

WOBA[▲]G

DIE WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT

Mein zu Hause in Schwedt!



Geschäftsbericht 2022

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	5
2.6. Kosten der Hausbewirtschaftung/Betriebs- und Heizkosten	6
3. Instandhaltung, Modernisierung, Bautätigkeit und Grundstückserwerb	7
4. Finanzierungsmaßnahmen	9
4.1. Darlehen	9
4.2. Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten	9
5. Personalentwicklung	10
III. ERTRAGSLAGE	11
IV. FINANZLAGE	12
V. VERMÖGENSLAGE	12
VI. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	12
VII. PROGNOSEBERICHT	13
VIII. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	13
Bilanz zum 31. Dezember 2022 – Aktiva	15
Bilanz zum 31. Dezember 2022 – Passiva	16
Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2022 – 31.12.2022	17
Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2022	19
A. Allgemeine Angaben	19
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	19
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	20
I. Bilanz	20
II. Gewinn- und Verlustrechnung	21
D. Sonstige Angaben	22
Bericht des Aufsichtsrates	24
Anlage 1: Anlagenspiegel per 31.12.2022	
Anlage 2: Verbindlichkeitspiegel für das Geschäftsjahr 2022	





Mitglieder der Genossenschaft:	4.506
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> Jens Kalotschke Ines Taubert Gustav-Otto Rinas – † November 2022
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.
Karthusstraße 12, 16303 Schwedt/Oder
- j) Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.
Riesaer Str. 2, 12627 Berlin



**Leg los –
werd groß e.V.**



Geschäftsjahr 2022

Bilanzsumme	144.480.962,30 €
Geschäftsguthaben der Mitglieder	4.797.623,38 €
Anlagevermögen	132.139.799,42 €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	23.602.365,71 €
Mieteinheiten	4.358
Mitglieder	4.506
Mitarbeiter	83
Auszubildende	4

**WIR SIND
SCHWEDTS GRÖßTE
WOHN
GEMEINSCHAFT**

Bei uns lebt die Gemeinschaft
wohnungsbaugenossenschaften.de

WOBAG
DIE WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
Mein zu Hause in Schwedt!

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN
DEUTSCHLAND

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.



Schlüsselübergabe KITA „Kastanienbande“ in den Kastanienhöfen am 30. September 2022

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Gesamtwirtschaftliche- und Branchenentwicklung

Das Jahr 2022 kann wirtschaftlich als schwierig und herausfordernd zusammengefasst werden. Zunächst zeigten sich noch im gesamten Berichtsjahr Auswirkungen der weltweiten Coronapandemie, die weltweit zu Störungen in den Lieferketten geführt haben. Ausgehend von Lieferschwierigkeiten und Logistikschwierigkeiten vor allem in China, ergaben sich durch fehlende Vorprodukte auch starke Auswirkungen auf die europäische und deutsche Wirtschaft.

Parallel zur Coronapandemie hat der Krieg Russlands gegen die Ukraine die Welt massiv beeinflusst. Seit dem Kriegsbeginn am 24. Februar 2022 wurden zahlreiche Prozesse in Gang gesetzt, die sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung von Unternehmen und den gesamten Volkswirtschaften auswirken. Am deutlichsten zeigten sich die Auswirkungen des Krieges an den Energiemärkten. Bereits vor Beginn des Krieges war an den Energiemärkten ein kontinuierlicher Anstieg der Preise für Erdgas und Erdöl sowie Strom zu verzeichnen. Mit Beginn des Krieges hat der Anstieg noch einmal deutlich an Dynamik gewonnen.

Der starke Anstieg der Energiepreise hat auch die Wohnungswirtschaft unter starken Druck gesetzt. Betroffen dabei waren vor allem Unternehmen, die im laufenden Geschäftsjahr über einen neuen Vertrag und somit neue Preise verhandeln mussten und Unternehmen mit Preisgleitklauseln, die eine unterjährige Anpassung der Arbeitspreise an die Energiemarktindizes vorsehen. In diesen Fällen kam es innerhalb kürzester Zeit zu einer deutlichen Steigerung der monatlichen Abschlagszahlungen an das Energieversorgungsunternehmen. Zur Vermeidung von Liquiditätsengpässen haben die Wohnungsunternehmen dementsprechend Erhöhungen der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter vorgenommen.

Die gestörten Lieferketten und starken Energiepreisanstiege führte im Jahr 2022 zu einem starken Anstieg der Inflationsrate. Nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Dezember 2022 im Vergleich zum Vorjahr bei 8,6 Prozent und hat sich damit im Vergleich zu den Vormonaten (Oktober 10,4% November 10,0%) wieder abgeschwächt. Die Inflationsrate liegt trotz des Rückgangs auf einem sehr hohen Niveau und hat das Ziel der Europäischen Zentralbank deutlich verfehlt.

In Folge der steigenden Inflation wurde der Leitzins durch die EZB in mehreren Schritten erhöht, was mit einem erheblichen Anstieg der Bauzinsen einhergeht. So liegt der Zins für Baudarlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren Anfang 2023 bei rund 4,0 %, was die Wirtschaftlichkeit von Investitionen erheblich verringert.

