

WOBAG

DIE WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT



Geschäftsbericht 2021

INHALTSVERZEICHNIS

I. Grundlage der Genossenschaft	1
1. Geschäftsmodell – Zweck und Gegenstand der Genossenschaft	1
II. WIRTSCHAFTSBERICHT	2
1. Gesamtwirtschaftliche- und Branchenentwicklung	2
2. Geschäftsumfang	4
2.1. Bestandsentwicklung	4
2.2. Umsatzentwicklung	5
2.3. Wohnungsnachfrage	5
2.4. Leerstand von Wohneinheiten	5
2.5. Fluktuation	6
2.6. Kosten der Hausbewirtschaftung/Betriebs- und Heizkosten	7
3. Instandhaltung, Modernisierung, Bautätigkeit und Grundstückserwerb	8
4. Finanzierungsmaßnahmen	10
4.1. Darlehen	10
4.2. Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten	10
5. Personalentwicklung	11
III. ERTRAGSLAGE	12
IV. FINANZLAGE	13
V. VERMÖGENSLAGE	13
VI. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	13
VII. PROGNOSEBERICHT	14
VIII. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	15
Bilanz zum 31. Dezember 2021 – Aktiva	17
Bilanz zum 31. Dezember 2021 – Passiva	18
Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2021 – 31.12.2021	19
Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2021	20
A. Allgemeine Angaben	20
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	20
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	21
I. Bilanz	21
II. Gewinn- und Verlustrechnung	22
D. Sonstige Angaben	23
Bericht des Aufsichtsrates	25
Anlage 1: Anlagenspiegel per 31.12.2021	
Anlage 2: Verbindlichkeitspiegel für das Geschäftsjahr 2021	





Mitglieder der Genossenschaft:	4.487
Vertreterversammlung:	65 Mitglieder
Aufsichtsrat:	Christian Mehnert <i>Vorsitzender</i> Lutz Zwerg <i>stellvertretender Vorsitzender</i> Annegret Plath <i>Schriftführer</i> Jürgen Eckert <i>stellvertretender Schriftführer</i> Gustav-Otto Rinas Jens Kalotschke Ines Taubert
Vorstand:	Matthias Stammert <i>Vorstandsvorsitzender</i> Alexander Prectl <i>Vorstandsmitglied</i>
Gegründet:	am 24.02.1959 <i>als Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft</i> <i>"Friedenswacht"</i>
Genossenschaftsregister:	eingetragen am 28.02.1991 beim Amtsgericht Frankfurt/Oder unter Nr. 59 seit 18.01.2013 beim Amtsgericht Neuruppin unter Nr. 215

AUF EINEN BLICK

Die Wohnungsbaugenossenschaft WOBAG Schwedt eG ist Mitglied im:

- a) BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
Lentzeallee 107, 14195 Berlin
Von ihm wird die Pflichtprüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz durchgeführt.
- b) GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin
- c) Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.
Peter-Müller-Straße 16, 40468 Düsseldorf
- d) Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.
Knobelsdorffstraße 96, 14050 Berlin
- e) DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
Innere Kanalstraße 69, 50823 Köln
- f) Verein Leg los - werd groß e.V.
Lindenplatz 6, 16303 Schwedt/Oder
- g) Verein für familien- und wirtschaftsunterstützende Serviceleistungen Schwedt e.V.
Flinkenberg 26-30, 16303 Schwedt/Oder
- h) MomentUM –Tourismus und Citymanagement
Region Schwedt – Nationalpark Unteres Odertal (Verein in Gründung)
Vierradener Straße 31, 16303 Schwedt/Oder
- i) Schulverein Evangelische Schule Schwedt e.V.
Karthausstraße 12, 16303 Schwedt/Oder



Geschäftsjahr 2021

Bilanzsumme	138.894.399,79 €
Geschäftsguthaben der Mitglieder	4.781.233,02 €
Anlagevermögen	126.768.257,69 €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	22.755.169,45 €

Mieteinheiten	4.430
Mitglieder	4.487
Mitarbeiter	80
Auszubildende	2



I. Grundlage der Genossenschaft

1. Geschäftsmodell – Zweck und Gegenstand der Genossenschaft

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere, sozial und wirtschaftlich verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft kann Bauten und Grundstücke in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen und Erbbaurechte sowie Dauerwohnrechte vergeben. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Die Genossenschaft kann Beteiligungen im Rahmen von § 1 Abs. 2 des Genossenschaftsgesetzes übernehmen.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.



Neu gewählter Aufsichtsrat 2021: v.l.n.r. Christian Mehnert, Jürgen Eckert, Ines Taubert, Lutz Zwerg, Jens Kalotschke, Annegret Plath, Alexander Prechtel (WOBAG Vorstand), Matthias Stammert (WOBAG Vorstand), Gustav-Otto Rinas (oben rechts im Bild)

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Gesamtwirtschaftliche- und Branchenentwicklung

Trotz Corona-Pandemie und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft 2021 nach dem Einbruch im Vorjahr erholen. Die Wirtschaftsleistung hat jedoch noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht.

Demgegenüber steht jedoch eine besorgniserregende Erhöhung der Verbraucherpreise. Sie haben sich in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1 Prozent gegenüber 2020 erhöht. In den ersten Monaten 2022 hat sich die Inflation weiter verfestigt.

Wesentliche Faktoren sind Lieferengpässe, steigende Baukosten, Arbeitskräftemangel und extreme Steigerungen der Energiepreise. Entsprechend zeichnet sich auch bei den Kreditzinsen eine verstärkte Aufwärtsbewegung ab.

Eine Prognose der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung ist mit hohen Unsicherheiten behaftet. Zu den pandemiebedingten Lieferengpässen ist der Ukraine-Krieg als politischer, wirtschaftlicher und sozialer Unsicherheitsfaktor dazugekommen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1,0 Prozent auf eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden Euro zulegen (Vorjahr -0,5 %). Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,3 Prozent deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten deutlich unter der allgemeinen Inflationsentwicklung.

Auch in der Wohnungswirtschaft steigen Personalkosten: laut Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Lohn- und Gehaltssteigerungen um 2,9 Prozent ab 1. November 2021, weitere 2,1 Prozent ab 1. Januar 2023. Darüber hinaus sind die ständig steigenden Anforderungen in Sachen Klimaschutz und Energiewende für Neubau- und Sanierungsvorhaben eine hohe finanzielle Belastung für die Wohnungsunternehmen, die den Spagat zwischen Wirtschaftlichkeit und bezahlbarem Wohnen zusätzlich vergrößern. Die Entwicklungen seit Beginn des Ukraine-Krieges haben zudem die Energiepreise verteuert und damit die Diskussion um zusätzliche Erfordernisse für die Energieeffizienz in Neubau und Bestand weiter befeuert. Zudem ist die Verfügbarkeit von Baustoffen zusätzlich erschwert. Der weitere Verlauf dieser Entwicklungen ist für 2022 schwer abzusehen. Es ist ebenfalls noch nicht absehbar, welche weiteren mietenregulatorischen Maßnahmen die Ende 2021 ins Amt gekommene Bundesregierung auf den Weg bringen wird, die auf der Einnahmenseite zu weiteren Einschränkungen führen könnten.

