

WGS Bremen
Wohnungsgenossenschaft eG



GESCHÄFTSBERICHT 2019

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 - 14
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	SEITE 15 - 16
BILANZ ZUM 31.12.2019	SEITE 17 - 19
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2019	SEITE 20
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019	SEITE 21 - 30
WOHNGBIETE	SEITE 31

GESCHÄFTSBERICHT 2019

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

Claudia Gernand
Kaufm. Angestellte
Vorsitzende ab 22.03.2018

30.06.2016

03.07.2019

Klaus Bauerdorf
Dipl. Ingenieur i. R.
stellv. Vorsitzender

20.06.2001

29.06.2018

Andreas Vogler
Bankkaufmann

28.06.2006

29.06.2018

Michael Otten
Vorstand/Rechtsanwalt

30.06.2016

03.07.2019

Timo Teller
Wissenschaftlicher Mitarbeiter

30.06.2017

Vorstand

**gewählt bzw.
wiedergewählt
mit Wirkung ab**

Dieter Sauer
Wohnungsfachwirt
hauptamtlich

01.07.2003

01.07.2018

Peter Effer
Dipl. Ingenieur
hauptamtlich

01.01.2010

01.01.2020

Bernfried Hollmann
Fachwirt Grundstücks- u. Wohnungswirtsch.
hauptamtlich

01.07.2019



**Bericht
des Vorstandes**

Geschäftsjahr 2019

Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019

Geschäftsverlauf

Bestandsbewirtschaftung

Zum 31.12.2019 bewirtschaftete die WGS unverändert 1.226 Mietwohnungen. Im Bestand der Genossenschaft befinden sich weiterhin die Geschäftsstelle der WGS, eine Ladenfläche sowie 193 Garagen.

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

Die reine Wohnfläche unserer Mietwohnungen beträgt per Stichtag insgesamt 68.130 m². Aktuell sind nur noch 6 Wohnungen öffentlich gefördert mit Belegungs- und Preisbindung.

Die jährliche Ertragsmiete (Sollmieten ohne Betriebskosten) stieg im Jahre 2019 um rund T€ 85 (Vorjahr T€ 99) auf T€ 4.519. Den wesentlichen Anteil an den moderaten Mietanpassungen hatten Mietenneufestsetzungen nach der Durchführung von Wohnungsmodernisierungen und energetischen Sanierungsmaßnahmen. Allgemeine Mieterhöhungen wurden 2019 nicht durchgeführt. Die durchschnittliche Wohnungsnettomiete zum 31.12.2019 betrug € 5,43 (Vorjahr € 5,34) je m² Wohnfläche. Die Mietpreisentwicklung bei Neuvermietungen in der Stadtgemeinde Bremen stagniert. Verlässliche Zahlen liegen auch aktuell nicht vor, da kein Mietpreisspiegel existiert.

Das Kerngeschäft der WGS, die Wohnungsvermietung, war auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 wiederum als überaus erfolgreich zu bewerten. Die Vermietungsleistung lag bei 8,4%, gemessen am Gesamtbestand von 1.226 Wohnungen, dabei wurden 103 Wohnungen (Vorjahr 130 WE) neu vermietet.

Die Anzahl der Wohnungskündigungen lag bei 100 (Vorjahr 131). Die Netto-Fluktuationsrate beträgt somit 8,16% (Vorjahr 10,69%).

Darüber hinaus wechselten 7 Mitglieder innerhalb des eigenen Bestandes, bzw. es erfolgten 14 Vertragsumstellungen.

Die um 2,5% niedrigere Fluktuationsrate ist unseren attraktiven Mietpreisen geschuldet. Eine derart niedrige Fluktuationsrate von 8,16% ist in der jüngsten Zeit bisher einmalig. Die Wohnungsnachfrage nahm in 2019 wiederum tendenziell ab.

Die Mietausfälle durch Leerstand im Berichtsjahr 2019 mit T€ 122 (Vorjahr T€ 102) und einer Erlöschmälerungsquote von 2,69% (Vorjahr 2,30 %) hielten sich in einem moderaten Bereich. Dieser Wert beinhaltet die Ertragsminderungen wegen fehlender Anschlussvermietungen, sowie für Leerstandszeiträume bedingt durch Modernisierung/Renovierung der Wohnungen.

