

# WOBAG

DIE WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT

*Mein zu Hause in Schwedt!*



*Geschäftsbericht 2023*



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>I. Grundlage der Genossenschaft .....</b>	<b>1</b>
1. Geschäftsmodell – Zweck und Gegenstand der Genossenschaft .....	1
<b>II. WIRTSCHAFTSBERICHT .....</b>	<b>2</b>
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 Hausbewirtschaftung/Betriebs- und Heizkosten .....	6
3. Instandhaltung, Modernisierung, Bautätigkeit .....	7
4. Finanzierungsmaßnahmen.....	9
4.1. Darlehen .....	9
4.2. Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten .....	9
5. Personalentwicklung.....	10
<b>III. ERTRAGSLAGE .....</b>	<b>11</b>
<b>IV. FINANZLAGE.....</b>	<b>12</b>
<b>V. VERMÖGENSLAGE .....</b>	<b>12</b>
<b>VI. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN.....</b>	<b>12</b>
<b>VII. PROGNOSEBERICHT .....</b>	<b>13</b>
<b>VIII. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT .....</b>	<b>13</b>
1. Bilanz zum 31. Dezember 2023 – Aktiva .....	15
2. Bilanz zum 31. Dezember 2023 – Passiva .....	16
3. Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2023 – 31.12.2023 .....	17
<b>IX. Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2023 .....</b>	<b>19</b>
1. Allgemeine Angaben .....	19
2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	19
3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung .....	20
3.1. Bilanz .....	20
3.2. Gewinn- und Verlustrechnung .....	21
4. Sonstige Angaben .....	22
<b>Bericht des Aufsichtsrates.....</b>	<b>24</b>
Anlage 1: Anlagenspiegel per 31.12.2023	
Anlage 2: Verbindlichkeitspiegel für das Geschäftsjahr 2023	

## 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.



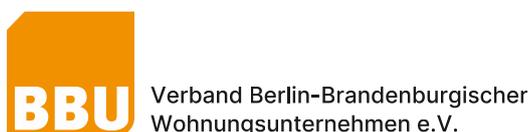


<b>Mitglieder der Genossenschaft:</b>	<b>4.553</b>
<b>Vertreterversammlung:</b>	<b>65 Mitglieder</b>
<b>Aufsichtsrat:</b>	Christian Mehnert <i>Vorsitzender</i> Lutz Zwerg <i>stellvertretender Vorsitzender</i> Annegret Plath <i>Schriftführer</i> Jürgen Eckert <i>stellvertretender Schriftführer</i> Jens Kalotschke Ines Taubert Dany Christin Echtmann (ab 22.06.2023)
<b>Vorstand:</b>	Matthias Stammert <i>Vorstandsvorsitzender</i> Alexander Prechtl <i>Vorstandsmitglied</i>
<b>Gegründet:</b>	am 24.02.1959 <i>als Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft</i> <i>"Friedenswacht"</i>
<b>Genossenschaftsregister:</b>	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.  
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  
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



## Geschäftsjahr 2023

Bilanzsumme	140.982.697,24 €
Geschäftsguthaben der Mitglieder	4.839.054,35 €
Anlagevermögen	129.407.374,31 €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	24.230.291,68 €
Mieteinheiten	4.359
Mitglieder	4.553
Mitarbeiter	78
Auszubildende	5

**DAS  
MIT UNS  
HÄLT LÄNGER**

Wir bieten lebenslanges Wohnrecht  
[wohnungsbaugenossenschaften.de](http://wohnungsbaugenossenschaften.de)

**WOBAG**  
DIE WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT  
*Mein zu Hause in Schwedt!*

DIE WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFTEN  
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.



*Am 17.03.2023 hat die WOBAG Schwedt eG den „AktivBo Kundenkristall“ in den Kategorien „Höchster Serviceindex“ und „Höchster Produktindex“ erhalten.*

## II. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 1. Gesamtwirtschaftliche- und Branchenentwicklung

Die Erholung der deutschen Wirtschaft nach den Corona-Jahren setzte sich 2023 nicht weiter fort. Das deutsche Bruttoinlandsprodukt sank 2023 ersten Berechnungen zufolge gegenüber dem Vorjahr um 0,3 %. Verantwortlich dafür waren vor allem die geopolitischen Krisen in der Ukraine und im Nahen Osten, Energiekrise und Inflation, ungünstige Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen sowie eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland.<sup>1</sup>

Trotz dieses schwierigen Umfelds zeigte sich der Arbeitsmarkt 2023 anhaltend robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht (+0,7 %, d.h. 333.000 Personen mehr als im Vorjahr). Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Der Beschäftigungsaufbau erfolgte wie im Vorjahr fast ausschließlich im Dienstleistungssektor. Auch vom Baugewerbe kamen dabei, trotz des Produktionsrückgangs im Wohnungsbau, erneut positive Impulse (+0,6 %). Die Arbeitslosenquote stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,4 % auf 5,7 %.<sup>2</sup>

Die Inflation in Deutschland ist im Laufe des Jahres 2023 zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Im Jahresmittel 2023 lag die Steigerung der Verbraucherpreise dagegen bei 5,9 %. Damit war die Preissteigerung deutlich niedriger als beim Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %).<sup>3</sup> Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden sind im Jahresmittel um 8,5 % gestiegen (Vorjahreswert +16,4 %) – mit über das Jahr sinkender Tendenz.<sup>4</sup>