Der Trend der divergierenden Brandenburger Bevölkerungsentwicklung setzte sich auch 2021 fort. Insgesamt stieg die Bevölkerungszahl in Brandenburg. Die Wanderungsgewinne kommen aber vor allem dem Berliner Umland zugute, mit einer entsprechenden Zunahme der Wohnraumnachfrage. Im weiteren Metropolenraum setzte sich hingegen der Bevölkerungsrückgang weiter fort.

Die Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG konnte erneut mit einer guten wirtschaftlichen Dynamik, trotz der regionalen Besonderheiten und den Auswirkungen der Corona-Pandemie, das Geschäftsjahr 2021 abschließen.

Auf dem Wohnungsmarkt in Schwedt zeichnet sich nach wie vor ein Überangebot von Wohnungen ab. Das Wohnungsüberangebot resultiert aus der rückläufigen Einwohnerzahl, insbesondere in der Kernstadt von Schwedt. Langfristig wird die Einwohnerzahl auf unter 25.000 Einwohner zwischen den Jahren 2030 bis 2035 sinken.

Per 31.12.2021 lebten nur noch 26.009 Einwohner in der Kernstadt Schwedt. Das waren 267 Personen weniger als im Vorjahr. Tendenziell wird ein weiterer Abriss von Wohnraum in der Stadt Schwedt notwendig sein.

Mit einer Leerstandsquote per 31.12.2021 von 4,6 Prozent (Vorjahr 4,5 Prozent) ist eine weiterhin wirtschaftlich vertretbare Quote erreicht worden, die mit 0,4 Prozent unter der einkalkulierten Quote lag. Von den am Stichtag 201 leerstehenden Mieteinheiten sind 52 bereits nach Stichtag neu vermietet und weitere 71 Mieteinheiten mit einem Vermietungsstopp in Vorbereitung des späteren Abrisses versehen. Daraus ergibt sich eine bereinigte Leerstandsquote von 1,8 Prozent der Mieteinheiten, für die zum Stichtag noch kein zukünftiger Mieter gefunden wurde.

147 Mieteinheiten in 4 Gebäuden wurden im Jahr 2020 stillgelegt und werden voraussichtlich 2022 abgerissen. Diese Gebäude waren zum Bilanzstichtag nicht mehr bestandsaktiv.

Die WOBAG hat einen Marktanteil von 24,9 Prozent.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Krieges zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

2. Geschäftsumfang

Hauptumsatzträger der Genossenschaft war auch im Jahr 2021 die Vermietung der eigenen Bestandswohnungen. Die Genossenschaft richtete auch im Geschäftsjahr 2021 ihre Tätigkeit nach den Markterfordernissen und den eigenen wirtschaftlichen Möglichkeiten aus. Umfangreiche Modernisierungs-, Erhaltungs- und Umbaumaßnahmen in der Katja-Niederkirchner-Str. 7-17, als letztes Teilobjekt des Modernisierungsprogrammes im Stadtteil Talsand, wurden im Dezember 2021 weitestgehend abgeschlossen. Im Sommer konnte die Carportanlage des Neubauprojektes „Augustiner Tor“ übergeben werden. Im Frühjahr startete die Umsetzung des Umbauprojektes „Kastanienhöfe“ mit der Bestandsmodernisierung der ersten beiden Bestandobjekte und dem Neubau des Bungalows für die Palliativpflege. Im Spätsommer erfolgte ebenfalls der erste Spatenstich für den Neubau der Kita in den Kastanienhöfen. Neben den weiteren Erhaltungsmaßnahmen an einigen Bestandobjekten, der Neuvermietung von Wohnungen auf qualitativ gutem Niveau, erfolgte auch die Neuanlage von Spielplätzen und der Bau von Fahrradhäusern. Alle Maßnahmen sind auf den Erhalt der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes ausgerichtet.

2.1. Bestandsentwicklung

Am 31.12.2021 hat die Genossenschaft 122 Gebäude im Bestand. Im Dezember konnte der Bungalow für die Palliativpflege in der Kastanienallee übergeben und in Betrieb genommen werden. Im Bestand befinden sich 1.209 Parkplätze. Der Zugang bei Parkplätzen resultiert aus 48 Carport- und Pkw-Stellplätzen im „Augustiner Tor“.

	Stand 31.12.2021	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2020
Wohnhäuser	109	0	0	109
Wohn-/Geschäftshäuser	5	0	0	5
Sonderbauten	3	1	0	2
Geschäftshäuser	5	0	0	5
PKW-Stellplätze	1.209	48	0	1.161

	31.12.2021	31.12.2020
	Anzahl	Anzahl
Mieteinheiten	4.429	4.422
WG-Zimmer	24	16
Eigengenutzte Einheiten	14	15
Gewerbe in Geschäftshäusern	24	24
Gewerbe in Wohnhäusern	33	33
Wohnungen	4.334	4.334

2.2. Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betrugen Tsd. € 22.755,2 und sind gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 409,6 gestiegen.

Die Sollmiete aus Vermietung von Wohnungs- und Gewerbeeinheiten, Stellplätzen und Sonstigem erhöhte sich um Tsd. € 307,8 bei gleichzeitiger Senkung der Erlösschmälerungen für Leerstand und Mietminderungen um Tsd. € 191,7. Die Erlöse aus der Umlagenabrechnung der Betriebskosten minderten sich um Tsd. € 89,9.

2.3. Wohnungsnachfrage

Die Wohnungsnachfrage ist stabil. Es sind am Stichtag 492 Wohnungssuchende registriert (Vorjahr 342). Von den Wohnungssuchenden sind 308 (Vorjahr 177) potenzielle Neumitglieder. Die größte Gruppe der Wohnungssuchenden sind Einpersonenhaushalte (250) und Zweipersonenhaushalte (137). Bevorzugt gesucht werden Wohnungen zwischen 50 m² und 70 m² mit Balkon und Aufzug.

2.4. Leerstand von Wohneinheiten

Am 31.12.2021 waren insgesamt 201 (4,6 Prozent) Wohneinheiten (Vorjahr 197 WE / 4,5 Prozent) und 1 Gewerbeinheit nicht vermietet. Von den am Stichtag leerstehenden Wohneinheiten sind 52 bereits neu vermietet. Weiterhin sind 71 Wohneinheiten mit einem Vermietungsstopp versehen und teilweise für den Abriss vorgesehen. Der geplante Abriss im Jahr 2023 betrifft die Gebäude Kastanienallee 9-15 und 17-23.

Daraus ergibt sich ein Leerstand von 76 Wohneinheiten (1,8 Prozent), für die zum Stichtag noch kein zukünftiger Mieter gefunden wurde.

Die Erlösschmälerung aus dem Wohnungsleerstand beträgt im Jahr 2021 insgesamt Tsd. € 606,2 (Vorjahr Tsd. € 766,6). Die geschätzten Leerstandskosten für Betriebskosten 2021 betragen Tsd. € 227,3 (Vorjahr Tsd. € 242,0).

