

WGS Bremen  
Wohnungsgenossenschaft eG



## GESCHÄFTSBERICHT 2022

## **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](http://www.wgs-bremen.de)  
Mail [info@wgs-bremen.de](mailto:info@wgs-bremen.de)

Gründungsjahr 1948

Eingetragen in das Genossenschaftsregister Bremen 39 GnR 315



## 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 31.12.2022	SEITE 17 - 19
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2022	SEITE 20
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	SEITE 21 - 30
WOHNGEBIETE	SEITE 31

## GESCHÄFTSBERICHT 2022

<b>Aufsichtsrat</b>	<b>seit</b>	<b>gewählt bzw. wiedergewählt am</b>
Claudia Gernand Kaufm. Angestellte Vorsitzende ab 22.03.2018	30.06.2016	30.06.2022
Klaus Bauerdorf Dipl. Ingenieur i. R. stellv. Vorsitzender	20.06.2001	29.06.2021
Michael Otten Vorstand/Rechtsanwalt	30.06.2016	30.06.2022
Timo Teller Wissenschaftlicher Mitarbeiter	30.06.2017	29.10.2020

<b>Vorstand</b>		<b>gewählt bzw. wiedergewählt mit Wirkung ab</b>
Peter Effer Dipl. Ing. Architekt hauptamtlich	01.01.2010	01.01.2020
Bernfried Hollmann Fachwirt der Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft hauptamtlich	01.07.2019	
Dieter Sauer Wohnungsfachwirt nebenamtlich	01.07.2003	01.01.2023



**Bericht  
des Vorstandes**

**Geschäftsjahr 2022**



# **Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2022**

## **Geschäftsverlauf**

### **Bestandsbewirtschaftung**

Zum 31.12.2022 bewirtschaftete die WGS unverändert 1.226 Mietwohnungen. Im Bestand der Genossenschaft befinden sich weiterhin die Geschäftsstelle der WGS, eine Ladenfläche, 188 KFZ- und 5 Fahrradgaragen sowie 99 KFZ-Stellplätze. Darüber hinaus werden die ehemalige Werkstatt des Regiebetriebes mit Sozialraum nun als Lagerraum eigengenutzt.

Die reine Wohnfläche unserer Mietwohnungen beträgt per Stichtag insgesamt rd. 68.145 m<sup>2</sup>. Hinzu kommt eine vermietete Ladenfläche mit rd. 53 m<sup>2</sup>.

Aktuell sind noch 6 Wohnungen öffentlich gefördert mit Belegungs- und Preisbindung.

Die jährliche Ertragsmiete (Sollmieten ohne Betriebskosten) stieg im Jahre 2022 um rund T€ 84 (Vorjahr T€ 88) auf T€ 4.784 (Vorjahr T€ 4.700). Den wesentlichen Anteil an den moderaten Mietanpassungen hatten Mietenneufestsetzungen nach der Durchführung von Wohnungsmodernisierungen und energetischen Sanierungsmaßnahmen. Allgemeine Mieterhöhungen wurden 2022 nicht durchgeführt. Die durchschnittliche Wohnungsnettomiete zum 31.12.2022 betrug € 5,75 (Vorjahr € 5,61) je m<sup>2</sup>-Wohnfläche.

Zum Vergleich stagniert in der Stadtgemeinde Bremen die Mietpreisentwicklung bei Neuvermietungen. Verlässliche Zahlen liegen allerdings nicht vor, da der Mietspiegel für Bremen noch in der Entwicklung ist und erst in 2024 veröffentlicht wird.

Das Kerngeschäft der WGS, die Wohnungsvermietung, war auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 wiederum als überaus erfolgreich zu bewerten. Die Vermietungsleistung lag bei 10,7% (Vorjahr 12,4%), gemessen am Gesamtbestand von 1.226 Wohnungen, dabei wurden 131 Wohnungen (Vorjahr 152 WE) neu vermietet.

Die Anzahl der Wohnungskündigungen lag bei 127 (Vorjahr 135). Die Netto-Fluktuationsrate beträgt somit 10,4% (Vorjahr 10,52%).

Darüber hinaus wechselten 10 Mitglieder ihre Wohnung innerhalb des eigenen Bestandes.

Der Mietausfall durch Leerstände beträgt im Berichtsjahr 2022 knapp T€ 110 (Vorjahr T€ 163). Damit fällt die Erlösschmälerungsquote mit 2,3 % (Vorjahr 3,47%) wieder auf das geringere Niveau der Vorjahre.

