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 2016

Kenn-Nr.: 16016

Til

Inhaltsverzeichnis

		Seite
A.	**GESETZLICHER PRÜFUNGSAUFTRAG**	**5**
B.	**GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN**	**5**
	Lage der Genossenschaft	5
	Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Genossenschaft durch den Vorstand	5
C.	**GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG**	**7**
	I. Gegenstand der Prüfung	7
	II. Art und Umfang der Prüfung	7
D.	**FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG**	**9**
	I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	9
	1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	9
	2. Jahresabschluss	10
	3. Lagebericht	10
	II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	10
	III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	11
	1. Vermögenslage	11
	2. Finanzlage	14
	3. Ertragslage	18
E.	**ZUSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN AUS DER PRÜFUNG DER ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG**	**21**
	I. Tätigkeit der Organe	21
	1. Vorstand	21
	2. Aufsichtsrat	21
	3. Vertreterversammlung	22
	II. Geschäftsführungsorganisation	22
	III. Geschäftsführungsinstrumentarium	22
	IV. Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit	24
	1. Bewirtschaftung des Hausbesitzes	24
	2. Grundstücksbestand	25
	3. Bau- und Modernisierungstätigkeit	26
F.	**ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS**	**27**

ANLAGEN

I. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016

II. Lagebericht 2016

III. Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016

IV. Rechtliche Verhältnisse

V. Steuerliche Verhältnisse

VI. Betriebliche Kennzahlen 2016

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

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

B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

LAGE DER GENOSSENSCHAFT

Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Genossenschaft durch den Vorstand

2 Unsere Stellungnahme beruht auf der Beurteilung der Lage der Genossenschaft durch den Vorstand im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 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€ 1.979,6 (Vorjahr: Jahresüberschuss T€ 1.469,5).

Im bewirtschafteten Bestand standen am 31. Dezember 2016 174 Wohneinheiten (3,9 %) leer, nach 173 Wohneinheiten (3,9 %) zum Vorjahresstichtag.

Das Verhältnis der Zinsaufwendungen zu den Nettokaltmieten beträgt im Geschäftsjahr 2016 11,8 % (Vorjahr: 13,0 %) und das des Kapitaldienstes zu den Mieteinnahmen 35,3 %.

Im Geschäftsjahr 2016 hat die Genossenschaft umfangreiche Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen im Wohnungsbestand auf hohem Niveau durchgeführt. In der Kranichsiedlung (Karl-Marx-Straße 8-14) wurde der 3. Bauabschnitt fortgesetzt und u. a. drei Wohnungen rückgebaut, zwei Wohnungen zu Terassenwohnungen umgestaltet sowie Balkonanlagen angebaut und Aufzugsanlagen installiert. Im 4. Bauabschnitt der Kranichsiedlung (Bahnhofstraße 36a, 36b) erfolgte die Fertigstellung des Neubaus von zwei WG-Bungalows mit jeweils acht WG-Zimmern. Darüber hinaus erfolgten umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen in der Berliner Straße 62-67.

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

Die Kosten für die Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen betrugen 2016 mehr als Mio. € 11,4.

Die Eigenkapitalquote beträgt 48,0 % des Bilanzvolumens nach 46,7 % zum Vorjahresstichtag. Die Anzahl der verbleibenden Mitglieder ist im Berichtsjahr gesunken.

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

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

Die Entwicklung der Stadt Schwedt wird nach wie vor durch einen Bevölkerungsrückgang beeinflusst. Bedingt dadurch zeichnet sich auf dem Wohnungsmarkt in Schwedt ein leichtes Überangebot von Wohnungen ab.

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 durch bedarfsgerechte Entwicklung ihres langfristig zu erhaltenden Wohnungsbestandes gerecht werden. Zukünftig werden aufgrund weiteren Bevölkerungsrückgangs wieder Maßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus notwendig sein. Die Genossenschaft geht davon aus, ab dem Jahr 2021 jährlich ca. 60 Wohnungen durch Abriss aus ihrem Bestand nehmen zu müssen.

Unverbindliches Ansichtsexemplar

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.

II. ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

6 Die Prüfungshandlungen vor Ort haben wir im April/Mai 2017 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 2016 sämtliche bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände, Schulden (Verpflichtungen, Wagnisse etc.), Rechnungsabgrenzungen und Sonderposten berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten sowie alle erforderlichen Angaben gemacht sind.

Unverbindliches Ansichtsexemplar

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

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

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

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

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

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

Unverbindliches Ansichtsexemplar

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

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

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

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

D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG

I. ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER RECHNUNGSLEGUNG

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

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

Die Lohn- und Gehaltsbuchhaltung erfolgt extern.

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

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

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

Das Belegwesen ist geordnet.

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

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

2. Jahresabschluss

8 Die Genossenschaft ist eine mittelgroße Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB. Die Bilanz zum 31. Dezember 2016 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2016 sind ordnungsgemäß aus dem Buchwerk der Genossenschaft entwickelt und ebenso wie der Anhang nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften für Genossenschaften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und der Satzung aufgestellt worden. Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem von uns geprüften Vorjahresabschluss übernommen. Die Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen wurden beachtet.

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

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

3. Lagebericht

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

II. GESAMTAUSSAGE DES JAHRESABSCHLUSSES

10 Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft.

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

III. ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

1. Vermögenslage

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

	31. Dezember 2016		31. Dezember 2015		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Langfristiges Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	15,8	0,0	14,7	0,0	1,1
Sachanlagen	94.574,7	95,7	91.968,6	94,5	2.606,1
Finanzanlagen	156,3	0,2	156,3	0,2	0,0
	94.746,8	95,9	92.139,6	94,7	2.607,2
Mittel- und kurzfristiges Vermögen					
Übriges Vorratsvermögen	107,3	0,1	144,3	0,1	-37,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	99,9	0,1	195,7	0,2	-95,8
Liquide Mittel	2.713,1	2,7	4.047,4	4,2	-1.334,3
Bausparguthaben	1.096,8	1,1	733,5	0,8	363,3
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	59,7	0,1	65,2	0,0	-5,5
	4.076,8	4,1	5.186,1	5,3	-1.109,3
Bilanzvolumen	98.823,6	100,0	97.325,7	100,0	1.497,9
Passiva					
Langfristiges Kapital					
Eigenkapital	47.416,8	48,0	45.485,6	46,7	1.931,2
Fremdkapital	48.014,1	48,6	48.472,4	49,8	-458,3
	95.430,9	96,6	93.958,0	96,5	1.472,9
Mittel- und kurzfristiges Kapital					
Rückstellungen	226,1	0,2	337,2	0,3	-111,1
Verbindlichkeiten	3.166,6	3,2	3.030,5	3,2	136,1
	3.392,7	3,4	3.367,7	3,5	25,0
Bilanzvolumen	98.823,6	100,0	97.325,7	100,0	1.497,9

12 In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	T€
Bilanzsumme	105.434,7
Betriebskostenvorlagen mit den Vorschüsse der Mieter	-6.610,2
Mietkautionsguthaben mit Verbindlichkeiten aus Vermietung	-0,9
Bilanzvolumen laut Vermögenslage	98.823,6

13 Unter den Sachanlagen sind folgende Werte bilanziert:

	31. Dezember 2016	31. Dezember 2015	Veränderungen
	T€	T€	T€
Grund und Boden	13.656,6	13.544,1	112,5
Gebäude	78.852,4	76.408,7	2.443,7
Außenanlagen	1.236,2	1.392,1	-155,9
Betriebs- und Geschäftsausstattung	291,0	306,8	-15,8
Bauvorbereitungskosten	538,5	316,9	221,6
	94.574,7	91.968,6	2.606,1

Die Zunahme des Sachanlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten im Rahmen der Bautätigkeit (T€ 5.674,9), Zugänge von Betriebs- und Geschäftsausstattung (T€ 95,7) sowie Zuschreibungen (T€ 4,7), denen Abschreibungen von T€ 3.168,8 gegenüberstehen.

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

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

	31. Dezember 2016	31. Dezember 2015	Veränderungen
	T€	T€	T€
Forderungen aus/gegen			
Vermietung	19,3	62,5	-43,2
Lieferungen und Leistungen	27,3	28,1	-0,8
Beteiligungsunternehmen	2,6	0,0	2,6
Sonstige Vermögensgegenstände	50,7	105,1	-54,4
	99,9	195,7	-95,8

Die Forderungen aus Vermietung sind um T€ 43,2 gesunken und entsprechen 0,5 % der Sollmiete (Vorjahr: 0,4 %).

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Abschreibungen auf Mietforderungen wurden im Berichtsjahr in Höhe von T€ 43,1 vorgenommen.

16 Die Eigenkapitalquote beträgt 48,0 % (Vorjahr: 46,7 %). Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	31. Dezember 2016	31. Dezember 2015	Veränderungen
	T€	T€	T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	4.886,1	4.939,7	-53,6
Kapitalrücklage	23,1	17,9	5,2
Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	26.466,0	26.466,0	0,0
Gesetzliche Rücklage	7.431,9	7.233,9	198,0
Bauerneuerungsrücklage	6.813,5	5.490,9	1.322,6
Andere Ergebnisrücklagen	14,6	14,6	0,0
Bilanzgewinn	1.781,7	1.322,6	459,1
	47.416,9	45.485,6	1.931,3

Der Bilanzgewinn 2015 von T€ 1.322,6 wurde auf Grund des Beschlusses der Vertreterversammlung in 2016 der Bauerneuerungsrücklage zugeführt. Vom Jahresüberschuss 2016 (T€ 1.979,6) wurden T€ 198,0 der gesetzlichen Rücklage zugeführt.

17 Die langfristigen Verbindlichkeiten (T€ 48.014,0) enthalten T€ 36.815,3 Bau- und Modernisierungskredite und T€ 11.198,7 Altschulden.

18 Die kurzfristigen Rückstellungen (T€ 226,1) umfassen im Wesentlichen Jubiläumszuwendungen (T€ 70,9), Urlaubs- und Gleitzeitverpflichtungen (T€ 36,1), Archivierungskosten (T€ 32,1) sowie Prüfungskosten (T€ 30,3).

19 Die kurzfristigen Verbindlichkeiten (T€ 3.166,6) beinhalten überwiegend Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (T€ 2.052,3).

20 Insgesamt ist das Bilanzvolumen um T€ 1.497,9 auf T€ 98.823,6 gestiegen. Bei den Aktiva erhöhte sich insbesondere das Sachanlagevermögen. Die Zunahme der Passiva resultiert vornehmlich aus dem Anstieg des Eigenkapitals.

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) erhöhte sich von 94,7 % auf 95,9 %; der Anteil der langfristigen Finanzierung geringfügig von 96,5 % auf 96,6 %.

Die dem Unternehmen langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren neben langfristigen Vermögenswerten noch T€ 684,1 im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Dem kurzfristigen Vermögen von T€ 4.076,8 stehen kurz- und mittelfristiges Kapital von T€ 3.392,7 gegenüber.

2. Finanzlage

21 Zum 31. Dezember 2016 verfügte die Genossenschaft über liquide Mittel in Höhe von Mio. € 2,7. Der Finanzmittelbestand setzt sich aus Barmitteln und Termin- sowie Festgeldguthaben zusammen.

Die Genossenschaft konnte im Berichtszeitraum ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen.