Gesamter Leerstand

	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2020
	Anzahl	m²	Anzahl	m²
Insgesamt	201	11.920,20	197	11.765,23

Der anhaltende Bevölkerungsrückgang (267 Bewohner) ist auch im Jahr 2021 in unserer Stadt wahrnehmbar. Besonders das Marktsegment „geringe Modernisierung“ im Stadtteil Kastanienallee und einige Wohnungstypen im Bereich des J.-Marchlewski-Ring werden nicht mehr nachgefragt. Es ist dennoch gelungen, den Leerstand konstant zu halten. Ein Abbau bzw. Rückgang der Leerstandsquote ist erst mit dem Abriss der Gebäude Kastanienallee 9-15 und 17-23 zu erwarten.

In den Stadtteilen „Zentrum“ und „Neue Zeit“ liegt der Wohnungsleerstand zwischen 3,1 und 3,9 Prozent. Im Stadtteil „Talsand“ und „Waldrand“ liegt der Leerstand zwischen 1,6 und 1,7 Prozent und im Stadtteil „Kastanienallee“ bei 19,3 Prozent.

2.5. Fluktuation

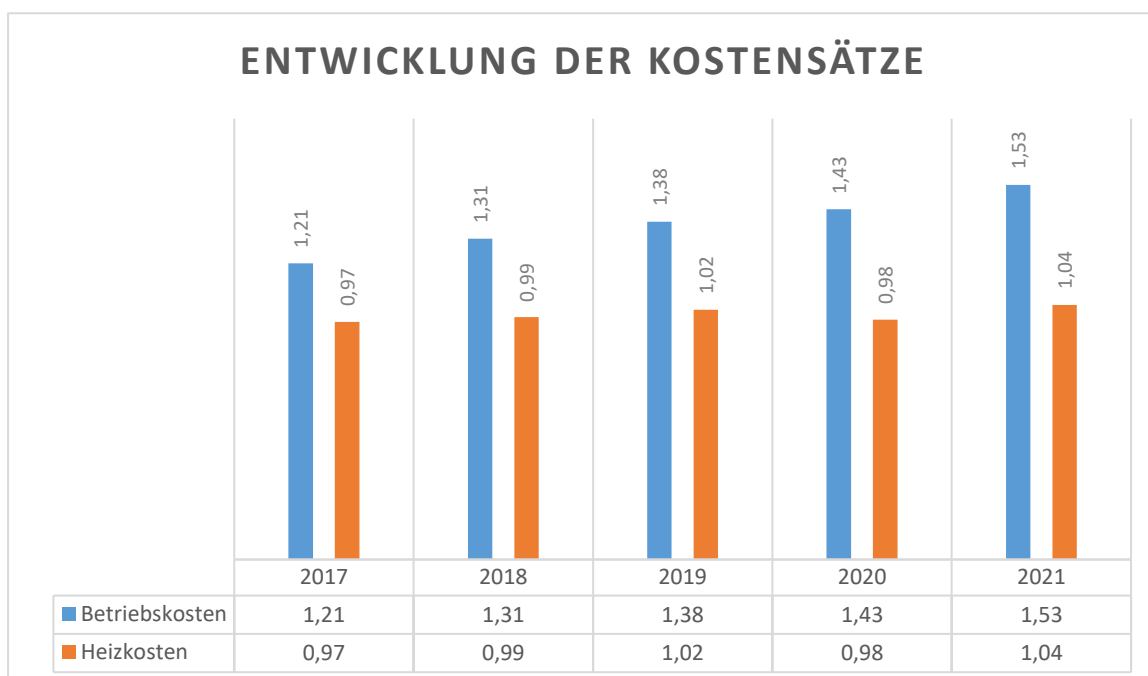
Die Fluktuationsrate (einschließlich der Umzüge innerhalb der WOBAG) liegt im Jahr 2021 bei 9,0 Prozent (Vorjahr 9,4 Prozent; Verhältnis der Kündigungen zum vermieteten Bestand). Die Anzahl der Kündigungen mit 393 (Vorjahr 410) ist leicht gesunken, die Anzahl der Neuvermietungen mit 492 (Vorjahr 341) ist deutlich gestiegen. Die Fluktuation verharrt weiter auf hohem Niveau.

2.6. Kosten der Hausbewirtschaftung/Betriebs- und Heizkosten

Die Gesamtbetriebs- und Heizkosten 2021 in Höhe von € 8.101.170,91 liegen mit € 419.166,44 über den Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2020. Diese Steigerung ist auf höhere Kosten für Heizung/Warmwasser (+ € 182.692,06) und höhere kalte Betriebskosten (+ € 236.474,38) zurückzuführen.

Die abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten 2021 betragen nach Abzug der nicht umlagefähigen Betriebskosten für inaktive Gebäude/freie Grundstücke, voraussichtliche Leerstandskosten (€ 248.184,37) sowie Eigennutzung (€ 100.028,67) € 7.752.957,87.

Die monatliche Belastung der Mitglieder und Mieter aus Betriebskosten ist im Jahr 2021 mit 1,53 €/m²/monatl. um 0,10 € höher als 2020. Die Heiz- und Warmwasserkosten sind mit 1,04 €/m²/monatl. um 0,06 € gegenüber 2020 gestiegen. Im Jahr 2021 sind die Kosten für die Mitglieder und Mieter um durchschnittlich 6,2 Prozent gestiegen.



Die Erhöhung der Betriebskostenbelastung um 6,5 Prozent im Jahr 2021 ist unter anderem auf Tarifsteigerung im Bereich Gebäudereinigung, Hauswart und Gartenpflege und auf die Inbetriebnahme weiterer Aufzugsanlagen zurückzuführen.

Die Erhöhung der Heizkosten im Jahr 2021 ist auf witterungsbedingt gestiegene Verbrauchswerte gegenüber 2020 zurückzuführen. Ein Anstieg des Wärmepreises (Arbeitspreisanteil) ist 2021 ebenfalls zu verzeichnen gewesen. Für das Jahr 2022 erwarten wir einen extrem starken Anstieg des Fernwärmepreises.

3. Instandhaltung, Modernisierung, Bautätigkeit und Grundstückserwerb

Die Genossenschaft führte auch im Geschäftsjahr 2021 umfassende Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen durch. Die Kosten für die Instandhaltungs-, Modernisierungs-, Bau- und Bauvorbereitungsmaßnahmen betrugen im Geschäftsjahr 14,3 Mio. € inklusive der Eigenleistungen der Regieabteilung.

