes aufzuwenden. Für die Folgejahre ist eine mittelfristige Investitionsplanung vorhanden.

Für das Geschäftsjahr 2016 wird ein Jahresüberschuss erwartet.

Wegen der soliden Vermögens- und Finanzbasis sowie der in den letzten Jahren verstärkten Investitionstätigkeit ist davon auszugehen, dass der Fortbestand der Genossenschaft auch zukünftig gesichert ist.

3.9 Schlussbemerkungen

Das Jahr 2015 war für die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG bestimmt durch die steigende Wohnraumnachfrage und die damit verbundenen Aufwendungen. Ferner wurden im zweiten Halbjahr verstärkt Wohnungen für Flüchtlinge zur Verfügung gestellt. Neben Komplettmodernisierungsmaßnahmen wurden viele Wohnungen bei Mieterwechsel modernisiert und Grundrissanpassungen vorgenommen, um der aktuellen Wohnraumnachfrage gerecht werden zu können. Für die steigende Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum wurde mit dem Bau eines weiteren Neubaus begonnen.

Durch die Umsetzung des geänderten Organisationsplanes mit neuen Zuständigkeiten wurden Arbeitsabläufe überarbeitet und die Entscheidungswege verkürzt. Die Außendarstellung der Wohnungsgenossenschaft wurde auch in 2015 intensiviert.

Die konstruktive Arbeitsweise zwischen Aufsichtsrat und Vorstand wurde erfolgreich fortgesetzt. Für die vielfältigen Anregungen sowie für das uns entgegenbrachte Vertrauen bedanken wir uns. Ferner gilt unser Dank auch den Damen und Herren der Vertreterversammlung für die gute Zusammenarbeit.

Und unser besonderer Dank geht an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG, die sich mit großem Engagement den organisatorischen Veränderungen einzelner Aufgabebereiche gestellt und die eingeleiteten Veränderungsprozesse mitgestaltet haben.

Bremerhaven, 4. April 2016

Der Vorstand

Uwe Stramm Volker Rabe Jürgen Brose

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2015



Aktiva			
	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Lizenzen an solchen Rechten		1,00	1,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.685.481,55		69.041.960,38
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	761,31		761,31
Grundstücke ohne Bauten	245.188,33		245.188,33
Maschinen	0,00		3.030,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	94.328,77		139.348,43
Anlagen im Bau	547.486,53		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	69.573.246,49	8.336,07
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	9.065,54		10.447,64
Andere Finanzanlagen	500,00	9.565,54	500,00
Anlagevermögen insgesamt		69.582.813,03	69.449.573,16
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.826.286,51		3.390.399,86
Andere Vorräte	31.574,83	3.857.861,34	45.673,14
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	162.976,52		187.072,24
Sonstige Vermögensgegenstände	188.109,03	351.085,55	292.262,95
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		331.885,62	534.272,38
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		29.335,90	22.549,37
Bilanzsumme		74.152.981,44	73.921.803,10

Passiva			
	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	218.763,51		201.839,83
der verbleibenden Mitglieder	3.680.454,64		3.601.898,03
aus gekündigten Geschäftsanteilen	12.840,60	3.912.058,75	12.125,15
Rückständige, fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 10.549,03 EUR (Vorjahr: 19.812,37 EUR)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.190.703,09		3.151.931,72
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 38.771,37 EUR (Vorjahr: 23.177,14 EUR)			
Andere Ergebnisrücklagen	13.709.953,34	16.900.656,43	13.523.953,34
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 186.000,00 EUR (Vorjahr: 55.000,00 EUR)			
Bilanzgewinn		143.803,12	141.688,04
Eigenkapital insgesamt		20.956.518,30	20.633.436,11
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	3.310.782,00		3.085.410,00
Steuerrückstellungen	3.867,56		29.479,99
Sonstige Rückstellungen	77.973,98	3.392.623,54	53.591,22
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.169.657,02		44.839.891,32
Erhaltene Anzahlungen	4.917.348,03		4.275.046,42
Verbindlichkeiten aus Vermietung	123.073,80		109.555,45
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	481.465,48		781.418,00
Sonstige Verbindlichkeiten	112.295,27	49.803.839,60	113.974,59
davon aus Steuern: 17.413,88 EUR (Vorjahr: 20.150,96 EUR)			
Bilanzsumme		74.152.981,44	73.921.803,10

