

WGS Bremen
Wohnungsgenossenschaft eG



GESCHÄFTSBERICHT 2020

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



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 31.12.2020	SEITE 17 - 19
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2020	SEITE 20
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020	SEITE 21 - 30
WOHNGBIETE	SEITE 31

GESCHÄFTSBERICHT 2020

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	29.10.2020

Vorstand		gewählt bzw. wiedergewählt mit Wirkung ab
Peter Effer Dipl.-Ing. Architekt hauptamtlich	01.01.2010	01.01.2020
Bernfried Hollmann Fachwirt d. Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft hauptamtlich	01.07.2019	
Dieter Sauer Wohnungsfachwirt hauptamtlich nebenamtlich	01.07.2003	01.07.2018 01.07.2020



**Bericht
Des Vorstandes**

Geschäftsjahr 2020

Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020

Geschäftsverlauf

Bestandsbewirtschaftung

Zum 31.12.2020 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 2020 um rund T€ 93 (Vorjahr T€ 86) auf T€ 4.612. Den wesentlichen Anteil an den moderaten Mietanpassungen hatten Mietenneufestsetzungen nach der Durchführung von Wohnungsmodernisierungen und energetischen Sanierungsmaßnahmen. Allgemeine Mieterhöhungen wurden 2020 nicht durchgeführt. Die durchschnittliche Wohnungsnettomiete zum 31.12.2020 betrug € 5,50 (Vorjahr € 5,43) je m² Wohnfläche.

Zum Vergleich stagniert in der Stadtgemeinde Bremen die Mietpreisentwicklung bei Neuvermietungen. Verlässliche Zahlen liegen allerdings nicht vor, da kein Mietpreisspiegel existiert.

Das Kerngeschäft der WGS, die Wohnungsvermietung, war auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 wiederum als überaus erfolgreich zu bewerten. Die Vermietungsleistung lag bei 9,54%, gemessen am Gesamtbestand von 1.226 Wohnungen, dabei wurden 117 Wohnungen (Vorjahr 103 WE) neu vermietet.

Die Anzahl der Wohnungskündigungen lag bei 145 (Vorjahr 100). Die Netto-Fluktuationsrate beträgt somit 11,83% (Vorjahr 8,16%).

Darüber hinaus wechselten 12 Mitglieder innerhalb des eigenen Bestandes, bzw. es erfolgten 2 Vertragsumstellungen.

Die um knapp 3,6% höhere Fluktuationsrate in 2020 lässt sich vielleicht auch durch das Phänomen der erhöhten Umzugswilligkeit aufgrund der Corona-Pandemie erklären. Homeoffice, Kurzarbeit und Quarantäne ließen die Bereitschaft, sich eine neue Wohnung zu mieten, steigen.

Der Mietausfall durch Leerstände beträgt im Berichtsjahr 2020 knapp T€ 190 (Vorjahr T€ 122). Die Erlösschmälerungsquote mit 4,12% (Vorjahr 2,69 %) bewegt sich somit immer noch in einem moderaten Bereich. Dieser Wert beinhaltet die Ertragsminderungen wegen fehlender Anschlussvermietungen, und für Leerstandszeiträume bedingt durch Modernisierung/Renovierung der Wohnungen. Das Jahr 2020 schließt mit einem Leerstand von 49 Wohnungen ab (Vorjahr 27 WE), welches einer Leerstandsquote von 4,00% entspricht. Die Leerstandszeiträume bei Wohnungsmodernisierungen verlängerten sich auch in 2020 durch die hohe Nachfrage nach Handwerkerleistungen.

Aktivierungspflichtige Investitionen

Die unter Sachanlagen (Wohnbauten) ausgewiesenen Investitionen (Modernisierungsmaßnahmen) bezifferten sich im Berichtszeitraum auf rund T€ 1.083 (Vorjahr T€ 1.695). Die Investitionsschwerpunkte 2020 lagen in der Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen an der Paderborner Straße 1-7 (22 WE) und den Beginn der Modernisierungsmaßnahmen Paderborner Straße 9-15 (22 WE). Daneben hatten die Wohnungskomplettmodernisierungen, wie in den Vorjahren, wiederum einen wichtigen Stellenwert.

