Unverbindliches Ansichtsexemplar

Maßgeblich ist der gebundene Prüfungsbericht in Papierform

Bericht
über die Prüfung der

Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG,
Schwedt/Oder,

unter Einbeziehung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2014

Kenn-Nr.: 16016

Gom

unverbindliches Ansichtsexemplar

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	8
D.	**FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG**	**10**
	I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	10
	1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	10
	2. Jahresabschluss	11
	3. Lagebericht	11
	II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	11
	III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	12
	1. Vermögenslage	12
	2. Finanzlage	15
	3. Ertragslage	18
E.	**ZUSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN AUS DER PRÜFUNG DER ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG**	**21**
	I. Tätigkeit der Organe	21
	1. Vorstand	21
	2. Aufsichtsrat	22
	3. Vertreterversammlung	22
	II. Geschäftsführungsorganisation	22
	III. Geschäftsführungsinstrumentarium	23
	IV. Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit	24
	1. Bewirtschaftung des Hausbesitzes	24
	2. Grundstücksbestand	25
	3. Bau- und Modernisierungstätigkeit	26
F.	**ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS**	**27**

unverbindliches Ansichtsexemplar

ANLAGEN

I. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014

II. Lagebericht 2014

III. Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2014

IV. Rechtliche Verhältnisse

V. Steuerliche Verhältnisse

VI. Betriebliche Kennzahlen 2014

unverbindliches Ansichtsexemplar

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 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 § 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 2014 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€ 1.958,0 (Vorjahr: Jahresüberschuss T€ 1.529,1).

unverbindliches Ansichtsexemplar

Der Wohnungsleerstand im bewirtschafteten Bestand betrug zum 31. Dezember 2014 143 Wohneinheiten (3,2 %) nach 76 Wohneinheiten (1,7 %) zum Vorjahresstichtag.

Das Verhältnis der Zinsaufwendungen zu den Nettokaltmieten beträgt im Geschäftsjahr 2014 14,5 % (Vorjahr: 15,8 %) und das des Kapitaldienstes zu den Mieteinnahmen 36,5 %.

Im Rahmen des Stadtumbaus II -Kastanienallee- hat die Genossenschaft in Geschäftsjahr 2014 die Gebäude Grambauer Straße 2-12 sowie 14-24 abgerissen sowie das Grundstück tiefenenttrümmert. Damit schloss die Genossenschaft vorzeitig den Stadtumbau II ab.

Im Geschäftsjahr 2014 hat die Genossenschaft umfangreiche Modernisierungs-, Erhaltungs- und Umbaumaßnahmen in der Kranichsiedlung für das erste Teilobjekt, Bahnhofstraße 30-36, fertiggestellt. Die Kosten für diese Maßnahme beliefen sich im Geschäftsjahr auf T€ 2.152,2, insgesamt auf T€ 2.390,6. Für das zweite und dritte Teilobjekt, Karl-Marx-Straße 8-14 sowie 16-22, wurden Planungs- und Projektierungsleistungen erbracht, die Kosten für diese Maßnahmen beliefen sich im Geschäftsjahr auf T€ 273,5, die insgesamt dafür geplanten Investitionen belaufen sich auf Mio. € 6,2 bis einschließlich 2017.

Darüber hinaus wurden u. a. vielfältige Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung, Fassadensanierungen sowie Strangsanierungen durchgeführt.

Die Eigenkapitalquote beträgt 47,1 % des Bilanzvolumens nach 45,2 % zum Vorjahresstichtag.

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

Die Anzahl der verbleibenden Mitglieder ist im Berichtsjahr gesunken. Sie betrug zum 31. Dezember 2014 4.635 nach 4.661 zum 31. Dezember 2013.

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

Die Entwicklung der Stadt Schwedt wird nach wie vor, wenn auch in abgeschwächter Form, durch einen Bevölkerungsrückgang beeinflusst.

Auf dem Wohnungsmarkt in Schwedt zeichnet sich nach einer Phase, die durch den Rückbau bestimmt war, wieder ein Überangebot von Wohnungen ab.

unverbindliches Ansichtsexemplar

Die Genossenschaft muss sich jedoch auch in Zukunft auf den Erhalt der langfristigen Wettbewerbstätigkeit auf einem hart umkämpften Wohnungsmarkt einstellen. Diesen Aufgaben will die Genossenschaft gerecht werden durch bedarfsgerechte Entwicklung ihres langfristig zu erhaltenden Wohnungsbestandes. Zukünftig werden, aufgrund weiteren Bevölkerungsrückgangs, wieder Maßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus notwendig sein. Die Genossenschaft geht davon aus, dass bis zum Jahr 2030 weitere 900 Wohnungen weitestgehend durch Abriss aus ihrem Bestand genommen werden müssen.

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 einschließlich der Führung der Mitgliederliste. 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.

unverbindliches Ansichtsexemplar

II. ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

6 Die Prüfungshandlungen vor Ort haben wir im April/Mai 2015 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 2014 sämtliche bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände, Schulden (Verpflichtungen, Wagnisse etc.), Rechnungsabgrenzungen und Sonderposten berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten sowie alle erforderlichen Angaben gemacht sind.

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 Berücksichtigung von Ergebnissen aus der von uns für das Vorjahr durchgeführten Prüfung.

unverbindliches Ansichtsexemplar

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.

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.

unverbindliches Ansichtsexemplar

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 WOWI c/s der Firma Haufe-Lexware Real Estate AG mit den Modulen Finanzbuchhaltung, Hausbewirtschaftung, Mietenbuchführung, Instandhaltung, Anlagen- und Mitgliederbuchhaltung.

Die Ordnungsmäßigkeit der eingesetzten Software wird durch ein Testat eines unabhängigen Sachverständigen bestätigt.

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.

unverbindliches Ansichtsexemplar

2. Jahresabschluss

8 Die Genossenschaft ist eine mittelgroße Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB. Die Bilanz zum 31. Dezember 2014 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2014 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 in der Fassung vom 25. Mai 2009 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 2014 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.

unverbindliches Ansichtsexemplar

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 2014		31. Dezember 2013		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Langfristiges Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	23,9	0,0	43,0	0,0	-19,1
Sachanlagen	88.478,1	94,7	88.840,5	95,5	-362,4
Finanzanlagen	156,3	0,2	156,3	0,2	0,0
	88.658,3	94,9	89.039,8	95,7	-381,5
Mittel- und kurzfristiges Vermögen					
Übriges Vorratsvermögen	93,5	0,1	319,2	0,3	-225,7
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	150,5	0,2	1.106,9	1,2	-956,4
Wertpapiere des Umlaufvermögens	69,7	0,1	69,7	0,1	0,0
Liquide Mittel	3.956,7	4,2	2.201,2	2,4	1.755,5
Bausparguthaben	491,7	0,5	250,6	0,3	241,1
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	58,3	0,0	51,7	0,0	6,6
	4.820,4	5,1	3.999,3	4,3	821,1
Bilanzvolumen	93.478,7	100,0	93.039,1	100,0	439,6
Passiva					
Langfristiges Kapital					
Eigenkapital	43.989,5	47,1	42.049,0	45,2	1.940,5
Fremdkapital	47.285,7	50,6	49.079,2	52,8	-1.793,5
	91.275,2	97,7	91.128,2	98,0	147,0
Mittel- und kurzfristiges Kapital					
Rückstellungen	300,7	0,3	387,3	0,4	-86,6
Verbindlichkeiten	1.902,8	2,0	1.523,6	1,6	379,2
	2.203,5	2,3	1.910,9	2,0	292,6
Bilanzvolumen	93.478,7	100,0	93.039,1	100,0	439,6

12 In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	T€
Bilanzsumme	100.274,3
Betriebskostenvorlagen mit den Vorschüsse der Mieter	-6.794,7
Mietkautionsguthaben mit Verbindlichkeiten aus Vermietung	-0,9
Bilanzvolumen laut Vermögenslage	93.478,7

13 Unter den Sachanlagen sind folgende Werte bilanziert:

	31. Dezember 2014	31. Dezember 2013	Veränderungen
	T€	T€	T€
Grund und Boden	13.534,8	13.534,8	0,0
Gebäude	72.599,0	72.733,2	-134,2
Außenanlagen	1.690,5	2.022,2	-331,7
Betriebs- und Geschäftsausstattung	316,1	311,9	4,2
Bauvorbereitungskosten	337,7	238,4	99,3
	88.478,1	88.840,5	-362,4

Die Abnahme des Sachanlagevermögens resultiert aus planmäßigen Abschreibungen von T€ 2.969,6 denen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten von T€ 2.506,0 sowie Zugänge von Betriebs- und Geschäftsausstattung von T€ 101,2 gegenüberstehen.

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).

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

	31. Dezember 2014	31. Dezember 2013	Veränderungen
	T€	T€	T€
Forderungen aus			
Vermietung	76,9	69,1	7,8
Lieferungen und Leistungen	20,7	20,7	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	52,9	1.017,1	-964,2
	150,5	1.106,9	-956,4

Die Forderungen aus Vermietung sind um T€ 7,8 gestiegen und entsprechen 0,5 % der Sollmiete (Vorjahr: 0,5 %).

unverbindliches Ansichtsexemplar

Abschreibungen auf Mietforderungen wurden im Berichtsjahr in Höhe von T€ 38,4 vorgenommen.

15 Die Eigenkapitalquote beträgt 47,1 % (Vorjahr: 45,2 %). Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	31. Dezember 2014	31. Dezember 2013	Veränderungen
	T€	T€	T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	4.917,1	4.939,2	-22,1
Kapitalrücklage	14,0	9,4	4,6
Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	26.466,0	26.466,0	0,0
Gesetzliche Rücklage	7.086,9	6.891,1	195,8
Bauerneuerungsrücklage	3.728,7	2.352,6	1.376,1
Andere Ergebnisrücklagen	14,6	14,6	0,0
Bilanzgewinn	1.762,2	1.376,1	386,1
	43.989,5	42.049,0	1.940,5

16 Der Bilanzgewinn 2013 von T€ 1.376,1 wurde auf Grund des Beschlusses der Vertreterversammlung in 2014 der Bauerneuerungsrücklage zugeführt. Vom Jahresüberschuss 2014 (T€ 1.958,0) wurden T€ 195,8 der gesetzlichen Rücklage zugeführt.

17 Die langfristigen Verbindlichkeiten (T€ 47.285,7) enthalten T€ 33.565,1 Bau- und Modernisierungskredite und T€ 13.720,6 Altschulden.

18 Die kurzfristigen Rückstellungen (T€ 300,7) umfassen im Wesentlichen Jubiläumszuwendungen (T€ 77,8), Urlaubsverpflichtungen (T€ 31,8) und Prüfungskosten (T€ 30,8).

19 Die kurzfristigen Verbindlichkeiten (T€ 1.902,8) beinhalten überwiegend Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (T€ 1.046,9).

20 Insgesamt ist das Bilanzvolumen um T€ 439,6 auf T€ 93.478,7 gestiegen. Bei den Aktiva erhöhten sich insbesondere die Liquiden Mittel. Die Zunahme der Passiva resultiert vornehmlich aus dem Anstieg des Eigenkapitals.

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) verringerte sich von 95,7 % auf 94,9 %; der Anteil der langfristigen Finanzierung sank von 98,0 % auf 97,7 %.

Die dem Unternehmen langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren neben langfristigen Vermögenswerten noch T€ 2.616,9 im mittel- und kurzfristigen Bereich.

unverbindliches Ansichtsexemplar

Dem kurzfristigen Vermögen von T€ 4.820,4 stehen kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten von T€ 2.203,5 gegenüber.

2. Finanzlage

21 Zum 31. Dezember 2014 hatte die Genossenschaft liquide Mittel, Bausparguthaben und Wertpapiere des Umlaufvermögens in Höhe von Mio. € 4,5, von denen über Jahresultimo Mio. € 2,6 höherverzinslich angelegt waren.

Die Genossenschaft konnte im Berichtszeitraum ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen.

unverbindliches Ansichtsexemplar

22 Die nachfolgende Kapitalflussrechnung macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent:

	2014		2013
	T€	T€	T€
Laufende Geschäftstätigkeit			
Periodenergebnis	1.958,0		1.529,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.994,6		3.079,9
Buchgewinne aus Abgang von Anlagevermögen	-2,5		-0,7
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	55,2		30,8
Tilgungspotenzial	5.005,3	5.005,3	4.639,1
Veränderungen			
im Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzung	1.120,2		-50,8
kurzfristiger Passiva einschließlich kurzfristiger Rückstellungen	292,6		-94,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.418,1		4.493,6
Finanzierungstätigkeit			
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-3.084,1	-3.084,1	-2.779,7
Tilgungspotenzial nach planmäßigen Tilgungen		1.921,2	
Veränderung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	-22,1		-13,0
Kapitalrücklage	4,6		5,5
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	1.290,6		0,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.811,0		-2.787,2
Investitionstätigkeit			
Einnahmen aus Abgängen von Sachanlagen und Finanzanlagen	2,5		3,5
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	-2.613,0		-804,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.610,5		-800,9
Veränderung des Finanzmittelbestandes[1]	1.996,6		905,5
Stand Finanzmittel[1] zum 31. Dezember	4.518,1		2.521,5

[1] Einschließlich Bausparguthaben und Wertpapiere des Umlaufvermögens.

Die Zunahme des Finanzmittelbestandes resultiert aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

Das Tilgungspotenzial aus laufender Geschäftstätigkeit hat im Geschäftsjahr 2014 ausgereicht, die langfristigen Verbindlichkeiten planmäßig mit T€ 3.084,1 zu tilgen.

23 Die Genossenschaft hat im Oktober 2014 einen mehrjährigen Wirtschaftsplan bis 2023 erstellt. Der Wirtschaftsplan wurde zuletzt im Januar 2015 in einer Feinplanung für die Jahre 2015 bis 2018 überarbeitet.

Folgende grundlegende Prämissen liegen der Finanzplanung zugrunde:

Allgemein:	Mietenentwicklung: Voraussichtlich werden die Sollmieten durch Fortsetzung des Stadtumbaus und Abriss von weiteren 240 Mieteinheiten bis 2019 von T€ 14.147,8 im Jahr 2015 bis auf T€ 13.410,4 im Jahr 2019 sinken. Mieterhöhungen sind nicht geplant. Für den Leerstand wurden Erlösschmälerungen von 4,2 % der Kaltmiete im Jahr 2015 ansteigend auf 6,2 % der Kaltmiete bis 2019 berücksichtigt.
Zinsentwicklung:	Aufgrund derzeit geltender Zins- und Tilgungspläne sind Zinsen bis 3,85 % p. a. berücksichtigt. Zuflüsse aus Kreditaufnahmen sind 2015 mit Mio. € 4,3, in 2016 mit Mio. € 1,3 sowie für 2017, 2018 und 2019 mit jährlich Mio. € 1,0 geplant.
Leerstand:	Der Leerstand für Wohnungen beträgt zum 31. Dezember 2014 143 im bewirtschafteten Bestand. Der Leerstand wird durch Abriss oder Rückbau im Rahmen des Stadtumbaukonzeptes in den kommenden Jahren reduziert.
Instandhaltung/ Instandsetzung:	Die Fremdkosten für Instandhaltung sind insgesamt in Höhe von Mio. € 13,6 für die kommenden fünf Jahre angesetzt.
Baumaßnahmen:	Für Baumaßnahmen sind bis einschließlich 2019 Mio. € 11,7 berücksichtigt bei Kreditaufnahmen in Höhe von insgesamt Mio. € 8,6.

Eventuelle Ertragsteuerbelastungen sind nach einer Prognoserechnung für die Jahre 2015 bis 2019 mit insgesamt T€ 172,0 geplant.

unverbindliches Ansichtsexemplar

Die Prämissen sind nachvollziehbar.