Dieser Wert beinhaltet unter anderem die Ertragsminderungen aufgrund Anschlussvermietungen bei Mieterfluktuation und die durch Modernisierung/Renovierung bedingten Leerstandzeiträume.

Das Jahr 2022 schließt mit einem Leerstand von 23 Wohnungen (Vorjahr 28 WE) und einer sich daraus ergebenden Leerstandsquote von 1,88 % (Vorjahr 2,28%) ab.

Auch in 2022 verlängerten sich bedingt durch die hohe Nachfrage nach Handwerkerleistungen die Leerstandzeiträume bei Wohnungsmodernisierungen.

### **Aktivierungspflichtige Investitionen**

Die unter Sachanlagen (Wohnbauten) ausgewiesenen Investitionen (Modernisierungsmaßnahmen) bezifferten sich im Berichtszeitraum auf rund T€ 1.771 (Vorjahr T€ 1.879). Die Investitionsschwerpunkte 2022 lagen in der Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen an der Soester Str. 44-48 (18 WE) und Soester Str. 50-54 (18 WE) sowie den Beginn der Modernisierungsmaßnahmen an der Soester Str. 56-60 (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€ 1.058 (Vorjahr T€ 1.265). Dies entspricht einer durchschnittlichen Investition je m<sup>2</sup>-Wohnfläche von € 15,51 (Vorjahr € 18,57).

Die Gesamtinvestitionen in den Wohnungsbestand in Höhe von T€ 2.829 (Vorjahr T€ 3.144) wurden vollständig durch Eigenmittel finanziert.

## Betriebsorganisation

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

Zum 31. Dezember 2022 beschäftigten wir neun Angestellte, davon sechs Vollzeitbeschäftigte (Vorjahr sieben) und drei Teilzeitbeschäftigte (Vorjahr zwei).

An gewerblichen Arbeitnehmern und Hauswarten waren drei 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 30.09.2022 für das Geschäftsjahr 2021 vorgelegt. Im Rahmen der grundsätzlichen Feststellungen wurde der satzungsgemäße Auftrag der Genossenschaft bezüglich des Förderzwecks der Mitglieder eingehalten.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 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 30. Juni 2022 fand die 74. Mitgliederversammlung statt. Zuvor wurde der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) unter Billigung der Vorwegzuweisung gemäß § 28 Buchstabe k der Satzung in die Ergebnissrücklage durch den Vorstand und Aufsichtsrat in der gemeinsamen Sitzung am 31.05.2022 festgestellt.

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

Im Jahr 2022 schieden die Aufsichtsratsmitglieder Frau Gernand und Herr Otten turnusgemäß aus. Beide wurden auf der Versammlung zum Mitglied des Aufsichtsrates wiedergewählt.

## Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand minderte sich auf 1.542 Mitglieder, damit auch die Anzahl der Geschäftsanteile auf 6.998 Anteile. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen somit € 1.081.459,80 per 31.12.2022. Nach § 19 der Satzung haften die Mitglieder mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Darüber hinaus besteht keine Nachschusspflicht.

	Mitglieder	Anteile
<b>Stand 01.01.2022</b>	<b>1.560</b>	<b>7.043</b>
<b>Zugang 2022</b>		
Neuaufnahmen	115	586
Übernahme weiterer Anteile		12
	1.675	7.641
<b>Abgang 2022</b>		
Kündigungen	104	493
Übertragung	2	10
Tote einschl. früherer Jahre	22	118
Ausschluss	5	22
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b><u>1.542</u></b>	<b><u>6.998</u></b>

## 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.

### Deutlich gestiegene Energiekosten

Mit dem Auslaufen von Energielieferungsverträgen müssen Wohnungsunternehmen und ihre Mieter mit einem ganz deutlichen Preisanstieg und damit mit einem entsprechenden Anstieg der zu leistenden Vorauszahlungen an die Versorgungsunternehmen rechnen. Die Vorauszahlungen, die i.d.R. zunächst von den Wohnungsunternehmen vorfinanziert werden müssen, können unter Umständen zu Liquiditätsengpässen führen.

Zudem könnte durch die deutlich erhöhte Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter (insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen) übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Gleichzeitig vermindern die so erhöhte Bruttowarmmiete und die inflationsbedingten Steigerungen der allgemeinen Lebenshaltungskosten den Spielraum für künftige Mieterhöhungen.