Für die Wohnungswirtschaft besonders relevant sind die Baukosten, die im Jahr 2022 ebenfalls deutlich gestiegen sind. So betrug die Steigerung der Baupreise für Wohngebäude laut Statistischem Bundesamt im November 2022 insgesamt 16,9 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat. Neben den Kosten für Neubauprojekte sind aber auch die

LAGEBERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS 2022

Instandhaltungskosten in fast gleichem Maße gestiegen. Im November 2022 lag der Anstieg gegenüber dem Vorjahr bei 16,8 Prozent.

Trotz des schwierigen Umfelds ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) der Bundesrepublik Deutschland insgesamt im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Somit konnten sich die deutschen Unternehmen trotz der starken Preissteigerungen und vorhandenen Lieferkettenengpässen gut behaupten.

Das Geschäftsjahr 2022 war insgesamt weiterhin von einem guten Beschäftigungsgrad gekennzeichnet. Im Dezember 2022 betrug die Arbeitslosenquote 5,4 %, was im Wesentlichen Vollbeschäftigung bedeutet. In der Folge gibt es bereits heute für viele Stellen zu wenige potenzielle Kandidaten. Für die Zukunft ist zu befürchten, dass der Fachkräftemangel noch deutlich zunimmt. Für die Wohnungswirtschaft spürbar ist die Situation vor allem im Handwerk.

Die Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG konnte das Geschäftsjahr 2022 erneut positiv abschließen, trotz aller wirtschaftlichen Schwierigkeiten und der regionalen Besonderheiten.

Das bisherige Überangebot von Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt in Schwedt ist auf Grund des Stadtumbaus und der Unterbringung von Flüchtlingen, insbesondere aus der Ukraine, geschrumpft. Per 31.12.2022 lebten 26.004 Einwohner in der Kernstadt Schwedt. Das waren nur 5 Personen weniger als im Vorjahr.

Mit einer Leerstandsquote per 31.12.2022 von 2,6 Prozent (Vorjahr 4,6 Prozent) ist eine gute wirtschaftlich vertretbare Quote erreicht worden, die mit 2,9 Prozent unter der einkalkulierten Quote lag. Von den am Stichtag 110 leerstehenden Mieteinheiten sind 29 bereits nach Stichtag neu vermietet.

71 Mieteinheiten in 2 Gebäuden wurden im Jahr 2022 stillgelegt und werden voraussichtlich ab Herbst 2023 abgerissen. Diese Gebäude waren zum Bilanzstichtag nicht mehr bestandsaktiv.

Die WOBAG hat einen Marktanteil von 24,9 Prozent.

2. Geschäftsumfang

Hauptumsatzträger der Genossenschaft war auch im Jahr 2022 die Vermietung der eigenen Bestandswohnungen. Die Genossenschaft richtete auch im Geschäftsjahr 2022 ihre Tätigkeit nach den Markterfordernissen und den eigenen wirtschaftlichen Möglichkeiten aus. Umfangreiche Modernisierungs-, Erhaltungs- und Umbaumaßnahmen in der Ehm-Welk-Straße 26-30, als letztes Teilobjekt des Modernisierungsprogrammes P2/5, wurden 2022 abgeschlossen. Das Umbauprojekt „Kastanienhöfe“ wurde mit der Bestandsmodernisierung von zwei Objekten und dem Neubau der Kita fortgesetzt. Die Kita konnte zum 01.10.2022 ihren Betrieb aufnehmen. Die Modernisierungsmaßnahmen an den Bestandsgebäuden waren zum Jahresultimo weitestgehend abgeschlossen. Restleistungen werden im Jahr 2023 abgearbeitet. Neben den weiteren Erhaltungsmaßnahmen an einigen Bestandsobjekten, 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 31.12.2022 hat die Genossenschaft 121 Gebäude im Bestand. Im Oktober konnte der Bungalow für die Kita in der Dobberziner Straße übergeben und in Betrieb genommen werden. In den Kastanienhöfen wurde 2 Objekte zum Jahresende stillgelegt und in Vorbereitung des späteren Abrisses aus dem Bestand genommen. Im Bestand befinden sich 1.259 Parkplätze. Der Zugang bei Parkplätzen resultiert weitestgehend aus dem Neubau von Pkw-Stellplätzen in den Kastanienhöfen und im Bereich Oderstraße/Bahnhofstraße.

	Stand 31.12.2022	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2021
Wohnhäuser	107	0	2	109
Wohn-/Geschäftshäuser	5	0	0	5
Sonderbauten	3	0	0	3
Geschäftshäuser	6	1	0	5
PKW-Stellplätze	1.259	50	0	1.209

	31.12.2022	31.12.2021
	Anzahl	Anzahl
Mieteinheiten	4.358	4.429
WG-Zimmer	24	24
Eigengenutzte Einheiten	14	14
Gewerbe in Geschäftshäusern	25	24
Gewerbe in Wohnhäusern	31	33
Wohnungen	4.264	4.334

2.2. Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betrugen Tsd. € 23.602,4 und sind gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 847,2 gestiegen.

Die Sollmiete aus Vermietung von Wohnungs- und Gewerbeeinheiten, Stellplätzen und Sonstigem erhöhte sich um Tsd. € 378,3 bei gleichzeitiger Senkung der Erlösschmälerungen für Leerstand und Mietminderungen um Tsd. € 18,7. Die Erlöse aus der Umlagenabrechnung der Betriebskosten erhöhten sich um Tsd. € 450,2.

