Bericht
über die Prüfung der

Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG,
Schwedt/Oder,

unter Einbeziehung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2018

Inhaltsverzeichnis

		Seite
A.	**GESETZLICHER PRÜFUNGSAUFTRAG**	**5**
B.	**GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN**	**5**
	Lage der Genossenschaft	5
	Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Genossenschaft durch den Vorstand	5
C.	**GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG**	**7**
	I. Gegenstand der Prüfung	7
	II. Art und Umfang der Prüfung	7
D.	**FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG**	**9**
	I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	9
	1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	9
	2. Jahresabschluss	10
	3. Lagebericht	11
	II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	11
	III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	12
	1. Vermögenslage	12
	2. Finanzlage	15
	3. Ertragslage	19
E.	**ZUSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN AUS DER PRÜFUNG DER ORDNUNGSMÄßIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG**	**22**
	I. Tätigkeit der Organe	22
	1. Vorstand	22
	2. Aufsichtsrat	22
	3. Vertreterversammlung	23
	II. Geschäftsführungsorganisation	23
	III. Geschäftsführungsinstrumentarium	23
	IV. Einhaltung des Förderzwecks/Beteiligungen	25
	V. Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit	25
	1. Bewirtschaftung des Hausbesitzes	25
	2. Grundstücksbestand	26
	3. Bau- und Modernisierungstätigkeit	27
F.	**ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS**	**28**

ANLAGEN

I. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018

II. Lagebericht 2018

III. Rechtliche Verhältnisse

IV. Steuerliche Verhältnisse

V. Betriebliche Kennzahlen 2018

A. GESETZLICHER PRÜFUNGSAUFTRAG

1 Als gesetzlicher Prüfungsverband haben wir bei der

Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG,
Schwedt/Oder

(im Folgenden kurz Genossenschaft oder WOBAG genannt), gemäß § 53 Abs. 1 und 2 GenG zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung eine Pflichtprüfung durchgeführt. Der über diese Prüfung verfasste Bericht wurde nach den Grundsätzen des neuen IDW Prüfungsstandards 450 erstellt.

In Anlage III haben wir die einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung aufgegliedert und erläutert.

Wir bestätigen gemäß § 58 Abs. 1 GenG in Verbindung mit § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Unsere Haftung gegenüber der geprüften Genossenschaft und Dritten bestimmt sich nach § 62 Abs. 2 GenG.

B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

LAGE DER GENOSSENSCHAFT

Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Genossenschaft durch den Vorstand

2 Unsere Stellungnahme beruht auf der Beurteilung der Lage der Genossenschaft durch den Vorstand im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 und im Lagebericht. Darüber hinaus wurden zur Beurteilung der Lage der Genossenschaft u. a. herangezogen: die Buchführung, Planungsrechnungen, die Mitgliederliste, Verträge sowie Aufsichtsratsprotokolle und Berichterstattungen an den Aufsichtsrat.

3 Der Vorstand hat den Jahresabschluss unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Der Einschätzung des Vorstandes liegt ein mehrjähriger Wirtschaftsplan zugrunde.

Auf folgende wesentliche Darstellungen zur Lage der Genossenschaft durch den Vorstand weisen wir hin:

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres beträgt T€ 1.828,5 (Vorjahr: Jahresüberschuss T€ 1.304,2).

Im bewirtschafteten Bestand standen am 31. Dezember 2018 199 Wohneinheiten (4,5 %) leer, nach 173 Wohneinheiten (3,9 %) zum Vorjahresstichtag.

Das Verhältnis der Zinsaufwendungen zu den Nettokaltmieten beträgt im Geschäftsjahr 2018 8,5 % (Vorjahr: 10,2 %) und das des Kapitaldienstes zu den Mieteinnahmen 41,0 %.

Im Geschäftsjahr 2018 hat die Genossenschaft umfangreiche Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen im Wohnungsbestand auf hohem Niveau durchgeführt. Im Rahmen des Modernisierungsprogramms Wohnquartier „Grünes Eck“ wurden im Julian-Marchlewski-Ring 25-33a die Ausstattung mit Aufzugsanlagen, großzügigeren Balkonanlagen sowie die Anlage von Mietergärten für die Erdgeschosswohnungen fortgeführt und zum Jahresende 2018 abgeschlossen. Im Stadtteil Talsand erfolgten in der Anne-Frank-Straße 2-8, 10-18 und 20-26 sowie in der Bertha-von-Suttner-Straße 19-29 u. a. der Einbau von Aufzügen, die Strangsanierung sowie die Brandschutzsanierung der Keller. Dieses Programm soll Ende 2021 beendet werden.

Für das geplante Neubauvorhaben „Augustiner Tor“ sowie anstehende Modernisierungsobjekte in 2019-2021 wurden umfangreiche Planungsleistungen erbracht.

Weiter wurden u. a. vielfältige Einzelmaßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung, Fassadensanierungen sowie Strangsanierungen durchgeführt.

Die Kosten für die Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen betrugen 2018 mehr als Mio. € 13,7.

Die Eigenkapitalquote beträgt 45,5 % des Bilanzvolumens nach 47,7 % zum Vorjahresstichtag.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Berichtsjahr und bis zum Prüfungszeitpunkt gegeben. Zukünftige Liquiditätsengpässe werden nicht erwartet.

Insgesamt wird die Entwicklung der Genossenschaft vom Vorstand wie folgt eingeschätzt:

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 gesetzliche Verordnungen üben einen unterschiedlichen Einfluss aus und sind ständig unter Beobachtung. Vom Vorstand wird auch künftig für die Genossenschaft keine Bestandsgefährdung und Entwicklungsbeeinträchtigung gesehen.

4 Die Aussagen zum Geschäftsverlauf und zur Lage der Genossenschaft stimmen mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen überein. Die Beurteilung der Lage, des Fortbestandes und der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung der Genossenschaft erscheint uns aus heutiger Sicht plausibel. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist die Beurteilung der Lage der Genossenschaft durch den Vorstand im erforderlichen Umfang zutreffend dargestellt.

C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

I. GEGENSTAND DER PRÜFUNG

5 Gegenstand der Pflichtprüfung nach § 53 GenG sind zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft. In die Prüfung sind gemäß § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB die Einhaltung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften über den Jahresabschluss, den Lagebericht und der sie ergänzenden Vorschriften der Satzung sowie die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung einzubeziehen. Zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse bedarf es insbesondere einer Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder den Lagebericht ergeben. Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z. B. Untreuehandlungen oder Unterschlagungen, sowie die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten sind grundsätzlich nicht Gegenstand einer Abschlussprüfung. Im Verlauf unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.

II. ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

6 Die Prüfungshandlungen vor Ort haben wir im April/Mai 2019 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft in 16303 Schwedt, Flinkenberg 26-30, vorgenommen.

Alle erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Der Vorstand hat uns in einer berufsüblichen Vollständigkeitserklärung bestätigt, dass unter Berücksichtigung der maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätze in dem von uns geprüften Jahresabschluss für 2018 sämtliche bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände, Schulden (Verpflichtungen, Wagnisse etc.), Rechnungsabgrenzungen und Sonderposten berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten sowie alle erforderlichen Angaben gemacht sind.

Wir weisen darauf hin, dass die gesetzlichen Vertreter für die Rechnungslegung, die dazu eingerichteten internen Kontrollen (IKS) und die uns gegenüber gemachten Angaben die Verantwortung tragen. Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und die gemachten Angaben im Rahmen einer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses haben wir nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgelegten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt.

Danach sind die Prüfungshandlungen vom Abschlussprüfer mit dem erforderlichen Maß an Sorgfalt so zu bestimmen, dass unter Beachtung der Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf das durch den Jahresabschluss und den Lagebericht vermittelte Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Damit erfordert die Zielsetzung der Abschlussprüfung regelmäßig keine lückenlose Prüfung. Der Umfang der Einzelfallprüfungen bestimmte sich gemäß diesen Grundsätzen vielmehr nach den Ergebnissen von Systemprüfungen, der Bedeutung des einzelnen Prüfungsgegenstandes für das Gesamturteil und nach dem Fehlerrisiko im einzelnen Prüffeld.

Auf der Grundlage unseres risikoorientierten Prüfungsansatzes haben wir im Rahmen unserer Prüfung zunächst die Prüfungsstrategie erstellt. Diese basiert auf unserem Verständnis des Unternehmens und seines rechtlichen und wirtschaftlichen Umfeldes, Auskünften des Vorstandes über die wesentlichen Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, analytischen Prüfungshandlungen zur Einschätzung der Prüfungsrisiken, einer vorläufigen Einschätzung des allgemeinen Internen Kontrollsystems (IKS) der Genossenschaft und auf der Berücksichtigung von Feststellungen aus vorangegangenen Prüfungen.

Anschließend haben wir unter Berücksichtigung von Risikoaspekten in für die Abschlussprüfung relevanten Prüffeldern Aufbauprüfungen zur Beurteilung der Angemessenheit der implementierten internen Kontrollmaßnahmen durchgeführt. Auf Basis dieser insgesamt gewonnenen Erkenntnisse haben wir analysiert, ob bedeutsame Prüfungsrisiken sowie Risiken, bei denen aussagebezogene Prüfungshandlungen allein zur Gewinnung hinreichender Sicherheit nicht ausreichen, vorliegen und diese gegebenenfalls hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Rechnungslegung insgesamt (Abschlussebene) und auf einzelne Aussagen in der Rechnungslegung (Aussageebene) beurteilt.

Je nach Gewichtung der beurteilten Fehlerrisiken haben wir allgemeine prüferische Reaktionen sowie Funktionsprüfungen geplant. Als Ergebnis der Risikobeurteilung wurden einzelne Prüfungsziele sowie Prüfungsschwerpunkte identifiziert und ein Prüfprogramm unter Festlegung von Art und Umfang der aussagebezogenen Prüfungshandlungen entwickelt.

Erkenntnisse aus der Systemprüfung von Teilbereichen des rechnungslegungsbezogenen IKS haben wir bei der Bestimmung der analytischen Prüfungshandlungen und der Einzelfallprüfungen berücksichtigt.

Im Rahmen unserer Einzelfallprüfungen haben wir Bestätigungen von Kreditinstituten und Rechtsanwälten eingeholt.

An der Inventur des Vorratsvermögens haben wir aufgrund der nachrangigen Bedeutung der Vorräte für die Genossenschaft nicht teilgenommen.

Im Rahmen unserer Jahresabschlussprüfung haben wir keine Ergebnisse Dritter, bei denen der Mandant Dritte beauftragt hat, oder bei denen wir Auftraggeber waren, verwertet.

Den Lagebericht haben wir unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards 350 daraufhin überprüft, ob er den Grundsätzen der Vollständigkeit, Richtigkeit, Klarheit und Übersichtlichkeit entspricht. Darüber hinaus haben wir geprüft, ob die Darstellung der Lage des Unternehmens, der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung plausibel ist und mit unseren während der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen übereinstimmt. Die Darstellung der künftigen Entwicklung haben wir auf Plausibilität, Widerspruchsfreiheit und Vollständigkeit geprüft. Dazu haben wir u. a. die Planungsrechnungen des Unternehmens zugrunde gelegt.

D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG

I. ORDNUNGSMÄßIGKEIT DER RECHNUNGSLEGUNG

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

7 Die Genossenschaft verwendet für ihre Buchführung die Software Wowinex der Firma Haufe-Lexware Real Estate AG mit den Modulen Finanzbuchhaltung, Hausbewirtschaftung, Mietenbuchführung, Instandhaltung, Anlagen- und Mitgliederbuchhaltung.

Die Lohn- und Gehaltsbuchhaltung erfolgt extern.

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Sicherheit der rechnungsrelevanten Daten und IT-Systeme nicht gegeben ist.

Nach unseren Feststellungen sind die buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle fortlaufend, vollständig und zeitnah aufgezeichnet.

Alle erbetenen Aufklärungen sowie die Bestandsnachweise wurden durch Inventarverzeichnisse der Vermögensgegenstände und Schuldposten (Anlagenverzeichnisse, Grundbuchauszüge, Verträge, Bestandsprotokolle, Kontoauszüge, Saldenlisten) und sonstige geeignete Unterlagen erbracht.

Das Belegwesen ist geordnet.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den Erfordernissen der Genossenschaft. Ihr liegt ein ausreichend gegliederter, auf die Tätigkeit der Genossenschaft abgestimmter Kontenplan zugrunde.

Die aus den weiteren geprüften Unterlagen zu entnehmenden Informationen führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.

2. Jahresabschluss

8 Die Genossenschaft ist eine mittelgroße Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB. Die Bilanz zum 31. Dezember 2018 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2018 sind ordnungsgemäß aus dem Buchwerk der Genossenschaft entwickelt und ebenso wie der Anhang nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften für Genossenschaften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und der Satzung aufgestellt worden. Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem von uns geprüften Vorjahresabschluss übernommen. Die Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen wurden beachtet.

Der Ansatz, der Ausweis und die Bewertung der Posten des Jahresabschlusses sowie die Angaben im Anhang stehen im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften.

