

WGS Bremen
Wohnungsgenossenschaft eG



GESCHÄFTSBERICHT 2021

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 2
BERICHT DES VORSTANDES	SEITE 3 - 8
VERMÖGENS-, FINANZ-, ERTRAGSLAGE	SEITE 9 - 13
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	SEITE 15 - 16
BILANZ ZUM 31.12.2021	SEITE 17 - 19
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2021	SEITE 20
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021	SEITE 21 - 29
WOHNGBIETE	SEITE 30

GESCHÄFTSBERICHT 2021

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	29.06.2021
Andreas Vogler Bankkaufmann	28.06.2006	29.06.2021 (endet 31.12.2021)
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 Grundstücks- u. Wohnungswirtsch. hauptamtlich	01.07.2019	
Dieter Sauer Wohnungsfachwirt nebenamtlich	01.07.2003	01.07.2020



**Bericht
des Vorstandes**

Geschäftsjahr 2021

Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2021

Geschäftsverlauf

Bestandsbewirtschaftung

Zum 31.12.2021 bewirtschaftete die WGS unverändert 1.226 Mietwohnungen. Im Bestand der Genossenschaft befinden sich weiterhin die Geschäftsstelle der WGS, eine Ladenfläche sowie 188 Garagen und 99 KFZ-Stellplätze. Darüber hinaus wird die ehemalige Werkstatt des Regiebetriebes mit Sozialraum nun als Lagerräume eigengenutzt.

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

Die jährliche Ertragsmiete (Sollmieten ohne Betriebskosten) stieg im Jahre 2021 um rund T€ 88 (Vorjahr T€ 93) auf T€ 4.700 (Vorjahr T€ 4.612). Den wesentlichen Anteil an den moderaten Mietanpassungen hatten Mieteneufestsetzungen nach der Durchführung von Wohnungsmodernisierungen und energetischen Sanierungsmaßnahmen. Allgemeine Mieterhöhungen wurden 2021 nicht durchgeführt. Die durchschnittliche Wohnungsnettomiete zum 31.12.2021 betrug € 5,61 (Vorjahr € 5,50) je m² Wohnfläche.

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

Das Kerngeschäft der WGS, die Wohnungsvermietung, war auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 wiederum als überaus erfolgreich zu bewerten. Die Vermietungsleistung lag bei 12,4% (Vorjahr 9,54%), gemessen am Gesamtbestand von 1.226 Wohnungen, dabei wurden 152 Wohnungen (Vorjahr 117 WE) neu vermietet.

Die Anzahl der Wohnungskündigungen lag bei 135 (Vorjahr 145). Die Netto-Fluktuationsrate beträgt somit 10,52% (Vorjahr 11,83%).

Darüber hinaus wechselten 6 Mitglieder Ihre Wohnung innerhalb des eigenen Bestandes.

Der Mietausfall durch Leerstände beträgt im Berichtsjahr 2021 knapp T€ 163 (Vorjahr T€ 190). Somit zeigt die Erlösschmälerungsquote mit 3,47% (Vorjahr 4,12 %) eine Seitwärtsbewegung und fällt wieder auf das geringere Niveau der Vorjahre.

Dieser Wert beinhaltet die Ertragsminderungen wegen fehlender Anschlussvermietungen und für Leerstandszeiträume, bedingt durch Modernisierung/Renovierung der Wohnungen.

Das Jahr 2021 schließt mit einem Leerstand von 28 Wohnungen ab (Vorjahr 49 WE), welches einer Leerstandsquote von 2,28 % (Vorjahr 4,00%) entspricht. Die Leerstandszeiträume bei Wohnungsmodernisierungen verlängerten sich wiederum auch in 2021 durch die hohe Nachfrage nach Handwerkerleistungen.

Aktivierungspflichtige Investitionen

Die unter Sachanlagen (Wohnbauten) ausgewiesenen Investitionen (Modernisierungsmaßnahmen) bezifferten sich im Berichtszeitraum auf rund T€ 1.879 (Vorjahr T€ 1.083). Die Investitionsschwerpunkte 2021 lagen in der Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen an der Paderborner Straße 9-15 (22 WE) und Soester Str. 15-21 (22 WE) sowie den Beginn der Modernisierungsmaßnahmen Soester Str. 44-48 (18 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€ 1.265 (Vorjahr T€ 1.087). Dies entspricht einer durchschnittlichen Investition je m²-Wohnfläche von € 18,57 (Vorjahr € 15,95).

