

# WOHNEN in Zahlen

GESCHÄFTSBERICHT 2023





## Liebe Genossenschaftsmitglieder, sehr geehrte Leserinnen und Leser,

das Jahr 2023 war wie schon 2022 wesentlich durch die negativen Auswirkungen im Zusammenhang mit dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine geprägt. Die bestehenden Materialengpässe durch Störung bei den Lieferketten sowie fehlende Handwerkerkapazitäten waren immer noch spürbar. Das Zinsniveau ist zwar leicht rückläufig, hat sich aber auf einem hohen Niveau stabilisiert. Weiterhin wurden wegen der allgemeinen Unsicherheiten geplante Baumaßnahmen gestoppt bzw. in die Zukunft verschoben.

Auch die hohen Preise auf dem Energiesektor führten zu großen Unsicherheiten. Allerdings traf dies die WoGe nur in abgemilderter Form, da für einen Großteil der Bestände langfristige Gaslieferverträge zu günstigen Konditionen mit dem Energieversorger abgeschlossen wurden.

Wegen der erhöhten Wohnungsnachfrage haben sich die Vermietungszahlen der WoGe Bremerhaven sehr gut entwickelt. Gleichzeitig haben sich allerdings auch die Warte-

zeiten für eine angemessene Wohnraumversorgung erheblich verlängert.

In dem aktuell schwierigen Umfeld können sich unsere Mitglieder jedoch auf eine starke Genossenschaft und auf ein sicheres Zuhause verlassen.

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

Weitere Informationen und Aktuelles finden Sie unter



[www.woge-bremerhaven.de](http://www.woge-bremerhaven.de) und  
[www.facebook.com/WoGeBremerhaven](https://www.facebook.com/WoGeBremerhaven)

**Ihre WoGe Bremerhaven**



# Inhaltsverzeichnis

## Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung	4
Aufsichtsrat	4
Prüfungsausschuss	4
Vorstand	4

## Lagebericht für das Jahr 2023

1. Rahmenbedingungen und Geschäft	5
1.1 Organisatorische und rechtliche Struktur	5
1.2 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	5
1.3 Rahmenbedingungen in Bremerhaven	6
2. Geschäftsverlauf der Wohnungsgenossenschaft	9
2.1 Bestandsbewirtschaftung	9
2.2 Bautätigkeit/Erwerb von Wohnanlagen	10
2.3 Vermietungssituation	10
2.4 Mitglieder- und Geschäftsguthabenentwicklung	11
2.5 Vertreterversammlung	12
3. Darstellung der Lage	12
3.1 Vermögenslage	12
3.2 Finanzielle Lage	12
3.3 Ertragslage	12
3.4 Unternehmensentwicklung	13
3.5 Personal- und Sozialwesen/Verwaltung	13
3.6 Nachtragsbericht	14
3.7 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung	14
3.8 Prognosebericht	15
3.9 Schlussbemerkungen	15

## Jahresabschluss 2023

Aktiva	17
Passiva	18
Gewinn- und Verlustrechnung	19

## Anhang des Jahresabschlusses 2023

A. Allgemeine Angaben	20
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	20
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	24

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

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



## Organe der Genossenschaft

### Vertreterversammlung

- |    |                        |    |                       |
|----|------------------------|----|-----------------------|
| 1  | Bajohr, Nina           | 30 | Rabe, Kirsten         |
| 2  | Bechtloff, Christa     | 31 | Rama, Beate           |
| 3  | Becker, Uwe            | 32 | Ravens, Bernd         |
| 4  | Beisel, Jan-Peter      | 33 | Ronnenberg, Martin    |
| 5  | Brau, Christiane       | 34 | Ronnenberg, Nicole    |
| 6  | Broek, Elke            | 35 | Rüssel, Walter        |
| 7  | Brose, Beate           | 36 | Schnakenberg, Marita  |
| 8  | Brose, Jürgen          | 37 | Schomacker, Michael   |
| 9  | Bucken, Günter         | 38 | Schult, Anke          |
| 10 | Bucken, Helke          | 39 | Siewert, Guido        |
| 11 | Conley, Birgit         | 40 | Sommer-Pietsch, Petra |
| 12 | Eberspächer, Harald    | 41 | Spaude, Carsten       |
| 13 | Funk, Susanne          | 42 | Spaude, Martina       |
| 14 | Hahn, Ruth             | 43 | Stürmer, Silvia       |
| 15 | Hänsel, Peter          | 44 | von Scheidt, Horst    |
| 16 | Hänsel, Waltraud       | 45 | von Scheidt, Irmgard  |
| 17 | Hellwig, Anneliese     | 46 | Voss, Andreas         |
| 18 | Hellwig, Bernd         | 47 | Wiemken, Kristin      |
| 19 | Henning, Corinna       | 48 | Wiemken, Peter        |
| 20 | Hillmer, Margrit       | 49 | Wöldeke, Rolf         |
| 21 | Inselmann, Karin       | 50 | Wolff, Günter         |
| 22 | Kirschstein, Edeltraud | 51 | Wolff, Heiko          |
| 23 | Kirschstein, Nils      | 52 | Wolters, Horst        |
| 24 | Klähn, Gisela          |    |                       |
| 25 | Knop, Rita             |    |                       |
| 26 | Kobyliniski, Alexander |    |                       |
| 27 | Leitner, Gerhard       |    |                       |
| 28 | Müller-Neumann, Carl   |    |                       |
| 29 | Oster, Erwin           |    |                       |

### Aufsichtsrat

- |                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| Torben Wiemken                  | Vorsitzender        |
| Michaela Krause                 | stellv. Vorsitzende |
| Wilfried Duck                   | Schriftführer       |
| Dietmar Kraske, bis 26.06.2023  |                     |
| Dieter Lesch                    |                     |
| Melanie Nowoczyn, ab 27.06.2023 |                     |
| Patricia Schomacker             |                     |
| Gabriele Wiemken                |                     |

### Prüfungsausschuss

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

### Vorstand

- |                              |              |
|------------------------------|--------------|
| Uwe Stramm, Dipl.-Volkswirt  | Vorsitzender |
| Bernd Pietsch, Finanzbeamter | nebenamtlich |

### Prokura

- Michael Mayer



# Lagebericht für das Jahr 2023

## 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 Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Im Verlauf des Jahres hat die Inflation zwar nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt, trotzdem blieb die Erholung beim privaten Konsum bisher aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit sogar zurückgegangen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) sank im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um 0,3 %.

Besonders der private Konsum sank in Folge der hohen Inflation (5,9 %) um 0,8 %. Auch das produzierende Gewerbe (ohne Bau) und insbesondere energieintensive Wirtschaftszweige hatten aufgrund der hohen Energiepreise ein Minus von 2,0 % zu verzeichnen. Die Bauwirtschaft stagnierte bedingt durch hohe Kosten und den Zinsanstieg. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4%.

Auch der Staat reduzierte im Jahr 2023 - erstmals seit fast 20 Jahren - seine preisbereinigten Konsumausgaben um 1,7 %.

Als Folge der schwachen Weltkonjunktur fiel der Export um 1,8 %. Der Außenhandel insgesamt leistete rechnerisch jedoch einen kleinen positiven Wachstumsbeitrag, da zugleich der Import um 3 % zurückging. Der sinkende Import spiegelt die schwache deutsche Nachfrage wieder.

Da das verfügbare Einkommen mit 4,4 % im Vorjahresvergleich etwas anstieg, lag auch die Sparquote wie schon in 2022 auf einem recht hohen Niveau von rund 11 %.

Die Verbraucherpreise sind gegenüber 2022 deutlich gesunken und erreichten im Dezember ihren niedrigsten Wert mit 3,9 %. Im Jahresdurchschnitt haben sich die Verbraucherpreise damit in 2023 um 5,9 % erhöht, gegenüber 7,9 % im Vorjahr.

Die Zahl der Erwerbstätigen ist in 2023 weiter gestiegen. Rund 45,9 Mio. Personen waren mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland.

