

WGS Bremen
Wohnungsgenossenschaft eG



GESCHÄFTSBERICHT 2016

W G S Bremen

Wohnungsgenossenschaft eG

Sitz der Genossenschaft:

Sielwall 12, 28203 Bremen

Fon (0421) 79176 - 0

Fax (0421) 79176 - 20

Netz www.wgs-bremen.de

Mail info@wgs-bremen.de

Gründungsjahr 1948

Eingetragen in das Genossenschaftsregister Bremen 39 GnR 315

WGS Bremen
Wohnungsgenossenschaft eG



INHALT

AUFSICHTSRAT, VORSTAND	SEITE 4
BERICHT DES VORSTANDES	SEITE 5 - 8
VERMÖGENS-, FINANZ-, ERTRAGSLAGE	SEITE 9 - 13
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	SEITE 14 - 15
BILANZ ZUM 31.12.2016	SEITE 16 - 17
GEWINN-UNDVERLUSTRECHNUNG	SEITE 18
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016	SEITE 19 - 28
WOHNGEBIETE	SEITE 29

GESCHÄFTSBERICHT 2016

Aufsichtsrat	seit	gewählt bzw. wiedergewählt am
---------------------	-------------	--

Andre Hergert Dipl. Kaufmann, Unternehmensberater Vorsitzender ab 20.05.2015	27.06.2007	30.06.2014
--	------------	------------

Klaus Bauerdorf Dipl. Ingenieur i. R. stellv. Vorsitzender	20.06.2001	29.06.2015
--	------------	------------

Michael Kaiser EDV-Kaufmann	21.06.1982	30.06.2014
--------------------------------	------------	------------

Andreas Vogler Bankkaufmann	28.06.2006	29.06.2015
--------------------------------	------------	------------

Claudia Gernand Kaufm. Angestellte	30.06.2016	
---------------------------------------	------------	--

Michael Otten Vorstand/Rechtsanwalt	30.06.2016	
--	------------	--

Vorstand

Dieter Sauer Wohnungsfachwirt hauptamtlich	01.07.2003	01.07.2013
--	------------	------------

Peter Etter Dipl. Ingenieur hauptamtlich	01.01.2010	01.01.2015
--	------------	------------



Bericht
des Vorstandes

Geschäftsjahr 2016

Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2016

Geschäftsverlauf

Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2016 besaß die WGS 1.225 Mietwohnungen. Im Bestand der Genossenschaft befinden sich weiterhin die Geschäftsstelle der WGS, ein Laden und 193 Garagen.

Darüber hinaus ist die ehemalige Werkstatt des Regiebetriebes mit Sozialraum und 2 Lagerräumen als Lagerraum eigengenutzt.

Die reine Wohnfläche unserer Mietwohnungen beträgt insgesamt 68.075 m².
Aktuell sind nur noch 6 Wohnungen öffentlich gefördert mit Belegungs- und Preisbindung.

Die jährliche Ertragsmiete (Sollmieten ohne Betriebskosten) stieg im Jahre 2016 um rund T€ 69 (Vorjahr T€ 65) auf T€ 4.274. Den wesentlichen Anteil an den moderaten Mietanpassungen hatten Mietenneufestsetzungen nach der Durchführung von Wohnungsmodernisierungen und energetischen Sanierungsmaßnahmen. Allgemeine Mieterhöhungen wurden 2016 nur in einem sehr geringen Umfang durchgeführt. Die durchschnittliche Wohnungsnettomiete zum 31.12.2016 betrug € 5,24 (Vorjahr € 5,06) pro m² - Wohnfläche.

Das Kerngeschäft der WGS, die Wohnungsvermietung, war auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 wiederum als überaus erfolgreich zu bewerten. Die Vermietungsleistung lag bei 12,2%, gemessen am Gesamtbestand von 1225 Wohnungen, dabei wurden 149 Wohnungen (Vorjahr 165 WE) neu vermietet.

Die Anzahl der Wohnungskündigungen lag bei 158 (Vorjahr 151). Die Netto-Fluktuationsrate beträgt somit 12,9% (Vorjahr 12,2%).

Darüber hinaus wechselten 8 Mitglieder innerhalb des eigenen Bestandes, bzw. es erfolgte eine Vertragsumstellung.

Die fast unveränderte Höhe der Fluktuationsrate von über 12 % zeugt von einem ausgeglichenen Mietwohnungsmarkt in Bremen. Dagegen sind die Mietpreise bei Neuvermietungen in der Stadtgemeinde Bremen spürbar angestiegen. Der Weserkurier berichtet in einem Artikel von 16.12.2016, das in keinem anderen Bundesland die Mietpreise so stark gestiegen seien, wie in Bremen. In Bremen wären das im Durchschnitt sieben Euro pro Quadratmeterwohnfläche.

Die Nachfrage ist dabei in den jeweiligen Stadtteilen unterschiedlich stark ausgeprägt. Bremen Nord bildet hier wiederum das Schlusslicht.