Der Anhang enthält alle nach den gesetzlichen Vorschriften erforderlichen Angaben und Erläuterungen.

3. Lagebericht

9 Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Vorschriften und steht im Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Er vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Genossenschaft. Die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung sind zutreffend dargestellt. Die Berichterstattung über die voraussichtliche Entwicklung der Genossenschaft ist zutreffend.

II. GESAMTAUSSAGE DES JAHRESABSCHLUSSES

10 Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft.

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen des Jahresabschlusses sind in dem als Anlage I beigefügten Anhang angegeben.

III. ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

1. Vermögenslage

11 In der nachstehenden Übersicht werden der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft in zusammengefasster Form dargestellt:

	31. Dezember 2018		31. Dezember 2017		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Langfristiges Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	6,3	0,0	6,6	0,0	-0,3
Sachanlagen	103.252,4	93,6	97.734,9	95,6	5.517,5
Finanzanlagen	156,3	0,1	156,3	0,2	0,0
	103.415,0	93,7	97.897,8	95,8	5.517,2
Mittel- und kurzfristiges Vermögen					
Übriges Vorratsvermögen	97,7	0,1	95,7	0,1	2,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	271,2	0,3	308,3	0,2	-37,1
Liquide Mittel	5.257,1	4,8	2.431,6	2,4	2.825,5
Bausparguthaben	1.227,8	1,1	1.493,6	1,5	-265,8
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	53,5	0,0	49,6	0,0	3,9
	6.907,3	6,3	4.378,8	4,2	2.528,5
Bilanzvolumen	110.322,3	100,0	102,276,6	100,0	8.045,7
Passiva					
Langfristiges Kapital					
Eigenkapital	50.247,7	45,5	48.796,2	47,7	1.451,5
Fremdkapital	56.656,5	51,4	50.845,6	49,7	5.810,9
	106.904,2	96,9	99.641,8	97,4	7.262,4
Mittel- und kurzfristiges Kapital					
Rückstellungen	427,0	0,4	333,1	0,3	93,9
Verbindlichkeiten	2.991,1	2,7	2.301,7	2,3	689,4
	3.418,1	3,1	2.634,8	2,6	783,3
Bilanzvolumen	110.322,3	100,0	102.276,6	100,0	8.045,7

12 In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	T€
Bilanzsumme	117.214,1
Betriebskostenvorlagen mit den Vorschüssen der Mieter	-6.890,9
Mietkautionsguthaben mit Verbindlichkeiten aus Vermietung	-0,9
Bilanzvolumen laut Vermögenslage	110.322,3

13 Unter den Sachanlagen sind folgende Werte bilanziert:

	31. Dezember 2018	31. Dezember 2017	Veränderungen
	T€	T€	T€
Grund und Boden	13.656,6	13.656,6	0,0
Gebäude	86.547,2	81.294,9	5.252,3
Außenanlagen	1.217,2	1.348,5	-131,3
Betriebs- und Geschäftsausstattung	257,3	253,6	3,7
Anlagen im Bau	6,7	0,0	6,7
Bauvorbereitungskosten	1.567,4	1.129,1	438,3
Geleistete Anzahlungen	0,0	52,2	-52,2
	103.252,4	97.734,9	5.517,5

Die Zunahme des Sachanlagevermögens resultiert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten im Rahmen der Bautätigkeit (T€ 9.229,1) und Zugänge von Betriebs- und Geschäftsausstattung (T€ 118,0), denen Abschreibungen von T€ 3.829,6 (davon planmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 3.291,0 und Abschreibungen aufgrund verkürzter Restnutzungsdauer bei Abrissobjekten in Höhe von T€ 538,6) gegenüberstehen.

14 Die Finanzanlagen beinhalten festverzinsliche Wertpapiere des Anlagevermögens (T€ 150,0) sowie die Beteiligungen an der GVV Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH (T€ 6,3).

15 Das übrige Vorratsvermögen (T€ 97,7) umfasst den Bestand an Reparaturmaterialvorräten nach stichtagsnahen Inventuren.

16 Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

	31. Dezember 2018	31. Dezember 2017	Veränderungen
	T€	T€	T€
Forderungen aus/gegen			
Vermietung	84,8	57,5	27,3
Lieferungen und Leistungen	12,8	4,4	8,4
Beteiligungsunternehmen	4,3	3,3	1,0
Sonstige Vermögensgegenstände	169,3	243,1	-73,8
	271,2	308,3	-37,1

Die Forderungen aus Vermietung sind um T€ 27,3 gestiegen und entsprechen 0,8 % der Sollmiete (Vorjahr: 0,7 %).

Abschreibungen auf Mietforderungen wurden im Berichtsjahr in Höhe von T€ 37,9 vorgenommen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten mit T€ 101,5 Wertguthaben für die Insolvenzabsicherung von Altersteilzeitarbeitsverhältnissen.

17 Die Eigenkapitalquote im Verhältnis zum Bilanzvolumen beträgt 45,5 % (Vorjahr: 47,7 %). Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	31. Dezember 2018	31. Dezember 2017	Veränderungen
	T€	T€	T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	4.573,0	4.955,6	-382,6
Kapitalrücklage	34,4	28,7	5,7
Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	26.466,0	26.466,0	0,0
Gesetzliche Rücklage	7.745,1	7.562,3	182,8
Bauerneuerungsrücklage	9.769,0	8.595,2	1.173,8
Andere Ergebnisrücklagen	14,6	14,6	0,0
Bilanzgewinn	1.645,6	1.173,8	471,8
	50.247,7	48.796,2	1.451,5

Der Bilanzgewinn 2017 von T€ 1.173,8 wurde auf Grund des Beschlusses der Vertreterversammlung in 2018 der Bauerneuerungsrücklage zugeführt. Vom Jahresüberschuss 2018 (T€ 1.828,5) wurden T€ 182,8 der gesetzlichen Rücklage zugeführt.

18 Die langfristigen Verbindlichkeiten (T€ 56.656,5) verringerten sich durch planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 4.689,1. Diesen stehen Valutierungen von drei Darlehen in Höhe von gesamt T€ 10.500,0 gegenüber, von denen T€ 8.500,0 die Modernisierungsvorhaben an den Objekten Julian-Marchlewski-Ring 25-33a, Anne-Frank-Straße 2-8, 10-18, 20-26 und Bertha-von-Suttner-Straße 19-29 sowie T€ 2.000,0 zur Vorbereitung des Neubauprojekts „Augustiner Tor“ betreffen.

19 Die kurzfristigen Rückstellungen (T€ 427,0) umfassen im Wesentlichen Verpflichtungen aus Altersteilzeit (T€ 119,3), Jubiläumszuwendungen (T€ 75,8), Steuerrückstellungen (T€ 66,3), Urlaubs- und Gleitzeitverpflichtungen (T€ 51,8), Archivierungskosten (T€ 33,6) sowie Prüfungskosten (T€ 30,3).

20 Die kurzfristigen Verbindlichkeiten (T€ 2.991,1) beinhalten überwiegend Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (T€ 1.646,9).

21 Insgesamt ist das Bilanzvolumen um T€ 8.045,7 auf T€ 110.322,3 gestiegen. Bei den Aktiva erhöhte sich insbesondere das Sachanlagevermögen. Die Zunahme der Passiva resultiert vornehmlich aus dem Anstieg des Fremdkapitals.

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) sank von 95,8 % auf 93,7 %; der Anteil der langfristigen Finanzierung von 97,4 % auf 96,9 %.

Die dem Unternehmen langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren neben langfristigen Vermögenswerten noch T€ 3.489,2 im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Dem kurzfristigen Vermögen von T€ 6.907,3 stehen kurz- und mittelfristiges Kapital von T€ 3.418,1 gegenüber.

2. Finanzlage

22 Zum 31. Dezember 2018 verfügte die Genossenschaft über liquide Mittel in Höhe von Mio. € 5,3. Der Finanzmittelbestand setzt sich aus Barmitteln und Termin- sowie Festgeldguthaben zusammen.

Die Genossenschaft konnte im Berichtszeitraum ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen.

23 Die nachfolgende Kapitalflussrechnung nach DRS 21 macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent:

	2018	2017
	T€	T€
Periodenergebnis	1.828,5	1.304,2
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.836,7	3.305,2
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	18,9	114,4
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	31,8	46,1
Sonstige Zuschüsse	-10,5	-24,1
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Forderungen	-3,9	-197,7
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten	721,7	-899,6
Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.217,9	1.418,4
Sonstige Beteiligungserträge	-5,8	-4,5
Ertragsteueraufwand	121,7	10,1
Ertragsteuerzahlungen	-55,5	-35,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.701,5	5.036,6
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	-9.354,0	-6.471,8
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	-276,4	-396,8
Erhaltene Zinsen	17,5	26,9
Erhaltene Beteiligungserträge	5,8	4,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-9.607,1	-6.837,2
Veränderung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	-382,5	69,5
Kapitalrücklage	5,6	5,7
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-4.689,1	-3.599,8
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	10.500,0	6.431,4
Einzahlungen aus Bausparguthaben	542,3	0,0
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	10,5	24,1
Gezahlte Zinsen	-1.255,7	-1.411,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	4.731,1	1.519,1
Veränderung des Finanzmittelbestandes	2.825,5	-281,5
Stand Finanzmittel zum 31. Dezember	5.257,1	2.431,6

Die Mittelzuflüsse aus laufender Geschäfts- und Finanzierungstätigkeit von insgesamt T€ 12.432,6 übersteigen den Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit von T€ 9.607,1 um T€ 2.825,5.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reicht im Berichtsjahr aus, die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 4.689,1 zu bedienen.

24 Die Genossenschaft hat im Januar 2019 einen mehrjährigen Wirtschaftsplan für den Zeitraum 2019 bis 2023 erstellt, dieser wurde am 17. Januar 2019 vom Aufsichtsrat bestätigt.

Folgende grundlegende Prämissen liegen der Finanzplanung zugrunde:

Mietenentwicklung:	Die Erlöse aus Vermietung steigen sukzessiv von T€ 15.145,9 in 2019 auf T€ 15.642,1 in 2023. Die wegen geplanter Modernisierung steigenden Umlagen gemäß § 559 BGB sind neben dem Zugang aus Mieten für den geplanten Neubau in den Jahren 2020-2021 berücksichtigt.
Erlösschmälerungen:	Für den Leerstand wurden Erlösschmälerungen von 5,1 % der Kaltmiete im Jahr 2019 ansteigend auf 6,5 % der Kaltmiete ab 2021 angenommen.
Zinsentwicklung:	Aufgrund derzeit geltender Zins- und Tilgungspläne sind Zinsen bis 5,42 % p. a. berücksichtigt. Zuflüsse aus Kreditaufnahmen sind 2019 mit Mio. € 8,5, 2020 mit Mio. € 7,4 sowie 2021-2023 mit je Mio. € 3,0 p. a. geplant.
Leerstand:	Der Leerstand für Wohnungen beträgt zum 31. Dezember 2018 199 im bewirtschafteten Bestand. Im Rahmen des Stadtumbaukonzeptes soll dem Leerstand durch Abriss oder Rückbau in den kommenden Jahren ab 2021 entgegengewirkt werden.
Instandhaltung/ Instandsetzung:	Die Fremdkosten für Instandhaltung sind insgesamt in Höhe von Mio. € 14,5 für die kommenden fünf Jahre angesetzt.
Grunderwerb:	Für den Kauf von Grundstücken sind in 2021 T€ 193,8 geplant.

Baumaßnahmen: Für Baumaßnahmen sind bis einschließlich 2022 Mio. € 26,5 berücksichtigt bei Kreditaufnahmen in Höhe von insgesamt Mio. € 24,9.

Eventuelle Ertragsteuerbelastungen sind nach einer Prognoserechnung für die Jahre 2019 bis 2023 mit T€ 30,0 p. a. mit einbezogen worden.

Die Prämissen sind nachvollziehbar.

Nach der Planung der Genossenschaft ergibt sich nachfolgende Ergebnis- und Liquiditätsentwicklung:

	2019	2020	2021	2022	2023
	T€	T€	T€	T€	T€
Jahresergebnis	1.120,3	1.485,6	1.790,8	1.931,7	1.978,1
Liquidität 1. Januar	6.484,9 [1]	4.539,8	4.659,9	4.627,5	4.942,7
Einnahmen	30.278,4	29.392,3	24.870,0	24.951,7	25.022,2
Ausgaben	-32.223,5	-29.272,2	-24.902,4	-24.636,5	-24.828,5
Liquidität 31. Dezember	4.539,8	4.659,9	4.627,5	4.942,7	5.136,4

[1] Wert wurde an den tatsächlichen Stand der flüssigen Mittel sowie der Bausparguthaben zum 31. Dezember 2018 angepasst.