Trotz schwierigerem Umfeld wegen der Energiekrise und der hohen Inflation zeigte sich der Arbeitsmarkt stabil. Die Zahl der Arbeitslosen erhöhte sich leicht um 191.000 auf 2.609.000 Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,4 % auf 5,7 %.

Ende 2023 haben in Deutschland 84,6 Mio. Menschen gelebt. Damit erreicht die Bevölkerung einen weiteren neuen Höchststand. Rund 590.000 Menschen - insbesondere durch Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine - sind mehr nach Deutschland gekommen, als ins Ausland fortgezogen sind. Ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seitdem negativ. In 2023 standen 520.000 Geburten rund 750.000 Verstorbene gegenüber.

Die Bundesregierung rechnet für 2024 mit einem leichten Anstieg der Wirtschaftsleistung um 0,3 %. Die Arbeitslosenquote dürfte im Jahr 2024 auf 5,9 % steigen, die Zahl der Erwerbstätigen soll durchschnittlich 46,1 Mio. Personen betragen. Die Verbraucherpreise sollen im Jahresdurchschnitt nur noch um 2,3 % steigen. Allerdings werden diese Prognosewerte weiterhin durch die unvorhersehbaren Auswirkungen des Krieges in der Ukraine und die Entwicklung der Energiepreise beeinflusst.

### 1.3 Rahmenbedingungen in Bremerhaven

Die rückläufige Bautätigkeit und die Aufnahme von Geflüchteten aus der Ukraine stellten den Arbeitsmarkt in Bremerhaven vor erhebliche Herausforderungen. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote lag im Jahr 2023 bei rund 14,1 % und damit um 0,8 % über dem Vorjahreswert. Zum 31.12.2023 befanden sich 8.770 Frauen und Männer auf der Suche nach einer Arbeitsstelle.

Das Zentrum der Fußgängerzone in Bremerhaven gegenüber der Großen Kirche muss nach Schließung vom Kaufhaus Karstadt inklusive seiner diversen Untermieter umgestaltet werden. Mit dem Abriss des Karstadtgebäudes ist Ende 2023 begonnen worden. Mit der „H. H. Wohnprojekt 24 GmbH“ ist Anfang 2024 ein Investor gefunden worden, der nun 10 Monate Zeit hat, seine Gestaltungsideen für die Innenstadt einzubringen.

Im Hafen von Bremerhaven sind die Umschlagszahlen 2023 erneut zurückgegangen. Insgesamt wurden 58,5 Mio. Tonnen mit 4,2 Mio. Standardcontainer im Containerbereich umgeschlagen, ein Minus von 8,6 %. Der Automobiliumschlag sank 2023 um 10,5 % auf 1,47 Mio. Fahrzeuge.

Die Bauarbeiten des im Frühjahr 2014 gestarteten Hafentunnelbaus zwischen dem Überseehafen und der A 27 konnten abgeschlossen werden. Das 1,8 Kilometer lange Tunnelbauwerk sollte ursprünglich 2019 für den Verkehr freigegeben werden. Nun erfolgte die endgültige Freigabe für den Verkehr nach Abschluss einer Testphase im Februar 2024. Die ursprünglichen Bau- und Planungskosten von 180 Mio. EUR summieren sich inzwischen auf rund 272 Mio. EUR.

Die Auftragslage in der Bauwirtschaft ist seit dem 2. Halbjahr 2022 rückläufig. Gestiegene Baukosten, Fachkräfte- und Materialmangel und ein gestiegenes Zinsniveau führten dazu, dass nur noch begonnene Bauvorhaben beendet werden. Neue Projekte wurden aber in die Zukunft verschoben oder ganz gestrichen.

Im Bereich des Handelshafens wird das Alfred-Wegener-Instituts (AWI) als die größte Wissenschaftseinrichtung der Stadt im Bereich des „AWI-Campus“ weiterentwickelt. Der Neubau des AWI-Technikum konnte eingeweiht werden. Die Umbauten der ehemaligen Verwaltungsgebäude an der Klußmannstraße der Unternehmen „Nordsee“ zum Kommunikations-, Medien- und Rechenzentrum sowie der

„Deutsche See“ zum Zentrum für Meereseisphysik und physikalische Ozeanographie konnten ans AWI übergeben werden.

Auch die Wohnbebauung auf dem rund 5,6 Hektar großen Kistnergelände ist in 2023 endlich gestartet worden. Zur Geeste hin sollen insgesamt 132 Wohnungen in vier Blöcken durch die Gewoba und eine Investorengruppe errichtet werden. Hinter dem Supermarkt soll dann noch ein Hostel mit 180 Betten und Gastronomie entstehen. Die Baugebiete „Roter Sand Quartier“ an der Bgm.-Smidt-Straße und dem „Quartier am Warrings-Park“ in Wulsdorf gehen weiter voran. Auf dem Warringsquartier hinter dem neuen Edeka-Markt an der Weserstraße sollen in den nächsten Jahren 234 Wohnungen, eine Kindereinrichtung für Kleinkinder bis drei Jahren und ein Ärztehaus entstehen. In den beiden ersten Bauabschnitten sind bisher 73 Wohnungen und die Kita fertiggestellt worden. Im dritten Bauabschnitt folgt nun ein sechsstöckiges Ärzte-Gewerbe-Wohnhaus mit aufgesetztem Penthouse samt Dachterrassen. Bis Mitte 2025 soll das Ärztezentrum fertiggestellt werden.

Auch auf dem vorletzten freien Baugrundstück am Neuen Hafen ist mit dem Bau von 24 Eigentumswohnungen und einer Gewerbeeinheit direkt am Hafenbecken begonnen worden. Die Fertigstellung ist für Frühsommer 2024 vorgesehen.

Der Baustart für die neue Stadtteilmitte im Zentrum von Wulsdorf ist nach einigen Verzögerungen nun für 2024 vorgesehen. Hier sollen zwei kombinierte Wohn- und Geschäftsgebäude mit rund 60 Wohnungen und ein Verbraucher- und Drogeriemarkt entstehen.

Keinen weiteren Fortschritt gab es bei dem Bauvorhaben „Leher Tor“ bestehend aus fünf Bootshäusern und zwei Atelierhäusern mit insgesamt 110 Wohnungen. Nach Fertigstellung der ersten 39 Mietwohnungen ist keine weitere Bautätigkeit erkennbar. Ebenso bei dem Bauprojekt „Leher Güterbahnhof“, wo ein lokaler Investor auf einer Brache rund 100 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 16 Reihenhäuser in 2023 errichten wollte. Auch das Neubauprojekt von 32 Mietwohnungen an der Ecke Stresemannstr./Spadenerstr. ist wegen eines laufenden Insolvenzverfahren zum Stillstand gekommen.

Im Leher Norden an der Wurster Straße laufen nach erfolgtem Abriss eines alten Hochbunkers die Bauarbeiten für

36 Wohneinheiten samt Tiefgarage bis Ende 2024. Zentral in der Stadt in der Elbestraße wird ein Studentenhaus mit rund 60 Appartements unter dem zukünftigen Namen „Das Friedrich“ errichtet und steht kurz vor der Fertigstellung. In der Deichstraße konnte zum Jahresanfang 2024 die Eröffnung des ersten privaten Wohnheims „Casa Mar“ mit 52 Mikro-Appartements gefeiert werden.

Als weiteres herausragendes Projekt für die Stadtentwicklung ist das 140 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 Werftquartier sollen rund 2.750 Wohneinheiten und 3.000 Arbeitsplätze entstehen. Insgesamt soll das Werftquartier über einen Zeitraum von 10 – 20 Jahren entwickelt werden. Die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven möchte sich in diesem Gebiet zusammen mit fünf anderen Wohnungsunternehmen aus Bremerhaven engagieren. Diese sogenannte „van Ronzellen-Gruppe“ plant die Errichtung von 600 Wohnungen - davon 60 Reihenhäuser - auf der Südspitze des ehemaligen „Külkengrundstücks“. Aktuell wird eine Planung für die Gestaltung der Kajen und Außenanlagen durchgeführt. Ferner wird durch den Bund der geplante Einsatz von Geothermie mit 15,0 Mio. EUR gefördert.