2.3. Wohnungsnachfrage

Die Wohnungsnachfrage ist stabil. Durchschnittlich sind ca. 150 bis 160 Interessenten registriert. Etwa 2/3 sind potenzielle Neumitglieder und Mieter. Bevorzugt gesucht werden Wohnungen zwischen 50 m² und 70 m² mit Balkon und Aufzug.

2.4. Leerstand von Wohneinheiten

Am 31.12.2022 waren insgesamt 110 (2,6 Prozent) Wohneinheiten (Vorjahr 201 WE / 4,6 Prozent) nicht vermietet. Von den am Stichtag leerstehenden Wohneinheiten sind 29 bereits innerhalb des nächsten Monats neu vermietet.

Die Erlösschmälerung aus dem Wohnungsleerstand beträgt im Jahr 2022 insgesamt Tsd. € 575,9 (Vorjahr Tsd. € 606,2). Die geschätzten Leerstandskosten für Betriebskosten 2022 betragen Tsd. € 194,8 (Vorjahr Tsd. € 227,3).

Gesamter Leerstand

	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2021
	Anzahl	m²	Anzahl	m²
Insgesamt	110	6.278,79	201	11.920,20

2.5. Fluktuation

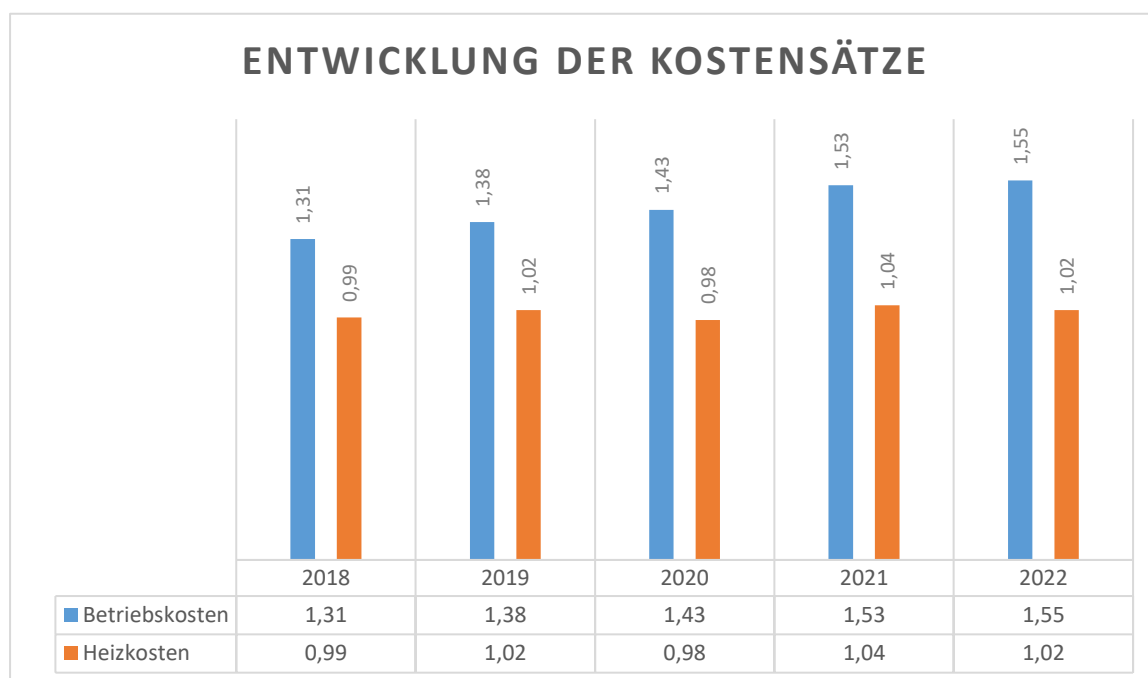
Die Fluktuationsrate (Verhältnis der Kündigungen zum vermieteten Bestand) liegt im Jahr 2022 bei 9,4 Prozent (Vorjahr 9,0 Prozent). Die Anzahl der Kündigungen mit 394 (Vorjahr 393) ist leicht gestiegen, die Anzahl der Neuvermietungen mit 425 (Vorjahr 492) ist gesunken. Die Fluktuation verharrt weiter auf hohem Niveau.

2.6. Kosten der Hausbewirtschaftung/Betriebs- und Heizkosten

Die Gesamtbetriebs- und Heizkosten 2022 in Höhe von € 8.079.703,60 liegen mit € 21.514,70 unter den Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2021. Diese Senkung ist auf geringere Kosten für Heizung/Warmwasser (- € 3.428,21) und geringere kalte Betriebskosten (- € 18.086,49) zurückzuführen.

Die abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten 2022 betragen nach Abzug der nicht umlagefähigen Betriebskosten für inaktive Gebäude/freie Grundstücke, voraussichtliche Leerstandskosten (€ 210.608,97) sowie Eigennutzung (€ 138.425,21) € 7.730.669,42.

Die monatliche Belastung der Mitglieder und Mieter aus Betriebskosten ist im Jahr 2022 mit 1,55 €/m²/monatl. um 0,02 € höher als 2021. Die Heiz- und Warmwasserkosten sind mit 1,02 €/m²/monatl. um 0,02 € gegenüber 2021 gesunken.