3. Ertragslage

25 Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	2018		2017		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	21.367,9	97,8	21.019,2	96,7	348,7
Übrige Umsatzerlöse und Erträge	265,8	1,2	469,4	2,2	-203,6
Bestandsveränderungen	74,9	0,3	205,7	0,9	-130,8
Aktivierte Eigenleistungen	140,3	0,7	35,7	0,2	104,6
	21.848,9	100,0	21.730,0	100,0	118,9
Betriebskosten und Grundsteuer	6.887,4	31,5	6.625,8	30,5	261,6
Instandhaltungsaufwand	2.740,4	12,5	3.775,8	17,4	-1.035,4
Personalaufwendungen	4.047,1	18,5	4.041,7	18,6	5,4
Abschreibungen	3.836,7	17,6	3.305,2	15,2	531,5
Zinsaufwand	1.236,6	5,7	1.454,6	6,7	-218,0
Übrige Aufwendungen	1.175,0	5,4	1.253,3	5,8	-78,3
	-19.923,2	91,2	-20.456,4	94,2	533,2
Geschäftsergebnis	1.925,7	8,8	1.273,6	5,8	652,1
Zins- und Beteiligungsergebnis	24,5		40,7		-16,2
Ergebnis vor Steuern	1.950,2		1.314,3		635,9
Steuern	-121,7		-10,1		-111,6
Jahresergebnis	1.828,5		1.304,2		524,3

Die Zunahme der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus um T€ 166,4 gestiegenen Sollmieten sowie einem Anstieg der Umlagenerlöse um T€ 231,0 gegenüber dem Vorjahr, denen ein Anstieg der Erlösschmälerungen und Mietminderungen um T€ 48,7 gegenüber steht.

Die übrigen Umsatzerlöse und Erträge resultieren im Wesentlichen aus Versicherungsentschädigungen (T€ 99,3), Kostenerstattungen (T€ 34,9) und Zuschüssen (T€ 10,5).

Die Instandhaltungsaufwendungen (Fremdleistungen) sind um T€ 1.035,4 gesunken.

Die planmäßige Tilgung der Darlehen führte zu einer Abnahme der Zinsaufwendungen. Der durchschnittliche Zinssatz für das Fremdkapital beläuft sich im Geschäftsjahr 2018 auf 2,28 % nach 2,93 % im Vorjahr.

Das Verhältnis der Zinsaufwendungen zu den Nettokaltmieten beträgt im Geschäftsjahr 2018 8,5 % (Vorjahr: 10,2 %) und das des Kapitaldienstes zu den Mieteinnahmen 41,0% (Vorjahr: 35,3 %).

Die übrigen Aufwendungen sind im Wesentlichen durch niedrigere Kosten für Vermessung, Mitgliederbetreuung sowie Beratung gesunken.

26 Das Zins- und Beteiligungsergebnis (T€ 24,5) resultiert aus Zins- (T€ 18,7) und Beteiligungserträgen (T€ 5,8).

Das Jahresergebnis 2018 in Höhe von T€ 1.828,5 hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 524,3 erhöht.

Die Spartenergebnisse und deren Veränderungen zum Vorjahr werden im Folgenden erläutert.

27 Das Geschäftsergebnis verteilt sich nach den Ermittlungen der Genossenschaft auf folgende Leistungssparten:

	2018 Gewinn/ Verlust (-) T€	2017 Gewinn/ Verlust (-) T€
Hausbewirtschaftung		
Vermietung	2.942,6	1.693,6
Umlagen	-364,8	-175,9
	2.577,8	1.517,7
Bau- und Modernisierungstätigkeit	100,1	-3,3
Mitgliederbetreuung	-131,5	-156,6
Unternehmensentwicklung	-620,7	-84,2
	1.925,7	1.273,6

28 Das Ergebnis des umsatzstärksten Kostenträgers Vermietung setzt sich wie folgt zusammen:

	2018	2017	Veränderungen
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse (ohne Umlagen)	15.150,0	14.983,7	166,3
Erlösschmälerungen	-681,3	-632,7	-48,6
Sonstige Erträge	265,8	469,5	-203,7
	14.734,5	14.820,5	-86,0
Abschreibungen	3.177,4	3.168,5	8,9
Zinsaufwendungen	1.236,6	1.454,6	-218,0
Instandhaltung (einschließlich Gemeinkosten)	4.922,7	5.998,4	-1.075,7
Verwaltungsaufwand	2.068,6	2.066,0	2,6
Übrige Aufwendungen	386,6	439,4	-52,8
	-11.791,9	-13.126,9	1.335,0
Ergebnis Vermietung vor Umlagen	2.942,6	1.693,6	1.249,0
Umlagenergebnis			
Bestandserhöhung	6.890,8	6.815,9	74,9
Umsatzerlöse aus Umlagen	6.899,2	6.668,2	231,0
Umlagefähige Betriebskosten (einschließlich auf Leerstand entfallend)	-7.338,9	-7.049,9	-289,0
Bestandsminderung	-6.815,9	-6.610,1	-205,8
	-364,8	-175,9	-188,9
Ergebnis Vermietung (gesamt)	2.577,8	1.517,7	1.060,1

Das Ergebnis der Sparte Vermietung ist geprägt durch gestiegene Umsatzerlöse und geringere sonstige Erträge bei gleichzeitig gesunkenen Instandhaltungsaufwendungen und gesunkenen Zinsaufwendungen. Das Vermietungsergebnis vor Umlagen ist zum Vorjahr um T€ 1.249,0 gestiegen.

Die Veränderung des Umlagenergebnisses beträgt zum Vorjahr T€ -188,9.

Die Genossenschaft rechnet damit, dass von den im Jahr 2018 angefallenen und abrechenbaren Betriebskosten T€ 460,1 aufgrund von Leerstand, Freizug u. a. nicht mit den Mietern abgerechnet werden können und somit vom Unternehmen zu tragen sind.

29 Im Bereich Bau- und Modernisierungstätigkeit führen aktivierte Eigenleistungen in Verrechnung mit Verwaltungskosten zum Gewinn von T€ 100,1 und in der Sparte Mitgliederbetreuung führen Verwaltungskosten zum Verlust von T€ 131,5. Bei der Unternehmensentwicklung beeinflussen im Wesentlichen Abschreibungen zur Anpassung an die verkürzte Restnutzungsdauer bei zum Abriss vorgesehenen Wohngebäuden in Höhe von T€ 538,6 das Ergebnis.

E. ZUSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN AUS DER PRÜFUNG DER ORDNUNGSMÄßIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

I. TÄTIGKEIT DER ORGANE

30 Hinsichtlich der rechtlichen Verhältnisse der Genossenschaft einschließlich der Besetzung des Vorstandes und des Aufsichtsrates sowie zur Vertreterversammlung verweisen wir auf Anlage IV unseres Berichtes.

1. Vorstand

31 Der Bericht über unsere Prüfung, der den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 einbezog, wurde in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat beraten und am 21. Juni 2018 von der Vertreterversammlung zur Kenntnis genommen.

Die in § 339 HGB bezeichneten Unterlagen betreffend das Geschäftsjahr 2017 wurden am 18. Februar 2019 im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht.

Im Berichtsjahr fanden sieben gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt. Neben der Beratung der Mittelfristplanung und dem Soll-Ist-Vergleich wurde insbesondere über Bau- und Modernisierungsvorhaben sowie das in Planung befindliche Neubauvorhaben Augustiner Tor beraten.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat unseres Erachtens ausreichend informiert. Die eingesehenen Protokolle spiegeln dieses auch entsprechend wider.

Im Rahmen der Prüfung haben wir keine Anhaltspunkte darüber erlangt, dass die vom Vorstand vorgenommenen Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung sowie den bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmten.

Die Mitgliederliste gemäß § 30 GenG enthält die erforderlichen Angaben und wird zeitnah geführt.

2. Aufsichtsrat

32 Der Aufsichtsrat tagte gemeinsam mit dem Vorstand siebenmal.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017, den Lagebericht 2017 und den Vorschlag zur Ergebnisverwendung geprüft. Über das Ergebnis der Prüfung hat er die Vertreterversammlung am 21. Juni 2018 vor Feststellung des Jahresabschlusses unterrichtet.

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass der Aufsichtsrat die ihm gemäß GenG und Satzung obliegenden Verpflichtungen erfüllt und die ihm zustehenden Rechte wahrgenommen hat.

3. Vertreterversammlung

33 Im Geschäftsjahr 2018 fand eine Vertreterversammlung statt.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung sind die gemäß Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse von der Vertreterversammlung gefasst worden.

II. GESCHÄFTSFÜHRUNGSORGANISATION

34 Der in der Satzung genannte Unternehmensgegenstand ist mit dem Förderzweck der Mitglieder im Sinne von § 1 GenG vereinbar.

Die gesetzlich und satzungsrechtlich vorgeschriebenen Organe waren im Prüfungszeitraum ordnungsgemäß besetzt.

Die Aufgabengebiete der Vorstandsmitglieder werden durch den vorliegenden Geschäftsverteilungsplan sachgerecht zugeordnet.

Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat liegen vor.

Über Aufsichtsratssitzungen und Vertreterversammlungen werden aussagefähige Protokolle erstellt.

Die Geschäftsführungsorganisation gab keinen Anlass zu Bedenken.

III. GESCHÄFTSFÜHRUNGSINSTRUMENTARIUM

35 Zur Organisation des Genossenschaftsbetriebes durch den Vorstand unter Zugrundelegung der Bestimmungen der Satzung werden folgende Ausführungen gemacht:

Personal- und Betriebsorganisation

Die Genossenschaft beschäftigte am 31. Dezember 2018 neben zwei Vorstandsmitgliedern, 34 Angestellte, 20 Handwerker, 21 Hauswarte und Hausmeister und fünf Auszubildende.

Ein Organisationsplan liegt vor. Daraus gehen Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche, Zuständigkeiten und Weisungsbefugnisse hervor. Arbeitsplatzbeschreibungen liegen jeweils für die Mitarbeiter vor. Vertretungsregelungen sind berücksichtigt.

Internes Kontrollsystem

36 In der Genossenschaft sind im Bereich des Zahlungsverkehrs, der Führung der Mitgliederliste, Sollmietenerfassung, des Vertragswesens organisatorische Sicherungsmaßnahmen, insbesondere durch das Vier-Augen-Prinzip, eingerichtet. Weitere Überwachungsmaßnahmen sind durch nachgelagerte Kontrollen vom Vorstand eingerichtet.

Die Genossenschaft holt für die Vergabe größerer Aufträge mindestens drei Konkurrenzangebote ein.

Planungswesen und Risikofrüherkennung

37 Die Genossenschaft hat eine fünfjährige Finanzplanung bis 2023 erstellt. Die Überarbeitung der mittelfristigen Finanzplanung erfolgt jährlich. In einem kürzeren Zeitintervall (monatlich) erfolgt die laufende Liquiditätsüberwachung. Ein Soll-Ist-Vergleich wird quartalsweise für die Ausgaben von Investitionen und Instandhaltungen vorgenommen.

Bei der Planung der Investitionen werden grundsätzlich Wirtschaftlichkeits- und Rentabilitätsberechnungen erstellt sowie deren Finanzierbarkeit geprüft.

Das Planungswesen als Element der Risikofrüherkennung entspricht den betrieblichen Erfordernissen.

Versicherungsschutz

38 Die bei Wohnungsunternehmen üblichen Versicherungen, insbesondere Gebäudeversicherungen und Grundstückshaftpflichtversicherungen, sind auskunftsgemäß abgeschlossen. Die Angemessenheit des Versicherungsschutzes der Genossenschaft war nicht Gegenstand der Prüfung.

Ergebnis

39 Das eingerichtete Geschäftsführungsinstrumentarium stellt auf die Belange der Genossenschaft ausreichend ab.

IV. EINHALTUNG DES FÖRDERZWECKS/BETEILIGUNGEN

40 Zweck der Genossenschaft ist nach § 2 Abs. 1 der Satzung die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere, sozial und wirtschaftlich verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen. Sie ist an der Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH beteiligt.

Der in der Satzung genannte Unternehmensgegenstand ist mit dem Förderzweck der Mitglieder i. S. v. § 1 GenG vereinbar.

Ergebnis

41 Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

V. GRUNDLAGEN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHEN TÄTIGKEIT

1. Bewirtschaftung des Hausbesitzes

42 Die Genossenschaft ist Eigentümerin folgender Mietbestände:

	2018		2017	
	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche
		m²		m²
Wohnungen, WG-Zimmer	4.437	265.822	4.438	266.334
Gewerbeeinheiten	58	5.392	61	5.554
	4.495	271.214	4.499	271.888
Garagen/Stellplätze	1.051		983	
Eigengenutzte Einheiten (ohne Verwaltungsgebäude)	19	732	18	699

Ferner betragen die Nutzflächen für die Geschäftsstelle 1.013 m² und für den Regiebetrieb 945 m².

Gegenüber dem Vorjahr haben sich Veränderungen durch Zusammenlegung von Wohnungen sowie durch Umwandlung von Gewerben in Wohnungen ergeben.

43 Am 31. Dezember 2018 waren nach Angaben des Unternehmens 199 Wohneinheiten (4,5 %) nicht vermietet.

44 Die Sollmieten für Wohnungen erhöhten sich um insgesamt T€ 162,4. Erlösmindernd haben sich der Abriss sowie die Zusammenlegung von Wohnraum ausgewirkt (T€ 24,0 einschließlich Vorjahresauswirkungen). Erlöserhöhend wirkten sich Neuvermietungszuschläge und Vertragsänderungen (T€ 121,4), Mieterhöhungen nach § 559 BGB aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen (T€ 36,2) sowie Mieterhöhungen nach § 558 (T€ 9,9) und Vorjahresauswirkungen (T€ 18,9) aus.