Die Mietausfälle durch Leerstand konnten im Berichtsjahr 2016 auf T€ 47 (Vorjahr T€ 72) nochmals reduziert werden. Dieser Wert beinhaltet die Ertragsminderungen wegen fehlender Anschlussvermietungen, sowie für Leerstandszeiträume bedingt durch Modernisierung/Renovierung der Wohnungen.

Das Jahr 2016 schließt mit einem Leerstand von 8 Wohnungen ab (Vorjahr 9 WE) und erreicht so eine Leerstandsquote von 0,65%. Die WGS war somit auch im Jahr 2016 überaus erfolgreich. Ein derartig gutes Vermietungsergebnis ist in Zukunft nur dann noch zu verbessern, bei einer spürbaren Reduzierung der Fluktuationsrate auf unter zehn Prozent.

Aktivierungspflichtige Investitionen

Die unter Sachanlagen (Wohnbauten) ausgewiesenen Investitionen bezifferten sich im Berichtszeitraum auf rund T€ 1.330 (Vorjahr T€ 1.374).

Die Investitionsschwerpunkte 2016 lagen in der Sanierung der Armsener Str. 19-25 mit 24 Wohnungen (III. Bauabschnitt) und in der Sanierung des Altbaus im Sielwall 14. Daneben hatten die Wohnungskomplettmodernisierungen, wie in den Vorjahren, einen wichtigen Stellenwert.

Instandhaltungs-/Modernisierungsinvestitionen

Die Investitionen für unseren Wohnungsbestand betragen hier rund T€ 910 (Vorjahr T€ 921). Dies entspricht einem durchschnittlichen Aufwand pro m²-Wohnfläche von € 13,37 (Vorjahr € 13,53). Am kostenintensivsten waren die Instandhaltungsgewerke der Dachdecker-, Maler- und Fußbodenarbeiten.

Betriebsorganisation

Die Genossenschaft wurde von zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern geleitet.

Die Zahl der am 31. Dezember 2016 beschäftigten Mitarbeiter stellt sich wie folgt dar:

Angestellte = sieben Vollbeschäftigte , eine Auszubildende

Gewerbliche Arbeitnehmer und Hauswarte = fünf geringfügig Beschäftigte.

Bestätigungsvermerk des gesetzlichen Prüfungsverbandes (auszugsweise)

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. hat die Prüfungsbescheinigung gemäß § 59 Genossenschaftsgesetz für das Geschäftsjahr 2015 am 21.10.2016 erteilt. Hinsichtlich der grundsätzlichen Feststellungen wurde die Einhaltung des satzungsgemäßen Auftrags der Genossenschaft im Bereich der Bewirtschaftung der Wohn- und Gewerbeeinheiten bestätigt. Im Rahmen der wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft wurde insgesamt unter Beachtung von bestehenden Beleihungsreserven und Kreditlinien eine geordnete Vermögens- und Finanzlage festgestellt. Der Aufsichtsrat und der Vorstand ist ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Mitgliederversammlung

Am 30. Juni 2016 fand die 68. Mitgliederversammlung statt. Die Mitglieder genehmigten den Jahresabschluss 2015 und den Gewinnverteilungsvorschlag. Vorstand und Aufsichtsrat wurde die Entlastung erteilt. Im Jahr 2016 schieden keine Aufsichtsratsmitglieder turnusgemäß aus. Frau Gernand und Herr Otten wurden als neue Aufsichtsratsmitglieder in das Gremium gewählt.

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand verringerte sich auf 1.576 Mitglieder. Die Zahl der Geschäftsanteile reduzierte sich um 65 auf 6.801 Anteile. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 12.465,95 auf € 1.051.941,73 vermindert. Nach § 19 der Satzung haften die Mitglieder mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Darüber hinaus besteht keine Nachschusspflicht.

	Mitglieder	Anteile
Stand 1. 1.2016	1.588	6.866
Zugang 2016		
Neuaufnahmen	148	148
Übernahme weiterer Anteile		476
	<hr/> 1.736	<hr/> 7.490
Abgang 2016		
Kündigungen	140	596
Kündigungen weiterer Anteile		0
Übertragung	0	0
Tod	13	64
Ausschluss	7	29
	<hr/> 1.576	<hr/> 6.801
Stand 31.12.2016	1.576	6.801

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht ergeben.

Risikobericht

Unsere Genossenschaft hat das für unsere Unternehmensgröße angemessene Risikomanagementsystem eingerichtet. Eine systematische Dokumentation des Risikofrühwarnsystems, insbesondere hinsichtlich der Beobachtungsfelder und der Risikoindikatoren, ist vorhanden. Bestandsgefährdende Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage haben können, wurden im Berichtsjahr nicht festgestellt und sind auch für die Zukunft nicht erkennbar. Unsere besonderen Aufgaben sind jedoch weiterhin die Beobachtung der allgemeinen Marktentwicklung, der Mieterfluktuation und der Leerstandsentwicklung im Wohnungsbestand.