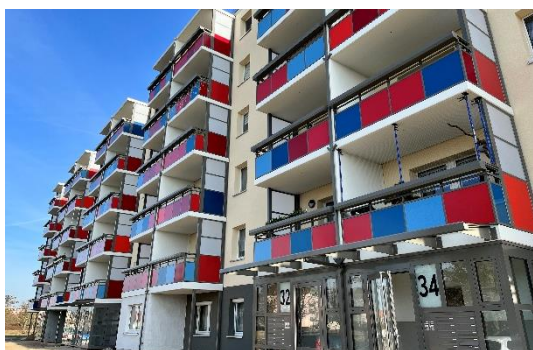


Die Erhöhung der Betriebskostenbelastung um 1,3 Prozent im Jahr 2022 ist unter anderem auf Tarifsteigerung im Bereich Gebäudereinigung, Hauswart und Gartenpflege und auf die Inbetriebnahme weiterer Aufzugsanlagen zurückzuführen.

Die geringe Senkung der Heizkosten im Jahr 2022 ist auf die Dezember-Soforthilfe des Bundes und den befristet gesenkten Umsatzsteuersatz von 19 % auf 7 % für Fernwärme und Gas ab Oktober 2022 zurückzuführen. Im Jahr 2022 trat ein starker Anstieg, von rund 40 %, des Fernwärmepreises auf.

3. Instandhaltung, Modernisierung, Bautätigkeit und Grundstückserwerb

Die Genossenschaft führte auch im Geschäftsjahr 2022 umfassende Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen durch. Die Kosten für die Instandhaltungs-, Modernisierungs-, Bau- und Bauvorbereitungsmaßnahmen betrugen im Geschäftsjahr 13,4 Mio. € inklusive der Eigenleistungen der Regieabteilung.



Kastanienhöfe – Uckermärkische Straße 26-34



Kastanienhöfe – Eingangsgestaltung

Im Jahr 2022 wurde das Projekt „Kastanienhöfe“ fortgesetzt. Die Bestandsobjekte Kastanienallee 25-33 und Uckermärkische Straße 26-34 wurden umfassend modernisiert. Es wurde ein Wärmedämmverbundsystem angebracht, die Balkone erneuert, Aufzüge eingebaut, der Eingangsbereich neugestaltet, 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 – KITA Kastanienbande

LAGEBERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS 2022

Ende September konnte der Neubau der Kita im Innenhof des Quartiers übergeben werden. Der Grundstein für den Kita-Neubau wurde im Spätsommer 2021 gelegt. Zum 1. Oktober erfolgte die Inbetriebnahme durch den Betreiber.



Ehm-Welk-Straße 26-30

Im Jahr 2022 erfolgte auch die Modernisierung und Instandsetzung der Ehm-Welk-Straße 26-30 im Stadtteil Waldrand. Dort erfolgte der Einbau von Aufzügen. Das Dach wurde instandgesetzt. Die neue Fassade erstrahlt farbenfroh und die vorhandenen Balkone wurden aufgewertet. Die malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser und Keller konnte im Herbst 2022 abgeschlossen werden.



Fassadensanierung Berliner Straße 180-186

In der Berliner Straße 172-178 und 164-170 fanden umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen statt. Es erfolgte eine Strangsanierung (Leitungsstränge Warm-/Kaltwasser, Elektro, Rückbau Gasleitungen) und die malermäßige Instandsetzung der Keller und Treppenhäuser. Eine malermäßige Neugestaltung der Fassade sowie die Sanierung des Daches und der Balkone erfolgte in der Berliner Straße 180-186.

Nach Fertigstellung des Neubaus „Augustiner Tor“ erfolgte bis zum Sommer 2022 die Erneuerung der Straßen und teilweise der Zuwegungen im Quartier Bahnhofstraße/Oderstraße.



Augustiner Tor



Augustiner Tor

Einen weiteren Schwerpunkt bildet die laufende Instandhaltung, wie die Herrichtung von Leerwohnungen zur Wiedervermietung,

die Fassadensanierung, die Strangsanierung oder der Sanierung von Außenanlagen.

4. Finanzierungsmaßnahmen

4.1. Darlehen

Bereits im Jahr 2021 wurde für die Modernisierung der Ehm-Welk-Str. 26-30 eine Konditionsvereinbarung in Höhe von € 1.260.000,00 mit einem Zinssatz in Höhe von 1,35 Prozent und Tilgungssatz von 3,65 Prozent p.a. und einer Darlehenslaufzeit von 25 Jahren mit der DKB geschlossen. Der Vertragsabschluss und der vollständige Abruf erfolgten im Jahr 2022.

Der Neubau Kita wurde bereits 2021 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.. In 2022 wurden 700.000,00 € abgerufen. Der Darlehensabruf ist somit komplett erfolgt.