45 Die Aufwendungen für die Instandhaltung des eigenen Hausbesitzes sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.075,7 auf T€ 4.922,7 gesunken. Sie setzen sich zusammen aus:

	2018		2017	Veränderungen
	T€	T€	T€	T€
Fremdkosten		2.740,4	3.775,8	-1.035,4
Leistungen der Regieabteilung				
Personalkosten (Handwerker/ Hausmeister)	1.139,5			
Sachkosten/Abschreibungen	205,7	1.345,2	1.407,2	-62,0
Verwaltungsgemeinkosten		837,1	815,4	21,7
Gesamtaufwand		4.922,7	5.998,4	-1.075,7

Der Instandhaltungsaufwand betrug im Berichtsjahr € 17,92 je m² bewirtschafteter Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: € 21,85 je m²). Unter Einbeziehung der aktivierten Modernisierungskosten betragen die Modernisierungs- und Instandhaltungskosten € 47,23 je m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: € 41,66 je m²).

Auch im Geschäftsjahr 2018 fielen Instandhaltungsaufwendungen für Maßnahmen zur Wiedervermietung an.

2. Grundstücksbestand

46 Die Genossenschaft ist seit dem 1. Juli 1990 wirtschaftliche Eigentümerin der zur Wohnungsversorgung genutzten Grundstücke.

Am 31. Dezember 2018 verfügt die Genossenschaft nach ihren Unterlagen über eine Gesamtgrundstücksfläche von 519.948 m² mit einem Buchwert von Mio. € 13,7.

Die Grundbucheintragungen bzw. die Zuordnungen auf die Genossenschaft sind auskunftsgemäß erfolgt.

Mit Grundstückskaufvertrag vom 20. September 2018 hat die Genossenschaft eine Grundstücksfläche von 4.428 m² zu einem Kaufpreis von € 203.688,00 erworben. Der Wechsel von Lasten und Nutzen erfolgte am 5. Februar 2019.

3. Bau- und Modernisierungstätigkeit

47 Die Genossenschaft führte auch im Geschäftsjahr 2018 umfassende Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen im Umfang von Mio. € 8,2 durch.

Die Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen betreffen insbesondere Maßnahmen in der Anne-Frank-Straße 2-8, 10-18 und 20-26 im Umfang von T€ 3.910,3 sowie Maßnahmen im Julian-Marchlewski-Ring 25-33a (T€ 2.588,6) und Bertha-von-Suttner-Straße 19-29 (T€ 1.449,6).

Für weitere, in Folgejahren, geplante Modernisierungs-, Umbau- und Neubaumaßnahmen wurden im Geschäftsjahr T€ 1.038,8 für Planungs- und Projektierungsleistungen investiert.

Das Gesamtvolumen sämtlicher in 2019 vorgesehener Investitionsmaßnahmen (Instandhaltung, Modernisierung und Neubau/Grunderwerb) beträgt laut Wirtschaftsplan 2019 (Stand: Januar 2019) T€ 13.369,9. Die Finanzierung dieser Maßnahmen ist mit T€ 8.502,5 (für 2019) durch Fremdmittel und restlich durch Eigenmittel vorgesehen.

F. ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

48 Vorstehender Bericht ist das Ergebnis unseres gesetzlichen Prüfungsauftrages nach § 53 GenG im Rahmen der Prüfung der Genossenschaft.

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Im Rahmen dieser Prüfung haben wir den in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschluss einschließlich des Lageberichtes für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung von 4.495 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsmäßigen Auftrag der Genossenschaft.

Im Rahmen unserer Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Die Buchführung entspricht formell und materiell den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Anforderungen und stellt die Situation der Genossenschaft zutreffend dar.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2018 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldteilen ausgeglichen. Die Eigenkapitalquote im Verhältnis zum Bilanzvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 45,5 % (Vorjahr: 47,7 %).

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2018 gewährleistet. Aus der Planungsrechnung der Genossenschaft ergibt sich in den Folgejahren eine ausreichende, aber abnehmende Liquidität.

Im Geschäftsjahr 2018 entstand ein Jahresüberschuss von T€ 1.828,5 (Vorjahr: Jahresüberschuss T€ 1.304,2) bei einem Überschuss aus der Leistungssparte Hausbewirtschaftung von T€ 2.577,8 (Vorjahr: T€ 1.517,7).

Zum 31. Dezember 2018 standen 199 Wohneinheiten leer. Dies entspricht einer Leerstandquote von 4,5 % des Wohnungsbestandes.

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Berlin, den 21. Mai 2019

BBU VERBAND BERLIN-BRANDENBURGISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V. * BERLIN *
GESETZL. PRÜFUNGS-VERBAND

B B U
Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

signiert
von: Klaus Peter Hillebrand
am: 03.07.2019
um: 08:29:22 +02
Wirtschaftsprüfer

signiert
von: Torsten Fechner
am: 02.07.2019
um: 14:37:21 +02
Wirtschaftsprüfer

Anlagen

BILANZ ZUM JAHRESABSCHLUSS 2018

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2018 – 31.12.2018

Bilanz zum 31. Dezember 2018 – Aktiva

A K T I V A	31.12.2018		31.12.2017
	Angaben in €	Angaben in €	Angaben in €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		6.355,20	6.565,94
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	93.044.661,88		87.636.937,42
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	4.889.293,19		5.176.118,16
3. Grundstücke ohne Bauten	3.486.961,57		3.486.961,57
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	257.297,83		253.591,85
5. Anlagen im Bau	6.737,52		0,00
6. Bauvorbereitungskosten	1.567.410,98		1.129.089,48
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	103.252.362,97	52.201,43
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	6.300,00		6.300,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	150.000,00	156.300,00	150.000,00
Anlagevermögen		**103.415.018,17**	**97.897.765,85**
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	6.890.810,13		6.815.922,65
2. Andere Vorräte	97.828,02	6.988.638,15	95.642,36
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	84.783,48		57.523,19
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.788,56		4.373,64
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.275,47		3.347,44
4. Sonstige Vermögensgegenstände	169.302,96	271.150,47	243.053,86
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	5.257.983,48		2.432.515,76
2. Bausparguthaben	1.227.801,35	6.485.784,83	1.493.640,90
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		53.465,57	49.639,50
Bilanzsumme Aktiva		**117.214.057,19**	**109.093.425,15**

BILANZ ZUM JAHRESABSCHLUSS 2018

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2018 – 31.12.2018

Bilanz zum 31. Dezember 2018 – Passiva

P A S S I V A	31.12.2018		31.12.2017
	Angaben in €	Angaben in €	Angaben in €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres	556.030,00		178.819,32
2. der verbleibenden Mitglieder	4.573.019,03		4.955.563,76
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	56.885,00	5.185.934,03	2.480,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
31.12.2018 € 15.976,97			
(31.12.2017 € 18.251,00)			
II. Kapitalrücklage		34.375,00	28.775,00
III. Ergebnisrücklage			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	26.466.048,07		26.466.048,07
2. Gesetzliche Rücklage	7.745.140,74		7.562.291,34
3. Bauerneuerungsrücklage	9.768.949,78		8.595.137,50
4. Andere Ergebnisrücklagen	14.550,69	43.994.689,28	14.550,69
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.828.493,99		1.304.235,87
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-182.849,40	1.645.644,59	-130.423,59
Eigenkapital insgesamt		**50.860.642,90**	**48.977.477,96**
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	66.260,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	360.719,62	426.979,62	333.067,94
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.967.536,56		42.682.726,42
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen	7.721.049,37		8.224.057,69
3. Erhaltene Anzahlungen	7.301.338,94		7.106.948,34
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	218.914,99		198.465,84
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.646.921,86		1.494.681,91
6. Sonstige Verbindlichkeiten	70.672,95	65.926.434,67	75.999,05
davon aus Steuern € 39.136,73			
(31.12.2017 € 37.993,76)			
Bilanzsumme Passiva		**117.214.057,19**	**109.093.425,15**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2018

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2018 – 31.12.2018

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2018 – 31.12.2018

	2018		2017
	Angaben in €	Angaben in €	Angaben in €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.367.854,45		21.019.185,21
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	55.317,68	21.423.172,13	37.565,87
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		74.887,48	205.730,07
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		140.316,04	35.713,42
4. Sonstige betriebliche Erträge		210.512,34	431.882,76
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.217.945,47		9.991.916,17
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	25,43	9.217.970,90	315,65
Rohergebnis		**12.630.917,09**	**11.737.845,51**
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.365.424,74		3.359.877,47
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	681.675,42	4.047.100,16	681.871,26
davon für Altersversorgung: 15.061,87 € (2017 16.691,89 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.836.734,31	3.305.153,61
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.166.570,36	1.244.676,74
9. Erträge aus Beteiligungen		5.807,10	4.546,61
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		18.670,78	36.123,31
davon aus Abzinsung: 1.132,05 € (2017 9.308,86 €)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.236.566,20	1.454.555,58
davon aus Abzinsung: 9.868,17 € (2017 4.587,39 €)			
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		121.721,19	10.120,02
Ergebnis nach Steuern		2.246.702,75	1.722.260,75
13. Sonstige Steuern		418.208,76	418.024,88
Jahresüberschuss		**1.828.493,99**	**1.304.235,87**
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		**-182.849,40**	**-130.423,59**
Bilanzgewinn		**1.645.644,59**	**1.173.812,28**

Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2018

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 2018 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BiLRUG), des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Nutzungsdauer beträgt für

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

Für 5 Wohngebäude erfolgt eine außerplanmäßige Abschreibung nach Restnutzungsdauer auf Grund von geplantem Abriss.

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

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgt grundsätzlich zu den Anschaffungskosten.

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

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

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

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

Nach erfolgtem Abriss (Rankgerüste, Müllstellplätze und Spielplätze/ -geräte) wurde der Abgang der Anschaffungs- und Herstellungskosten und der anteiligen Abschreibungen in Höhe von Tsd. € 44,9 erfasst. Für 5 Wohngebäude erfolgt eine außerplanmäßige Abschreibung nach Restnutzungsdauer auf Grund von geplantem Abriss.

Die Finanzanlagen beinhalten Beteiligungen an der GVV Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH in Höhe von Tsd. € 6,3 und festverzinsliche Wertpapiere (IHS) in Höhe von Tsd. € 150,0.

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind die noch nicht mit den Mietern abgerechneten Betriebskosten der Abrechnungsperiode 2018 enthalten. Der Ausweis berücksichtigt eine vorgenommene pauschale Wertberichtigung zu den nicht abgerechneten Betriebskosten für den Wohnungsleerstand.

Forderungen und „Sonstige Vermögensgegenstände“ wurden zum Nennwert ausgewiesen. Das in den sonstigen Vermögensgegenständen enthaltene Insolvenzsicherungsguthaben Altersteilzeit in Höhe von Tsd. € 101,5 ist zu Gunsten der Arbeitnehmer verpfändet. Erkennbare Risiken wurden durch Wertberichtigungen berücksichtigt, uneinbringliche Forderungen aus der Vermietung wurden abgeschrieben.

Bei den Forderungen aus Vermietung erfolgte eine Einzelwertberichtigung für beendete Mietverhältnisse in Höhe von Tsd. € 85,0. Uneinbringliche Forderungen wurden insgesamt in Höhe von Tsd. € 37,9 abgeschrieben.

Für die voraussichtliche Steuerbelastung aus Körperschafts- und Gewerbesteuer wurde eine Rückstellung in Höhe von Tsd. € 66,3 gebildet.

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

1. Rückstellungen für Prüfungskosten	30,3 Tsd. €
2. Rückstellungen für Archivierungen	33,6 Tsd. €
3. Rückstellung für Urlaubs- und Gleitzeitansprüche AN	51,8 Tsd. €
4. Rückstellungen für Jubiläumszuwendungen	75,8 Tsd. €
5. Rückstellungen für Altersteilzeit	119,3 Tsd. €

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

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2018

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

Die Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG beträgt unverändert zum Vorjahr Tsd. € 26.466,0. Die gesetzliche Rücklage erhöht sich zum 31.12.2018 um Tsd. € 182,8 auf Tsd. € 7.745,1. Der Bilanzgewinn 2017 in Höhe von Tsd. € 1.173,8 wurde laut Beschluss der Vertreterversammlung vom 21.06.2018 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Diese beträgt zum 31.12.2018 nun Tsd. € 9.769,0.