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

	2016	2015
	T€	T€
Periodenergebnis	1.979,6	1.469,5
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.174,4	3.145,0
Buchgewinne aus Abgang von Anlagevermögen	0,0	-3,5
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-68,9	-1,3
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	25,1	58,4
Sonstige Zuschüsse	-144,5	-24,5
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Forderungen	95,3	-161,2
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten	159,2	1.152,4
Zinsaufwendungen / Zinserträge	1.628,4	1.798,9
Sonstige Beteiligungserträge	-5,3	-4,9
Ertragsteueraufwand	2,9	111,5
Ertragsteuerzahlungen	-73,0	-78,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.773,2	7.461,8
Einnahmen aus Abgängen von Sachanlagen und Finanzanlagen	0,0	13,0
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	-5.781,6	-6.635,9
Einnahmen aus Wertpapierverkäufen	0,0	69,7
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	-363,3	-241,8
Erhaltene Zinsen	30,8	20,5
Erhaltene Beteiligungserträge	5,3	4,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-6.108,8	-6.769,6
Veränderung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	-53,6	22,6
Kapitalrücklage	5,2	3,9
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-3.310,1	-3.166,5
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-726,9	0,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	3.578,8	4.353,2
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	144,5	24,5
Gezahlte Zinsen	-1.636,6	-1.839,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.998,7	-601,5
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-1.334,3	90,7
Stand Finanzmittel zum 31. Dezember	2.713,1	4.047,4

Unverbindliches Ansichtsexemplar

	2016	2015
	T€	T€
Zusammensetzung Finanzmittelbestand		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.713,1	4.047,4
Verpfändete Guthaben	0,0	-250,0
	2.713,1	3.797,4

Die Abnahme des Finanzmittelbestandes resultiert aus der Investitionstätigkeit.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reicht im Berichtsjahr aus, die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 3.310,1 zu bedienen.

23 Die Genossenschaft hat im Januar 2017 einen mehrjährigen Wirtschaftsplan für den Zeitraum 2017 bis 2021 erstellt, dieser wurde am 12. Januar 2017 vom Aufsichtsrat bestätigt.

Folgende grundlegende Prämissen liegen der Finanzplanung zugrunde:

Mietenentwicklung: Ansteigend von T€ 14.521,5 in 2017 auf T€ 14.837,9 in 2020, in 2021 durch Fortsetzung des Stadtumbaus und Abriss von weiteren 60 Mieteinheiten fallend auf T€ 14.766,5. Die wegen planmäßiger Modernisierungen steigenden Umlagen gemäß § 559 BGB sind in den Jahren 2017–2021 berücksichtigt.

Erlösschmälerungen: Für den Leerstand wurden Erlösschmälerungen von 4,4 % der Kaltmiete im Jahr 2017 ansteigend auf 6,3 % der Kaltmiete ab 2021 berücksichtigt.

Zinsentwicklung: Aufgrund derzeit geltender Zins- und Tilgungspläne sind Zinsen bis 5,49 % p. a. berücksichtigt. Zuflüsse aus Kreditaufnahmen sind 2017 mit Mio. € 6,2, 2018 mit Mio. € 8,3, 2019 mit Mio. € 4,9, 2020 mit Mio. € 5,8 sowie 2021 mit Mio. € 2,6 geplant.

Leerstand: Der Leerstand für Wohnungen beträgt zum 31. Dezember 2016 174 im bewirtschafteten Bestand. Im Rahmen des Stadtumbaukonzeptes soll dem Leerstand durch Abriss oder Rückbau in den kommenden Jahren ab 2021 entgegengewirkt werden.

Instandhaltung/
Instandsetzung: Die Fremdkosten für Instandhaltung sind insgesamt in Höhe von Mio. € 14,7 für die kommenden fünf Jahre angesetzt.

Grunderwerb: Für den Kauf von Grundstücken sind in 2017 T€ 232,8 sowie 2018 T€ 91,3 geplant.

Baumaßnahmen: Für Baumaßnahmen sind bis einschließlich 2021 Mio. € 29,8 berücksichtigt bei Kreditaufnahmen in Höhe von insgesamt Mio. € 27,8.

Eventuelle Ertragsteuerbelastungen sind nach einer Prognoserechnung für die Jahre 2017 bis 2021 mit T€ 45,0 p. a. berücksichtigt worden.

Die Prämissen sind nachvollziehbar.

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

	2017	2018	2019	2020	2021
	T€	T€	T€	T€	T€
Jahresergebnis	1.619,9	1.715,7	1.680,7	1.631,7	1.773,4
Liquidität 1. Januar	3.810,9 [1]	4.025,2	3.707,5	3.256,5	2.679,2
Einnahmen	27.527,8	29.494,1	26.216,9	27.158,9	23.754,1
Ausgaben	-27.313,5	-29.811,8	-26.667,9	-27.736,2	-23.089,4
Liquidität 31. Dezember	4.025,2	3.707,5	3.256,5	2.679,2	3.343,9

[1] Wert wurde an den tatsächlichen Stand der flüssigen Mittel sowie der Bausparguthaben zum 31. Dezember 2016 angepasst.

Unverbindliches Ansichtsexemplar

3. Ertragslage

24 Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	2016		2015		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	20.782,0	92,6	20.805,9	98,6	-23,9
Übrige Umsatzerlöse und Erträge	1.644,2	7,3	293,9	1,4	1.350,3
Bestandsveränderungen	20,0	0,1	-204,5	-1,0	224,5
Aktivierte Eigenleistungen	1,1	0,0	204,8	1,0	-203,7
	22.447,3	100,0	21.100,1	100,0	1.347,2
Betriebskosten und Grundsteuer	6.417,7	28,6	6.423,0	30,4	-5,3
Instandhaltungsaufwand	4.236,9	18,9	3.132,3	14,8	1.104,6
Personalaufwendungen	3.854,1	17,2	3.690,9	17,5	163,2
Abschreibungen	3.178,8	14,2	3.163,3	15,0	15,5
Zinsaufwand	1.660,0	7,4	1.823,0	8,6	-163,0
Übrige Aufwendungen	1.154,2	5,1	1.315,6	6,2	-161,4
	-20.501,7	91,4	-19.548,1	92,5	-953,6
Geschäftsergebnis	1.945,6	8,6	1.552,0	7,5	393,6
Zins- und Beteiligungsergebnis	36,9		29,0		7,9
Ergebnis vor Steuern	1.982,5		1.581,0		401,5
Steuern	-2,9		-111,5		108,6
Jahresergebnis	1.979,6		1.469,5		510,1

Die Abnahme der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Umlagenerlöse um T€ 165,8 gegenüber dem Vorjahr sowie dem Anstieg der Erlösschmälerungen und Mietminderungen um T€ 48,6, denen um T€ 190,5 gestiegene Sollmieten gegenüber stehen.

Die übrigen Umsatzerlöse und Erträge resultieren im Wesentlichen aus Rückerstattung der Altanschließerbeiträge (T€ 1.211,6), Versicherungsentschädigungen (T€ 145,2) und Zuschüssen (T€ 144,5).

Die Instandhaltungsaufwendungen (Fremdleistungen) haben sich um T€ 1.104,6 erhöht.

Der Anstieg der Personalaufwendungen ist im Wesentlichen durch tarifliche Erhöhungen zum 1. Juli 2016 verursacht.

Die planmäßige Tilgung der Darlehen führte zu einer Abnahme der Zinsaufwendungen. Der durchschnittliche Zinssatz für das Fremdkapital beläuft sich im Geschäftsjahr 2016 auf 3,43 % nach 3,79 % im Vorjahr.

Das Verhältnis der Zinsaufwendungen zu den Nettokaltmieten beträgt im Geschäftsjahr 2016 11,8 % (Vorjahr: 13,0 %) und das des Kapitaldienstes zu den Mieteinnahmen 35,3 % nach 35,7 % im Vorjahr.

Die übrigen Aufwendungen sind im Wesentlichen durch niedrigere Kosten für Vermessung und Beratung sowie geringere Abschreibungen auf Forderungen gesunken.

25 Das Zins- und Beteiligungsergebnis (T€ 36,9) resultiert aus Zins- (T€ 31,6) und Beteiligungserträgen (T€ 5,3).

Das Jahresergebnis 2016 in Höhe von T€ 1.979,6 hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 510,1 erhöht.

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

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

	2016 Gewinn/ Verlust (-) T€	2015 Gewinn/ Verlust (-) T€
Hausbewirtschaftung		
Vermietung	2.396,0	1.796,1
Umlagen	-179,1	-180,9
	2.216,9	1.615,2
Bau- und Modernisierungstätigkeit	-34,8	204,8
Mitgliederbetreuung	-156,8	-140,2
Unternehmensentwicklung	-79,7	-127,8
	1.945,6	1.552,0

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

	2016	2015	Veränderungen
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse (ohne Umlagen)	14.741,6	14.551,1	190,5
Erlösschmälerungen	-598,0	-549,5	-48,5
Sonstige Erträge	1.644,2	293,9	1.350,3
	15.787,8	14.295,5	1.492,3
Abschreibungen	3.045,7	3.010,6	35,1
Zinsaufwendungen	1.660,0	1.823,0	-163,0
Instandhaltung (einschließlich Gemeinkosten)	6.440,6	5.325,1	1.115,5
Verwaltungsaufwand	1.962,1	1.950,5	11,6
Übrige Aufwendungen	283,3	390,2	-106,9
	-13.391,8	-12.499,4	-892,4
Ergebnis Vermietung vor Umlagen	2.396,0	1.796,1	599,9
Umlagenergebnis			
Bestandserhöhung	6.610,2	6.590,2	20,0
Umsatzerlöse aus Umlagen	6.638,5	6.804,2	-165,7
Umlagefähige Betriebskosten (einschließlich auf Leerstand entfallend)	-6.837,5	-6.780,5	-57,0
Bestandsminderung	-6.590,2	-6.794,7	204,5
	-179,1	-180,9	1,8
Ergebnis Vermietung (gesamt)	2.216,9	1.615,2	601,7

Das Ergebnis der Sparte Vermietung ist geprägt durch höhere sonstige Erträge aufgrund der Rückerstattung der Altanschließerbeiträge bei zugleich gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen. Die Veränderung des Vermietungsergebnisses vor Umlagen zum Vorjahr beträgt T€ 599,9.

Die Veränderung des Umlagenergebnisses beträgt zum Vorjahr T€ 1,8.

Die Genossenschaft rechnet damit, dass von den im Jahr 2016 angefallenen und abrechenbaren Betriebskosten T€ 238,1 aufgrund von Leerstand, Freizug u. a. nicht mit den Mietern abgerechnet werden können und somit vom Unternehmen zu tragen sind.

28 Im Bereich Bau- und Modernisierungstätigkeit führen Verwaltungskosten zum Verlust von T€ 34,8 und in der Sparte Mitgliederbetreuung führen Verwaltungskosten zum Verlust von T€ 156,8. Bei der Unternehmensentwicklung beeinflussen im Wesentlichen Repräsentationskosten in Höhe von T€ 75,4 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, der den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 einbezog, wurde in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat beraten und am 23. Juni 2016 von der Vertreterversammlung zur Kenntnis genommen.

Die in § 339 HGB bezeichneten Unterlagen betreffend das Geschäftsjahr 2015 wurden am 22. August 2016 im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht.

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

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

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

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

2. Aufsichtsrat

31 Der Aufsichtsrat tagte gemeinsam mit dem Vorstand siebenmal.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015, den Lagebericht 2015 und den Vorschlag zur Ergebnisverwendung geprüft. Über das Ergebnis der Prüfung hat er die Vertreterversammlung am 23. Juni 2016 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 2016 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.

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 beschäftigte am 31. Dezember 2016 neben zwei Vorstandsmitgliedern, 32 Angestellte, 20 Handwerker, 20 Hauswarte und Hausmeister und sieben 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 2021 erstellt. Die Überarbeitung der mittelfristigen Finanzplanung erfolgt jährlich. In einem kürzeren Zeitintervall (monatlich) erfolgt die laufende Liquiditätsüberwachung. Ein Soll-Ist-Vergleich wird quartalsweise für die Ausgaben von Investitionen und Instandhaltungen vorgenommen.

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

Das Planungswesen als Element der Risikofrüherkennung entspricht den betrieblichen Erfordernissen.

Versicherungsschutz

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.