Für die im Jahr 2022 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen an den Bestandsobjekten Kastanienallee 25-33 und Uckermärkische Straße 26-34 wurden Darlehensverträge mit der Deutschen Kreditbank AG geschlossen. Für die Bestandsobjekte der Kastanienhöfe wurde ein Darlehen in Höhe von € 3.137.200,00 mit einem Zinssatz von 1,5 Prozent, einem Tilgungssatz von 2,774 Prozent p.a. und einer Laufzeit von 30 Jahren sowie ein Darlehen in Höhe von € 3.300.000,00 mit einem Zinssatz von 2,0 Prozent, einem Tilgungssatz von 3,193 Prozent p.a. und einer Laufzeit von 25 Jahren abgeschlossen. Bis auf € 300.000,00 wurden die Darlehen auch im Jahr 2022 abgerufen.

Als Zwischenfinanzierungselement für das Stadtumbauprojekt „Kastanienhöfe“ wurde mit der DKB ein Kreditrahmenvertrag in Höhe von € 1.640.000,00 abgeschlossen. Der vereinbarte Zinssatz beträgt 6,5 Prozent p.a., die Tilgung erfolgt als einmalige Leistung zum Laufzeitende, max. 12 Monate nach Darlehensabruf. Es erfolgte keine Inanspruchnahme im Jahr 2022.

Weiterhin wurde mit der DKB eine Konditionsanpassung und Weiterführung des Kredites in Höhe von € 513.263,92 (Modernisierung Stadtpark) vereinbart. Der neue Zinssatz beträgt 1,52 Prozent, der Tilgungssatz beträgt 19,262 Prozent bis zur vollständigen Tilgung des Darlehens Ende 2027.

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.

Entwicklung der Anzahl der Mitarbeiter

	April 2023	2022	2021	2020
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Kaufmännische Angestellte	20	20	20	19
Technische Angestellte	14	14	12	12
- Teilzeitbeschäftigte/Altersteilzeit	8	6	7	2
- in Freistellungsphase/Altersteilzeit	2	1	0	0
- in Freistellung Mutterschutz/Elternzeit	0	0	3	3
Gesamte Angestellte	34	34	32	31
Hausmeister/Hauswarte	20	20	19	20
- Teilzeitbeschäftigte/Altersteilzeit	0	0	0	0
- in Freistellungsphase	0	0	0	0
Regiehandwerker	27	27	27	25
- Teilzeitbeschäftigte/Altersteilzeit	0	0	0	0
- in Freistellungsphase	0	0	0	0
Gesamte Lohnempfänger	47	47	46	45
Gesamtbeschäftigte	81	81	78	76
- in Freistellungsphase	2	1	0	3
Vorstand	2	2	2	2
Auszubildende/Einstiegsqualifizierung	4	4	2	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. € 78,1 aufgewendet.

III. ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	31. Dezember				Veränderungen
	2 0 2 2		2 0 2 1		
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	23.602,4	97,5	22.755,2	95,0	847,2
Sonstige Umsatzerlöse	383,5	1,6	533,3	2,2	-149,8
Bestandsveränderungen	-22,3	-0,1	437,0	1,8	-459,3
Aktivierte Eigenleistungen	242,8	1,0	248,0	1,0	-5,2
	24.206,4	100,0	23.973,5	100,0	232,9
Betriebskosten und Grundsteuern	7.424,6	30,7	7.426,3	31,0	-1,7
Instandhaltungsaufwand	2.710,9	11,2	2.920,2	12,2	-209,3
Personalaufwendungen	4.719,3	19,5	4.493,4	18,7	225,9
Abschreibungen	4.179,5	17,3	3.986,3	16,6	193,2
Zinsaufwendungen	1.441,5	6,0	1.432,7	6,0	8,8
Übrige Aufwendungen	1.727,8	7,1	1.356,6	5,7	371,2
	-22.203,6	91,8	-21.615,5	90,2	-588,1
<u>Geschäftsergebnis</u>	2.002,8	8,2	2.358,0	9,8	-355,2
<u>Zins- und Beteiligungsergebnis</u>	45,3		45,5		-0,2
<u>Ergebnis vor Steuern</u>	2.048,1		2.403,5		-355,4
<u>Steuern</u>	0,00		-118,1		118,1
<u>Jahresergebnis</u>	2.048,1		2.285,4		-237,3

Der Anstieg bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung ist das Ergebnis aus gestiegenen Sollmieten (+ Tsd. € 378,3), gestiegenen Erlösen aus der Umlagenabrechnung (+ Tsd. € 450,2) und dem Rückgang der Erlösschmälerungen und Mietminderungen (- Tsd. € 18,7).

Die planmäßigen Abschreibungen betrugen im Berichtsjahr Tsd. € 4.000,1. Wegen einer verkürzten Restnutzungsdauer (geplanter Abriss) wurden Tsd. € 179,4 abgeschrieben.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis resultiert aus Tsd. € 18,7 Zins- und aus Tsd. € 26,6 Beteiligungserträgen.

IV. FINANZLAGE

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2022 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 2023 sind dafür Ausgaben in Höhe von Tsd. € 4.501,7 bei Darlehensaufnahmen in Höhe von Tsd. € 1.940,0 vorgesehen.

V. VERMÖGENSLAGE

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2022 hinsichtlich der Fristigkeiten von Vermögens- und Schuldposten ausgeglichen.

Das Bilanzvolumen hat sich auf Tsd. € 136.749,4 (+Tsd. € 5.377,0) erhöht.

