

WOBAG

DIE WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT

Mein zu Hause in Schwedt!



1959-2024

65
Jahre



Geschäftsbericht 2024

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 und Gewerbeeinheiten	5
2.5. Fluktuation	5
2.6. Kosten der Bestandsbewirtschaftung/Betriebs- und Heizkosten	6
3. Instandhaltung, Modernisierung, Bautätigkeit	7
4. Finanzierungsmaßnahmen	8
4.1. Darlehen	8
4.2. Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten	8
5. Personalentwicklung	9
III. ERTRAGSLAGE	10
IV. FINANZLAGE	11
V. VERMÖGENSLAGE	11
VI. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	11
VII. PROGNOSEBERICHT	12
VIII. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	12
Bilanz zum 31. Dezember 2024 – Aktiva	14
Bilanz zum 31. Dezember 2024 – Passiva	15
Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2024 – 31.12.2024	16
IX. Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2024	17
A. Allgemeine Angaben	17
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	17
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	18
I. Bilanz	18
II. Gewinn- und Verlustrechnung	19
D. Sonstige Angaben	20
Bericht des Aufsichtsrates	22
Anlage 1: Anlagenspiegel per 31.12.2024	
Anlage 2: Verbindlichkeitspiegel für das Geschäftsjahr 2024	

Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Folgenden ausschließlich die männliche Sprachform verwendet. Diese ist im Sinne des generischen Maskulinums als geschlechts-neutral zu verstehen.



Mitglieder der Genossenschaft:	4.581
Vertreterversammlung:	61 Mitglieder
Aufsichtsrat:	Christian Mehnert <i>Vorsitzender</i> Lutz Zwerg <i>stellvertretender Vorsitzender</i> Annegret Plath <i>Schriftführerin</i> Jürgen Eckert (bis 27.06.2024) <i>stellvertretender Schriftführer</i> Jens Kalotschke Ines Taubert <i>stellvertretende Schriftführerin</i> Dany Christin Echtmann Sven Ketel (ab 27.06.2024)
Vorstand:	Matthias Stammert <i>Vorstandsvorsitzender</i> Alexander Prechtl <i>Vorstandsmitglied</i>
Gegründet:	am 24.02.1959 <i>als Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft "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

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT SCHWEDT EG IM ÜBERBLICK

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) BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V.
Hauptstraße 78/79, 12159 Berlin
- e) Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.
Knobelsdorffstraße 96, 14050 Berlin
- f) DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
Innere Kanalstraße 69, 50823 Köln
- g) Verein Leg los - werd groß e.V. in Liquidation
Lindenplatz 6, 16303 Schwedt/Oder
- h) Verein für familien- und wirtschaftsunterstützende Serviceleistungen Schwedt e.V.
Flinkenberg 26-30, 16303 Schwedt/Oder
- i) MomentUM –Tourismus und Citymanagement in Liquidation
Region Schwedt – Nationalpark Unteres Odertal (Verein in Gründung)
Vierradener Straße 31, 16303 Schwedt/Oder
- j) Schulverein Evangelische Schule Schwedt e.V.
Karthausstraße 12, 16303 Schwedt/Oder
- k) Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.
Riesaer Str. 2, 12627 Berlin
- l) Technikstützpunkt „TechBil“
Rosa-Luxemburg-Straße 6, 16303 Schwedt/Oder



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.



DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN
DEUTSCHLAND



EVANGELISCHE
GRUNDSCHULE
SCHWEDT/ODER

Leg los –
werd groß e.V.



Kompetenz-
zentrum
Groß-
siedlungen e.V.

Geschäftsjahr 2024

Bilanzsumme	140.708.397,88 €
Geschäftsguthaben der Mitglieder	4.865.386,50 €
Anlagevermögen	128.155.278,48 €
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	25.593.552,29 €
Mieteinheiten	4.359
Mitglieder	4.581
Mitarbeiter	78
Auszubildende	5



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.

Ziel der Genossenschaft ist es, den Immobilienbestand bis 2045 klimaneutral unter Einhaltung des finanziellen Gleichgewichts zu entwickeln.

Grundlage für diese Strategie sind die aktuellen europäischen und deutschen Klimaschutzgesetze.

Dazu haben wir folgende Ausgangswerte ermittelt.

Der durchschnittliche Energieverbrauch unseres Bestandes beträgt 93,76 kWh/m²/a. Dabei liegen 1,1 % der Immobilien in den Energieeffizienzklassen A+ und A, 45,5 % in der Energieeffizienzklasse B, 49,7 % in der Energieeffizienzklasse C und 3,7 % in der Energieeffizienzklasse D. Bezogen auf den Gesamtbestand werden 98,7 % durch Fernwärme und 1,2 % durch Umweltwärme versorgt, während 0,1 % mit eigenen Gasheizungen beheizt werden. Im Durchschnitt betragen die CO₂ Emissionen 24,19 kg/m²/a.