Es bestehen aktive Latenzen in Höhe von Tsd. € 4.883,3. Diese Latenzen entfallen in den nächsten Jahren auf Grund der Abschmelzung der Verlustvorträge.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2018

D. Sonstige Angaben

1. Derivate Finanzinstrumente werden in der Genossenschaft nicht eingesetzt.

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug neben den zwei Vorstandsmitgliedern

Angestellte	34
Regiehandwerker/Hausmeister	41
	75

Außerdem wurden fünf Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederentwicklung

Mitglieder am 31.12.2017	**4.799**
Abgang im Geschäftsjahr gesamt	- 240
- davon zum Ablauf 2017	(183)
(Mitglieder am 01.01.2018)	(4.616)
Zugang im Geschäftsjahr	279
Mitglieder am 31.12.2018	**4.838**
Abgang zum Ablauf des Geschäftsjahres	- 546
Verbleibende Mitglieder am 01.01.2019	**4.292**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2018 um Tsd. € 382,5 auf Tsd. € 4.573,0 vermindert. Die Mitglieder haften mit den übernommenen Anteilen. Zum Stichtag sind von den verbleibenden Mitgliedern 29.665 Anteile á € 155,00 gezeichnet.

4. Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2018 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

5. Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 1.828.493,99 ab. Gemäß § 40 der Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses € 182.849,40 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 1.645.644,59 der Bauerneuerungsrücklage zuzuführen.

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2018

6. Mitglieder des Vorstandes

Matthias Stammert bis 31.12.2022
Fachwirt Grundstücks- und Wohnungswirtschaft/ Betriebswirt (VWA)

Uwe Benthin bis 31.12.2020
Bauingenieur

7. Mitglieder des Aufsichtsrates

		Gewählt bzw. wiedergewählt am
Gustav-Otto Rinas	Vorsitzender *im Ruhestand*	21. Juni 2018
Christian Mehnert	stellvertretender Vorsitzender *Geschäftsführer*	21. Juni 2018
Jürgen Eckert	Schriftführer *Studienrat*	21. Juni 2018
Brigitte Keil	stellvertretender Schriftführer *im Ruhestand*	21. Juni 2018
Jens Kalotschke	*Anlageningenieur*	21. Juni 2018
Lutz Zwerg	*Selbstständiger Kaufmann*	21. Juni 2018
Annegret Plath	*Polizeihauptkommissarin*	21. Juni 2018

8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Schwedt, den 14.05.2019

Stammert **Benthin**
Vorstand

Anlagenspiegel per 31.12.2018

	Anschaffungs- u. Herstellungskosten						Abschreibungen					
	Stand am 01.01.2018	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuch-ungen (+)	Umbuch-ungen (-)	Stand am 31.12.2018	in früheren Jahren	des Ge-schäftsjahres	auf Abgänge	kumuliert	Buchwert am 31.12.2018	Buchwert am 31.12.2017
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I.Immaterielle Vermögens-gegenstände	**305.067,06**	**6.881,18**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**311.948,24**	**298.501,12**	**7.091,92**	**0,00**	**305.593,04**	**6.355,20**	**6.565,94**
II.Sachanlagen												
Grundstücke mit Wohn-bauten	145.693.919,29	8.190.268,02	44.937,74	645.980,01	0,00	154.485.229,58	58.056.981,87	3.428.523,57	44.937,74	61.440.567,70	**93.044.661,88**	**87.636.937,42**
Grundstücke mit Ge-schäftsbauten	11.616.693,91	0,00	0,00	0,00	0,00	11.616.693,91	6.440.575,75	286.824,97	0,00	6.727.400,72	**4.889.293,19**	**5.176.118,16**
Grundstücke ohne Bauten	3.486.961,57	0,00	0,00	0,00	0,00	3.486.961,57	0,00	0,00	0,00	0,00	**3.486.961,57**	**3.486.961,57**
Betriebs-u.Geschäfts-ausstattungen	945.359,58	118.000,83	49.436,26	0,00	0,00	1.013.924,15	691.767,73	114.293,85	49.435,26	756.626,32	**257.297,83**	**253.591,85**
Anlagen im Bau	0,00	6.737,52	0,00	0,00	0,00	6.737,52	0,00	0,00	0,00	0,00	**6.737,52**	**0,00**
Bauvorbereitungskosten	1.129.089,48	1.032.100,08	0,00	0,00	593.778,58	1.567.410,98	0,00	0,00	0,00	0,00	**1.567.410,98**	**1.129.089,48**
Geleistete Anzahlungen	52.201,43	0,00	0,00	0,00	52.201,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**	**52.201,43**
Sachanlagen insgesamt:	**162.924.225,26**	**9.347.106,45**	**94.374,00**	**645.980,01**	**645.980,01**	**172.176.957,71**	**65.189.325,35**	**3.829.642,39**	**94.373,00**	**68.924.594,74**	**103.252.362,97**	**97.734.899,91**
III.Finanzanlagen												
Beteiligungen	6.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**6.300,00**	**6.300,00**
Wertpapiere	150.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**150.000,00**	**150.000,00**
Finanzanlagen insgesamt:	**156.300,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**156.300,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**156.300,00**	**156.300,00**
Gesamtsumme:	**163.385.592,32**	**9.353.987,63**	**94.374,00**	**645.980,01**	**645.980,01**	**172.645.205,95**	**65.487.826,47**	**3.836.734,31**	**94.373,00**	**69.230.187,78**	**103.415.018,17**	**97.897.765,85**

Verbindlichkeitenspiegel für das Geschäftsjahr 2018

	Summe 31.12.2018	innerhalb eines Jahres	davon fällig: zwischen 1 u. 5 Jahren	nach 5 Jahren	Gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.967.536,56 (42.682.726,42)	4.183.842,85 (4.023.302,29)	17.304.462,54 (15.041.446,09)	27.479.231,17 (23.617.978,04)	48.967.536,56 (42.682.726,42)	Grundschuld und Abtretung Mietforderungen
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.721.049,37 (8.224.057,69)	577.740,17 (560.074,10)	2.274.524,32 (2.196.367,29)	4.868.784,88 (5.467.616,30)	7.721.049,37 (8.224.057,69)	Grundschuld und Abtretung Mietforderungen
Erhaltene Anzahlungen	7.301.338,94 (7.106.948,34)	7.301.338,94 (7.106.948,34)	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	218.914,99 (198.465,84)	218.914,99 (198.465,84)	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	1.646.921,86 (1.494.681,91)	1.646.921,86 (1.494.681,91)	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	70.672,95 (75.999,05)	70.672,95 (75.999,05)	0,00	0,00		
	65.926.434,67	**13.999.431,76**	**19.578.986,86**	**32.348.016,05**		
	(59.782.879,25)					

LAGEBERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS 2018

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.

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Gesamtwirtschaftliche- und Branchenentwicklung

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft konnte 2018 wiederholt von der guten konjunkturellen Entwicklung in Deutschland profitieren. Die deutsche Wirtschaft kann auch 2018 ein Wachstum verbuchen, wenn auch mit etwas schwächerer Tendenz. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zu 2017 um 1,5 Prozent und sinkt damit unter die Wachstumsrate des Vorjahres (2017: 2,2 %).

Im Land Brandenburg stieg im Kalenderjahr 2018 die Wachstumsrate der Brandenburger Wirtschaft auf 2,3 Prozent (Zahlen für das 1. Halbjahr) und konnte damit die Wachstumsrate des Vorjahres noch einmal deutlich übertreffen (2017: 1,4 %). Mit einem Anstieg um 1,9 Prozent ist die Inflationsrate 2018 im Jahresvergleich gestiegen (2017: 1,6 %) und stellt den höchsten Preisanstieg seit 2012 dar. Deutlich über der allgemeinen Inflationsrate lagen die Baupreise mit einer Zunahme um 5,8 Prozent. Angesichts der guten Konjunktur und des demografischen Wandels nahm die Arbeitslosigkeit im Land Brandenburg 2018 weiter auf 5,9 Prozent (2017: 7,0 %) ab. Die Arbeitslosenquote in der Uckermark lag mit 11,1 Prozent per 31.12.2018 deutlich über der brandenburgischen Quote von 5,9 Prozent.

Die positive konjunkturelle Entwicklung wirkt allerdings nicht flächendeckend. Zahlreiche ländliche Räume verzeichnen weiterhin eine negative Bevölkerungsentwicklung und sind mit den damit verbundenen Herausforderungen konfrontiert. Während in den Ballungszentren vor allem Wachstum und steigender Neubaubedarf vorherrschen, mühen sich viele ländliche Regionen mit einem sozialverträglichen Schrumpfungsprozess. Es wird erwartet, dass in der Uckermark die Einwohnerzahl weiterhin drastisch sinken wird. Die Prognosen gehen davon aus, dass im Jahr 2030 ca. 12,3 Prozent weniger Menschen in der Region leben werden.

Für 2019 kann für das Land Brandenburg mit einer weiterhin guten wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet werden, auch wenn mit den Kommunal- und Landtagswahlen wichtige politische Ereignisse anstehen.

Auch die Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG konnte wiederholt zu dieser guten wirtschaftlichen Dynamik 2018, trotz der regionalen Besonderheiten, beitragen.

Auf dem Wohnungsmarkt in Schwedt zeichnet sich ein Überangebot von Wohnungen ab. Das Wohnungsüberangebot resultiert aus der rückläufigen Einwohnerzahl, insbesondere in der Kernstadt von Schwedt. Langfristig wird die Einwohnerzahl auf unter 25.000 Einwohner zwischen den Jahren 2030 bis 2035 sinken. Ab 2021 ist tendenziell ein Abriss von bis zu 150 WE pro Jahr in der Stadt Schwedt notwendig. Mit einer Leerstandsquote per 31.12.2018 von 4,4 Prozent (Vorjahr 3,9 Prozent) ist eine weiterhin wirtschaftlich vertretbare Quote erreicht worden, die unter der mit 5,0 Prozent einkalkulierten Quote lag. Von den am Stichtag leer stehenden Mieteinheiten sind 39 bereits nach Stichtag neu vermietet und weitere 39 Mieteinheiten mit einem Vermietungsstopp in Vorbereitung des späteren Abrisses versehen. Daraus ergibt sich eine bereinigte Leerstandsquote von 2,7 Prozent der Mieteinheiten, für die zum Stichtag noch kein zukünftiger Mieter gefunden wurde.

Die WOBAG hat einen Marktanteil von 25,3 Prozent.

2. Geschäftsumfang

Hauptumsatzträger der Genossenschaft war auch im Jahr 2018 die Vermietung der eigenen Bestandswohnungen. Die Genossenschaft richtete auch im Geschäftsjahr 2018 ihre Tätigkeit nach den Markterfordernissen und den eigenen wirtschaftlichen Möglichkeiten aus. Umfangreiche Modernisierungs-, Erhaltungs- und Umbaumaßnahmen im Julian-Marchlewski-Ring 25-33a, als 2. Bauabschnitt des Grünen Eck, und in der Bertha-von-Suttner-Straße 19-29, der A.-Frank-Straße 20-26, 2-8 und 10-18, als weitere Teilobjekte des Modernisierungsprogrammes im Stadtteil Talsand, wurden im Dezember 2018 weitestgehend abgeschlossen. Neben den weiteren Erhaltungsmaßnahmen an einigen Bestandsobjekten, der Neuvermietung von Wohnungen auf qualitativ gutem Niveau, erfolgte auch die Neuanlage von drei Spielplätzen. Alle Maßnahmen sind auf den Erhalt der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes ausgerichtet.

2.1. Bestandsentwicklung

Am 31.12.2018 hat die Genossenschaft 124 Gebäude im Bestand. Im Bestand befinden sich 1.051 Parkplätze. Der Zugang bei Parkplätzen resultiert aus der Umwandlung von mietfreien Parkplätzen in Parkplätze zur Vermietung.

	Stand 31.12.2018	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2017
Wohnhäuser	113	0	0	113
Wohn- und	4	0	0	4
Sonderbauten	2	0	0	2
Geschäftshäuser	5	0	0	5
PKW-Stellplätze	1051	68	0	983

	31.12.2018	31.12.2017
	Anzahl	Anzahl
Mieteinheiten	**4.514**	**4.517**
WG-Zimmer	16	16
Eigengenutzte Einheiten	19	18
Gewerbe in Geschäftshäusern	23	23
Gewerbe in Wohnhäusern	35	38
Wohnungen	**4.421**	**4.422**

2.2. Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betrugen Tsd. € 21.367,9 und sind gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 348,7 gestiegen.

Die Sollmiete aus Vermietung von Wohnungs- und Gewerbeeinheiten, Stellplätzen und Sonstigem erhöhte sich um Tsd. € 166,4 bei gleichzeitiger Erhöhung der Erlösschmälerungen für Leerstand und Mietminderungen um Tsd. € 48,7. Die Erlöse aus der Umlagenabrechnung der Betriebskosten erhöhten sich um Tsd. € 231,0.