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		12.631.713,04	12.965.711,95
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		+328.174,69	- 81.478,42
Andere aktivierte Eigenleistungen		125.022,68	125.303,86
Sonstige betriebliche Erträge		297.447,21	333.442,82
Aufwendungen			
für bezogene Lieferungen und Leistungen			
für Hausbewirtschaftung		5.221.024,65	5.486.251,17
Rohergebnis		8.161.332,97	7.856.729,04
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.268.645,61		1.208.558,35
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	336.026,92	1.604.672,53	384.601,78
davon für Altersversorgung: 91.679,64 EUR (Vorjahr: 152.554,07 EUR)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		3.043.801,65	2.893.533,27
Sonstige betriebliche Aufwendungen		657.888,81	571.149,67
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	437,90		501,06
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	648,25	1.086,15	831,18
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.029.824,88	2.114.387,82
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 398.582,00 EUR (Vorjahr: 274.001,00 EUR)			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		826.231,25	685.830,39
Außerordentliche Aufwendungen		25.916,00	25.916,00
Steuern vom Einkommen	8.906,35		17.275,08
Sonstige Steuern	422.834,41	431.740,76	422.774,13
Jahresüberschuss		368.574,49	219.865,18
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-224.771,37	- 78.177,14
Bilanzgewinn		143.803,12	141.688,04

Anhang des Jahresabschlusses 2015

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsregelungen ebenso wie die Verordnung über die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009 (FormblattVO) beachtet.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Bilanzierungsmethoden

Bei der Position Rückstellungen für Pensionen, die rechtlich vor dem 1. Januar 1987 begründet wurden, bestand ein Bilanzierungswahlrecht, das ausgeübt wurde.

Bewertung Anlagevermögen

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

Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens werden wie folgt vorgenommen:

- ◆ Immaterielle Vermögensgegenstände unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear mit 20 %.
- ◆ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Grundstücke mit Geschäfts- und

anderen Bauten – sowie die hierauf entfallenden Modernisierungen – entsprechend der voraussichtlichen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer der Gebäude von überwiegend 80 Jahren; in begründeten Einzelfällen bis 120 Jahre. Nach umfangreichen Modernisierungsarbeiten erfolgt eine Neueinschätzung der Nutzungsdauer.

- ◆ Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear mit 10 % bis 33 %.
- ◆ Geringwertige Wirtschaftsgüter werden in Anlehnung an steuerrechtliche Vorschriften abgeschrieben.

Bewertung Umlaufvermögen

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

Bewertung Passiva

Rückstellungen werden nach vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung gebildet. Pensionsrückstellungen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen mit folgenden Rechnungsgrundlagen gebildet:

Biometrie:	„Richttafeln 2005 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck
Methode:	Teilwertverfahren
Rechnungszins:	3,88 %
Gehaltstrend:	2,00 %
Rententrend:	1,00 %

Nach geänderten Bewertungsvorschriften war zum 1. Januar 2010 eine außerordentliche Zuführung zu den Pensionsrückstellungen von 388.736,00 Euro erforderlich. Diese kann über 15 Jahre bis zum 31. Dezember 2024 verteilt werden. Restlich sind noch 233.240,00 Euro zu verteilen. Der Ausweis in der Gewinn- und Verlustrechnung hat unter „Außerordentliche Aufwendungen“ zu erfolgen.

Wegen Darstellungsänderungen bei den Zuführungen und Entnahmen/Auflösungen von Pensionsrückstellungen sind die Positionen „Soziale Abgaben“ und „Sonstige betriebliche Erträge“ in der Gewinn- und Verlustrechnung nicht mit den Vorjahresbeträgen vergleichbar.