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

	2015	2016	2017	2018	2019
	T€	T€	T€	T€	T€
Jahresergebnis	1.351,9	1.462,7	1.305,7	1.293,9	1.421,8
Liquidität 1. Januar	4.518,1 [1]	4.598,4	4.678,6	5.015,9	5.266,2
Einnahmen	25.309,2	22.168,4	21.576,8	21.411,2	21.245,5
Ausgaben	-25.228,9	-22.088,2	-21.239,5	-21.160,9	-20.931,4
Liquidität 31. Dezember	4.598,4	4.678,6	5.015,9	5.266,2	5.580,3

3. Ertragslage

24 Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	2014		2013		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	21.272,2	100,8	20.857,8	97,5	414,4
Übrige Umsatzerlöse und Erträge	261,6	1,2	407,0	1,9	-145,4
Bestandsveränderungen	-424,9	-2,0	137,4	0,6	-562,3
	21.108,9	100,0	21.402,2	100,0	-293,3
Betriebskosten und Grundsteuer	6.424,1	30,4	6.910,5	32,3	-486,4
Instandhaltungsaufwand	2.882,7	13,7	2.983,3	13,9	-100,6
Personalaufwendungen	3.634,2	17,2	3.514,9	16,4	119,3
Abschreibungen	2.994,6	14,2	3.079,9	14,4	-85,3
Zinsaufwand	2.034,2	9,6	2.192,7	10,2	-158,5
Übrige Aufwendungen	1.109,2	5,3	1.202,5	5,6	-93,3
	-19.079,0	90,4	-19.883,8	92,8	804,8
Geschäftsergebnis	2.029,9	9,6	1.518,4	7,2	511,5
Zins- und Beteiligungsergebnis	49,7		73,7		-24,0
Ergebnis vor Steuern	2.079,6		1.592,1		487,5
Steuern	-121,6		-63,0		-58,6
Jahresergebnis	1.958,0		1.529,1		428,9

[1] Wert wurde an den tatsächlichen Stand der flüssigen Mittel sowie der Bausparguthaben und Wertpapiere zum 31. Dezember 2014 angepasst.

unverbindliches Ansichtsexemplar

Der Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ist auf gestiegene Sollmieten (T€ 149,3), höhere Erlöse aus der Umlagenabrechnung (T€ 146,7) und geringeren Erlösschmälerungen (T€ 118,4) zurückzuführen.

Die übrigen Erträge resultieren im Wesentlichen aus Versicherungsentschädigungen (T€ 115,0), Kostenerstattungen früherer Jahre (T€ 32,6) und Zuschüssen (T€ 25,5).

Die Abnahme der Betriebskosten und Grundsteuer um T€ 486,4 resultiert insbesondere aus den verbrauchsabhängigen Aufwendungen für Heizung und Warmwasser.

Die Instandhaltungsaufwendungen (Fremdleistungen) haben sich um T€ 100,6 vermindert.

Der Anstieg der Personalaufwendungen ist im Wesentlichen durch tarifliche Erhöhungen zum 1. Januar 2014 verursacht.

Die planmäßige Tilgung der Darlehen führte zu einer Abnahme der Zinsaufwendungen. Der durchschnittliche Zinssatz für das Fremdkapital beläuft sich im Geschäftsjahr 2014 auf 4,20 % nach 4,30 % im Vorjahr.

Das Verhältnis der Zinsaufwendungen zu den Nettokaltmieten beträgt im Geschäftsjahr 2014 14,5 % (Vorjahr: 15,8 %) und das des Kapitaldienstes zu den Mieteinnahmen 36,5 % nach 36,1 % im Vorjahr.

Die übrigen Aufwendungen sind im Wesentlichen durch niedrigere sächliche Aufwendungen für den Regiebetrieb und Beratungskosten gesunken.

25 Das Zins- und Beteiligungsergebnis resultiert aus Zins- (T€ 49,7) und Beteiligungserträgen (T€ 0,0).

Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2014 in Höhe von T€ 1.958,0 hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 428,9 erhöht.

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

unverbindliches Ansichtsexemplar

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

	2014 Gewinn/ Verlust (-) T€	2013 Gewinn/ Verlust (-) T€
Hausbewirtschaftung		
Vermietung	2.415,0	2.051,8
Umlagen	-140,0	-197,2
	2.275,0	1.854,6
Mitgliederbetreuung	-148,4	-133,3
Unternehmensentwicklung	-96,7	-202,9
	2.029,9	1.518,4

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

	2014 T€	2013 T€	Veränderungen T€
Umsatzerlöse (ohne Umlagen)	14.412,2	14.262,9	149,3
Erlösschmälerungen	-351,5	-469,8	118,3
Sonstige Erträge	261,6	407,0	-145,4
	14.322,3	14.200,1	122,2
Abschreibungen	2.868,7	2.828,9	39,8
Zinsaufwendungen	2.034,2	2.192,7	-158,5
Instandhaltung (einschließlich Gemeinkosten)	4.886,4	4.993,8	-107,4
Verwaltungsaufwand	1.833,8	1.834,8	-1,0
Übrige Aufwendungen	284,2	298,1	-13,9
	-11.907,3	-12.148,3	241,0
Ergebnis Vermietung vor Umlagen	2.415,0	2.051,8	363,2
Umlagenergebnis			
Bestandserhöhung	6.794,8	7.219,7	-424,9
Umsatzerlöse aus Umlagen	7.211,4	7.064,7	146,7
Umlagefähige Betriebskosten (einschließlich auf Leerstand entfallend)	-6.926,5	-7.399,3	472,8
Bestandsminderung	-7.219,7	-7.082,3	-137,4
	-140,0	-197,2	57,2
Ergebnis Vermietung (gesamt)	2.275,0	1.854,6	420,4

unverbindliches Ansichtsexemplar

Das Ergebnis der Sparte Vermietung ist geprägt durch gestiegene Umsatzerlöse sowie geringere Erlösschmälerungen und geringere sonstige Erträge bei gleichzeitig gesunkenen Instandhaltungsaufwendungen und gesunkenen Zinsaufwendungen. Die Veränderung des Vermietungsergebnisses vor Umlagen zum Vorjahr beträgt T€ 363,2.

Die Veränderung des Umlagenergebnisses beträgt zum Vorjahr T€ 57,2.

Die Genossenschaft rechnet damit, dass von den im Jahr 2014 angefallenen und abrechenbaren Betriebskosten T€ 156,2 aufgrund von Leerstand, Freizug u. a. nicht mit den Mietern abgerechnet werden können und somit vom Unternehmen zu tragen sind.

28 Im Bereich Mitgliederbetreuung führen Verwaltungskosten zum Verlust von T€ 148,4 und bei der Unternehmensentwicklung beeinflussen Repräsentationskosten in Höhe von T€ 85,0 das Ergebnis.

E. ZUSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN AUS DER PRÜFUNG DER ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

I. TÄTIGKEIT DER ORGANE

29 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

30 Der Bericht über unsere Prüfung Nr. 16016 JA 2012, der den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 einbezog, wurde in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat beraten und am 19. Juni 2014 von der Vertreterversammlung zur Kenntnis genommen.

Die in § 339 HGB bezeichneten Unterlagen wurden im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht.

Im Berichtsjahr fanden sechs gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt. Neben der Beratung der Mittelfristplanung und dem Soll-Ist-Vergleich wurde insbesondere über das Modernisierungsvorhaben Kranichsiedlung beraten.

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

unverbindliches Ansichtsexemplar

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

31 Der Aufsichtsrat tagte gemeinsam mit dem Vorstand sechsmal.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag zur Ergebnisverwendung geprüft. Über das Ergebnis der Prüfung hat er die Vertreterversammlung 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

32 Im Geschäftsjahr 2014 fand eine Vertreterversammlung statt.

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

II. GESCHÄFTSFÜHRUNGSORGANISATION

33 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.

unverbindliches Ansichtsexemplar

III. GESCHÄFTSFÜHRUNGSINSTRUMENTARIUM

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

Personal- und Betriebsorganisation

Die Genossenschaft beschäftigt neben zwei Vorstandsmitgliedern, 31 Angestellte, 21 Handwerker, 20 Hauswarte und Hausmeister und vier 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

35 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

36 Die Genossenschaft hat eine fünfjährige Finanzplanung bis 2019 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.

unverbindliches Ansichtsexemplar

Versicherungsschutz

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

Ergebnis

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

IV. GRUNDLAGEN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHEN TÄTIGKEIT

1. Bewirtschaftung des Hausbesitzes

39 Die Genossenschaft ist Eigentümerin folgender Mietbestände:

	2014		2013	
	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche
		m²		m²
Wohnungen	4.426	264.495	4.426	264.018
Gewerbeeinheiten	65	5.730	64	5.769
	4.491	270.225	4.490	269.787
Garagen/Stellplätze	711		711	
Eigengenutzte Einheiten (ohne Verwaltungsgebäude)	15	557	14	526

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

Gegenüber dem Vorjahr haben sich Veränderungen durch Neubau von zwei Wohnungen sowie durch Zusammenlegung von zwei Wohnungen und Umnutzung einer Wohnung zu Eigengenutzten Einheiten ergeben. Darüber hinaus erfolgte die Auftrennung einer Gewerbeeinheit in nun zwei Gewerbeeinheiten.

40 Am 31. Dezember 2014 waren nach Angaben des Unternehmens 143 Wohneinheiten (3,2 %) nicht vermietet.

41 Die Sollmieten für Wohnungen erhöhten sich um insgesamt T€ 113,0. Erlösmindernd haben sich der Abriss von Wohnraum ausgewirkt (T€ 185,4 einschließlich Vorjahresauswirkungen). Erlöserhöhend wirkten sich Neuvermietungszuschläge und Vertragsänderungen (T€ 51,6), Mieterhöhungen nach § 559 BGB aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen (T€ 24,0) sowie Mieterhöhungen nach § 558 (T€ 145,9) und Vorjahresauswirkungen (T€ 76,9) aus.

42 Die Aufwendungen für die Instandhaltung des eigenen Hausbesitzes haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 107,4 auf T€ 4.886,4 vermindert. Sie setzen sich zusammen aus:

	2014		2013	Veränderungen
	T€	T€	T€	T€
Fremdkosten		2.882,7	2.983,3	-100,6
Leistungen der Regieabteilung				
Personalkosten (Handwerker/ Hausmeister)	988,3			
Sachkosten/Abschreibungen	209,4	1.197,7	1.279,5	-81,8
Verwaltungsgemeinkosten		806,0	731,0	75,0
Gesamtaufwand		4.886,4	4.993,8	-107,4

Der Instandhaltungsaufwand betrug im Berichtsjahr € 17,92 je m² bewirtschafteter Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: € 18,34 je m²). Unter Einbeziehung der aktivierten Modernisierungskosten betragen die Modernisierungs- und Instandhaltungskosten € 25,87 je m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: € 19,44 je m²).

Auch im Geschäftsjahr 2014 fielen Instandhaltungsaufwendungen für Maßnahmen zur Wiedervermietung an.

2. Grundstücksbestand

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

Am 31. Dezember 2014 verfügt die Genossenschaft nach ihren Unterlagen unverändert über eine Gesamtgrundstücksfläche von 520.105 m² mit einem Buchwert von Mio. € 13,5.

Die Grundbucheintragungen bzw. die Zuordnungen auf die Genossenschaft sind zum Prüfungszeitpunkt (Mai 2015) im Wesentlichen erfolgt.

unverbindliches Ansichtsexemplar

3. Bau- und Modernisierungstätigkeit

44 Die Genossenschaft führte auch im Geschäftsjahr 2014 umfangreiche Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen durch.

Zum Umfang der Maßnahmen bei Grundstücken mit Wohnbauten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von T€ 2.168,3 gehörten vor allem Maßnahmen für das erste Teilobjekt Bahnhofstraße 30-36 (Kranichsiedlung) in Höhe von T€ 2.152,2.

Für die geplanten Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen im zweiten und dritten Teilobjekt Karl-Marx-Straße 8-14 und 16-22 (Kranichsiedlung) wurden im Geschäftsjahr T€ 273,5 für Planungsleistungen investiert. Die Genossenschaft rechnet mit Herstellungskosten bis einschließlich 2017 in Höhe von Mio. € 6,2.

F. ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

45 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 2014 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seiner 4.491 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 2014 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 2014 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldteilen ausgeglichen. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 47,1 % (Vorjahr: 45,2 %).

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2014 gewährleistet. Auch aus der Planungsrechnung der Genossenschaft ergibt sich in den Folgejahren eine ausreichende Liquidität.

unverbindliches Ansichtsexemplar

Im Geschäftsjahr 2014 entstand ein Jahresüberschuss von T€ 1.958,0 (Vorjahr: Jahresüberschuss T€ 1.529,1) bei einem Überschuss aus der Leistungssparte Hausbewirtschaftung von T€ 2.275,0 (Vorjahr: T€ 1.854,6).

Der Leerstand beträgt zum 31. Dezember 2014 143 Wohneinheiten. Dies entspricht 3,2 % 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 13. Mai 2015

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

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

Zimdars
Wirtschaftsprüfer

Fechner
Wirtschaftsprüfer

Kopie

unverbindliches Ansichtsexemplar

Anlagen

unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

BILANZ

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2014 – 31.12.2014

Bilanz zum 31. Dezember 2014 – Aktiva

AKTIVA	31.12.2014		31.12.2013
	Angaben in €	Angaben in €	Angaben in €
A. Anlagevermögen			
I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		23.856,42	43.051,62
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	78.544.128,61		79.027.525,82
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	5.793.450,49		6.118.166,36
3. Grundstücke ohne Bauten	3.486.670,09		3.144.479,80
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	316.110,14		311.861,86
5. Bauvorbereitungskosten	337.718,15	88.478.077,48	238.439,05
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	6.300,00		6.300,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	150.000,00	156.300,00	150.000,00
Anlagevermögen		**88.658.233,90**	**89.039.824,51**
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	6.794.741,01		7.219.671,72
2. Andere Vorräte	93.536,98	6.888.277,99	74.464,88
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	76.860,99		69.119,30
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.696,28		20.725,96
3. Sonstige Vermögensgegenstände	52.973,01	150.530,28	1.017.037,38
III. Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		69.664,62	69.664,62
IV. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.957.575,14		2.202.153,26
2. Bausparguthaben	491.707,77	4.449.282,91	250.566,39
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		58.300,22	51.715,99
Bilanzsumme Aktiva		**100.274.289,92**	**100.014.944,01**

unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

BILANZ

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2014 – 31.12.2014

Bilanz zum 31. Dezember 2014 – Passiva

PASSIVA	31.12.2014		31.12.2013
	Angaben in €	Angaben in €	Angaben in €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	202.584,00		214.622,96
2. der verbleibenden Mitglieder	4.917.063,74		4.939.176,66
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	21.830,00	5.141.477,74	8.215,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
31.12.2014 € 14.390,26			
(31.12.2013 € 7.182,76)			
II. Kapitalrücklage		13.975,00	9.375,00
III. Ergebnisrücklage			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	26.466.048,07		26.466.048,07
2. Gesetzliche Rücklage	7.086.953,28		6.891.154,10
3. Bauerneuerungsrücklage	3.728.714,67		2.352.547,97
4. Andere Ergebnisrücklagen	14.550,69	37.296.266,71	14.550,69
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.957.991,83		1.529.074,11
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-195.799,18	1.762.192,65	-152.907,41
Eigenkapital insgesamt		**44.213.912,10**	**42.271.857,15**
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	68.033,00		73.626,00
2. Sonstige Rückstellungen	232.687,84	300.720,84	313.681,81
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.291.263,80		40.795.832,73
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.021.937,96		8.405.887,03
3. Erhaltene Anzahlungen	7.191.208,88		6.974.962,96
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	122.069,68		104.602,09
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.046.893,77		1.005.463,32
6. Sonstige Verbindlichkeiten	86.282,89	55.759.656,98	69.030,92
davon aus Steuern € 55.034,11			
(31.12.2013 € 38.879,64)			
Bilanzsumme Passiva		**100.274.289,92**	**100.014.944,01**

unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

Gewinn- und Verlustrechnung

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2014 – 31.12.2014

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2014 – 31.12.2014

	2014		2013
	Angaben in €	Angaben in €	Angaben in €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.272.165,15		20.857.847,66
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.347,24	21.286.512,39	14.045,60
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-424.930,71	137.358,50
3. Sonstige betriebliche Erträge		247.239,35	392.967,25
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.884.855,82		9.474.930,60
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	361,92	8.885.217,74	280,44
Rohergebnis		**12.223.603,29**	**11.927.007,97**
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.018.967,21		2.928.398,13
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	615.245,79	3.634.213,00	586.544,25
davon für Altersversorgung: 19.250,29 €			
(2013 20.260,47 €)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.994.610,52	3.079.928,87
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.100.515,23	1.193.805,34
8. Erträge aus Beteiligungen		0,00	13.722,48
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		49.746,67	59.928,16
davon aus Abzinsung: 3.106,91 €			
(2013 2.250,57 €)			
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.034.214,30	2.192.688,17
davon aus Abzinsung: 6.275,06 €			
(2013 16.069,60 €)			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**2.509.796,91**	**2.019.293,85**
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		121.578,40	62.958,00
12. Sonstige Steuern		430.226,68	427.261,74
Jahresüberschuss		**1.957.991,83**	**1.529.074,11**
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		**-195.799,18**	**-152.907,41**
Bilanzgewinn		**1.762.192,65**	**1.376.166,70**

unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2014

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes, der Satzung der Genossenschaft sowie des DMBilG aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden abweichend zu den Vorjahren folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die Nutzungsdauer beträgt für

	%	Nutzungsdauer (Jahre)
Wohngebäude	2	50
Geschäftsgebäude	4	25
Außenanlagen	10 – 20	5 – 10
Betriebs- und Geschäftsausstattungen	5 – 33,3	3 – 20

In den Vorjahren wurden nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten über die Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Für geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu € 150,00 netto wird der Abgang im Anschaffungsjahr unterstellt. Für Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen € 150,00 und € 1.000,00 netto, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Dieser Sammelposten wird über 5 Jahre mit jährlich 20 Prozent abgeschrieben.

unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagespiegel (Anlage 1) zu entnehmen.