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Gesamtwirtschaftliche- und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft konnte sich auch im Jahr 2024 nicht erholen. Das Bruttoinlandsprodukt sank 2024 gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozent. Verantwortlich dafür waren vor allem konjunkturelle und strukturelle Belastungen.¹ Trotz dieses schwierigen Umfelds zeigte sich der Arbeitsmarkt 2024 anhaltend robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2024 leicht an. Die allgemeine Arbeitslosenquote stieg geringfügig auf 6,0 Prozent (+0,3 Prozentpunkte).²

Die **Inflation** in Deutschland ist 2024 deutlich gegenüber den Vorjahren zurückgegangen und lag bei 2,2 Prozent (Vorjahr 5,9 %).³ Die Preise für den **Neubau von Wohngebäuden** lagen über der allgemeinen Preissteigerung und verteuerten sich im vierten Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 Prozent.⁴ 2024 senkte die EZB die Leitzinsen mehrmals. Im Dezember 2024 lag der Zinssatz für Einlagen bei 3,0 Prozent, mit fallender Tendenz.⁵ Die Bauzinsen hatten im Dezember bei 3,15 Prozent gelegen.⁶ Die **Einkommen** (Reallöhne) konnten im dritten Quartal 2024 um 2,9 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum zulegen.⁷

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte 2024 ihre **Bruttowertschöpfung** um 1,0 Prozent steigern und erreichte damit einen Anteil von rund 10 Prozent.⁸ Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von rund vier Prozent entwickelten sich die **Nettokaltmieten** für Bestands- sowie Neubauwohnungen deutschlandweit 2024 oberhalb der allgemeinen Preisentwicklung (2,2 %).⁹

Die deutsche Volkswirtschaft befand sich zu Beginn 2025 weiterhin in einer schwierigen Ausgangslage. Im Jahresverlauf wird mit nur einem minimalen Wachstum zwischen 0,1 bis 0,3 Prozent gerechnet. Hohe Kosten, schwächelnder Export, politische Unsicherheiten und eine schwache Bauwirtschaft belasten weiterhin die Konjunktur.¹⁰

Das **Brandenburger Bruttoinlandsprodukt** ist im dritten Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal preisbereinigt leicht um 0,1 Prozent gestiegen.¹¹ Die **Verbraucherpreise** in Brandenburg erhöhten sich 2024 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um

1 GdW Information 172 Kurzbericht <https://netzwerkwohnungswirtschaft.de/files/67ab55a90e1b71000c749886>

2 <https://www.arbeitsagentur.de/presse/2025-02-jahresrueckblick-2024>

3 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_020_611.html

4 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_011_61261.html

5 <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/finanzen/ezb-zinsentscheidung-100.html>

6 Bezug: Darlehen mit Sollzinsbindung von zehn Jahren: <https://www.interhyp.de/zinsen/>

7 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/11/PD24_449_62321.html

8 GdW Information 172 Kurzbericht <https://netzwerkwohnungswirtschaft.de/files/67ab55a90e1b71000c749886>

9 https://www.diw.de/de/diw_01.c.930320.de/publikationen/wochenberichte/2024_51_1/preise_am_wohnungsmarkt_stabilisieren_sich____nachfrage_hoch_angebot_weiter_zu_knapp.html

10 <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/jahreswirtschaftsbericht-2025-2332708>; <https://www.iwkoeln.de/presse/pressemitteilungen/michael-groemling-deutsche-wirtschaft-waechst-2025-nur-um-01-prozent.html>

11 <https://mwaeke.brandenburg.de/de/konjunkturtelegramm/bb1.c.500845.de>

2,5 Prozent. Damit schwächte sich die Teuerung deutlich ab, nachdem sie 2023 noch bei 6,5 Prozent gelegen hatte.¹²

Die **Beschäftigung** entwickelte sich 2024 leicht negativ, die Zahl der **Brandenburger Erwerbstätigen** sank um 0,1 Prozent auf knapp 1,15 Millionen.¹³ Die **Arbeitslosigkeit** stieg 2024 um 0,2 Prozentpunkte auf 6,1 Prozent.¹⁴ Die **Einkommen** (Reallöhne) sind im dritten Quartal 2024 in Brandenburg um 3,8 Prozent gestiegen.¹⁵

Im Land Brandenburg stagniert das Bevölkerungswachstum, das Land wies zum Ende des dritten Quartals eine **Bevölkerungsanzahl** von 2.584.050 Personen auf. Dabei verhindert die Zuwanderung aus dem Ausland, dass die Anzahl insgesamt sinkt.¹⁶ Nach wie vor stehen dabei wachsende Regionen, v.a. im Berliner Umland, Regionen mit Bevölkerungsrückgang gegenüber, in denen auch das **Durchschnittsalter** ansteigt. In den Regionen mit demografischer Herausforderung wird der Rückbau überzähliger Wohnungen fortgesetzt werden müssen.¹⁷

Gleichzeitig stiegen die **Baupreise** 2024 auch im Land Brandenburg weiterhin an (+4,0 %). Damit hat sich, wie in Berlin, der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr (+9,2 %) zwar mehr als halbiert¹⁸, liegt aber weiterhin auf hohem Niveau. Vor diesem Hintergrund sind in Brandenburg – wie auf Bundesebene – die wohnungswirtschaftlichen Investitionen weiter gebremst. Im gesamten Jahr 2024 wurden 18,8 Prozent weniger **Baugenehmigungen** für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden erteilt als im Vorjahreszeitraum.¹⁹

Die Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG konnte das Geschäftsjahr 2024 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 31.12.2024 lebten 26.252 Einwohner in der Kernstadt Schwedt. Das waren 48 Personen mehr als im Vorjahr. Mit einer Leerstandsquote per 31.12.2024 von 2,0 % (Vorjahr 2,0 %) ist weiterhin eine sehr gute wirtschaftlich vertretbare Quote erreicht worden. Die WOBAG hat einen Marktanteil von 21,7 %.