Die Gesamtinvestitionen in den Wohnungsbestand in Höhe von T€ 3.144 (Vorjahr T€ 2.170) wurden vollständig durch Eigenmittel finanziert.

Betriebsorganisation

Die Genossenschaft wurde von zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied geleitet.

Zum 31. Dezember 2021 beschäftigten wir neun Angestellte, davon sieben Vollzeitbeschäftigte (Vorjahr neun) und zwei Teilzeitbeschäftigte (Vorjahr keine).

An gewerblichen Arbeitnehmern und Hauswarte waren fünf geringfügig Beschäftigte tätig.

Bestätigungsvermerk des gesetzlichen Prüfungsverbandes (auszugsweise)

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. hat den Prüfungsbericht gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz am 1.12.2021 für das Geschäftsjahr 2020 vorgelegt. Im Rahmen der grundsätzlichen Feststellungen wurde der satzungsgemäße Auftrag der Genossenschaft bezüglich des Förderzwecks der Mitglieder eingehalten.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben. Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind unter Beachtung von bestehenden Beleihungsreserven geordnet. Damit wurde die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung festgestellt.

Mitgliederversammlung

Am 29. Juni 2021 fand die 73. Mitgliederversammlung statt. Zuvor wurde der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) unter Billigung der Vorwegzuweisung gemäß § 34 Buchstabe h der Satzung in die Ergebnisrücklage durch den Vorstand und Aufsichtsrat in der gemeinsamen Sitzung am 03.06.2021 festgestellt.

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

Im Jahr 2021 schieden die Aufsichtsratsmitglieder Herr Bauerdorf und Herr Vogler turnusgemäß aus. Beide wurden auf der Versammlung zum Mitglied des Aufsichtsrates wiedergewählt.

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand erhöhte sich auf 1.560 Mitglieder. Die Zahl der Geschäftsanteile erhöhte sich um 165 auf 7.043 Anteile. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 14.770,42 auf € 1.164.921,69 erhöht. Nach § 19 der Satzung haften die Mitglieder mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Darüber hinaus besteht keine Nachschusspflicht.

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2021	1.535	6.878
Zugang 2021		
Neuaufnahmen	140	693
Übernahme weiterer Anteile		11
	<hr/>	<hr/>
	1.675	7.582
Abgang 2021		
Kündigungen	88	411
Übertragung	2	10
Tote einschl. früherer Jahre	17	87
Ausschluss	8	31
	<hr/>	<hr/>
Stand 31.12.2021	<u>1.560</u>	<u>7.043</u>

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, insbesondere hinsichtlich der Beobachtungsfelder und der Risikoindikatoren, ist vorhanden.

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und der damit verbundenen operativen Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Finanz-, Vermögens-, und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und definiert, unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems, angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Im Berichtsjahr wurden bestandsgefährdende Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage haben können, nicht festgestellt. Allerdings hat das seit Anfang 2020 grassierende Coronavirus bereits zu einer veränderten Situation und 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	€ 1.213.270,73
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	€ - 122.000,00
und in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von	€ - 500.000,00
verbleibt ein Bilanzgewinn von	<u>€ 1.091.270,73</u>

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

Ausschüttung von 4% Dividende auf die am 01.01.2020 vorhandenen Geschäftsguthaben	€
42.516,12	
Einstellung in anderen Ergebnissrücklagen	€ 548.754,61
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	€ 500.000,00
	<u>€ 1.091.270,73</u>

Prognosebericht

Unsere Modernisierungs- und Wohnumfeldaktivitäten werden wir in den nächsten Jahren in gewohnter Weise fortsetzen. Darüber hinaus bleibt der Förderauftrag unserer Mitglieder unser wichtigstes Ziel. Allgemeine Mieterhöhungen wird es in 2022 nicht geben, um damit die Mieten auch weiterhin attraktiv zu halten.

Wir erwarten eine Stabilisierung der Mieterfluktuation auf einem Niveau von rund 10%, obwohl der hiesige Wohnungsmarkt sich voraussichtlich nach der Pandemie wieder sehr entspannen wird.