Instandhaltungs- / Modernisierungsinvestitionen

Die Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen in unseren Wohnungsbestand betragen hier rund T€ 1.087 (Vorjahr T€ 1.067). Dies entspricht einer durchschnittlichen Investition je m²-Wohnfläche von € 15,95 (Vorjahr € 15,60).

Die Gesamtinvestitionen in den Wohnungsbestand in Höhe von T€ 2.170 (Vorjahr T€ 2.762) wurden vollständig durch Eigenmittel finanziert.

Betriebsorganisation

Die Genossenschaft wurde von zwei (Vorjahr drei) hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied geleitet.

Die Zahl der am 31. Dezember 2020 beschäftigten Mitarbeiter stellt sich wie folgt dar:

Angestellte = sieben Vollzeitbeschäftigte (Vorjahr neun), 2 Teilzeitbeschäftigte (Vorjahr keine)
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 10.07.2020 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz für das Geschäftsjahr 2019 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 entspricht 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 29. Oktober 2020 fand die 72. Mitgliederversammlung statt. Zuvor wurde der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) unter Billigung der Vorwegzuweisung gemäß § 34 Buchstabe h der Satzung in die Ergebnissrücklage durch den Vorstand und Aufsichtsrat in der gemeinsamen Sitzung am 28.05.2020 festgestellt. Diese Sonderkompetenz des Aufsichtsrates ist durch die COVID-19-Gesetzgebung legitimiert.

Die Mitglieder genehmigten somit den Gewinnverteilungsvorschlag. Vorstand und Aufsichtsrat wurde die Entlastung erteilt.

Im Jahr 2020 schied das Aufsichtsratsmitglied Herr Teller turnusgemäß aus. Herr Teller wurde zum Mitglied des Aufsichtsrates wiedergewählt.

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand verringerte sich auf 1.535 Mitglieder. Die Zahl der Geschäftsanteile erhöhte sich um 25 auf 6.878 Anteile. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 9.576,27 auf € 1.150.151,27 erhöht. Nach § 19 der Satzung haften die Mitglieder mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Darüber hinaus besteht keine Nachschusspflicht.

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2020	1545	6853
Zugang 2020		
Neuaufnahmen	123	123
Übernahme weiterer Anteile		496
	<hr/>	<hr/>
	1668	7472
Abgang 2020		
Kündigungen	106	478
Übertragung	1	5
Tod, einschließlich früherer Jahre	21	93
Ausschluss	5	18
	<hr/>	<hr/>
Stand 31.12.2020	1535	6878

Nachtragsbericht

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

Risikobericht

Unsere Genossenschaft hat eines für die Unternehmensgröße angemessenes 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. 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 weiterhin mit dem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Gewinnverwendung

Der Jahresüberschuss beträgt	€ 1.160.201,63
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	€ - 120.000,00
und in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von	€ - 500.000,00
verbleibt ein Bilanzgewinn von	<u>€ 1.040.201,63</u>

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

Ausschüttung von 4% Dividende auf die am	
1. 1. 2020 vorhandenen Geschäftsguthaben	€ 42.372,40
Einstellung in anderen Ergebnissrücklagen	€ 497.829,23
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	€ 500.000,00
	<u>€ 1.040.201,63</u>

Prognosebericht

Vor dem Hintergrund der Corona-Krise werden wir unseren Mitgliedern weiterhin bestmöglich zur Seite stehen. Allgemeine Mieterhöhungen wird es in 2021 nicht geben, um damit die Mieten auch weiterhin attraktiv zu halten. Die zu erwartende Mieterfluktuation wird sich in 2021 wieder auf einem moderaten Niveau einstellen. Wir rechnen mit zehn Prozent.

Der hiesige Wohnungsmarkt wird sich voraussichtlich nach der Pandemie wieder sehr entspannen. Leider ist die Transparenz der Mietpreisentwicklung in Bremen noch immer nicht hergestellt. In Unkenntnis über die ortsübliche Vergleichsmiete bleibt die in Bremen verabschiedete Mietpreissbremse 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.

Im Geschäftsjahr 2021 waren geplante Investitionen in den Wohnungsbestand unserer Genossenschaft von rund T€ 2.700 vorgesehen. Schwerpunkt bilden die energetischen Komplettmodernisierungen unserer Wohnanlagen in der in der Soester Straße 15-21 und 44-48.