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

Im Posten „Unfertige Leistungen" sind die noch nicht mit den Mietern abgerechneten Betriebskosten der Abrechnungsperiode 2014 enthalten. Der Ausweis berücksichtigt eine vorgenommene pauschale Wertberichtigung zu den nicht abgerechneten Betriebskosten für den Wohnungsleerstand.

Forderungen und „Sonstige Vermögensgegenstände" wurden zum Nennwert ausgewiesen. 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. € 53,4. Uneinbringliche Forderungen wurden insgesamt in Höhe von Tsd. € 55,2 abgeschrieben.

Für voraussichtliche Steuerbelastungen aus Körperschafts- und Gewerbesteuer wurde eine Rückstellung in Höhe von Tsd. € 68,0 gebildet.

unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

Anhang zum Jahresabschluss 2014

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

1. Rückstellungen für Prüfungskosten	30,8 Tsd. €
2. Rückstellung für Urlaubs- und Gleitzeitansprüche AN	48,5 Tsd. €
3. Rückstellungen für Jubiläumszuwendungen	77,8 Tsd. €

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

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG beträgt unverändert zum Vorjahr Tsd. € 26.466,0. Die gesetzliche Rücklage erhöht sich zum 31.12.2014 um Tsd. € 195,8 auf Tsd. € 7.086,9. Der Bilanzgewinn 2013 in Höhe von 1.376,1 wurde laut Beschluss der Vertreterversammlung vom 19.06.2014 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Diese beträgt zum 31.12.2014 nun Tsd. € 3.728,7.

Es bestehen aktive Latenzen in Höhe von Tsd. € 5.777,4. Diese Latenzen entfallen in den nächsten Jahren auf Grund der Abschmelzung der Verlustvorträge.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Forderungsausfälle	55,2 Tsd. €
Kostenerstattung früherer Jahre	32,6 Tsd. €
Eingänge auf abgeschriebene Forderungen	8,1 Tsd. €

unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

D. Sonstige Angaben

1. Die Genossenschaft ist an der Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH beteiligt. Der Geschäftsanteil der Genossenschaft beträgt Tsd. € 6,3.

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

Angestellte	31
Regiehandwerker/Hausmeister	41
	72

Außerdem wurden vier Auszubildende beschäftigt.

Zum Stichtag war ein Altersteilzeitvertrag abgeschlossen.

Mitgliederentwicklung

Mitglieder am 31.12.2013	**4.883**
Abgang im Geschäftsjahr gesamt	- 285
- davon zum Ablauf 2013	(222)
(Mitglieder am 01.01.2014)	(4.661)
Zugang im Geschäftsjahr	246
Mitglieder am 31.12.2014	**4.844**
Abgang zum Ablauf des Geschäftsjahres	- 209
Verbleibende Mitglieder am 01.01.2015	**4.635**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2014 um Tsd. € 22,1 auf Tsd. € 4.917,1 verringert. Die Mitglieder haften mit den übernommenen Anteilen. Zum Stichtag sind von den verbleibenden Mitgliedern 31.897 Anteile á € 155,00 gezeichnet.

unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

Anhang zum Jahresabschluss 2014

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 1.762.192,65 der Bauerneuerungsrücklage zuzuführen.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

Anhang zum Jahresabschluss 2014

3. Mitglieder des Vorstandes

Matthias Stammert	bis 31.12.2017	Fachwirt Grundstücks- und Wohnungswirtschaft/ Betriebswirt (VWA)
Uwe Benthin	bis 31.12.2016	Bauingenieur

4. Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Gustav-Otto Rinas	Vorsitzender	Bankkaufmann
Herr Michael Dreydorff	stellvertr. Vorsitzender	Jurist
Herr Jürgen Eckert	Schriftführer	Lehrer
Frau Brigitte Keil	stellvertr. Schriftführer	Dipl.-Chemiker
Herr Jens Kalotschke		Anlageningenieur
Herr Christian Mehnert		Bankbetriebswirt
Herr Lutz Zwerg		Kaufmann

Schwedt, den 11.05.2015

Stammert Benthin
Vorstand

unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

Anlagenspiegel per 31.12.2014

	Anschaffungs- u. Herstellungskosten							Abschreibungen								
	Stand am 01.01.2014	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+)	Umbuchungen (-)	Zuschreibungen	Stand am 31.12.2014	in früheren Jahren	des Geschäftsjahres	auf Abgänge	Umbuchungen (+)	Umbuchungen (-)	Zuschreibungen	kumuliert	Buchwert am 31.12.2014	Buchwert am 31.12.2013
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I.Immaterielle Vermögensgegenstände	283.571,55	5.772,69	7.342,90	0,00	0,00	0,00	282.001,34	240.519,93	24.966,89	7.341,90	0,00	0,00	0,00	258.144,92	23.856,42	43.051,62
II.Sachanlagen																
Grundstücke mit Wohnbauten	128.860.635,84	2.168.297,59	2.598.752,70	238.439,05	342.190,29	0,00	128.326.429,49	49.833.110,02	2.547.943,56	2.598.752,70	0,00	0,00	0,00	49.782.300,88	78.544.128,61	79.027.525,82
Grundstücke mit Geschäftsbauten	11.283.827,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.283.827,94	5.165.661,58	324.715,87	0,00	0,00	0,00	0,00	5.490.377,45	5.793.450,49	6.118.166,36
Grundstücke ohne Bauten	3.144.479,80	0,00	0,00	342.190,29	0,00	0,00	3.486.670,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.486.670,09	3.144.479,80
Betriebs-u.Geschäftsausstattungen	895.811,48	101.235,48	41.238,55	0,00	0,00	0,00	955.808,41	583.949,62	96.984,20	41.235,55	0,00	0,00	0,00	639.698,27	316.110,14	311.861,86
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	238.439,05	337.718,15	0,00	0,00	238.439,05	0,00	337.718,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	337.718,15	238.439,05
Sachanlagen insgesamt:	144.423.194,11	2.607.251,22	2.639.991,25	580.629,34	580.629,34	0,00	144.390.454,08	55.582.721,22	2.969.643,63	2.639.988,25	0,00	0,00	0,00	55.912.376,60	88.478.077,48	88.840.472,89
III.Finanzanlagen																
Beteiligungen	6.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.300,00	0,00	0,00	0,00	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	0,00	150.000,00	0,00	0,00	0,00	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	0,00	156.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	156.300,00	156.300,00
Gesamtsumme:	144.863.065,66	2.613.023,91	2.647.334,15	580.629,34	580.629,34	0,00	144.828.755,42	55.823.241,15	2.994.610,52	2.647.330,15	0,00	0,00	0,00	56.170.521,52	88.658.233,90	89.039.824,51

unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

Verbindlichkeitenspiegel für das Geschäftsjahr 2014

	Summe 31.12.2014	innerhalb eines Jahres	davon fällig: zwischen 1 u. 5 Jahren	nach 5 Jahren	Gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.291.263,80 (40.795.832,73)	2.694.196,50 (2.354.981,43)	12.993.696,85 (10.656.808,89)	23.603.370,45 (27.784.042,41)	39.291.263,80 (40.795.832,73)	Grundschuld und Abtretung Mietforderungen
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.021.937,96 (8.405.887,03)	458.999,17 (448.880,25)	1.597.718,35 (2.458.769,57)	5.965.220,44 (5.498.237,21)	8.021.937,96 (8.405.887,03)	Grundschuld und Abtretung Mietforderungen
Erhaltene Anzahlungen	7.191.208,88 (6.974.962,96)	7.191.208,88 (6.974.962,96)	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	122.069,68 (104.602,09)	122.069,68 (104.602,09)	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	1.046.893,77 (1.005.463,32)	1.046.893,77 (1.005.463,32)	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	86.282,89 (69.030,92)	86.282,89 (69.030,92)	0,00	0,00		
	55.759.656,98 **(57.355.779,05)**	**11.599.650,89**	**14.591.415,20**	**29.568.590,89**		

unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

I. GRUNDLAGE DER GENOSSENSCHAFT

1. Geschäftsmodell – Zweck und Gegenstand der Genossenschaft

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung der wohnlichen Versorgung 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.

Die Genossenschaft führt ihre Geschäfte nach den Grundsätzen der Wohnungsgemeinnützigkeit im Rahmen einer Satzung.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Gesamtwirtschaftliche- und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft erwies sich auch 2014 trotz der anhaltend schwierigen Lage in Europa und der Welt als außerordentlich robust. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Vergleich zum Vorjahr um 1,5 Prozent (2013: 0,2%). Damit lag das Wachstum deutlich über dem zehnjährigen Mittelwert (1,2 %).

Trotz der volkswirtschaftlichen Expansion sank die Inflationsrate. 2014 lag sie mit nur noch 0,9 Prozent deutlich unter dem Vorjahreswert (1,5 %). Der Rückgang der Teuerungsrate ist vor allem auf die deutlich rückläufigen Energiepreise (-6,6 %) zurückzuführen. Auch bei den Nahrungsmitteln ergab sich im Jahresvergleich ein Rückgang (-1,2 %).

2014 konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als eine der bedeutendsten Branchen der deutschen Volkswirtschaft weiterhin von der insgesamt positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitieren.

In vielen ländlichen Räumen, auch in der Uckermark, fiel die positive Entwicklung allerdings deutlich schwächer aus. Vielfach weiter abnehmende Bevölkerungszahlen führen hier zu Stagnation oder sogar Verringerung der Wohnungsnachfrage.

Sowohl in Ballungsräumen als auch in ländlichen Regionen steigt der Neubaubedarf. Während in den Metropolen vor allem der zusätzliche Wohnungsbedarf gedeckt werden muss, stehen in metropolferneren Gebieten Ersatzneubau und die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragergruppen (z. B. junge Familien oder Senioren) im Mittelpunkt.

Für das Land Brandenburg lagen zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch keine abschließenden Konjunkturzahlen für das Jahr 2014 vor. Im ersten Halbjahr lag das Wachstum bei 1,6 Prozent (2013 insgesamt: 0,7 %). Für das Gesamtjahr 2014 lässt sich somit von einer insgesamt positiven konjunkturellen Entwicklung ausgehen, die wahrscheinlich auch oberhalb der Werte des Vorjahres liegt.

Angesichts der guten Konjunktur nahm die Arbeitslosigkeit im Land Brandenburg 2014 weiter auf 9,4 Prozent (2013: 9,9 %) ab.

Die Arbeitslosenquote in der Uckermark lag mit 15,3 % per 31.12.2014 deutlich über der bundesdeutschen Quote von 6,4 % und brandenburgischen Quote von 9,4 %.

Bei den Nettokaltmieten ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für das Land Brandenburg für das Jahr 2014 eine Zunahme um durchschnittlich 0,9 Prozent. Damit blieb die Nettokaltmietenentwicklung weiterhin hinter der allgemeinen Preisentwicklung zurück.

unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

Lagebericht zum Jahresabschluss 2014

Bei der Einwohnerzahl ist die Entwicklung im Land Brandenburg deutlich zweigeteilt. Während die berlinnahen Regionen – allen voran Potsdam – weiter Zuzug verzeichnen und auch mittelfristig steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erwarten können, stellt sich die Lage in den berlinferneren Teilen anders dar. Für diese Landesteile sagt das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg bis 2030 eine weitere Bevölkerungsabnahme um rund ein Drittel voraus.

Für das Jahr 2015 wird für das Land Brandenburg mit einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das Ministerium für Wirtschaft und Europaangelegenheiten des Landes Brandenburg geht dabei von einer konjunkturellen Belebung aus, die allerdings schwächer ausfallen dürfte als der gesamtdeutsche Durchschnitt.

Auch die Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG konnte wiederholt zu dieser guten wirtschaftlichen Dynamik 2014, trotz der regionalen Besonderheiten, beitragen.

Auf dem Wohnungsmarkt in Schwedt zeichnet sich nach einer kurzen Erholungsphase, die durch erheblichen Rückbau bestimmt war, wieder ein Überangebot von Wohnungen ab. Das Wohnungsüberangebot resultiert weiterhin aus der rückläufigen Einwohnerzahl, insbesondere in der Kernstadt von Schwedt. Im Jahr 2014 hat die Kernstadt von Schwedt 303 Einwohner (Vorjahr 481 Einwohner) verloren. Bei der Stadt einschließlich Ortsteilen liegt das Verhältnis bei 263 Abgängen in 2014 zu 517 Abgängen in 2013. Langfristig wird die Einwohnerzahl von derzeit 31.111 Einwohnern (31.12.2014) auf unter 25.000 Einwohner zwischen den Jahren 2025 bis 2030 sinken. Die Einwohnerzahl in der Kernstadt lag am 31.12.2014 bei 27.103 Einwohnern. Das Durchschnittsalter der Bewohner liegt bei 49,9 Jahren.

Mit einer Leerstandsquote per 31.12.2014 von 3,2 Prozent (Vorjahr 1,7 %) ist eine weiterhin wirtschaftlich vertretbare Quote erreicht worden, die weit unter der mit 4,0 % einkalkulierten Quote lag. Der Leerstandzuwachs stellt insgesamt das Spiegelbild des anhaltenden Bevölkerungsrückganges (303 Einwohner in der Kernstadt) auf der einen Seite und einem vorhandenen Überangebot an Wohnungen, insbesondere an Zwei- und Dreizimmerwohnungen, dar. Leerstandreduzierende Maßnahmen durch Gebäudeabriss wurden durch die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2014 nicht vorgenommen. In Schwedt herrscht daher weiterhin ein für wirtschaftliche Vermietungstätigkeit schädlicher Mietermarkt vor. Wenn auch der Rückgang der Einwohnerzahl im Jahr 2014 geringer als im Jahr 2013 ausgefallen ist, bestätigt dies die Richtigkeit der Bevölkerungsprognosen und das Vorhaben, weitere Wohnungen vom Markt zu nehmen. Der Leerstandzuwachs ist ein weiterer Hinweis auf Handlungsbedarf. In der Stadt Schwedt (einschließlich den Ortsteilen) lag die Leerstandsquote bei 3,15 %. Die WOBAG hat einen Marktanteil von 25,6 %.

unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

2. Geschäftsumfang

Hauptumsatzträger der Genossenschaft war auch im Jahr 2014 die Vermietung der eigenen Bestandswohnungen. Die Genossenschaft richtete auch im Geschäftsjahr 2014 ihre Tätigkeit nach den Markterfordernissen und den eigenen wirtschaftlichen Möglichkeiten aus. Umfangreiche Modernisierungs-, Erhaltungs- und Umbaumaßnahmen in der Bahnhofstraße 30-36, als 1. Bauabschnitt der Kranichsiedlung, wurden im Dezember 2014 abgeschlossen. Neben den weiteren Erhaltungsmaßnahmen an einigen Bestandsobjekten, der Neuvermietung von Wohnungen auf qualitativ gutem Niveau erfolgte auch ein Neubau von zwei Wohnungen auf dem Dach der Bahnhofstraße 30. Alle Maßnahmen sind auf den Erhalt der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes ausgerichtet.

2.1. Bestandsentwicklung

Am 31.12.2014 hat die Genossenschaft 122 Häuser im Bestand. Es gab keine Zu- bzw. Abgänge im Bestand. Im Bestand befinden sich weiterhin 711 Parkplätze.

	Wohnhäuser	**Wohn- und Geschäftshäuser**	**Geschäfts -häuser**	**Pkw-Stellplätze**
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Stand am 31.12.2013	**113**	**4**	**5**	**711**
Zugang	0	0	0	0
Abgang	0	0	0	0
Stand am 31.12.2014	**113**	**4**	**5**	**711**

Bewirtschaftet werden insgesamt 4.506 Mieteinheiten. Für die Wohnraumvermietung werden 4.426 Einheiten genutzt. In den Geschäftshäusern befinden sich 24 Gewerbeeinheiten. 41 Mieteinheiten werden gewerblich und 15 Mieteinheiten werden durch die WOBAG selbst genutzt.