Beim Eingang zum Werftquartier in Geestemünde ist der Baustart des neuen Polizeireviere erfolgt. Die geplanten Kosten belaufen sich auf 33 Mio. EUR. 100 Polizisten sollen in dem Neubau an der Georgstraße/Ecke Nansenstraße Platz finden. Die Fertigstellung ist bis Ende 2025 vorgesehen.

Insgesamt sind in den nächsten 20 Jahren in Bremerhaven 4.700 Neubauwohnungen geplant, die dann Platz für rund 11.600 Einwohner bieten sollen. Die Stadt geht davon aus, dass rund 30 Prozent der Menschen, die in die neuen Wohnungen einziehen Neubürger sind, insgesamt also rund 3.500 Personen.

Auch aufgrund dieser prognostizierten Bevölkerungsentwicklung werden durch die städtische Wohnungsgesellschaft „Stäwog“ drei Schulen neu errichtet. Im Sommer erfolgte der parallele Baustart der hochwertigen Schulbauten, die bis zum Sommer 2025 fertiggestellt sein sollen.

Die Stäwog und die Wirtschaftsförderungsgesellschaft „BIS“ arbeiten hierbei zusammen und das Schulamt der

Stadt mietet deren Schulbauten langfristig an.

Als Nachfolger für den nicht realisierten Offshore-Terminal Bremerhaven (OTB) im Blexer Bogen soll nun an gleicher Stelle der „Energy Port“, der zur Umsetzung der ehrgeizigen Offshore-Ausbauziele der Bundesregierung dienen soll, gebaut werden.

Auf einem 150 Hektar großen Areal auf der Luneplate soll ein ökologisch wertvolles Gewerbegebiet entstehen. Hierdurch sollen Firmen der Wachstumsbranche „Green Economy“ nach Bremerhaven gelockt werden. Das neue „Lune Delta“ wird seit 2022 nachhaltig entwickelt und bedarfsgerecht in voraussichtlich fünf Bauabschnitten von Süden nach Norden erschlossen. Hier werden dann hochwertige Gewerbeflächen auch für kleinere und mittlere Unternehmen je nach Bedarf bereitgestellt. Bund, Land und Stadt haben 14 Mio. EUR für die ersten Baumaßnahmen im „Lune Delta“ zur Verfügung gestellt.

Mit ihrer Fachkompetenz im Bereich der Offshore-Windenergie und der Hafenlogistik besitzt die Seestadt einen idealen Ausgangspunkt für den geplanten Ausbau Bremerhavens als Testregion und Kompetenzzentrum für Wasserstoff- und Brennzellentechnologie. Eine zentrale Rolle spielt dabei die Erstellung einer Pilotanlage für die Wasserstoffgewinnung auf dem ehemaligen Flugplatz Luneort durch das Fraunhofer-Institut für Windenergiesysteme (IWES). Mit dem Wasserstoff-Testfeld „Hydrogen Lab“ ist in 2023 eine Anlage entstanden, die nicht nur bis zu einer Tonne grünen Wasserstoff täglich gewinnen kann, sondern auch Erkenntnisse über die Energiewende liefert. Die Energiewende soll für Bremerhaven zum Konjunkturprogramm werden.

Wie wichtig der Tourismus für die Stadt ist, zeigen die aktuellen Zahlen für 2023. Demnach steigerte sich die Zahl der Übernachtungen gegenüber dem Vorjahr um rund 8 Prozent. 447.587 Menschen aus dem In- und Ausland haben im vergangenen Jahr die 19 Beherbergungsbetriebe mit 1.294 Zimmern der Seestadt zur Übernachtung genutzt. Das Klimahaus Bremerhaven konnte seine Beliebtheit bei den Besuchern festigen.

Zudem gibt es seit dem 01.01.2024 einen neuen Betreiber, der den Fokus auf die wissenschaftliche Ausrichtung stärken will. Die Eröffnung der Extremwetterausstellung in 2024 wird zusätzlich zur Attraktivitätssteigerung bei-

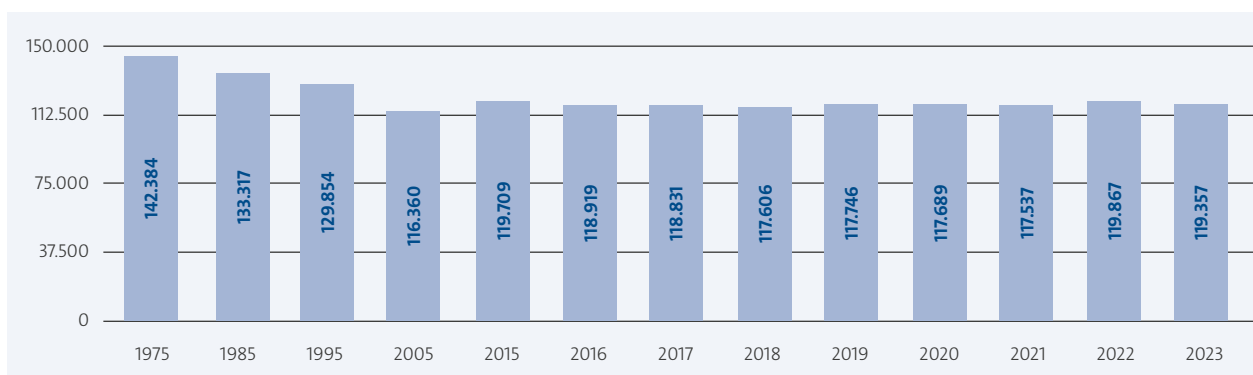
tragen. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Klimahaus konnte ein Investor gefunden werden, der im ehemaligen „Koggebräu-Gebäude“ in den kommenden Jahren eine Erlebnisgastronomie schaffen will. Als Fertigstellungstermin ist die „Sail 2025“ angepeilt. Auch der Zoo am Meer konnte mit 327.000 Besuchern wieder ein gutes Ergebnis präsentieren. Zudem konnte das seit 2005 bestehende Deutsche Auswandererhaus in 2023 seinen dreimillionsten Gast begrüßen. Wegen der guten Entwicklung der Touristenzahlen soll an der Schleusenstraße ein neues Hotel „Premier Inn“ mit 115 Zimmern gebaut werden. Das neue Hotel an der Grenze zwischen Havenwelten und Überseehäfen in Bremerhaven wird eines der größten in der Stadt werden. Der Baustart soll im Sommer 2024 erfolgen.

Abgesehen von den Corona-Jahren hat sich das Kreuzfahrtgeschäft in den vergangenen Jahren positiv entwickelt. Waren es 2015 noch 66.000 Passagiere, lag die Zahl der Reisenden im vergangenen Jahr bei 320.000. Deshalb soll auch in das Kreuzfahrtterminal der Seestadt investiert werden. Ab 2025 sollen die Kreuzfahrtschiffe während der Liegezeit mit Landstrom versorgt werden, die Kaje wird umfassend saniert und neue Passagierbrücken ermöglichen eine komfortablere und schnellere Verbindung zwischen Schiffen und Terminal. Für 2024 stehen schon jetzt 98 Anläufe durch 10 Schiffe von 6 Veranstaltern in den Büchern.

Der Einwohnerbestand zum 31.12.2023 beläuft sich auf 119.357 Personen, davon sind 59.691 Personen männlich. Für das Jahr 2023 ergab sich somit eine leichte Abnahme um 510 Einwohner. Nach Altersgruppen aufgegliedert betreffen hiervon 71.624 Einwohner die Gruppe der 18 bis unter 65-jährigen, gefolgt von der Gruppe 65 Jahre und älter mit 26.060 Einwohnern, sowie 21.673 Einwohner, die unter 18 Jahre alt sind. Nach Stadtgebieten aufgeteilt wohnen die meisten Menschen in dem Gebiet Lehe/Leherheide mit 55.882 Personen, gefolgt von Geestemünde/Wulsdorf mit 50.266 Personen und dem Stadtteil Mitte mit 13.209 Personen.