Im Jahr 2021 startete das Projekt „Kastanienhöfe“ in die Umsetzungsphase. Die Bestandsobjekte Leverkusener Str. 33-41 und Kastanienallee 1-7 wurden umfassend modernisiert. Es wurde ein Wärmedämmverbundsystem angebracht, die Balkone erneuert, Aufzüge eingebaut, der Eingangsbereich neu gestaltet, das Dach erneuert, eine Strangsanierung vorgenommen, die Keller brandschutztechnisch saniert und natürlich erfolgte auch die Renovierung der Hausflure und Nebenräume. Die Arbeiten an den Gebäuden konnten weitestgehend abgeschlossen werden. Mit der Neugestaltung der Zuwegungen und Außenanlagen wurde begonnen.



Kastanienhöfe - Giebelansicht



Kastanienhöfe – Grundsteinlegung KITA

Im April erfolgte auch der erste Spatenstich für den Neubau Palliativpflege im Innenhof des Quartiers. Der Bungalow konnte bereits im Dezember an den Betreiber übergeben und in Betrieb genommen werden. Im Spätsommer wurde der Grundstein für den Kita-Neubau gelegt. Zum Jahresende war der Rohbau fertiggestellt.



Kastanienhöfe – Palliativpflege

Neben der laufenden Instandhaltung, wie der Herrichtung von Leerwohnungen zur Wiedervermietung, der Fassadensanierung, der Strangsanierung, der Sanierung von Außenanlagen, konnte 2021 das seit fünf Jahren laufende Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramm von zwölf 5-geschossigen P2-Bauten im Stadtteil Talsand abgeschlossen werden. 2021 wurde das Gebäude K.-Niederkirchner Str. 7-17 modernisiert. Der Einbau von Aufzügen und die Brandschutzsanierung der Keller konnten Ende 2021 abgeschlossen werden. Die Fassaden erstrahlen farbenfroh und die vorhandenen Balkone sind instandgesetzt.

LAGEBERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS 2021



Katja-Niederkirchner-Straße 7-17

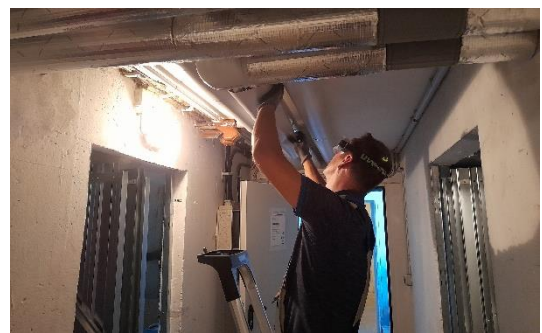


Katja-Niederkirchner-Straße 7-17

In der Berliner Str. 180-186 fanden umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen statt. Es erfolgte eine Strangsanierung und die Sanierung der Keller. Die „Rundumkur“ wird 2022 fortgesetzt mit der Erneuerung des Daches, der Sanierung der Balkone und der Neugestaltung der Fassade.



Strangsanierung Berliner Straße 180-186



Strangsanierung Berliner Straße 180-186

Eine Neugestaltung der Fassaden wurde an den Häusern Oderstraße 36-42 und 44-50 vorgenommen.

Der Neubau „Augustiner Tor“ wurde Ende 2020 bezogen. Der Komplex Mieterboxen- und Carportanlage ist im Sommer 2021 fertiggestellt worden. Bis zum Sommer 2022 erfolgt die Erneuerung der Straßen und teilweise der Zuwegungen im Quartier.



Augustiner Tor



Augustiner Tor

4. Finanzierungsmaßnahmen

4.1. Darlehen

Bereits 2020 wurde für die Modernisierungsarbeiten an der K.-Niederkirchner-Str. 7-17 ein Darlehensvertrag mit einem Volumen von 1.705.000,00 € mit der Deutschen Kreditbank AG geschlossen. Das Darlehen hat eine Laufzeit von 25 Jahren mit einer anfänglichen Tilgung von 3,373 Prozent und einem Zinssatz von 1,71 Prozent p. a.. Der Abruf erfolgte vollständig im Jahr 2021.

Auch für die ersten Teilprojekte des Stadtumbauprojektes „Kastanienhöfe“ konnten kurz vor Jahresende 2020 zwei entsprechende Darlehensverträge mit der Deutschen Kreditbank geschlossen werden. Die Darlehensverträge mit einem Volumina in Höhe von € 4.918.400,00 und € 1.295.000,00 haben eine Laufzeit von 30 Jahren mit einer anfänglichen Tilgung von 2,945 Prozent und einem Zinssatz von 1,13 Prozent. Der Zahlungsabruf erfolgte im Geschäftsjahr 2021.

Im Laufe des Jahres 2021 erfolgten weitere Finanzierungsmaßnahmen für das Projekt Kastanienhöfe. Es wurde ein KfW-Darlehen über die Deutschen Kreditbank AG, mit einem Volumen von € 911.600,00, geschlossen. Die Laufzeit beträgt 30 Jahre, die Zinsbindung 10 Jahre, der Zinssatz 0,75 Prozent und der Tilgungssatz 3,088 Prozent p.a.. Der Abruf ist in 2021 erfolgt.

Der Neubau Kita wurde ebenfalls über die Deutsche Kreditbank AG finanziert. Das Darlehen in Höhe von € 1.300.000,00 hat eine Laufzeit von 30 Jahren mit einer Zinsbindung von 15 Jahren. Der Zinssatz beträgt 1,15 Prozent, der Tilgungssatz 2,917 Prozent p.a.. Zum Jahresultimo wurden 600.000,00 € abgerufen.

In Vorbereitung, der im Jahr 2022 geplanten Modernisierungsmaßnahmen, wurden Konditionsvereinbarungen mit der Deutschen Kreditbank AG geschlossen. Für die Bestandsobjekte Kastanienhöfe in Höhe von € 3.137.200,00 mit einem Zinssatz von 1,5 Prozent und einem Tilgungssatz von 2,774 Prozent p.a.. Die Darlehenslaufzeit beträgt 30 Jahre. Für die Modernisierung Ehm-Welk-Str. 26-30 in Höhe von € 1.260.000,00 mit einem Zinssatz in Höhe von 1,35 Prozent und Tilgungssatz von 3,65 Prozent p.a.. Die Darlehenslaufzeit beträgt 25 Jahre.

4.2. Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten

Derivative Finanzinstrumente werden in der Genossenschaft nicht eingesetzt.

5. Personalentwicklung

Die Personalentwicklung wird bestimmt durch steigende Anforderungen an Dienstleistung und Service unserer Mitglieder. Künftig muss die Genossenschaft mit einer erhöhten Personalfuktuation auf Grund des Alters der Belegschaft rechnen. Der Bereich Regiehandwerker wurde um zwei Stellen erweitert, um dem Bedarf gerecht zu werden.