Für 2022 sind Investitionen in Höhe von insgesamt T€ 2.750 geplant.

Diese Aufwendungen werden ausschließlich mit Eigenmitteln finanziert. Fremdmittelaufnahmen sind in 2021 und 2022 nicht vorgesehen. Insgesamt sind die Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf für die Jahre 2021 und 2022 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, 19. Mai 2021

Sauer
Effer
Hollmann





**Vermögens-
Finanz-
Ertragslage**

Geschäftsjahr 2020

WGS Bremen Wohnungsgenossenschaft eG
Vermögenslage

Vermögensaufbau	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen					
immaterielle Vermögensgegenstände	5	0,0	7	0,0	-2,0
Sachanlagen	27.033	91,6	26.763	92,2	270,0
Finanzanlagen	3	0,0	3	0,0	0,0
	27.041	91,6	26.773	92,2	268,0
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	1.663	5,6	1.705	5,9	-42,0
flüssige Mittel	812	2,7	513	1,8	299,0
übrige Aktiva (Forderungen)	21	0,1	22	0,1	-1,0
	2.496	8,4	2.240	7,8	256,0
Rechnungsabgrenzungsposten					
kurzfristig	0	0,0	0	0,0	0,0
Gesamtvermögen	29.537	100,0	29.013	100,0	524,0

WGS Bremen Wohnungsgenossenschaft eG Kapitalstruktur

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.

Kapitalstruktur	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	1.150	3,9	1.141	3,9	9,0
Ergebnisrücklagen	16.667	56,4	15.458	53,3	1.209,0
Bilanzgewinn	1.040	3,5	1.131	3,9	-91,0
	18.857	63,8	17.730	61,1	1.127,0
Fremdkapital					
lang- und mittelfristig					
Rückstellungen	0	0,0	0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten	8.007	27,1	8.621	29,8	-614,0
	8.007	27,1	8.621	29,8	-614,0
kurzfristig					
übrige Rückstellungen	45	0,2	42	0,1	3,0
erhaltene Anzahlungen	1.788	6,1	1.810	6,2	-22,0
übrige Verbindlichkeiten	840	2,8	810	2,8	30,0
	2.673	9,1	2.662	9,1	11,0
Rechnungsabgrenzungsposten					
kurzfristig	0	0,0	0	0,0	0,0
Gesamtkapital	29.537	100,0	29.013	100,0	524,0

WGS Bremen Wohnungsgenossenschaft eG
Kapitalflussrechnung

	<u>GJ 2020</u>	<u>GJ 2019</u>	
	T€	T€	
+/-	Jahresergebnis	1.160	1.257
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	855	817
+	Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0	0
	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des		
-/+	Anlagevermögens	6	0
=	Cashflow nach DVFA/SG	2.021	2.074
-/+	Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	43	13
+/-	Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	11	216
+/-	Zinsaufwendungen/Zinserträge	150	194
+/-	Ertragsteueraufwand/-ertrag	0	1
-/+	Ertragsteuerzahlungen	0	-1
=	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.225	2.497
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des		
	Sachanlagevermögens	29	0
-	Auszahlungen für Investitionen in das Immaterielle		
	Anlagevermögen und in das Sachanlagevermögen	-1.158	-1.744
=	Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.129	-1.744
+/-	Veränderung des Geschäftsguthabens	9	-7
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0	2.694
-	Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-614	-585
-	Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	0	-2.193
-	Gezahlte Zinsen	-150	-194
-	Gezahlte Dividenden	-42	-42
=	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-797	-327
=	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	299	426

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung:		
	513	87
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.225	2.497
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.129	-1.744
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-797	-327
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	812	513

Zusammensetzung Finanzmittelfonds:		
	<u>GJ 2020</u>	<u>GJ 2019</u>
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	812	513
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten	0	0
	812	513