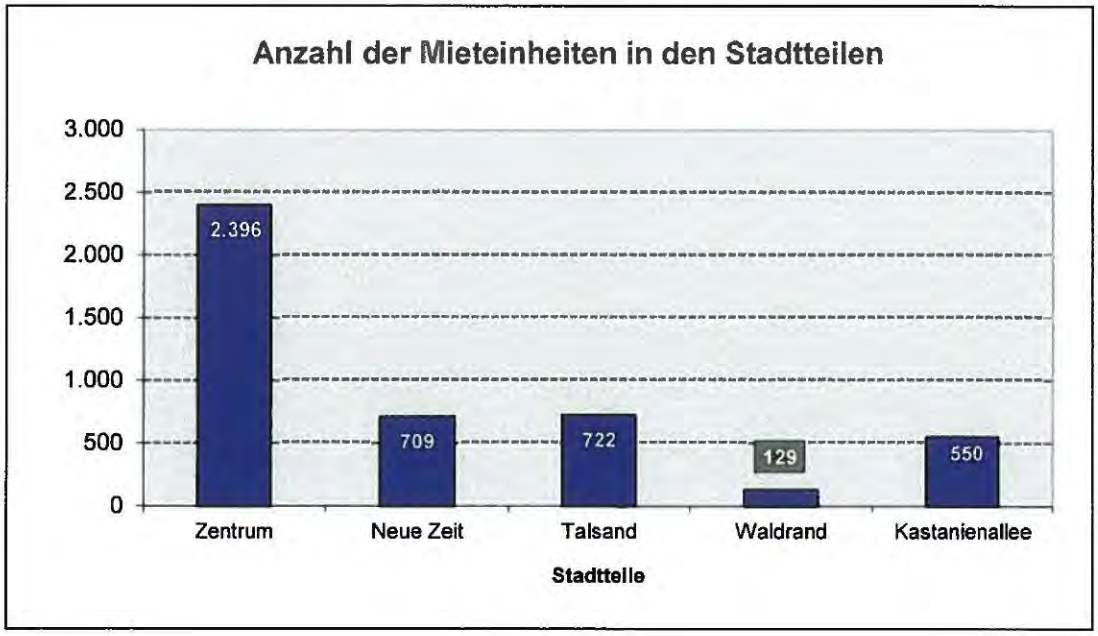
unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

Lagebericht zum Jahresabschluss 2014

	31.12.2014 Anzahl	31.12.2013 Anzahl
Mieteinheiten	**4.506**	**4.504**
Eigengenutzte Einheiten	15	14
Unbewirtschaftete Gewerbe	0	0
Gewerbe in Geschäftshäusern	24	23
Gewerbe in Wohnhäusern	41	41
Wohnungen	**4.426**	**4.426**

Die Anzahl der Mieteinheiten hat sich um 2 auf 4.506 erhöht. Die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus dem Neubau von 2 Wohnungen als Staffelgeschoss in der Bahnhofstraße 30, der Umnutzung einer Wohnung in eine eigengenutzte Einheit und dem Abgang von einer Wohnung durch Zusammenlegung.



unverbindliches Ansichtsexemplar

2.2. Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betrugen Tsd. € 21.272,2 und sind gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 414,4 gestiegen.

Die Sollmiete aus Vermietung von Wohnungs- und Gewerbeeinheiten, Stellplätzen und Sonstigem erhöhten sich um Tsd. € 149,3 bei gleichzeitiger Minderung der Erlösschmälerungen für Leerstand und Mietminderungen um Tsd. € 118,4. Die Erlöse aus der Umlagenabrechnung der Betriebskosten erhöhten sich um Tsd. € 146,7.

2.3. Wohnungsnachfrage

Die Anzahl der Wohnungssuchenden ist gegenüber dem Vorjahr wieder gesunken. Die Genossenschaft hat weiterhin durch gezieltes Ansprechen von registrierten Wohnungssuchenden eine Aktualisierung der Anträge vorgenommen, um die Effizienz der Wohnungsvergabe zu verbessern. Die Anzahl der registrierten Wohnungssuchenden ist zum Stichtag 31.12. von 478 auf 393 gesunken. Tendenziell ist zu beobachten, dass häufig nicht ein Grund im Sinne von sozialer Notwendigkeit den Wohnungsantrag darstellt, sondern vielmehr ein Wunsch mit dem Ziel der Veränderung des Wohnungsstandortes, des Wohnungsgrundrisses, o.ä..

Raumbezogene Wohnungsnachfrage

Raumzahl	2014*	2013*
	Anzahl	Anzahl
1 RWE	13	26
2 RWE	181	250
3 RWE	319	374
4 RWE	216	228
5 RWE	53	47
Zusammenlegung	29	31

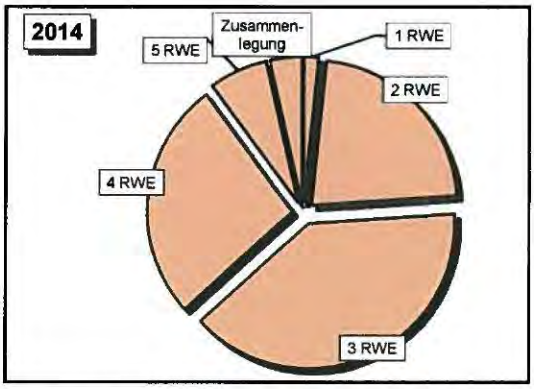
Flächenbezogene Wohnungsnachfrage

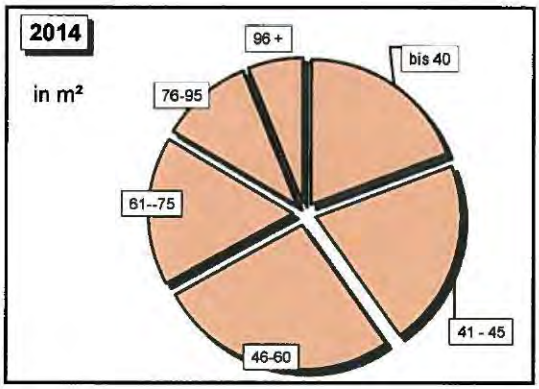
Fläche	2014*	2013*
m²	Anzahl	Anzahl
bis 40	91	137
41 – 45	99	113
46 – 60	127	168
61 – 75	78	92
76 – 95	49	49
96 und mehr	29	38

unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

Lagebericht zum Jahresabschluss 2014





* Mehrfachnennungen sind möglich

Herkunft der Wohnungssuchenden

	2014 Anzahl	2013 Anzahl
Andere Wohnungsunternehmen oder Haushaltsgründer	**161**	**221**
Bestand der WOBAG	**232**	**257**
Davon:		
Verkleinerung	21	20
Vergrößerung	60	73
Tausch	30	36
Tausch gesundh. Gründe	80	84
Freizug	0	0
Sonstige Gründe	41	44
Insgesamt	**393**	**478**

unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

2.4. Mitgliederentwicklung

Die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder hat sich von 4.883 am 31.12.2013 um 39 auf 4.844 am 31.12.2014 verringert.

Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung führt auch zu einem Rückgang der Mitglieder in der Genossenschaft.

	Mitglieder
Stand am 31.12.2013	**4.883**
Mitgliederzugänge	246
Mitgliederabgänge	285
Stand am 31.12.2014	**4.844**

Das Geschäftsguthaben der Mitglieder verminderte sich von Tsd. € 5.162,0 auf Tsd. € 5.141,5.

unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

2.5. Leerstand von Wohneinheiten

Am 31.12.2014 waren insgesamt 143 Wohneinheiten (Vorjahr 76 ME) nicht vermietet. Der Wohnungsleerstand hat sich somit im Geschäftsjahr 2014 von 76 Wohneinheiten auf 143 Wohneinheiten erhöht. Dies ist das Ergebnis aus dem weiteren Einwohnerrückgang in der Stadt Schwedt und dem damit einhergehenden weiteren Rückgang der Wohnungsnachfrage. Die Erhöhung des Leerstandes um 67 Wohneinheiten entspricht den erwarteten Werten von ca. 60 bis 90 Einheiten pro Jahr. Die Erlösschmälerung aus dem Wohnungsleerstand beträgt im Jahr 2014 insgesamt Tsd. € 351,5 (Vorjahr Tsd. € 469,8). Die in den leeren Wohnungen entstandenen Betriebskosten betragen Tsd. € 131,8 (Vorjahr Tsd. € 201,6).

Gesamter Leerstand

	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2013
	Anzahl	m²	Anzahl	m²
Insgesamt	**143**	**8.362**	**76**	**4.335**

Im Bestand standen 143 Wohneinheiten am 31.12.2014 leer. Das sind 3,2 Prozent. Das bedeutet einen Anstieg zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres (1,7 %).

Bis 3 Monate standen 60 Wohneinheiten und darüber standen 83 Wohneinheiten leer. Der längerfristige Leerstand resultiert aus einem Mix von Überangebot und Nachfragedefizit. Insbesondere ist dies dem anhaltenden Bevölkerungsrückgang im Jahr 2014 von 303 Bewohnern der Kernstadt von Schwedt geschuldet.

In den Stadtteilen „Zentrum", „Neue Zeit", „Talsand" und „Waldrand" liegt der Wohnungsleerstand zwischen 2,4 und 4,6 Prozent. Im Stadtteil „Kastanienallee" liegt der Leerstand bei 5,6 Prozent.

Leerstand im bewirtschafteten Bestand

Nach Raumzahlen	2014	2013
	Anzahl	Anzahl
1 RWE	11	7
2 RWE	41	22
3 RWE	70	35
4 RWE	14	8
5 RWE	1	1
Sonstige	6	3
Insgesamt	143	76

Nach Stadtteilen	2014	2013
	Anzahl	Anzahl
Zentrum	57	28
Neue Zeit	18	15
Talsand	33	13
Am Waldrand	4	2
Kastanienallee	31	18
Insgesamt	143	76

unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

2.6. Fluktuation

Die Fluktuationsrate (einschließlich der Umzüge innerhalb der WOBAG) liegt im Jahr 2014 bei 9,28 Prozent (Vorjahr 7,4 Prozent). (Verhältnis der Kündigungen zum vermieteten Bestand)

Kündigung von Mietverträgen

	2014	2013
	Anzahl	Anzahl
Auszüge	381	313
Sterbefälle	22	22
Kündigungen insgesamt	**403**	**335**
Neuvermietungen insgesamt	337	368
Saldo	**-66**	**-33**

Abschluss von Mietverträgen

	2014	2013
	Anzahl	Anzahl
Aus eigenem Bestand	108	97
Zugänge	229	271
Neuvermietungen insgesamt	**337**	**368**

Umzüge im Geschäftsjahr

	2014	2013
	Anzahl	**Anzahl**
Innerhalb der WOBAG	**108**	**97**
Wohnbauten GmbH	**35**	**37**
Eigenheime	**12**	**10**
Sonstiger Verbleib	**226**	**169**
Tod des Mitglieds	**22**	**22**
Nicht zuzuordnen	**0**	**0**
Insgesamt	**403**	**335**

unverbindliches Ansichtsexemplar

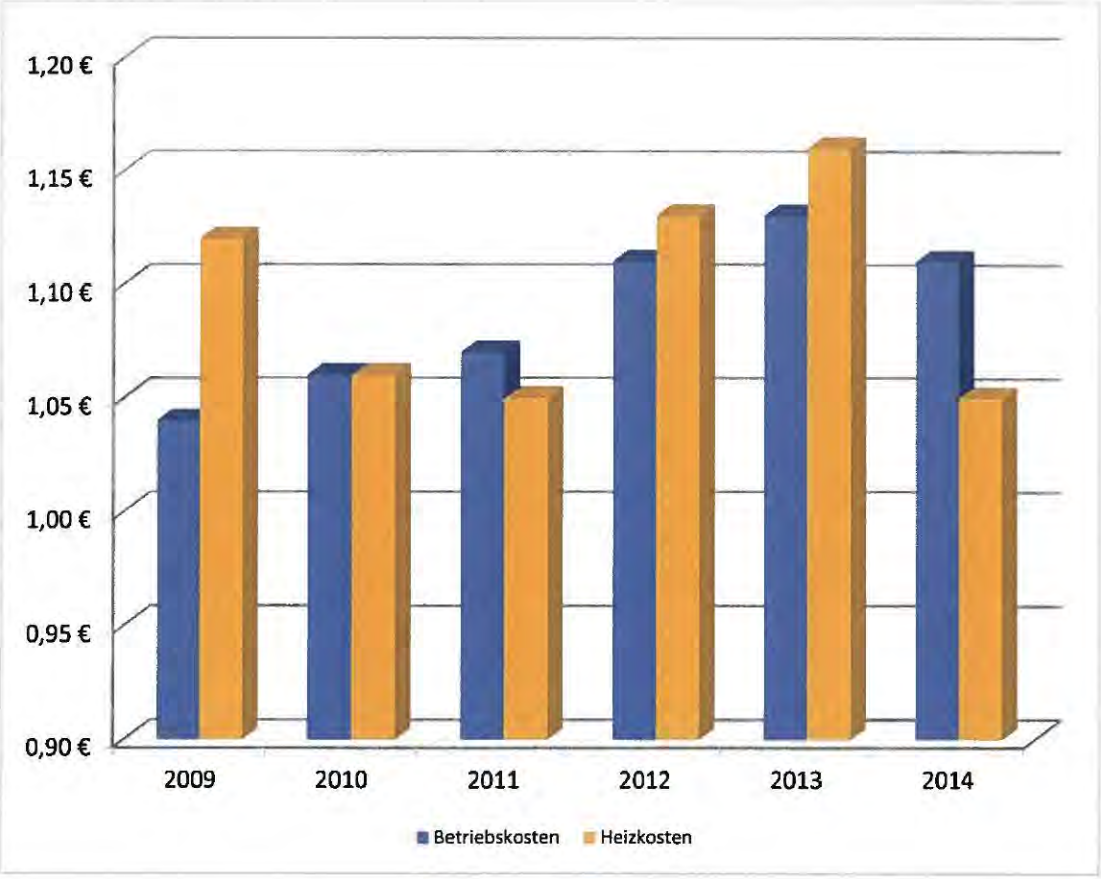
unverbindliches Ansichtsexemplar

2.7. Kosten der Hausbewirtschaftung/Betriebs- und Heizkosten

Die Gesamtbetriebs- und Heizkosten 2014 in Höhe von € 7.041.092,43 liegen mit € -468.032,14 unter den Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2013. Dieser Rückgang ist auf geringere Kosten für Heizung/Warmwasser (€ - 430.031,21) und kalte Betriebskosten (€ - 38.000,93) zurückzuführen.

Die abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten 2014 betragen nach Abzug der nicht umlagefähigen Betriebskosten für inaktive Gebäude/freie Grundstücke, voraussichtliche Leerstandskosten (€ 156.903,37) sowie Eigennutzung (€ 89.448,05) € 6.794.741,01.

Die monatliche Belastung der Mitglieder und Mieter aus Betriebskosten ist im Jahr 2014 mit 1,11 €/m²/monatl. um 0,02 € geringer als 2013. Die Heiz- und Warmwasserkosten sind mit 1,05 €/m²/monatl. um 0,11 € gegenüber 2013 gesunken. Im Jahr 2014 sind die Kosten für die Mitglieder und Mieter um durchschnittlich 4,74 Prozent gesunken.



unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

Lagebericht zum Jahresabschluss 2014

Der Rückgang der Betriebskostenbelastung im Jahr 2014 um 0,02 €/m²/monatl. ist auf Verbrauchsschwankungen sowie aktives Betriebskostenmanagement zurückzuführen.

Die Entwicklung der Heizkosten im Jahr 2014 ist auf den Rückgang des Arbeitspreises Fernwärme und gleichzeitig witterungsbedingte geringere Verbrauchswerte gegenüber 2013 zurückzuführen. Weiterhin spiegeln sich in den Werten der hohe Modernisierungsstand sowie energiebewusstes Verbraucherverhalten der Mitglieder und Mieter wider.

unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

3. Bautätigkeit, laufende Investitionen und Abriss

3.1 Bautätigkeit – Umbau, Teilneubau und komplexe Modernisierung

Anfang April 2014 begannen die Arbeiten am 1. Bauabschnitt der Kranichsiedlung. Der Umbau, der Teilneubau (Aufstockung Bahnhofstraße 30) von 2 Wohnungen und die komplexe Modernisierung des Hauses Bahnhofstraße 30-36 wurden im Spätherbst 2014 fertiggestellt. Diese Maßnahmen umfassten folgende Leistungen:

Strangsanierung Sanitär, Elektro und Badmodernisierung in den Wohnungen;
Installation eines zusätzlichen Versorgungsstranges auf der Balkonseite (integriert in den Balkonen);
Beseitigung energetischer Defizite;
Schaffung von Kommunikationsflächen;
Fassadengestaltung, Fenstererneuerung und Erneuerung der Dacheindeckung.