Verbindlichkeiten (Schuldposten) werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Entwicklung des Anlagevermögens							
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge des Geschäftsjahres (+) EUR	Abgänge des Geschäftsjahres (-) EUR	Umbuchungen des Geschäftsjahres EUR	Abschreibungen (kumulierte) EUR	Buchwert am 31.12.2015 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Rechte und Lizenzen an solchen Rechten	140.829,52	279,65			141.108,17	1,00	279,65
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	134.451.183,93	2.643.831,74	7.760,00	-78.972,80	68.322.801,32	68.685.481,55	2.979.655,57
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.485,55				19.724,24	761,31	
Grundstücke ohne Bauten	245.188,33					245.188,33	
Maschinen	93.290,99				93.290,99	0,00	3.030,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	528.646,78	15.816,77	9.695,37		440.439,41	94.328,77	60.836,43
Anlagen im Bau	0,00	272.835,20		274.651,33	0,00	547.486,53	0,00
Bauvorbereitungskosten	8.336,07	187.342,46		-195.678,53	0,00	0,00	0,00
	135.347.131,65	3.119.826,17	17.455,37	0,00	68.876.255,96	69.573.246,49	3.043.522,00
Finanzanlagen							
Sonstige Ausleihungen	10.447,64		1.382,10			9.065,54	
Andere Finanzanlagen	500,00					500,00	
	10.947,64	0,00	1.382,10	0,00	0,00	9.565,54	0,00
Anlagevermögen insgesamt	135.498.908,81	3.120.105,82	18.837,47	0,00	69.017.364,13	69.582.813,03	3.043.801,65

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.826.286,51 EUR noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Forderungen			
	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	EUR	EUR	(Vorjahr) EUR
Forderungen aus Vermietung	162.976,52	15.572,92	7.798,78
Sonstige Vermögensgegenstände	188.109,03	0,00	0,00
Gesamtbetrag	351.085,55	15.572,92	7.798,78

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

Verbindlichkeiten						
	insgesamt EUR	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		< 1 Jahr EUR	1 – 5 Jahre EUR	> 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.169.657,02	3.883.317,32 (3.828.843,08)	10.806.881,81	29.479.457,89	42.912.706,48	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	4.917.348,03	4.917.348,03 (4.275.046,42)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	123.073,80	123.073,80 (109.555,45)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	481.465,48	481.465,48 (781.418,00)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	112.295,27	50.632,76 (76.803,35)	27.415,00	34.247,51	0,00	
Gesamtbetrag	49.803.839,60	9.455.837,39 (9.071.666,30)	10.834.296,81	29.513.705,40	42.912.706,48	

() = Zahlen Vorjahr

Sonstige Angaben

Es bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Zahl der beschäftigten Arbeitnehmer		
	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	11	4
Technische Mitarbeiter	7	2
Auszubildende	1	0
Gesamt	19	6

Mitgliederbewegung

Anfang 2015	4.064
Zugang 2015	366
Abgang 2015	- 308
Ende 2015	4.122

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 78.556,61 EUR.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Mitglieder des Vorstandes

Dipl.-Volkswirt Uwe Stramm,
Geschäftsführer, Vorsitzender

Dipl.-Rechtspfleger (FH) Volker Rabe,
Rechtspfleger

Dipl.-Ingenieur Jürgen Brose,
Rentner

Mitglieder des Aufsichtsrates

Bernd Pietsch, *Finanzbeamter, Vorsitzender*

Horst Elsmann, *Pensionär, Stellv. Vorsitzender*

Wilfried Duck, *Polizeibeamter*

Michaela Krause, *Verwaltungsangestellte*

Patricia Schomacker, *Verwaltungsangestellte*

Dipl.-Ingenieur Follrich Vietor, *Rentner*

Gabriele Wiemken, *Zahnarzthelferin*

Torben Wiemken, *Bankkaufmann*

Dietmar Kraske, *Angestellter*

Bremerhaven, 4. April 2016

Der Vorstand

Uwe Stramm Volker Rabe Jürgen Brose



Auch für die Gäste ihrer Mitglieder bietet die WoGe mehr als ein Dach über dem Kopf. In den insgesamt vier komplett ausgestatteten Gästewohnungen finden Besucher ein komfortables Zuhause auf Zeit – wie hier in der Fritz-Reuter-Straße 42.