¹² <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/002-2025>

¹³ <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/011-2025>

¹⁴ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/2520/umfrage/entwicklung-der-arbeitslosenquote-in-brandenburg-seit-1999/>

¹⁵ <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/165-2024>

¹⁶ <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/a-i-7-a-ii-3-a-iii-3-m>

¹⁷ <https://mik.brandenburg.de/mik/de/themen/amtliche-statistik/aufgaben-und-projekte/demografie/#>

¹⁸ <https://mwaek.brandenburg.de/de/konjunkturtelegramm/bb1.c.500845.de>

¹⁹ <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/f-ii-1-m>

2. Geschäftsumfang

Hauptumsatzträger der Genossenschaft war auch im Jahr 2024 die Vermietung der eigenen Bestandswohnungen. Die Genossenschaft richtete auch im Geschäftsjahr 2024 ihre Tätigkeit nach den Markterfordernissen und den eigenen wirtschaftlichen Möglichkeiten aus. Das Umbauprojekt „Kastanienhöfe“ wurde fortgesetzt. Die Planung für die Errichtung eines Wohnhauses als Neubau mit 18 Wohnungen wurde abgeschlossen. Im Spätsommer konnte mit dem Bau begonnen werden, der Rohbau war zum Jahresende 2024 fast fertiggestellt. Neben den weiteren Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen an einigen Bestandsobjekten, der Neuvermietung von Wohnungen auf qualitativ gutem Niveau, erfolgte auch der Bau von Fahrradhäusern. Alle Maßnahmen sind auf den Erhalt der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes ausgerichtet.

2.1. Bestandsentwicklung

Am 31.12.2024 hat die Genossenschaft 121 Gebäude im Bestand, es trat keine Veränderung zum Vorjahr auf. Im Bestand befinden sich 1.276 Parkplätze. Der Rückgang bei Parkplätzen resultiert aus dem Wegfall eines Pkw-Stellplatzes durch den Bau einer Feuerwehrezufahrt.

	Stand 31.12.2024	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2023
Wohnhäuser	107	0	0	107
Wohn-/Geschäftshäuser	5	0	0	5
Sonderbauten Wohnen	3	0	0	3
Geschäftshäuser	6	0	0	6
PKW-Stellplätze	1.276	0	1	1.277

	31.12.2024	31.12.2023
	Anzahl	Anzahl
Mieteinheiten	4.359	4.359
WG-Zimmer	24	24
Eigengenutzte Einheiten	15	14
Gewerbe in Geschäftshäusern	25	25
Gewerbe in Wohnhäusern	32	32
Wohnungen	4.263	4.264

2.2. Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit betragen Tsd. € 25.593,6 und sind gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 1.363,3 gestiegen.

Die Sollmiete aus Vermietung von Wohnungs- und Gewerbeeinheiten, Stellplätzen und Sonstigem erhöhte sich um Tsd. € 396,7 bei gleichzeitiger Senkung der Erlösschmälerungen für Leerstand und Mietminderungen um Tsd. € 48,1. Die Erlöse aus der Umlagenabrechnung der Betriebskosten erhöhten sich um Tsd. € 918,5.

2.3. Wohnungsnachfrage

Die Nachfrage nach Wohnraum blieb auch im Jahr 2024 konstant. Durchschnittlich sind zwischen 150 bis 200 Interessenten bei der Genossenschaft registriert, die auf der Suche nach passendem Wohnraum sind. Mehr als 75 % der Wohnungssuchenden sind potenzielle Neumitglieder. Besonders im Fokus der Suche stehen nach wie vor Wohnungen mit 2 bis 5 Zimmern. Von den über 400 Einzügen in Genossenschaftswohnungen sind 3/4 der Einzüge Neumitgliedern/Neumieter zuordnen.

2.4. Leerstand von Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten

Am 31.12.2024 waren insgesamt 85 (2,0 %) Wohneinheiten (Vorjahr 86 WE / 2,0 %) nicht vermietet. Von den am Stichtag leerstehenden Wohneinheiten sind 21 bereits innerhalb des nächsten Monats neu vermietet.

Die Erlösschmälerung aus dem Wohnungsleerstand beträgt im Jahr 2024 insgesamt Tsd. € 388,7 (Vorjahr Tsd. € 441,2). Die geschätzten Leerstandskosten für Betriebskosten 2024 betragen Tsd. € 142,5 (Vorjahr Tsd. € 166,4).

Übersicht Wohnungsleerstand

	31.12.2024		31.12.2023	
	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²
Insgesamt	85	4.659,51	86	4.684,83

Weiterhin stand am 31.12.2024 eine Gewerbeeinheit mit einer Fläche von 323,38 m² leer.