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

**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 2023 wie folgt entwickelt (Tabelle 1):

**Tabelle 1 – Bestand der WoGe Bremerhaven**

	Wohnungen	Garagen	Sonstige Einheiten
Wohnbauten	2.808	444	30
Andere Bauten	-	-	1
31.12.2023	2.808	444	31
31.12.2022	2.809	432	31
<b>Veränderungen</b>	<b>-1</b>	<b>+12</b>	<b>0</b>

### Veränderungen

Der Wohnungsbestand hat sich im Jahr 2023 durch die Auflösung einer Torsowohnung um eine Einheit verringert. Durch Neuaufmaß nach Modernisierungsmaßnahmen hat sich die Wohnfläche um 41,74 qm erhöht.

Die sonstigen Einheiten umfassen 26 Gewerberäume, drei Waschküchen und eine Werkstatt. Die Gesamtnutzungsfläche aller Wohnbauten (ohne Garagen) beträgt 188.254 qm, die Gesamtgrundstücksfläche 223.746 qm.

Die Genossenschaft verfügt über insgesamt 9.139 qm unbebaute Grundstücksflächen.

Die Wohnungsgenossenschaft hat ihren Wohnungsbestand im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder durch hohe Ausgaben im Instandhaltungs- und Modernisierungsbereich von insgesamt 4.228.746,86 EUR (Vorjahr 4.574.324,76 EUR) aufgewertet und den Markterfordernissen angepasst.

Im Schaubild auf der folgenden Seite unten (Abb. 2) ist die Entwicklung dieser Ausgaben seit 2012 dargestellt.

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

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

Zur Finanzierung der Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen wurden in 2023 nur eigene Mittel in Anspruch genommen.

### 2.2 Bautätigkeit/Erwerb von Wohnanlagen

In 2023 wurde die Komplettmodernisierung der Wohnanlage in der Wismarer Straße 6 abgeschlossen. Hierbei wurde das aus 18 Wohneinheiten bestehende Objekt um sechs Wohneinheiten aufgestockt. Zum Bilanzstichtag beliefen sich die Baukosten auf 2.948.185,99 EUR.

### 2.3 Vermietungssituation

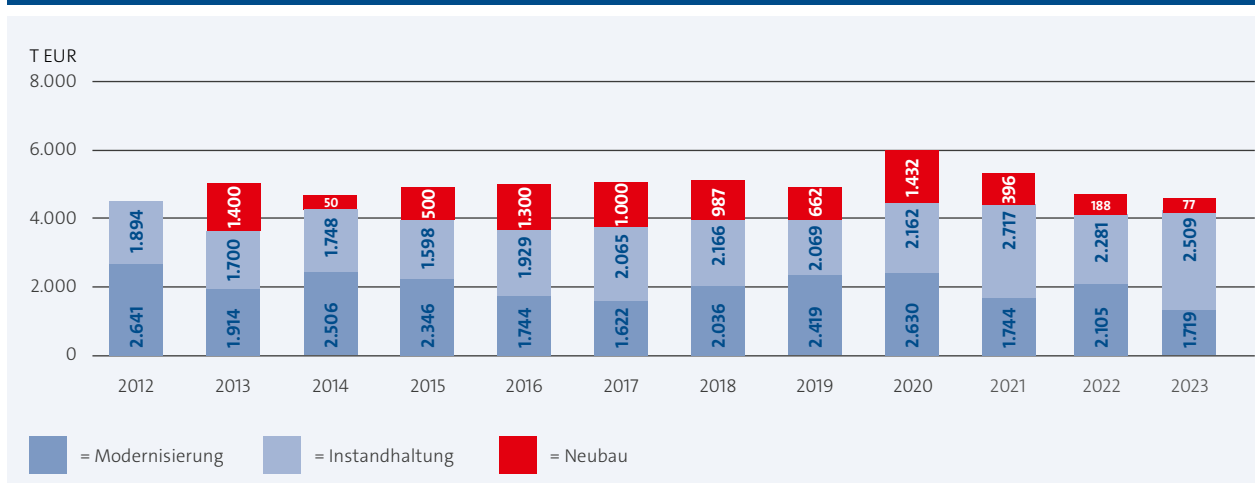
Der Wohnungsmarkt war im abgelaufenen Jahr neben der allgemein gestiegenen Nachfrage nach günstigen Wohnungen durch die Flüchtlingswelle wegen des Ukraine-Kriegs bestimmt. Die Vermietungszahlen stiegen an und die Leerstände nahmen ab. Die aktuell noch leerstehenden und überwiegend nicht marktfähigen 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 Einnahmeverluste aus Leerstand sind rückläufig. Der modernisierungsbedingte Leerstand konnte in 2023 reduziert werden.

Die Mietausfälle durch Leerstand (-393.496,29 EUR) sowie Abschreibungen auf Mietforderungen (+8.259,34 EUR) haben sich gegenüber dem Vorjahreswert per Saldo um 385.236,95 EUR auf 603.301,08 EUR vermindert.

Die Nutzungsentgelte (Sollmieten ohne Betriebskosten) betragen 11.345.454,19 EUR (Vorjahr 11.130.596,37 EUR). Erhöhungen ergaben sich neben planmäßigen Mietanpas-

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



sungen im Wesentlichen durch Modernisierungen und Wertverbesserungen sowie der Wiedervermietung der Voßstraße 5. Aus sonstigen Erlösen und Umlagen wurde ein Umsatz von 4.764.496,62 EUR (Vorjahr 4.688.457,33 EUR) erzielt. Für öffentlich geförderte Wohnungen ergaben sich Mietzuschüsse von 55.963,00 EUR (Vorjahr 65.156,00 EUR).

Im Jahr 2023 waren 252 (Vorjahr 282) Wohnungswechsel zu bearbeiten. Die Fluktuationsrate lag somit bei rund 9,0 %. Die Leerstandsquote verminderte sich im Wesentlichen durch die Fertigstellung und Vermietung der zur Komplettmodernisierung vorgesehenen Objekte und die erhöhte Nachfrage durch Flüchtlinge und Asylsuchende von 4,9 % auf 3,3 %.

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

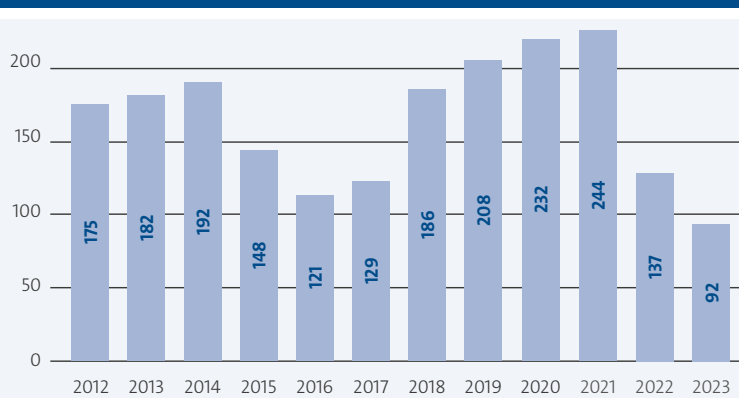
## 2.4 Mitglieder- und Geschäftsguthabenentwicklung

Die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG wies zum 31.12.2023 einen Bestand von 4.447 Mitgliedern (Vorjahr 4.420) mit 15.188 Anteilen aus. Die Bestandsentwicklung ergibt sich aus der Tabelle 2 auf der nachfolgenden Seite.

Ein Geschäftsanteil beträgt 310,00 EUR. Der Gesamtbestand an Geschäftsguthaben beläuft sich auf 4.977.830,01 EUR; er hat sich um 380.823,06 EUR erhöht. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 595.753,35 EUR auf Geschäftsanteile eingezahlt. An die zum Schluss des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder sind als Auseinandersetzungsguthaben 290.258,70 EUR zu zahlen.