WGS Bremen Wohnungsgenossenschaft eG
Ertragslage

	2020		2019		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus					
Hausbewirtschaftung	6.061	99,0	5.982	96,7	79,0
Bestandsveränderungen	-59	-1,0	35	0,6	-94,0
Andere aktivierte Eigenleistungen	54	0,9	50	0,8	4,0
Sonstige betriebliche Erträge	69	1,1	120	1,9	-51,0
Gesamtleistung	6.125	100,0	6.187	100,0	-62,0
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-2.499	-40,8	-2.516	-40,7	17,0
Personalaufwand	-978	-16,0	-926	-15,0	-52,0
Abschreibungen (planmäßig)	-855	-14,0	-817	-13,2	-38,0
übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-235	-3,8	-228	-3,7	-7,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-150	-2,4	-194	-3,1	44,0
sonstige (gewinnunabhängige) Steuern (Grundsteuer und Kraftfahrzeugsteuer)	-253	-4,1	-253	-4,1	0,0
Betriebsergebnis	1.155	18,9	1.253	20,2	-98,0
Finanzergebnis	0	0,0	0	0,0	0,0
Neutrales Ergebnis	5	0,1	5	0,1	0,0
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.160	19,0	1.258	20,3	-98,0
Ertragsteuern	0	0,0	-1	0,0	1,0
Jahresüberschuss	1.160	19,0	1.257	20,3	-97,0



**Bericht
des
Aufsichtsrates**

Geschäftsjahr 2020

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020

Im vergangenen Geschäftsjahr hat der Aufsichtsrat in fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand seine 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.

Mit Wirkung ab dem 1.07.2020 wurde Herr Dieter Sauer durch den Aufsichtsrat zum nebenamtlichen Mitglied des Vorstandes bestellt.

Bedingt durch die Pandemie fand die 72. Mitgliederversammlung, legitimiert durch die Corona-Gesetzgebung, am 29. Oktober 2020 statt. Diesem vorausgegangen, erhielt der Aufsichtsrat zusammen mit dem Vorstand die Sonderkompetenz, den Jahresabschluss 2019 bereits am 28.05.2020 in einer gemeinsamen Sitzung festzustellen, damit die Dividenden an unsere Mitglieder ausgeschüttet werden können. Die Mitgliederversammlung hatte demnach die weitere Gewinnverteilung zu beschließen.

Die vom Gesetzgeber vorgesehene Prüfung des Geschäftsjahres 2019 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 des Jahresabschlusses 2020 wurde, wie in den vergangenen Jahren, durch die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Hannover, begleitet und durchgeführt.

Das abermals positive Ergebnis des Geschäftsjahres 2020 stellt sich in einem Jahresüberschuss von T€ 1.160.201,63 erneut eindrucksvoll dar und konnte so an den Erfolgen der vergangenen Geschäftsjahre anknüpfen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung daher, den Jahresabschluss für 2020 zu genehmigen.

Turnusgemäß endete 2020 der Beststellungszeitraum des Aufsichtsratsmitgliedes Herrn Timo Teller. Auf der Mitgliederversammlung am 28. Oktober 2020 wurde Herr Teller 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, 3.06.2021

Der Aufsichtsrat

Claudia Gernand
Vorsitzende



**Bilanz
Gewinn- und
Verlustrechnung**

Geschäftsjahr 2020

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		5.243,87	7.406,56
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	26.796.381,67		26.519.333,53
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	86.217,47		88.232,30
3. Maschinen	0,00		0,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	150.502,91	27.033.102,05	155.108,28
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		2.894,53	2.894,53
		<u>27.041.240,45</u>	<u>26.772.975,20</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	1,02		1,02
2. Unfertige Leistungen	1.575.680,65		1.634.461,12
3. Andere Vorräte	87.807,47	1.663.489,14	70.243,22
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	19.086,75		14.956,69
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.521,75	20.608,50	7.198,73
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		812.260,07	513.066,84
		<u>2.496.357,71</u>	<u>2.239.927,62</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		340,56	317,47
BILANZSUMME		<u>29.537.938,72</u>	<u>29.013.220,29</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2020