Die Stadt Bremen ist deutschlandweit die einzige Großstadt ohne Mietspiegel. Diese bisherige Intransparenz der Mietpreisentwicklung wird nun durch die gesetzliche Anordnung geheilt, in dem für Bremen der qualifizierte Mietspiegel im Jahre 2024 verpflichtend eingeführt wird.

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 2022 sind geplante Investitionen in den Wohnungsbestand unserer Genossenschaft von rund T€ 2.900 vorgesehen. Schwerpunkt bilden die energetischen Komplettmodernisierungen unserer Wohnanlagen in der Soester Straße 44-48 (Fertigstellung der 2021 begonnenen Maßnahme); Soester Straße 50-54 und 56-60 (jeweils 18 Wohneinheiten) und die Modernisierung der Heizungssysteme im Wohngebiet Kattenesch (Planungsbeginn in 2022).

Diese Aufwendungen werden größtenteils mit Eigenmitteln finanziert. Fremdmittelaufnahmen sind in 2022 nur für die technische Umrüstung der Heizungsanlagen vorgesehen (KfW-Mittel). Insgesamt sind die Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf für die Jahre 2022 und 2023 als 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.

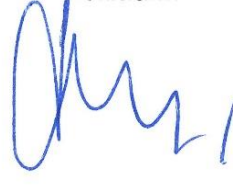
Bremen, 10. Mai 2022

Der Vorstand

Effer



Hollmann



Sauer





**Vermögens-,
Finanz-,
Ertragslage**

Geschäftsjahr 2021

WGS Bremen Wohnungsgenossenschaft eG
Vermögenslage

Vermögensaufbau	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen					
immaterielle Vermögensgegenstände	3	0,0	5	0,0	-2,0
Sachanlagen	27.991	92,6	27.033	91,6	958,0
Finanzanlagen	3	0,0	3	0,0	0,0
	27.997	92,6	27.041	91,6	956,0
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	1.701	5,6	1.663	5,6	38,0
flüssige Mittel	502	1,7	812	2,7	-310,0
übrige Aktiva (Forderungen)	31	0,1	21	0,1	10,0
	2.234	7,4	2.496	8,4	-262,0
Rechnungsabgrenzungsposten					
kurzfristig	2	0,0	0	0,0	2,0
Gesamtvermögen	30.233	100,0	29.537	100,0	696,0

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	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	1.165	3,9	1.150	3,9	15,0
Ergebnisrücklagen	17.787	58,8	16.667	56,4	1.120,0
Bilanzgewinn	1.091	3,6	1.040	3,5	51,0
	20.043	66,3	18.857	63,8	1.186,0
Fremdkapital					
lang- und mittelfristig					
Rückstellungen	0	0,0	0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten	7.390	24,4	8.007	27,1	-617,0
	7.390	24,4	8.007	27,1	-617,0
kurzfristig					
übrige Rückstellungen	40	0,1	45	0,2	-5,0
erhaltene Anzahlungen	1.833	6,1	1.788	6,1	45,0
übrige Verbindlichkeiten	927	3,1	840	2,8	87,0
	2.800	9,3	2.673	9,1	127,0
Rechnungsabgrenzungsposten					
kurzfristig	0	0,0	0	0,0	0,0
Gesamtkapital	30.233	100,0	29.537	100,0	696,0

WGS Bremen Wohnungsgenossenschaft eG
Kapitalflussrechnung

	<u>GJ 2021</u> T€	<u>GJ 2020</u> T€	
+/-	Jahresergebnis	1.213	1.160
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	933	855
	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des		
-/+	Anlagevermögens	0	6
=	Cashflow nach DVFA/SG	2.146	2.021
-/+	Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	-49	43
+/-	Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	146	11
+/-	Zinsaufwendungen/Zinserträge	123	150
+/-	Ertragsteueraufwand/-ertrag	1	0
-/+	Ertragsteuerzahlungen	-1	0
=	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.366	2.225
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des		
	Sachanlagevermögens	0	29
-	Auszahlungen für Investitionen in das Immaterielle		
	Anlagevermögen und in das Sachanlagevermögen	-1.889	-1.158
=	Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.889	-1.129
+/-	Veränderung des Geschäftsguthabens	15	9
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	357	0
-	Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-637	-614
-	Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-357	0
-	Gezahlte Zinsen	-123	-150
-	Gezahlte Dividenden	-42	-42
=	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-787	-797
=	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-310	299

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung:		
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	812	513
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.366	2.225
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.889	-1.129
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-787	-797
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	502	812