### Zinsänderungsrisiko

Zur Dämpfung der gegenwärtig hohen Inflationsraten hat die Europäische Zentralbank die Wende zu einer restriktiven Geldpolitik eingeleitet und die Leitzinsen seit Mitte 2022 mehrfach erhöht. Für die Aufnahme neuer Darlehen bzw. die Prolongation bestehender Darlehen besteht ein signifikantes Zinsänderungsrisiko.

### Steigende Baukosten und Zinsen

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Investitionen, die in der zurückliegenden Planungsphase noch als rechnerisch durchführbar galten, mittlerweile nicht mehr geeignet sind, mit den erzielbaren Mieteinnahmen diese wirtschaftlich darzustellen.

Durch Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien und den Fachkräftemangel im Handwerk kann es zu Verzögerungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen kommen.

Nicht zuletzt stellen die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für die Wohnungswirtschaft ganz erhebliche Herausforderungen auch für unsere Genossenschaft auf dem Weg zur Klimaneutralität dar.

Im Berichtsjahr wurden bestandsgefährdende Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage haben können, nicht festgestellt.

## Gewinnverwendung

Der <b>Jahresüberschuss</b> beträgt	€ 1.566.625,03
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	€ - 157.000,00
und in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von	€ - 600.000,00
verbleibt ein <b>Bilanzgewinn</b> von	<b><u>€ 1.309.625,03</u></b>

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

Ausschüttung von 4% Dividende auf die am	
01.01.2022 vorhandenen Geschäftsguthaben	€ 43.486,80
Einstellung in anderen Ergebnismrücklagen	€ 566.138,23
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	€ 700.000,00
	<b><u>€ 1.309.625,03</u></b>

## 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 2023 nicht geben, um damit die Mieten auch weiterhin attraktiv zu halten.

Wir erwarten eine Stabilisierung der Mieterfluktuation auf einem Niveau von rund 10%.

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland merklich. Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

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.

In 2022 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen (Wärmedämmung etc.) in Höhe von T€ 1.166 getätigt. Für das Geschäftsjahr 2023 sind weitere Investitionen hierfür in Höhe von rund T€ 1.900 vorgesehen.

Hierunter die Komplettmodernisierungen unserer Wohnanlagen in der Soester Straße 56-60 (Fertigstellung der 2022 begonnenen Maßnahme); Soester Straße 62-66; 68-72 und 74-78 (jeweils 18 Wohneinheiten) sowie die Modernisierung der Heizungssysteme.

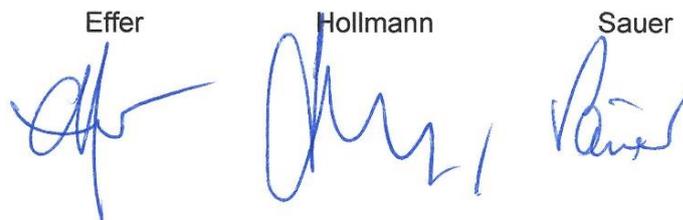
Diese Aufwendungen werden größtenteils mit Eigenmitteln finanziert. Fremdmittelaufnahmen sind in 2023 nur für die technische Umrüstung der Heizungsanlagen vorgesehen (voraussichtliche KfW-Mittel). Insgesamt sind die Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf für die Jahre 2023 und 2024 als gering zu 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 2023

Der Vorstand

Effer                      Hollmann                      Sauer





**Vermögens-,  
Finanz-,  
Ertragslage**

**Geschäftsjahr 2022**

**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	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
<b>Anlagevermögen</b>					
immaterielle Vermögensgegenstände	2	0,0	3	0,0	-1,0
Sachanlagen	28.896	91,8	27.991	92,6	905,0
Finanzanlagen	3	0,0	3	0,0	0,0
	28.901	91,8	27.997	92,6	904,0
<b>Umlaufvermögen</b>					
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	2.054	6,5	1.701	5,6	353,0
flüssige Mittel	331	1,1	502	1,7	-171,0
übrige Aktiva (Forderungen)	201	0,6	31	0,1	170,0
	2.586	8,2	2.234	7,4	352,0
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
kurzfristig	0	0,0	2	0,0	-2,0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>31.487</b>	<b>100,0</b>	<b>30.233</b>	<b>100,0</b>	<b>1.254,0</b>