Nachdem 2022 die lange Phase niedriger Zinsen geendet hatte, lag der Leitzins im Euroraum nach zehn Zinserhöhungsschritten Ende 2023 bei 4,5 %. Mit der Zinsentwicklung verteuerte sich auch die Finanzierung von Bauprojekten deutlich.<sup>5</sup> Die Arbeitnehmerentgelte (Nominallöhne) konnten im dritten Quartal 2023 mit 6,3 % stärker zulegen als im Vorjahr. Aufgrund der anhaltend hohen Inflation war der Reallohnanstieg im dritten Quartal aber nur sehr gering.<sup>6</sup>

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte 2023 insgesamt 10 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugen (+1,0 %). Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von

<sup>1</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24\\_019\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_019_811.html)

<sup>2</sup> <https://www.arbeitsagentur.de/presse/2024-02-jahresueckblick-2023>

<sup>3</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24\\_020\\_611.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_020_611.html)

<sup>4</sup> <https://www.gdw.de/media/2024/02/gdw-information-168-1.pdf>

<sup>5</sup> <https://www.gdw.de/media/2024/02/gdw-information-168-1.pdf>

<sup>6</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/11/PD23\\_456\\_62321.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/11/PD23_456_62321.html)

2,1 % entwickelten sich die Nettokaltmieten deutschlandweit 2023 deutlich schwächer als die allgemeine Teuerung und wirkten somit preisdämpfend.<sup>7</sup> Allerdings geht diese Entwicklung zu Lasten der Wirtschaftskraft der Branche.

Brandenburgs Wirtschaft wuchs 2023 – entgegen dem Bundestrend – im ersten Halbjahr 2023 um 6 % und damit so stark wie in keinem anderen Bundesland. Wachstumsmotor für Brandenburgs Wirtschaftsleistung war dabei vor allem das verarbeitende Gewerbe (Autoproduktion und Kfz-Zulieferbetriebe).

Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2023 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 6,5 %. Damit blieb die Teuerung zwar auf hohem Niveau, schwächte sich aber im Vergleich zum Vorjahr etwas ab. Die Beschäftigung entwickelte sich mit einem Plus von 0,4 % leicht positiv. Die Arbeitslosigkeit stieg 2023 um 0,3 % auf 5,9 %. Die Reallöhne sind im dritten Quartal 2023 in Brandenburg um 0,6 % gestiegen.<sup>8</sup>

Auch im Land Brandenburg führt die Zuwanderung weiter zu einem leichten Bevölkerungswachstum. Bis zum Ende des zweiten Quartals 2023 stieg die Bevölkerungszahl um 2.980 Personen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, wobei sich der Zugewinn vor allem aus Zuwanderung aus dem Ausland sowie aus Berlin speiste.<sup>9</sup>

Dabei stehen wachsende auch weiterhin den schrumpfenden Regionen gegenüber, in denen sich auch das Durchschnittsalter im Zuge demografischer Prozesse (deutlich) nach oben bewegt. Wanderungsgewinne kommen auch weiterhin vor allem dem Berliner Umland zugute, was dort auch eine entsprechende Zunahme der Wohnraumnachfrage zur Folge hat. Aber auch Städte des „zweiten Rings“, wie Brandenburg an der Havel oder Eberswalde, können mittlerweile von diesen Entwicklungen profitieren. Hingegen wird in Städten mit schrumpfender Bevölkerung der Abriss überzähliger Wohnungen fortgesetzt werden müssen.

Gleichzeitig stiegen die Baupreise 2023 auch im Land Brandenburg mit einem Plus von 9,1 % stark an, wenn auch nicht mehr so stark wie im Vorjahr.<sup>10</sup> Vor diesem Hintergrund sind auch in Brandenburg – wie auf Bundesebene – die wohnungswirtschaftlichen Investitionen weiter gedämpft worden. Auch für 2024 wird hier keine Belebung erwartet.

Die Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG konnte das Geschäftsjahr 2023 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 31.12.2023 lebten 26.204 Einwohner in der Kernstadt Schwedt. Das waren 200 Personen mehr als im Vorjahr. Mit einer Leerstandsquote per 31.12.2023 von 2,0 % (Vorjahr 2,6 %) ist eine sehr gute wirtschaftlich vertretbare Quote erreicht worden. Die WOBAG hat einen Marktanteil von 21,7 %.

<sup>7</sup> <https://www.gdw.de/media/2024/02/gdw-information-168-1.pdf>

<sup>8</sup> <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/216-2023>

<sup>9</sup> <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/a-i-7-a-ii-3-a-iii-3-m>

<sup>10</sup> <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/m-i-4-vj>

## 2. Geschäftsumfang

Hauptumsatzträger der Genossenschaft war auch im Jahr 2023 die Vermietung der eigenen Bestandswohnungen. Die Genossenschaft richtete auch im Geschäftsjahr 2023 ihre Tätigkeit nach den Markterfordernissen und den eigenen wirtschaftlichen Möglichkeiten aus. Das Umbauprojekt „Kastanienhöfe“ wurde fortgesetzt. Restleistungen an den Bestands- und Neubauten wurden im Jahr 2023 abgearbeitet und die Außenanlagen in Teilbereichen wieder hergerichtet. Die Planung für die Errichtung eines Wohnhauses als Neubau wurde vorangetrieben. 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 31.12.2023 hat die Genossenschaft 121 Gebäude im Bestand, es trat keine Veränderung zum Vorjahr auf. Im Bestand befinden sich 1.277 Parkplätze. Der Zugang bei Parkplätzen resultiert weitestgehend aus dem Neubau von Pkw-Stellplätzen in den Kastanienhöfen.