Das Jahr 2019 schließt mit einem Leerstand von 27 Wohnungen ab (Vorjahr 32 WE) und erreicht so eine Leerstandsquote von 2,20%. Die Leerstandszeiträume bei Wohnungsmodernisierungen verlängerten sich in 2019 durch die hohe Nachfrage nach Handwerkerleistungen.

Aktivierungspflichtige Investitionen

Die unter Sachanlagen (Wohnbauten) ausgewiesenen Investitionen bezifferten sich im Berichtszeitraum auf rund T€ 1.695 (Vorjahr T€ 700). Die Investitionsschwerpunkte 2019 lagen in der Sanierung der Paderborner Straße 1-7 (22 WE) und der Lippstädter Straße 27-31 (18 WE). Daneben hatten die Wohnungskomplettmodernisierungen, wie in den Vorjahren, einen wichtigen Stellenwert.

Darüber hinaus konnten wir ein Erbbaurechtsgrundstück von einer Erbengemeinschaft zum Kaufpreis von T€ 650 erwerben. Die Grundstücke in der Hahnenstraße 60, 62 und in der Marschstraße 26, 28, 30 stehen nun im Eigentum der WGS. Diese Investitionen in die Zukunft beziehen sich auf 27 Wohnungen. Die Mieten blieben konstant.

Instandhaltungs- / Modernisierungsinvestitionen

Die Investitionen für unseren Wohnungsbestand betragen hier rund T€ 1.067 (Vorjahr T€ 1.107). Dies entspricht einem durchschnittlichen Instandhaltungsaufwand je m²-Wohnfläche von € 15,60 (Vorjahr € 16,25).

Den Gesamtinvestitionen in den Wohnungsbestand von T€ 2.762 (Vorjahr T€ 1.807) stand eine Netto-Neuverschuldung von T€ 77 gegenüber.

Betriebsorganisation

Die Genossenschaft wurde von drei (Vorjahr zwei) hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern geleitet.

Die Zahl der am 31. Dezember 2019 beschäftigten Mitarbeiter stellt sich wie folgt dar:

Angestellte = neun Vollbeschäftigte (Vorjahr acht), Auszubildende = keine (Vorjahr eine)
Gewerbliche Arbeitnehmer und Hauswarte = unverändert fünf geringfügig Beschäftigte.

Bestätigungsvermerk des gesetzlichen Prüfungsverbandes (auszugsweise)

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. hat den Prüfungsbericht vom 09.08.2019 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz für das Geschäftsjahr 2018 vorgelegt. Im Rahmen der grundsätzlichen Feststellungen wurde der satzungsgemäße Auftrag der Genossenschaft bezüglich des Förderzwecks der Mitglieder eingehalten. Im Rahmen der wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft wurde insgesamt unter Beachtung von bestehenden Beleihungsreserven eine geordnete Vermögens- und Finanzlage festgestellt. Die Buchführung entsprach den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung. Der Aufsichtsrat und der Vorstand sind ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen. Damit wurde die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung festgestellt.

Mitgliederversammlung

Am 03. Juli 2019 fand die 71. Mitgliederversammlung statt. Die Mitglieder genehmigten den Jahresabschluss 2018 und den Gewinnverteilungsvorschlag. Vorstand und Aufsichtsrat wurde die Entlastung erteilt. Im Jahr 2019 schieden die Aufsichtsratsmitglieder Frau Gernand und Herr Otten turnusgemäß aus. Beide Aufsichtsratsmitglieder wurden wiedergewählt.

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand verringerte sich auf 1.545 Mitglieder. Die Zahl der Geschäftsanteile erhöhte sich um 36 Anteile auf 6.853 Anteile. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 4.184,78 auf € 1.059.536,99 erhöht. Nach § 19 der Satzung haften die Mitglieder mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Darüber hinaus besteht keine Nachschusspflicht.

	Mitglieder	Anteile
Stand 1.1.2019	1.552	6.817
Zugang 2019		
Neuaufnahmen	118	118
Übernahme weiterer Anteile		464
	<hr/>	<hr/>
	1.670	7.399
Abgang 2019		
Kündigungen	103	446
Kündigungen weiterer Anteile		5
Übertragung	1	6
Tote einschl. früherer Jahre	15	68
Ausschluss	6	21
	<hr/>	<hr/>
Stand 31.12.2019	1.545	6.853

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich nicht ereignet.