Unverbindliches Ansichtsexemplar

IV. GRUNDLAGEN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHEN TÄTIGKEIT

1. Bewirtschaftung des Hausbesitzes

39 Die Genossenschaft ist Eigentümerin folgender Mietbestände:

	2016		2015	
	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche m²	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche m²
Wohnungen, WG-Zimmer	4.437	265.910	4.426	265.089
Gewerbeeinheiten	63	5.637	63	5.637
	4.500	271.547	4.489	270.726
Garagen/Stellplätze	790		712	
Eigengenutzte Einheiten (ohne Verwaltungsgebäude)	17	652	17	652

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 16 WG-Zimmern sowie durch Zusammenlegung von zwei Wohnungen und Abriss von drei Wohnungen ergeben.

40 Am 31. Dezember 2016 waren nach Angaben des Unternehmens 174 Wohneinheiten (3,9 %) nicht vermietet.

41 Die Sollmieten für Wohnungen erhöhten sich um insgesamt T€ 189,2. Erlösmindernd haben sich der Abriss sowie die Zusammenlegung von Wohnraum ausgewirkt (T€ 33,1 einschließlich Vorjahresauswirkungen). Erlöserhöhend wirkten sich Neuvermietungszuschläge und Vertragsänderungen (T€ 100,1), Mieterhöhungen nach § 559 BGB aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen (T€ 39,1) sowie Mieterhöhungen nach § 558 (T€ 10,5) und Vorjahresauswirkungen (T€ 72,6) aus.

42 Die Aufwendungen für die Instandhaltung des eigenen Hausbesitzes haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.115,5 auf T€ 6.440,6 erhöht. Sie setzen sich zusammen aus:

	2016		2015	Veränderungen
	T€	T€	T€	T€
Fremdkosten		4.236,9	3.132,3	1.104,6
Leistungen der Regieabteilung				
Personalkosten (Handwerker/ Hausmeister)	1.184,6			
Sachkosten/Abschreibungen	209,6	1.394,2	1.393,5	0,7
Verwaltungsgemeinkosten		809,5	799,3	10,2
Gesamtaufwand		6.440,6	5.325,1	1.115,5

Der Instandhaltungsaufwand betrug im Berichtsjahr € 23,49 je m² bewirtschafteter Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: € 19,48 je m²). Unter Einbeziehung der aktivierten Modernisierungskosten betragen die Modernisierungs- und Instandhaltungskosten € 42,24 je m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: € 41,94 je m²).

Auch im Geschäftsjahr 2016 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 2016 verfügt die Genossenschaft nach ihren Unterlagen über eine Gesamtgrundstücksfläche von 519.948 m² mit einem Buchwert von Mio. € 13,7.

Im Geschäftsjahr 2016 hat die Genossenschaft Grundstückskosten von T€ 112,5 aktiviert.

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

3. Bau- und Modernisierungstätigkeit

44 Die Genossenschaft führte auch im Geschäftsjahr 2016 umfassende Modernisierungs-, Umbau- und Neubaumaßnahmen im Umfang von Mio. € 5,1 durch.

Die Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen betreffen insbesondere das dritte Teilobjekt Kranichsiedlung (Karl-Marx-Straße 8-14) im Umfang von T€ 2.008,6 sowie Maßnahmen in der Berliner Straße 62-64 und 65-67 (T€ 1.234,0).

Die Neubaumaßnahme viertes Teilobjekt Kranichsiedlung (Bahnhofstraße 36a, 36b) wurde im Berichtsjahr beendet. Entstanden sind zwei WG-Bungalows mit jeweils 8 WG-Zimmern und einer Wohnfläche von 669m^2. Die geplanten Baukosten waren mit T€ 1.210,8 veranschlagt. Bis zum Bilanzstichtag sind Anschaffungs- und Herstellungskosten von T€ 1.468,7 aufgelaufen (davon T€ 1.393,3 im Berichtsjahr angefallen), welche mit T€ 606,5 fremdfinanziert wurden.

Für weitere, in Folgejahren, geplante Modernisierungs-, Umbau- und Neubaumaßnahmen wurden im Geschäftsjahr T€ 533,1 für Planungs- und Projektierungsleistungen investiert.

Das Gesamtvolumen sämtlicher in 2017 vorgesehener Investitionsmaßnahmen (Instandhaltung, Modernisierung und Neubau//Grunderwerb) beträgt laut Wirtschaftsplan 2017 (Stand: Januar 2017) T€ 9.752,0. Die Finanzierung dieser Maßnahmen ist mit T€ 6.231,6 (für 2017) durch Fremdmittel und restlich durch Eigenmittel vorgesehen.

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 2016 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung von 4.500 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 2016 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 2016 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldteilen ausgeglichen. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 48,0 % (Vorjahr: 46,7 %).

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2016 gewährleistet. Auch aus der Planungsrechnung der Genossenschaft ergibt sich in den Folgejahren eine ausreichende Liquidität.

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Im Geschäftsjahr 2016 entstand ein Jahresüberschuss von T€ 1.979,6 (Vorjahr: Jahresüberschuss T€ 1.469,5) bei einem Überschuss aus der Leistungssparte Hausbewirtschaftung von T€ 2.216,9 (Vorjahr: T€ 1.615,2).

Zum 31. Dezember 2016 standen 174 Wohneinheiten leer. Dies entspricht einer Leerstandquote von 3,9 % 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 12. Mai 2017

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

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

Feld
Wirtschaftsprüfer

Fechner
Wirtschaftsprüfer

Kopie

Anlagen

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Unverbindliches Ansichtsexemplar

BILANZ

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2016 – 31.12.2016

Bilanz zum 31. Dezember 2016 – Aktiva

AKTIVA	31.12.2016		31.12.2015
	Angaben in €	Angaben in €	Angaben in €
A. Anlagevermögen			
I. **Immaterielle Vermögensgegenstände**		15.837,48	14.713,48
II. **Sachanlagen**			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	84.780.753,87		82.254.099,56
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	5.477.397,29		5.604.072,99
3. Grundstücke ohne Bauten	3.486.961,57		3.486.670,09
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	291.008,05		306.856,00
5. Bauvorbereitungskosten	538.549,66	94.574.670,44	316.909,31
III. **Finanzanlagen**			
1. Beteiligungen	6.300,00		6.300,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	150.000,00	156.300,00	150.000,00
Anlagevermögen		**94.746.807,92**	**92.139.621,43**
B. Umlaufvermögen			
I. **Andere Vorräte**			
1. Unfertige Leistungen	6.610.192,58		6.590.207,84
2. Andere Vorräte	107.178,55	6.717.371,13	144.286,63
II. **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
1. Forderungen aus Vermietung	19.317,51		62.475,16
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.266,60		28.134,93
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.601,59		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	50.731,08	99.916,78	105.099,46
III. **Flüssige Mittel**			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.714.041,38		4.048.304,59
2. Bausparguthaben	1.096.815,41	3.810.856,79	733.515,75
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		59.700,88	65.180,39
Bilanzsumme Aktiva		**105.434.653,50**	**103.916.826,18**

Unverbindliches Ansichtsexemplar

BILANZ

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2016 – 31.12.2016

Bilanz zum 31. Dezember 2016 – Passiva

PASSIVA	31.12.2016		31.12.2015
	Angaben in €	Angaben in €	Angaben in €
A. Eigenkapital			
I. **Geschäftsguthaben**			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	242.770,00		175.238,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.886.081,40		4.939.662,32
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	9.145,00	5.137.996,40	11.315,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
31.12.2016 € 18.701,02			
(31.12.2015 € 5.707,68)			
II. **Kapitalrücklage**		23.150,00	17.925,00
III. **Ergebnisrücklage**			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	26.466.048,07		26.466.048,07
2. Gesetzliche Rücklage	7.431.867,75		7.233.905,39
3. Bauerneuerungsrücklage	6.813.476,28		5.490.907,32
4. Andere Ergebnisrücklagen	14.550,69	40.725.942,79	14.550,69
IV. **Bilanzgewinn**			
1. Jahresüberschuss	1.979.623,58		1.469.521,07
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-197.962,36	1.781.661,22	-146.952,11
Eigenkapital insgesamt		**47.668.750,41**	**45.672.120,75**
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	6.363,00		100.977,50
2. Sonstige Rückstellungen	219.702,88	226.065,88	236.180,95
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.860.838,78		40.974.352,53
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.176.204,67		7.500.961,01
3. Erhaltene Anzahlungen	7.206.017,29		7.315.335,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	178.453,98		142.737,14
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.052.290,41		1.882.376,52
6. Sonstige Verbindlichkeiten	66.032,08	57.539.837,21	91.784,78
davon aus Steuern € 45.019,04			
(31.12.2015 € 66.540,41)			
Bilanzsumme Passiva		**105.434.653,50**	**103.916.826,18**

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Gewinn- und Verlustrechnung

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2016 – 31.12.2016

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2016 – 31.12.2016

	2016		2015
	Angaben in €	Angaben in €	Angaben in €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.782.046,71		20.805.880,36
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	44.995,43	20.827.042,14	19.977,73
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		19.984,74	-204.533,17
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.134,44	204.804,34
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.599.162,37	273.951,90
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.244.763,47		9.145.324,90
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.578,88	10.247.342,35	121,97
Rohergebnis		**12.199.981,34**	**11.954.634,29**
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.202.578,68		3.064.978,35
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	651.526,74	3.854.105,42	625.945,12
davon für Altersversorgung: 16.947,54 €			
(2015 17.458,84 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.178.755,52	3.163.254,93
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.142.319,53	1.307.265,83
9. Erträge aus Beteiligungen		5.281,52	4.923,99
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		31.618,19	24.097,56
davon aus Abzinsung: 739,68 €			
(2015 3.563,34 €)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.660.012,11	1.822.963,17
davon aus Abzinsung: 3.418,66 €			
(2015 8.388,90 €)			
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		2.912,88	111.457,70
Ergebnis nach Steuern		2.398.775,59	1.887.790,74
13. Sonstige Steuern		419.152,01	418.269,67
Jahresüberschuss		**1.979.623,58**	**1.469.521,07**
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		**-197.962,36**	**-146.952,11**
Bilanzgewinn		**1.781.661,22**	**1.322.568,96**

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2016

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG – WOBAG – hat ihren Sitz in Schwedt/Oder und ist eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Neuruppin unter Registernummer 215 NP.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BiLRUG), des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

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

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen sind auf Grund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB durch das BiLRUG nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BiLRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von € 38.865,14 ergeben.

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

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Anhang zum Jahresabschluss 2016

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.

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgt grundsätzlich zu den Anschaffungskosten.

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

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

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

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

Unverbindliches Ansichtsexemplar

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

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

Nach erfolgtem Teilabriss (3 Wohnungen in der K.-Marx-Straße 8) wurde der Abgang der Anschaffungs- und Herstellungskosten und der anteiligen Abschreibungen erfasst. Außerplanmäßige Abschreibungen erfolgten nicht. Es erfolgten Zuschreibungen in Höhe von 4.667,64 € für Anschaffungs- und Herstellungskosten und 349,44 € für Abschreibungen auf Grund der steuerlichen Betriebsprüfung vom 24.06.2015.

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 2016 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. € 92,8. Uneinbringliche Forderungen wurden insgesamt in Höhe von Tsd. € 43,1 abgeschrieben.

Für voraussichtliche Steuerbelastungen aus Körperschafts- und Gewerbesteuer wurde eine Rückstellung in Höhe von Tsd. € 6,4 gebildet.

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Anhang zum Jahresabschluss 2016

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

1. Rückstellungen für Prüfungskosten	30,3 Tsd. €
2. Rückstellungen für Archivierungen	32,1 Tsd. €
3. Rückstellung für Urlaubs- und Gleitzeitansprüche AN	36,1 Tsd. €
4. Rückstellungen für Jubiläumszuwendungen	70,9 Tsd. €

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

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

Die Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG beträgt unverändert zum Vorjahr Tsd. € 26.466,0. Die gesetzliche Rücklage erhöht sich zum 31.12.2016 um Tsd. € 198,0 auf Tsd. € 7.431,9. Der Bilanzgewinn 2015 in Höhe von Tsd. € 1.322,6 wurde laut Beschluss der Vertreterversammlung vom 23.06.2016 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Diese beträgt zum 31.12.2016 nun Tsd. € 6.813,5.