2.5. Fluktuation

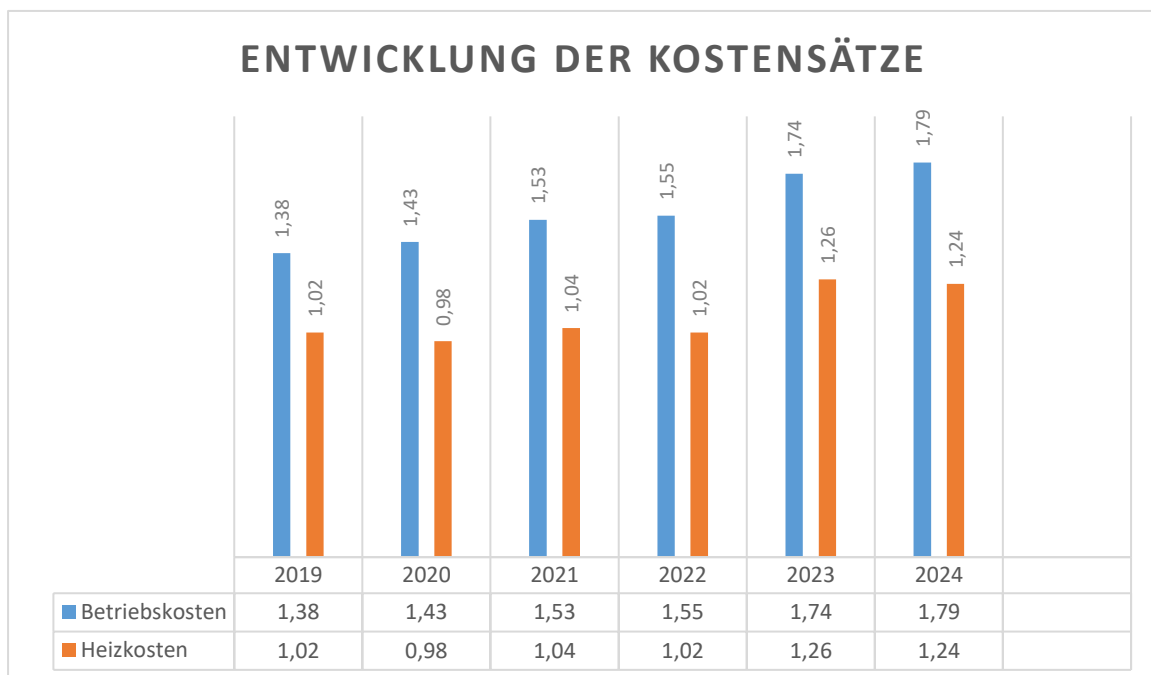
Die Fluktuationsrate (Verhältnis der Kündigungen zum vermieteten Bestand) liegt im Jahr 2024 bei 9,5 % (Vorjahr 8,6 %). Die Anzahl der Kündigungen mit 407 (Vorjahr 367) ist gestiegen, die Anzahl der Neuvermietungen mit 402 (Vorjahr 397) ist auch gestiegen. Die Fluktuation verharrt weiter auf hohem Niveau.

2.6. Kosten der Bestandsbewirtschaftung/Betriebs- und Heizkosten

Die Gesamtbetriebs- und Heizkosten 2024 in Höhe von € 9.415.517,34 liegen mit € 370.651,21 deutlich über den Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2023. Diese Steigerung in Höhe von 4,1 % ist auf gesunkene Kosten für Heizung/Warmwasser (€ -98.947,63) und die gestiegenen kalten Betriebskosten (€ 469.598,84) zurückzuführen.

Die abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten 2024 betragen nach Abzug der nicht umlagefähigen Betriebskosten für inaktive Gebäude/freie Grundstücke, voraussichtliche Leerstandskosten (€ 153.567,53) sowie Eigennutzung (€ 120.712,28) und des nicht umlagefähigen CO₂-Kostenanteils (€ 72.495,92) insgesamt € 9.068.741,61.

Die monatliche Belastung der Mitglieder und Mieter aus Betriebskosten ist im Jahr 2024 mit 1,79 €/m²/monatl. um 0,05 € höher als 2023. Die Heiz- und Warmwasserkosten sind mit 1,24 €/m²/monatl. um 0,02 € gegenüber 2023 gesunken.



Die Erhöhung der Betriebskostenbelastung um 9,3 % im Jahr 2024 ist unter anderem auf die Tarifsteigerung im Bereich Wasserver-/Abwasserentsorgung, Abfallentsorgungsgebühren, Gebäudereinigung, Hauswart und Gartenpflege zurückzuführen. Auch der Anfall von aperiodischen Betriebskosten wirkt sich aus.

Die Senkung der Heizkosten um 2,5 % im Jahr 2024 ist auf rückläufige Kosten für Fernwärme zurückzuführen.

3. Instandhaltung, Modernisierung, Bautätigkeit

Die Genossenschaft führte auch im Geschäftsjahr 2024 umfassende Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen durch. Die Kosten für die Instandhaltungs-, Modernisierungs-, Bau- und Bauvorbereitungsmaßnahmen betragen im Geschäftsjahr 8,9 Mio. € inklusive der Eigenleistungen der Regieabteilung.

Im Quartiersprojekt „Kastanienhöfe“ wurde der Rückbau der Kastanienallee 9-23 abgeschlossen (Juni 2024). An dessen Stelle wurde im September 2024 mit dem Neubau eines Stadthauses als Ergänzungsbebauung begonnen. Dieser Neubau soll im Frühjahr 2026 fertiggestellt werden.

Wir haben im abgelaufenen Geschäftsjahr an drei Objekten energetische Sanierungsmaßnahmen zur CO₂-Reduzierung umgesetzt. Dabei wurde die Heizungsanlage (Berliner Str. 148-154) ausgetauscht und/oder die Warmwasserleitungen sowie die Zirkulationsleitung (Berliner Str. 148-154, Kummerower Str. 31-35 und Felchower Str. 11-21) nachhaltig erneuert.

Zusätzlich erfolgte in der Berliner Straße 148-154 eine Strangsanierung (Erneuerung der Leitungsstränge Kalt-/Schmutz-/Regenwasser, Elektro, Rückbau Kochgasleitungen).

An den Wohnobjekten Berliner Straße 156-162 und J.-Marchlewski-Ring 50-56 erfolgten eine malermäßige Neugestaltung der Fassade sowie die Sanierung des Daches und der Balkone. Am Wohnobjekt Berliner Str. 62-67 erfolgte eine Fassadensanierung. Die Fassade Karl-Marx-Str. 17a-d wurde balkonseitig nach einem Brandschaden instandgesetzt.

Vorrangig durch unseren Regiebetrieb wurden die Treppenhäuser malermäßig instandgesetzt in der J.-v.-Liebig-Str. 11-14, Berliner Str. 148-154, Felchower Str. 11-21, Kummerower Str. 31-35 sowie in der Lindenallee 64.