**WGS Bremen Wohnungsgenossenschaft eG**  
**Kapitalstruktur**

Kapitalstruktur	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben	1.177	3,7	1.165	3,9	12,0
Ergebnisrücklagen	19.092	60,7	17.787	58,8	1.305,0
Bilanzgewinn	1.310	4,2	1.091	3,6	219,0
	<b>21.579</b>	<b>68,6</b>	<b>20.043</b>	<b>66,3</b>	<b>1.536,0</b>
<b>Fremdkapital</b>					
lang- und mittelfristig					
Rückstellungen	0	0,0	0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten	6.744	21,4	7.390	24,4	-646,0
	<b>6.744</b>	<b>21,4</b>	<b>7.390</b>	<b>24,4</b>	<b>-646,0</b>
kurzfristig					
übrige Rückstellungen	72	0,2	40	0,1	32,0
erhaltene Anzahlungen	1.991	6,3	1.833	6,1	158,0
übrige Verbindlichkeiten	1.101	3,5	927	3,1	174,0
	<b>3.164</b>	<b>10,0</b>	<b>2.800</b>	<b>9,3</b>	<b>364,0</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
kurzfristig	0	0,0	0	0,0	0,0
<b>Gesamtkapital</b>	<b>31.487</b>	<b>100,0</b>	<b>30.233</b>	<b>100,0</b>	<b>1.254,0</b>

**WGS Bremen Wohnungsgenossenschaft eG**  
**Kapitalflussrechnung**

	<u>GJ 2022</u> T€	<u>GJ 2021</u> T€
+/- Jahresergebnis	1.567	1.213
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	954	933
- Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-12	0
<b>= Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>2.509</b>	<b>2.146</b>
-/+ Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	-521	-49
+/- Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	373	146
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	111	123
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	1	1
-/+ Ertragsteuerzahlungen	-1	-1
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.472</b>	<b>2.366</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	30	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Immaterielle Anlagevermögen und in das Sachanlagevermögen	-1.876	-1.889
<b>= Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.846</b>	<b>-1.889</b>
+/- Veränderung des Geschäftsguthabens	12	15
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	-655	357
- Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	0	-637
- Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	0	-357
- Gezahlte Zinsen	-111	-123
- Gezahlte Dividenden	-43	-42
<b>= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-797</b>	<b>-787</b>
<b>= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-171</b>	<b>-310</b>

<b>Zusammengefasste Kapitalflussrechnung:</b>		
<b>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<b>502</b>	<b>812</b>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.472	2.366
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.846	-1.889
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-797	-787
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>331</b>	<b>502</b>

<b>Zusammensetzung Finanzmittelfonds:</b>	<u>GJ 2022</u>	<u>GJ 2021</u>
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	331	502
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten	0	0
	<b>331</b>	<b>502</b>

**WGS Bremen Wohnungsgenossenschaft eG**  
**Ertragslage**

	2022		2021		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus					
Hausbewirtschaftung	6.329	92,9	6.114	96,5	215,0
Bestandsveränderungen	283	4,2	72	1,1	211,0
Andere aktivierte Eigenleistungen	96	1,4	86	1,4	10,0
Sonstige betriebliche Erträge	105	1,5	61	1,0	44,0
<b>Gesamtleistung</b>	<b>6.813</b>	<b>100,0</b>	<b>6.333</b>	<b>100,0</b>	<b>480,0</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-2.789	-40,9	-2.740	-43,3	-49,0
Personalaufwand	-964	-14,1	-887	-14,0	-77,0
Abschreibungen (planmäßig)	-954	-14,0	-933	-14,7	-21,0
übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-198	-2,9	-189	-3,0	-9,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-110	-1,6	-123	-1,9	13,0
sonstige (gewinnunabhängige) Steuern (Grundsteuer und Kraftfahrzeugsteuer)	-253	-3,7	-254	-4,0	1,0
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.545</b>	<b>22,8</b>	<b>1.207</b>	<b>19,1</b>	<b>338,0</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>1</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,0</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>23</b>	<b>0,3</b>	<b>5</b>	<b>0,1</b>	<b>18,0</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>1.568</b>	<b>23,1</b>	<b>1.213</b>	<b>19,2</b>	<b>355,0</b>
<b>Ertragsteuern</b>	<b>-1</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,0</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.567</b>	<b>23,1</b>	<b>1.213</b>	<b>19,2</b>	<b>354,0</b>



**Bericht  
des  
Aufsichtsrates**

**Geschäftsjahr 2022**

## **Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022**

Auch im Geschäftsjahr 2022 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 erforderliche Beschlüsse in fünf gemeinsamen Sitzungen 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.