Demontage der alten Balkone und Nachrüstung funktionaler Balkone an allen Wohnungen als Ecklösung oder mit Abstellraum sowie Schaffung barrierearmer Zugänge zu den Balkonen.

Nachrüstung eines Aufzuges, der in allen Etagen hält in der Bahnhofstraße 30, damit einhergehend Demontage und Neubau des Treppenhauses sowie Neugestaltung des Eingangsbereiches mit Windfang.

Nachrüstung eines Aufzuges, der auf den Zwischenpodesten hält in der Bahnhofstraße 32, Neugestaltung des Eingangsbereiches mit Windfang.

unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

Neugestaltung der Eingangsbereiche Bahnhofstraße 34 und 36.

Aufbau eines weiteren Geschosses/Neubau von 2 Wohnungen in der Bahnhofstraße 30.

Grundrissänderungen in zwei Bestandswohnungen.

3.2 Bauvorbereitung

Im Jahr 2014 erfolgte die Planung und Bauantragsstellung für den 2. Bauabschnitt der Kranichsiedlung, der K.-Marx-Straße 16-22. Die Bauausführung erfolgt 2015. Gleichzeitig begann die Planung für den 3. Bauabschnitt, der K.-Marx-Straße 8-14. Hier ist die Umsetzung für 2016 vorgesehen.

Für die geplanten Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen der Bestandsobjekte wurden nachfolgende Schwerpunkte definiert:
partielle Aufzugsnachrüstung (barrierearm oder barrierefrei)Balkonneubau bzw. Ausstattung mit Balkonen
Grundrissänderungen (moderne Grundrisse) nach Bedarf

- Neugestaltung der Hauseingangssituation
- Neugestaltung Fassaden
- Quartiersbildung
- Schaffung von Wohnungsangeboten, die im Bestand nicht realisierbar sind.

unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

Auch für die Auguststr. 3 – 7a wurden Planungsleistungen als Bauvorbereitung in Auftrag gegeben. Hier sind nicht nur eine Strangsanierung sondern auch wieder der Austausch bzw. Neubau von Balkonen sowie die Montage von barrierearmen Aufzügen und die Neugestaltung der Fassade vorgesehen.

Als kleines Projekt wurde der Um- und Ergänzungsneubau für eine Wohnung am Gebäude Flinkenberg 27 und eine Umgestaltung der Hoffläche geplant.

3.3 Wohnungsinstandsetzung

Wie auch in den vergangenen Jahren, so konzentrieren sich die Investitionen in den vorhandenen Wohnungsbestand vor allem auf die Instandsetzung von Wohnungen - sowohl Leerwohnungen zur Wiedervermietung als auch Wohnungen im bewohnten Zustand. Leerwohnungen werden dabei in den bezugsfertigen Zustand gebracht. Fußboden, Wände und Decken werden erneuert bzw. ausgebessert. Türen werden bei Notwendigkeit ausgetauscht. Heizung, Sanitär, Lüftung und Elektro werden überprüft, instandgesetzt und falls erforderlich saniert. Die Bäder werden im Bedarfsfall modernisiert.

unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

3.4 Kleinteilige Modernisierung

Im Bereich der R.-Luxemburg-Straße 49-57 wurden die Hauseingänge im Zuge der besseren Begehbarkeit der Häuser mit automatischen Türöffnern (barrierearm) ausgerüstet.

22 Gebäude wurden an das Netz der Gebäudeleittechnik angeschlossen. 21 Warmwasseraufbereitungsanlagen wurden modernisiert.

3.5 Strangsanierung

Ein Hauptschwerpunkt des Jahres war die Strangsanierung in der Berliner Straße 62-64 und 65-67. Dabei wurden in den Häusern die Elektro- und Sanitäranlage inkl. Bad auf den neuesten Stand der Technik gebracht und die Treppenhäuser renoviert.

3.6 Außenanlagen

Auch 2014 wurde Augenmerk auf die Gestaltung bzw. Erhaltung der Außenanlagen gelegt. So wurden die Außenanlagen und/oder Gehwege in der Vierradener Straße 24-30, im H.-Heine-Ring 21-24, in der Oderstraße 20-50, im Fr.-Wolf-Ring 1-13; 33-45 und der Uckermärkischen Straße/Ecke Kastanienallee instandgesetzt. Weitere kleinteilige Projekte wurden im gesamten Stadtgebiet umgesetzt.

unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

3.7 Fassadensanierung

Nachdem 2013 die Zufahrt und Außenanlagen für die Lindenallee 31-39 und 41-49 realisiert wurden, erfolgten 2014 die Sanierung der Fassade einschließlich Balkone und die Erneuerung der Balkonverkleidungen. Weiterhin wurde die Fassade Berliner Straße 148-154 instandgesetzt sowie die dazu gehörigen Balkone.

Als gestalterischer Höhepunkt wurde das Fassadenbild am Giebel Vierradener Straße 30 von der Bevölkerung der Stadt angenommen.

3.7 Laufende Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2014 wurden insgesamt 9.655 Reparaturaufträge ausgefertigt, Termine vereinbart und an ausführende Firmen sowie die eigene Regieabteilung übergeben. Darunter waren Reparatur- und Instandhaltungsleistungen, kleinteilige Modernisierungen und die Instandsetzung von Leerwohnungen zur Wiedervermietung.

3.8 Abriss

Bis Ende Juni 2014 wurden die Gebäude Grambauer Straße 2-12 und 14-24 zurückgebaut und das Grundstück tiefenenttrümmert. Die Gebäude mit 106 Mieteinheiten wurden im Herbst 2013 abrissvorbereitend stillgelegt.

unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

4. Finanzierungsmaßnahmen

4.1. Darlehen

Im Geschäftsjahr 2014 wurden zwei Darlehensverträge in Höhe von 1.417.700,00 € und 255.000,00 € mit der Investitionsbank des Landes Brandenburg abgeschlossen und in Höhe von 1.119.700,00 € und 170.900,00 € abgerufen. Der vollständige Abruf erfolgt im Jahr 2015.

Mit diesen Förderdarlehen wurde der 1. Bauabschnitt der Kranichsiedlung finanziert. Die Festzinsdarlehen haben eine Laufzeit von 15 Jahren mit einer anfänglichen Tilgungsleistung von 4,0 % und einem Zinssatz von 0,0 % und einen Verwaltungskostensatz von 0,7 % p.a..

Planmäßig erfolgte die Umschuldung von zwei Darlehen in Höhe von 3.295.516,33 € (DKB) und 693.106,24 € (Allianz) als Anschlussfinanzierung. Die Verträge hierzu wurden in den Vorjahren geschlossen.

4.2. Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten

Derivative Finanzinstrumente wurden in der Genossenschaft bis auf zwei Variodarlehen nicht eingesetzt.

unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

5. Personalentwicklung

Die Personalentwicklung wird bestimmt vom Rückgang des Wohnungsbestandes und den wachsenden Anforderungen an Dienstleistung und Service. Der notwendige Personalabbau darf jedoch die Qualität der Arbeit nicht negativ beeinflussen. Künftig muss die Genossenschaft mit einer erhöhten Personalfluktuation auf Grund des Alters der Belegschaft rechnen.

Entwicklung der Anzahl der Mitarbeiter

	2015	2014	2013	2012
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Kaufmännische Angestellte	19	**19**	**18**	**19**
Technische Angestellte	11	**12**	**11**	**13**
- Teilzeitbeschäftigte/ Geringfügig Beschäftigte	4	4	3	3
- in Freistellungsphase/Altersteilzeit	0	1	1	0
- in Freistellungsphase/Elternzeit	1	0	0	1
Gesamte Angestellte	30	**31**	**29**	**32**
Hausmeister/Hauswarte	20	**20**	**20**	**22**
- Teilzeitbeschäftigte/Altersteilzeit	0	0	0	1
- in Freistellungsphase	0	0	0	1
Regiehandwerker	20	**21**	**20**	**20**
- Teilzeitbeschäftigte/Altersteilzeit	0	0	0	0
- in Freistellungsphase	0	0	0	0
Gesamte Lohnempfänger	40	**41**	**40**	**42**
Gesamtbeschäftigte	70	**72**	**69**	**74**
- in Freistellungsphase	1	1	1	2
Vorstand	2	2	2	2
Auszubildende/Einstiegsqualifizierung	4	4	4	4

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. € 29,7 aufgewendet.

unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

III. ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	31. Dezember 2014		31. Dezember 2013		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	21.272,2	100,8	20.857,8	97,5	414,4
Sonstige Umsatzerlöse	261,6	1,2	407,0	1,9	-145,4
Bestandsveränderungen/aktivierte Eigenleistungen	-424,9	-2,0	137,4	0,6	-562,3
	21.108,9	100,0	21.402,2	100,0	-293,3
Betriebskosten und Grundsteuern	6.424,1	30,4	6.910,5	32,3	-486,4
Instandhaltungsaufwand	2.882,7	13,7	2.983,3	13,9	-100,6
Personalaufwendungen	3.634,2	17,2	3.514,9	16,4	119,3
Abschreibungen	2.994,6	14,2	3.079,9	14,4	-85,3
Zinsaufwendungen	2.034,2	9,6	2.192,7	10,2	-158,5
Übrige Aufwendungen	1.109,2	5,3	1.202,5	5,6	-93,3
	-19.079,0	90,4	-19.883,8	92,8	804,8
Geschäftsergebnis	2.029,9	9,6	1.518,4	7,2	511,5
Zins- und Beteiligungsergebnis	49,7		73,7		-24,0
Ergebnis vor Steuern	2.079,6		1.592,1		487,5
Steuern	-121,6		-63,0		-58,6
Jahresergebnis	**1.958,0**		**1.529,1**		**428,9**

Der Anstieg bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung ist das Ergebnis aus gestiegenen Sollmieten (+ Tsd. € 149,3), gestiegenen Erlösen aus der Umlagenabrechnung (+ Tsd. € 146,7) und dem Rückgang der Erlösschmälerungen und Mietminderungen (+ Tsd. € 118,4).

Die planmäßigen Abschreibungen betrugen im Berichtsjahr Tsd. € 2.994,6.

unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

Lagebericht zum Jahresabschluss 2014

Das Zins- und Beteiligungsergebnis resultiert in Höhe von Tsd. € 39,8 aus der Anlage von Tages- und Festgeldern, in Höhe von Tsd. € 1,6 aus Bausparguthaben, in Höhe von Tsd. € 0,1 aus Versicherungen, in Höhe von Tsd. € 5,1 aus sonstigen Zinsen und in Höhe von Tsd. € 3,1 aus Abzinserträgen.

Der Finanzplan weist für die nächsten Jahre ein positives Jahresergebnis aus.

	2015	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Jahresüberschuss	1.351,9	1.462,7	1.305,7	1.293,9	1.421,8

unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

IV. FINANZLAGE

Zum 31. Dezember 2014 hatte die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von 3.956,7 Tsd. €, von denen über Jahresultimo 2.598,9 Tsd. € höherverzinst angelegt waren. Das Bausparguthaben betrug zum 31. Dezember 2014 Tsd. € 491,7. Weiterhin befanden sich Wertpapiere mit einem Buchwert von 69,7 Tsd. € im Bestand.

Die Genossenschaft konnte im Berichtszeitraum ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

Verkürzter Cashflow	**31. Dezember**	
	2014	**2013**
	Tsd. €	Tsd. €
Jahresüberschuss	1.958,0	1.529,1
Abschreibungen auf Sachanlagen davon wegen verkürzter Restnutzungsdauer: 2014: Tsd. € 0,0 (Vorjahr: Tsd. € 124,7) davon außerplanmäßige Abschreibung: 2013: Tsd. € 0,0 (Vorjahr: Tsd. € 0,0)	2.994,6	3.079,9
Zwischensumme	4.952,6	4.609,0
Tilgung	-3.084,1	-2.779,7
Cashflow	1.868,5	1.829,3

Der Finanzplan weist für die nächsten Jahre eine gesicherte Liquidität aus.

	2015	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Liquidität	4.598,4	4.678,6	5.019,9	5.266,2	5.580,3

unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

V. VERMÖGENSLAGE

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

	31. Dezember 2014		31. Dezember 2013		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Aktiva					
Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	23,9	0,0	43,0	0,0	-19,1
Sachanlagen	88.478,1	94,7	88.840,5	95,5	-362,4
Finanzanlagen	156,3	0,2	156,3	0,2	0,0
	88.658,3	94,9	89.039,8	95,7	-381,5
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Übriges Vorratsvermögen	93,5	0,1	319,2	0,3	-225,7
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	150,5	0,2	1.106,9	1,2	-956,4
Wertpapiere	69,7	0,1	69,7	0,1	0,0
Liquide Mittel	3.956,7	4,2	2.201,2	2,4	1.755,5
Bausparguthaben	491,7	0,5	250,6	0,3	241,1
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	58,3	0,0	51,7	0,0	6,6
	4.820,4	5,1	3.999,3	4,3	821,2
Bilanzvolumen	**93.478,7**	**100,0**	**93.039,1**	**100,0**	439,6
Passiva					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	43.989,5	47,1	42.049,0	45,2	1.940,5
Fremdkapital	47.285,7	50,6	49.079,2	52,8	-1.793,5
	91.275,2	97,7	91.128,2	98,0	147,0
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	300,7	0,3	387,3	0,4	-86,6
Verbindlichkeiten	1.902,8	2,0	1.523,6	1,6	379,2
	2.203,5	2,3	1.910,9	2,0	292,6
Bilanzvolumen	**93.478,7**	**100,0**	**93.039,1**	**100,0**	439,6

unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

Lagebericht zum Jahresabschluss 2014

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	Tsd. €
Bilanzsumme	100.274,3
Vorschüsse mit Betriebskostenvorlagen der Mieter	-6.794,7
Betreuungsguthaben mit Betreuungsverbindlichkeiten	-0,9
Bilanzvolumen laut Vermögenslage	93.478,7

Die Eigenkapitalquote per 31.12.2014 beträgt 47,1 Prozent und hat sich um 1,9 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Die im Anlagevermögen erfassten Grundstücke, Gebäude und Außenanlagen sind mit folgenden Werten bilanziert:

	31. Dezember 2014	31. Dezember 2013	Veränderungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Grund und Boden	13.534,8	13.534,8	0,0
Gebäude	72.599,0	72.733,2	-134,2
Außenanlagen	1.690,5	2.022,2	-331,7
Bauvorbereitungskosten	337,7	238,4	99,3
	88.162,0	88.528,6	-366,6

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

	31. Dezember 2014	31. Dezember 2013	Veränderungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Forderungen aus Vermietung	76,9	69,1	7,8
Lieferungen und Leistungen	20,7	20,7	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	52,9	1.017,1	-964,2
	150,5	1.106,9	-956,4

unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

Lagebericht zum Jahresabschluss 2014

Die Eigenkapitalquote beträgt 47,1 Prozent (Vorjahr 45,2 %). Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	31. Dezember 2014	31. Dezember 2013	Veränderungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	4.917,1	4.939,2	-22,1
Kapitalrücklage	14,0	9,4	4,6
Rücklagen nach § 27 DMBilG	26.466,0	26.466,0	0,0
Gesetzliche Rücklage	7.086,9	6.891,1	195,8
Bauerneuerungsrücklage	3.728,7	2.352,6	1.376,1
Andere Rücklagen	14,6	14,6	0,0
Bilanzgewinn/-verlust	1.762,2	1.376,1	386,1
	43.989,5	42.049,0	1.940,5

Die langfristigen Verbindlichkeiten enthalten Tsd. € 13.720,6 Altkredite, Tsd. € 26.436,5 Modernisierungskredite, einen Kredit für den Neubau von 12 Wohnungseinheiten in der Berliner Straße 109c in Höhe von Tsd. € 693,1, zwei Kredite für den Neubau des Lindenquartiers in Höhe von Tsd. € 5.536,8 sowie einen Kredit zur Finanzierung der Altanschließergebühren in Höhe von Tsd. € 898,6.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten betragen Tsd. € 1.902,8. Darin sind Tsd. € 224,4 Verbindlichkeiten der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder enthalten.