Risikobericht

Unsere Genossenschaft hat das für unsere Unternehmensgröße angemessene Risikomanagementsystem eingerichtet. Eine systematische Dokumentation des Risikofrühwarnsystems, insbesondere hinsichtlich der Beobachtungsfelder und der Risikoidikatoren, ist vorhanden. Bestandsgefährdende Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage haben können, wurden im Berichtsjahr nicht festgestellt. Seit Anfang 2020 ergab sich jedoch eine völlig veränderte Situation. Das Coronavirus hat sich weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie zu deutlichen Einschnitten geführt.

Es ist schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Risiken im zukünftigen Geschäftsverlauf unserer Genossenschaft sind Verzögerungen bei der Durchführung von Investitionsmaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen. Darüber hinaus ist mit dem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Gewinnverwendung

Der Jahresüberschuss beträgt	€ 1.257.478,40
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	€ 500.000,00
Nach der durch gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vorgenommenen Zuweisung in die gesetzliche Rücklage in Höhe von	€ - 126.000,00
und in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von	€ - 500.000,00
verbleibt ein Bilanzgewinn von	<u>€ 1.131.478,40</u>

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

Ausschüttung von 4% Dividende auf die am	
1. 1. 2019 vorhandenen Geschäftsguthaben	€ 42.152,09
Einstellung in anderen Ergebnismrücklagen	€ 589.326,31
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	€ 500.000,00
	<u>€ 1.131.478,40</u>

Prognosebericht

Vor dem Hintergrund der Corona-Krise werden wir unseren Mitgliedern bestmöglich zur Seite stehen. Allgemeine Mieterhöhungen wird es in 2020 nicht geben. Wir werden damit die Mieten auch weiterhin attraktiv halten. Die erwartete Mieterfluktuation wird sich auch in 2020 auf einem sehr niedrigen Niveau halten. Wir rechnen mit acht Prozent. Der hiesige Wohnungsmarkt wird sich aufgrund der Corona-Krise stark entspannen.

Leider ist die Transparenz der Mietpreisentwicklung in Bremen noch immer nicht hergestellt. In Unkenntnis über die ortsübliche Vergleichsmiete bleibt die in Bremen verabschiedete Mietpreisbremse wirkungslos. Stattdessen sollte endlich und unverzüglich ein qualifizierter Mietpreisspiegel als verlässliche Informationsquelle installiert werden.

Die Stadtgemeinde Bremen handelte bisher nicht. Die Vermietungssituation in Bremen ist auch weiterhin geprägt von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt. Die Nachfrage nach Wohnraum wird nach unserer Prognose auch in Zukunft tendenziell abnehmen.

2020 waren geplante Investitionen in den Wohnungsbestand von T€ 2.700 vorgesehen. Schwerpunkt bilden die energetischen Komplettmodernisierungen unserer Wohnanlage in der Paderborner Straße 9-15 und in der Soester Straße 15-21. Die Auswirkungen der Corona-Krise kann die Durchführung dieser Maßnahmen noch verzögern.

2021 sind Investitionen in Höhe von T€ 2.800 geplant. Diese Aufwendungen werden ausschließlich mit Eigenmitteln finanziert. Neuverschuldungen sind in 2020 und 2021 nicht geplant. Insgesamt sind die Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf für die Jahre 2020 und 2021 als sehr gering zu bewerten. Die Geschäftsentwicklung wird als positiv und stabil bewertet.

Der Vorstand bedankt sich bei seinen Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen und den Beschäftigten der WGS für die engagierte und erfolgreiche Mitarbeit. Ferner gilt unser Dank dem Aufsichtsrat für die konstruktive und vertrauensvolle Unterstützung.

Bremen, 26. Mai 2020

Sauer
Effer
Hollmann





**Vermögens-
Finanz-
Ertragslage**

Geschäftsjahr 2019

WGS Bremen Wohnungsgenossenschaft eG
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	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen					
immaterielle Vermögensgegenstände	7	0,0	12	0,0	-5,0
Sachanlagen	26.763	92,2	25.831	93,4	932,0
Finanzanlagen	3	0,0	3	0,0	0,0
	26.773	92,2	25.846	93,4	927,0
Umlaufvermögen					
lang- und mittelfristig übrige Aktiva (Forderungen)	0	0,0	0	0,0	0,0
	0	0,0	0	0,0	0,0
kurzfristig unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.705	5,9	1.697	6,1	8,0
flüssige Mittel	513	1,8	87	0,3	426,0
übrige Aktiva (Forderungen)	22	0,1	43	0,2	-21,0
	2.240	7,8	1.827	6,6	413,0
Rechnungsabgrenzungsposten					
kurzfristig	0	0,0	0	0,0	0,0
Gesamtvermögen	29.013	100,0	27.673	100,0	1.340,0