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	88.505,00		80.573,01
2. der verbleibenden Mitglieder	1.061.646,27		1.059.536,99
3. aus gekündigten Anteilen	<u>0,00</u>	1.150.151,27	465,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 4.443,73 (Vorjahr: € 2.678,01)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.932.000,00		1.812.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	9.900.000,00		9.400.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>4.835.003,86</u>	16.667.003,86	4.245.677,55
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	500.000,00		500.000,00
2. Jahresüberschuss	1.160.201,63		1.257.478,40
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>620.000,00</u>	1.040.201,63	626.000,00
Eigenkapital insgesamt		18.857.356,76	17.729.730,95
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		45.083,00	41.668,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.964.092,65		8.578.819,77
2. Erhaltene Anzahlungen	1.787.910,34		1.810.368,84
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	134.117,13		138.415,06
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	579.500,93		551.840,67
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>169.817,91</u>		162.317,00
davon aus Steuern € 11.457,32 (Vorjahr: € 10.032,87)		10.635.438,96	11.241.761,34
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Rechnungsabgrenzungsposten		60,00	60,00
BILANZSUMME		<u>29.537.938,72</u>	<u>29.013.220,29</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Haubewirtschaftung		6.060.830,90	5.982.464,93
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-58.780,47	34.842,62
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		54.304,00	50.234,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		88.093,46	126.349,78
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>2.499.654,78</u>	<u>2.516.421,53</u>
6. ROHERGEBNIS		3.644.793,11	3.677.469,80
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	812.249,36		775.835,04
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersver- sorgung und Unterstützung	<u>165.377,92</u>	977.627,28	150.310,13
davon für Altersversorgung: € 18.178,12 (Vorjahr: € 10.613,75)			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		854.649,46	816.827,29
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>253.111,60</u>	<u>229.884,92</u>
		1.559.404,77	1.704.612,42
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		6,00	322,26
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)		149.901,01	194.291,04
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>86,45</u>	<u>643,23</u>
13. ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG		1.409.423,31	1.510.000,41
14. Sonstige Steuern		<u>249.221,68</u>	<u>252.522,01</u>
15. JAHRESÜBERSCHUSS		1.160.201,63	1.257.478,40
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		500.000,00	500.000,00
17. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		<u>620.000,00</u>	<u>626.000,00</u>
18. BILANZGEWINN		<u>1.040.201,63</u>	<u>1.131.478,40</u>



Anhang

Geschäftsjahr 2020

**WGS Bremen
Wohnungsgenossenschaft eG
Bremen**

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

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 16. Oktober 2020 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 € 54.304,00 (Vorjahr: € 50.234,00) 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 andere 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 € 1.150.151,27 (Vorjahr: € 1.140.575,00).

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

	Stand 01.01.2020	Einstellung aus Jahresüber- schuss des Geschäfts-jah- res	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres	Stand 31.12.2020
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	1.812.000,00 (1.686.000,00)	120.000,00 (126.000,00)	0,00 (0,00)	1.932.000,00 (1.812.000,00)
Bauerneuerungs- rücklage	9.400.000,00 (8.900.000,00)	500.000,00 (500.000,00)	0,00 (0,00)	9.900.000,00 (9.400.000,00)
Andere Ergebnis- rücklagen	4.245.677,55 (3.951.046,49)	0,00 (0,00)	589.326,31 (294.631,06)	4.835.003,86 (4.245.677,55)
	<u>15.457.677,55</u> <u>(14.537.046,49)</u>	<u>620.000,00</u> <u>(626.000,00)</u>	<u>589.326,31</u> <u>(294.631,06)</u>	<u>16.667.003,86</u> <u>(15.457.677,55)</u>

Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn des Jahres 2020 ergibt sich wie folgt:

	€
Gewinnvortrag	500.000,00
Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2020	1.160.201,63
abzüglich Einstellung in Ergebnismrücklagen	<u>-620.000,00</u>
	<u>1.040.201,63</u>

Sonstige Rückstellungen

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 € 7.964.092,65 (Vorjahr: € 8.578.819,77) 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:

	2020 €	Vorjahr €
Sonstige betriebliche Erträge		
Erträge aus früheren Jahren	10.506,77	0,00
Vereinnahmung/Ausbuchung von Guthaben und Verbindlichkeiten	7.416,65	6.024,07
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Zuführung zu Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Mietforderungen	12.055,11	2.608,93
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	5.644,82	0,51
Sonstige Steuern		
Umsatzsteuer, frühere Jahre (Erstattung)	-4.199,77	-1.119,44

C. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen keine wesentlichen 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

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist auch in 2021 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus weiterhin 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. Gemäß § 38 Abs. 2 Satz 3 KStG wird der Endbestand i.S. des § 36 Abs. 7 KStG aus dem Teilbetrag i.S. des § 30 Abs. 2 Nr. 2 KStG 1999 (EK 02) zum 31.12.2019 letztmalig festgestellt. Abgeltungssteuer fällt demzufolge nicht mehr an.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2020 neben den drei Vorstandsmitgliedern durchschnittlich neun (Vorjahr: neun) Angestellte (davon zwei Teilzeitbeschäftigte) und fünf geringfügig Beschäftigte.