Bericht des Aufsichtsrates

Im Berichtsjahr 2015 haben sich der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse entsprechend den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen regelmäßig und zeitnah über die allgemeine Geschäftsentwicklung, die wirtschaftliche Lage und die wesentlichen Vorgänge der Genossenschaft unterrichten lassen.

Im Kalenderjahr 2015 trat der Aufsichtsrat zu sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand sowie zu zwei weiteren Sitzungen zusammen.

Entscheidungen, die nach Gesetz und Satzung der Zustimmung bzw. der Genehmigung des Aufsichtsrates bedürfen, wurden gemeinsam mit dem Vorstand beraten und entsprechend der Satzung gesondert beschlossen.

Der Aufsichtsrat besteht aus zwei Ausschüssen: dem Prüfungsausschuss sowie dem Bau- und Wohnungsausschuss. Die Ausschüsse haben auch im Berichtsjahr 2015 zur sachkundigen Vorbereitung der Aufsichtsratssitzungen und zu Entscheidungsfindungen beigetragen.

Der Prüfungsausschuss trat zu sechs Sitzungen zusammen. In fünf Prüfungen des Rechnungswesens, von denen eine unangekündigt war, haben die Ausschussmitglieder das Kassen- und Rechnungswesen geprüft und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Der Ausschuss befasste sich eingehend mit dem vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2014. Die Prüfung des Abschlusses ergab keine Beanstandungen.

Der Bau- und Wohnungsausschuss führte vier Begehungen in verschiedenen Stadtteilen in Bremerhaven durch. Dabei besichtigten die Ausschussmitglieder umgebaute Wohnungen und Komplettmodernisierungen und informierten sich über das Wohnumfeld. In drei Sitzungen befasste sich der Ausschuss mit dem laufenden Bauprogramm, den Erfordernissen bei Modernisierungen, dem Neubauprojekt in der Bussestraße 6 sowie Themen des Wohnumfeldes, des Klimaschutzes und der Energieeffizienz. An allen Ausschusssitzungen nahmen Vertreter des Vorstandes teil.



Die ordentliche Vertreterversammlung am 15. Juni 2015 fasste zu allen Tagesordnungspunkten die notwendigen Beschlüsse und nahm die Berichte des Vorstandes sowie des Aufsichtsrates zustimmend zur Kenntnis. Vorstand und Aufsichtsrat erhielten einstimmig Entlastung.

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

Die gesetzliche Prüfung wurde durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. (vdw) durchgeführt. Geprüft wurden der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 sowie der Lagebericht für das Jahr 2014. Mit Datum vom 26. Juni 2015 wurde die uneingeschränkte Prüfungsbescheinigung erteilt.

Vorstand und Aufsichtsrat erhielten vom Verband die Bestätigung, dass sie ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Der Aufsichtsrat wird die Mitglieder der Vertreterversammlung am 20. Juni 2016 über das Ergebnis der Prüfung unterrichten.

Der Aufsichtsrat befasste sich eingehend mit dem vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2015, bestehend aus dem Bericht zur Lage der Genossenschaft, der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und dem Anhang sowie mit dem Vorschlag des Vorstandes über die Verteilung des Bilanzgewinns.

Dem Jahresabschluss 2015 einschließlich des Vorschlages zur Verwendung des Bilanzgewinns sowie dem Lagebericht stimmte der Aufsichtsrat nach intensiver Beratung mit dem Vorstand in seiner Sitzung am 25. April 2016 zu.

Der Aufsichtsrat gibt der Vertreterversammlung folgende Empfehlung:

- ◆ Annahme des Geschäfts- und Lageberichtes des Vorstandes
- ◆ Feststellung des Jahresabschlusses 2015 in der vorgelegten Form
- ◆ Zustimmung zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2015
- ◆ Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2015

Für die im Geschäftsjahr 2015 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank aus.