WGS Bremen Wohnungsgenossenschaft eG
Kapitalstruktur

Kapitalstruktur	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	1.141	3,9	1.147	4,1	-6,0
Ergebnisrücklagen	15.458	53,3	14.537	52,6	921,0
Bilanzgewinn	1.131	3,9	837	3,0	294,0
	17.730	61,1	16.521	59,7	1.209,0
Fremdkapital					
lang- und mittelfristig					
Rückstellungen	0	0,0	0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten	8.621	29,8	8.700	31,5	-79,0
	8.621	29,8	8.700	31,5	-79,0
kurzfristig					
übrige Rückstellungen	42	0,1	34	0,1	8,0
erhaltene Anzahlungen	1.810	6,2	1.811	6,5	-1,0
übrige Verbindlichkeiten	810	2,8	607	2,2	203,0
	2.662	9,1	2.452	8,8	210,0
Rechnungsabgrenzungsposten					
kurzfristig	0	0,0	0	0,0	0,0
Gesamtkapital	29.013	100,0	27.673	100,0	1.340,0

WGS Bremen Wohnungsgenossenschaft eG
Kapitalflussrechnung

	<u>GJ 2019</u> T€	<u>GJ 2018</u> T€
+/-		
	1.257	1.264
+	817	816
+	0	0
	0	0
-/+		
=	2.074	2.080
-/+	13	-39
+/-	216	-250
+/-	194	249
+/-	1	1
-/+	-1	-2
=	2.497	2.039
+	0	0
-	-1.744	-752
=	-1.744	-752
+/-	-7	-1
+	2.694	0
-	-585	-842
-	-2.193	-423
-	-194	-249
-	-42	-42
=	-327	-1.557
=	426	-270

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung:		
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	87	357
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.497	2.039
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.744	-752
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-327	-1.557
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	513	87

Zusammensetzung Finanzmittelfonds:	<u>GJ 2019</u>	<u>GJ 2018</u>
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	513	87
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten	0	0
	513	87

WGS Bremen Wohnungsgenossenschaft eG
Ertragslage

	2019		2018		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus					
Hausbewirtschaftung	5.982	96,7	5.941	97,2	41,0
Bestandsveränderungen	35	0,6	-6	-0,1	41,0
Andere aktivierte Eigenleistungen	50	0,8	35	0,6	15,0
Sonstige betriebliche Erträge	120	1,9	139	2,3	-19,0
Gesamtleistung	6.187	100,0	6.109	100,0	78,0
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-2.516	-40,7	-2.507	-41,0	-9,0
Personalaufwand	-926	-15,0	-832	-13,6	-94,0
Abschreibungen (planmäßig)	-817	-13,2	-816	-13,4	-1,0
übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-228	-3,7	-188	-3,1	-40,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-194	-3,1	-249	-4,1	55,0
sonstige (gewinnunabhängige) Steuern (Grundsteuer und Kraftfahrzeugsteuer)	-253	-4,1	-253	-4,1	0,0
Betriebsergebnis	1.253	20,2	1.264	20,7	-11,0
Finanzergebnis	0	0,0	0	0,0	0,0
Neutrales Ergebnis	5	0,1	1	0,0	4,0
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.258	20,3	1.265	20,7	-7,0
Ertragsteuern	-1	0,0	-1	0,0	0,0
Jahresüberschuss	1.257	20,3	1.264	20,7	-7,0



**Bericht
des
Aufsichtsrates**

Geschäftsjahr 2019

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019

Auch im Geschäftsjahr 2019 hat der Aufsichtsrat die ihm vom Genossenschaftsgesetz und von der Satzung vorgeschriebenen Aufgaben wahrgenommen.

Im Rahmen der vertrauensvollen Zusammenarbeit wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand über die Lage der Genossenschaft, die Geschäftsentwicklung und über bedeutsame Einzelentwicklungen regelmäßig informiert und hat dazu die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Wichtige Fragen und Grundsätze der Geschäftsführung wurden vorgetragen und eingehend beraten.

Hierbei handelte es sich im Wesentlichen um die Festlegung des Investitionsvolumens für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und ein Grundstücksankauf.