Entwicklung der Anzahl der Mitarbeiter

	April 2022	2021	2020	2019
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Kaufmännische Angestellte	20	20	19	19
Technische Angestellte	14	12	12	15
- Teilzeitbeschäftigte/Altersteilzeit	6	7	2	7
- in Freistellungsphase/Altersteilzeit	1	0	0	2
- in Freistellung Mutterschutz/Elternzeit	0	3	3	0
Gesamte Angestellte	34	32	31	34
Hausmeister/Hauswarte	20	19	20	20
- Teilzeitbeschäftigte/Altersteilzeit	0	0	0	0
- in Freistellungsphase	0	0	0	0
Regiehandwerker	27	27	25	23
- Teilzeitbeschäftigte/Altersteilzeit	0	0	0	0
- in Freistellungsphase	0	0	0	0
Gesamte Lohnempfänger	47	46	45	43
Gesamtbeschäftigte	81	78	76	77
- in Freistellungsphase	1	0	3	2
Vorstand	2	2	2	2
Auszubildende/Einstiegsqualifizierung	2	2	3	3

Durch ständige Fortbildung und Qualifizierung der Mitarbeiter soll ein hoher Grad an Flexibilität, gegenseitiger Vertretbarkeit und hoher Servicequalität erreicht werden. Das ist neben der Verbesserung des Wohnungsbestandes wesentliche Voraussetzung für den nachhaltigen Erfolg auf dem örtlichen Wohnungsmarkt. Für die Weiterbildung wurden insgesamt Tsd. € 21,5 aufgewendet.

III. ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	31. Dezember				Veränderungen
	2 0 2 1		2 0 2 0		
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	22.755,2	95,0	22.345,6	97,7	409,6
Sonstige Umsatzerlöse	533,3	2,2	284,4	1,2	248,9
Bestandsveränderungen	437,0	1,8	-78,2	-0,3	515,2
Aktivierte Eigenleistungen	248,0	1,0	327,8	1,4	-79,8
	23.973,5	100,0	22.879,6	100,0	1.093,9
Betriebskosten und Grundsteuern	7.426,3	31,0	7.203,8	31,5	222,5
Instandhaltungsaufwand	2.920,2	12,2	2.617,4	11,4	302,8
Personalaufwendungen	4.493,4	18,7	4.230,4	18,5	263,0
Abschreibungen	3.986,3	16,6	4.192,3	18,3	-206,0
Zinsaufwendungen	1.432,7	6,0	1.402,5	6,1	30,2
Übrige Aufwendungen	1.356,6	5,7	1.317,2	5,8	39,4
	-21.615,5	90,2	-20.963,6	91,6	651,9
<u>Geschäftsergebnis</u>	2.358,0	9,8	1.916,0	8,4	442,0
<u>Zins- und Beteiligungsergebnis</u>	45,5		73,3		-27,8
<u>Ergebnis vor Steuern</u>	2.403,5		1.989,3		414,2
<u>Steuern</u>	-118,1		-115,1		3,0
<u>Jahresergebnis</u>	2.285,4		1.874,2		411,2

Der Anstieg bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung ist das Ergebnis aus gestiegenen Sollmieten (+ Tsd. € 307,8), gesunkenen Erlösen aus der Umlagenabrechnung (- Tsd. € 89,9) und dem Rückgang der Erlösschmälerungen und Mietminderungen (- Tsd. € 191,7).

Die planmäßigen Abschreibungen betrugen im Berichtsjahr Tsd. € 3.806,9. Wegen einer verkürzten Restnutzungsdauer (geplanter Abriss) wurden Tsd. € 179,4 abgeschrieben.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis resultiert aus Tsd. € 18,4 Zins- und aus Tsd. € 27,1 Beteiligungserträgen.

IV. FINANZLAGE

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2021 ausgeglichen. Unsere Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach.

Die Finanzlage der Genossenschaft wird auch zukünftig durch Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Bautätigkeit beeinflusst. Im Finanzplan für das Jahr 2022 sind dafür Ausgaben in Höhe von Tsd. € 14.018,5 bei Darlehensaufnahmen in Höhe von Tsd. € 10.637,2 vorgesehen.

V. VERMÖGENSLAGE

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2021 hinsichtlich der Fristigkeiten von Vermögens- und Schuldposten ausgeglichen.

Das Bilanzvolumen hat sich auf Tsd. € 131.372,4 (+Tsd. € 5.792,6) erhöht.

Das Anlagevermögen in Höhe von Tsd. € 126.768,3 (96,5 % des Bilanzvolumens) wird vollständig durch Eigenkapital in Höhe von Tsd. € 56.418,5 und langfristigem Fremdkapital in Höhe von Tsd. € 71.256,4 (insgesamt 97,1 % des Bilanzvolumens) gedeckt.

Die Eigenkapitalquote per 31.12.2021 beträgt 42,9 Prozent und hat sich um 0,2 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr vermindert.

VI. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren der Genossenschaft werden durch nachfolgende Kennzahlen dargestellt:

		31.12.2021	31.12.2020
Bilanzsumme	Tsd. €	138.894,4	132.896,7
Eigenkapitalquote	%	42,9	43,1
Eigenkapitalrentabilität	%	4,0	3,5
Jahresergebnis	Tsd. €	2.285,4	1.874,2
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	Tsd. €	22.755,2	22.345,6
Sollmieten	Tsd. €	16.114,6	15.806,8
Durchschnittliche Wohnungsmieten	€/m²/mtl.	4,86	4,81
Durchschnittliche Betriebs- und Heizkosten	€/m²/mtl.	2,57	2,41
Instandhaltungskosten Fremd- und Eigenleistung	€/m²	19,74	18,77
Fluktuationsquote	%	9,0	9,4
Leerstandsquote	%	4,6	4,5
Erlösschmälerungsquote	%	4,2	5,5
Zins- und Kapitaldienstquote	%	43,8	43,8

VII. PROGNOSEBERICHT

Insgesamt werden im neuen Geschäftsjahr und im Prognosezeitraum bis Ende 2026 positive Jahresergebnisse (größer Tsd. € 930,0) erwartet. Nach der Finanzplanung ist von einer gesicherten, aber in 2022 abnehmenden Liquidität auszugehen (Gesamtliquidität größer Tsd. € 3.000,0).

Dabei werden Ertrags- und Finanzlage maßgeblich von der Investitionstätigkeit bestimmt.

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten werden 2022, bedingt durch den Zugang des Neubauobjektes „Augustiner Tor“, um ca. 2,3 Prozent steigen. Für 2023, 2025 und 2026 ist ein leichter Anstieg, um zwischen 0,6 Prozent und 1,3 Prozent aus Modernisierungsumlagen, Neuvermietungen und Zugang kleinerer Neubaueinheiten zu erwarten. Im Jahr 2024 wird ein Rückgang der Sollmieten in Höhe von -0,7 Prozent durch den Abgang/Abriss der Kastanienallee 9-15 und 17-23 erwartet. Die Erlösschmälerungen werden bis 2023 (größer Tsd. € 980,0) ansteigen und erst nach erfolgter Stilllegung bzw. erfolgtem Abriss der Objekte in den „Kastanienhöfen“ ca. Tsd. € 240,0 zurückgehen.