2.3. Wohnungsnachfrage

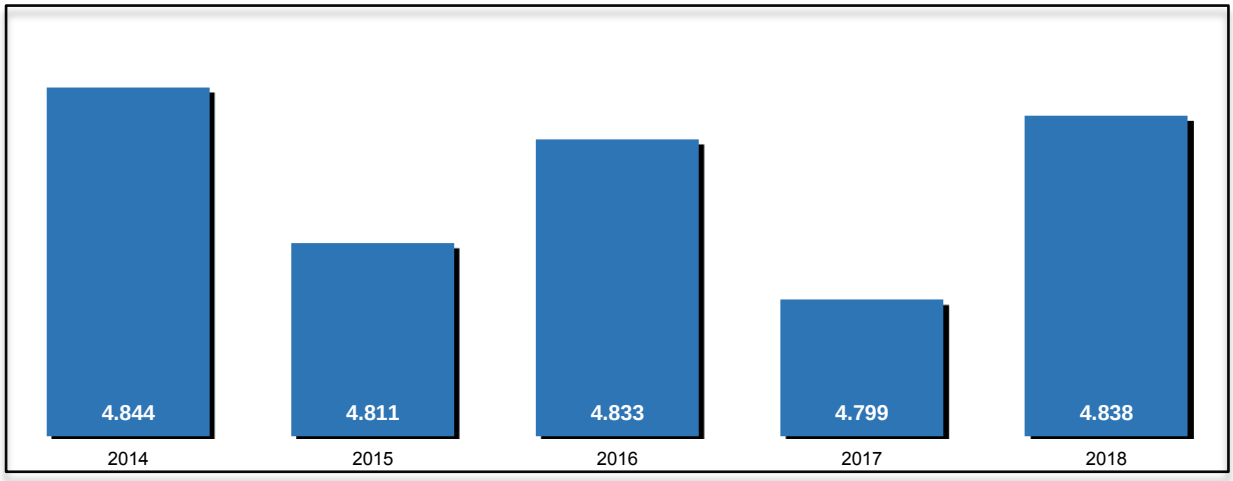
Die Wohnungsnachfrage ist stabil. In Schwedt besteht ein entspannter Wohnungsmarkt. Es sind am Stichtag 262 Wohnungssuchende registriert (Vorjahr 243). Von den Wohnungssuchenden sind 84 (Vorjahr 81) potentielle Neumitglieder. Die größte Gruppe der Wohnungssuchenden sind Einpersonenhaushalte (103) und Zweipersonenhaushalte (93). Bevorzugt gesucht werden Wohnungen zwischen 50 m² und 70 m² mit Balkon und Aufzug.

2.4. Mitgliederentwicklung

Die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder ist von 4.799 am 31.12.2017 um 39 auf 4.838 am 31.12.2018 gestiegen.

	Mitglieder
Stand am 31.12.2017	**4.799**
Mitgliederzugänge	279
Mitgliederabgänge	240
Stand am 31.12.2018	**4.838**

Das Geschäftsguthaben der Mitglieder erhöhte sich von Tsd. € 5.136,9 auf Tsd. € 5.185,9.



Mitgliederstatistik 2014-2018

2.5. Leerstand von Wohneinheiten

Am 31.12.2018 waren insgesamt 199 (4,5 Prozent) Wohneinheiten (Vorjahr 173 ME / 3,9 Prozent) nicht vermietet. Hauptanteil bilden die Segmente der Zweizimmerwohnungen mit 43 und der Dreizimmerwohnungen mit 114. Davon steht etwa die Hälfte wegen Überangebot und Geschosslage (4. u. 5. Etage) leer. Von den am Stichtag leerstehenden Mieteinheiten sind 39 bereits neu vermietet. Daraus ergibt sich ein Leerstand von 121 Mieteinheiten (2,7 Prozent), für die zum Stichtag noch kein zukünftiger Mieter gefunden wurde.

Die Erlösschmälerung aus dem Wohnungsleerstand beträgt im Jahr 2018 insgesamt Tsd. € 681,3 (Vorjahr Tsd. € 632,7). Die in den leeren Wohnungen entstandenen Betriebskosten betragen Tsd. € 448,1 (Vorjahr Tsd. € 233,7).

Gesamter Leerstand

	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2017
	Anzahl	m²	Anzahl	m²
Insgesamt	**199**	**11.416,13**	**173**	**9.941**

Wegen des im Jahr 2018 gegenüber 2017 wesentlich höheren Bevölkerungsrückganges von 165 Bewohnern in unserer Stadt und dem daraus weiterhin resultierenden Überangebot an Wohnungen ist es trotz Gewinnung von Neumitgliedern für dauerhafte Wohnzwecke und durch Abschluss von zeitlich befristeten Mietverträgen nicht gelungen, den Leerstand auf dem Niveau von 2017 zu halten.

In den Stadtteilen „Zentrum“, „Neue Zeit“, „Talsand“ und „Waldrand“ liegt der Wohnungsleerstand zwischen 2,4 und 6,9 Prozent. Im Stadtteil „Kastanienallee“ liegt der Leerstand bei 11,3 Prozent.

2.6. Fluktuation

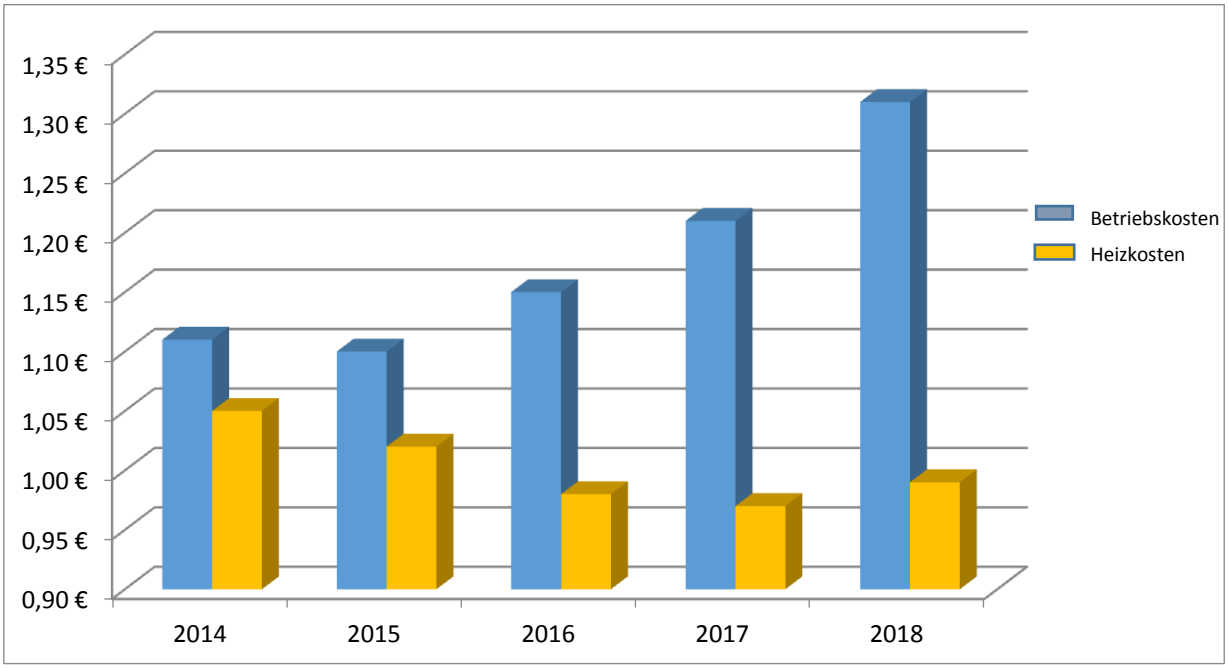
Die Fluktuationsrate (einschließlich der Umzüge innerhalb der WOBAG) liegt im Jahr 2018 bei 9,7 Prozent (Vorjahr 9,0 Prozent; Verhältnis der Kündigungen zum vermieteten Bestand). Die Anzahl der Kündigungen mit 413 (Vorjahr 387) ist gestiegen, die Anzahl der Neuvermietungen mit 380 (Vorjahr 403) ist leicht rückläufig. Hier ist die fehlende Nachfrage im Zusammenhang mit dem Bevölkerungsrückgang und Ausstattungs- bzw. Lagenachteilen bei einigen Wohngebäuden als ursächlich anzusehen.

2.7. Kosten der Hausbewirtschaftung/Betriebs- und Heizkosten

Die Gesamtbetriebs- und Heizkosten 2018 in Höhe von € 7.443.195,06 liegen mit € 289.404,71 über den Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2017. Diese Steigerung ist auf höhere Kosten für Heizung/Warmwasser (€ + 7.082,70) und höhere kalte Betriebskosten (€ + 282.322,01) zurückzuführen.

Die abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten 2018 betragen nach Abzug der nicht umlagefähigen Betriebskosten für inaktive Gebäude/freie Grundstücke, voraussichtliche Leerstandskosten (€ 463.792,38) sowie Eigennutzung (€ 88.592,55) € 6.890.810,13.

Die monatliche Belastung der Mitglieder und Mieter aus Betriebskosten ist im Jahr 2018 mit 1,31 €/m²/monatl. um 0,10 € höher als 2017. Die Heiz- und Warmwasserkosten sind mit 0,99 €/m²/monatl. um 0,02 € gegenüber 2017 gestiegen. Im Jahr 2018 sind die Kosten für die Mitglieder und Mieter um durchschnittlich 5,5 Prozent gestiegen.



Die Erhöhung der Betriebskostenbelastung um 8,0 Prozent ist im Jahr 2018 auf die Inbetriebnahme weiterer Aufzugsanlagen und die Umstellung der Treppenreinigung von Mieterreinigung zur Fremdreinigung zurückzuführen.

Die stabile Höhe der Heizkosten im Jahr 2018 ist auf witterungsbedingte gleichbleibende Verbrauchswerte gegenüber 2017 zurückzuführen. Weiterhin spiegeln sich in den Werten der hohe Modernisierungsstand sowie energiebewusstes Verbraucherverhalten der Mitglieder und Mieter wider.

3. Instandhaltung, Modernisierung und Bautätigkeit

Die Genossenschaft führte im Geschäftsjahr umfassende Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen im eigenen Wohnungsbestand auf sehr hohem Niveau durch. Durch die umfangreichen Maßnahmen wird die langfristige Konkurrenzfähigkeit des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes weiter sichergestellt. Ziel dieser Maßnahmen ist es, die Wohnquartiere und Wohngebäude demografiefest, modern und identitätsstiftend umzugestalten, um so die Zukunftsfähigkeit des Wohnungsbestandes zu gewährleisten. Die Kosten für die Instandhaltungs-, Modernisierungs-, Bau- und Bauvorbereitungsmaßnahmen betrugen im Geschäftsjahr 2018 13,7 Mio. €, inklusive der Eigenleistungen der Regieabteilung.

Neben der laufenden Instandhaltung mit mehr als 9.700 Einzelmaßnahmen, wie der Herrichtung von Leerwohnungen zur Wiedervermietung, der Fassadensanierung, der Strangsanierung, der Sanierung von Außenanlagen, wurde 2018 das Projekt Wohnquartier „Grünes Eck“ mit dem Bestandsobjekt J.-Marchlewski-Ring 25-33a fortgeführt. Im Vordergrund der Modernisierungsmaßnahmen stehen die Ausstattung mit Aufzugsanlagen (Zwischenpodestlösung) und die Montage großzügiger Balkonanlagen für alle Wohnungen. Es erfolgt die Anlage von Mietergärten für die Erdgeschosswohnungen mit direktem Abgang vom verglasten Balkon auf eine individuelle Terrasse. Das Gebäude erhielt neue Versorgungsstränge und einen neuen Fassadenanstrich. Die Baumaßnahmen konnten zum Jahresende 2018 abgeschlossen werden.

J.-Marchlewski-Ring 25-33a

J.-Marchlewski-Ring 25-33a
(Mietergärten)

Seit 2017 erfolgt auch die Umsetzung des Modernisierungs- und Instandsetzungsprogrammes von 12 5-geschossigen P2-Bauten im Stadtteil Talsand. 2018 wurden 4 Objekte, die Gebäude B.-v.-Suttner-Straße 19-29, A.-Frank-Straße 20-26, 10-18 und 2-8 modernisiert. Der Einbau von Aufzügen, die Strangsanierung und die Brandschutzsanierung der Keller konnten Ende 2018 abgeschlossen werden. Die Fassaden erstrahlen farbenfroh, und die vorhandenen Balkone sind instandgesetzt. Dieses Programm soll Ende 2021 beendet werden.

LAGEBERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS 2018

Die Gebäude H.-Heine-Ring 1-4 und 21-24 erhielten eine neue Fassadengestaltung, eine Strangerneuerung (Warm- und Kaltwasser) wurde im Stadtpark 5 und 4 vorgenommen.
Für die Modernisierungsobjekte 2019 bis 2021 und das Neubauvorhaben „Augustiner Tor“ wurden Planungsleistungen als Bauvorbereitung erbracht.

Anne-Frank-Straße 2-8 & 10-18

Baustelle Augustiner Tor

H.-Heine-Ring 21-24

B.-v.-Suttner-Straße 19-29
Anne-Frank-Straße 20-26

4. Finanzierungsmaßnahmen

4.1. Darlehen

Im Geschäftsjahr 2018 erfolgte der Zahlungsabruf für ein in 2017 mit der Stadtsparkasse Schwedt abgeschlossenen Darlehensvertrag über 5.000.000,00 €. Dieses Darlehen wurde zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen am Objekt J.-Marchlewski-Ring 25-33a und den Objekten A.-Frank-Straße 2-8 und 10-18 eingesetzt.