Die Bestellung des nebenamtlichen Vorstandsmitgliedes, Herrn Dieter Sauer, wurde bis zum 31.12.2027 verlängert.

Die vom Gesetzgeber vorgesehene Prüfung des Geschäftsjahres 2021 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 2022 wurde wieder durch die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Hannover, vorgenommen.

Das positive Ergebnis des Geschäftsjahres 2022 stellt sich in einem Jahresüberschuss von T€ 1.567 überzeugend dar. Somit konnte an den Erfolgen der vergangenen Geschäftsjahre angeknüpft werden. Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss und stimmt dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes zu. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung dem Vorschlag zur Gewinnverteilung ebenfalls zuzustimmen und den Jahresabschluss festzustellen, unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklage gemäß § 28 Buchst. k der Satzung.

Auf der letztjährigen Mitgliederversammlung am 30. Juni 2022 wurde durch die Mitglieder beschlossen, die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder auf vier zu belassen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre erfolgreiche Arbeit und Einsatzbereitschaft im letzten Geschäftsjahr sowie allen Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Bremen, 17.05.2023

Der Aufsichtsrat

Claudia Gernand

Vorsitzende



**Bilanz  
Gewinn- und  
Verlustrechnung**

**Geschäftsjahr 2022**

## Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		1.658,00	3.376,32
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	28.640.685,74		27.786.349,20
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	82.187,47		84.202,47
3. Maschinen	0,00		0,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>173.244,25</u>	28.896.117,46	120.489,51
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		<u>2.894,53</u>	2.894,53
		<u>28.900.669,99</u>	<u>27.997.312,03</u>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	1,02		1,02
2. Unfertige Leistungen	1.930.117,11		1.647.502,72
3. Andere Vorräte	<u>123.659,23</u>	2.053.777,36	53.258,63
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	24.986,67		27.836,79
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>175.956,59</u>	200.943,26	3.510,76
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>331.349,51</u>	501.621,75
		<u>2.586.070,13</u>	<u>2.233.731,67</u>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>0,00</u>	1.534,96
<b>BILANZSUMME</b>		<u>31.486.740,12</u>	<u>30.232.578,66</u>

## Bilanz zum 31. Dezember 2022

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	95.325,00		78.836,69
2. der verbleibenden Mitglieder	1.081.459,80		1.086.085,00
3. aus gekündigten Anteilen	0,00	1.176.784,80	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 3.230,20 (Vorjahr: € 5.580,00)			
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	2.211.000,00		2.054.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	11.000.000,00		10.400.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	5.881.587,70	19.092.587,70	5.332.833,09
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	500.000,00		500.000,00
2. Jahresüberschuss	1.566.625,03		1.213.270,73
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	757.000,00	1.309.625,03	622.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		21.578.997,53	20.043.025,51
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Sonstige Rückstellungen		71.981,11	39.623,00
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.672.047,15		7.327.039,79
2. Erhaltene Anzahlungen	1.990.709,52		1.832.496,07
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	146.090,83		145.953,93
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	841.402,57		672.930,31
5. Sonstige Verbindlichkeiten	185.436,41		171.450,05
davon aus Steuern € 7.700,53 (Vorjahr: € 5.431,71)		9.835.686,48	10.149.870,15
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Rechnungsabgrenzungsposten		75,00	60,00
<b>BILANZSUMME</b>		31.486.740,12	30.232.578,66

**Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Haubewirtschaftung		6.328.785,98	6.113.981,94
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		282.614,39	71.822,07
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		96.203,00	86.217,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		133.195,51	72.347,97
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.789.103,07	2.740.353,07
6. <b>ROHERGEBNIS</b>		4.051.695,81	3.604.015,91
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	796.959,37		726.298,78
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersver- sorgung und Unterstützung	<u>167.456,17</u>	964.415,54	160.600,81
davon für Altersversorgung: € 18.451,50 (Vorjahr: € 17.980,50)			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		953.862,69	932.773,40
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		204.956,65	195.516,86
		<u>1.928.460,93</u>	<u>1.588.826,06</u>
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		357,40	568,24
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		110.490,48	122.787,94
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		587,34	572,31
13. <b>ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG</b>		1.817.740,51	1.466.034,05
14. Sonstige Steuern		<u>251.115,48</u>	<u>252.763,32</u>
15. <b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		1.566.625,03	1.213.270,73
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		500.000,00	500.000,00
17. Einstellungen in Ergebnismrücklagen		<u>757.000,00</u>	<u>622.000,00</u>
18. <b>BILANZGEWINN</b>		<u>1.309.625,03</u>	<u>1.091.270,73</u>