Es bestehen aktive Latenzen in Höhe von Tsd. € 5.071,0. Diese Latenzen entfallen in den nächsten Jahren auf Grund der Abschmelzung der Verlustvorträge.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend der Neudefinition des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BiLRUG erfasst.

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

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende außergewöhnliche Erträge enthalten:

Rückerstattung Altanschließergebühren	1.211,6 Tsd. €

Unverbindliches Ansichtsexemplar

D. Sonstige Angaben

1. Derivate Finanzinstrumente werden in der Genossenschaft bis auf ein Variodarlehen nicht eingesetzt.

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

Angestellte	32
Regiehandwerker/Hausmeister	40
	72

Außerdem wurden sieben Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederentwicklung

Mitglieder am 31.12.2015	**4.811**
Abgang im Geschäftsjahr gesamt	- 247
- davon zum Ablauf 2015	(193)
(Mitglieder am 01.01.2016)	(4.618)
Zugang im Geschäftsjahr	269
Mitglieder am 31.12.2016	**4.833**
Abgang zum Ablauf des Geschäftsjahres	- 269
Verbleibende Mitglieder am 01.01.2017	**4.564**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2016 um Tsd. € 53,6 auf Tsd. € 4.886,1 vermindert. Die Mitglieder haften mit den übernommenen Anteilen. Zum Stichtag sind von den verbleibenden Mitgliedern 31.748 Anteile á € 155,00 gezeichnet.

4. Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2016 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Anhang zum Jahresabschluss 2016

5. Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.979.623,58 € ab. Gemäß § 40 der Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses € 197.962,36 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 1.781.661,22 der Bauerneuerungsrücklage zuzuführen.

6. Mitglieder des Vorstandes

Matthias Stammert	bis 31.12.2017	Fachwirt Grundstücks- und Wohnungswirtschaft/ Betriebswirt (VWA)
Uwe Benthin	bis 31.12.2020	Bauingenieur

7. Mitglieder des Aufsichtsrates

			Gewählt bzw. wiedergewählt am
Herr Gustav-Otto Rinas	Vorsitzender	Rentner	18. Juni 2015
Herr Christian Mehnert	stellv. Vorsitzender	Geschäftsführer	18. Juni 2015
Herr Jürgen Eckert	Schriftführer	Studienrat	18. Juni 2015
Frau Brigitte Keil	stellv. Schriftführerin	Rentnerin	18. Juni 2015
Herr Jens Kalotschke		Anlageningenieur	18. Juni 2015
Frau Annegret Plath		Polizeihauptkommissarin	18. Juni 2015
Herr Lutz Zwerg		Selbstständiger Kaufmann	18. Juni 2015

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Anhang zum Jahresabschluss 2016

8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Schwedt, den 09.05.2017

Stammert **Benthin**
Vorstand

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Anlagenspiegel per 31.12.2016

	Anschaffungs- u. Herstellungskosten							Abschreibungen						
	Stand am 01.01.2016	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+)	Umbuchungen (-)	Zuschreibungen	Stand am 31.12.2016	in früheren Jahren	des Geschäftsjahres	auf Abgänge	Zuschreibungen	kumuliert	Buchwert am 31.12.2016	Buchwert am 31.12.2015
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I.Immaterielle Vermögensgegenstände	**292.483,10**	**11.057,78**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**303.540,88**	**277.769,62**	**9.933,78**	**0,00**	**0,00**	**287.703,40**	**15.837,48**	**14.713,48**
II.Sachanlagen														
Grundstücke mit Wohnbauten	134.744.020,51	4.994.579,34	43.713,02	273.178,72	0,00	4.667,64	139.972.733,19	52.489.920,95	2.745.421,95	43.713,02	349,44	55.191.979,32	**84.780.753,87**	**82.254.099,56**
Grundstücke mit Geschäftsbauten	11.431.168,48	146.931,94	0,00	38.268,49	0,00	0,00	11.616.368,91	5.827.095,49	311.876,13	0,00	0,00	6.138.971,62	**5.477.397,29**	**5.604.072,99**
Grundstücke ohne Bauten	3.486.670,09	291,48	0,00	0,00	0,00	0,00	3.486.961,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**3.486.961,57**	**3.486.670,09**
Betriebs-u.Geschäftsausstattungen	943.231,11	95.676,71	78.014,68	0,00	0,00	0,00	960.893,14	636.375,11	111.523,66	78.013,68	0,00	669.885,09	**291.008,05**	**306.856,00**
Bauvorbereitungskosten	316.909,31	533.087,56	0,00	0,00	311.447,21	0,00	538.549,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**538.549,66**	**316.909,31**
Sachanlagen insgesamt:	**150.921.999,50**	**5.770.567,03**	**121.727,70**	**311.447,21**	**311.447,21**	**4.667,64**	**156.575.506,47**	**58.953.391,55**	**3.168.821,74**	**121.726,70**	**349,44**	**62.000.836,03**	**94.574.670,44**	**91.968.607,95**
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	**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	**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**	**156.300,00**	**156.300,00**
Gesamtsumme:	**151.370.782,60**	**5.781.624,81**	**121.727,70**	**311.447,21**	**311.447,21**	**4.667,64**	**157.035.347,35**	**59.231.161,17**	**3.178.755,52**	**121.726,70**	**349,44**	**62.288.539,43**	**94.746.807,92**	**92.139.621,43**

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Verbindlichkeitenspiegel für das Geschäftsjahr 2016

	Summe 31.12.2016	innerhalb eines Jahres	davon fällig: zwischen 1 u. 5 Jahren	nach 5 Jahren	Gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.860.838,78 (40.974.352,53)	4.758.177,38 (3.019.243,83)	20.443.386,24 (18.184.031,90)	15.659.275,16 (19.771.076,80)	40.860.838,78 (40.974.352,53)	Grundschuld und Abtretung Mietforderungen
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.176.204,67 (7.500.961,01)	423.412,39 (379.654,31)	1.725.389,99 (2.116.854,96)	5.027.402,29 (5.004.451,74)	7.176.204,67 (7.500.961,01)	Grundschuld und Abtretung Mietforderungen
Erhaltene Anzahlungen	7.206.017,29 (7.315.335,00)	7.206.017,29 (7.315.335,00)	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	178.453,98 (142.737,14)	178.453,98 (142.737,14)	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	2.052.290,41 (1.882.376,52)	2.052.290,41 (1.882.376,52)	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	66.032,08 (91.784,78)	66.032,08 (91.784,78)	0,00	0,00		
	57.539.837,21 **(57.907.546,98)**	**14.684.383,53**	**22.168.776,23**	**20.686.677,45**		

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

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Gesamtwirtschaftliche- und Branchenentwicklung

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft profitierte 2016 von der guten konjunkturellen Lage in Deutschland, die durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet ist.

In etlichen ländlichen Räumen, auch in der Uckermark, fiel die positive Entwicklung allerdings schwächer aus. Teilweise konnte durch den starken Zustrom von Flüchtlingen der hier zu beobachtende Bevölkerungsrückgang gebremst werden. Mittel- und längerfristig ändert sich aber nichts an der hier grundsätzlich eher negativen Bevölkerungsentwicklung. Es wird erwartet, dass in der Uckermark die Einwohnerzahl weiterhin drastisch sinken wird. Die Prognosen gehen davon aus, dass im Jahr 2030 nur noch 103.600 Einwohner und im Jahr 2040 nur noch 91.100 Einwohner in der Uckermark leben werden.

Das Land Brandenburg verzeichnete auch 2016 ein robustes Wirtschaftswachstum. Die Brandenburger Wirtschaftsleistung stieg um 1,7 Prozent. Angesichts der guten Konjunktur nahm die Arbeitslosigkeit im Land Brandenburg 2016 weiter auf 8,0 Prozent (2015: 8,7 Prozent) ab. Die Arbeitslosenquote in der Uckermark lag mit 13,2 Prozent per 31.12.2016 deutlich über der bundesdeutschen Quote von 6,1 Prozent und brandenburgischen Quote von 8,0 Prozent.

Für das Jahr 2017 wird für das Land Brandenburg angesichts der positiven gesamtdeutschen Konjunktur mit einer weiterhin guten wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Auch die Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG konnte wiederholt zu dieser guten wirtschaftlichen Dynamik 2016, trotz der regionalen Besonderheiten, beitragen.

Auf dem Wohnungsmarkt in Schwedt zeichnet sich ein leichtes Überangebot von Wohnungen ab. Das Wohnungsüberangebot resultiert weiterhin aus der rückläufigen Einwohnerzahl, insbesondere in der Kernstadt von Schwedt. Langfristig wird die Einwohnerzahl auf unter 25.000 Einwohner zwischen den Jahren 2025 bis 2030 sinken. Ohne Fortführung des Stadtumbaus wird eine Leerstandsquote von 14,1 Prozent im Jahr 2030 erwartet.

Mit einer Leerstandsquote per 31.12.2016 von 3,9 Prozent (Vorjahr 3,9 Prozent) ist eine weiterhin wirtschaftlich vertretbare Quote erreicht worden, die unter der mit 4,0 Prozent einkalkulierten Quote lag. Von den am Stichtag leer stehenden Mieteinheiten sind 1,6 Prozent bereits neu vermietet. Daraus ergibt sich eine bereinigte Leerstandsquote von 2,3 Prozent der Mieteinheiten, für die zum Stichtag noch kein zukünftiger Mieter gefunden wurde. Die WOBAG hat einen Marktanteil von 25,5 Prozent.

Unverbindliches Ansichtsexemplar

2. Geschäftsumfang

Hauptumsatzträger der Genossenschaft war auch im Jahr 2016 die Vermietung der eigenen Bestandswohnungen. Die Genossenschaft richtete auch im Geschäftsjahr 2016 ihre Tätigkeit nach den Markterfordernissen und den eigenen wirtschaftlichen Möglichkeiten aus. Umfangreiche Modernisierungs-, Erhaltungs- und Umbaumaßnahmen in der K.-Marx-Straße 8-14, als 3. Bauabschnitt der Kranichsiedlung und in der Berliner Straße 62-64 und 65-67, wurden im Dezember 2016 abgeschlossen. Neben den weiteren Erhaltungsmaßnahmen an einigen Bestandsobjekten, der Neuvermietung von Wohnungen auf qualitativ gutem Niveau, erfolgte auch ein Neubau von zwei Wohngemeinschaftshäusern mit jeweils 8 WG-Zimmern als 4. Bauabschnitt in der Kranichsiedlung. Alle Maßnahmen sind auf den Erhalt der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes ausgerichtet.

2.1. Bestandsentwicklung

Am 31.12.2016 hat die Genossenschaft 124 Gebäude im Bestand. Es gab zwei Zugänge im Bestand, die WG-Bungalows Kranichsiedlung. Im Bestand befinden sich 790 Parkplätze.

	Stand 31.12.2015	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2016
Wohnhäuser	113	0	0	**113**
Wohn- und Geschäftshäuser	4	0	0	**4**
Sonderbauten Wohnen	0	2	0	**2**
Geschäftshäuser	5	0	0	**5**
PKW-Stellplätze	712	78	0	**790**

	31.12.2016	31.12.2015
	Anzahl	Anzahl
Mieteinheiten	**4.517**	**4.506**
WG-Zimmer	16	0
Eigengenutzte Einheiten	17	17
Unbewirtschaftete Gewerbe	0	0
Gewerbe in Geschäftshäusern	23	23
Gewerbe in Wohnhäusern	40	40
Wohnungen	**4.421**	**4.426**

Unverbindliches Ansichtsexemplar

2.2. Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betrugen Tsd. € 20.782,0 und sind gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 23,9 gesunken.