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

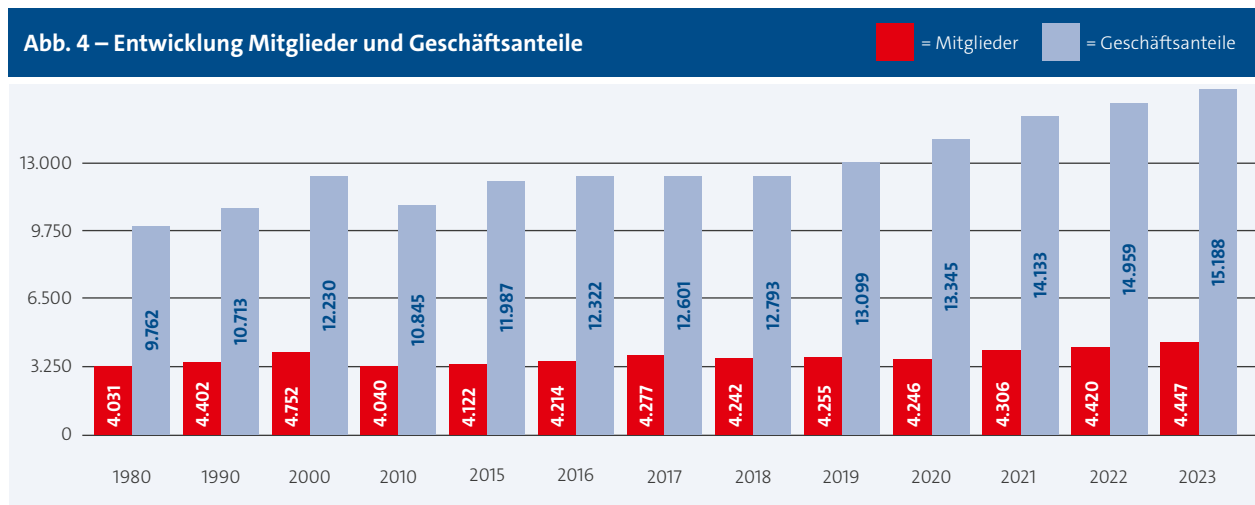


### 2.5 Vertreterversammlung

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 26.06.2023 wurde beschlossen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 86.768,15 EUR als Gewinnanteil (2 %) auf die am 01.01.2022 vorhandenen Geschäftsguthaben an die Mitglieder der Genossenschaft auszuschütten. Ferner wurden Vorstand und Aufsichtsrat jeweils einstimmig die Entlastung erteilt und Aufsichtsratswahlen durchgeführt.

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

Tabelle 2 – Bestandsentwicklung				
	Mitglieder	Mitglieder	Anteile	Anteile
<b>Bestand am 01.01.2023</b>		4.420		14.959
<b>Zugang</b>				
Erwerb der Mitgliedschaft, Beteiligung mit weiteren Anteilen		326		1.291
<b>Abgang</b>				
Tod	76		316	
Kündigungen	208		626	
Teilkündigungen			70	
Übertragung	7		30	
Ausschlüsse	8	- 299	20	- 1.062
<b>Bestand am 31.12.2023</b>		4.447		15.188



## 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 2024 aufgestellte

Finanzplan weist ein ausgeglichenes Ergebnis aus. Neben den Auswirkungen des Krieges in der Ukraine sind keine weiteren negativen Beeinflussungen der Finanzlage 2024 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 Maßnah-

**Tabelle 3 – Kennzahlen zur Vermögenslage**

	31.12.2023		31.12.2022		Bewegungen
	T EUR	%	T EUR	%	T EUR
Anlagevermögen	68.807,1	91,0	70.409,8	92,2	-1.602,7
Umlaufvermögen	6.854,6	9,0	5.950,1	7,8	+904,5
Rechnungs- abgrenzungsposten	24,3	0,0	27,7	0,0	-3,4
<b>Bilanzsumme</b>	<b>75.686,0</b>	<b>100,0</b>	<b>76.387,6</b>	<b>100,0</b>	<b>701,6</b>
Fremdmittel	46.068,7	60,9	47.843,9	62,6	-1.775,2
Rückstellungen	4.571,1	6,1	4.513,3	5,9	+57,8
<b>Eigenkapital</b>	<b>25.046,2</b>	<b>33,0</b>	<b>24.030,4</b>	<b>31,5</b>	<b>+1.015,8</b>

**Tabelle 4 – Kapitalflussrechnung**

	2023	2022	Veränderung
	T EUR	T EUR	T EUR
Finanzmittelbestand bis zum 01.01.	655,0	541,3	113,7
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen *	5.830,6	5.380,6	449,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.011,1	-2.608,9	-597,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.434,3	-2.658,0	776,3
<b>Finanzierungsmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>1.039,6</b>	<b>655,0</b>	<b>384,6</b>
* darin enthalten:			
Cashflow nach DVFA/SG	4.601,1	4.539,5	61,6
Planmäßige Tilgungen	-3.389,1	-3.515,7	126,6

men beeinträchtigen einerseits die derzeitige Ertragslage, sichern aber andererseits die Substanz und die künftige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes. Durch die anziehende Nachfrage nach günstigen Wohnungen, insbesondere auch durch verstärkte Flüchtlingsbewegungen, ist die Ertragslage im abgelaufenen Geschäftsjahr als gut anzusehen.

### 3.4 Unternehmensentwicklung

Auf der Grundlage unseres mehrjährigen Finanz- und Wirtschaftsplanes wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2024 geplant. Die hohen Investitionen in den Immobilienbestand sichern die nachhaltige Vermietbarkeit und spiegeln sich in steigenden Mieteinnahmen wieder.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv. Die allgemein ansteigenden Mieten in Bremerhaven sowie die erhöhte Nachfrage wirken sich positiv auf die Ertragslage aus. Die hohen Ausschläge bei den Energiekosten haben sich beruhigt. Die Nachfrage durch Flüchtlinge, insbesondere aus der Ukraine ist weiterhin hoch.

### 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 einem nebenamtlich tätigen Vorstandsmitglied waren am 31.12.2023 bei der Genossenschaft 18 kaufmännische (davon sieben Teilzeitkräfte) und zehn technische Angestellte sowie 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 18 Beitragszahlungen für aktive Mitarbeiter. Die interne bereits geschlossene betriebliche Altersversorgung umfasst 20 Begünstigte (drei Anwartschaften und 17 laufende Leistungen).

Die gesetzliche Prüfung durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. für das Geschäftsjahr 2022 erfolgte im September 2023. Es wurde uns eine ordnungsgemäße Geschäftsführung testiert.

### 3.6 Nachtragsbericht

Aufsichtsrat und Vorstand beabsichtigen in gemeinsamer Sitzung am 23.04.2024 zu beschließen, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, nach Feststellung der Bilanz den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 91.816,15 EUR als Gewinnanteil (2 %) auf die am 01.01.2023 vorhandenen Geschäftsguthaben an die Mitglieder der Genossenschaft auszuschütten.

### 3.7 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Auch im Jahr 2023 belasteten hohe Lebensmittel- und Energiepreise das verfügbare Einkommen der Verbraucher. Glücklicherweise hat sich der Preisanstieg zwischenzeitlich etwas verlangsamt. Trotzdem könnte die Zahlungsfähigkeit einzelner Haushalte, insbesondere bei Haushalten mit Einzelpersonen und Alleinerziehenden in großen Wohnungen problematisch werden. Hieraus könnten Erlösausfälle resultieren.

Die Europäische Zentralbank hat zur Dämpfung der gegenwärtigen Inflation eine Zinswende eingeleitet und die Leitzinsen seit Mitte 2022 mehrfach erhöht. Für die Aufnahme und Prolongation von Darlehen besteht daher ein signifikantes Zinsänderungsrisiko.

Ferner stellen die Klimagesetzgebung der Bundesregierung und die damit verbundenen Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor die Wohnungswirtschaft vor erhebliche Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität.