---

**Anhang**

**Geschäftsjahr 2022**

**WGS Bremen Wohnungsgenossenschaft eG**  
**Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022**

**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- Umsetzungs-gesetzes (BilRUG). Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagen-spiegel, Verbindlichkeits-spiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 5. Juli 2021 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 € 96.203,00 (Vorjahr: € 86.217,00) 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 werden in Anlehnung an § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben. Für geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von € 250,00 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 € 1.176.784,80 (Vorjahr: € 1.164.921,69).

### Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

	Stand 01.01.2022	Einstellung aus Jahresüber- schuss des Geschäftsjahres	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres	Stand 31.12.2022
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	2.054.000,00 (1.932.000,00)	157.000,00 (122.000,00)	0,00 (0,00)	2.211.000,00 (2.054.000,00)
Bauerneuerungs- rücklage	10.400.000,00 (9.900.000,00)	600.000,00 (500.000,00)	0,00 (0,00)	11.000.000,00 (10.400.000,00)
Andere Ergebnis- rücklagen	5.332.833,09 (4.835.003,86)	0,00 (0,00)	548.754,61 (497.829,23)	5.881.587,70 (5.332.833,09)
	17.786.833,09 (16.667.003,86)	757.000,00 (622.000,00)	548.754,61 (497.829,23)	19.092.587,70 (17.786.833,09)

### Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn des Jahres 2022 ergibt sich wie folgt:

Gewinnvortrag	€ 500.000,00
Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2022	1.566.625,03
abzüglich Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>-757.000,00</u>
	<u>1.309.625,03</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 Jahresabschlussprüfung, Steuerberatung, noch ausstehende Eingangsrechnungen 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 € 6.672.047,15 (Vorjahr: € 7.327.039,79) 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:

	2022 €	Vorjahr €
Sonstige betriebliche Erträge		
Erträge aus		
- dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	11.922,45	0,00
- Vereinnahmung/Ausbuchung v. Guthaben u. Verbindlichkeiten	10.028,94	4.444,73
- früheren Jahren	5.012,92	0,00
- Auflösung von Wertberichtigungen zu Mietforderungen	153,23	6.860,29
- Auflösung von sonstigen Rückstellungen	0,00	1.404,55
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
- Zuführung zu Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Mietforderungen	5.410,88	6.577,45
- Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	235,01	5.644,82
<b>Sonstige Steuern</b>		
- Umsatzsteuer, frühere Jahre (Erstattung)	-2.250,81	-789,13

## **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 der Corona-Pandemie sind derzeit - insbesondere ausgelöst durch den Ukrainekrieg - gleich mehrere Krisenbereiche zu beobachten, die zu neuen Risiken für die Wohnungsunternehmen führen. Aktuell sind das vor allem die dramatisch gestiegenen Energiekosten und die deutlich steigenden Baukosten und Zinsen. Diese Rahmenbedingungen können sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft auswirken. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. 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 2022 neben den drei Vorstandsmitgliedern durchschnittlich neun (Vorjahr: neun) Angestellte (davon drei Teilzeitbeschäftigte) und drei geringfügig Beschäftigte.

### Mitgliederbewegung

Stand 1. Januar 2022	1.560
Zugänge	115
Abgänge	<u>133</u>
Stand 31. Dezember 2022	<u>1.542</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 4.625,20 vermindert. Nach § 19 der Satzung besteht keine Nachschusspflicht. Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 6.998 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 Wohnungsgenossen- schaft/Rechtsanwalt
Timo Teller		Wissenschaftlicher Mitarbeiter

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

## Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 1.566.625,03 ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 157.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 600.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 1.309.625,03 wie folgt zu verwenden:

	€
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am 01.01.2022 in Höhe von € 1.087.170,00	43.486,80
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen - Andere Ergebnisrücklagen	566.138,23
Vortrag auf neue Rechnung	<u>700.000,00</u>
	<u>1.309.625,03</u>