Im langfristigen Finanzplan wurde der weitere Wohnerrückgang zwischen 2022 bis 2026 und die damit theoretische Erhöhung der Leerstandsquote ab 2022 auf 5,5 Prozent und ab 2023 auf 6,0 Prozent berücksichtigt. Für den Zeitraum von 2024 bis 2026 wird ein Rückgang der Leerstandsquote auf 4,0 Prozent erwartet. Es erfolgt aber bereits der Freizug von 2 Objekten bzw. 71 Mieteinheiten im Bereich der „Kastanienhöfe“. Der Abriss ist für 2023 vorgesehen. Seit September 2018 ist die Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes 2030+ der Stadt Schwedt in Kraft. Die Genossenschaft setzt die Ziele des Stadtumbaukonzeptes unter Berücksichtigung der Marktlage und Wohnungsnachfrage um. Weitere Rückbaumaßnahmen nach 2023 werden wahrscheinlich nicht notwendig bzw. sind zurzeit nicht erkennbar.

Die notwendigen Sanierungs-, Modernisierungs-, Umbau- und Instandhaltungsmaßnahmen in den Bestandsobjekten lassen sich darstellen. Für die Instandhaltung stehen ab 2022 jährlich mindestens 11,35 € je m² Wohnfläche zur Verfügung. Dieser Betrag erhöht sich noch durch die Sachkosten des Regiebetriebes von jährlich 10,00 € je m² Wohnfläche. Für größere Baumaßnahmen wurden jährlich zusätzlich zwischen Tsd. € 11.062,0 im Jahr 2022 abnehmend auf Tsd. € 100,0 im Jahr 2026 geplant.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 und darüber hinaus mit Unsicherheiten verbunden. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen

VIII. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Wesentlicher Bestandteil der Risikovorsorge zur Erhaltung der wirtschaftlichen Stabilität ist der mittelfristige Wirtschaftsplan, der ständig auf der Grundlage der aktuellen Kennziffern und Maßnahmen angepasst wird. Die monatlich bzw. quartalsweise erarbeiteten Managementinformationen sichern eine zeitnahe Beobachtung der für die wirtschaftliche Entwicklung maßgeblichen Faktoren, um so bei Fehlentwicklungen zielgerichtet entgegenzuwirken.

Die mittelfristige Planung weist für die Jahre 2022 bis 2026 eine gesicherte Liquidität der Genossenschaft aus. Die planmäßige Tilgung der Baudarlehen und der Altverbindlichkeiten ist gegeben. Neben der Instandhaltung und Instandsetzung sind ausreichend Mittel für die Erhöhung der Attraktivität und Werthaltigkeit der Wohnanlagen vorhanden. Mittel- und langfristig ist kein Risiko aus dem Bereich der Finanzierung und Besicherung erkennbar. Vorübergehend überschüssige Liquidität investiert die Genossenschaft ausschließlich in mündelsichere Geldanlagen mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Die wirtschaftliche Stabilität der Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt ist auch weiterhin von äußeren risikobehafteten Bedingungen abhängig. Solche Faktoren wie die Bevölkerungsentwicklung, die allgemeine konjunkturelle Entwicklung, die Entwicklung der sozialen Struktur und der Einkommen der wohnenden Mitglieder und der Wohnungsnachfrager und aufwandhebende oder Miethöhen begrenzende gesetzliche Verordnungen üben einen unterschiedlichen Einfluss aus und sind ständig unter Beobachtung.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar durch den Ukrainekrieg verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen bei der Energieversorgung führen. Dies beinhaltet das Risiko, dass wir unseren vertraglichen Verpflichtungen zur Versorgung unserer Mieter mit Heizwärme und Warmwasser nicht in ausreichendem Maße nachkommen können.

Darüber hinaus sind verschlechterte Finanzierungsbedingungen für die Zukunft nicht ausgeschlossen, was Einfluss auf unsere Investitionstätigkeit haben kann.

Ferner besteht das Risiko von Lieferengpässen und Preissteigerungen bei verschiedenen Baumaterialien mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und der Unwirtschaftlichkeit von geplanten Maßnahmen

LAGEBERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS 2021

kommen. Wir werden diese zurzeit in ihren Auswirkungen nicht abschätzbaren Risiken laufend beobachten und, soweit möglich, Strategien zur Risikobegrenzung entwickeln.

Vom Vorstand wird auch künftig für die Genossenschaft keine Bestandsgefährdung und Entwicklungsbeeinträchtigung gesehen.

Schwedt, den 18.05.2022

Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG



Stammert



Precht

Vorstand

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr

vom 01.01.2021 – 31.12.2021

Bilanz zum 31. Dezember 2021 – Aktiva

AKTIVA

	31.12.2021		31.12.2020
	Angaben in €	Angaben in €	Angaben in €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		13.176,44	17.835,65
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	117.091.204,25		110.176.482,74
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	4.336.485,52		4.533.237,60
3. Grundstücke ohne Bauten	3.486.961,57		3.486.961,57
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	254.087,32		264.997,08
5. Anlagen im Bau	659.478,08		927.121,46
6. Bauvorbereitungskosten	920.564,51	126.748.781,25	1.415.560,85
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	6.300,00		6.300,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	6.300,00	150.000,00
Anlagevermögen		126.768.257,69	120.978.496,95
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	7.752.957,87		7.315.946,14
2. Andere Vorräte	136.968,73	7.889.926,60	233.445,57
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	66.794,32		47.343,50
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.172,12		59.118,88
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	19.965,27		40.563,26
4. Sonstige Vermögensgegenstände	379.113,40	481.045,11	264.448,61
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.659.421,41		2.130.487,04
2. Bausparguthaben	2.060.172,37	3.719.593,78	1.782.204,12
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		35.576,61	44.606,97
Bilanzsumme Aktiva		138.894.399,79	132.896.661,04

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 – 31.12.2021

Bilanz zum 31. Dezember 2021 – Passiva

PASSIVA

	<u>31.12.2021</u>		<u>31.12.2020</u>
	Angaben in €	Angaben in €	Angaben in €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres	236.065,00		238.390,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.543.308,02		4.530.437,02
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>1.860,00</u>	4.781.233,02	2.635,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
31.12.2021 € 11.252,98			
(31.12.2020 € 12.170,48)			
II. Kapitalrücklage		49.900,00	43.850,00
III. Ergebnismrücklage			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	26.466.048,07		26.466.048,07
2. Gesetzliche Rücklage	8.363.644,22		8.135.107,70
3. Bauerneuerungsrücklage	14.924.296,96		13.237.513,46
4. Andere Ergebnismrücklagen	<u>14.550,69</u>	49.768.539,94	14.550,69
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.285.365,16		1.874.203,89
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	-228.536,52	2.056.828,64	-187.420,39
Eigenkapital insgesamt		56.656.501,60	54.355.315,44
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	36.802,00		10.915,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>653.343,55</u>	690.145,55	475.204,03
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.530.337,36		56.148.591,78
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.342.894,95		11.021.687,25
3. Erhaltene Anzahlungen	7.521.134,17		7.493.444,05
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	287.076,79		260.582,74
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.809.406,39		2.976.923,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>56.902,98</u>	81.547.752,64	153.997,75
davon aus Steuern € 40.756,49			
(31.12.2020 € 117.252,13)			
Bilanzsumme Passiva		<u>138.894.399,79</u>	<u>132.896.661,04</u>