Zur Risikoüberwachung bei der Wohnungsgenossenschaft 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 2024 und 2025 sind neben oben schon erwähnten Risiken 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

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

	2023	2022	2021	2020	2019
Eigenkapitalquote (%)	33,0	31,5	29,8	29,0	28,6
Anlageintensität (%)	91,0	92,2	92,6	92,3	92,4
Cashflow (T EUR)	4.601	4.540	3.632	4.259	4.306
Zinsaufwand pro qm-Wohnfläche (EUR)	0,35	0,37	0,42	0,46	0,48
Zinsaufwand in Relation zur Sollmiete (%)	6,9	7,6	8,8	9,8	10,4

#### Tabelle 6 – Kennzahlen zur Ertragslage

	2023	2022	2021	2020	2019
Leerstandsquote (%)	3,3	4,9	8,7	8,2	7,4
Fluktuationsrate (%)	9,0	10,0	9,2	8,7	10,5
Durchschnittliche Nutzungsgebühren pro qm-Wohnfläche (EUR)	5,02	4,93	4,80	4,71	4,64
Instandhaltung pro qm-Wohnfläche (EUR)	1,11	1,01	1,20	0,96	0,92
Gesamtkapitalrentabilität (%)	2,4	2,5	1,5	2,4	2,2

#### Tabelle 7 – Plan-/Ist-Darstellung

	Plan 2024	Plan 2023	Ist 2023	Ist 2022
	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR
Umsatzerlöse aus Mieten	11.500	11.225	10.950	11.137
Instandhaltungsaufwendungen	2.425	2.270	2.200	2.281
Personalaufwendungen	2.425	2.075	2.000	2.186
Abschreibungen	3.650	3.550	3.525	3.540
Sonstige betriebliche Aufwendungen	850	825	800	800
Zinsaufwendungen (ohne Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen)	795	900	980	844
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>942</b>	<b>947</b>	<b>537</b>	<b>936</b>

bereits berücksichtigt worden. Besondere Finanzierungsinstrumente sind nicht vorhanden. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Zinsänderungsrisiken wurden durch vorzeitig abgeschlossene Forwarddarlehen für Darlehen mit Laufzeiten bis 2026 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 einer schwierigen Gemengelage gut positioniert. Die Nachfrage nach Wohnungen ist weiterhin auf einem hohen Niveau und führt bei der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG bei weiter steigenden Mieteinnahmen und sinkenden Erlöschmälerungen zu einer Verbesserung der Ertragslage. Der Vorstand hat in seiner Unternehmensplanung die derzeit bestehenden Risiken aus hohen Energiekosten sowie deutlich gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten in seine Planzahlen einbezogen.

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 2024 wird ein Jahresüberschuss erwartet.

### 3.9 Schlussbemerkungen

Das vergangene Jahr war für die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG durch die verstärkte Wohnungsnachfrage bestimmt. Viele Anfragen zu speziellen Wohnungsgrößen und Preissegmenten konnten nicht vollständig bedient werden und verlängerten die Wartelisten.

Auch während der schwierigen Rahmenbedingungen im Baubereich wurden viele Wohnungen nach Mieterwechsel komplett modernisiert beziehungsweise durch Instandhaltungsarbeiten wieder marktmäßig hergerichtet. Außerdem

wurden bei 30 Wohnungen auf Wunsch der Mieter wohnumfeldverbessernde Maßnahmen über die Pflegekasse abgerechnet. Ferner wurde Anfang 2024 ein Mehrfamilienhaus mit 11 Wohneinheiten erworben.

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 die gute Zusammenarbeit, die Grundlage für das gute Jahresergebnis 2023 waren.

Bremerhaven, 11.04.2024

**Der Vorstand:** Uwe Stramm, Bernd Pietsch



# Jahresabschluss

**Bilanz zum 31. Dezember 2023**



## AKTIVA

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		3,00	373,33
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	67.696.355,94		66.467.987,96
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	761,31		761,31
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	607.873,47		607.873,47
4. Technische Anlagen und Maschinen	29.455,67		5.310,35
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	371.311,72		470.646,82
6. Anlagen im Bau	0,00		2.836.405,33
7. Bauvorbereitungskosten	40.264,39		19.919,11
8. Geleistete Auszahlungen	60.589,04	68.806.611,54	0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Sonstige Ausleihungen	0,00		0,00
2. Andere Finanzanlagen	500,00	500,00	500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>68.807.114,54</b>	<b>70.409.777,68</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	4.734.007,20		4.494.110,96
2. Andere Vorräte	0,00	4.734.007,20	0,00
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	122.245,32		115.920,66
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	200.110,74	322.356,06	90.269,49
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.039.640,46		655.024,36
2. Bausparguthaben	758.587,72	1.798.228,18	594.755,69
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		24.304,61	27.715,83
<b>Bilanzsumme</b>		<b>75.686.010,59</b>	<b>76.387.574,67</b>

**PASSIVA**

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	269.251,90		198.037,16
2. der verbleibenden Mitglieder	4.687.571,31		4.597.006,95
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige, fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 22.328,69 EUR	21.006,80	4.977.830,01	10.693,13  (31.859,29)
<b>II. Ergebnismrücklage</b>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 94.648,29 EUR	3.614.787,38		3.520.139,09  94.282,06
2. Andere Ergebnismrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 744.000,00 EUR	16.361.753,34	19.976.540,72	15.617.753,34  (755.000,00)
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	930.464,44		
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-838.648,29	91.816,15	86.768,15
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>25.046.186,88</b>	<b>24.030.397,82</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.365.866,00		4.317.056,00
2. Steuerrückstellungen	7.912,50		5.802,50
3. Sonstige Rückstellungen	197.364,04	4.571.142,54	190.368,19
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.780.720,21		41.583.612,04
2. Erhaltene Anzahlungen	6.266.066,80		5.517.720,97
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	217.021,25		215.395,34
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	663.397,07		399.441,63
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 78.628,39 EUR	141.475,84	46.068.681,17	127.780,18 (63.713,64)
<b>Bilanzsumme</b>		<b>75.686.010,59</b>	<b>76.387.574,67</b>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023**

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung		15.621.531,96	14.946.301,56
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		29.955,25	28.576,60
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		239.896,24	107.349,32
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		121.237,38	143.019,88
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		101.877,43	226.760,67
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.945.258,34	6.478.290,93
<b>Rohergebnis</b>		<b>9.169.239,92</b>	<b>8.973.717,10</b>
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.678.389,28		1.490.451,12
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 319.523,49 EUR	662.362,20	2.340.751,48	696.012,77 (386.614,99)
<b>7. Abschreibungen</b>			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.621.824,93	3.540.048,76
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		886.389,63	799.758,39
<b>9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	20,00		20,00
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	1.023,32	1.052,23	1.173,68
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		841.318,69	959.279,03
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 60.823,00 EUR			-115.932,00
<b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		11.572,12	18.748,21
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.468.435,30</b>	<b>1.470.612,50</b>
<b>14. Sonstige Steuern</b>	537.970,86	537.970,86	534.562,29
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>930.464,44</b>	<b>936.050,21</b>
<b>16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss</b>			
a) in die gesetzliche Rücklage		-94.648,29	-94.282,06
b) in andere Ergebnisrücklagen		-744.000,00	-755.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>91.816,15</b>	<b>86.768,15</b>

## Anhang des Jahresabschlusses 2023

### 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 05.07.2021 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 28.183,92 EUR enthalten und betreffen den Posten „Anlagen im Bau“.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 4.734.007,20 EUR (Vorjahr 4.494.110,96 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

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, mit insgesamt 24 Wohnungen wurde zum 31.12.2023 fertiggestellt. Die Maßnahme wurde bis zu diesem Zeitpunkt unter „Anlagen im Bau“ erfasst und auf das Konto „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ umgebucht.





## Rücklagenspiegel

Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen sowie den zugrunde liegenden Richttafeln 2018G von Prof. Dr. Klaus Heubeck errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten Abzinsungssatz von 1,82 %. Zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages wurde eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2 % und ein Rententrend von 1 % angesetzt.

Aufgrund der Änderung des § 253 Absatz 2 Satz 1 HGB wurde bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen

sieben, sondern auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt.