Bremerhaven, 25. April 2016

Für den Aufsichtsrat

Bernd Pietsch

Aufsichtsratsvorsitzender

Bestand

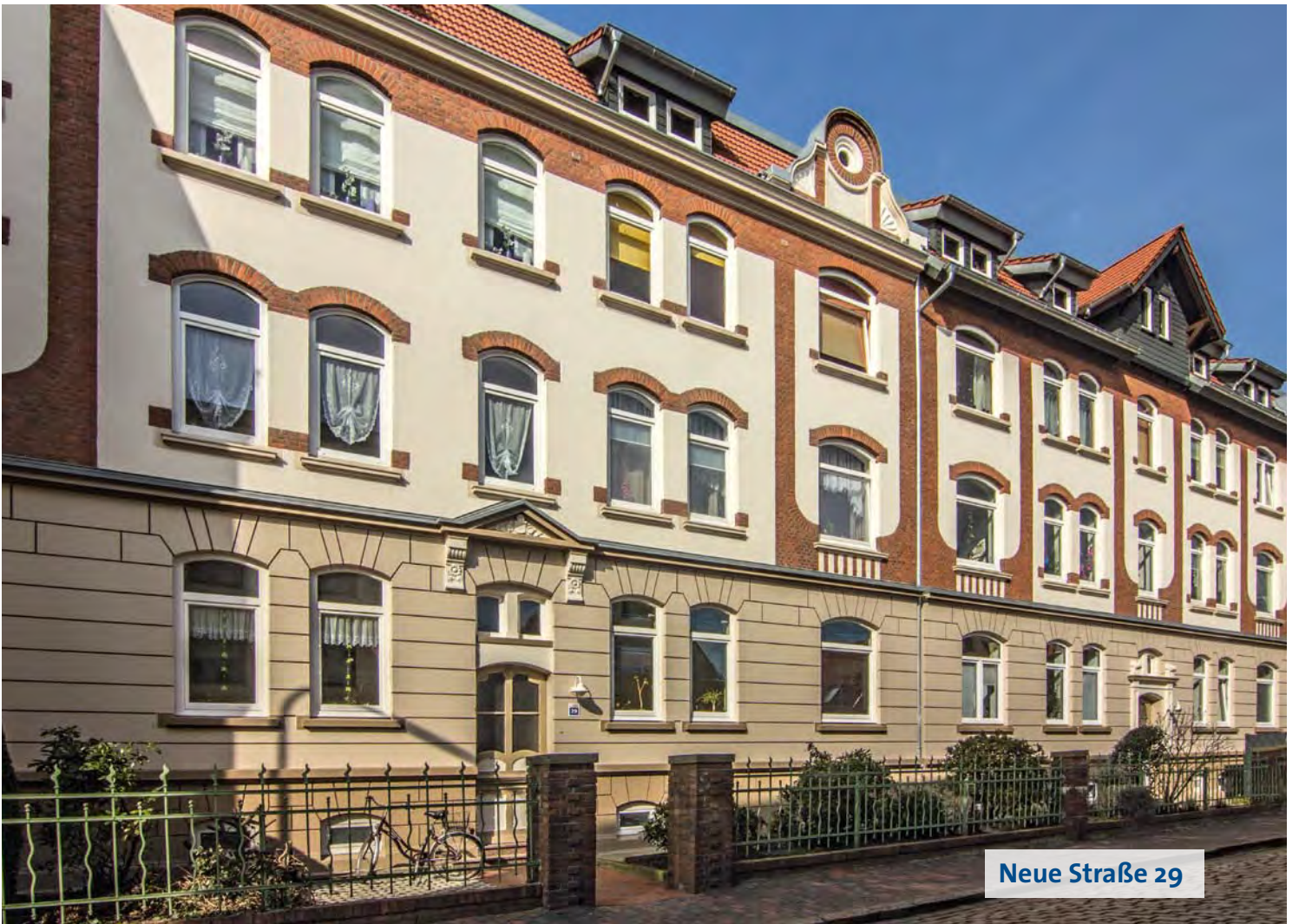
zum
31. Dezember 2015



Bestand				
Straße / Hausnummer	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
Adolfstraße 17, 19, 21, 22, 24, 26	6	44	13	1
Alfred-Balzer-Straße 2, 4, 6, 8, 10	5	42	–	–
Allmerstraße 1, 3	2	16	17	–
Am Lister Tief 29, 39, 43, 52, 53, 54, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 76, 84, 86, 88, 90, 92, 94	19	58	–	–
Am Oberhamm 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 94, 96, 98, 100, 102, 104	17	91	49	–
Am Skagerrak 53, 54, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99	25	49	–	–
Am Twischkamp 11, 13, 15	3	23	–	–
Anholtstraße 1, 1a, 2, 2a, 3, 3a, 4, 4a, 5, 5a, 6, 6a, 7, 8, 9, 10	16	24	–	–
Apenrader Straße 11a	1	6	–	–
Batteriestraße 19, 21, 23, 49, 51, 53, 55	7	52	10	–
Bergstraße 2, 4, 6, 7	4	40	–	–
Borriesstraße 15a, 22, 24	3	28	3	–
Buchtstraße 46, 48, 50, 50a	4	26	–	–
Bürgermeister-Kirschbaum-Platz 1, 2, 3, 4, 5, 6	4	41	–	1

Bestand				
Straße / Hausnummer	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
Bütteler Straße 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33	18	142	12	–
Bussestraße 6, 8, 22a, 22b, 23	5	41	15	–
Dionysiusstraße 10	1	7	10	–
Düppelstraße 15, 17, 19	3	24	–	–
Eisenbahnstraße 14, 16, 18, 20, 22	5	52	–	–