Für die Nachfolge des Vorstandsmitgliedes Herrn Dieter Sauer, hat der Aufsichtsrat Herrn Bernfried Hollmann per 01.07.2019 zum Mitglied des Vorstandes bestellt.

Die vom Gesetzgeber vorgesehene Prüfung des Geschäftsjahres 2018 erfolgte durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen e.V., Hannover und ergab keine Beanstandungen. Der Aufsichtsrat ist seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Über das Gesamtergebnis wird der Aufsichtsrat in der Mitgliederversammlung berichten.

Die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses 2019 wurde wieder durch die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Hannover, vorgenommen.

Das wiederum positive Ergebnis des Geschäftsjahres 2019 stellt sich in einem Jahresüberschuss von € 1.257.478,40 überzeugend dar. Somit konnte an den Erfolgen der vergangenen Geschäftsjahre angeknüpft werden. Angesichts der Corona-Krise wird bis auf weiteres eine Mitgliederversammlung mit physischer Anwesenheit nicht möglich sein. Im Vorgriff auf eine fristgemäße Auszahlung der Auseinandersetzungsguthaben hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss festgestellt und genehmigt. Ferner stellt der Aufsichtsrat die vom Vorstand vorgeschlagene Verwendung des Jahresüberschusses fest. Die Mitgliederversammlung ist zuständig für die Gewinnverteilung aus dem Bilanzgewinn und somit unter anderem auch für die Auszahlung einer Dividende.

Turnusgemäß endete 2019 der Bestellungszeitraum der Aufsichtsratsmitglieder Frau Claudia Gernand und Herrn Michael Otten. Beide Aufsichtsratsmitglieder wurden wiedergewählt.

Der Aufsichtsrat dankt den Herren des Vorstandes und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre erfolgreiche Arbeit und Einsatzbereitschaft im letzten Geschäftsjahr sowie allen Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Bremen, 28.05.2020

Der Aufsichtsrat

Claudia Gernand

Vorsitzende



**Bilanz
Gewinn- und
Verlustrechnung**

Geschäftsjahr 2019

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr	Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€			€	€	
A. ANLAGEVERMÖGEN				A. EIGENKAPITAL			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Geschäftsguthaben			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		7.406,56	12.379,00	1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	80.573,01		91.605,00
II. Sachanlagen				2. der verbleibenden Mitglieder	1.059.536,99		1.055.352,21
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	26.519.333,53		25.593.789,10	3. aus gekündigten Anteilen	<u>465,00</u>	1.140.575,00	310,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	88.232,30		90.246,12				
3. Maschinen	0,00		0,00	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>155.108,28</u>	26.762.674,11	146.626,00	€ 2.678,01 (Vorjahr: € 809,87)			
III. Finanzanlagen				II. Ergebn isrücklagen			
Andere Finanzanlagen		<u>2.894,53</u>	2.894,53	1. Gesetzliche Rücklage	1.812.000,00		1.686.000,00
		<u>26.772.975,20</u>	25.845.934,75	2. Bauerneuerungsrücklage	9.400.000,00		8.900.000,00
				3. Andere Ergebn isrücklagen	<u>4.245.677,55</u>	15.457.677,55	3.951.046,49
				III. Bilanzgewinn			
				1. Gewinnvortrag	500.000,00		500.000,00
				2. Jahresüberschuss	1.257.478,40		1.263.700,91
				3. Einstellung in Ergebn isrücklagen	<u>626.000,00</u>	1.131.478,40	927.000,00
B. UMLAUFVERMÖGEN				Eigenkapital insgesamt		17.729.730,95	16.521.014,61
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Grundstücke ohne Bauten	1,02		1,02	1. Steuerrückstellungen	0,00		264,00
2. Unfertige Leistungen	1.634.461,12		1.599.618,50	2. Sonstige Rückstellungen	<u>41.668,00</u>	41.668,00	34.101,00
3. Andere Vorräte	<u>70.243,22</u>	1.704.705,36	97.066,00				<u>34.365,00</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Forderungen aus Vermietung	14.956,69		14.325,70	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.578.819,77		8.663.088,18
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>7.198,73</u>	22.155,42	28.800,12	2. Erhaltene Anzahlungen	1.810.368,84		1.810.763,73
III. Flüssige Mittel				3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	138.415,06		128.178,59
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>513.066,84</u>	86.653,01	4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	551.840,67		372.645,65
		<u>2.239.927,62</u>	1.826.464,35	5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>162.317,00</u>	11.241.761,34	142.660,81
				davon aus Steuern € 10.032,87 (Vorjahr: € 6.878,15)			<u>11.117.336,96</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>317,47</u>	317,47	Rechnungsabgrenzungsposten		60,00	0,00
BILANZSUMME		<u>29.013.220,29</u>	27.672.716,57	BILANZSUMME		<u>29.013.220,29</u>	27.672.716,57