Bei den Rückstellungen für Altersvorsorgeverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 37.917,00 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:

<b>Prüfungskosten</b>	<b>31.000,00 EUR</b>
<b>Interne Jahresabschlusskosten</b>	<b>15.000,00 EUR</b>
<b>Kosten Steuerberater</b>	<b>9.700,00 EUR</b>
<b>Urlaubsansprüche</b>	<b>2.676,00 EUR</b>
<b>Hausbewirtschaftung</b>	<b>136.751,37 EUR</b>

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 606,31 €. 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 31.12.2022	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüber- schuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am 31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Ergebnisrücklage</b>					
gesetzliche Rücklage	3.520.139,09	0,00	94.648,29	0,00	3.614.787,38
Bauerneuerungsrücklage	626.000,00	0,00	0,00	0,00	626.000,00
andere Ergebnisrücklagen	14.991.753,34	0,00	744.000,00	0,00	15.735.753,34
	<b>19.137.892,43</b>	<b>0,00</b>	<b>838.648,29</b>	<b>0,00</b>	<b>19.976.540,72</b>



## C. Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung

<b>ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS</b>						
	Anschaffungs- und Herstellungskosten (AK/HK)					
	AK/HK 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	Zuschreibungen	AK/HK 31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>4.464,71</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.464,71</b>
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	157.611.956,17	1.805.272,74	0,00	2.948.185,99	0,00	162.365.414,90
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	607.873,47	0,00	0,00	0,00	0,00	607.873,47
Technische Anlagen und Maschinen	87.180,77	13.530,66	0,00	15.291,96	0,00	116.003,39
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.041.281,78	7.643,41	7.077,82	-15.291,96	0,00	1.026.555,41
Anlagen im Bau	2.836.405,33	111.780,66	0,00	-2.948.185,99	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	19.919,11	20.345,28	0,00	0,00	0,00	40.264,39
Geleistete Anzahlungen	0,00	60.589,04	0,00	0,00	0,00	60.589,04
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>162.225.102,18</b>	<b>2.019.161,79</b>	<b>7.077,82</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>164.237.186,15</b>
<b>Finanzanlagen</b>						
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>500,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>162.230.066,89</b>	<b>2.019.161,79</b>	<b>7.077,82</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>164.242.150,86</b>



Abschreibungen					Buchwerte		
kumulierte Abschreibungen 01.01.2023	Abschreibungen des GJ	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit...			kumulierte Abschreibungen 31.12.2023	Buchwert 31.12.2023	Buchwert 01.01.2023
		Zugängen/ Zuschrei- bungen	Abgängen	Umbuchun- gen			
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
4.091,38	370,33	0,00	0,00	0,00	4.461,71	3,00	373,33
91.143.968,21	3.525.090,75	0,00	0,00	0,00	94.669.058,96	67.696.355,94	67.467.987,96
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	607.873,47	607.873,47
81.870,42	4.141,02	0,00	0,00	536,28	86.547,72	29.455,67	5.310,35
570.634,96	92.222,83	0,00	7.077,82	-536,28	655.243,69	371.311,72	470.646,82
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.264,39	2.836.405,33
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.264,39	19.919,11
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	60.589,04	0,00
<b>91.816.197,83</b>	<b>3.621.454,60</b>	<b>0,00</b>	<b>7.077,82</b>	<b>0,00</b>	<b>95.430.574,61</b>	<b>68.806.611,54</b>	<b>70.408.904,35</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>500,00</b>	<b>500,00</b>
<b>91.820.289,21</b>	<b>3.621.824,93</b>	<b>0,00</b>	<b>7.077,82</b>	<b>0,00</b>	<b>95.435.036,32</b>	<b>68.807.114,54</b>	<b>70.409.777,68</b>



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	122.245,32	94.523,70	82.397,54
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		
Sonstige Vermögensgegenstände	200.110,74	-	-
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>322.356,06</b>	<b>94.523,70</b>	<b>82.397,54</b>

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

#### VERBINDLICHKEITEN

	insgesamt  (Klammer = Vorjahr) EUR	davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert EUR	
		bis zu 1 Jahr EUR	über 1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.780.720,21 (41.583.612,04)	3.302.570,26 (3.450.741,88)	12.918.537,36 (13.499.008,94)	22.058.893,11 (24.130.991,74)	38.280.000,73 (41.080.742,56)	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	6.266.066,80 (5.517.720,97)	6.266.066,80 (5.517.720,97)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	217.021,25 (215.395,34)	217.021,25 (215.395,34)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	663.397,07 (399.441,63)	663.397,07 (399.441,63)				
Sonstige Verbindlichkeiten	141.475,84 (127.780,18)	130.104,42 (114.536,32)	0,00 (0,00)	11.371,42 (13.243,86)		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>46.068.681,17 (47.843.950,16)</b>	<b>10.579.159,80 (9.697.836,14)</b>	<b>12.918.537,36 (13.499.008,94)</b>	<b>22.070.264,53 (24.144.235,60)</b>	<b>38.280.000,73 (41.080.742,56)</b>	

## Sonstige Angaben

Es bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind. Offene Bauaufträge, in Höhe von ca. 300.000,00 EUR, werden im folgenden Geschäftsjahr beendet.

### DIE ZAHL DER IM GESCHÄFTSJAHR DURCHSCHNITTLICH BESCHÄFTIGTEN ARBEITNEHMER

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	11	7
Technische Mitarbeiter	10	-
Auszubildende	1	-
<b>Gesamt</b>	<b>22</b>	<b>7</b>

## Mitgliederbewegung

Anfang 2023	4.420
Zugang 2023	326
Abgang 2023	-299
<b>Ende 2023</b>	<b>4.447</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 90.564,36 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

## Vorstand:

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

## Prokura:

- Michael Mayer, Bilanzbuchhalter (IHK)

## Aufsichtsrat:

- Torben Wiemken, Bankkaufmann, Vorsitzender
- Michaela Krause, Verwaltungsangestellte, stellvertretende Vorsitzende
- Wilfried Duck, Pensionär
- Patricia Schomacker, Verwaltungsangestellte
- Gabriele Wiemken, Zahnarthelferin
- Dietmar Kraske, Rentner, bis 26.06.2023
- Hermann-Dieter Lesch, Soldat
- Melanie Nowoczyn, Immobilienkauffrau, ab 27.06.2023

## Gewinnverwendungsvorschlag:

Gemäß Gesetz und Satzung werden von dem Jahresüberschuss 2023 in Höhe von 930.464,44 EUR die Beträge von 94.648,29 EUR in die gesetzliche Rücklage und 744.000,00 EUR in die anderen Ergebnissrücklagen eingestellt.

Der Vertreterversammlung soll vorgeschlagen werden, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 91.816,15 EUR als Gewinnanteil (= 2 %) auf die am 01.01.2023 vorhandenen Geschäftsguthaben an die Mitglieder der Genossenschaft auszusütten.

Bremerhaven, 11. April 2024

## Der Vorstand

Uwe Stramm, Bernd Pietsch

## Bericht des Aufsichtsrates

Die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG – einer der großen Anbieter für Mietwohnungen im Stadtgebiet von Bremerhaven – ist in einem dynamischen wohnungswirtschaftlichen Umfeld in vielfältiger Hinsicht gefordert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 standen im originären Geschäfts- und Tätigkeitsfeld neben den turnusmäßigen Instandsetzungsmaßnahmen auch umfangreiche Wohnungsmodernisierungen im Fokus. Im Hinblick auf die konsequente Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestands 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 verantwortbarem Wohnraum. Dementsprechend ist das unternehmerische und soziale Handeln der Genossenschaft von Langfristigkeit und Kontinuität geprägt.

Die gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung in 2023 wurde maßgeblich von dem Ukraine-Krieg und den sich daraus ergebenden Folgen geprägt. Diese Ereignisse haben spürbar die operative und strategische Geschäftstätigkeit und Entwicklung der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG in 2023 beeinflusst.

Das Geschäftsmodell der WoGe Bremerhaven hat sich insgesamt 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 2023 getroffenen Entscheidungen, Maßnahmen und Planungen konstruktiv und kritisch begleitet und sich mit den bestehenden und zukünftigen Herausforderungen der Genossenschaft intensiv auseinandergesetzt.