Mit der DZ HYP AG (ehem. WL Bank AG) wurden drei Darlehensverträge geschlossen. Das erste Darlehen in Höhe von 3.500.000,00 € wurde für die Modernisierung der B.-v.-Suttner-Straße 19-29 und der A.-Frank-Straße 20-26 eingesetzt. Es hat eine Laufzeit von 20 Jahren mit einer anfänglichen Tilgungsleistung von 4,01 Prozent und einem Zinssatz von 2,16 Prozent p.a.. Zwei Darlehensverträge wurden in Vorbereitung des Neubauprojektes „Augustiner Tor“ abgeschlossen. Ein Darlehen in Höhe von 3.120.000,00 € hat eine Laufzeit von 9 Jahren und 6 Monaten mit einer anfänglichen Tilgung von 9,52 Prozent ab Oktober 2020 und einem Zinssatz von 1,95 Prozent p.a.. Es erfolgte ein Zahlungsabruf in Höhe von 2.000.000,00 €. Das dritte Darlehen in Höhe von 5.830.000,00 € hat eine Laufzeit von 15 Jahren und 3 Monaten mit einer anfänglichen Tilgung von 5,38 Prozent ab Mai 2030 und einem Zinssatz von 2,5 Prozent p.a..

4.2. Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten

Derivative Finanzinstrumente werden in der Genossenschaft nicht eingesetzt.

5. Personalentwicklung

Die Personalentwicklung wird bestimmt durch wachsende Anforderungen an Dienstleistung und Service unserer Mitglieder. Künftig muss die Genossenschaft mit einer erhöhten Personalfluktuation auf Grund des Alters der Belegschaft rechnen.

Entwicklung der Anzahl der Mitarbeiter

	April 2019	2018	2017	2016
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Kaufmännische Angestellte	**21**	**22**	**19**	**21**
Technische Angestellte	**11**	**12**	**13**	**11**
- Teilzeitbeschäftigte/Altersteilzeit	8	8	8	4
- in Freistellungsphase/Altersteilzeit	2	2	0	0
- in Freistellungsphase/Elternzeit	1	1	1	1
Gesamte Angestellte	**32**	**34**	**32**	**32**
Hausmeister/Hauswarte	**21**	**21**	**20**	**20**
- Teilzeitbeschäftigte/Altersteilzeit	1	0	0	0
- in Freistellungsphase	0	0	0	0
Regiehandwerker	**20**	**20**	**20**	**20**
- Teilzeitbeschäftigte/Altersteilzeit	0	0	0	0
- in Freistellungsphase	0	0	0	0
Gesamte Lohnempfänger	**41**	**41**	**40**	**40**
Gesamtbeschäftigte	**73**	**75**	**72**	**72**
- in Freistellungsphase	3	3	1	1
Vorstand	**2**	**2**	**2**	**2**
Auszubildende/Einstiegsqualifizierung	**6**	**5**	**7**	**7**

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. € 26,0 aufgewendet.

III. ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	31. Dezember 2018		31. Dezember 2017		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	21.367,9	97,8	21.019,2	96,7	348,7
Sonstige Umsatzerlöse	265,8	1,2	469,4	2,2	-203,6
Bestandsveränderungen	74,9	0,3	205,7	0,9	-130,8
Aktivierte Eigenleistungen	140,3	0,7	35,7	0,2	104,6
	21.848,9	100,0	21.730,0	100,0	118,9
Betriebskosten und Grundsteuern	6.887,4	31,5	6.625,8	30,5	261,6
Instandhaltungsaufwand	2.740,4	12,5	3.775,8	17,4	-1.035,4
Personalaufwendungen	4.047,1	18,5	4.041,7	18,6	5,4
Abschreibungen	3.836,7	17,6	3.305,2	15,2	531,5
Zinsaufwendungen	1.236,6	5,7	1.454,6	6,7	-218,0
Übrige Aufwendungen	1.175,0	5,4	1.253,3	5,8	-78,3
	-19.923,2	91,2	-20.456,4	94,2	-533,2
Geschäftsergebnis	1.925,7	8,8	1.273,6	5,8	652,1
Zins- und Beteiligungsergebnis	24,5		40,7		-16,2
Ergebnis vor Steuern	1.950,2		1.314,3		635,9
Steuern	-121,7		-10,1		-111,6
Jahresergebnis	**1.828,5**		**1.304,2**		**524,3**

Der Anstieg bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung ist das Ergebnis aus gestiegenen Sollmieten (+ Tsd. € 166,4), gestiegenen Erlösen aus der Umlagenabrechnung (+ Tsd. € 231,0) und dem Anstieg der Erlösschmälerungen und Mietminderungen (+ Tsd. € 48,7).

Die planmäßigen Abschreibungen betrugen im Berichtsjahr Tsd. € 3.298,1. Wegen einer verkürzten Restnutzungsdauer (geplanter Abriss) wurden Tsd. € 538,6 abgeschrieben.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis resultiert aus Tsd. € 18,7 Zins- und aus Tsd. € 5,8 Beteiligungserträgen.

IV. FINANZLAGE

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2018 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 2019 sind dafür Ausgaben in Höhe von Tsd. € 13.369,9 bei Darlehensaufnahmen in Höhe von Tsd. € 8.502,5 vorgesehen.

V. VERMÖGENSLAGE

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2018 hinsichtlich der Fristigkeiten von Vermögens- und Schuldposten ausgeglichen.

Das Bilanzvolumen hat sich auf Tsd. € 110.332,3 (+Tsd. € 8.045,7) erhöht.

Das Anlagevermögen in Höhe von Tsd. € 103.415,0 (93,7 % des Bilanzvolumens) wird vollständig durch Eigenkapital in Höhe von Tsd. € 50.247,7 und langfristigem Fremdkapital in Höhe von Tsd. € 56.656,5 (insgesamt 96,9 % des Bilanzvolumens) gedeckt.

Die Eigenkapitalquote per 31.12.2018 beträgt 45,5 Prozent und hat sich um 2,2 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr vermindert.

VI. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

		31.12.2018	**31.12.2017**
Bilanzsumme	Tsd. €	117.214,1	109.093,4
Eigenkapitalquote	%	45,5	47,7
Eigenkapitalrentabilität	%	3,6	2,7
Jahresergebnis	Tsd. €	1.828,5	1.304,2
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	Tsd. €	21.367,9	21.019,2
Sollmieten	Tsd. €	15.150,0	14.983,7
Durchschnittliche Wohnungsmieten	€/m²/mtl.	4,54	4,50
Durchschnittliche Betriebs- und Heizkosten	€/m²/mtl.	2,30	2,18
Instandhaltungskosten Fremd- und Eigenleistung	€/m²	16,49	19,33
Fluktuationsquote	%	9,7	9,0
Leerstandsquote	%	4,5	3,9
Erlösschmälerungsquote	%	4,5	4,2
Zins- und Kapitaldienstquote	%	41,0	35,3

VII. PROGNOSEBERICHT

Insgesamt werden im neuen Geschäftsjahr und im Prognosezeitraum bis Ende 2023 positive Jahresergebnisse (größer Tsd. € 1.100,0) erwartet. Nach der Finanzplanung ist von einer gesicherten, aber abnehmenden Liquidität (größer Tsd. € 4.500,0) auszugehen.

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

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten werden 2019, trotz Mietanpassungen nach § 558 BGB bei rund einem Drittel des Bestandes zum Februar 2019, bedingt durch höhere Erlösschmälerungen, um ca. 0,6 Prozent sinken. Für 2020 ist ein leichter Anstieg um ca. 0,7 Prozent, durch den geplanten Zugang des Neubaus „Augustiner Tor“, im IV. Quartal zu erwarten. Mit Einsetzen der Abrissmaßnahmen ab 2021 wird eine Stabilisierung der Umsatzerlöse aus Sollmieten erwartet. Die Erlösschmälerungen sind rückläufig und geringe Steigerungen der Sollmieten durch Neuvermietung und Modernisierung führen zu einem konstanten Wert.

Im langfristigen Finanzplan wurden der weitere Einwohnerrückgang zwischen 2019 bis 2023 und die damit theoretische Erhöhung der Leerstandsquote 2019 auf 5,0 Prozent und ab 2020 auf 6,0 Prozent berücksichtigt. Für den Zeitraum bis 2020 ist kein Abriss vorgesehen. Es erfolgt aber bereits der Freizug von 4 Objekten bzw. 149 Mieteinheiten. Der Abriss ist für 2021 vorgesehen. Seit September 2018 ist die Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes 2030+ der Stadt Schwedt in Kraft. Die Genossenschaft setzt die Ziele des Stadtumbaukonzeptes unter Berücksichtigung der Marktlage und Wohnungsnachfrage um. Weitere Rückbaumaßnahmen nach 2021 werden wahrscheinlich notwendig.

Die notwendigen Sanierungs-, Modernisierungs-, Umbau- und Instandhaltungsmaßnahmen in den Bestandsobjekten lassen sich darstellen. Für die Instandhaltung stehen jährlich mindestens 10,00 € je m² Wohnfläche zur Verfügung. Dieser Betrag erhöht sich noch durch die Sachkosten des Regiebetriebes von jährlich 10,00 € je m² Wohnfläche. Für größere Baumaßnahmen wurden jährlich zusätzlich zwischen Tsd. € 10.066,9 und Tsd. € 3.000, geplant.

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 2019 bis 2023 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 gesetzliche Verordnungen üben einen unterschiedlichen Einfluss aus und sind ständig unter Beobachtung.

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

Schwedt, den 14.05.2019

Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG

Stammert **Benthin**

Vorstand

Rechtliche Verhältnisse

Firma:	Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG
Sitz:	Schwedt
Genossenschaftsregistereintrag:	28. Februar 1991 beim Amtsgericht Frankfurt (Oder) GnR 59 FF 18. Januar 2013 beim Amtsgericht Neuruppin GnR 215 NP

Satzung:

Am 22. November 2017 beschloss die Vertreterversammlung eine umfassende Änderung der Satzung. Die Eintragung in das Genossenschaftsregister erfolgte am 5. Januar 2018. Die gezeichneten Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder betragen 29.665 (T€ 4.573,0); (Vorjahr: 32.165; T€ 4.955,6).

Haftung:

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur auf Einzahlung der übernommenen Geschäftsanteile. Sie haben auch im Fall der Insolvenz der Genossenschaft keine Nachschüsse zu leisten.

Gegenstand:

Gegenstand der Genossenschaft ist nach ihrer Satzung die Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder. Die Genossenschaft kann Bauten und Grundstücke in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, 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. Beteiligungen sind zulässig.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

Geschäftsjahr:

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Mitglieder/Geschäftsanteile:

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsanteile entwickelten sich wie folgt:

	Verbleibende Mitglieder	Geschäfts-anteile (je € 155,00)
Stand 31. Dezember 2017	4.616	32.165
Zugänge durch		
Neuaufnahmen	262	1.693
weitere Anteile	0	69
Teilübertragungen	3	14
Übertragungen	14	106
	279	1.882
Abgänge durch		
Tod im Geschäftsjahr	36	233
Tod und Fortsetzung durch Erben	30	219
nachträgliche Todesmeldungen	12	75
Kündigung	465	3.105
Ausschluss	45	258
Teilübertragungen	0	14
Übertragungen	15	106
Kündigung einzelner Anteile	0	372
	-603	-4.382
Stand 31. Dezember 2018	4.292	29.665

Die Eintragungen in die Mitgliederliste erfolgen zeitnah. Die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben sind eingetragen.

Gemäß § 17 der Satzung beträgt ein Geschäftsanteil der Genossenschaft € 155,00. Jedes Mitglied hat mindestens einen Geschäftsanteil zu zeichnen. Weitere Geschäftsanteile sind bei der Überlassung einer Wohnung - abhängig von der Wohnungsgröße - zu übernehmen.

Organe der Genossenschaft:

Vorstand, Aufsichtsrat, Vertreterversammlung

Vorstand:

Zum Zeitpunkt unserer Prüfung gehörten dem Vorstand an:

	Bestellt bis
Herr Matthias Stammert - Vorsitzender -	31. Dezember 2022
Herr Dipl.-Ing. Uwe Benthin	31. Dezember 2020

Vertretung:

Die Genossenschaft wird durch zwei Vorstände gemeinsam oder durch einen Vorstand gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2013 wurde Herrn Alexander Prechtl Prokura erteilt.

Die Eintragung ins Genossenschaftsregister ist erfolgt.

Aufsichtsrat:

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

		Gewählt bzw. wiedergewählt am
Herr Gustav-Otto Rinas - Vorsitzender -	Rentner	21. Juni 2018
Herr Christian Mehnert - stellv. Vorsitzender -	Geschäftsführer	21. Juni 2018
Herr Jürgen Eckert - Schriftführer -	Studienrat	21. Juni 2018
Frau Brigitte Keil - stellv. Schriftführerin -	Rentnerin	21. Juni 2018
Herr Jens Kalotschke	Anlageningenieur	21. Juni 2018
Frau Annegret Plath	Polizeihauptkommissarin	21. Juni 2018
Herr Lutz Zwerg	Selbständiger Kaufmann	21. Juni 2018

Der Aufsichtsrat konstituierte sich am 21. Juni 2018.