	Stand 31.12.2023	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2022
Wohnhäuser	107	0	0	107
Wohn-/Geschäftshäuser	5	0	0	5
Sonderbauten	3	0	0	3
Geschäftshäuser	6	0	0	6
PKW-Stellplätze	1.277	18	0	1.259

	31.12.2023	31.12.2022
	Anzahl	Anzahl
<b>Mieteinheiten</b>	<b>4.359</b>	<b>4.358</b>
WG-Zimmer	24	24
Eigengenutzte Einheiten	14	14
Gewerbe in Geschäftshäusern	25	25
Gewerbe in Wohnhäusern	32	31
<b>Wohnungen</b>	<b>4.264</b>	<b>4.264</b>

## 2.2. Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betrugen Tsd. € 24.230,3 und sind gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 627,9 gestiegen.

Die Sollmiete aus Vermietung von Wohnungs- und Gewerbeeinheiten, Stellplätzen und Sonstigem erhöhte sich um Tsd. € 383,7 bei gleichzeitiger Senkung der Erlösschmälerungen für Leerstand und Mietminderungen um Tsd. € 212,0. Die Erlöse aus der Umlagenabrechnung der Betriebskosten erhöhten sich um Tsd. € 32,2.

## 2.3. Wohnungsnachfrage

Die Wohnungsnachfrage ist stabil. Durchschnittlich sind ca. 150 bis 200 Interessenten registriert. Etwa 2/3 sind potenzielle Neumitglieder und Mieter. Bevorzugt gesucht werden Wohnungen zwischen 50 m<sup>2</sup> und 70 m<sup>2</sup> mit Balkon und Aufzug.

## 2.4. Leerstand von Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten

Am 31.12.2023 waren insgesamt 86 (2,0 %) Wohneinheiten (Vorjahr 110 WE / 2,6 %) nicht vermietet. Von den am Stichtag leerstehenden Wohneinheiten sind 22 bereits innerhalb des nächsten Monats neu vermietet.

Die Erlösschmälerung aus dem Wohnungsleerstand beträgt im Jahr 2023 insgesamt Tsd. € 388,0 (Vorjahr Tsd. € 575,9). Die geschätzten Leerstandskosten für Betriebskosten 2023 betragen Tsd. € 166,4 (Vorjahr Tsd. € 194,8).

### Übersicht Wohnungsleerstand

	31.12.2023		31.12.2022	
	Anzahl	m <sup>2</sup>	Anzahl	m <sup>2</sup>
<b>Insgesamt</b>	<b>86</b>	<b>4.684,83</b>	<b>110</b>	<b>6.278,79</b>

Weiterhin stand am 31.12.2023 eine Gewerbeeinheit mit einer Fläche von 323,38 m<sup>2</sup> leer.

## 2.5. Fluktuation

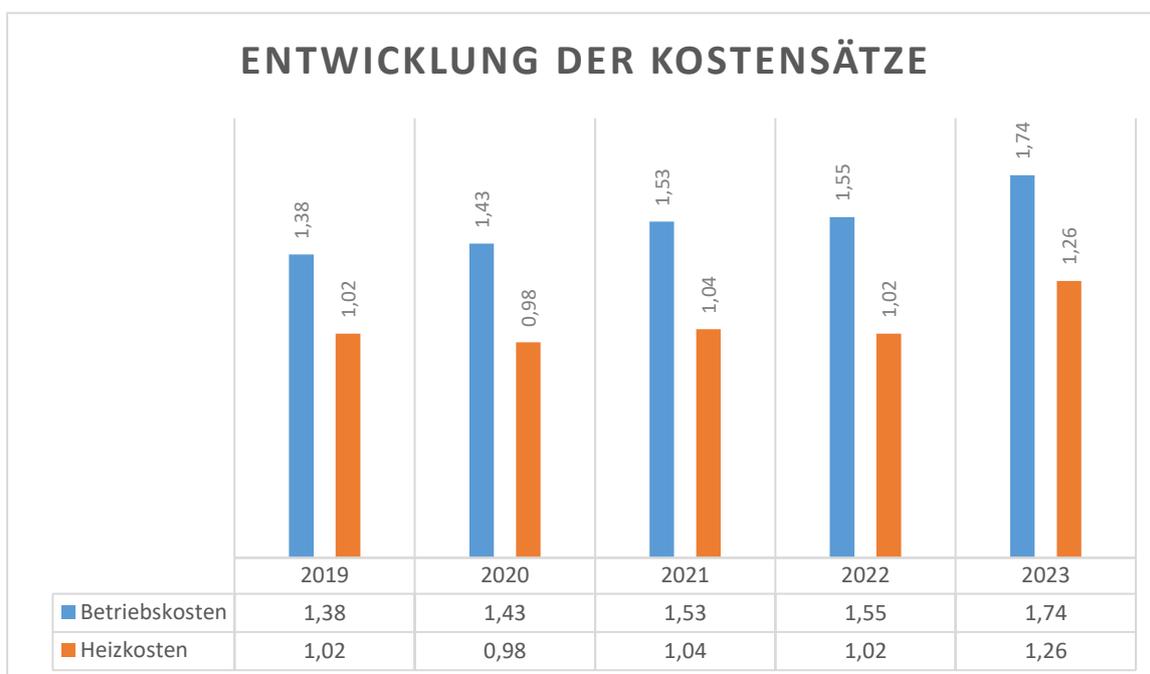
Die Fluktuationsrate (Verhältnis der Kündigungen zum vermieteten Bestand) liegt im Jahr 2023 bei 8,8 % (Vorjahr 9,4 %). Die Anzahl der Kündigungen mit 367 (Vorjahr 394) ist gesunken, die Anzahl der Neuvermietungen mit 397 (Vorjahr 425) ist gesunken. Die Fluktuation verharrt weiter auf hohem Niveau.