Mitgliederbewegung

Stand 1. Januar 2020	1.545
Zugänge	123
Abgänge	133
Stand 31. Dezember 2020	<u>1.535</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 2.109,28 erhöht. Nach § 19 der Satzung besteht keine Nachschusspflicht. Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 6.878 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

Peter Effer	hauptamtlich (Vorsitzender - ab 01.07.2020)	Dipl.-Ing. Architekt
Bernfried Hollmann	hauptamtlich	Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Dieter Sauer	hauptamtlich (bis 30.06.2020) / nebenamtlich (ab 01.07.2020) (Vorsitzender - bis 30.06.2020)	Wohnungsfachwirt

Mitglieder des Aufsichtsrates

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

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

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 1.160.201,63 ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 120.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 500.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 1.040.201,63 wie folgt zu verwenden:

	€
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am 01.01.2020 in Höhe von € 1.059.310,15	42.372,40
Einstellung in andere Ergebnismrücklagen - Andere Ergebnismrücklagen	497.829,23
Vortrag auf neue Rechnung	<u>500.000,00</u>
	<u>1.040.201,63</u>

Bremen, 19. Mai 2021

Der Vorstand

Sauer	Effer	Hollmann
		

Entwicklung des Anlagevermögens

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten			Abschreibungen/Tilgungen			Buchwert			
	Stand am 01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge / Umbuchungen €	Stand am 31.12.2020 €	Stand am 01.01.2020 €	Geschäftsjahr €	Abgänge / Umbuchungen €	Stand am 31.12.2020 €	Stand am 31.12.2020 €	Stand am 31.12.2019 €
Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Lizenzen	32.594,44	2.838,93	10.497,36	24.936,01	25.187,88	5.001,62	10.497,36	19.692,14	5.243,87	7.406,56
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	46.833.798,12	1.082.776,79	0,00	47.916.574,91	20.314.464,59	805.728,65	0,00	21.120.193,24	26.796.381,67	26.519.333,53
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit anderen Bauten	285.807,06	0,00	0,00	285.807,06	197.574,76	2.014,83	0,00	199.589,59	86.217,47	88.232,30
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	294.961,99	72.229,52	98.872,42	268.319,09	139.853,71	41.904,36	63.941,89	117.816,18	150.502,91	155.108,28
	47.431.178,40	1.155.006,31	98.872,42	48.487.312,29	20.668.504,29	849.647,84	63.941,89	21.454.210,24	27.033.102,05	26.762.674,11
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	47.466.667,37	1.157.845,24	109.369,78	48.515.142,83	20.693.692,17	854.649,46	74.439,25	21.473.902,38	27.041.240,45	26.772.975,20

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	7.964.092,65 (8.578.819,77)	628.446,42 (617.727,12)	2.609.497,41 (4.808.516,54)	4.726.148,82 (3.152.576,11)	7.964.092,65 (8.578.819,77)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	1.787.910,34 (1.810.368,84)	1.787.910,34 (1.810.368,84)				
Verbindlichkeit aus Vermietung	134.117,13 (138.415,06)	134.117,13 (138.415,06)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	579.500,93 (551.840,67)	553.838,64 (522.911,85)	25.662,29 (28.928,82)			
Sonstige Verbindlichkeiten	169.817,91 (162.317,00)	153.195,50 (149.026,04)	13.622,41 (13.290,96)			
Gesamtbetrag	10.635.438,96 (11.241.761,34)	3.257.508,03 (3.238.448,91)	2.651.782,11 (4.850.736,32)	4.726.148,82 (3.152.576,11)	7.964.092,65 (8.578.819,77)	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 Ottilie-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