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 – 31.12.2021

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2021 – 31.12.2021

	2021		2020
	Angaben in €	Angaben in €	Angaben in €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.755.169,45		22.345.570,06
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	37.491,95	22.792.661,40	40.110,96
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		437.011,73	-78.171,49
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		248.042,20	327.798,98
4. Sonstige betriebliche Erträge		495.809,39	244.244,65
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.948.759,59		9.408.170,90
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	107,29	9.948.866,88	422,74
Rohergebnis		14.024.657,84	13.470.959,52
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.654.535,46		3.481.409,20
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	838.896,87	4.493.432,33	749.037,59
davon für Altersversorgung:	76.786,92 €		
(2020 54.890,06 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.986.259,15	4.192.330,15
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.348.293,16	1.308.463,53
9. Erträge aus Beteiligungen		27.117,52	55.094,41
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		18.358,34	18.217,78
davon aus Abzinsung:	7.013,30 €		
(2020 7.189,58 €)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.432.700,88	1.402.503,52
davon aus Abzinsung:	10.252,52 €		
(2020 9.686,60 €)			
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		118.115,50	115.061,90
Ergebnis nach Steuern		2.691.332,68	2.295.465,82
13. Sonstige Steuern		405.967,52	421.261,93
Jahresüberschuss		2.285.365,16	1.874.203,89
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		-228.536,52	-187.420,39
Bilanzgewinn		2.056.828,64	1.686.783,50

Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2021

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG – WOBAG – hat ihren Sitz in Schwedt/Oder und ist eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Neuruppin unter Registernummer 215 NP.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BiLRUG), des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16.10.2020. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die Nutzungsdauer beträgt für

	%	Nutzungsdauer (Jahre)
Wohngebäude	1,25 – 2	50 – 80
Tiefgaragen von Wohngebäuden	2	50
Carport- und Mieterboxenanlagen	1,25	80
Geschäftsgebäude	4	25
Außenanlagen (Wege, Stellplätze, etc.)	10 – 20	5 – 10
Betriebs- und Geschäftsausstattungen	5 – 33,3	3 – 20

Für 2 Wohngebäude erfolgt eine außerplanmäßige Abschreibung nach Restnutzungsdauer auf Grund von geplantem Abriss. Bei zwei weiteren Gebäuden wurde die Abrissplanung aufgehoben, es erfolgte eine Zuschreibung der in Vorjahren vorgenommenen Abschreibung wegen verkürzter Restnutzungsdauer.

Für geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu € 250,00 netto wird der Abgang im Anschaffungsjahr unterstellt. Für Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen € 250,00 und € 1.000,00 netto wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Dieser Sammelposten wird über 5 Jahre mit jährlich 20 Prozent abgeschrieben.

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgt grundsätzlich zu den Anschaffungskosten.

Die Bewertung der anderen Vorräte, soweit nicht ein niedriger Wert beizulegen ist, erfolgt zu den Anschaffungskosten.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel werden zum Nominalwert angesetzt.

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen, ausgewiesen.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

Die Rückstellungen erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten und sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Bei der Bemessung von Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung auf den Bilanzstichtag vorgenommen. Als Abzinssätze werden die Abzinssätze gemäß § 253 HGB Abs. 2 verwendet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagespiegel (Anlage 1) zu entnehmen. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Die Finanzanlagen beinhalten Beteiligungen an der GVV Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH in Höhe von Tsd. € 6,3.

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind die noch nicht mit den Mietern abgerechneten Betriebskosten der Abrechnungsperiode 2021 enthalten. Der Ausweis berücksichtigt eine vorgenommene pauschale Wertberichtigung zu den nicht abgerechneten Betriebskosten für den Wohnungsleerstand.

Forderungen und „Sonstige Vermögensgegenstände“ wurden zum Nennwert ausgewiesen. Das in den sonstigen Vermögensgegenständen enthaltene Insolvenzsicherungsguthaben Altersteilzeit in Höhe von Tsd. € 260,0 ist zu Gunsten der Arbeitnehmer verpfändet. Erkennbare Risiken wurden durch Wertberichtigungen berücksichtigt, uneinbringliche Forderungen aus der Vermietung wurden abgeschrieben.

Bei den Forderungen aus Vermietung erfolgte eine Einzelwertberichtigung für beendete Mietverhältnisse in Höhe von Tsd. € 111,0. Uneinbringliche Forderungen wurden insgesamt in Höhe von Tsd. € 70,6 abgeschrieben.

Für die erwartete Steuerrückbelastung aus Körperschaftssteuer 2021 nebst Solidaritätszuschlag wurde eine Rückstellung in Höhe von Tsd. € 15,6 gebildet.

Für die voraussichtliche Steuerbelastung aus Gewerbesteuer 2021 wurde eine Rückstellung in Höhe von Tsd. € 21,2 gebildet.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende wesentliche Rückstellungen enthalten:

1. Rückstellungen für Prüfungskosten	28,0 Tsd. €
2. Rückstellungen für Archivierungen	35,6 Tsd. €
3. Rückstellung für Urlaubs- und Gleitzeitansprüche AN	47,7 Tsd. €
4. Rückstellungen für Jubiläumszuwendungen	94,9 Tsd. €
5. Rückstellungen für Altersteilzeit	383,9 Tsd. €

Die Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte sind im Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2) dargestellt.

Die Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG beträgt unverändert zum Vorjahr Tsd. € 26.466,0. Die gesetzliche Rücklage erhöht sich zum 31.12.2021 um Tsd. € 228,5 auf Tsd. € 8.363,6. Der Bilanzgewinn 2020 in Höhe von Tsd. € 1.686,8 wurde laut Beschluss der Vertreterversammlung vom 17.06.2021 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Diese beträgt zum 31.12.2021 nun Tsd. € 14.924,3.

Es bestehen aktive Latenzen in Höhe von Tsd. € 3.425,0. Diese Latenzen entfallen in den nächsten Jahren auf Grund der Abschmelzung der Verlustvorträge.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Derivate Finanzinstrumente werden in der Genossenschaft nicht eingesetzt.
2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug neben den zwei Vorstandsmitgliedern

Angestellte	32
Regiehandwerker/Hausmeister	<u>46</u>
	<u>78</u>

Außerdem wurden zwei Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederentwicklung:

Mitglieder am 31.12.2020	4.482
Abgang im Geschäftsjahr gesamt	- 290
- davon zum Ablauf 2020	(239)
(Mitglieder am 01.01.2021)	(4.243)
Zugang im Geschäftsjahr	295
Mitglieder am 31.12.2021	4.487
Abgang zum Ablauf des Geschäftsjahres	- 235
Verbleibende Mitglieder am 01.01.2022	4.252

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2021 um Tsd. € 12,9 auf Tsd. € 4.543,3 erhöht. Die Mitglieder haften mit den übernommenen Anteilen. Zum Stichtag sind von den verbleibenden Mitgliedern 29.424 Anteile á € 155,00 gezeichnet.