Das Anlagevermögen in Höhe von Tsd. € 132.139,8 (96,6 % des Bilanzvolumens) wird vollständig durch Eigenkapital in Höhe von Tsd. € 58.489,6 und langfristigem Fremdkapital in Höhe von Tsd. € 73.845,7 (insgesamt 96,8 % des Bilanzvolumens) gedeckt.

Die Eigenkapitalquote per 31.12.2022 beträgt 42,8 Prozent und hat sich um 0,1 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr vermindert.

VI. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

		31.12.2022	31.12.2021
Bilanzsumme	Tsd. €	144.481,0	138.894,4
Eigenkapitalquote	%	42,8	42,9
Eigenkapitalrentabilität	%	3,5	4,0
Jahresergebnis	Tsd. €	2.048,1	2.285,4
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	Tsd. €	23.602,4	22.755,2
Sollmieten	Tsd. €	16.492,9	16.114,6
Durchschnittliche Wohnungsmieten	€/m²/mtl.	5,04	4,86
Durchschnittliche Betriebs- und Heizkosten	€/m²/mtl.	2,57	2,57
Instandhaltungskosten Fremd- und Eigenleistung	€/m²	20,06	19,74
Fluktuationsquote	%	9,2	9,0
Leerstandsquote	%	2,6	4,6
Erlösschmälerungsquote	%	4,1	4,2
Zins- und Kapitaldienstquote	%	44,0	43,8

VII. PROGNOSEBERICHT

Insgesamt werden im neuen Geschäftsjahr und im Prognosezeitraum bis Ende 2027 positive Jahresergebnisse (größer Tsd. € 1.300,0) erwartet. Nach der Finanzplanung ist von einer gesicherten und zunehmenden Liquidität auszugehen (Gesamtliquidität größer Tsd. € 3.000,0).

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

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten werden 2023, bedingt durch eine geplante Mieterhöhung steigen. Für die nachfolgenden Jahre ist ein leichter Anstieg der Sollmieten aus Modernisierungsumlagen, Neuvermietungen und Zugang kleinerer Neubaeinheiten zu erwarten

Im langfristigen Finanzplan wurde eine geringe Leerstandsquote berücksichtigt.

Die notwendigen Sanierungs-, Modernisierungs-, Umbau- und Instandhaltungsmaßnahmen in den Bestandsobjekten lassen sich darstellen. Für die Instandhaltung stehen ab 2023 jährlich mindestens 10,70 € 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. € 1.663,2 im Jahr 2023, zunehmend auf Tsd. € 4.900,00 im Jahr 2025 und abnehmend auf Tsd. € 100,0 im Jahr 2027 geplant.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 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 2023 bis 2027 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, 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.

Den Risiken aus steigenden Mietrückständen insbesondere aufgrund eines Anstiegs der Energiepreise sowie eines inflationsbedingten Anstiegs der allgemeinen Lebenshaltungskosten begegnet die Genossenschaft mit einer vorausschauenden Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen und einer Ausweitung der schon bestehenden Mietschuldenberatung. Aktuell haben wir keine Hinweise, dass mit erheblich gegenüber den Vorjahren erhöhten Mietausfällen zu rechnen ist.

Größere Risiken sehen wir in der Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Bei der Aufstellung der Instandhaltungsplanung und Bauplanung wurde das höhere Preisniveau bereits berücksichtigt. Wir werden alle unsere geplanten Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit auf Grund der gestiegenen Baukosten aber auch gestiegener Finanzierungskosten analysieren.

Die erheblich gestiegenen Zinsen für langfristige Immobilienkredite haben wir hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen bei Prolongationen und geplanten Neuaufnahmen analysiert und in unseren Planungsrechnungen berücksichtigt. Nach unseren Planungen führen die gestiegenen Zinsen, auch bei einem dauerhaften Anstieg, zu keinen wesentlichen Risiken für die Genossenschaft.

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

Schwedt, den 23.05.2023

Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG


Stammert

Precht
Vorstand

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr

vom 01.01.2022 – 31.12.2022

Bilanz zum 31. Dezember 2022 – Aktiva

AKTIVA

	<u>31.12.2022</u>		<u>31.12.2021</u>
	Angaben in €	Angaben in €	Angaben in €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		18.567,61	13.176,44
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	122.463.293,49		117.091.204,25
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	5.465.539,29		4.336.485,52
3. Grundstücke ohne Bauten	3.574.714,17		3.486.961,57
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	259.292,70		254.087,32
5. Anlagen im Bau	89.569,24		659.478,08
6. Bauvorbereitungskosten	262.502,92	132.114.911,81	920.564,51
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	6.300,00		6.300,00
Anlagevermögen		132.139.779,42	126.768.257,69
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	7.730.669,42		7.752.957,87
2. Andere Vorräte	137.285,41	7.867.954,83	136.968,73
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	88.664,53		66.794,32
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.728,07		15.172,12
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	19.588,18		19.965,27
4. Sonstige Vermögensgegenstände	784.953,41	913.934,19	379.113,40
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.477.886,44		1.659.421,41
2. Bausparguthaben	1.050.744,29	3.528.630,73	2.060.172,37
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		30.663,13	35.576,61
Bilanzsumme Aktiva		144.480.962,30	138.894.399,79