## 2.6. Kosten der Hausbewirtschaftung/Betriebs- und Heizkosten

Die Gesamtbetriebs- und Heizkosten 2023 in Höhe von € 9.044.866,13 liegen mit € 966.433,45 deutlich über den Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2022. Diese Steigerung in Höhe von 12,0 % ist auf gestiegene Kosten für Heizung/Warmwasser (€ 650.344,78) und den kalten Betriebskosten (€ 316.088,67) zurückzuführen.

Die abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten 2023 betragen nach Abzug der nicht umlagefähigen Betriebskosten für inaktive Gebäude/freie Grundstücke, voraussichtliche Leerstandskosten (€ 182.559,02) sowie Eigennutzung (€ 117.377,05) und des nicht umlagefähigen CO<sub>2</sub>-Kostenanteils (€ 27.630,69) insgesamt € 8.717.299,37.

Die monatliche Belastung der Mitglieder und Mieter aus Betriebskosten ist im Jahr 2023 mit 1,74 €/m<sup>2</sup>/monatl. um 0,19 € höher als 2022. Die Heiz- und Warmwasserkosten sind mit 1,26 €/m<sup>2</sup>/monatl. um 0,24 € gegenüber 2022 gestiegen.



Die Erhöhung der Betriebskostenbelastung um 12,3 % im Jahr 2023 ist unter anderem auf die Tarifsteigerung im Bereich Gebäudereinigung, Hauswart und Gartenpflege und auf die Inbetriebnahme weiterer Aufzugsanlagen zurückzuführen. Auch der Anfall von aperiodischen Betriebskosten wirkt sich aus.

Die Erhöhung der Heizkosten um 23,5 % im Jahr 2023 ist trotz der Preisbremsen des Bundes und dem befristet gesenkten Umsatzsteuersatz von 19 % auf 7 % für Fernwärme und Gas erheblich. Im Jahr 2023 trat ein starker Anstieg der Energiekosten für Fernwärme und Gas auf. Wir rechnen auch im Jahr 2024 mit hohen Energiepreisen bei Wegfall der staatlichen Entlastungsmaßnahmen.

### 3. Instandhaltung, Modernisierung, Bautätigkeit

Die Genossenschaft führte auch im Geschäftsjahr 2023 umfassende Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen durch. Die Kosten für die Instandhaltungs-, Modernisierungs-, Bau- und Bauvorbereitungsmaßnahmen betragen im Geschäftsjahr 6,5 Mio. € inklusive der Eigenleistungen der Regieabteilung.



Im Quartiersprojekt „Kastanienhöfe“ wurden die Außenanlagen der Bestandsobjekte Kastanienallee 25-33 und Uckermärkische Straße 26-34 weitestgehend fertiggestellt. Im September 2023 begann der Rückbau der Kastanienallee 9-23, an dessen Stelle im Herbst 2024 mit dem Neubau eines Stadthauses als Ergänzungsbebauung begonnen werden soll.



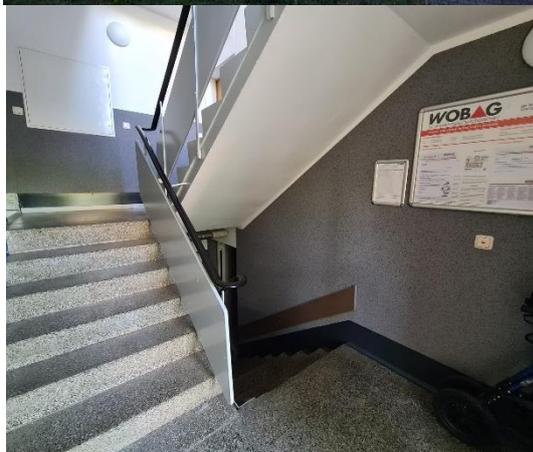
In der Berliner Straße 156-162 fanden umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen statt. Es erfolgte eine Strangsanierung (Erneuerung der Leitungsstränge Kalt-/Warm-/Schmutz-/Regenwasser, Elektro, Rückbau Gasleitungen) sowie eine malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser und Keller.

## LAGEBERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS 2023



In der Berliner Straße 164-170 erfolgt eine malermäßige Neugestaltung der Fassade sowie die Sanierung des Daches und der Balkone.

In der Auguststraße 3-7a wurde das Flachdach großflächig erneuert.



Vorrangig durch unsere Regieabteilung erfolgte in den Wohnobjekten J.-Marchlewski-Ring 50-56 sowie 58-64 eine malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser und Keller.



In den Objekten Gatower Straße 27-37, Am Kniebusch 25-30, 31-34, 35-38 sowie Kummerower Straße 31-35 wurden im Rahmen einer Strangreparatur die Kalt-/Warmwasserleitungen sowie die Zirkulationsleitung nachhaltig erneuert.