Die Sollmiete aus Vermietung von Wohnungs- und Gewerbeeinheiten, Stellplätzen und Sonstigem erhöhte sich um Tsd. € 190,5 bei gleichzeitiger Erhöhung der Erlösschmälerungen für Leerstand und Mietminderungen um Tsd. € 48,6. Die Erlöse aus der Umlagenabrechnung der Betriebskosten verminderten sich um Tsd. € 165,8.

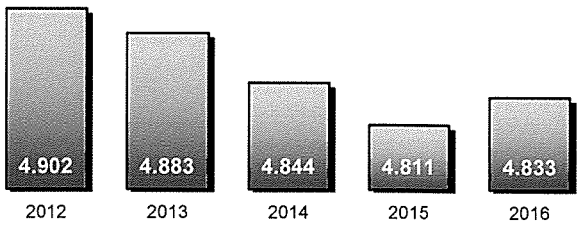
2.3. Wohnungsnachfrage

Die Wohnungsnachfrage ist stabil. In Schwedt besteht ein entspannter Wohnungsmarkt. Es sind am Stichtag 280 Wohnungssuchende registriert (Vorjahr 205). Von den Wohnungssuchenden sind 91 (Vorjahr 90) potentielle Neumitglieder. Die größte Gruppe der Wohnungssuchenden sind Einpersonenhaushalte (117) und Zweipersonenhaushalte (116). Bevorzugt gesucht werden Wohnungen zwischen 50 m² und 60 m² mit Balkon.

2.4. Mitgliederentwicklung

Die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder hat sich von 4.811 am 31.12.2015 um 22 auf 4.833 am 31.12.2016 erhöht.

	Mitglieder
Stand am 31.12.2015	**4.811**
Mitgliederzugänge	269
Mitgliederabgänge	247
Stand am 31.12.2016	**4.833**



Das Geschäftsguthaben der Mitglieder erhöhte sich von Tsd. € 5.126,2 auf Tsd. € 5.138,0.

Unverbindliches Ansichtsexemplar

2.5. Leerstand von Wohneinheiten

Am 31.12.2016 waren insgesamt 174 (3,9 Prozent) Wohneinheiten (Vorjahr 173 ME / 3,9 Prozent) nicht vermietet. Hauptanteil bilden die Segmente der Zweizimmerwohnungen mit 45 und der Dreizimmerwohnungen mit 108. Davon steht etwa die Hälfte wegen Überangebot und Geschosslage (4. u. 5. Etage) leer. Von den am Stichtag leerstehenden Mieteinheiten sind 70 bereits neu vermietet bzw. für die Unterbringung von Asylbewerbern/Flüchtlingen (1 WE) für den Landkreis Uckermark für 2 Jahre vorgehalten. Daraus ergibt sich ein Leerstand von 103 Mieteinheiten (2,3 Prozent), für die zum Stichtag noch kein zukünftiger Mieter gefunden wurde.

Die Erlösschmälerung aus dem Wohnungsleerstand beträgt im Jahr 2016 insgesamt Tsd. € 598,0 (Vorjahr Tsd. € 549,4). Die in den leeren Wohnungen entstandenen Betriebskosten betragen Tsd. € 227,2 (Vorjahr Tsd. € 190,3).

Gesamter Leerstand

	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2015
	Anzahl	m²	Anzahl	m²
Insgesamt	**174**	**10.329**	**173**	**10.042**

Die Erhöhung des Leerstandes um 1 Wohnung ist dem anhaltenden Bevölkerungsrückgang im Jahr 2016 von 167 Bewohnern der Stadt Schwedt und dem daraus resultierenden Überangebot an Wohnungen geschuldet.

In den Stadtteilen „Zentrum", „Neue Zeit", „Talsand" und „Waldrand" liegt der Wohnungsleerstand zwischen 2,8 und 4,7 Prozent. Im Stadtteil „Kastanienallee" liegt der Leerstand bei 8,0 Prozent.

2.6. Fluktuation

Die Fluktuationsrate (einschließlich der Umzüge innerhalb der WOBAG) liegt im Jahr 2016 bei 8,3 Prozent (Vorjahr 8,7 Prozent; Verhältnis der Kündigungen zum vermieteten Bestand). Die Anzahl der Kündigungen mit 366 (Vorjahr 386) ist rückläufig, die Anzahl der Neuvermietungen mit 366 (Vorjahr 356) ist gestiegen.

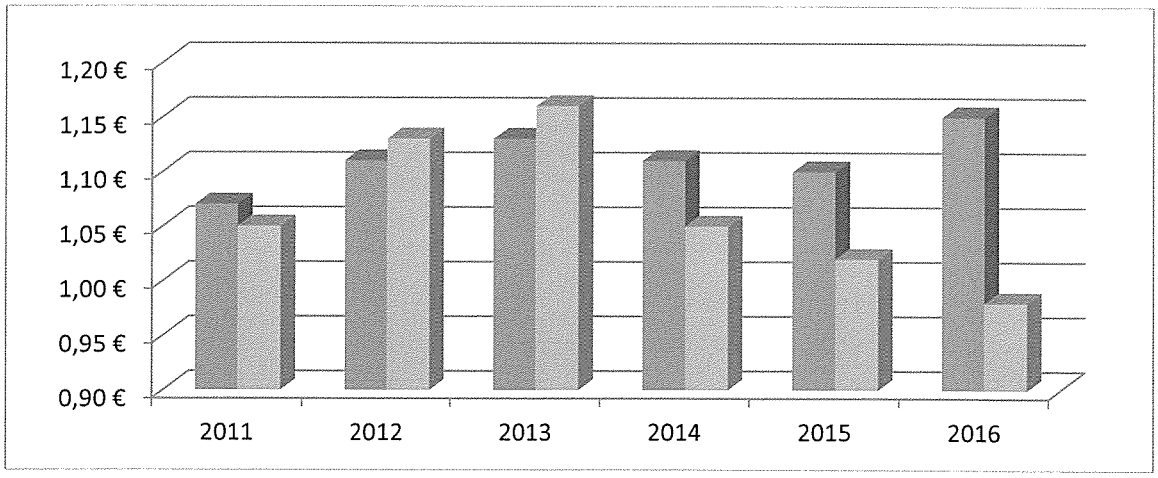
Unverbindliches Ansichtsexemplar

2.7. Kosten der Hausbewirtschaftung/Betriebs- und Heizkosten

Die Gesamtbetriebs- und Heizkosten 2016 in Höhe von € 6.939.864,96 liegen mit € 67.071,84 über den Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2015. Diese Steigerung ist auf geringere Kosten für Heizung/Warmwasser (€ - 128.345,62) und höhere kalte Betriebskosten (€ + 195.417,46) zurückzuführen.

Die abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten 2016 betragen nach Abzug der nicht umlagefähigen Betriebskosten für inaktive Gebäude/freie Grundstücke, voraussichtliche Leerstandskosten (€ 238.813,81) sowie Eigennutzung (€ 90.858,57) € 6.610.192,58.

Die monatliche Belastung der Mitglieder und Mieter aus Betriebskosten ist im Jahr 2016 mit 1,15 €/m²/monatl. um 0,05 € höher als 2015. Die Heiz- und Warmwasserkosten sind mit 0,98 €/m²/monatl. um 0,04 € gegenüber 2015 gesunken. Im Jahr 2016 sind die Kosten für die Mitglieder und Mieter um durchschnittlich 0,98 Prozent gestiegen.



Die stabile Betriebskostenbelastung ist trotz Preissteigerungen im Jahr 2016 auf aktives Betriebskostenmanagement zurückzuführen. Der Anstieg im Bereich der kalten Betriebskosten begründet sich durch die Inbetriebnahme weiterer Aufzugsanlagen und der Umstellung der Treppenreinigung von Mieterreinigung zur Fremdreinigung.

Die Entwicklung der Heizkosten im Jahr 2016 ist auf den Rückgang des Arbeitspreises Fernwärme und gleichzeitig witterungsbedingte geringere Verbrauchswerte gegenüber 2015 zurückzuführen. Weiterhin spiegeln sich in den Werten der hohe Modernisierungsstand sowie energiebewusstes Verbraucherverhalten der Mitglieder und Mieter wider.

Unverbindliches Ansichtsexemplar

3. Instandhaltung, Modernisierung,Teilabriss und Bautätigkeit

Die Genossenschaft führte im Geschäftsjahr umfassende Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen im eigenen Wohnungsbestand auf hohem Niveau durch. Durch die umfangreichen Maßnahmen wird die langfristige Konkurrenzfähigkeit des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes weiter sichergestellt. Ziel dieser Maßnahmen ist es, die Wohnquartiere und Wohngebäude demografiefest, modern und identitätsstiftend umzugestalten, um so die Zukunftsfähigkeit des Wohnungsbestandes zu gewährleisten. Die Kosten für die Instandhaltungs-, Modernisierungs-, Bau- und Bauvorbereitungsmaßnahmen betrugen im Geschäftsjahr 2016 erneut mehr als 11,4 Mio. €, inklusive der Eigenleistungen der Regieabteilung.

Karl-Marx-Straße 8-14

Neben der laufenden Instandhaltung mit mehr als 9.800 Einzelmaßnahmen, wie der Herrichtung von Leerwohnungen zur Wiedervermietung, der Fassadensanierung, der Strangsanierung, der Sanierung von Außenanlagen, wurde der Umbau der Kranichsiedlung mit dem 3. und 4. Bauabschnitt fortgesetzt. So wurde das Gebäude Karl-Marx-Straße 8-14 umgebaut und modernisiert. Im Vordergrund dieser Maßnahmen stand die Ausstattung mit Aufzugsanlagen (Zwischenpodestlösung) und die Montage großzügiger Balkonanlagen. Es erfolgten der Teilrückbau von drei Wohnungen und die Umgestaltung von zwei Wohnungen zu Terrassenwohnungen.

Karl-Marx-Straße 8-14

Im 4. Bauabschnitt der Kranichsiedlung wurden zwei WG-Bungalows (Sonderbauten Wohnen) mit jeweils 8 WG-Zimmern errichtet. Die Gebäude wurden Ende Dezember an die zukünftigen Kooperationspartner (Volkssolidarität und Pro Intensiv) und den einzelnen Nutzer übergeben und konnten ab Februar 2017 bezogen werden.

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Die Gebäude Berliner Straße 62-64 und 65-67 erhielten neue Balkone. Weiter wurden Lärmschutzfenster eingebaut und die Fassaden neu gestaltet. Maßnahmen zur Bauvorbereitung von weiteren Projekten ab 2017 wurden durchgeführt.

Berliner Straße 61-64 & 65-67

Giebel Lindenallee 1

Julian-Marchlewski-Ring 75-81

WG-Bungalows Kranichsiedlung

Unverbindliches Ansichtsexemplar

4. Finanzierungsmaßnahmen

4.1. Darlehen

Im Geschäftsjahr 2016 wurden drei Darlehensverträge abgeschlossen. Ein Vertrag mit der Stadtsparkasse Schwedt in Höhe von 1.500.000,00 € hat eine Laufzeit von 15 Jahren mit einer anfänglichen Tilgungsleistung von 5,74 Prozent und einem Zinssatz von 1,952 Prozent p.a.. Dieses Darlehen wurde für die Modernisierung der Berliner Straße 62-64 und 65-67 eingesetzt und 2016 komplett abgerufen. Weiterhin wurden zwei Darlehensverträge mit der Allianz AG abgeschlossen. Beide Darlehen werden erst 2017 für die Modernisierung des Julian-Marchlewski-Ringes 13-23 eingesetzt und abgerufen. Die Darlehen in Höhe von 824.000,00 € und 676.00,00 € haben eine Laufzeit von 15 Jahren mit einer anfänglichen Tilgung von 6,26 Prozent und einem Zinssatz von 1,94 Prozent p.a..