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 – 31.12.2022

Bilanz zum 31. Dezember 2022 – Passiva

PASSIVA

	<u>31.12.2022</u>		<u>31.12.2021</u>
	Angaben in €	Angaben in €	Angaben in €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres	235.165,00		236.065,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.560.288,38		4.543.308,02
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.170,00	4.797.623,38	1.860,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
31.12.2022 € 12.944,62			
(31.12.2021 € 11.252,98)			
II. Kapitalrücklage		55.925,00	49.900,00
III. Ergebnismrücklage			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	26.466.048,07		26.466.048,07
2. Gesetzliche Rücklage	8.568.457,08		8.363.644,22
3. Bauerneuerungsrücklage	16.981.125,60		14.924.296,96
4. Andere Ergebnismrücklagen	14.550,69	52.030.181,44	14.550,69
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.048.128,63		2.285.365,16
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	-204.812,86	1.843.315,77	-228.536,52
Eigenkapital insgesamt		58.727.045,59	56.656.501,60
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	36.802,00		36.802,00
2. Sonstige Rückstellungen	747.674,94	784.476,94	653.343,55
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.230.210,46		61.530.337,36
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.642.595,07		10.342.894,95
3. Erhaltene Anzahlungen	8.504.749,92		7.521.134,17
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	295.154,03		287.076,79
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.226.079,70		1.809.406,39
6. Sonstige Verbindlichkeiten	70.650,59	84.969.439,77	56.902,98
davon aus Steuern € 38.839,38			
(31.12.2021 € 40.756,49)			
Davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 115,69			
(31.12.2021 € 0,00)			
Bilanzsumme Passiva		144.480.962,30	138.894.399,79

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 – 31.12.2022

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2022 – 31.12.2022

	2022		2021
	Angaben in €	Angaben in €	Angaben in €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	23.602.364,71		22.755.169,45
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>65.878,28</u>	23.668.242,99	37.491,95
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-22.288,45	437.011,73
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		242.779,82	248.042,20
4. Sonstige betriebliche Erträge		317.595,44	495.809,39
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.729.120,30		9.948.759,59
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>0,00</u>	<u>9.729.120,30</u>	<u>107,29</u>
Rohergebnis		14.477.209,50	14.024.657,84
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.841.254,10		3.654.535,46
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>878.063,48</u>	4.719.317,58	838.896,87
davon für Altersversorgung:	80.870,94 €		
(2021 76.786,92 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.179.512,22	3.986.259,15
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.719.460,85	1.348.293,16
9. Erträge aus Beteiligungen		26.605,33	27.117,52
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		18.742,70	18.358,34
davon aus Abzinsung:	6.924,98 €		
(2021 7.013,30 €)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.441.477,57	1.432.700,88
davon aus Abzinsung:	6.732,61 €		
(2021 10.252,52 €)			
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>0,00</u>	<u>118.115,50</u>
Ergebnis nach Steuern		2.462.789,31	2.691.332,68
13. Sonstige Steuern		<u>414.660,68</u>	<u>405.967,52</u>
Jahresüberschuss		2.048.128,63	2.285.365,16
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		-204.812,86	-228.536,52
Bilanzgewinn		1.843.315,77	2.056.828,64



WOBAG
anno 2020

Augustiner Tor

VR-Bank

Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2022

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 2022 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 derzeit gültigen Fassung. 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.

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 Insolvenzversicherungsguthaben

Altersteilzeit in Höhe von Tsd. € 349,5 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. € 156,2. Uneinbringliche Forderungen wurden insgesamt in Höhe von Tsd. € 87,2 abgeschrieben.

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

1. Rückstellungen für Prüfungskosten	32,2 Tsd. €
2. Rückstellungen für Archivierungen	35,7 Tsd. €
3. Rückstellung für Urlaubs- und Gleitzeitansprüche AN	46,5 Tsd. €
4. Rückstellungen für Jubiläumszuwendungen	98,7 Tsd. €
5. Rückstellungen für Altersteilzeit	500,4 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 31.12.2022 um Tsd. € 204,8 auf Tsd. € 8.568,4. Der Bilanzgewinn 2021 in Höhe von Tsd. € 2.056,8 wurde laut Beschluss der Vertreterversammlung vom 23.06.2022 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Diese beträgt zum 31.12.2022 nun Tsd. € 16.981,1.

Es bestehen aktive Latenzen in Höhe von Tsd. € 1.883,3 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	34
Regiehandwerker/Hausmeister	<u>47</u>
	<u>81</u>

Außerdem wurden vier Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederentwicklung:

Mitglieder am 31.12.2021	4.487
Abgang im Geschäftsjahr gesamt	- 274
- davon zum Ablauf 2021	(235)
(Mitglieder am 01.01.2022)	(4.252)
Zugang im Geschäftsjahr	293
Mitglieder am 31.12.2022	4.506
Abgang zum Ablauf des Geschäftsjahres	- 240
Verbleibende Mitglieder am 01.01.2023	4.266

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2022 um Tsd. € 17,0 auf Tsd. € 4.560,3 erhöht. Die Mitglieder haften mit den übernommenen Anteilen. Zum Stichtag sind von den verbleibenden Mitgliedern 29.529 Anteile á € 155,00 gezeichnet.

4. Ergebnisverwendung:

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 2.048.128,63 ab. Gemäß § 40 der Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses € 204.812,86 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 1.843.315,77 der Bauerneuerungsrücklage zuzuführen.