Insgesamt ist das Bilanzvolumen um Tsd. € 439,6 auf Tsd. € 93.478,7 gestiegen.

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) mindert sich von 95,7 Prozent auf 94,9 Prozent, der Anteil der langfristigen Finanzierung sank leicht gegenüber dem Vorjahr von 98,0 Prozent auf 97,7 Prozent.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2014 hinsichtlich der Fristigkeiten von Vermögens- und Schuldposten ausgeglichen.

unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

VI. RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Der Anstieg des Wohnungsleerstandes im Jahr 2014 auf 143 WE bzw. 3,2 % zum Bestand (Vorjahr 76 WE bzw. 1,7 %) zeigt auf, dass zukünftig wieder Maßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus notwendig sind. Hier wird intensiv an der Vorbereitung und Umsetzung dieser Maßnahmen gearbeitet, denn der Bevölkerungsrückgang setzt sich in Schwedt, wenn auch in abgeschwächter Form, fort. Die Genossenschaft geht davon aus, dass rund 900 Wohnungen aus ihrem Bestand bis zum Jahr 2030 vom Markt genommen werden müssen.

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 2015 bis 2019 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. 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,
- aufwandhebende gesetzliche Verordnungen üben einen unterschiedlichen Einfluss aus und sind unter Beobachtung zu halten.

unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

VII. NACHTRAGSBERICHT/VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG, DIE NACH ABSCHLUSS DES GESCHÄFTS-JAHRES EINGETRETEN SIND

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2014 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Entwicklung der Genossenschaft eingetreten.

VIII. PROGNOSEBERICHT/VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG

Der Bevölkerungsrückgang in Schwedt setzt sich auch im Jahr 2015 fort. Die Kernstadt (ohne Ortsteile) hat in den ersten drei Monaten 108 Einwohner verloren.

Trotz des weiteren Einwohnerrückganges konnte die Genossenschaft die Leerstandsquote unter 4,0 % halten. Am 31.03.2015 standen 158 Mieteinheiten bzw. 3,53 Prozent leer.

Im langfristigen Finanzplan wurden der weitere Einwohnerrückgang nach dem Jahr 2016 und die damit theoretisch entstehende Notwendigkeit zu einem weiteren Abriss von ca. 60 Wohnungen pro Jahr ab 2017 berücksichtigt. Gleichzeitig lassen sich notwendige Sanierungs-, Modernisierungs-, Umbau- und Instandhaltungsmaßnahmen in den verbleibenden Bestandsobjekten darstellen. Für die Instandhaltung stehen jährlich 10,00 € je m² Wohnfläche zur Verfügung. Dieser Betrag erhöht sich noch durch die Sachkosten des Regiebetriebes von jährlich 5,00 € je m² Wohnfläche. Für größere Baumaßnahmen wurden jährlich zusätzlich zwischen Tsd. € 2.181,4 und Tsd. € 1.250 geplant.

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

Schwedt, den 11.05.2015

Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG

Stammert **Vorstand** **Benthin**

unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2014 der Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG, Schwedt/Oder (Vorjahreswerte in Klammern)

Bilanz zum 31.12.2014

Aktivseite

Anlagevermögen

Gliederung und Entwicklung ergeben sich aus dem diesem Bericht als Anlage I beigefügten Anhang.

Immaterielle Vermogensgegenstände	€	23.856,42
	(€	43.051,62)

	2014 €	2013 €
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten/		
Stand 1. Januar	283.571,55	253.131,04
Zugänge	5.772,69	40.345,36
Abgänge	-7.342,90	-9.904,85
	282.001,34	283.571,55
Abschreibungen		
kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	-240.519,93	-224.333,22
Jahresabschreibungen	-24.966,89	-26.085,56
auf Abgänge entfallende Abschreibungen	7.341,90	9.898,85
kumuliert zum 31. Dezember	-258.144,92	-240.519,93
Buchwert am 31. Dezember	23.856,42	43.051,62

Der Buchwert sowie die Zugänge betreffen Anwendersoftware und Lizenzen.

Die angeschafften Programme werden grundsätzlich über eine Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben.

unverbindliches Ansichtsexemplar

Sachanlagen

Grundstücke mit Wohnbauten	€	78.544.128,61
	(€	79.027.525,82)

	2014 €	2013 €
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten/ Stand 1. Januar	128.860.635,84	131.771.063,02
Zugänge	2.168.297,59	299.548,18
Abgänge	-2.598.752,70	-3.209.975,36
Umbuchungszugänge	238.439,05	0,00
Umbuchungsabgänge	-342.190,29	0,00
	128.326.429,49	128.860.635,84
Abschreibungen		
kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	-49.833.110,02	-50.423.657,57
Jahresabschreibungen	-2.547.943,56	-2.616.641,27
auf Abgänge entfallende Abschreibungen	2.598.752,70	3.207.188,82
kumuliert zum 31. Dezember	-49.782.300,88	-49.833.110,02
Buchwert am 31. Dezember	78.544.128,61	79.027.525,82

Die Buchwerte betragen zum Stichtag:

	31.12.2014 €	31.12.2013 €
Grundstücke	9.567.053,17	9.909.243,46
Gebäudekosten	67.456.807,03	67.298.676,15
Außenanlagen	1.520.268,41	1.819.606,21
	78.544.128,61	79.027.525,82

Die dazugehörige Grund- und Bodenfläche beträgt 361.642 m^2.

Im Geschäftsjahr erfolgten Zugänge auf Gebäude aus Aufbau eines weiteren Geschosses mit zwei Wohnungen und aus Modernisierungsmaßnahmen am Objekt Kranichsiedlung, Bahnhofstraße 30-36, in Höhe von € 2.152.155,56 sowie für Fahrrad- und Rollatorenboxen in Höhe von T€ 16.142,03.

unverbindliches Ansichtsexemplar

Abgegangen durch Abriss sind die Wohngebäude in der Grambauer Straße 2-12 und 14-24 sowie die dazugehörigen Außenanlagen, Spiel- und Müllstellplätze.

Die Umbuchungszugänge (€ 238.439,05) resultieren aus den Kosten für das Objekt Kranichsiedlung, Bahnhofstraße 30-36 aus dem Posten Bauvorbereitungskosten.

Umbuchungsabgänge (€ 342.190,29) betreffen Grundstücksflächen aus Abriss der Grambauer Straße 2-12 und 14-24 sowie aus Vorjahren der Ehm-Welk-Straße 69-73 und Flemsdorfer Straße 1-9 und 11-19.

Den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von € 2.547.943,56 liegt eine Nutzungsdauer von 50 Jahren für die Gebäude und fünf bis zehn Jahren für die Außenanlagen zugrunde.

Grundstücke mit Geschäftsbauten	€	5.793.450,49
	(€	6.118.166,36)

	2014 €	2013 €
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten/ Stand 1. Januar	11.283.827,94	11.283.827,94
	11.283.827,94	11.283.827,94
Abschreibungen		
kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	-5.165.661,58	-4.840.677,63
Jahresabschreibungen	-324.715,87	-324.983,95
kumuliert zum 31. Dezember	-5.490.377,45	-5.165.661,58
Buchwert am 31. Dezember	5.793.450,49	6.118.166,36

Bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten handelt es sich um die Geschäftsstelle einschließlich Niederlassung sowie drei Gewerbeobjekte, eine Schule, eine Kita und das Haus der Familie. Die dazugehörige Grund- und Bodenfläche beträgt 12.608 m^2.

Der Buchwert zum Stichtag entfällt mit € 481.112,98 auf Grund und Boden, mit € 5.142.210,11 auf Gebäude und mit € 170.127,40 auf Außenanlagen.

Planmäßig werden die Gebäude mit 4%, die Außenanlagen mit 10% abgeschrieben.

unverbindliches Ansichtsexemplar

Grundstücke ohne Bauten € 3.486.670,09
(€ 3.144.479,80)

Bei den Grundstücken ohne Bauten handelt es sich um Freiflächen der Abrissobjekte. Im Geschäftsjahr erfolgten Umbuchungszugänge in Höhe von € 342.190,29 aus dem Posten Grundstücke mit Wohnbauten.

Betriebs- und Geschäftsausstattung € 316.110,14
(€ 311.861,86)

	2014 €	2013 €
Anschaffungskosten/Stand 1. Januar	895.811,48	891.011,56
Zugänge	101.235,48	76.045,20
Abgänge	-41.238,55	-71.245,28
	955.808,41	895.811,48
Abschreibungen		
kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	-583.949,62	-566.788,58
Jahresabschreibungen	-96.984,20	-88.397,32
auf Abgänge entfallende Abschreibungen	41.235,55	71.236,28
kumuliert zum 31. Dezember	-639.698,27	-583.949,62
Buchwert am 31. Dezember	316.110,14	311.861,86

Die Zugänge entfallen auf Geschäftsausstattung (€ 61.733,01) sowie Betriebsausstattung (€ 7.677,81). Weitere € 31.824,66 sind auf dem GWG-Sammelkonto erfasst.

Die Abgänge (€ 41.238,55) betreffen u. a. technisches Anlagevermögen (€ 10.109,39) und geringwertige Wirtschaftsgüter (€ 31.129,16).

Den Abschreibungen liegen Nutzungsdauern zwischen drei und 20 Jahren zugrunde.

Bauvorbereitungskosten € 337.718,15
(€ 238.439,05)

Ausgewiesen werden Kosten für Planung und Projektierung der Baumaßnahmen Kranichsiedlung (€ 273.509,26), Auguststraße 3-7a (€ 56.566,65) sowie Flinkenberg 27 (€ 7.642,24).

Umgebucht wurden € 238.439,05 in den Posten Grundstücke mit Wohnbauten.

unverbindliches Ansichtsexemplar

Beteiligungen € 6.300,00
(€ 6.300,00)

Ausgewiesen wird die Beteiligung an der GVV Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH (GVV).

Der ausschüttungsfähige Gewinnanteil für 2014 betrug insgesamt € 0,00 (Vorjahr: € 13.722,48).

Wertpapiere des Anlagevermögens € 150.000,00
(€ 150.000,00)

Ausgewisen werden festverzinsliche Wertpapiere mit einer Laufzeit bis 19. Juli 2021.

Bei Fälligkeit wird das Zertifikat zu 100 % zurückgezahlt.

Unfertige Leistungen € 6.794.741,01
(€ 7.219.671,72)

Hierbei handelt es sich um noch nicht abgerechnete umlagefähige Heiz-, Warmwasser- und sonstige Betriebskosten, die den Abrechnungszeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2014 betreffen.

Ausgewiesen werden:

	31.12.2014 €	31.12.2013 €
Noch nicht abgerechnete Umlagen aus		
Heiz-und Warmwasserkosten	3.421.823,80	3.818.407,24
anderen Betriebskosten	3.372.917,21	3.401.264,48
	6.794.741,01	7.219.671,72

Die noch nicht abgerechneten Umlagen sind um auf Leerstand entfallende Kosten in Höhe von € 131.762,65 (rund 1,9 %) gekürzt. Den Vorlagen der Genossenschaft stehen Vorauszahlungen der Mieter von € 7.191.208,88 gegenüber.

unverbindliches Ansichtsexemplar

Andere Vorräte € 93.536,98
(€ 74.464,88)

Der ausgewiesene Bestand an Reparaturmaterialvorräten wurde anhand von stichtagsnahen Inventuren ermittelt.

Die Bewertung der Vorräte erfolgte zu Anschaffungskosten.

Forderungen aus Vermietung € 76.860,99
(€ 69.119,30)

	31.12.2014 €	31.12.2013 €
Forderungen aus Mietrückständen	130.300,86	122.721,57
Einzelwertberichtigungen	-53.439,87	-53.602,27
	76.860,99	69.119,30

Wegen Uneinbringlichkeit wurden Forderungen in Höhe von € 38.407,97 im Geschäftsjahr 2014 abgeschrieben.

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen € 20.696,28
(€ 20.725,96)

Die Forderungen resultieren u. a. aus Gutschriften sowie Erstattungen. Die Forderungen waren im April 2015 ausgeglichen.

unverbindliches Ansichtsexemplar

Sonstige Vermögensgegenstände € 52.973,01
(€ 1.017.037,38)

	31.12.2014 €	31.12.2013 €
Ansprüche an die Versicherung	34.657,09	71.218,81
Kapitalertragssteuer und Solidaritätszuschlag	14.940,27	13.053,80
Forderungen an Mitglieder	1.085,00	0,00
Kapitallebensversicherungen	0,00	917.020,99
Sonstiges	2.290,65	15.743,78
	52.973,01	1.017.037,38

Von den ausgewiesenen Forderungen waren im April 2015 € 14.940,27 aus Forderungen gegenüber dem Finanzamt noch offen.

Sonstige Wertpapiere € 69.664,62
(€ 69.664,62)

Ausgewiesen werden Anteile an einem Geldmarktfonds zur Sicherung der Altersteilzeitansprüche. Der Depotwert zum 31. Dezember 2014 betrug € 84.230,25.

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten € 3.957.575,14
(€ 2.202.153,26)

	31.12.2014 €	31.12.2013 €
Kassenbestand	641,09	1.151,55
Mietkautionen	906,39	905,66
Täglich fällige Guthaben	1.357.170,83	419.232,18
Festgeldguthaben	2.598.856,83	1.780.863,87
	3.957.575,14	2.202.153,26

Für die bei den Kreditinstituten unterhaltenen Guthaben liegen Bank- sowie Saldenbestätigungen und Kontoauszüge vor.

Mietkautionen werden bei der Vermietung von Wohnungen an Nichtmitglieder erhoben und

unverbindliches Ansichtsexemplar

auf höher verzinslichen Geldkonten geführt.

Aus der Festgeldanlage und aus Tagesgeldern entstanden 2014 Zinserträge von € 39.859,32.

Von den Festgeldguthaben sind € 250.000,00 als Sondersicherheit für ein Darlehen zur Baufinanzierung abgetreten.

Bausparguthaben	€	491.707,77
	(€	250.566,39)

Ausgewiesen werden die Ansparsummen eines in 2012 abgeschlossenen Bausparvertrages mit einer Bausparsumme von € 3.000.000,00 sowie eines in 2013 abgeschlossenen Bausparvertrages mit einer Bausparsumme von € 1.000.000,00.

2014 wurden Zinserträge aus Bausparguthaben von € 1.562,75 erzielt.

Andere Rechnungsabgrenzungsposten	€	58.300,22
	(€	51.715,99)

Es handelt sich u. a. mit € 37.057,26 um Einmalzahlungen von Verwaltungskosten für fünf ILB-Darlehen, die über den Zeitraum der 15-jährigen Zinsbindungsfrist abgeschrieben werden, sowie um Vorauszahlungen von Versicherungsprämien mit € 16.239,31.

unverbindliches Ansichtsexemplar

Passivseite

Geschäftsguthaben	€	5.141.477,74
	(€	5.162.014,62)

Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 14.390,26
(€ 7.182,76)

Geschäftsguthaben

	31.12.2014 €	31.12.2013 €
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	202.584,00	214.622,96
der verbleibenden Mitglieder	4.917.063,74	4.939.176,66
aus gekündigten Geschäftsanteilen	21.830,00	8.215,00
	5.141.477,74	5.162.014,62

Entwicklung der Geschäftsguthaben:

	Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder bzw. gekündigter Anteile €	Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder €
Stand 31. Dezember 2013	222,8	4.939,2
Zugänge durch		
Neuaufnahmen	0,0	202,7
Übernahme weiterer Anteile	0,0	15,4
Einzahlungen auf bereits gezeichnete Anteile	0,0	20,3
Abgänge durch		
Tod im Geschäftsjahr	25,6	-25,6
Tod in früheren Jahren	0,0	-16,9
Tod durch Fortsetzung der Mitgliedschaft durch Erben	0,0	-19,2
Kündigung	159,3	-159,3
Ausschluss	17,7	-17,7
gekündigte Anteile	21,8	-21,8
Übernahme auf Auseinandersetzungsguthaben	-222,8	0,0
Stand 31. Dezember 2014	224,4	4.917,1

unverbindliches Ansichtsexemplar

Zu den Einzelheiten der Mitgliederbewegung und zu den Geschäftsanteilen vergleiche auch Anlage IV.

Kapitalrücklage	€	13.975,00
	(€	9.375,00)

Seit 2012 werden hier Eintrittsgelder ausgewiesen.

Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	€	26.466.048,07
	(€	26.466.048,07)

Gesetzliche Rücklage	€	7.086.953,28
	(€	6.891.154,10)

Gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung sind mindestens 10 % des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage einzustellen. Im Geschäftsjahr erfolgte die Einstellung in Höhe von € 195.799,18.