Neben diversen kleinen und mittleren Instandsetzungsmaßnahmen (z.B. im Rahmen der Verkehrssicherungspflichten), bilden die laufenden Instandhaltungen sowie die Herrichtungen von Leerwohnungen zur Wiedervermietung einen weiteren Schwerpunkt.



4. Finanzierungsmaßnahmen

4.1. Darlehen

Im Januar 2024 wurde mit der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) ein Vertrag über die Gewährung von Mitteln im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung für das Neubauprojekt Stadthaus Kastanienallee 17 geschlossen. Die ILB gewährt ein Baudarlehen in Höhe von 3.500.900,00 € und ein Aufzugsdarlehen in Höhe von 270.000,00 €. Es erfolgt auch eine Zuschussförderung von insgesamt 1.171.900,00 € für den Aufzugseinbau, die Verlängerung der Belegungsbindung und den Klimabaustein.

Das Darlehen wird 25 Jahre zinsfrei gewährt, danach beträgt der Zinssatz 1,0 %. Die Tilgungsleistung wurde mit 2,0 % vereinbart. Es wird ein Verwaltungsentgelt vom valutierenden Kapital in Höhe von 0,5 % monatlich erhoben.

Über den Jahreswechsel 2024/2025 wurde das Baudarlehen angepasst und die Darlehenssumme auf 3.738.400,00 € erhöht. Die Konditionen blieben unverändert.

Weiterhin wurde im Frühjahr 2024 ein Kreditvertrag in Höhe von € 700.000,00 für die Modernisierung des Objektes Berliner Straße 148-154 mit der DKB abgeschlossen. Der Zinssatz beträgt 3,56 % mit einer Zinsbindungsfrist von 10 Jahren (bis Juli 2034), der Tilgungssatz beträgt 1,94 %.

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. Die Genossenschaft rechnet mit einer erhöhten Personalfuktuation. Durch eine verstärkte Ausbildungstätigkeit soll dem Fachkräftemangel entgegengewirkt werden.

Entwicklung der Anzahl der Mitarbeiter

	April 2025	2024	2023	2022
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Kaufmännische Angestellte	22	21	19	20
Technische Angestellte	12	12	12	14
- Teilzeitbeschäftigte/Altersteilzeit	5	5	6	6
- in Freistellungsphase/Altersteilzeit	3	3	1	1
- in Freistellung Mutterschutz/Elternzeit	0	0	0	0
Gesamte Angestellte	34	33	31	34
Hausmeister/Hauswarte	21	21	20	20
- Teilzeitbeschäftigte/Altersteilzeit	0	0	0	0
- in Freistellungsphase	0	0	0	0
Regiehandwerker	22	24	27	27
- Teilzeitbeschäftigte/Altersteilzeit	1	1	0	0
- in Freistellungsphase	0	0	0	0
Gesamte Lohnempfänger	43	45	47	47
Gesamtbeschäftigte	77	78	78	81
- in Freistellungsphase	3	3	1	1
Vorstand	2	2	2	2
Auszubildende/Einstiegsqualifizierung	5	5	5	5

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. € 46,6 aufgewendet.

III. ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	31. Dezember				Veränderungen Tsd. €
	2024		2023		
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	25.593,6	91,9	24.230,3	93,1	1.363,3
Sonstige Umsatzerlöse	1.465,1	5,2	529,8	2,0	935,3
Bestandsveränderungen	351,4	1,3	986,6	3,8	-635,2
Aktivierete Eigenleistungen	435,6	1,6	273,9	1,1	161,7
	<u>27.845,7</u>	<u>100,0</u>	<u>26.020,6</u>	<u>100,0</u>	1.825,1
Betriebskosten und Grundsteuern	8.505,2	30,5	8.263,9	31,8	241,3
Instandhaltungsaufwand	3.092,5	11,1	2.876,9	11,1	215,6
Personalaufwendungen	4.882,5	17,5	4.757,5	18,3	125,0
Abschreibungen	4.076,4	14,6	4.251,0	16,3	-174,6
Zinsaufwendungen	1.274,1	4,6	1.378,4	5,3	-104,3
Übrige Aufwendungen	2.469,6	8,9	2.408,3	9,3	61,3
	<u>-24.300,3</u>	<u>87,2</u>	<u>-23.936,0</u>	<u>92,1</u>	-364,3
<u>Geschäftsergebnis</u>	<u>3.545,4</u>	<u>12,8</u>	<u>2.084,6</u>	<u>7,9</u>	1.460,8
<u>Zins- und Beteiligungsergebnis</u>	<u>65,1</u>		<u>49,6</u>		15,5
<u>Ergebnis vor Steuern</u>	<u>3.610,5</u>		<u>2.134,2</u>		1.476,3
<u>Steuern</u>	<u>-87,6</u>		<u>68,8</u>		-156,4
<u>Jahresergebnis</u>	<u>3.522,9</u>		<u>2.203,0</u>		1.319,9

Der Anstieg bei den Umsatzerlösen aus der Bewirtschaftungstätigkeit ist das Ergebnis aus gestiegenen Sollmieten (+ Tsd. € 396,7), gestiegenen Erlösen aus der Umlagenabrechnung (+ Tsd. € 918,5) und dem Rückgang der Erlösschmälerungen und Mietminderungen (- Tsd. € 48,1).

Die planmäßigen Abschreibungen betragen im Berichtsjahr Tsd. € 4.076,4.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis resultiert aus Tsd. € 38,9 Zins- und aus Tsd. € 26,2 Beteiligungserträgen.