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Haubewirtschaftung		5.982.464,93	5.940.745,34
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		34.842,62	-6.124,56
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		50.234,00	35.377,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		126.349,78	141.650,03
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>2.516.421,53</u>	<u>2.506.934,91</u>
6. ROHERGEBNIS		3.677.469,80	3.604.712,90
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	775.835,04		702.289,55
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersver- sorgung und Unterstützung	<u>150.310,13</u>	926.145,17	129.734,90
davon für Altersversorgung: € 10.613,75 (Vorjahr: € 2.613,75)			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		816.827,29	815.705,94
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>229.884,92</u>	<u>190.622,21</u>
		1.704.612,42	1.766.360,30
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		322,26	325,26
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		194.291,04	249.484,16
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>643,23</u>	<u>1.021,20</u>
13. ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG		1.510.000,41	1.516.180,20
14. Sonstige Steuern		<u>252.522,01</u>	<u>252.479,29</u>
15. JAHRESÜBERSCHUSS		1.257.478,40	1.263.700,91
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		500.000,00	500.000,00
17. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		<u>626.000,00</u>	<u>927.000,00</u>
18. BILANZGEWINN		<u><u>1.131.478,40</u></u>	<u><u>836.700,91</u></u>



Anhang
Geschäftsjahr 2019

**WGS Bremen
Wohnungsgenossenschaft eG
Bremen**

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

A. Allgemeine Angaben

Die WGS Bremen Wohnungsgenossenschaft eG hat ihren Sitz in Bremen und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Bremen 39 (Reg. Nr. 315) eingetragen. Nach den Kriterien der Größenmerkmale des § 267 Abs. 1 Handelsgesetzbuches (HGB) handelt es sich bei der WGS Bremen Wohnungsgenossenschaft eG um eine kleine Gesellschaft.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie- Umsetzungsgesetzes (BilRUG). Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagenpiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Die in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahreszahlen sind vergleichbar. Die Darstellungs- und Bewertungsmethodenstetigkeit ist gegeben.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden / Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer (3 bis 5 Jahre) abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten Abschreibungen. Die Herstellungskosten werden auf Basis der Einzelkosten und angemessener Teile der Gemeinkosten ermittelt. Eigene Verwaltungsleistungen wurden in Höhe von € 50.234,00 (Vorjahr: € 35.377,00) aktiviert. Fremdkapitalzinsen wurden in die aktivierten Herstellungskosten nicht einbezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- Wohnbauten 80 Jahre
- Andere Bauten (i.d.R. Garagen) 20 Jahre
- Außenanlagen 5 - 20 Jahre
- Fahrzeuge 6 Jahre
- Maschinen und Betriebs- und Geschäftsausstattungen 3 – 13 Jahre

Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von € 60,00 bis € 250,00 (€ 150,00 bis 2017) werden in Anlehnung an § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben. Für geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von € 250,00 (€ 150,00 bis 2017) bis € 1.000,00 wird ein Sammelposten gebildet, der in Anlehnung an § 6 Abs. 2a EStG über fünf Jahre linear gewinnmindernd aufgelöst wird.

In den Vorjahren vorgenommene steuerliche Abschreibungen nach §§ 254, 279 Abs. 2 HGB a. F. werden gemäß Art. 67 Abs. 3 und 4 EGHGB beibehalten bzw. fortgeführt.

Ab dem Geschäftsjahr 2007 wird nach umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen für die Neueinschätzung der Restnutzungsdauer für die betreffenden Gebäude von einer verlängerten Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren ausgegangen.

Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen aus noch abzurechnenden Heiz- und anderen Betriebskosten und andere Vorräte wurden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet, wobei die Ermittlung der Anschaffungskosten der anderen Vorräte (Heizölbestände u. ä.) unter Anwendung des Fifo-Verfahrens vorgenommen wurde. Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und andere Betriebskosten.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben.

Sämtliche Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Flüssige Mittel sind zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben beträgt € 1.140.575,00 (Vorjahr: € 1.147.267,21).