Mit Beschluss vom 28. April 2016 gemäß § 24 Abs. 8 der Satzung wurde das Sitzungsgeld ab 1. Mai 2016 neu festgelegt. Danach erhält der Vorsitzende des Aufsichtsrates ein Sitzungsgeld in Höhe von € 200,00 und der Schriftführer in Höhe von € 150,00. Das Sitzungsgeld für die übrigen Aufsichtsratsmitglieder beträgt jeweils € 100,00.

Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat belaufen sich im Geschäftsjahr auf T€ 10,8.

Vertreterversammlung:

Die Vertreterversammlung am 21. Juni 2018 stellte den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 fest, erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung und beschloss, den Bilanzgewinn 2017 in Höhe von € 1.173.812,28 der Bauerneuerungsrücklage zuzuführen. Der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2016 wurde zur Kenntnis gegeben.

Ferner wurden Wahlen zum Aufsichtsrat durchgeführt. Sämtliche bis dahin dem Aufsichtsrat angehörenden Mitglieder wurden durch die Wahl in ihrem Amt bestätigt.

Steuerliche Verhältnisse

Die Genossenschaft wäre als sogenannte „Vermietungsgenossenschaft“ nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG von der Körperschaftsteuer und nach § 3 Nr. 15 GewStG von der Gewerbesteuer befreit. Sie hat jedoch zur vollständigen Steuerpflicht optiert (§ 54 Abs. 5 KStG a. F.).

Der vortragsfähige Gewerbeverlust zum 31. Dezember 2017 beträgt laut Bescheid vom 4. Dezember 2018 T€ 34.354,1.

Der körperschaftsteuerliche Verlustvortrag zum 31. Dezember 2017 beträgt laut Bescheid vom 4. Dezember 2018 T€ 62.408,8.

Die Bescheide stehen unter dem Vorbehalt der Nachprüfung.

Für das Geschäftsjahr 2018 rechnet die Genossenschaft mit einer Gewerbesteuerbelastung von T€ 56,1 sowie mit einer Körperschaftsteuerbelastung (einschließlich Solidaritätszuschlag) von T€ 69,1.

Die Genossenschaft hat am 19. März 2008 einen Antrag auf Nichtanwendung der Abgeltungssteuer auf den zum 31. Dezember 2006 festgestellten EK 02-Bestand (§ 34 Abs. 16 KStG i. d. F. des Jahressteuergesetzes 2008 - Antrag auf weitere Anwendung der §§ 38 und 40 KStG in Verbindung mit § 38 Abs. 4 bis 10 KStG) gestellt.

Die Genossenschaft ist seit dem 1. Januar 1991 grundsteuerpflichtig.

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2018 umsatzsteuerpflichtige Leistungen erbracht.

Betriebliche Kennzahlen

Im Folgenden werden ausgewählte betriebliche Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2018 dargestellt.

Die Kennzahlen wurden im Rahmen der Jahresabschlussprüfung vom BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. auf Richtigkeit überprüft.

Zur Einordnung und Beurteilung der Kennzahlen sind neben den aktuellen Kennzahlen auch die jeweiligen Vorjahreskennzahlen der Genossenschaft und die Durchschnittszahlen des Vorjahres von Unternehmen vergleichbarer Größe dargestellt.

Für die Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG, Schwedt/Oder, haben wir die Durchschnittswerte der einbezogenen Brandenburger Wohnungsunternehmen mit mehr als 4.000 WE angegeben.

Hinsichtlich der Beurteilung der Kennzahlen eines Unternehmens ist darauf hinzuweisen, dass sich Abweichungen von den Durchschnittswerten aus unterschiedlichen Unternehmensstrukturen ergeben können. Schlussfolgerungen sind insbesondere bei Betrachtung einzelner Kennzahlen nur eingeschränkt möglich und bedürfen einer eingehenden Analyse der Zusammenhänge.

16016
Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG

	Betriebliche Kennzahlen 2018 (Brandenburger Wohnungsunternehmen)	**2 0 1 8**			**2 0 1 7**			**Mittel 2 0 1 7** **> 4.000 WE**
1.	**Bilanzkennzahlen**							
1.1	**Eigenkapitalquoten**							
1.1.1	Eigenkapital / Bilanzvolumen	50.247.727,90 / 110.322.340,18	x 100	45,55 %	48.796.178,64 / 102.276.595,69	x 100	47,71 %	44,56 %
1.1.2	Eigenkapital bei Bewertung mit Mietenmultiplikator 10 / Angepasstes Bilanzvolumen	96.566.051,93 / 156.640.664,21	x 100	61,65 %	98.867.891,56 / 152.348.308,61	x 100	64,90 %	53,48 %
1.2	**Bewertung Aktiva / Passiva**							
1.2.1	Buchwerte Gebäude im Anlagevermögen / m² Wohn- und Gewerbefläche	89.338.472,80 / 274.664		325,26 €/m²	83.824.715,72 / 274.545		305,32 €/m²	372,51 €/m²
1.2.2	Buchwerte Grund und Boden Anlagevermögen / m² Grundstücksfläche	13.656.592,34 / 519.948		26,27 €/m²	13.656.592,34 / 519.948		26,27 €/m²	71,22 €/m²
1.2.3	Buchwerte bebauter Grund und Boden sowie Gebäude des Anlagevermögens / m² Wohn- und Gewerbefläche	99.508.103,57 / 274.664		362,29 €/m²	93.994.346,49 / 274.545		342,36 €/m²	488,32 €/m²
1.2.4	Restschulden / m² Wohn- und Gewerbefläche	56.688.585,93 / 274.664		206,39 €/m²	50.906.784,11 / 274.545		185,42 €/m²	281,64 €/m²
1.2.5	Buchwerte bebauter Grund und Boden sowie Gebäude des Anlagevermögens / Nettokaltmiete (Ist)	97.933.955,07 / 14.425.227,91		6,79	92.813.055,58 / 14.288.476,85		6,50	8,21

16016
Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG

	Betriebliche Kennzahlen 2018 (Brandenburger Wohnungsunternehmen)	**2 0 1 8**			**2 0 1 7**			**Mittel 2 0 1 7 > 4.000 WE**
1.2.6	Restschulden / Nettokaltmiete (Ist)	56.688.585,93 / 14.425.227,91		3,93	50.906.784,11 / 14.288.476,85		3,56	4,87
1.3	**Mietforderungen**							
	Mietforderungen / Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ohne Zuschüsse	169.817,76 / 21.367.854,45	x 100	0,79 %	135.786,43 / 21.019.185,21	x 100	0,65 %	0,95 %
2.	**Liquiditätskennzahlen**							
2.1	Bilanzvolumen - Eigenkapital - Sonderposten mit Rücklageanteil - kurzfristiges Umlaufvermögen - flüssige Mittel / Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit abzügl. Zinsen	53.167.290,27 / 6.445.894,98		8,25	49.101.587,21 / 3.624.874,83		13,55	12,78
2.2	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit abzügl. Zinsen / planmäßige Tilgungen	6.445.894,98 / 4.689.154,56		1,37	3.624.874,83 / 3.599.846,85		1,01	1,33
2.3	EBITDA / zinstragende Verbindlichkeiten	6.999.037,81 / 56.688.585,93	x 100	12,35 %	6.033.395,16 / 50.906.784,11	x 100	11,85 %	11,69 %
3.	**Ertragskennzahlen**							
	EBITDA / m² Wohn- und Gewerbefläche	6.999.037,81 / 274.664		25,48 €/m²	6.033.395,16 / 274.545		21,98 €/m²	32,63 €/m²
4.	**Spezielle wohnungswirtschaftliche Kennzahlen**							
4.1	**Betriebskosten**							
4.1.1	Betriebskosten (kalt) / m² Abrechnungsfläche	3.692.973,28 / 273.087	:12	1,13 €/m²	3.444.149,37 / 272.399	:12	1,05 €/m²	1,32 €/m²
4.1.2	Betriebskosten (warm) / m² Abrechnungsfläche	3.206.207,79 / 261.064	:12	1,02 €/m²	3.224.065,20 / 260.458	:12	1,03 €/m²	0,96 €/m²

16016
Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG

Betriebliche Kennzahlen 2018
(Brandenburger Wohnungsunternehmen)

		2 0 1 8			2 0 1 7			Mittel 2 0 1 7 > 4.000 WE
4.2	**Umsatzkennzahlen**							
4.2.1	Nettokaltmiete (Soll) Wohnungen / m² Wohnfläche	14.538.297,47 / 266.582	:12	4,54 €/m²	14.375.941,85 / 266.334	:12	4,50 €/m²	5,04 €/m²
4.2.2	Erlösschmälerungen der Nettokaltmiete (Soll) Wohnungen / m² Wohnfläche	661.958,56 / 266.582	:12	0,21 €/m²	611.079,85 / 266.334	:12	0,19 €/m²	0,29 €/m²
4.2.3	Erlösschmälerungen der Nettokaltmiete (Soll) Wohnungen / Nettokaltmiete (Soll) Wohnungen	661.958,56 / 14.538.297,47	x 100	4,55 %	611.079,85 / 14.375.941,85	x 100	4,25 %	5,71 %
4.2.4	Erlösschmälerungen (Nettokaltmiete und Betriebskosten) + Veränderung der Wertberichtigungen + Abschreibungen auf Mietforderungen - Zahlungseingänge auf bereits abgeschriebene Mietforderungen / m² Wohnfläche	696.417,64 / 266.582	:12	0,22 €/m²	630.046,47 / 266.334	:12	0,20 €/m²	0,41 €/m²
4.3	**Leerstand und Vermietung**							
4.3.1	Anzahl der Leerstandsmonate Wohnungen im Geschäftsjahr / Anzahl der Wohnungen * 12	3.954 / 53.244	x 100	7,43 %	2.125 / 53.256	x 100	3,99 %	6,40 %
4.3.2	Leerstand von Wohnungen zum Bilanzstichtag / Anzahl der Wohnungen	199 / 4.437	x 100	4,49 %	173 / 4.438	x 100	3,90 %	6,07 %
4.3.3	Wohnungskündigungen im Geschäftsjahr / Anzahl der Wohnungen	413 / 4.437	x 100	9,31 %	387 / 4.438	x 100	8,72 %	7,75 %
4.3.4	Anzahl der Neuvermietungen im Geschäftsjahr / Anzahl der Wohnungen	380 / 4.437	x 100	8,56 %	403 / 4.438	x 100	9,08 %	7,29 %

16016
Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG

Betriebliche Kennzahlen 2018 (Brandenburger Wohnungsunternehmen)		**2 0 1 8**		**2 0 1 7**		**Mittel 2 0 1 7 > 4.000 WE**
4.4	**Kapitaldienst**					
4.4.1	Fremdkapitalzinsen / Nettokaltmiete (Ist)	1.226.698,03 / 14.425.227,91 x 100	8,50 %	1.449.968,19 / 14.288.476,85 x 100	10,15 %	14,40 %
4.4.2	Fremdkapitalzinsen + -tilgung (ohne Sondertilgung) / Nettokaltmiete (Ist)	5.915.852,59 / 14.425.227,91 x 100	41,01 %	5.049.815,04 / 14.288.476,85 x 100	35,34 %	41,43 %
4.4.3	Fremdkapitalzinsen / Fremdkapital (gewichtet)	1.226.698,03 / 53.797.685,02 x 100	2,28 %	1.449.968,19 / 49.471.913,78 x 100	2,93 %	3,00 %
4.5	**Instandhaltungsaufwand**					
4.5.1	Instandhaltungsaufwand / m² Wohn- und Gewerbefläche	4.922.654,37 / 274.664	17,92 €/m²	5.998.399,86 / 274.545	21,85 €/m²	17,07 €/m²
4.5.2	Instandhaltungs- / -setzungs- / Modernisierungskosten / m² Wohn- und Gewerbefläche	12.972.606,35 / 274.664	47,23 €/m²	11.437.078,68 / 274.545	41,66 €/m²	28,77 €/m²
4.6	**Personal und Verwaltungskosten**					
4.6.1	Personalkosten Hausbewirtschaftung (ohne gewerbliche Mitarbeiter/Innen, ohne Berücksichtigung von Aufwendungen für betriebliche Altersversorgung) / Nettokaltmiete (Soll) + Erlöse Fremdverwaltung - Erlösschmälerungen	2.198.660,53 / 14.425.227,91 x 100	15,24 %	2.175.172,27 / 14.288.476,85 x 100	15,22 %	11,74 %
4.6.2	Personalkosten (ohne gewerbliche Mitarbeiter/Innen, ohne Berücksichtigung von Aufwendungen für betriebliche Altersversorgung / Anzahl der Mitarbeiter/Innen (ohne gewerbliche Mitarbeiter/Innen)	2.198.660,53 / 34,0	64.666,49 €/MA	2.175.172,27 / 32,0	67.974,13 €/MA	57.681,43 €/MA
4.6.3	Anzahl der Mieteinheiten (eigene und fremdverwaltete) / Anzahl der Mitarbeiter/Innen Hausbewirtschaftung	4.626 / 34,0	136 ME/MA	4.622 / 32,0	144 ME/MA	157,08 ME/MA