5. Mitglieder des Vorstandes:

Matthias Stammert bis 31.12.2027
Fachwirt Grundstücks- und Wohnungswirtschaft/ Betriebswirt (VWA)

Alexander Prechtl bis 31.12.2025
Dipl.-Betriebswirt Immobilienwirtschaft

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2022

6. 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
Ines Taubert	<i>Geschäftsführerin</i>	17. Juni 2021
Gustav-Otto Rinas	<i>im Ruhestand</i>	17. Juni 2021, † November 2022

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Schwedt, den 23.05.2023

Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG


Stammert


Precht

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 und 2 interne Aufsichtsratssitzungen 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 01.01.2022 bis 31.12.2022 hat der Aufsichtsrat nach Prüfung und Beratung am 25.05.2023 zugestimmt.

Dem Vorschlag des Vorstandes, den Bilanzgewinn in Höhe von € 1.843.315,77 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, 25.05.2023



Christian Mehnert

Vorsitzender des Aufsichtsrates

ANLAGE 1

Anlagenspiegel per 31.12.2022

	<u>Anschaffungs- u. Herstellungskosten</u>						<u>Abschreibungen</u>					
	Stand am 01.01.2022	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbu- chungen (+)	Umbu- chungen (-)	Stand am 31.12.2022	in früheren Jahren	des Ge- schäftsjahres	auf Abgänge	kumuliert	Buchwert am 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2021
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I.Immaterielle Vermögens- gegenstände	320.959,78	17.236,56	0,00	0,00	0,00	338.196,34	307.783,34	11.845,39	0,00	319.628,73	18.567,61	13.176,44
II.Sachanlagen												
Grundstücke mit Wohn- bauten	189.370.516,47	8.415.913,48	1.225.431,50	929.251,85	150.774,48	197.339.475,82	72.279.312,22	3.822.301,61	1.225.431,50	74.876.182,33	122.463.293,49	117.091.204,25
Grundstücke mit Ge- schäftsbauten	11.800.744,24	15.701,76	0,00	1.375.735,60	0,00	13.192.181,60	7.464.258,72	262.383,59	0,00	7.726.642,31	5.465.539,29	4.336.485,52
Grundstücke ohne Bauten	3.486.961,57	0,00	0,00	87.752,60	0,00	3.574.714,17	0,00	0,00	0,00	0,00	3.574.714,17	3.486.961,57
Betriebs-u.Geschäfts- ausstattungen	1.107.086,36	92.119,34	123.686,44	0,00	0,00	1.075.519,26	852.999,04	82.981,63	119.754,11	816.226,56	259.292,70	254.087,32
Anlagen im Bau	659.478,08	995.124,60	0,00	89.569,24	1.654.602,68	89.569,24	0,00	0,00	0,00	0,00	89.569,24	659.478,08
Bauvorbereitungskosten	920.564,51	18.870,54	0,00	0,00	676.932,13	262.502,92	0,00	0,00	0,00	0,00	262.502,92	920.564,51
Sachanlagen insgesamt:	207.345.351,23	9.537.729,72	1.349.117,94	2.482.309,29	2.482.309,29	215.533.963,01	80.596.569,98	4.167.666,83	1.345.185,61	83.419.051,20	132.114.911,81	126.748.781,25
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	6.300,00	6.300,00
Finanzanlagen insgesamt:	6.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.300,00	6.300,00
Gesamtsumme:	207.672.611,01	9.554.966,28	1.349.117,94	2.482.309,29	2.482.309,29	215.878.459,35	80.904.353,32	4.179.512,22	1.345.185,61	83.738.679,93	132.139.779,42	126.768.257,69

ANLAGE 2

Verbindlichkeitspiegel für das Geschäftsjahr 2022

	Summe 31.12.2022	innerhalb eines Jahres	davon fällig: zwischen 1 u. 5 Jahren	nach 5 Jahren	Gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.230.210,46 (61.530.337,36)	5.214.254,77 (5.392.202,92)	12.484.054,51 (13.543.912,91)	46.531.901,18 (42.594.221,53)	64.230.210,46 (61.530.337,36)	Grundschild und Abtretung Mietforderungen
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.642.595,07 (10.342.894,95)	783.268,08 (761.307,49)	3.127.945,48 (3.030.681,74)	5.731.381,51 (6.550.905,72)	9.642.595,07 (10.342.894,95)	Grundschild und Abtretung Mietforderungen
Erhaltene Anzahlungen	8.504.749,92 (7.521.134,17)	8.504.749,92 (7.521.134,17)	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	295.154,03 (287.076,79)	295.154,03 (287.076,79)	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	2.226.079,70 (1.809.406,39)	2.226.079,70 (1.809.406,39)	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	70.650,59 (56.902,98)	70.650,59 (56.902,98)	0,00	0,00		
	84.969.439,77 (81.547.752,64)	17.094.157,09	15.611.999,99	52.263.282,69		

Hier haben Sie Platz für Ihre Notizen:



Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG

Flinkenberg 26-30
16303 Schwedt/Oder

☎ 03332 5378-0
🖨 03332 5378-20
✉ info@wobag-schwedt.de
🌐 www.wobag-schwedt.de