Für die bereits 2015 abgeschlossenen Förderdarlehen mit der Investitionsbank des Landes Brandenburg erfolgte 2016 ein Abruf in Höhe von 1.472.270,00 €. Diese Darlehen wurden im 2. und 3. Bauabschnitt der Kranichsiedlung eingesetzt. Auch der bereits abgeschlossene Vertrag mit der ILB (Brandenburg-Kredit) in Höhe von 606.500,00 € wurde abgerufen und planmäßig für den 4. Bauabschnitt Kranichsiedlung (Neubau WG-Bungalows) eingesetzt.

Außerplanmäßig konnte das Vario-Darlehen der DKB zur Finanzierung der Altanschließergebühren in Höhe von 726.961,33 € nach Erstattung der Altanschließergebühren getilgt werden.

4.2. Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten

Derivative Finanzinstrumente werden in der Genossenschaft bis auf ein Variodarlehen nicht eingesetzt.

Unverbindliches Ansichtsexemplar

5. Personalentwicklung

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

Entwicklung der Anzahl der Mitarbeiter

	2017	2016	2015	2014
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Kaufmännische Angestellte	**21**	**21**	**20**	**19**
Technische Angestellte	**11**	**11**	**11**	**12**
- Teilzeitbeschäftigte/Altersteilzeit Geringfügig Beschäftigte	3	4	6	4
- in Freistellungsphase/Altersteilzeit	0	0	0	1
- in Freistellungsphase/Elternzeit	2	1	1	0
Gesamte Angestellte	**32**	**32**	**31**	**31**
Hausmeister/Hauswarte	**20**	**20**	**20**	**20**
- Teilzeitbeschäftigte/Altersteilzeit Geringfügig Beschäftigte	4	0	0	0
- in Freistellungsphase	0	0	0	0
Regiehandwerker	**24**	**20**	**21**	**21**
- Teilzeitbeschäftigte/Altersteilzeit Geringfügig Beschäftigte	0	0	1	0
- in Freistellungsphase	0	0	0	0
Gesamte Lohnempfänger	**44**	**40**	**41**	**41**
Gesamtbeschäftigte	**76**	**72**	**72**	**72**
- in Freistellungsphase	2	1	1	1
Vorstand	**2**	**2**	**2**	**2**
Auszubildende/Einstiegsqualifizierung	**7**	**7**	**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. € 19,2 aufgewendet.

Unverbindliches Ansichtsexemplar

III. ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	31. Dezember 2016		31. Dezember 2015		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	20.782,0	92,6	20.805,9	98,6	-23,9
Sonstige Umsatzerlöse	1.644,2	7,3	293,9	1,4	1.350,3
Bestandsveränderungen	20,0	0,1	-204,5	-1,0	224,5
Aktivierte Eigenleistungen	1,1	0,0	204,8	1,0	-203,7
	22.477,3	100,0	21.100,1	100,0	1.347,2
Betriebskosten und Grundsteuern	6.417,7	28,6	6.423,0	30,4	-5,3
Instandhaltungsaufwand	4.236,9	18,9	3.132,3	14,8	1.104,6
Personalaufwendungen	3.854,1	17,2	3.690,9	17,5	163,2
Abschreibungen	3.178,8	14,2	3.163,3	15,0	15,5
Zinsaufwendungen	1.660,0	7,4	1.823,0	8,6	-163,0
Übrige Aufwendungen	1.154,2	5,1	1.315,6	6,2	-161,4
	-20.501,7	91,4	-19.548,1	92,5	-953,6
Geschäftsergebnis	1.945,6	8,6	1.552,0	7,5	393,6
Zins- und Beteiligungsergebnis	36,9		29,0		7,9
Ergebnis vor Steuern	1982,5		1.581,0		401,5
Steuern	-2,9		-111,5		108,6
Jahresergebnis	**1.979,6**		**1.469,5**		**510,1**

Der Rückgang bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung ist das Ergebnis aus gestiegenen Sollmieten (+ Tsd. € 190,5), gesunkenen Erlösen aus der Umlagenabrechnung (- Tsd. € 165,8) und dem Anstieg der Erlösschmälerungen und Mietminderungen (+ Tsd. € 48,6).

Die planmäßigen Abschreibungen betrugen im Berichtsjahr Tsd. € 3.178,8.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis resultiert aus Tsd. € 31,6 Zins- und aus Tsd. € 5,3 Beteiligungserträgen.

Unverbindliches Ansichtsexemplar

IV. FINANZLAGE

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2016 ausgeglichen. Unsere Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach.

Die Finanzlage der Genossenschaft wird auch zukünftig durch Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Bautätigkeit beeinflusst. Im Finanzplan für das Jahr 2017 sind dafür Ausgaben in Höhe von Tsd. € 9.519,2 bei Darlehensaufnahmen in Höhe von Tsd. € 6.231,6 vorgesehen.

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Unverbindliches Ansichtsexemplar

V. VERMÖGENSLAGE

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

	31. Dezember 2016		31. Dezember 2015		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Aktiva					
Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	15,8	0,0	14,7	0,0	1,1
Sachanlagen	94.574,7	95,7	91.968,6	94,5	2.606,1
Finanzanlagen	156,3	0,2	156,3	0,2	0,0
	94.746,8	95,9	92.139,6	94,7	2.607,2
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Übriges Vorratsvermögen	107,3	0,1	144,3	0,1	-37,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	99,9	0,1	195,7	0,2	-95,8
Liquide Mittel	2.713,1	2,7	4.047,4	4,2	-1.334,3
Bausparguthaben	1.096,8	1,1	733,5	0,8	363,3
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	59,7	0,1	65,2	0,0	-5,5
	4.076,8	4,1	5.186,1	5,3	-1.109,3
Bilanzvolumen	**98.823,6**	**100,0**	**97.325,7**	**100,0**	1.497,9
Passiva					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	47.416,9	48,0	45.485,6	46,7	1.931,3
Fremdkapital	48.014,0	48,6	48.472,4	49,8	-458,4
	95.430,9	96,6	93.958,0	96,5	1.472,9
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	226,1	0,2	337,2	0,3	-111,1
Verbindlichkeiten	3.166,6	3,2	3.030,5	3,2	136,1
	3.392,7	3,4	3.367,7	3,5	25,0
Bilanzvolumen	**98.823,6**	**100,0**	**97.325,7**	**100,0**	1.497,9

Die Eigenkapitalquote per 31.12.2016 beträgt 48,0 Prozent und hat sich um 1,3 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2016 hinsichtlich der Fristigkeiten von Vermögens- und Schuldposten ausgeglichen.

VI. PROGNOSEBERICHT

Insgesamt werden im neuen Geschäftsjahr und im Prognosezeitraum bis Ende 2021 positive Jahresergebnisse erwartet. Nach der Finanzplanung ist von einer gesicherten Liquidität auszugehen. Dabei werden Ertrags- und Finanzlage maßgeblich von der Investitionstätigkeit bestimmt. Im langfristigen Finanzplan wurden der weitere Einwohnerrückgang zwischen 2017 bis 2021 und die damit theoretische Erhöhung der Leerstandsquote 2017 auf 5,0 Prozent und ab 2018 auf 6,0 Prozent berücksichtigt. Für den Zeitraum bis 2020 ist kein Abriss und ab 2021 ist ein Abriss von jährlich ca. 60 Wohnungen vorgesehen. Die notwendigen Sanierungs-, Modernisierungs-, Umbau- und Instandhaltungsmaßnahmen in den Bestandsobjekten lassen sich darstellen. Für die Instandhaltung stehen jährlich mindestens 11,10 € 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. € 2.566,0 und Tsd. € 8.892,4 geplant.

Die erwartete Entwicklung ist im Jahresvergleich in den nachfolgenden Kennziffern dargestellt:

	2017	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Jahresergebnis	1.619,9	1.715,7	1.680,7	1.631,7	1.773,4
Liquidität (einschließlich Bausparguthaben)	4.025,2	3.707,5	3.256,5	2.679,2	3.343,9
Leerstand in %	5,0	6,0	6,0	6,0	6,0

Unverbindliches Ansichtsexemplar

VII. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Wesentlicher Bestandteil der Risikovorsorge zur Erhaltung der wirtschaftlichen Stabilität ist der mittelfristige Wirtschaftsplan, der ständig auf der Grundlage der aktuellen Kennziffern und Maßnahmen angepasst wird.

Die monatlich bzw. quartalsweise erarbeiteten Managementinformationen sichern eine zeitnahe Beobachtung der für die wirtschaftliche Entwicklung maßgeblichen Faktoren, um so bei Fehlentwicklungen zielgerichtet entgegenzuwirken.

Die mittelfristige Planung weist für die Jahre 2017 bis 2021 eine gesicherte Liquidität der Genossenschaft aus. Die planmäßige Tilgung der Baudarlehen und der Altverbindlichkeiten ist gegeben. Neben der Instandhaltung und Instandsetzung sind ausreichend Mittel für die Erhöhung der Attraktivität und Werthaltigkeit der Wohnanlagen vorhanden. Mittel- und langfristig ist kein Risiko aus dem Bereich der Finanzierung und Besicherung erkennbar. Vorübergehend überschüssige Liquidität investiert die Genossenschaft ausschließlich in mündelsichere Geldanlagen mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Die wirtschaftliche Stabilität der Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt ist auch weiterhin von äußeren risikobehafteten Bedingungen abhängig. Solche Faktoren wie die Bevölkerungsentwicklung, die allgemeine konjunkturelle Entwicklung, die Entwicklung der sozialen Struktur und der Einkommen der wohnenden Mitglieder und der Wohnungsnachfrager und aufwandhebende gesetzliche Verordnungen üben einen unterschiedlichen Einfluss aus und sind ständig unter Beobachtung.

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

Schwedt, den 09.05.2017

Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG

Stämmert **Benthin**

Vorstand

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016 der Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG, Schwedt/Oder (Vorjahreswerte in Klammern)

Bilanz zum 31.12.2016

Aktivseite

Anlagevermögen

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

Immaterielle Vermogensgegenstände	€	15.837,48
	(€	14.713,48)

	2016 €	2015 €
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten/		
Stand 1. Januar	292.483,10	282.001,34
Zugänge	11.057,78	14.637,00
Abgänge	0,00	-4.155,24
	303.540,88	292.483,10
Abschreibungen		
kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	-277.769,62	-258.144,92
Jahresabschreibungen	-9.933,78	-23.777,94
auf Abgänge entfallende Abschreibungen	0,00	4.153,24
kumuliert zum 31. Dezember	-287.703,40	-277.769,62
Buchwert am 31. Dezember	15.837,48	14.713,48

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	€	84.780.753,87
	(€	82.254.099,56)

	2016	2015
	€	€
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten/		
Stand 1. Januar	134.744.020,51	128.326.429,49
Zugänge	4.994.579,34	6.217.444,38
Abgänge	-43.713,02	-3.911,74
Umbuchungszugänge	273.178,72	196.638,26
Zuschreibungen	4.667,64	7.420,12
	139.972.733,19	134.744.020,51
Abschreibungen		
kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	-52.489.920,95	-49.782.300,88
Jahresabschreibungen	-2.745.421,95	-2.706.943,16
auf Abgänge entfallende Abschreibungen	43.713,02	0,00
Zuschreibungen	-349,44	-676,91
kumuliert zum 31. Dezember	-55.191.979,32	-52.489.920,95
Buchwert am 31. Dezember	84.780.753,87	82.254.099,56

Die Buchwerte betragen zum Stichtag:

	31.12.2016	31.12.2015
	€	€
Grundstücke	9.673.493,18	9.576.288,60
Gebäudekosten	74.128.719,58	71.426.104,75
Außenanlagen	978.541,11	1.251.706,21
	84.780.753,87	82.254.099,56

Die dazugehörige Grund- und Bodenfläche beträgt 361.485 m^2.