Elsässer Straße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18	15	135	21	1
Finkenwälderstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12	12	28	6	–
Forbacher Straße 1, 2, 3	3	31	–	–
Friedrich-Ebert-Straße 5, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 87, 88, 89, 91	11	89	19	10
Friedrichstraße 28, 30	2	11	6	–
Fritz-Reuter-Straße 10, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 46, 48, 50, 52	19	160	12	2
Gagelstraße 5	1	6	3	–
Goethestraße 33, 86	2	46	10	–
Grashoffstraße 46	1	8	–	–
Großer Blink 9, 11	2	12	6	–

Bestand				
Straße / Hausnummer	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
Heidacker 1, 3, 5, 7	4	33	20	1
Helgoländer Straße 2, 4, 66, 68, 70, 72, 73, 74, 75, 79, 81, 83, 85, 87, 89a, 89b, 91a, 91b	18	91	15	–
Hinrich-Schmalfeldt-Straße 18, 19, 20, 23	4	59	9	3
Hökerstraße 13, 14, 15, 16	4	40	–	–
Hohenstauferstraße 36	1	4	–	1
Husumer Straße 2, 4	2	8	–	–
Isländer Platz 1, 3, 5	3	6	11	5
Jacobistraße 29, 31	2	18	–	–
Jahnstraße 17, 19, 19a, 21, 38a, 38b, 38c, 46, 48, 50	10	86	13	–
Johannesstraße 25, 27, 29, 32, 34, 36, 38	7	49	–	–
Kleiner Blink 31, 33, 35, 37, 39, 41	6	26	–	–
Klopstockstraße 12, 14, 16	3	23	1	–
Krüselstraße 4, 24, 28	3	27	–	–
Krumme Straße 3	1	6	8	–
Krummenacker 44, 46, 48, 50	4	32	–	–
Langener Landstraße 21, 23, 31, 33, 39, 39a, 41, 55, 57, 59, 61, 63	12	83	15	–