IV. FINANZLAGE

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2024 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 2025 sind dafür Ausgaben in Höhe von Tsd. € 10.647,0 bei Darlehensaufnahmen in Höhe von Tsd. € 4.635,8 vorgesehen.

V. VERMÖGENSLAGE

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2024 hinsichtlich der Fristigkeiten von Vermögens- und Schuldposten ausgeglichen.

Das Bilanzvolumen hat sich auf Tsd. € 131.851,5 (-Tsd. € 413,0) vermindert.

Das Anlagevermögen in Höhe von Tsd. € 128.155,3 (97,2 % des Bilanzvolumens) wird vollständig durch Eigenkapital in Höhe von Tsd. € 64.267,3 und langfristigem Fremdkapital in Höhe von Tsd. € 64.752,7 (insgesamt 97,8 % des Bilanzvolumens) gedeckt.

Die Eigenkapitalquote per 31.12.2024 beträgt 48,7 % und hat sich um 2,8 % gegenüber dem Vorjahr erhöht.

VI. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

		31.12.2024	31.12.2023
Bilanzsumme	Tsd. €	140.708,4	140.982,7
Eigenkapitalquote	%	48,7	45,9
Eigenkapitalrentabilität	%	5,5	3,6
Jahresergebnis	Tsd. €	3.522,9	2.203,0
Umsatzerlöse aus Bestandsbewirtschaftung	Tsd. €	25.593,6	24.230,3
Sollmieten	Tsd. €	17.273,3	16.876,6
Durchschnittliche Wohnungsmieten	€/m ² /mtl.	5,25	5,13
Durchschnittliche Betriebs- und Heizkosten	€/m ² /mtl.	3,03	3,00
Instandhaltungskosten Fremd- und Eigenleistung	€/m ²	21,27	20,02
Fluktuationsquote	%	9,5	8,6
Leerstandsquote	%	2,0	2,0
Erlösschmälerungsquote	%	2,1	2,5
Zins- und Kapitaldienstquote	%	30,7	44,6

VII. PROGNOSEBERICHT

Insgesamt werden im neuen Geschäftsjahr und im Prognosezeitraum bis Ende 2029 positive Jahresergebnisse (größer Tsd. € 1.500,0) erwartet. Nach der Finanzplanung ist von einer gesicherten und zunehmenden Liquidität auszugehen (Gesamtliquidität größer Tsd. € 3.400,0).

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

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten werden 2025, 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 2025 jährlich mindestens 14,97 € je m² Wohnfläche zur Verfügung. Dieser Betrag erhöht sich noch durch die Lohn- und Sachkosten des Regiebetriebes von jährlich 6,52 € je m² Wohnfläche. Für größere Baumaßnahmen wurden jährlich zusätzlich zwischen Tsd. € 6.647,0 im Jahr 2025, zunehmend auf Tsd. € 12.418,3 im Jahr 2026, Tsd. € 11.690,0 im Jahr 2027, Tsd. € 10.035,0 im Jahr 2028 und Tsd. € 5.130,0 im Jahr 2029 geplant.

Die Genossenschaft plant im kommenden Geschäftsjahr diverse kleinteilige Maßnahmen mit einem Wertumfang von über Tsd. € 800,0, die auf das Ziel CO₂-Senkung / Energieeinsparung abzielen.

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 2025 bis 2029 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.

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.

Risiken für unsere Klimastrategie sehen wir in der noch nicht vorliegenden kommunalen Wärmeplanung, so dass unsere Perspektive im Hinblick auf künftige fernwärmeversorgte Objekte noch nicht konkretisiert werden kann. Ein Klimapfad, der alle notwendigen Maßnahmen im Hinblick auf eine mögliche Klimaneutralität konkretisiert, ist noch im Aufbau begriffen und soll im Jahr 2025 erstellt werden. Es zeichnet sich jedoch bereits ab, dass die klimapolitischen Ziele ohne aktuelle vorliegende Förderprogramme finanziell nicht umsetzbar sind.

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 16.05.2025

Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG


Stammert


Precht

Vorstand

BILANZ ZUM JAHRESABSCHLUSS 2024

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr

vom 01.01.2024 – 31.12.2024

Bilanz zum 31. Dezember 2024 – Aktiva

AKTIVA

	<u>31.12.2024</u>		<u>31.12.2023</u>
	Angaben in €	Angaben in €	Angaben in €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		27.366,60	14.897,19
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	116.392.912,03		119.349.977,00
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	4.971.666,04		5.231.403,42
3. Grundstücke ohne Bauten	3.944.813,14		3.944.813,14
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	206.898,84		222.650,53
5. Anlagen im Bau	1.888.055,57		89.569,24
6. Bauvorbereitungskosten	717.266,26	128.121.611,88	547.763,79
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	6.300,00		6.300,00
Anlagevermögen		<u>128.155.278,48</u>	<u>129.407.374,31</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	9.068.741,61		8.717.299,37
2. Andere Vorräte	133.148,33	9.201.889,94	169.407,91
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	94.531,93		90.066,84
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.574,62		15.452,94
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	19.258,75		21.555,82
4. Sonstige Vermögensgegenstände	597.793,76	725.159,06	555.306,38
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	819.751,62		601.727,27
2. Bausparguthaben	1.779.152,65	2.598.904,27	1.376.435,35
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		27.166,13	28.071,05
Bilanzsumme Aktiva		<u>140.708.397,88</u>	<u>140.982.697,24</u>