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

### **4. Finanzierungsmaßnahmen**

#### **4.1. Darlehen**

Im Jahr 2023 wurden keine Finanzierungsverträge abgeschlossen.

Es erfolgte lediglich ein Restabruf in Höhe von € 300.000,00 des Modernisierungsdarlehens für das Objekt Kastanienhöfe. Das Darlehen wurde im Jahr 2022 aufgenommen und auch weitestgehend abgerufen.

Für das Zwischenfinanzierungselement des Stadtumbauprojektes „Kastanienhöfe“ wurde bereits 2022 mit der DKB ein Kreditrahmenvertrag in Höhe von € 1.640.00,00 abgeschlossen. Es erfolgte keine Inanspruchnahme im Jahr 2023, der Vertrag wurde aufgehoben.

Zum Jahresanfang 2023 erfolgte eine Konditionsanpassung und Weiterführung des Kredites in Höhe von € 513.263,92 (Modernisierung Stadtpark) der DKB. Dieser Vertrag wurde auch bereits im Jahr 2022 abgeschlossen. Der neue Zinssatz beträgt 1,52 %, der Tilgungssatz beträgt 19,262 % 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. Die Genossenschaft rechnet mit einer erhöhten Personalfluktuaton. Durch eine verstärkte Ausbildungstätigkeit soll dem Fachkräftemangel entgegengewirkt werden.

### Entwicklung der Anzahl der Mitarbeiter

	April 2024	2023	2022	2021
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
<b>Kaufmännische Angestellte</b>	<b>20</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>20</b>
<b>Technische Angestellte</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>14</b>	<b>12</b>
- Teilzeitbeschäftigte/Altersteilzeit	7	6	6	7
- in Freistellungsphase/Altersteilzeit	2	1	1	0
- in Freistellung Mutterschutz/Elternzeit	0	0	0	3
<b>Gesamte Angestellte</b>	<b>32</b>	<b>31</b>	<b>34</b>	<b>32</b>
<b>Hausmeister/Hauswarte</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>19</b>
- Teilzeitbeschäftigte/Altersteilzeit	0	0	0	0
- in Freistellungsphase	0	0	0	0
<b>Regiehandwerker</b>	<b>25</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>25</b>
- Teilzeitbeschäftigte/Altersteilzeit	0	0	0	0
- in Freistellungsphase	0	0	0	0
<b>Gesamte Lohnempfänger</b>	<b>45</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>46</b>
<b>Gesamtbeschäftigte</b>	<b>77</b>	<b>78</b>	<b>81</b>	<b>78</b>
- in Freistellungsphase	2	1	1	3
Vorstand	2	2	2	2
Auszubildende/Einstiegsqualifizierung	5	5	5	2

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. € 50,1 aufgewendet.

### III. ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	31. Dezember				Veränderungen Tsd. €
	2023		2022		
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	24.230,3	93,1	23.602,4	97,5	627,9
Sonstige Umsatzerlöse	529,8	2,0	383,5	1,6	146,3
Bestandsveränderungen	986,6	3,8	-22,3	-0,1	1.008,9
Aktivierte Eigenleistungen	273,9	1,1	242,8	1,0	31,1
	<u>26.020,6</u>	<u>100,0</u>	<u>24.206,4</u>	<u>100,0</u>	1.814,2
Betriebskosten und Grundsteuern	8.022,1	30,8	7.424,6	30,7	597,5
Instandhaltungsaufwand	2.876,9	11,1	2.710,9	11,2	166,0
Personalaufwendungen	4.757,5	18,3	4.719,3	19,5	38,2
Abschreibungen	4.251,0	16,3	4.179,5	17,3	71,5
Zinsaufwendungen	1.378,4	5,3	1.441,5	6,0	-63,1
Übrige Aufwendungen	2.650,1	10,2	1.727,8	7,1	922,3
	<u>-23.936,0</u>	<u>92,0</u>	<u>-22.203,6</u>	<u>91,8</u>	1.732,4
<u>Geschäftsergebnis</u>	<u>2.084,6</u>	<u>8,0</u>	<u>2.002,8</u>	<u>8,2</u>	81,8
<u>Zins- und Beteiligungsergebnis</u>	<u>49,6</u>		<u>45,3</u>		4,3
<u>Ergebnis vor Steuern</u>	<u>2.134,2</u>		<u>2.048,1</u>		86,1
<u>Steuern</u>	<u>-68,8</u>		<u>0,00</u>		68,8
<b><u>Jahresergebnis</u></b>	<b><u>2.203,0</u></b>		<b><u>2.048,1</u></b>		<b>154,9</b>

Der Anstieg bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung ist das Ergebnis aus gestiegenen Sollmieten (+ Tsd. € 383,7), gestiegenen Erlösen aus der Umlagenabrechnung (+ Tsd. € 32,1) und dem Rückgang der Erlösschmälerungen und Mietminderungen (- Tsd. € 212,1).

Die planmäßigen Abschreibungen betragen im Berichtsjahr Tsd. € 4.251,0.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis resultiert aus Tsd. € 20,3 Zins- und aus Tsd. € 29,3 Beteiligungserträgen.

#### IV. FINANZLAGE

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2023 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 2024 sind dafür Ausgaben in Höhe von Tsd. € 8.040,5 bei Darlehensaufnahmen in Höhe von Tsd. € 2.610,5 vorgesehen.

#### V. VERMÖGENSLAGE

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2023 hinsichtlich der Fristigkeiten von Vermögens- und Schuldposten ausgeglichen.