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

	Stand 01.01.2019	Einstellung aus Jahresüber- schuss des Geschäftsjah- res	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres	Stand 31.12.2019
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	1.686.000,00 (1.559.000,00)	126.000,00 (127.000,00)	0,00 (0,00)	1.812.000,00 (1.686.000,00)
Bauerneuerungs- rücklage	8.900.000,00 (8.100.000,00)	500.000,00 (800.000,00)	0,00 (0,00)	9.400.000,00 (8.900.000,00)
Andere Ergebnis- rücklagen	3.951.046,49 (3.653.303,37)	0,00 (0,00)	294.631,06 (297.743,12)	4.245.677,55 (3.951.046,49)
	<u>14.537.046,49</u> <u>(13.312.303,37)</u>	<u>626.000,00</u> <u>(927.000,00)</u>	<u>294.631,06</u> <u>(297.743,12)</u>	<u>15.457.677,55</u> <u>(14.537.046,49)</u>

Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn des Jahres 2019 ergibt sich wie folgt:

	€
Gewinnvortrag	500.000,00
Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2019	1.257.478,40
abzüglich Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>-626.000,00</u>
	<u>1.131.478,40</u>

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Die Dotierung der sonstigen Rückstellungen erfolgt für die Jahresabschlusserstellung und –prüfung, Steuerberatung sowie für Ansprüche aus bis zum Bilanzstichtag noch nicht genommenem Urlaub.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von € 8.578.819,77 (Vorjahr: € 8.663.088,18) durch Grundpfandrechte besichert. Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten, wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen nicht.

Gewinn- und Verlustrechnung

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind die folgenden wesentlichen (> € 1.000,00) periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten:

	2019 €	Vorjahr €
Sonstige betriebliche Erträge		
Erträge aus		
Vereinnahmung/Ausbuchung von Guthaben und Verbindlichkeiten	6.024,07	2.513,54
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Zuführung zu Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Mietforderungen	2.608,93	3.036,13
Sonstige Steuern		
Umsatzsteuer, frühere Jahre (Erstattung)	-1.119,44	-850,16

C. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen, die für die Finanz- und Vermögenslage der Genossenschaft von Bedeutung sind.

Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB bestehen in Höhe von € 300,00.

Außerbilanzielle Verpflichtungen

Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte oder Maßnahmen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen nicht.

Nachtragsbericht

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Geschäfte mit nahestehenden Personen werden lediglich mit Genossenschaftsmitgliedern in Form von Miet-, Dienstleistungs-, Anstellungsverträgen etc. zu unter Dritten üblichen Konditionen getätigt. Mit den Aufsichtsratsmitgliedern bestehen keine nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommenen wesentlichen Geschäfte.

Abgeltungssteuer auf den EK 02-Bestand

Die Genossenschaft hat das Antragswahlrecht gemäß § 34 Abs. 16 KStG auf weitere Anwendung der bisherigen Rechtslage der §§ 38 und 40 KStG zur Fortführung des EK 02 ausgeübt. Die Abgeltungssteuer wurde insoweit vermieden.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2019 neben den drei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern durchschnittlich acht (Vorjahr: neun) Angestellte und fünf geringfügig Beschäftigte.

Mitgliederbewegung

Stand 1. Januar 2019	1.552
Zugänge	118
Abgänge	<u>125</u>
Stand 31. Dezember 2019	<u>1.545</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 4.184,78 erhöht. Nach § 19 der Satzung besteht keine Nachschusspflicht. Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 6.853 Geschäftsanteilen zu je € 155,00 an der Genossenschaft beteiligt.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Organe der Genossenschaft

Mitglieder des Vorstandes

Dieter Sauer	hauptamtlich (Vorsitzender)	Wohnungsfachwirt
Peter Effer	hauptamtlich	Diplom-Ingenieur
Bernfried Hollmann	hauptamtlich (ab dem 01.07.2019)	Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Mitglieder des Aufsichtsrates

Claudia Gernand	Vorsitzende	Kaufmännische Angestellte
Klaus Bauerdorf	stellvertr. Vorsitzender	Dipl.-Ingenieur i. R.
Michael Otten		Vorstand Wohnungsgenossenschaft/ Rechtsanwalt
Timo Teller		Wissenschaftlicher Mitarbeiter
Andreas Vogler		Bankkaufmann

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegen Mitglieder des Vorstands oder Mitglieder des Aufsichtsrates.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 1.257.478,40 ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 126.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 500.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 1.131.478,40 wie folgt zu verwenden:

	€
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am 01.01.2019 in Höhe von € 1.053.802,21	42.152,09
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen - Andere Ergebnisrücklagen	589.326,31
Vortrag auf neue Rechnung	<u>500.000,00</u>
	<u>1.131.478,40</u>

Bremen, 26. Mai 2020

Sauer
Der Vorstand
Effer
Hollmann



Entwicklung des Anlagevermögens

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Abschreibungen/Tilgungen				Buchwert	
	Stand am 01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge / Umbuchungen €	Stand am 31.12.2019 €	Stand am 01.01.2019 €	Geschäftsjahr €	Abgänge / Umbuchungen €	Stand am 31.12.2019 €	Stand am 31.12.2019 €	Stand am 31.12.2018 €
Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Lizenzen	32.000,10	594,34	0,00	32.594,44	19.621,10	5.566,78	0,00	25.187,88	7.406,56	12.379,00
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	45.138.796,11	1.695.002,52	0,51	46.833.798,12	19.545.007,01	769.457,58	0,00	20.314.464,59	26.519.333,53	25.593.789,10
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	285.807,06	0,00	0,00	285.807,06	195.560,94	2.013,82	0,00	197.574,76	88.232,30	90.246,12
Maschinen	16.611,23	0,00	0,00	16.611,23	16.611,23	0,00	0,00	16.611,23	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	250.332,44	48.271,39	3.641,84	294.961,99	103.706,44	39.789,11	3.641,84	139.853,71	155.108,28	146.626,00
	45.691.546,84	1.743.273,91	3.642,35	47.431.178,40	19.860.885,62	811.260,51	3.641,84	20.668.504,29	26.762.674,11	25.830.661,22
Finanzanlagen										
Andere Finanzanlagen	2.894,53	0,00	0,00	2.894,53	0,00	0,00	0,00	0,00	2.894,53	2.894,53
Anlagevermögen insgesamt	45.726.441,47	1.743.868,25	3.642,35	47.466.667,37	19.880.506,72	816.827,29	3.641,84	20.693.692,17	26.772.975,20	25.845.934,75

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon				
		Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung *) €
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.578.819,77 (8.663.088,18)	617.727,12 (567.812,27)	4.808.516,54 (2.421.305,89)	3.152.576,11 (5.673.970,02)	8.578.819,77 (8.663.088,18)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	1.810.368,84 (1.810.763,73)	1.810.368,84 (1.810.763,73)				
Verbindlichkeit aus Vermietung	138.415,06 (128.178,59)	138.415,06 (128.178,59)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	551.840,67 (372.645,65)	522.911,85 (347.894,03)	28.928,82 (24.751,62)			
Sonstige Verbindlichkeiten	162.317,00 (142.660,81)	149.026,04 (131.033,75)	13.290,96 (11.627,06)			
Gesamtbetrag	11.241.761,34 (11.117.336,96)	3.238.448,91 (2.985.682,37)	4.850.736,32 (2.457.684,57)	3.152.576,11 (5.673.970,02)	8.578.819,77 (8.663.088,18)	GPR (GPR)

*) GPR = Grundpfandrecht

() = Vorjahr

Übersicht unseres Bestandes

WOHNGEBIETE	Wohnungen	Garagen	Gewerbliche Einheiten
Kattenesch Höxterstraße Lippstädter Straße Münsterstraße Paderborner Straße Soester Straße	406	62	1
Hemelingen Marschstraße Hahnenstraße	45	9	
Sebaldsbrück Dudweilerstraße Fischbacher Straße Ottweilerstraße St.-Wendel-Straße Vöklinger Straße	282	36	
Osterholz Armsener Straße	78	24	
Mitte Linienstraße Otilie-Hoffmann-Straße Sielwall	28		1
Walle Beckmannweg Ritter-Raschen-Straße	40		
Neustadt Buntentorsteinweg Duckwitzstraße	136	8	
Huchting Pellwormer Straße	64	10	
Burgdamm Neustettiner Straße Stader Landstraße	37	6	
Schönebeck Vegesacker Heerstraße	20	7	
Blumenthal Schwaneweder Straße	90	31	
	1226	193	2

W G S Bremen

Wohnungsgenossenschaft eG

Sielwall 12, 28203 Bremen

Fon (0421) 79176 - 0

Fax (0421) 79176 - 20

www.wgs-bremen.de

info@wgs-bremen.de