Die Zugänge (€ 4.994.579,34) betreffen Kosten für den Neubau des Objektes Kranichsiedlung IV (Bahnhofstraße 36a, 36b) mit € 1.393.282,91 sowie Herstellungskosten für Modernisierungsmaßnahmen an den Objekten Kranichsiedlung I (Bahnhofstraße 30-36) mit € 13.873,74, Kranichsiedlung II (Karl-Marx-Straße 16-22) mit € 18.956,89, Kranichsiedlung III (Karl-Marx-Straße 8-14) mit € 2.008.609,22, Berliner Straße 62-67 mit € 1.234.024,60, Auguststraße 3-7a mit € 183.067,40, Herstellungskosten für Spielplätze, Fahrrad- und Rollatorenboxen mit € 45.560,00 und Grundstückskosten mit € 97.204.58 (Ausgleichsbeträge).

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Abgegangen durch Teilabriss ist eine Wohnfläche von 188 m² im Objekt Kranichsiedlung III (Karl-Marx-Straße 8-14).

Die Umbuchungszugänge (€ 273.178,72) resultieren aus den Kosten für die Objekte Kranichsiedlung III (Karl-Marx-Straße 8-14) in Höhe von € 158.182,07, Kranichsiedlung IV (Bahnhofstraße 36a, 36b) in Höhe von € 75.442,35 sowie Berliner Straße 62-67 in Höhe von € 39.554,30 aus dem Posten Bauvorbereitungskosten.

Zuschreibungen gemäß § 253 Abs. 5 HGB in Höhe von € 4.667,64 betreffen Modernisierungskosten aus Vorjahren.

Den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von € 2.745.421,95 liegt eine Nutzungsdauer von 50 Jahren für die Gebäude und fünf bis zehn Jahren für die Außenanlagen zugrunde.

Grundstücke mit Geschäftsbauten	€	5.477.397,29
	(€	5.604.072,99)

	2016 €	2015 €
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten/ Stand 1. Januar	11.431.168,48	11.283.827,94
Zugänge	146.931,94	126.797,28
Umbuchungszugänge	38.268,49	8.249,96
Zuschreibungen	0,00	12.293,30
	11.616.368,91	11.431.168,48
Abschreibungen		
kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	-5.827.095,49	-5.490.377,45
Jahresabschreibungen	-311.876,13	-335.274,53
Zuschreibungen	0,00	-1.443,51
kumuliert zum 31. Dezember	-6.138.971,62	-5.827.095,49
Buchwert am 31. Dezember	5.477.397,29	5.604.072,99

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 m².

Der Buchwert zum Stichtag entfällt mit € 496.137,59 auf Grund und Boden, mit € 4.723.631,52 auf Gebäude und mit € 257.628,18 auf Außenanlagen.

Die Zugänge (€ 146.931,94) betreffen Kosten aus Modernisierungsmaßnahmen der Außenanlagen Flinkenberg 27 mit € 127.474,67 sowie dem Objekt Flinkenberg 27 mit € 4.432,66 und Grundstückskosten mit € 15.024,61 (Ausgleichsbeträge). Die Zugänge enthalten aktivierte Eigenleistungen in Höhe von € 1.134,44.

Die Umbuchungszugänge (€ 38.268,49) betreffen Kosten für Außenanlagen des Objektes Flinkenberg 27 und erfolgten aus dem Posten Bauvorbereitungskosten.

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

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Grundstücke ohne Bauten € 3.486.961,57
(€ 3.486.670,09)

Bei den Grundstücken ohne Bauten handelt es sich um 145.855 m² Freiflächen der Abrissobjekte.

Betriebs- und Geschäftsausstattung € 291.008,05
(€ 306.856,00)

	2016	2015
	€	€
Anschaffungskosten/Stand 1. Januar	943.231,11	955.808,41
Zugänge	95.676,71	93.589,26
Abgänge	-78.014,68	-106.166,56
	960.893,14	943.231,11
Abschreibungen		
kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	-636.375,11	-639.698,27
Jahresabschreibungen	-111.523,66	-97.259,30
auf Abgänge entfallende Abschreibungen	78.013,68	100.582,46
kumuliert zum 31. Dezember	-669.885,09	-636.375,11
Buchwert am 31. Dezember	291.008,05	306.856,00

Die Zugänge entfallen auf Betriebsausstattung (€ 21.843,40) und Geschäftsausstattung (€ 22.077,46). Weitere € 51.755,85 sind auf dem GWG-Sammelkonto erfasst.

Die Abgänge (€ 78.014,68) betreffen Geschäftsausstattung (€ 1.888,60) und geringwertige Wirtschaftsgüter (€ 76.126,08).

Den Abschreibungen liegen Nutzungsdauern zwischen drei und 20 Jahren zugrunde.

Bauvorbereitungskosten € 538.549,66
(€ 316.909,31)

Ausgewiesen werden Kosten für Planung und Projektierung der Baumaßnahmen "Grünes Eck" Julian-Marchlewski-Ring 13-33a (€ 358.638,75), Bertha von Suttner Straße 31-49 (€ 90.489,55) und "Augustiner Tor" Lindenallee 25-29 (€ 83.959,26) sowie für das Projekt "Grüne Aue" im Wohngebiet Kastanienallee (€ 5.462,10).

Umgebucht wurden € 273.178,72 in den Posten Grundstücke mit Wohnbauten sowie € 38.268,49 in den Posten Grundstücke mit Geschäftsbauten.

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Beteiligungen € 6.300,00
(€ 6.300,00)

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

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 € 6.610.192,58
(€ 6.590.207,84)

Hierbei handelt es sich um noch nicht abgerechnete umlagefähige Heiz-, Warmwasser- und sonstige Betriebskosten, die den Abrechnungszeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2016 betreffen.

Ausgewiesen werden:

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
Noch nicht abgerechnete Umlagen aus		
Heiz-und Warmwasserkosten	3.174.807,63	3.375.435,38
anderen Betriebskosten	3.435.384,95	3.214.772,46
	6.610.192,58	6.590.207,84

Die noch nicht abgerechneten Umlagen sind um auf Leerstand entfallende Kosten in Höhe von € 227.213,51 (rund 3,3 %) gekürzt. Den Vorlagen der Genossenschaft stehen Vorauszahlungen der Mieter von € 7.206.017,29 gegenüber.

Andere Vorräte € 107.178,55
(€ 144.286,63)

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

Die Bewertung der Vorräte erfolgte zu Anschaffungskosten.

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Forderungen aus Vermietung € 19.317,51
(€ 62.475,16)

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
Forderungen aus Mietrückständen	112.158,32	157.037,23
Einzelwertberichtigungen	-92.840,81	-94.562,07
	19.317,51	62.475,16

Wegen Uneinbringlichkeit wurden Forderungen in Höhe von € 43.082,89 im Geschäftsjahr 2016 abgeschrieben.

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen € 27.266,60
(€ 28.134,93)

Die Forderungen resultieren u. a. aus Gutschriften sowie Erstattungen. Die Forderungen waren im Mai 2017 in Höhe von € 444,46 noch offen.

Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht € 2.601,59
(€ 0,00)

Von den ausgewiesenen Forderungen waren im Mai 2017 € 2.601,59 noch offen.

Sonstige Vermögensgegenstände € 50.731,08
(€ 105.099,46)

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
Ansprüche an die Versicherung	17.161,87	66.903,36
Kapitalertragssteuer und Solidaritätszuschlag	6.590,82	20.510,87
Überzahlungen	23.922,38	12.880,91
Aufgelaufene Zinsen	2.731,35	2.434,32
Forderungen an Mitglieder	0,00	2.170,00
Sonstiges	324,66	200,00
	50.731,08	105.099,46

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Von den ausgewiesenen Forderungen waren im Mai 2017 € 6.590,82 noch offen.

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten € 2.714.041,38
(€ 4.048.304,59)

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
Kassenbestand	770,20	1.053,93
Mietkautionen	906,74	906,67
Täglich fällige Guthaben	141.148,17	1.389.497,03
Festgeldguthaben	2.571.216,27	2.656.846,96
	2.714.041,38	4.048.304,59

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 auf höher verzinslichen Geldkonten geführt.

Aus der Festgeldanlage und aus Tagesgeldern entstanden 2016 Zinserträge von € 15.592,03.

Bausparguthaben € 1.096.815,41
(€ 733.515,75)

Ausgewiesen werden die Ansparsummen eines in 2012 abgeschlossenen Bausparvertrages mit einer Bausparsumme von € 3.000.000,00, eines in 2013 abgeschlossenen Bausparvertrages mit einer Bausparsumme von € 1.000.000,00 sowie von zwei in 2016 abgeschlossenen Bausparverträgen mit je einer Bausparsumme von € 1.000.000,00.

2016 wurden Zinserträge aus Bausparguthaben von € 3.400,15 erzielt.

Andere Rechnungsabgrenzungsposten € 59.700,88
(€ 65.180,39)

Es handelt sich u. a. mit € 49.257,07 um Einmalzahlungen von Verwaltungskosten für acht ILB-Darlehen, die über den Zeitraum der 15-jährigen Zinsbindungsfrist abgeschrieben werden, sowie um Vorauszahlungen von Versicherungsprämien mit € 8.102,47.

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Passivseite

Geschäftsguthaben	€	5.137.996,40
	(€	5.126.215,32)

Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 18.701,02
(€ 5.707,68)

Geschäftsguthaben

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	242.770,00	175.238,00
der verbleibenden Mitglieder	4.886.081,40	4.939.662,32
aus gekündigten Geschäftsanteilen	9.145,00	11.315,00
	5.137.996,40	5.126.215,32

Entwicklung der Geschäftsguthaben:

	Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder bzw. gekündigter Anteile €	Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder €
Stand 31. Dezember 2015	186,5	4.939,7
Zugänge durch		
Neuaufnahmen	0,0	204,2
Übernahme weiterer Anteile	0,0	6,3
Einzahlungen auf bereits gezeichnete Anteile	0,0	13,5
Abgänge durch		
Tod im Geschäftsjahr	35,2	-35,2
Tod in früheren Jahren	0,0	-6,8
Tod durch Fortsetzung der Mitgliedschaft durch Erben	0,0	-18,9
Kündigung	176,0	-176,0
Ausschluss	31,6	-31,6
gekündigte Anteile	9,1	-9,1
Übernahme auf Auseinandersetzungsguthaben	-186,5	0,0
Stand 31. Dezember 2016	251,9	4.886,1

Unverbindliches Ansichtsexemplar

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

Kapitalrücklage	€	23.150,00
	(€	17.925,00)

Seit 2012 werden hier Eintrittsgelder ausgewiesen.

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

Gesetzliche Rücklage	€	7.431.867,75
	(€	7.233.905,39)

Gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung sind mindestens 10 % des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage einzustellen. Im Geschäftsjahr erfolgte die Einstellung in Höhe von € 197.962,36.

Bauerneuerungsrücklage	€	6.813.476,28
	(€	5.490.907,32)

Gemäß Beschluss der Vertreterversammlung vom 23. Juni 2016 wurde der Bilanzgewinn 2015 der Bauerneuerungsrücklage zugeführt.

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

Bilanzgewinn	€	1.781.661,22
	(€	1.322.568,96)

Vom Jahresüberschuss 2016 (€ 1.979.623,58) wurden € 197.962,36 der gesetzlichen Rücklage zugeführt.

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Steuerrückstellungen € 6.363,00
(€ 100.977,50)

Die Rückstellungen sind für die voraussichtlichen Gewerbesteuer- und Körperschaftsteuerbelastungen 2016 gebildet.