Das Bilanzvolumen hat sich auf Tsd. € 132.264,3 (-Tsd. € 4.485,0) vermindert.

Das Anlagevermögen in Höhe von Tsd. € 129.407,4 (97,8 % des Bilanzvolumens) wird fast vollständig durch Eigenkapital in Höhe von Tsd. € 60.735,6 und langfristigem Fremdkapital in Höhe von Tsd. € 68.217,1 (insgesamt 97,5 % des Bilanzvolumens) gedeckt.

Die Eigenkapitalquote per 31.12.2023 beträgt 45,9 % und hat sich um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr erhöht.

#### VI. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

		<b>31.12.2023</b>	31.12.2022
Bilanzsumme	Tsd. €	140.982,7	144.481,0
Eigenkapitalquote	%	45,9	42,8
Eigenkapitalrentabilität	%	3,6	3,5
Jahresergebnis	Tsd. €	2.203,0	2.048,1
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	Tsd. €	24.230,3	23.602,4
Sollmieten	Tsd. €	16.876,6	16.492,9
Durchschnittliche Wohnungsmieten	€/m <sup>2</sup> /mtl.	5,20	5,04
Durchschnittliche Betriebs- und Heizkosten	€/m <sup>2</sup> /mtl.	3,00	2,57
Instandhaltungskosten Fremd- und Eigenleistung	€/m <sup>2</sup>	20,35	20,06
Fluktuationsquote	%	8,8	9,2
Leerstandsquote	%	2,0	2,6
Erlösschmälerungsquote	%	2,6	4,1
Zins- und Kapitaldienstquote	%	44,3	44,0

### 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. € 2.400,0).

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

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten werden 2024, 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 2024 jährlich mindestens 10,61 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Dieser Betrag erhöht sich noch durch die Sachkosten des Regiebetriebes von jährlich 9,51 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für größere Baumaßnahmen wurden jährlich zusätzlich zwischen Tsd. € 4.944,5 im Jahr 2024, abnehmend auf Tsd. € 3.433,5 im Jahr 2025 und jeweils Tsd. € 150,0 ab dem Jahr 2026 geplant.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 und darüber hinaus mit Unsicherheiten verbunden. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges und des Nahost-Konfliktes 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 der Konflikte 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 2024 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, 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 22.05.2024

**Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG**

  
Stammert  
  
Precht  
Vorstand

## Jahresabschluss für das Geschäftsjahr

**vom 01.01.2023 – 31.12.2023**

### 1. Bilanz zum 31. Dezember 2023 – Aktiva

<b><u>AKTIVA</u></b>	<b>31.12.2023</b>		<b>31.12.2022</b>
	Angaben in €	Angaben in €	Angaben in €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		14.897,19	18.567,61
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	119.349.977,00		122.463.293,49
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	5.231.403,42		5.465.539,29
3. Grundstücke ohne Bauten	3.944.813,14		3.574.714,17
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	222.650,53		259.292,70
5. Anlagen im Bau	89.569,24		89.569,24
6. Bauvorbereitungskosten	547.763,79	129.386.177,12	262.502,92
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	6.300,00		6.300,00
<b>Anlagevermögen</b>	<b>129.407.374,31</b>		<b>132.139.779,42</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	8.717.299,37		7.730.669,42
2. Andere Vorräte	169.407,91	8.886.707,28	137.285,41
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	90.066,84		88.664,53
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.452,94		20.728,07
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	21.555,82		19.588,18
4. Sonstige Vermögensgegenstände	555.306,38	682.381,98	784.953,41
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	601.727,27		2.477.886,44
2. Bausparguthaben	1.376.435,35	1.978.162,62	1.050.744,29
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		28.071,05	30.663,13
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>140.982.697,24</b>		<b>144.480.962,30</b>

## BILANZ ZUM JAHRESABSCHLUSS 2023

### Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 – 31.12.2023

#### 2. Bilanz zum 31. Dezember 2023 – Passiva

<b><u>PASSIVA</u></b>	<b>31.12.2023</b>		<b>31.12.2022</b>
	Angaben in €	Angaben in €	Angaben in €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres	230.545,00		235.165,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.596.264,35		4.560.288,38
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	12.245,00	4.839.054,35	2.170,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
31.12.2023 € 21.395,40			
(31.12.2022 € 12.944,62)			
<b>II. Kapitalrücklage</b>		62.800,00	55.925,00
<b>III. Ergebnisrücklage</b>			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	26.466.048,07		26.466.048,07
2. Gesetzliche Rücklage	8.788.787,15		8.568.457,08
3. Bauerneuerungsrücklage	18.824.441,37		16.981.125,60
4. Andere Ergebnisrücklagen	14.550,69	54.093.827,28	14.550,69
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	2.203.030,69		2.048.128,63
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-220.330,07	1.982.700,62	-204.812,86
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>60.978.382,25</b>	<b>58.727.045,59</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	0,00		36.802,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.301.840,54	1.301.840,54	747.674,94
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.315.955,69		64.230.210,46
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.920.025,68		9.642.595,07
3. Erhaltene Anzahlungen	9.047.932,78		8.504.749,92
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	331.047,75		295.154,03
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.027.013,37		2.226.079,70
6. Sonstige Verbindlichkeiten	60.499,18	78.702.474,45	70.650,59
davon aus Steuern € 39.470,09			
(31.12.2022 € 38.839,38)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 2.356,35			
(31.12.2022 € 115,69)			
<b>Bilanzsumme Passiva</b>		<b>140.982.697,24</b>	<b>144.480.962,30</b>

## Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 – 31.12.2023

### 3. Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2023 – 31.12.2023

	2023		2022
	Angaben in €	Angaben in €	Angaben in €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.230.291,68		23.602.364,71
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	64.222,35	24.294.514,03	65.878,28
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		986.629,95	-22.288,45
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		273.902,35	242.779,82
4. Sonstige betriebliche Erträge		465.574,48	317.595,44
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.743.309,23		9.729.120,30
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	10.743.309,23	0,00
<b>Rohergebnis</b>		<b>15.277.311,58</b>	<b>14.477.209,50</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.891.479,72		3.841.254,10
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	866.031,63	4.757.511,35	878.063,48
davon für Altersversorgung:	82.241,76 €		
(2022   80.870,94 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.251.026,58	4.179.512,22
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.399.811,73	1.719.460,85
9. Erträge aus Beteiligungen		29.277,86	26.605,33
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		20.298,44	18.742,70
davon aus Abzinsung:	13.531,35 €		
(2022   6.924,98 €)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.378.390,54	1.441.477,57
davon aus Abzinsung:	12.995,19 €		
(2022   6.732,61 €)			
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-68.844,44	0,00
Ergebnis nach Steuern		2.608.922,12	2.462.789,31
13. Sonstige Steuern		405.961,43	414.660,68
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>2.203.030,69</b>	<b>2.048.128,63</b>
<b>Einstellung in die gesetzliche Rücklage</b>		<b>-220.330,07</b>	<b>-204.812,86</b>
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>1.982.700,62</b>	<b>1.843.315,77</b>



## IX. Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2023

### 1. 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 2023 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.

### 2. 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.

### **3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**

#### **3.1. 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 2023 enthalten. Der Ausweis berücksichtigt eine vorgenommene pauschale Wertberichtigung zu den nicht abgerechneten Betriebskosten für den Wohnungsleerstand und den durch die Genossenschaft zu tragenden CO<sub>2</sub>-Kosten.

Forderungen und „Sonstige Vermögensgegenstände“ wurden zum Nennwert ausgewiesen. Das in den sonstigen Vermögensgegenständen enthaltene Insolvenzsicherungsguthaben Altersteilzeit in Höhe von Tsd. € 394,1 ist zu Gunsten der Arbeitnehmer verpfändet. Erkennbare Risiken wurden durch Wertberichtigungen berücksichtigt, uneinbringliche Forderungen aus der Vermietung wurden abgeschrieben.

## ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2023

Bei den Forderungen aus Vermietung erfolgte eine Einzelwertberichtigung für beendete Mietverhältnisse in Höhe von Tsd. € 229,4. Uneinbringliche Forderungen wurden insgesamt in Höhe von Tsd. € 166,8 abgeschrieben.

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

1. Rückstellungen für Prüfungskosten	35,8 Tsd. €
2. Rückstellungen für Archivierungen	35,4 Tsd. €
3. Rückstellung für Urlaubs- und Gleitzeitansprüche AN	50,8 Tsd. €
4. Rückstellungen für Jubiläumszuwendungen	98,4 Tsd. €
5. Rückstellungen für Altersteilzeit	510,0 Tsd. €
6. Rückstellungen für Abrisskosten R.-Luxemburg/E.-Welk-Str.	540,2 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 31.12.2023 um Tsd. € 220,3 auf Tsd. € 8.788,8. Der Bilanzgewinn 2022 in Höhe von Tsd. € 1.843,3 wurde laut Beschluss der Vertreterversammlung vom 22.06.2023 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Diese beträgt zum 31.12.2023 nun Tsd. € 18.824,4.

Es bestehen aktive Latenzen in Höhe von Tsd. € 238,9. Diese Latenzen entfallen in den nächsten Jahren auf Grund der Abschmelzung der Verlustvorträge.

### 3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

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

#### **4. 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	31
Regiehandwerker/Hausmeister	<u>47</u>
	<u>78</u>

Außerdem wurden fünf Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederentwicklung:

<b>Mitglieder am 31.12.2022</b>	<b>4.506</b>
Abgang im Geschäftsjahr gesamt	- 274
- davon zum Ablauf 2022	(240)
(Mitglieder am 01.01.2023)	(4.266)
Zugang im Geschäftsjahr	321
<b>Mitglieder am 31.12.2023</b>	<b>4.553</b>
Abgang zum Ablauf des Geschäftsjahres	- 234
<b>Verbleibende Mitglieder am 01.01.2023</b>	<b>4.319</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2023 um Tsd. € 36,0 auf Tsd. € 4.596,3 erhöht. Die Mitglieder haften mit den übernommenen Anteilen. Zum Stichtag sind von den verbleibenden Mitgliedern 29.825 Anteile á € 155,00 gezeichnet.