Zusammensetzung Finanzmittelfonds:	<u>GJ 2021</u>	<u>GJ 2020</u>
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	502	812
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten	0	0
	502	812

WGS Bremen Wohnungsgenossenschaft eG
Ertragslage

	2021		2020		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus					
Hausbewirtschaftung	6.114	96,5	6.061	99,0	53,0
Bestandsveränderungen	72	1,1	-59	-1,0	131,0
Andere aktivierte Eigenleistungen	86	1,4	54	0,9	32,0
Sonstige betriebliche Erträge	61	1,0	69	1,1	-8,0
Gesamtleistung	6.333	100,0	6.125	100,0	208,0
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-2.740	-43,3	-2.499	-40,8	-241,0
Personalaufwand	-887	-14,0	-978	-16,0	91,0
Abschreibungen (planmäßig)	-933	-14,7	-855	-14,0	-78,0
übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-189	-3,0	-235	-3,8	46,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-123	-1,9	-150	-2,4	27,0
sonstige (gewinnunabhängige) Steuern (Grundsteuer und Kraftfahrzeugsteuer)	-254	-4,0	-253	-4,1	-1,0
Betriebsergebnis	1.207	19,1	1.155	18,9	52,0
Finanzergebnis	1	0,0	0	0,0	1,0
Neutrales Ergebnis	5	0,1	5	0,1	0,0
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.213	19,2	1.160	19,0	53,0
Ertragsteuern	0	0,0	0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	1.213	19,2	1.160	19,0	53,0



**Bericht
des
Aufsichtsrates**

Geschäftsjahr 2021

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021

Im vergangenen Geschäftsjahr hat der Aufsichtsrat in vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand, sowie einer Beschlussfassung im Umlaufverfahren, seine ihm vom Genossenschaftsgesetz und von der Satzung vorgeschriebenen Aufgaben wahrgenommen.

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

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

Durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen e.V., Hannover (vdw) erfolgte die vom Gesetzgeber vorgesehene Prüfung des Geschäftsjahres 2021. Es gab keine Beanstandungen. Der Aufsichtsrat ist seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Über das Gesamtergebnis wird der Aufsichtsrat in der Mitgliederversammlung berichten.

Wie auch in den Jahren zuvor, wurde die Erstellung des Jahresabschlusses 2021 durch die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Hannover, begleitet und durchgeführt.

Auch im Geschäftsjahr 2021 konnte wiederum ein außerordentliches positives Ergebnis mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.213.270,73 überzeugend dargestellt werden. Somit wurde an den Erfolgen der vergangenen Geschäftsjahre angeknüpft. Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss und stimmt dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns zu. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung dem Vorschlag zur Gewinnverteilung ebenfalls zuzustimmen und den Jahresabschluss festzustellen, unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklage gemäß § 28 Buchst. K der Satzung.

Die Bestellungszeiträume der Aufsichtsratsmitglieder der Herren Klaus Bauerdorf und Andreas Vogler endeten turnusgemäß 2021. Auf der Mitgliederversammlung am 29. Juni 2021 wurden die Herren wiedergewählt.

Herr Vogler hat zum 31. Dezember 2021 sein Aufsichtsratsmandat aus zeitlichen Gründen niedergelegt. Im Jahr 2006 wurde er in den Aufsichtsrat gewählt und übernahm als Mitglied dieses Gremiums einige Prüfungsfunktionen. Dafür gilt ihm unser ganz besonderer Dank. Unsere besten Wünsche begleiten Herrn Vogler für die Zukunft.