Bauerneuerungsrücklage	€	3.728.714,67
	(€	2.352.547,97)

Gemäß Beschluss der Vertreterversammlung vom 19. Juni 2014 wurden der Bauerneuerungsrücklage im Rahmen der Gewinnverwendung € 1.376.166,70 aus dem Bilanzgewinn des Jahres 2013 zugeführt.

Andere Ergebnisrücklagen	€	14.550,69
	(€	14.550,69)

unverbindliches Ansichtsexemplar

Bilanzgewinn/Bilanzverlust € 1.762.192,65
(€ 1.376.166,70)

Vom Jahresüberschuss 2014 (€ 1.957.991,83) wurden € 195.799,18 der gesetzlichen Rücklage zugeführt.

Steuerrückstellungen € 68.033,00
(€ 73.626,00)

Für die steuerlichen Belastungen aus Gewerbesteuer wurden € 24.549,00 sowie aus Körperschaftsteuer € 43.484,00 passiviert.

Sonstige Rückstellungen € 232.687,84
(€ 313.681,81)

Rückstellungen für:

	01.01.2014 €	Verbrauch €	Auflösung €	Auf-/Abzinsung €	Zuführung €	31.12.2014 €
Jubiläumsgelder	76.679,68	5.520,99	1.419,01	2.499,87	5.610,00	77.849,55
Urlaubsverpflichtungen	23.533,36	23.533,36	0,00	0,00	31.846,87	31.846,87
Archivierungskosten	30.728,24	0,00	0,00	668,28	0,00	31.396,52
Prüfungskosten	37.250,00	30.782,75	6.467,25	0,00	30.800,00	30.800,00
Beiträge für Berufsgenossenschaft	26.000,00	23.958,89	2.041,11	0,00	23.960,00	23.960,00
Verpflichtungen aus Gleitzeitstunden	8.152,45	8.152,45	0,00	0,00	16.739,82	16.739,82
Steuerberatungskosten	9.450,00	9.450,00	0,00	0,00	11.450,00	11.450,00
Jahresabschlusskosten	7.859,00	2.743,77	0,00	0,00	2.701,77	7.817,00
Widerspruchsverfahren Altanschließergebühren	828,08	0,00	0,00	0,00	0,00	828,08
Abfindungen	44.286,32	44.286,32	0,00	0,00	0,00	0,00
Erfüllungsrückstand Altersteilzeit	48.914,68	48.914,68	0,00	0,00	0,00	0,00
	313.681,81	197.343,21	9.927,37	3.168,15	123.108,46	232.687,84

Im Rahmen der Abzinsung langfristiger Rückstellungen entstanden Zinseffekte in Höhe von T€ 3.106,91 aus Zinserträgen und T€ 6.275,06 aus Zinsaufwendungen.

unverbindliches Ansichtsexemplar

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten und die Art der Sicherung der nachfolgend genannten Verbindlichkeiten sind aus der diesem Bericht beigefügten Anlage I ersichtlich.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	€	39.291.263,80
	(€	40.795.832,73)

Die Verbindlichkeiten entfallen auf:

	31.12.2014 €	31.12.2013 €
Altschulden	13.720.640,01	14.989.790,40
Bau- und Modernisierungsdarlehen		
Kapitalmarktdarlehen	17.247.087,22	14.872.428,00
KfW-Darlehen	0,00	3.620.771,62
ILB-Darlehen	8.323.536,57	7.190.274,78
Aufgelaufene Darlehenszinsen	0,00	122.567,93
	39.291.263,80	40.795.832,73

Die Entwicklung der Darlehen stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2013 €	Zugänge/Neu-aufnahmen €	Umschuldungen (+/-) €	Planmäßige Tilgungen €	31.12.2014 €
Altschulden	14.989.790,40	0,00	0,00	1.269.150,39	13.720.640,01
Bau- und Modernisierungs-darlehen					
Kapitalmarkt-darlehen	14.872.428,00	0,00	3.295.516,33	920.857,11	17.247.087,22
KfW-Darlehen	3.620.771,62	0,00	-3.295.516,33	325.255,29	0,00
ILB-Darlehen	7.190.274,78	1.290.600,00	0,00	157.338,21	8.323.536,57
	40.673.264,80	1.290.600,00	0,00	2.672.601,00	39.291.263,80
Aufgelaufene Darlehenszinsen	122.567,93				0,00
	40.795.832,73				39.291.263,80

Die Verbindlichkeiten sind durch Bank- und Saldenbestätigungen, -mitteilungen und Konto-

unverbindliches Ansichtsexemplar

auszüge nachgewiesen.

In 2014 wurden zwei Darlehensverträge mit der Investitionsbank des Landes Brandenburg im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung für das Bauvorhaben Bahnhofstraße 30-36 (Kranichsiedlung) in Höhe von € 1.672.700,00 vereinbart. Die Darlehen werden für 15 Jahre zinsfrei gewährt, danach mindestens 1 % p.a. Im Geschäftsjahr erfolgte eine Valutierung in Höhe von € 1.290.600,00.

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern € 8.021.937,96
(€ 8.405.887,03)

Die Entwicklung der Darlehen stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2013 €	Zugänge €	Planmäßige Tilgungen €	31.12.2014 €
Bau- und Modernisierungsdarlehen	8.405.887,03	0,00	411.483,95	7.994.403,08
	8.405.887,03	0,00	411.483,95	7.994.403,08
Aufgelaufene Darlehenszinsen	0,00			27.534,88
	8.405.887,03			8.021.937,96

Es handelt sich um Darlehensverträge mit zwei Versicherungen.

Erhaltene Anzahlungen € 7.191.208,88
(€ 6.974.962,96)

Es handelt sich um Vorauszahlungen der Mieter auf umlagefähige Betriebskosten für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014.

unverbindliches Ansichtsexemplar

Verbindlichkeiten aus Vermietung € 122.069,68
(€ 104.602,09)

	31.12.2014 €	31.12.2013 €
Verbindlichkeiten aus		
Mietvoraus- und -überzahlungen	121.163,29	103.696,43
Mietkautionen	906,39	905,66
	122.069,68	104.602,09

Die Verbindlichkeiten sind einzeln nachgewiesen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen € 1.046.893,77
(€ 1.005.463,32)

	31.12.2014 €	31.12.2013 €
Verbindlichkeiten aus		
Betriebskosten	559.562,16	745.565,62
Bau- und Instandhaltungsleistungen	281.663,40	151.567,47
sächlichen Verwaltungskosten	110.839,01	108.330,23
Sicherheitseinbehalte	94.829,20	0,00
	1.046.893,77	1.005.463,32

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind zum Prüfungszeitpunkt (April 2015) bis auf € 94.829,20 ausgeglichen.

unverbindliches Ansichtsexemplar

Sonstige Verbindlichkeiten		€	86.282,89
		(€	69.030,92)
davon aus Steuern:	€ 55.034,11		
(Vorjahr:	€ 38.879,64)		

	31.12.2014 €	31.12.2013 €
Verbindlichkeiten gegenüber/aus		
dem Finanzamt aus		
Lohn- und Kirchensteuer	54.191,40	37.562,39
Umsatzsteuer	842,71	1.317,25
Mitgliedern	29.956,56	28.131,45
Übrigem	1.292,22	2.019,83
	86.282,89	69.030,92

Zum Prüfungszeitpunkt (April 2015) sind die Verbindlichkeiten bis auf € 29.956,56 ausgeglichen.

unverbindliches Ansichtsexemplar

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2014 bis 31.12.2014

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung € 21.272.165,15
(€ 20.857.847,66)

	2014 €	2013 €	Veränderungen €
Sollmieten für			
Mietwohnungen	13.845.057,71	13.732.263,84	112.793,87
Gewerberäume	381.436,90	360.080,05	21.356,85
Pachtgrundstücke und Pkw-Stellplätze	185.752,56	170.574,85	15.177,71
	14.412.247,17	14.262.918,74	149.328,43
Umlagen für			
Heiz- und Warmwasserkosten	3.810.284,92	3.869.221,57	-58.936,65
übrige Betriebskosten	3.401.099,27	3.195.524,13	205.575,14
	7.211.384,19	7.064.745,70	146.638,49
Erlösschmälerungen aus			
Leerstand	-314.575,58	-466.630,65	152.055,07
Mietminderung	-36.890,63	-3.186,13	-33.704,50
	-351.466,21	-469.816,78	118.350,57
	21.272.165,15	20.857.847,66	414.317,49

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen € 14.347,24
(€ 14.045,60)

	2014 €	2013 €	Veränderungen €
Anzeigen in den WOBAG-Nachrichten	7.945,00	8.580,00	-635,00
Reparaturleistungen des Regiebetriebes	6.040,32	5.185,16	855,16
Materialverkäufe	361,92	280,44	81,48
	14.347,24	14.045,60	301,64

unverbindliches Ansichtsexemplar

Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen € -424.930,71
(€ 137.358,50)

Eine Bestandsverminderung/-erhöhung ergibt sich per Saldo aus:

	2014 €	2013 €	Veränderungen €
Bestandserhöhungen aus noch nicht abgerechneten			
Heiz- und Warmwasserkosten	3.421.823,80	3.818.407,24	-396.583,44
Betriebskosten	3.372.917,21	3.401.264,48	-28.347,27
	6.794.741,01	7.219.671,72	-424.930,71
Bestandsminderung aus abgerechneten			
Umlagen	-7.219.671,72	-7.082.313,22	-137.358,50
	-424.930,71	137.358,50	-562.289,21

Sonstige betriebliche Erträge € 247.239,35
(€ 392.967,25)

	2014 €	2013 €	Veränderungen €
Versicherungsentschädigungen	114.975,51	153.000,48	-38.024,97
Kostenerstattungen früherer Jahre	32.609,19	24.064,77	8.544,42
Zuschüsse	25.535,39	74.459,14	-48.923,75
Geldwerter Vorteil	18.561,84	18.849,79	-287,95
Auflösung von Rückstellungen	10.452,37	81.930,08	-71.477,71
Eingänge auf abgeschriebene Forderungen	8.102,45	10.277,69	-2.175,24
Erträge aus Verkäufen	6.433,00	4.075,13	2.357,87
Gestattungsrechte aus Bodennutzung	3.447,34	1.923,00	1.524,34
Provisionen	1.709,50	2.100,00	-390,50
Erstattung von Telefongebühren	1.240,02	1.652,94	-412,92
Übertrag	223.066,61	372.333,02	-149.266,41

unverbindliches Ansichtsexemplar

	2014 €	2013 €	Veränderungen €
Übertrag	223.066,61	372.333,02	-149.266,41
Erstattungen für Badumbauten und höherwertige Ausstattungen	562,09	4.021,10	-3.459,01
Mahngebühren	535,00	487,50	47,50
Übriges	23.075,65	16.125,63	6.950,02
	247.239,35	392.967,25	-145.727,90

Zuschüsse (€ 25.535,39) wurden u. a. für einen schwerbeschädigten Mitarbeiter sowie nachlaufend für die Herstellung einer behindertengerechten Wohnung und der Neugestaltung des Wohnumfeldes im Lindenquartier gezahlt.

unverbindliches Ansichtsexemplar

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung € 8.884.855,82
(€ 9.474.930,60)

	2014 €	2013 €	Veränderungen €
Betriebskosten			
Heizung und Warmwasser	3.518.216,68	3.925.875,45	-407.658,77
Wasserversorgung	1.125.375,34	1.175.980,39	-50.605,05
Müllabfuhr	440.194,56	450.918,42	-10.723,86
Sach- und Haftpflichtversicherungen	170.663,48	170.328,52	334,96
Beleuchtung	140.365,19	135.822,52	4.542,67
Aufzugsanlagen	129.075,75	131.642,10	-2.566,35
Nicht umlagefähige Betriebskosten	120.899,58	139.592,61	-18.693,03
Hausreinigung	76.972,86	80.484,47	-3.511,61
Gartenpflege	58.156,85	45.686,08	12.470,77
Entwässerung	53.337,08	52.867,32	469,76
Energiekosten "Inklusivmiete"	46.727,47	49.564,20	-2.836,73
Wartung	43.053,09	45.760,90	-2.707,81
Straßenreinigung	34.409,17	37.025,32	-2.616,15
Schornsteinreinigung	30.220,75	34.909,03	-4.688,28
Ungezieferbekämpfung	2.989,40	3.636,07	-646,67
Übriges	6.420,73	6.527,00	-106,27
	5.997.077,98	6.486.620,40	-489.542,42
Instandhaltungskosten			
Laufende Instandhaltung	472.495,90	638.921,84	-166.425,94
Modernisierungs- sowie planmäßige Instandsetzungskosten	1.823.820,85	1.655.106,19	168.714,66
Materialkosten	586.040,19	649.910,52	-63.870,33
Instandhaltung Außenanlagen	337,00	36.989,22	-36.652,22
Instandhaltung für Freizug	0,00	2.369,83	-2.369,83
	2.882.693,94	2.983.297,60	-100.603,66
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.083,90	5.012,60	71,30
	8.884.855,82	9.474.930,60	-590.074,78

unverbindliches Ansichtsexemplar

Die Genossenschaft schätzt ein, dass Betriebskosten einschließlich umlegbarer Grundsteuer und eigene Hauswartleistungen in Höhe von € 131.762,65 nicht umlagefähig sind, da sie leer stehende Einheiten betreffen. Auf freigezogene Wohnanlagen sowie freie Grundstücksflächen u. Ä. entfallen darüber hinaus € 25.140,72 nicht umlagefähige Betriebskosten. Die Betriebskosten beinhalten mit € 89.448,05 weitere nicht umlagefähige Kosten sowie Betriebskosten für eigengenutzte Einheiten.

Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen € 361,92
(€ 280,44)

Löhne und Gehälter € 3.018.967,21
(€ 2.928.398,13)

	2014 €	2013 €	Veränderungen €
Vorstand	169.099,61	147.552,39	21.547,22
Angestellte	1.373.882,96	1.350.388,82	23.494,14
Hauswarte	700.801,95	646.481,60	54.320,35
Regiehandwerker	586.005,20	587.427,90	-1.422,70
Grünlandpflege	135.705,47	165.635,21	-29.929,74
Veränderung Rückstellungen, pauschale Lohnsteuer und Sonstiges	36.196,39	15.921,33	20.275,06
Aushilfen	8.908,00	6.297,28	2.610,72
VWL AG-Anteil	6.258,63	0,00	6.258,63
Jubiläumszuwendungen und Sachbezüge	2.109,00	8.693,60	-6.584,60
	3.018.967,21	2.928.398,13	90.569,08

Den von der Genossenschaft gezahlten Löhnen und Angestelltengehältern liegen tarifvertragliche Vereinbarungen zugrunde. Die Gehälter des Vorstandes und des Prokuristen sind frei vereinbart. Für Sonderzahlungen gelten die tariflichen Vereinbarungen. Ab 1. Januar 2014 wurden die Löhne und Gehälter um 2,4 % angehoben.

unverbindliches Ansichtsexemplar

Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung € 615.245,79
(€ 586.544,25)

davon für Altersversorgung: € 19.250,29
(Vorjahr: € 20.260,47)

Die Genossenschaft hat zum 1. August 1995 eine Direktversicherung für ihre Mitarbeiter für den Todes- und Erlebensfall abgeschlossen. Von den Beiträgen tragen die Arbeitnehmer 60 % und 40 % der Arbeitgeber, der auch die gesamte pauschale Lohnsteuer, Kirchensteuer und den Solidaritätszuschlag übernimmt. Der Arbeitgeberanteil an den Beiträgen zur Direktversicherung beträgt € 14.389,07. Zusätzlich wurde für den Vorstand eine Direktversicherung mit jährlichen Beiträgen in Höhe von € 4.861,22 abgeschlossen. Ferner werden noch Beiträge zur Berufsgenossenschaft in Höhe von € 23.960,00 ausgewiesen.