4. Nachtragsbericht:

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24. Februar 2022 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 WOBAG, 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. Angaben zum tatsächlichen Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht verlässlich möglich.

5. Ergebnisverwendung:

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 2.285.365,16 ab. Gemäß § 40 der Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses € 228.536,52 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 2.056.828,64 der Bauerneuerungsrücklage zuzuführen.

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2021

6. Mitglieder des Vorstandes:

Matthias Stammert	bis 31.12.2022 <i>Fachwirt Grundstücks- und Wohnungswirtschaft/ Betriebswirt (VWA)</i>
Alexander Prechtel	bis 31.12.2025 <i>Dipl.-Betriebswirt Immobilienwirtschaft</i>

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

		<u>Gewählt bzw. wiedergewählt am</u>
Christian Mehnert	Vorsitzender <i>Geschäftsführer</i>	17. Juni 2021
Lutz Zwerg	stellvertretender Vorsitzender <i>Selbstständiger Kaufmann</i>	17. Juni 2021
Annegret Plath	Schriftführer <i>Polizeihauptkommissarin</i>	17. Juni 2021
Jürgen Eckert	stellvertretender Schriftführer <i>Studienrat</i>	17. Juni 2021
Jens Kalotschke	<i>Anlageningenieur</i>	17. Juni 2021
Gustav-Otto Rinas	<i>im Ruhestand</i>	17. Juni 2021
Ines Taubert	<i>Geschäftsführerin</i>	17. Juni 2021
Brigitte Keil	<i>im Ruhestand</i>	ausgeschieden am 16.06.2021

8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.
Lentzeallee 107
14195 Berlin

Schwedt, den 18.05.2022

Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG


Stammert


Prechtel

Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr seine ihm vom Gesetz und von der Satzung vorgegebenen Aufgaben wahrgenommen.

Er ließ sich vom Vorstand regelmäßig über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle unterrichten.

Im Berichtsjahr fanden 6 planmäßige Aufsichtsratssitzungen gemeinsam mit dem Vorstand statt.

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung des Vorstandes überwacht. Er kam zu der Überzeugung, dass die Geschäftsführung dem satzungsmäßigen Auftrag entsprochen hat und mit der gebotenen Sorgfalt erfolgte.

Dem Jahresabschluss und Lagebericht des Vorstandes für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 hat der Aufsichtsrat nach Prüfung und Beratung am 02.06.2022 zugestimmt.

Dem Vorschlag des Vorstandes, den Bilanzgewinn in Höhe von € 2.056.828,64 der Bauerneuerungsrücklage zuzuführen, stimmt der Aufsichtsrat zu.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft Dank und Anerkennung für die geleistete Arbeit aus.

Schwedt, 02.06.2022



Christian Mehnert

Vorsitzender des Aufsichtsrates

ANLAGE 1

Anlagenspiegel per 31.12.2021

	<u>Anschaffungs- u. Herstellungskosten</u>						<u>Abschreibungen</u>						
	Stand am 01.01.2021	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbu- chungen (+)	Umbu- chungen (-)	Stand am 31.12.2021	in früheren Jahren	des Ge- schäftsjahres	auf Abgänge	Zuschrei- bungen	kumuliert	Buchwert am 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2020
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I.Immaterielle Vermögens- gegenstände	322.114,66	7.261,40	8.416,28	0,00	0,00	320.959,78	304.279,01	11.914,61	8.410,28	0,00	307.783,34	13.176,44	17.835,65
II.Sachanlagen													
Grundstücke mit Wohn- bauten	178.971.558,92	7.095.629,00	3.771,59	3.307.100,14	0,00	189.370.516,47	68.795.076,18	3.630.957,39	3.771,59	142.949,76	72.279.312,22	117.091.204,25	110.176.482,74
Grundstücke mit Ge- schäftsbauten	11.748.869,20	51.875,04	0,00	0,00	0,00	11.800.744,24	7.215.631,60	248.627,12	0,00	0,00	7.464.258,72	4.336.485,52	4.533.237,60
Grundstücke ohne Bauten	3.486.961,57	0,00	0,00	0,00	0,00	3.486.961,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.486.961,57	3.486.961,57
Betriebs-u.Geschäfts- ausstattungen	1.091.046,42	83.850,27	67.810,33	0,00	0,00	1.107.086,36	826.049,34	94.760,03	67.810,33	0,00	852.999,04	254.087,32	264.997,08
Anlagen im Bau	927.121,46	2.088.042,27	0,00	160.473,82	2.516.159,47	659.478,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	659.478,08	927.121,46
Bauvorbereitungskosten	1.415.560,85	456.418,15	0,00	0,00	951.414,49	920.564,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	920.564,51	1.415.560,85
Sachanlagen insgesamt:	197.641.118,42	9.775.814,73	71.581,92	3.467.573,96	3.467.573,96	207.345.351,23	76.836.757,12	3.974.344,54	71.581,92	142.949,76	80.596.569,98	126.748.781,25	120.804.361,30
III.Finanzanlagen													
Beteiligungen	6.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.300,00	6.300,00
Wertpapiere	150.000,00	0,00	150.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150.000,00
Finanzanlagen insgesamt:	156.300,00	0,00	150.000,00	0,00	0,00	6.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.300,00	156.300,00
Gesamtsumme:	198.119.533,08	9.783.076,13	229.998,20	3.467.573,96	3.467.573,96	207.672.611,01	77.141.036,13	3.986.259,15	79.992,20	142.949,76	80.904.353,32	126.768.257,69	120.978.496,95

ANLAGE 2

Verbindlichkeitspiegel für das Geschäftsjahr 2021

	Summe 31.12.2021	innerhalb eines Jahres	davon fällig: zwischen 1 u. 5 Jahren	nach 5 Jahren	Gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.530.337,36 (56.148.591,78)	5.392.202,92 (4.642.450,46)	13.543.912,91 (14.325.096,93)	42.594.221,53 (37.181.044,39)	61.530.337,36 (56.148.591,78)	Grundschild und Abtretung Mietforderungen
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.342.894,95 (11.021.687,25)	761.307,49 (740.103,70)	3.030.681,74 (2.936.762,00)	6.550.905,72 (7.344.821,55)	10.342.894,95 (11.021.687,25)	Grundschild und Abtretung Mietforderungen
Erhaltene Anzahlungen	7.521.134,17 (7.493.444,05)	7.521.134,17 (7.493.444,05)	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	287.076,79 (260.582,74)	287.076,79 (260.582,74)	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	1.809.406,39 (2.976.923,00)	1.809.406,39 (2.976.923,00)	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	56.902,98 (153.997,75)	56.902,98 (153.997,75)	0,00	0,00		
	81.547.752,64	15.828.030,74	16.574.594,65	49.145.127,25		
	(78.055.226,57)					

Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG

Flinkenberg 26-30
16303 Schwedt/Oder

☎ 03332 5378-0

🖨 03332 5378-20

✉ info@wobag-schwedt.de

🏠 www.wobag-schwedt.de

Mein zu Hause in Schwedt!