Gewinnverwendung

Der Jahresüberschuss beträgt	€	1.364.190,89
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	€	500.000,00
Nach der durch gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vorgenommene Zuweisung in die gesetzliche Rücklage in Höhe von	€	- 137.000,00
und in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von	€	- 900.000,00
verbleibt ein Bilanzgewinn von	€	<u>827.190,89</u>

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung von 4% Dividende auf die am 1.1.2016 vorhandenen Geschäftsguthaben	€	42.433,70
Einstellung in anderen Ergebnissrücklagen	€	284.757,19
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	€	<u>500.000,00</u>
	€	<u>827.190,89</u>

Prognosebericht

Die Vermietungssituation wird sich für die WGS auch in der Zukunft positiv darstellen. Der Trend zu kleineren Wohnungen ist dabei weiterhin ungebremsst. Dies wird zwangsläufig die Anzahl der Haushalte erhöhen. Wir sehen aber auch die Gefahren einer stark ansteigenden Mietpreisentwicklung. Die seit Juni 2015 verabschiedete Mietpreisbremse ist völlig wirkungslos. Sie erlaubt bei Neuvermietungen eine Anhebung der Miete auf maximal zehn Prozent oberhalb der Vergleichsmiete. Nur leider kennt niemand in Bremen die ortsübliche Vergleichsmiete, da ein Mietpreisspiegel schlichtweg fehlt. Die Markttransparenz ist somit außer Kraft gesetzt.

Der Förderauftrag unserer Mitglieder ist und bleibt unser wichtigstes Ziel.

2017 sind geplante Investitionen in den Wohnungsbestand von T€ 1.950 vorgesehen. Schwerpunkt bildet die Komplettmodernisierung unserer Wohnanlagen in der Lippstädter Straße 14-16..

2018 sind Investitionen in gleicher Höhe geplant. Diese Aufwendungen werden ausschließlich mit Eigenmitteln finanziert. Zusätzliche Investitionen im Jahr 2018 für weitere Vollwärmeschutzmaßnahmen sind konkret noch nicht entschieden. Umfang und Höhe ist von der Entwicklung des aktuellen Geschäftsverlaufes abhängig.

2017 sind Mietpreiserhöhungen von rd. T€ 40 geplant, davon hat einen wesentlichen Anteil die Vollausswirkung der Mieterhöhungen aus dem Jahr 2016 für die Wohnungskomplettmodernisierungen.

Im Jahr 2018 sind Mietpreissteigerungen von ebenfalls T€ 40 vorgesehen. Generelle Mietpreiserhöhungen sind nicht geplant.

Zinssatzrisiken sind als gering einzustufen. Im Jahr 2017 sind langfristige Anschlussfinanzierungsmittel/ Umschuldungen für Realkredite mit Zinsabläufen nicht zu verzeichnen. Neuverschuldungen in 2017 und für das Jahr 2018 sind nicht geplant.

Insgesamt wird der Geschäftsverlauf für die Jahre 2017 und 2018 in seiner voraussichtlichen Entwicklung als positiv und stabil bewertet.

Der Vorstand bedankt sich bei seinen Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen und die Unterstützung. Ganz besonders gilt unser großer Dank unseren erfolgreichen und engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Der Erfolg unserer Genossenschaft wäre ohne sie nicht möglich gewesen. Ebenso bedanken wir uns bei unserem Aufsichtsrat für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Bremen, 29. April 2017

Der Vorstand
Sauer Effer



Vermögens-
Finanz-
Ertragslage

Geschäftsjahr 2016

Vermögenslage

Die aus dem Verbindlichkeitspiegel ersichtlichen Darlehenstilgungen der Folgejahre werden dabei branchenüblich noch nicht als kurz- oder mittelfristiges Fremdkapital eingeordnet, da sie aus planmäßigen Liquiditätszuflüssen der Folgejahre aufgebracht werden.

Vermögensaufbau	31.12.2016		31.12.2015		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen					
immaterielle Vermögensgegenstände	0	0,0	0	0,0	0,0
Sachanlagen	25.740	93,4	25.157	92,9	583,0
Finanzanlagen	3	0,0	3	0,0	0,0
	25.743	93,4	25.160	92,9	583,0
Umlaufvermögen					
lang- und mittelfristig übrige Aktiva (Forderungen)	2	0,0	2	0,0	0,0
	2	0,0	2	0,0	0,0
kurzfristig unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.682	6,1	1.750	6,5	-68,0
flüssige Mittel	113	0,4	131	0,5	-18,0
übrige Aktiva (Forderungen)	14	0,1	19	0,1	-5,0
	1.809	6,6	1.900	7,1	-91,0
Rechnungs_abgrenzungsposten					
kurzfristig	2	0,0	3	0,0	-1,0
Gesamtvermögen	27.556	100,0	27.065	100,0	491,0