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, 31.05.2022

Der Aufsichtsrat

Claudia Gernand
Vorsitzende



**Bilanz
Gewinn- und
Verlustrechnung**

Geschäftsjahr 2021

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		3.376,32	5.243,87
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	27.786.349,20		26.796.381,67
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	84.202,47		86.217,47
3. Maschinen	0,00		0,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>120.489,51</u>	27.991.041,18	150.502,91
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		<u>2.894,53</u>	2.894,53
		<u>27.997.312,03</u>	<u>27.041.240,45</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	1,02		1,02
2. Unfertige Leistungen	1.647.502,72		1.575.680,65
3. Andere Vorräte	<u>53.258,63</u>	1.700.762,37	87.807,47
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	27.836,79		19.086,75
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>3.510,76</u>	31.347,55	1.521,75
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>501.621,75</u>	812.260,07
		<u>2.233.731,67</u>	<u>2.496.357,71</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>1.534,96</u>	340,56
BILANZSUMME		<u>30.232.578,66</u>	<u>29.537.938,72</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	78.836,69		88.505,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.086.085,00		1.061.646,27
3. aus gekündigten Anteilen	<u>0,00</u>	1.164.921,69	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 5.580,00 (Vorjahr: € 4.443,73)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.054.000,00		1.932.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	10.400.000,00		9.900.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>5.332.833,09</u>	17.786.833,09	4.835.003,86
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	500.000,00		500.000,00
2. Jahresüberschuss	1.213.270,73		1.160.201,63
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>622.000,00</u>	1.091.270,73	620.000,00
Eigenkapital insgesamt		<u>20.043.025,51</u>	<u>18.857.356,76</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		<u>39.623,00</u>	<u>45.083,00</u>
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.327.039,79		7.964.092,65
2. Erhaltene Anzahlungen	1.832.496,07		1.787.910,34
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	145.953,93		134.117,13
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	672.930,31		579.500,93
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>171.450,05</u>		<u>169.817,91</u>
davon aus Steuern € 5.431,71 (Vorjahr: € 11.457,32)		10.149.870,15	10.635.438,96
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Rechnungsabgrenzungsposten		<u>60,00</u>	<u>60,00</u>
BILANZSUMME		<u>30.232.578,66</u>	<u>29.537.938,72</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Haubewirtschaftung		6.113.981,94	6.060.830,90
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		71.822,07	-58.780,47
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		86.217,00	54.304,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		72.347,97	88.093,46
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>2.740.353,07</u>	<u>2.499.654,78</u>
6. ROHERGEBNIS		3.604.015,91	3.644.793,11
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	726.298,78		812.249,36
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersver- sorgung und Unterstützung	<u>160.600,81</u>	886.899,59	165.377,92
davon für Altersversorgung: € 17.980,50 (Vorjahr: € 18.178,12)			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		932.773,40	854.649,46
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>195.516,86</u>	<u>253.111,60</u>
		1.588.826,06	1.559.404,77
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		568,24	6,00
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)		122.787,94	149.901,01
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>572,31</u>	<u>86,45</u>
13. ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG		1.466.034,05	1.409.423,31
14. Sonstige Steuern		<u>252.763,32</u>	<u>249.221,68</u>
15. JAHRESÜBERSCHUSS		1.213.270,73	1.160.201,63
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		500.000,00	500.000,00
17. Einstellungen in Ergebnismrücklagen		<u>622.000,00</u>	<u>620.000,00</u>
18. BILANZGEWINN		<u>1.091.270,73</u>	<u>1.040.201,63</u>



Anhang

Geschäftsjahr 2021

WGS Bremen Wohnungsgenossenschaft eG

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

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 € 86.217,00 (Vorjahr: € 54.304,00) 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 € 1.164.921,69 (Vorjahr: € 1.150.151,27).

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

	Stand 01.01.2021	Einstellung aus Jahresüber- schuss des Geschäfts- jahres	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres	Stand 31.12.2021
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	1.932.000,00 (1.812.000,00)	122.000,00 (120.000,00)	0,00 (0,00)	2.054.000,00 (1.932.000,00)
Bauerneuerungs- rücklage	9.900.000,00 (9.400.000,00)	500.000,00 (500.000,00)	0,00 (0,00)	10.400.000,00 (9.900.000,00)
Andere Ergebnis- rücklagen	4.835.003,86 (4.245.677,55)	0,00 (0,00)	497.829,23 (589.326,31)	5.332.833,09 (4.835.003,86)
	<u>16.667.003,86</u> <u>(15.457.677,55)</u>	<u>622.000,00</u> <u>(620.000,00)</u>	<u>497.829,23</u> <u>(589.326,31)</u>	<u>17.786.833,09</u> <u>(16.667.003,86)</u>

Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn des Jahres 2021 ergibt sich wie folgt:

	€
Gewinnvortrag	500.000,00
Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2021	1.213.270,73
abzüglich Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>-622.000,00</u>
	<u>1.091.270,73</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 € 7.327.039,79 (Vorjahr: € 7.964.092,65) 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:

	2021 €	Vorjahr €
Sonstige betriebliche Erträge		
Erträge aus		
Auflösung von Wertberichtigungen zu Mietforderungen	6.860,29	714,34
Vereinnahmung/Ausbuchung von Guthaben und Verbindlichkeiten	4.444,73	7.416,65
Auflösung von sonstigen Rückstellungen früheren Jahren	1.404,55 0,00	757,80 10.506,77
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Zuführung zu Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Mietforderungen	6.577,45	12.055,11
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	5.644,82
Sonstige Steuern		
Umsatzsteuer, frühere Jahre (Erstattung)	-789,13	-4.199,77

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

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und der damit verbundenen operativen Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und definiert unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

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.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2021 neben den drei Vorstandsmitgliedern durchschnittlich neun (Vorjahr: neun) Angestellte (davon zwei Teilzeitbeschäftigte) und fünf geringfügig Beschäftigte.

Mitgliederbewegung

Stand 1. Januar 2021	1.535
Zugänge	140
Abgänge	<u>115</u>
Stand 31. Dezember 2021	<u>1.560</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 24.483,73 erhöht. Nach § 19 der Satzung besteht keine Nachschusspflicht. Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 7.043 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	Diplom-Ingenieur
Bernfried Hollmann	hauptamtlich	Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Dieter Sauer	nebenamtlich	Wohnungsfachwirt

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 (bis zum 31.12.2021)

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



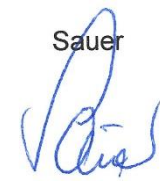
Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 1.213.270,73 ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 122.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 500.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 1.091.270,73 wie folgt zu verwenden:

	€
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am 01.01.2021 in Höhe von € 1.062.903,11	42.516,12
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen - Andere Ergebnisrücklagen	548.754,61
Vortrag auf neue Rechnung	<u>500.000,00</u>
	<u>1.091.270,73.</u>

Bremen, 10. Mai 2022

Der Vorstand

Effer	Hollmann	Sauer
		

Entwicklung des Anlagevermögens

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten		Abschreibungen/Tilgungen				Buchwert	
	Stand am 01.01.2021 €	Zugänge €	Abgänge / Umbuchungen €	Stand am 31.12.2021 €	Geschäftsjahr €	Abgänge / Umbuchungen €	Stand am 31.12.2021 €	Stand am 31.12.2020 €
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	24.936,01	1.748,95	0,00	26.684,96	3.616,50	0,00	23.308,64	5.243,87
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	47.916.574,91	1.879.048,53	0,00	49.795.623,44	889.081,00	0,00	22.009.274,24	26.796.381,67
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit anderen Bauten	285.807,06	0,00	0,00	285.807,06	2.015,00	0,00	201.604,59	86.217,47
Maschinen	16.611,23	0,00	0,00	16.611,23	0,00	0,00	16.611,23	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	268.319,09	8.047,50	9.498,18	266.868,41	38.060,90	9.498,18	146.378,90	150.502,91
Finanzanlagen								
Andere Finanzanlagen	2.894,53	0,00	0,00	2.894,53	0,00	0,00	0,00	2.894,53
Anlagevermögen insgesamt	48.515.142,83	1.888.844,98	9.498,18	50.394.489,63	932.773,40	9.498,18	22.397.177,60	27.041.240,45

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon			Art der Sicherung *) €	
		Restlaufzeit				gesichert €
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.327.039,79 (7.964.092,65)	654.992,63 (628.446,42)	2.716.729,65 (2.609.497,41)	3.955.317,51 (4.726.148,82)	7.327.039,79 (7.964.092,65)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	1.832.496,07 (1.787.910,34)	1.832.496,07 (1.787.910,34)				
Verbindlichkeit aus Vermietung	145.953,93 (134.117,13)	145.953,93 (134.117,13)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	672.930,31 (579.500,93)	621.724,07 (553.838,64)	51.206,24 (25.662,29)			
Sonstige Verbindlichkeiten	171.450,05 (169.817,91)	159.183,96 (156.195,50)	12.266,09 (13.622,41)			
Gesamtbetrag	10.149.870,15 (10.635.438,96)	3.414.350,66 (3.260.508,03)	2.780.201,98 (2.648.782,11)	3.955.317,51 (4.726.148,82)	7.327.039,79 (7.964.092,65)	GPR (GPR)

*) GPR = Grundpfandrecht

() = Vorjahr

Übersicht unseres Bestandes

WOHNGBIETE	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