Neue Straße 29



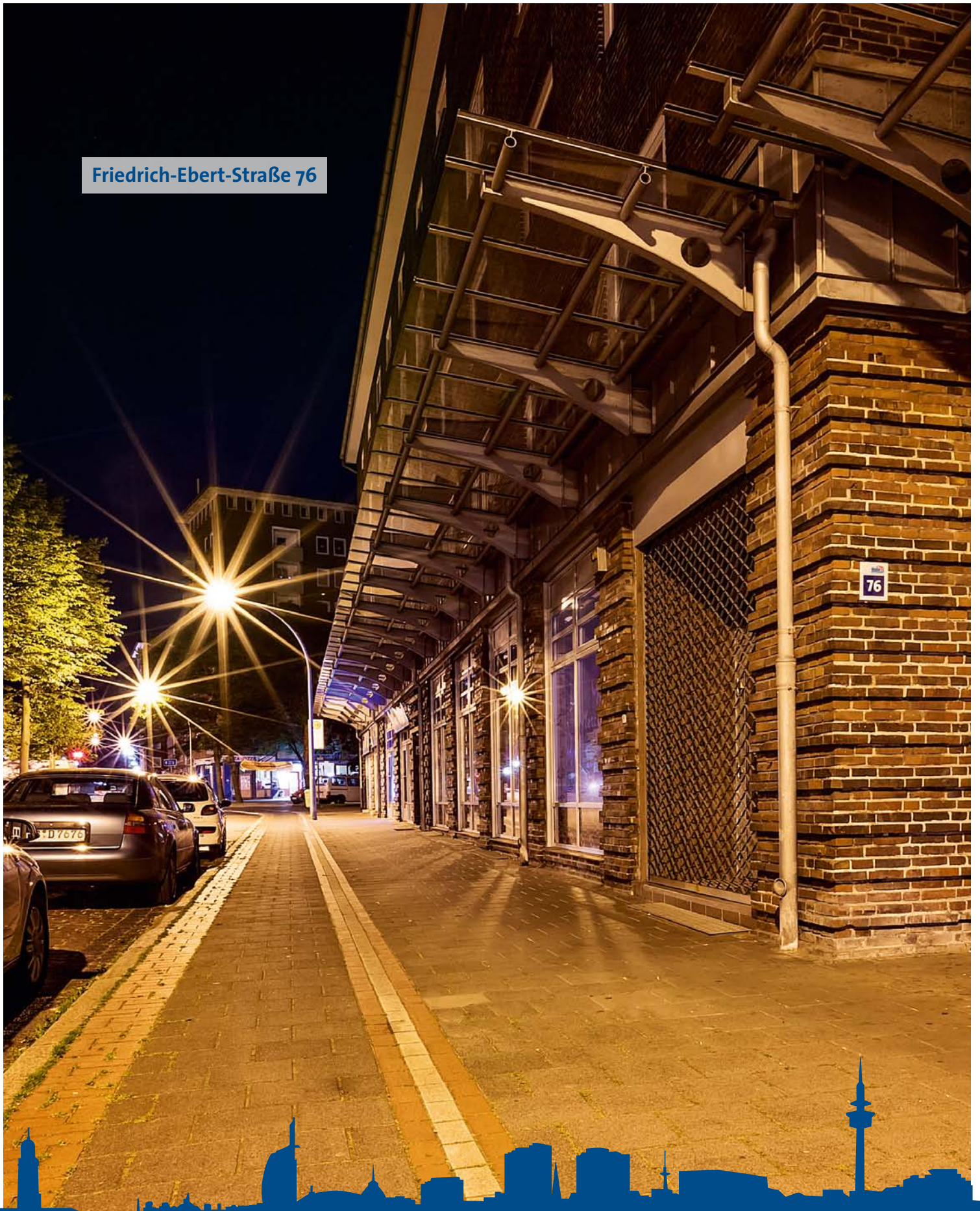
Batteriestraße 51

STRASSE 51

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

Bestand				
Straße / Hausnummer	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
Schönianstraße 25, 27	2	12	7	–
Soltauer Straße 15	1	6	–	–
Spadener Straße 155, 155a	2	10	6	–
Spichernstraße 3, 5	2	18	–	–
Straßburger Platz 2	1	12	–	–
Süderwürden 2, 4, 6	3	20	–	–
Sylter Weg 1, 3, 5, 7, 9	5	20	5	2
Talstraße 8, 10, 12	3	34	12	–
Twischlehe 4, 6	2	10	–	–
Voßstraße 1, 3, 5	3	41	–	–
Weißburger Straße 15, 16, 17, 19, 26	5	44	–	–
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	416	2.788	432	33

Friedrich-Ebert-Straße 76



**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