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen € 2.994.610,52
(€ 3.079.928,87)

unverbindliches Ansichtsexemplar

Sonstige betriebliche Aufwendungen € 1.100.515,23
(€ 1.193.805,34)

	2014 €	2013 €	Veränderungen €
Übrige Sachaufwendungen und Kosten der Verwaltung (davon Zuführung zur Rückstellungen für Veröffentlichung des Jahresabschlusses € 2.701,77)	408.688,02	349.294,80	59.393,22
Aufwendungen für den Regiebetrieb	151.374,28	249.601,40	-98.227,12
Reparaturen und Wartung der Büroeinrichtung	136.655,70	115.800,51	20.855,19
Leasingraten	104.074,72	96.493,50	7.581,22
Repräsentation	85.032,27	69.893,74	15.138,53
Kosten der Mitgliederbetreuung	78.410,90	63.316,74	15.094,16
Forderungsausfälle	55.182,74	30.866,94	24.315,80
Prüfungskosten und Steuerberatungskosten (davon Zuführung zu Rückstellungen € 42.250,00)	44.548,03	44.713,22	-165,19
Beratungskosten, Honorare, sonstige Dienstleistungen	19.187,96	119.896,59	-100.708,63
Entschädigung für Freizug	11.646,25	8.323,95	3.322,30
Kosten früherer Jahre	5.714,36	35.603,95	-29.889,59
Abschlussgebühren Bausparvertrag	0,00	10.000,00	-10.000,00
	1.100.515,23	1.193.805,34	-93.290,11

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um € 93.290,11 resultiert im Wesentlichen aus der Abnahme der Aufwendungen für Beratungskosten, Honorare, sonstige Dienstleistungen sowie für den Regiebetrieb bei gleichzeitiger Zunahme der Übrigen Aufwendungen und Kosten der Verwaltung.

Erträge aus Beteiligungen € 0,00
(€ 13.722,48)

Für das Geschäftsjahr 2014 erfolgte keine Gewinnausschüttung der GVV.

unverbindliches Ansichtsexemplar

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge € 49.746,67
(€ 59.928,16)

davon aus Abzinsung: € 3.106,91
(Vorjahr: € 2.250,57)

	2014 €	2013 €	Veränderungen €
Zinserträge aus			
Tages- und Festgeldguthaben	39.859,32	30.474,43	9.384,89
Abzinsung längerfristiger Rückstellungen	3.106,91	2.250,57	856,34
Bausparguthaben	1.562,75	692,90	869,85
Kapitallebensversicherungen	128,96	22.449,19	-22.320,23
Sonstigem	5.088,73	4.061,07	1.027,66
	49.746,67	59.928,16	-10.181,49

Zinsen und ähnliche Aufwendungen € 2.034.214,30
(€ 2.192.688,17)

davon aus Abzinsung: € 6.275,06
(Vorjahr: € 16.069,60)

	2014 €	2013 €	Veränderungen €
Zinsen für			
Altschulden (Wohnungen)	662.097,84	711.023,39	-48.925,55
Altschulden (Gewerbe)	42.302,13	45.158,72	-2.856,59
KfW-Darlehen	141.851,90	152.305,16	-10.453,26
Bau- und Modernisierungsdarlehen	1.138.458,29	1.225.153,63	-86.695,34
Verwaltungsgebühren	43.160,44	42.911,89	248,55
Aufzinsung längerfristiger Rückstellungen	6.275,06	16.069,60	-9.794,54
Übriges	68,64	65,78	2,86
	2.034.214,30	2.192.688,17	-158.473,87

unverbindliches Ansichtsexemplar

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag € 121.578,40
(€ 62.958,00)

Ausgewiesen werden Steuerbelastungen für Gewerbesteuer (€ 59.864,00) sowie für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag (€ 61.714,40) für das Jahr 2014.

Sonstige Steuern € 430.226,68
(€ 427.261,74)

	2014 €	2013 €	Veränderungen €
Grundsteuer	426.980,12	423.845,33	3.134,79
Kfz-Steuer	3.224,30	3.416,41	-192,11
Steuernachzahlungen frühere Jahre	22,26	0,00	22,26
	430.226,68	427.261,74	2.964,94

Jahresüberschuss € 1.957.991,83
(€ 1.529.074,11)

Einstellung in die gesetzliche Rücklage € -195.799,18
(€ -152.907,41)

Bilanzgewinn € 1.762.192,65
(€ 1.376.166,70)

unverbindliches Ansichtsexemplar

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 20. Juni 2013 beschloss die Vertreterversammlung eine umfassende Änderung der Satzung. Die Eintragung in das Genossenschaftsregister erfolgte am 3. Januar 2014. Die gezeichneten Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder betragen 31.897 (T€ 4.944,0); (Vorjahr: 32.051; T€ 4.967,9).

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.

unverbindliches Ansichtsexemplar

Mitglieder/Geschäftsanteile:

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsanteile entwickelten sich wie folgt:

	Verbleibende Mitglieder	Geschäfts-anteile (je € 155,00)
Stand 31. Dezember 2013	4.661	32.051
Zugänge durch		
Neuaufnahmen	212	1.411
weitere Anteile	0	138
Teilübertragungen	4	17
Übertragungen	30	214
	246	1.780
Abgänge durch		
Tod im Geschäftsjahr	26	165
Tod und Fortsetzung durch Erben	16	124
nachträgliche Todesmeldungen	16	109
Kündigung	161	1.030
Ausschluss	22	134
Teilübertragungen	0	17
Übertragungen	31	214
Kündigung einzelner Anteile	0	141
	-272	-1.934
Stand 31. Dezember 2014	4.635	31.897

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

unverbindliches Ansichtsexemplar

Vorstand:

Zum Zeitpunkt unserer Prüfung gehörten dem Vorstand an:

	Bestellt bis
Herr Matthias Stammert - Vorsitzender -	31. Dezember 2017
Herr Dipl.-Ing. Uwe Benthin	31. Dezember 2016

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 -	Bankangestellter	21. Juni 2012
Herr Michael Dreydorff - stellv. Vorsitzender -	Rechtsanwalt	21. Juni 2012
Herr Jürgen Eckert - Schriftführer -	Lehrer	21. Juni 2012
Frau Brigitte Keil - stellv. Schriftführerin -	Diplomchemikerin	21. Juni 2012
Herr Jens Kalotschke	Anlageningenieur	21. Juni 2012
Herr Christian Mehnert	Bankbetriebswirt	21. Juni 2012
Herr Lutz Zwerg	Selbständiger Kaufmann	21. Juni 2012

Der Aufsichtsrat konstituierte sich am 21. Juni 2012.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates erhält ein Sitzungsgeld in Höhe von € 153,39 und der Schriftführer in Höhe von € 115,04. Das Sitzungsgeld für die übrigen Aufsichtsratsmitglieder beträgt jeweils € 76,69.

Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat belaufen sich im Geschäftsjahr auf T€ 7,5.

Vertreterversammlung:

Die Vertreterversammlung am 19. Juni 2014 stellte den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 fest, erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung und beschloss, den Bilanzgewinn 2013 in Höhe von € 1.376.166,70 der Bauerneuerungsrücklage zuzuführen. Der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2012 wurde zur Kenntnis gegeben.

unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

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 2013 beträgt laut Bescheid vom 1. Oktober 2014 T€ 39.892,5.

Der körperschaftsteuerliche Verlustvortrag zum 31. Dezember 2013 beträgt laut Bescheid vom 1. Oktober 2014 T€ 67.517,9.

Die Bescheide stehen unter dem Vorbehalt der Nachprüfung.

Für das Geschäftsjahr 2014 rechnet die Genossenschaft mit einer Gewerbesteuerbelastung von T€ 59,9 sowie mit einer Körperschaftsteuerbelastung (einschließlich Solidaritätszuschlag) von T€ 61,7.

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 2014 umsatzsteuerpflichtige Leistungen erbracht.

Im Februar 2014 hat das Finanzamt eine Lohnsteuer-Außenprüfung für den Zeitraum 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2013 durchgeführt. Aus den Feststellungen ergaben sich Nachforderungen von T€ 2,2.

Mit Datum vom 20. Februar 2015 hat das Finanzamt Angermünde eine steuerliche Außenprüfung über den Zeitraum 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 angeordnet. Ein Bericht lag zum Prüfungszeitpunkt (Mai 2015) noch nicht vor.

unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

Betriebliche Kennzahlen

Im Folgenden werden ausgewählte betriebliche Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2014 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.

unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

16016
Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG

Betriebliche Kennzahlen 2014
(Brandenburger Wohnungsunternehmen)

		2 0 1 4			2 0 1 3			Mittel 2 0 1 3 > 4.000 WE
1.	**Bilanzkennzahlen**							
1.1	**Eigenkapitalquoten**							
1.1.1	Eigenkapital / Bilanzvolumen	43.989.498,10 / 93.478.642,52	x 100	47,06 %	42.049.019,19 / 93.039.075,39	x 100	45,20 %	43,67 %
1.1.2	Eigenkapital bei Bewertung mit Mietenmultiplikator 10 / Angepasstes Bilanzvolumen	99.709.496,40 / 149.198.640,82	x 100	66,83 %	94.345.917,11 / 145.335.973,31	x 100	64,92 %	54,14 %
1.2	**Bewertung Aktiva / Passiva**							
1.2.1	Buchwerte Gebäude im Anlagevermögen / m² Wohn- und Gewerbefläche	74.627.131,10 / 272.741		273,62 €/m²	74.993.774,79 / 272.271		275,44 €/m²	327,60 €/m²
1.2.2	Buchwerte Grund und Boden Anlagevermögen / m² Grundstücksfläche	13.534.836,24 / 520.105		26,02 €/m²	13.534.836,24 / 520.105		26,02 €/m²	54,43 €/m²
1.2.3	Buchwerte bebauter Grund und Boden sowie Gebäude des Anlagevermögens / m² Wohn- und Gewerbefläche	84.675.297,25 / 272.741		310,46 €/m²	85.384.131,23 / 272.271		313,60 €/m²	413,49 €/m²
1.2.4	Restschulden / m² Wohn- und Gewerbefläche	47.313.201,76 / 272.741		173,47 €/m²	49.201.719,76 / 272.271		180,71 €/m²	246,07 €/m²
1.2.5	Buchwerte bebauter Grund und Boden sowie Gebäude des Anlagevermögens / Nettokaltmiete (Ist)	84.337.579,10 / 14.005.757,74		6,02	85.145.692,18 / 13.744.259,01		6,20	7,95

unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

16016
Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG

	Betriebliche Kennzahlen 2014 (Brandenburger Wohnungsunternehmen)	**2 0 1 4**			**2 0 1 3**			**Mittel 2 0 1 3 > 4.000 WE**
1.2.6	Restschulden / Nettokaltmiete (Ist)	47.313.201,76 / 14.005.757,74		3,38	49.201.719,76 / 13.744.259,01		3,58	4,77
1.3	**Mietforderungen**							
	Mietforderungen / Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ohne Zuschüsse	130.300,86 / 21.272.165,15	x 100	0,61 %	122.721,57 / 20.857.847,66	x 100	0,59 %	1,19 %
2.	**Liquiditätskennzahlen**							
2.1	Bilanzvolumen - Eigenkapital - Sonderposten mit Rücklageanteil - kurzfristiges Umlaufvermögen - flüssige Mittel / Tilgungspotenzial	44.668.735,80 / 5.005.289,09		8,92	46.990.805,32 / 4.639.108,01		10,13	12,80
2.2	Tilgungspotenzial / planmäßige Tilgungen	5.005.289,09 / 3.084.084,95		1,62	4.639.108,01 / 2.779.682,22		1,67	1,49
2.3	EBITDA / zinstragende Verbindlichkeiten	7.058.648,38 / 47.313.201,76	x 100	14,92 %	6.790.998,51 / 49.201.719,76	x 100	13,80 %	11,61 %
3.	**Ertragskennzahlen**							
	EBITDA / m² Wohn- und Gewerbefläche	7.058.648,38 / 272.741		25,88 €/m²	6.790.998,51 / 270.313		25,12 €/m²	28,16 €/m²
4.	**Spezielle wohnungswirtschaftliche Kennzahlen**							
4.1	**Betriebskosten**							
4.1.1	Betriebskosten (kalt) / m² Abrechnungsfläche	3.401.099,27 / 278.087	:12	1,02 €/m²	3.195.524,13 / 286.374	:12	0,93 €/m²	1,14 €/m²
4.1.2	Betriebskosten (warm) / m² Abrechnungsfläche	3.810.284,92 / 259.221	:12	1,22 €/m²	3.869.221,57 / 265.619	:12	1,21 €/m²	1,06 €/m²

unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

16016
Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG

Betriebliche Kennzahlen 2014
(Brandenburger Wohnungsunternehmen)

		2014			2013			Mittel 2013 > 4.000 WE
4.2	**Umsatzkennzahlen**							
4.2.1	Nettokaltmiete (Soll) Wohnungen / m² Wohnfläche	13.845.057,71 / 264.495	:12	4,36 €/m²	13.732.263,84 / 264.018	:12	4,33 €/m²	4,52 €/m²
4.2.2	Erlösschmälerungen der Nettokaltmiete (Soll) Wohnungen / m² Wohnfläche	330.828,19 / 264.495	:12	0,10 €/m²	445.968,16 / 264.018	:12	0,14 €/m²	0,26 €/m²
4.2.3	Erlösschmälerungen der Nettokaltmiete (Soll) Wohnungen / Nettokaltmiete (Soll) Wohnungen	330.828,19 / 13.845.057,71	x 100	2,39 %	445.968,16 / 13.732.263,84	x 100	3,25 %	5,66 %
4.2.4	Erlösschmälerungen (Nettokaltmiete und Betriebskosten) + Veränderung der Wertberichtigungen + Abschreibungen auf Mietforderungen - Zahlungseingänge auf bereits abgeschriebene Mietforderungen / m² Wohnfläche	360.971,31 / 264.495	:12	0,11 €/m²	466.934,70 / 264.018	:12	0,15 €/m²	0,35 €/m²
4.3	**Leerstand und Vermietung**							
4.3.1	Anzahl der Leerstandsmonate Wohnungen im Geschäftsjahr / Anzahl der Wohnungen * 12	1.227 / 53.112	x 100	2,31 %	2.075 / 53.112	x 100	3,91 %	6,42 %
4.3.2	Leerstand von Wohnungen zum Bilanzstichtag / Anzahl der Wohnungen	143 / 4.426	x 100	3,23 %	76 / 4.426	x 100	1,72 %	6,30 %
4.3.3	Wohnungskündigungen im Geschäftsjahr / Anzahl der Wohnungen	403 / 4.426	x 100	9,11 %	335 / 4.426	x 100	7,57 %	8,16 %
4.3.4	Anzahl der Neuvermietungen im Geschäftsjahr / Anzahl der Wohnungen	337 / 4.426	x 100	7,61 %	368 / 4.426	x 100	8,31 %	7,64 %

unverbindliches Ansichtsexemplar

unverbindliches Ansichtsexemplar

16016
Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG

Betriebliche Kennzahlen 2014
(Brandenburger Wohnungsunternehmen)

		2014			2013			Mittel 2013 > 4.000 WE
4.4	**Kapitaldienst**							
4.4.1	Fremdkapitalzinsen / Nettokaltmiete (Ist)	2.027.939,24 / 14.005.757,74	x 100	14,48 %	2.176.618,57 / 13.744.259,01	x 100	15,84 %	19,53 %
4.4.2	Fremdkapitalzinsen + -tilgung (ohne Sondertilgung) / Nettokaltmiete (Ist)	5.112.024,19 / 14.005.757,74	x 100	36,50 %	4.956.300,79 / 13.744.259,01	x 100	36,06 %	42,34 %
4.4.3	Fremdkapitalzinsen / Fremdkapital (gewichtet)	2.027.939,24 / 48.257.460,76	x 100	4,20 %	2.176.618,57 / 50.596.176,38	x 100	4,30 %	4,10 %
4.5	**Instandhaltungsaufwand**							
4.5.1	Instandhaltungsaufwand / m² Wohn- und Gewerbefläche	4.886.393,94 / 272.741		17,92 €/m²	4.993.797,60 / 272.271		18,34 €/m²	16,94 €/m²
4.5.2	Instandhaltungs- / -setzungs- / Modernisierungskosten / m² Wohn- und Gewerbefläche	7.054.691,53 / 272.741		25,87 €/m²	5.293.345,78 / 272.271		19,44 €/m²	20,21 €/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	1.926.146,14 / 14.005.757,74	x 100	13,75 %	1.836.916,28 / 13.744.259,01	x 100	13,36 %	11,21 %
4.6.2	Personalkosten (ohne gewerbliche Mitarbeiter/Innen, ohne Berücksichtigung von Aufwendungen für betriebliche Altersversorgung / Anzahl der Mitarbeiter/Innen (ohne gewerbliche Mitarbeiter/Innen)	1.926.146,14 / 34,0		56.651,36 €/MA	1.836.916,28 / 32,0		57.403,63 €/MA	52.838,22 €/MA
4.6.3	Anzahl der Mieteinheiten (eigene und fremdverwaltete) / Anzahl der Mitarbeiter/Innen Hausbewirtschaftung	4.580 / 34,0		135 ME/MA	4.579 / 32,0		143 ME/MA	171 ME/MA

unverbindliches Ansichtsexemplar