Bremen, 10. Mai 2023

Der Vorstand

Effer	Hollmann	Sauer
		

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Abschreibungen/Tilgungen				Buchwert	
	Stand am 01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge / Umbuchungen €	Stand am 31.12.2022 €	Stand am 01.01.2022 €	Geschäftsjahr €	Abgänge / Umbuchungen €	Stand am 31.12.2022 €	Stand am 31.12.2022 €	Stand am 31.12.2021 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
Entgeltlich erworbene Lizenzen	26.684,96	0,00	4.836,11	21.848,85	23.308,64	1.718,32	4.836,11	20.190,85	1.658,00	3.376,32
<b>Sachanlagen</b>										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	49.795.623,44	1.769.963,56	0,00	51.565.587,00	22.009.274,24	915.627,02	0,00	22.924.901,26	28.640.685,74	27.786.349,20
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	285.807,06	0,00	0,00	285.807,06	201.604,59	2.015,00	0,00	203.619,59	82.187,47	84.202,47
Maschinen	16.611,23	0,00	3.711,20	12.900,03	16.611,23	0,00	3.711,20	12.900,03	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	266.868,41	105.779,73	88.329,28	284.318,86	146.378,90	34.502,35	69.806,64	111.074,61	173.244,25	120.489,51
	<b>50.364.910,14</b>	<b>1.875.743,29</b>	<b>92.040,48</b>	<b>52.148.612,95</b>	<b>22.373.868,96</b>	<b>952.144,37</b>	<b>73.517,84</b>	<b>23.252.495,49</b>	<b>28.896.117,46</b>	<b>27.991.041,18</b>
<b>Finanzanlagen</b>										
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
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>50.394.489,63</b>	<b>1.875.743,29</b>	<b>96.876,59</b>	<b>52.173.356,33</b>	<b>22.397.177,60</b>	<b>953.862,69</b>	<b>78.353,95</b>	<b>23.272.686,34</b>	<b>28.900.669,99</b>	<b>27.997.312,03</b>

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	6.672.047,15 (7.327.039,79)	664.270,36 (654.992,63)	2.728.123,26 (2.716.729,65)	3.279.653,53 (3.955.317,51)	6.672.047,15 (7.327.039,79)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	1.990.709,52 (1.832.496,07)	1.990.709,52 (1.832.496,07)				
Verbindlichkeit aus Vermietung	146.090,83 (145.953,93)	146.090,83 (145.953,93)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	841.402,57 (672.930,31)	781.187,40 (621.724,07)	60.215,17 (51.206,24)			
Sonstige Verbindlichkeiten	185.436,41 (171.450,05)	173.508,97 (159.183,96)	11.927,44 (12.266,09)			
Gesamtbetrag	9.835.686,48 (10.149.870,15)	3.755.767,08 (3.414.350,66)	2.800.265,87 (2.780.201,98)	3.279.653,53 (3.955.317,51)	6.672.047,15 (7.327.039,79)	GPR (GPR)

\*) GPR = Grundpfandrecht

( ) = Vorjahr

### Übersicht unseres Bestandes

WOHNGBIETE	Wohnungen	Garagen	Gewerbliche Einheiten
<b>Kattenesch</b> Höxterstraße Lippstädter Straße Münsterstraße Paderborner Straße Soester Straße	406	62	1
<b>Hemelingen</b> Marschstraße Hahnenstraße	45	9	
<b>Sebaldsbrück</b> Dudweilerstraße Fischbacher Straße Ottweilerstraße St.-Wendel-Straße Vöklinger Straße	282	36	
<b>Osterholz</b> Armsener Straße	78	24	
<b>Mitte</b> Linienstraße Otilie-Hoffmann-Straße Sielwall	28		1
<b>Walle</b> Beckmannweg Ritter-Raschen-Straße	40		
<b>Neustadt</b> Buntentorsteinweg Duckwitzstraße	136	8	
<b>Huchting</b> Pellwormer Straße	64	10	
<b>Burgdamm</b> Neustettiner Straße Stader Landstraße	37	6	
<b>Schönebeck</b> Vegesacker Heerstraße	20	7	
<b>Blumenthal</b> 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](http://www.wgs-bremen.de)

[info@wgs-bremen.de](mailto:info@wgs-bremen.de)