BILANZ ZUM JAHRESABSCHLUSS 2024

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 – 31.12.2024

Bilanz zum 31. Dezember 2024 – Passiva

<u>PASSIVA</u>	31.12.2024		31.12.2023
	Angaben in €	Angaben in €	Angaben in €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres	265.540,00		230.545,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.598.606,50		4.596.264,35
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.240,00	4.865.386,50	12.245,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
31.12.2024 € 12.778,50			
(31.12.2023 € 21.395,40)			
II. Kapitalrücklage		69.425,00	62.800,00
III. Ergebnisrücklage			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	26.466.048,07		26.466.048,07
2. Gesetzliche Rücklage	9.141.078,34		8.788.787,15
3. Bauerneuerungsrücklage	20.807.141,99		18.824.441,37
4. Andere Ergebnisrücklagen	14.550,69	56.428.819,09	14.550,69
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.522.911,90		2.203.030,69
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-352.291,19	3.170.620,71	-220.330,07
Eigenkapital insgesamt		64.534.251,30	60.978.382,25
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	49.905,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	701.162,82	751.067,82	1.301.840,54
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.615.001,74		59.315.955,69
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.174.396,25		8.920.025,68
3. Erhaltene Anzahlungen	8.856.910,96		9.047.932,78
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	406.636,40		331.047,75
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen	1.296.809,26		1.027.013,37
5. Sonstige Verbindlichkeiten	73.324,15	75.423.078,76	60.499,18
davon aus Steuern € 46.745,19			
(31.12.2023 € 39.470,09)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 1.110,67			
(31.12.2023 € 2.356,35)			
Bilanzsumme Passiva		140.708.397,88	140.982.697,24

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 – 31.12.2024

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2024 – 31.12.2024

	2024		2023
	Angaben in €	Angaben in €	Angaben in €
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	25.593.552,29		24.230.291,68
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	94.248,45	25.687.800,74	64.222,35
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		351.442,24	986.629,95
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		435.599,61	273.902,35
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.370.891,80	465.574,48
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		11.200.188,85	10.743.309,23
Rohergebnis		16.645.545,54	15.277.311,58
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.010.999,49		3.891.479,72
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	871.490,82	4.882.490,31	866.031,63
davon für Altersversorgung:	74.412,08 €		
(2023 82.241,76 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.076.448,56	4.251.026,58
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.461.474,75	2.399.811,73
9. Erträge aus Beteiligungen		26.157,89	29.277,86
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		38.913,77	20.298,44
davon aus Abzinsung:	7.245,65 €		
(2023 13.531,35 €)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.274.135,45	1.378.390,54
davon aus Abzinsung:	4.655,53 €		
(2023 12.995,19 €)			
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		87.610,80	-68.844,44
Ergebnis nach Steuern		3.928.457,33	2.608.922,12
13. Sonstige Steuern		405.545,43	405.961,43
Jahresüberschuss		3.522.911,90	2.203.030,69
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		-352.291,19	-220.330,07
Bilanzgewinn		3.170.620,71	1.982.700,62

IX. Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2024

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 2024 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. Im Geschäftsjahr wurden die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gemäß der neuen Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

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 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 % 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 2024 enthalten. Der Ausweis berücksichtigt eine vorgenommene pauschale Wertberichtigung zu den nicht abgerechneten Betriebskosten für den Wohnungsleerstand und den durch die Genossenschaft zu tragenden CO₂-Kosten.

Forderungen und „Sonstige Vermögensgegenstände“ wurden zum Nennwert ausgewiesen. Das in den sonstigen Vermögensgegenständen enthaltene Insolvenzversicherungsguthaben Altersteilzeit in Höhe von Tsd. € 366,4 ist zu Gunsten der Arbeitnehmer verpfändet.

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2024

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. € 163,2. Uneinbringliche Forderungen wurden insgesamt in Höhe von Tsd. € 180,5 abgeschrieben.

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

1. Rückstellungen für Prüfungskosten	36,2 Tsd. €
2. Rückstellungen für Archivierungen	35,1 Tsd. €
3. Rückstellung für Urlaubs- und Gleitzeitansprüche AN	63,1 Tsd. €
4. Rückstellungen für Jubiläumszuwendungen	94,1 Tsd. €
5. Rückstellungen für Altersteilzeit	444,0 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 31.12.2024 um Tsd. € 352,3 auf Tsd. € 9.141,0. Der Bilanzgewinn 2023 in Höhe von Tsd. € 1.982,7 wurde laut Beschluss der Vertreterversammlung vom 27.06.2024 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Diese beträgt zum 31.12.2024 nun Tsd. € 20.807,1.

Bei der Bewertung von latenten Steuern hat sich insgesamt ein aktiver Saldo ergeben. In Anwendung des Aktivierungswahlrechtes nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wurde auf die Bilanzierung latenter Steuern verzichtet.

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	33
Regiehandwerker/Hausmeister	<u>45</u>
	<u>78</u>

Außerdem wurden fünf Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederentwicklung:

Mitglieder am 31.12.2023	4.553
Abgang im Geschäftsjahr gesamt	- 279
- davon zum Ablauf 2023	(234)
(Mitglieder am 01.01.2024)	(4.319)
Zugang im Geschäftsjahr	307
Mitglieder am 31.12.2024	4.581
Abgang zum Ablauf des Geschäftsjahres	- 265
Verbleibende Mitglieder am 01.01.2025	4.316

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2024 um Tsd. € 2,3 auf Tsd. € 4.598,6 erhöht. Die Mitglieder haften mit den übernommenen Anteilen. Zum Stichtag sind von den verbleibenden Mitgliedern 29.772 Anteile á € 155,00 gezeichnet.

4. Ergebnisverwendung:

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 3.522.911,90 ab. Gemäß § 40 der Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses € 352.291,19 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 3.170.620,71 der Bauerneuerungsrücklage zuzuführen.