Im Geschäftsjahr 2023 standen neben der kontinuierlichen strategischen Weiterentwicklung der Genossenschaft insbesondere die Verbesserung der Vermietungssituation und unverändert – schwerpunktmäßig – der sukzessive Abbau des strukturellen Leerstands der Genossenschaft im Fokus der Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat.

Die anhaltenden Liefer- und Personalengpässe bei Baumaterialien und Handwerkern, das sich stark verändernde Zinsniveau, die Herausforderungen im Zusammenhang mit dem Ukraine-Krieg (Wohnraum für Flüchtlinge) und der strukturelle Leerstand werden neben dem Megatrend Nachhaltigkeit (Klimaneutralität des Wohnungsbestands) die Zusammenarbeit der Gremien 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 relevante Einzelthemen informiert.

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

### Gremiensitzungen

Im Jahr 2023 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 2023 einmal getagt. Gegenstand der Beratung waren

die Erörterung und Prüfung des Jahresabschlusses 2022. Die ordentliche Vertreterversammlung 2023 wurde form- und fristgerecht abgehalten. 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 31.12.2022 unter Einbeziehung des Lageberichts sowie die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Die uneingeschränkte Prüfungsbescheinigung wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat befasste sich in seiner Sitzung am 23.04.2024 eingehend mit dem vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2023. 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 31.12.2023
- Zustimmung zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2023
- Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2023

### Dank

Der Aufsichtsrat möchte an dieser Stelle dankend hervorheben, dass die Bemühungen und Maßnahmen zum Abbau des strukturellen Leerstands der Genossenschaft im abgelaufenen Berichtsjahr erste spürbare Erfolge aufwiesen.

Dennoch war das Geschäftsjahr 2023 in vielerlei Hinsicht für uns alle herausfordernd, daher dankt der Aufsichtsrat den Vertretern der Vertreterversammlung, dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die engagierte, erfolgreiche und umsichtige Arbeit im abgelaufenen Berichtsjahr

Bremerhaven, 23.04.2024

### Für den Aufsichtsrat

Torben Wiemken, Aufsichtsratsvorsitzender



# Bestand

**zum 31. Dezember 2023**

BESTAND				
Straße / Hausnummer	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
<b>Adolfstraße</b> 17, 19, 21, 22, 24, 26	6	45	13	-
<b>Alfred-Balzer-Straße</b> 2, 3, 4, 6, 8, 10	5	42	12	-
<b>Allmersstraße</b> 1, 3	2	16	17	-
<b>Am Lister Tief</b> 43, 52, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 76, 84, 86, 88, 90, 92, 94	15	52	-	-
<b>Am Oberhamm</b> 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 94, 96, 98, 100, 102, 104	17	89	49	-
<b>Am Skagerrak</b> 53, 54, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99	25	49	-	-
<b>Am Twischkamp</b> 11, 13, 15	3	23	-	-
<b>Anholtstraße</b> 1, 1 a, 2, 2 a, 3, 3 a, 4, 4 a, 5, 5 a, 6, 6 a, 7, 8, 9, 10	16	24	-	-
<b>Apenrader Straße</b> 11 a	1	6	-	-
<b>Batteriestraße</b> 19, 21, 23, 49, 51, 53, 55	7	52	10	-
<b>Bergstraße</b> 2, 4, 6, 7	4	40	-	-
<b>Borriesstraße</b> 9, 15 a, 22, 24	4	28	3	3
<b>Buchtstraße</b> 46, 48, 50, 50 a	4	26	-	-
<b>Bürgermeister-Kirschbaum-Platz</b> 1, 2, 3, 4, 5, 6	4	41	-	1
<b>Bütteler Straße</b> 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33	18	145	12	-

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



BESTAND				
Straße / Hausnummer	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
<b>Helgoländer Straße</b> 2, 4, 66, 68, 70, 72, 73, 74, 75, 79, 81, 83, 85, 87, 89 a, 89 b, 91 a, 91 b	18	91	15	-
<b>Hinrich-Schmalfeldt-Straße</b> 18, 19, 20, 23	4	58	9	3
<b>Hökerstraße</b> 13, 14, 15, 16	4	40	-	-
<b>Hohenstufenstraße</b> 36	1	4	-	-
<b>Husumer Weg</b> 2, 4	2	8	-	-
<b>Isländer Platz</b> 1, 3, 5	3	6	1	5
<b>Jacobistraße</b> 29, 31	2	18	-	-
<b>Jahnstraße</b> 17, 19, 19 a, 21, 38 a, 38 b, 38 c, 46, 48, 50	10	87	13	-
<b>Johannesstraße</b> 25, 27, 29, 32, 34, 36, 38	7	49	-	-
<b>Kleiner Blink</b> 31, 33, 35, 37, 39, 41	6	26	-	-
<b>Klopstockstraße</b> 12, 14, 16	3	22	-	-
<b>Krüselstraße</b> 4, 24, 28	3	27	-	-
<b>Krumme Straße</b> 3	1	6	8	-
<b>Krummenacker</b> 44, 46, 48, 50	4	32	-	-
<b>Langener Landstraße</b> 21, 23, 31, 33, 39, 39 a, 41, 55, 57, 59, 61, 63	12	83	15	-

BESTAND				
Straße / Hausnummer	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
<b>Lindenallee</b> 13, 15	2	12	6	-
<b>Lothringer Straße</b> 26, 28, 32	3	14	-	-
<b>Metzer Straße</b> 1, 3, 5	3	25	-	-
<b>Mushardstraße</b> 10, 12	2	15	6	-
<b>Myslowitzer Straße</b> 1, 3, 5, 7	4	48	14	-
<b>Neulandstraße</b> 72, 74	2	15	-	-
<b>Nelly-Sachs-Straße</b> 4, 5, 6, 7	4	32	17	-
<b>Neue Straße</b> 8, 29, 31, 33	4	24	-	-
<b>Nordstraße</b> 29, 33, 35, 37	4	30	-	-
<b>Parkstraße</b> 21, 23	2	9	9	-
<b>Potsdamer Straße</b> 49, 51, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 64	10	79	-	-
<b>Raabestraße</b> 12	1	9	-	-
<b>Ringstraße</b> 130 a, 130 b, 130 c, 138, 140, 142	6	30	-	-
<b>Rostocker Straße</b> 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10	8	32	11	-
<b>Sachsenstraße</b> 26, 27, 28, 30	3	9	-	2
<b>Schillerstraße</b> 94, 96, 98	3	32	-	-

<b>BESTAND</b>				
<b>Straße / Hausnummer</b>	<b>Häuser</b>	<b>Wohnungen</b>	<b>Garagen</b>	<b>Sonstiges</b>
<b>Schönianstraße</b> 25, 27	2	12	7	-
<b>Soltauer Straße</b> 15	1	6	-	-
<b>Spadener Straße</b> 155, 155 a	2	10	6	-
<b>Spichernstraße</b> 3, 5	2	18	-	-
<b>Straßburger Platz</b> 2	1	12	-	-
<b>Süderwürden</b> 2, 4, 6	3	20	-	-
<b>Sylter Weg</b> 1, 3, 5, 7, 9	5	20	16	1
<b>Talstraße</b> 8, 10, 12	3	34	12	-
<b>Twischlehe</b> 4, 6	2	10	-	-
<b>Voßstraße</b> 1, 3, 5	3	41	-	-
<b>Weißenburger Straße</b> 15, 16, 17, 19, 26	5	43	-	-
<b>Werkstraße</b> 5, 14, 16, 18, 20	5	37	6	2
<b>Westermannsgang</b> 2	1	7	-	-
<b>Wismarer Straße</b> 3, 5, 6, 7, 9, 11, 13, 15	8	86	21	-
<b>Wittekindstraße</b> 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20	8	60	8	2
<b>Wurster Straße</b> 108, 110	2	20	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>414</b>	<b>2.808</b>	<b>444</b>	<b>31</b>

**Wohnungsgenossenschaft  
Bremerhaven eG**

Friedrich-Ebert-Straße 5  
27570 Bremerhaven

Telefon 0471 92600 - 1  
Telefax 0471 92600 - 99

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