4. Ergebnisverwendung:

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 2.203.030,69 ab. Gemäß § 40 der Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses € 220.330,07 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 1.982.700,62 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 2023

### 6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

		<u>Gewählt bzw. wiedergewählt am</u>
<b>Christian Mehnert</b>	Vorsitzender <i>Geschäftsführer</i>	17. Juni 2021
<b>Lutz Zwerg</b>	stellvertretender Vorsitzender <i>Selbstständiger Kaufmann</i>	17. Juni 2021
<b>Annegret Plath</b>	Schriftführer <i>Polizeihauptkommissarin</i>	17. Juni 2021
<b>Jürgen Eckert</b>	stellvertretender Schriftführer <i>Studienrat</i>	17. Juni 2021
<b>Jens Kalotschke</b>	<i>Anlageningenieur</i>	17. Juni 2021
<b>Ines Taubert</b>	<i>Geschäftsführerin</i>	17. Juni 2021
<b>Dany Christin Echtmann</b>	<i>Leiterin Stadtbibliothek</i>	22. Juni 2023

### 7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Schwedt, den 22.05.2024

**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 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 01.01.2023 bis 31.12.2023 hat der Aufsichtsrat nach Prüfung und Beratung am 30.05.2024 zugestimmt.

Dem Vorschlag des Vorstandes, den Bilanzgewinn in Höhe von € 1.982.700,62 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, 30.05.2024



Christian Mehnert

Vorsitzender des Aufsichtsrates

## ANLAGE 1

### Anlagenspiegel per 31.12.2023

	<u>Anschaffungs- u. Herstellungskosten</u>					<u>Abschreibungen</u>					Buchwert am 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2022
	Stand am 01.01.2023	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbu- chungen (+)	Umbu- chungen (-)	Stand am 31.12.2023	in früheren Jahren	des Ge- schäftsjahres	auf Abgänge	kumuliert		
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€		
<b>I.Immaterielle Vermögens- gegenstände</b>	338.196,34	6.597,08	0,00	0,00	0,00	344.793,42	319.628,73	10.267,50	0,00	329.896,23	14.897,19	18.567,61
<b>II.Sachanlagen</b>												
Grundstücke mit Wohn- bauten	197.339.475,82	1.166.366,24	1.810.032,52	0,00	398.873,17	196.296.936,37	74.876.182,33	3.869.218,36	1.798.441,32	76.946.959,37	119.349.977,00	122.463.293,49
Grundstücke mit Ge- schäftsbauten	13.192.181,60	62.803,40	0,00	0,00	0,00	13.254.985,00	7.726.642,31	296.939,27	0,00	8.023.581,58	5.231.403,42	5.465.539,29
Grundstücke ohne Bauten	3.574.714,17	0,00	28.774,20	398.873,17	0,00	3.944.813,14	0,00	0,00	0,00	0,00	3.944.813,14	3.574.714,17
Betriebs-u.Geschäfts- ausstattungen	1.075.519,26	37.959,28	46.228,89	0,00	0,00	1.067.249,65	816.226,56	74.601,45	46.228,89	844.599,12	222.650,53	259.292,70
Anlagen im Bau	89.569,24	0,00	0,00	0,00	0,00	89.569,24	0,00	0,00	0,00	0,00	89.569,24	89.569,24
Bauvorbereitungskosten	262.502,92	285.260,87	0,00	0,00	0,00	547.763,79	0,00	0,00	0,00	0,00	547.763,79	262.502,92
<b>Sachanlagen insgesamt:</b>	<b>215.533.963,01</b>	<b>1.552.389,79</b>	<b>1.885.035,61</b>	<b>398.873,17</b>	<b>398.873,17</b>	<b>215.201.317,19</b>	<b>83.419.051,20</b>	<b>4.240.759,08</b>	<b>1.844.670,21</b>	<b>85.815.140,07</b>	<b>129.386.177,12</b>	<b>132.114.911,81</b>
<b>III.Finanzanlagen</b>												
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
<b>Finanzanlagen insgesamt:</b>	<b>6.300,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.300,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.300,00</b>	<b>6.300,00</b>
<b>Gesamtsumme:</b>	<b>215.878.459,35</b>	<b>1.558.986,87</b>	<b>1.885.035,61</b>	<b>398.873,17</b>	<b>398.873,17</b>	<b>215.552.410,61</b>	<b>83.738.679,93</b>	<b>4.251.026,58</b>	<b>1.844.670,21</b>	<b>86.145.036,30</b>	<b>129.407.374,31</b>	<b>132.139.779,42</b>

## ANLAGE 2

### Verbindlichkeitspiegel für das Geschäftsjahr 2023

	Summe	innerhalb eines Jahres	davon fällig: zwischen 1 u. 5 Jahren	nach 5 Jahren	Gesichert	Art der Sicherung
	31.12.2023					
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	59.315.955,69 (64.230.210,46)	3.457.501,88 (5.214.254,77)	12.412.101,29 (12.484.054,51)	43.446.352,52 (46.531.901,18)	59.315.955,69 (64.230.210,46)	Grundschild und Abtretung Mietforderungen
<b>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b>	8.920.025,68 (9.642.595,07)	787.126,96 (783.268,08)	3.228.678,78 (3.127.945,48)	4.904.219,94 (5.731.381,51)	8.920.025,68 (9.642.595,07)	Grundschild und Abtretung Mietforderungen
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	9.047.932,78 (8.504.749,92)	9.047.932,78 (8.504.749,92)	0,00	0,00		
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	331.047,75 (295.154,03)	331.047,75 (295.154,03)	0,00	0,00		
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen</b>	1.027.013,37 (2.226.079,70)	1.027.013,37 (2.226.079,70)	0,00	0,00		
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	60.499,18 (70.650,59)	60.499,18 (70.650,59)	0,00	0,00		
	<b>78.702.474,45</b> <b>(84.969.439,77)</b>	<b>14.711.121,92</b>	<b>15.640.780,07</b>	<b>48.350.572,46</b>		

**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