5. Mitglieder des Vorstandes:

Matthias Stammert	bis 31.12.2027	<i>Fachwirt Grundstücks- und Wohnungswirtschaft/ Betriebswirt (VWA)</i>
Alexander Prechtl	bis 31.12.2025	<i>Dipl.-Betriebswirt Immobilienwirtschaft</i>

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2024

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

		<u>Gewählt bzw. wiedergewählt am</u>
Christian Mehnert	Vorsitzender <i>Geschäftsführer</i>	27. Juni 2024
Lutz Zwerg	stellvertretender Vorsitzender <i>Selbstständiger Kaufmann</i>	27. Juni 2024
Annegret Plath	Schriftführerin <i>Kriminalhauptkommissarin</i>	27. Juni 2024
Jürgen Eckert	stellvertretender Schriftführer <i>Studienrat</i>	bis 27. Juni 2024
Jens Kalotschke	<i>Anlageningenieur</i>	27. Juni 2024
Ines Taubert	stellvertretende Schriftführerin <i>Geschäftsführerin</i>	27. Juni 2024
Dany Christin Echtmann	<i>Leiterin Stadtbibliothek</i>	27. Juni 2024
Sven Ketel	<i>Studienrat</i>	27. Juni 2024

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Schwedt, den 16.05.2025

Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG


Stammert


Prechtl

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 und 1 Sondersitzung 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 01.01.2024 bis 31.12.2024 hat der Aufsichtsrat nach Prüfung und Beratung am 27.05.2025 zugestimmt.

Dem Vorschlag des Vorstandes, den Bilanzgewinn in Höhe von € 3.170.620,71 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, 27.05.2025



Christian Mehnert

Vorsitzender des Aufsichtsrates

ANLAGE 1

Anlagenspiegel per 31.12.2024

	Anschaffungs- u. Herstellungskosten						Abschreibungen					Buchwert am 31.12.2023
	Stand am 01.01.2024	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umb- chungen (+)	Umb- chungen (-)	Stand am 31.12.2024	in früheren Jahren	des Ge- schäftsjahres	auf Abgänge	kumuliert	Buchwert am 31.12.2024	
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	344.793,42	27.789,82	0,00	0,00	0,00	372.583,24	329.896,23	15.320,41	0,00	345.216,64	27.366,60	14.897,19
II. Sachanlagen	196.296.936,37	1.832.041,49	2.765.479,64	0,00	108.462,79	195.255.035,43	76.946.959,37	3.682.142,54	1.766.978,51	78.862.123,40	116.392.912,03	119.349.977,00
Grundstücke mit Wohnbauten	13.254.985,00	56.996,24	20.861,91	0,00	0,00	13.291.119,33	8.023.581,58	295.871,71	0,00	8.319.453,29	4.971.666,04	5.231.403,42
Grundstücke ohne Bauten	3.944.813,14	0,00	0,00	0,00	0,00	3.944.813,14	0,00	0,00	0,00	0,00	3.944.813,14	3.944.813,14
Betriebs- u. Geschäftsausstattungen	1.067.249,65	67.363,21	50.876,89	0,00	0,00	1.083.735,97	844.599,12	83.113,90	50.875,89	876.837,13	206.898,84	222.650,53
Anlagen im Bau	89.569,24	1.412.008,75	0,00	386.477,58	0,00	1.888.055,57	0,00	0,00	0,00	0,00	1.888.055,57	89.569,24
Bauvorbereitungskosten	547.763,79	447.517,26	0,00	0,00	278.014,79	717.266,26	0,00	0,00	0,00	0,00	717.266,26	547.763,79
Sachanlagen insgesamt:	215.201.317,19	3.815.926,95	2.837.218,44	386.477,58	386.477,58	216.180.025,70	85.815.140,07	4.061.128,15	1.817.854,40	88.058.413,82	128.121.611,88	129.386.177,12
III. Finanzanlagen	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:	215.552.410,61	3.843.716,77	2.837.218,44	386.477,58	386.477,58	216.558.908,94	86.145.036,30	4.076.448,56	1.817.854,40	88.403.630,46	128.155.278,48	129.407.374,31

ANLAGE 2

Verbindlichkeitspiegel für das Geschäftsjahr 2024

	Summe	innerhalb eines Jahres	davon fällig: zwischen 1 u. 5 Jahren	nach 5 Jahren	Gesichert	Art der Sicherung
	31.12.2024					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.615.001,74 (59.315.955,69)	3.119.078,25 (3.457.501,88)	12.484.826,97 (12.412.101,29)	41.011.096,52 (43.446.352,52)	56.615.001,74 (59.315.955,69)	Grundschuld und Abtretung Mietforderungen
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.174.396,25 (8.920.025,68)	832.421,97 (787.126,96)	3.333.011,92 (3.228.678,78)	4.008.962,36 (4.904.219,94)	8.174.396,25 (8.920.025,68)	Grundschuld und Abtretung Mietforderungen
Erhaltene Anzahlungen	8.856.910,96 (9.047.932,78)	8.856.910,96 (9.047.932,78)	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	406.636,40 (331.047,75)	406.636,40 (331.047,75)	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	1.296.809,26 (1.027.013,37)	1.296.809,26 (1.027.013,37)	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	73.324,15 (60.499,18)	73.324,15 (60.499,18)	0,00	0,00		
	75.423.078,76 (78.702.474,45)	14.585.180,99	15.817.838,89	45.020.058,88		



Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG

Flinkenberg 26-30
16303 Schwedt/Oder

☎ 03332 5378-0

📄 03332 5378-20

✉ info@wobag-schwedt.de

🌐 www.wobag-schwedt.de