Sonstige Rückstellungen € 219.702,88
(€ 236.180,95)

Rückstellungen für:

	01.01.2016 €	Verbrauch €	Auflösung €	Auf-/Abzinsung €	Zuführung €	31.12.2016 €
Jubiläumsgelder	77.362,14	6.930,00	3.710,00	3.095,71	1.040,00	70.857,85
Archivierungskosten	32.479,49	0,00	0,00	-416,73	0,00	32.062,76
Prüfungskosten	28.800,00	27.491,59	1.308,41	0,00	30.250,00	30.250,00
Beiträge für Berufsgenossenschaft	24.450,00	23.501,83	948,17	0,00	26.408,80	26.408,80
Urlaubsverpflichtungen	10.870,97	10.870,97	0,00	0,00	25.021,67	25.021,67
Steuerberatungskosten	15.150,00	14.932,94	217,06	0,00	15.000,00	15.000,00
Verpflichtungen aus Gleitzeitstunden	12.250,17	12.250,17	0,00	0,00	11.121,80	11.121,80
Jahresabschlusskosten	7.550,00	7.000,86	549,14	0,00	7.030,00	7.030,00
Prozess- und Schadensersatzkosten	27.268,18	14.014,23	11.303,95	0,00	0,00	1.950,00
	236.180,95	116.992,59	18.036,73	2.678,98	115.872,27	219.702,88

Im Rahmen der Abzinsung langfristiger Rückstellungen entstanden Zinseffekte in Höhe von T€ 739,68 aus Zinserträgen und T€ 3.418,66 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	€	40.860.838,78
	(€	40.974.352,53)

Die Verbindlichkeiten entfallen auf:

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
Altschulden	11.198.712,94	12.488.400,39
Bau- und Modernisierungsdarlehen		
Kapitalmarktdarlehen	17.989.863,42	18.612.518,17
ILB-Darlehen	11.672.262,42	9.873.433,97
	40.860.838,78	40.974.352,53

Die Entwicklung der Darlehen stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2015 €	Zugänge/Neu-aufnahmen €	Planmäßige Tilgungen €	Sondertilgungen €	31.12.2016 €
Altschulden	12.488.400,39	0,00	1.289.687,45	0,00	11.198.712,94
Bau- und Modernisierungs-darlehen	28.485.952,14	3.578.770,00	1.675.634,97	726.961,33	29.662.125,84
	40.974.352,53	3.578.770,00	2.965.322,42	726.961,33	40.860.838,78

Die Verbindlichkeiten sind durch Bank- und Saldenbestätigungen, -mitteilungen und Kontoauszüge nachgewiesen.

In 2015 wurden vier Darlehensverträge mit der Investitionsbank des Landes Brandenburg im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung für den 2., 3. und 4. Bauabschnitt des Bauvorhabens Kranichsiedlung in Höhe von € 3.581.300,00 abgeschlossen. Drei Darlehen werden für 15 Jahre zinsfrei gewährt, danach mindestens 1 % p. a., ein Darlehen wurde mit einem Zinssatz von 1,75 % p. a. fest bis 30. Juni 2031 abgeschlossen. Im Geschäftsjahr 2015 erfolgte eine Valutierung in Höhe von € 1.371.130,00, in 2016 in Höhe von € 2.078.770,00. Darüber hinaus wurde in 2016 u.a. ein Darlehen mit der Stadtsparkasse Schwedt für die Modernisierungsvorhaben Berliner Straße 62-64 sowie 65-67 in Höhe von € 1.500.000,00 mit einem Zinssatz von 1,952 % p. a. fest bis 28. Februar 2031 abgeschlossen und im Geschäftsjahr valutiert.

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

	€	7.176.204,67
	(€	7.500.961,01)

Die Entwicklung der Darlehen stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2015	Zugänge	Planmäßige Tilgungen	31.12.2016
	€	€	€	€
Bau- und Modernisierungs-darlehen	7.498.009,55	0,00	344.754,90	7.153.254,65
Aufgelaufene Darle-henszinsen	2.951,46			22.950,02
	7.500.961,01			7.176.204,67

Es handelt sich um zwei Darlehensverträge mit einer Versicherung.

Erhaltene Anzahlungen

	€	7.206.017,29
	(€	7.315.335,00)

Es handelt sich um Vorauszahlungen der Mieter auf umlagefähige Betriebskosten für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016.

Verbindlichkeiten aus Vermietung

	€	178.453,98
	(€	142.737,14)

	31.12.2016	31.12.2015
	€	€
Verbindlichkeiten aus		
Mietvoraus- und -überzahlungen	177.547,24	141.830,47
Mietkautionen	906,74	906,67
	178.453,98	142.737,14

Die Verbindlichkeiten sind einzeln nachgewiesen.

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen € 2.052.290,41
(€ 1.882.376,52)

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
Verbindlichkeiten aus		
Bau- und Instandhaltungsleistungen	1.291.622,16	1.031.971,16
Betriebskosten	592.914,99	658.158,44
Sicherheitseinbehalte	85.657,59	80.154,05
sächlichen Verwaltungskosten	66.444,48	112.092,87
Ausgleichs-/Ablösebetrag	15.651,19	0,00
	2.052.290,41	1.882.376,52

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind zum Prüfungszeitpunkt (Mai 2017) bis auf € 85.657,59 ausgeglichen.

Sonstige Verbindlichkeiten € 66.032,08
(€ 91.784,78)

davon aus Steuern: € 45.019,04
(Vorjahr: € 66.540,41)

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
Verbindlichkeiten gegenüber/aus		
dem Finanzamt aus		
Lohn- und Kirchensteuer	43.957,89	39.529,73
Umsatzsteuer	1.061,15	1.790,16
Einkommensteuern	0,00	25.220,52
Mitgliedern	19.134,49	23.398,45
Übrigem	1.878,55	1.845,92
	66.032,08	91.784,78

Zum Prüfungszeitpunkt (Mai 2017) sind die Verbindlichkeiten bis auf € 19.134,49 ausgeglichen.

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung € 20.782.046,71
(€ 20.805.880,36)

	2016 €	2015 €	Veränderungen €
Sollmieten für			
Mietwohnungen	14.169.867,98	13.980.611,73	189.256,25
Gewerberäume	372.319,90	382.768,75	-10.448,85
Pachtgrundstücke und Pkw-Stellplätze	199.416,18	187.728,38	11.687,80
	14.741.604,06	14.551.108,86	190.495,20
Umlagen für			
Heiz- und Warmwasserkosten	3.363.472,04	3.453.190,23	-89.718,19
übrige Betriebskosten	3.274.983,34	3.351.013,25	-76.029,91
	6.638.455,38	6.804.203,48	-165.748,10
Erlösschmälerungen aus			
Leerstand	-556.929,33	-479.422,48	-77.506,85
Mietminderung	-41.083,40	-70.009,50	28.926,10
	-598.012,73	-549.431,98	-48.580,75
	20.782.046,71	20.805.880,36	-23.833,65

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen € 44.995,43
(€ 19.977,73)

	2016 €	2015 €	Veränderungen €
Reparaturleistungen des Regiebetriebes	13.431,85	11.335,76	2.096,09
Anzeigen in den WOBAG-Nachrichten	8.640,00	8.520,00	120,00
Materialverkäufe	3.224,52	121,97	3.102,55
Kantinenerlöse	1.369,90	0,00	1.369,90
Verschiedenes	18.329,16	0,00	18.329,16
	44.995,43	19.977,73	25.017,70

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen € 19.984,74
(€ -204.533,17)

Eine Bestandserhöhung/-verminderung ergibt sich per Saldo aus:

	2016 €	2015 €	Veränderungen €
Bestandserhöhungen aus noch nicht abgerechneten			
Heiz- und Warmwasserkosten	3.174.807,63	3.375.435,38	-200.627,75
Betriebskosten	3.435.384,95	3.214.772,46	220.612,49
	6.610.192,58	6.590.207,84	19.984,74
Bestandsminderung aus abgerechneten			
Umlagen	-6.590.207,84	-6.794.741,01	204.533,17
	19.984,74	-204.533,17	224.517,91

Andere aktivierte Eigenleistungen € 1.134,44
(€ 204.804,34)

Der Posten enthält aktivierte Leistungen der eigenen Regiehandwerker für Modernisierungsmaßnahmen der Außenanlagen Am Flinkenberg 27.

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Sonstige betriebliche Erträge € 1.599.162,37
(€ 273.951,90)

	2016	2015	Veränderungen
	€	€	€
Erstattung Altanschließerbeiträge	1.211.602,45	0,00	1.211.602,45
Versicherungsentschädigungen	145.166,92	116.403,38	28.763,54
Zuschüsse	144.540,63	24.506,98	120.033,65
Geldwerter Vorteil	21.009,20	18.696,62	2.312,58
Kostenerstattung Verbundausbildung	18.357,00	0,00	18.357,00
Auflösung von Rückstellungen	18.036,73	6.993,18	11.043,55
Kostenerstattungen früherer Jahre	8.093,94	14.110,15	-6.016,21
Eingänge auf abgeschriebene Forderungen	6.271,23	9.177,38	-2.906,15
Zuschreibungen zum Anlagevermögen	4.318,20	18.256,40	-13.938,20
Mahngebühren	240,00	494,00	-254,00
Erträge aus Verkäufen	0,00	6.210,88	-6.210,88
Provisionen	0,00	2.392,00	-2.392,00
Erstattungen für höherwertige Ausstattungen	0,00	1.612,24	-1.612,24
Gestattungsrechte aus Bodennutzung	0,00	139,04	-139,04
Erstattung von Telefongebühren	0,00	134,48	-134,48
Erträge aus Wertpapierverkauf (UV)	0,00	14.436,73	-14.436,73
Übriges	21.526,07	40.388,44	-18.862,37
	1.599.162,37	273.951,90	1.325.210,47

Zuschüsse (€ 144.540,63) wurden u. a. für einen schwerbeschädigten Mitarbeiter, in Mutterschutz befindliche Arbeitnehmerinnen, für die Herrichtung für Wohnungen zur Unterbringung von Flüchtlingen sowie für Teilrückbau im Rahmen des Stadtumbaus gezahlt.

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung € 10.244.763,47
(€ 9.145.324,90)

	2016	2015	Veränderungen
	€	€	€
Betriebskosten			
Heizung und Warmwasser	3.283.721,80	3.453.939,50	-170.217,70
Wasserversorgung	1.171.398,09	1.134.787,97	36.610,12
Müllabfuhr	507.090,86	435.917,92	71.172,94
Sach- und Haftpflichtversicherungen	231.505,59	217.464,05	14.041,54
Aufzugsanlagen	173.666,28	133.950,35	39.715,93
Beleuchtung	142.917,41	143.412,31	-494,90
Hausreinigung	135.867,94	94.265,23	41.602,71
Nicht umlagefähige Betriebskosten	106.488,27	109.901,58	-3.413,31
Entwässerung	53.377,37	52.943,04	434,33
Energiekosten "Inklusivmiete"	48.123,25	44.657,93	3.465,32
Gartenpflege	41.947,80	71.937,08	-29.989,28
Wartung	37.317,30	41.738,41	-4.421,11
Straßenreinigung	30.902,76	32.834,50	-1.931,74
Schornsteinreinigung	30.548,31	32.568,76	-2.020,45
Ungezieferbekämpfung	108,14	441,84	-333,70
Übriges	7.723,96	7.217,27	506,69
	6.002.705,13	6.007.977,74	-5.272,61
Instandhaltungskosten			
Laufende Instandhaltung	535.344,02	507.567,10	27.776,92
Modernisierungs- sowie planmäßige Instandsetzungskosten	2.873.888,08	2.055.269,28	818.618,80
Materialkosten	821.451,38	569.244,38	252.207,00
Instandhaltung Außenanlagen	6.236,46	192,00	6.044,46
	4.236.919,94	3.132.272,76	1.104.647,18
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.138,40	5.074,40	64,00
	10.244.763,47	9.145.324,90	1.099.438,57

Die Genossenschaft schätzt ein, dass Betriebskosten einschließlich umlegbarer Grundsteuer und eigene Hauswartleistungen in Höhe von € 227.213,51 nicht umlagefähig sind, da sie leer

Unverbindliches Ansichtsexemplar

stehende Einheiten betreffen. Auf freigezogene Wohnanlagen sowie freie Grundstücksflächen u. Ä. entfallen darüber hinaus € 11.630,30 nicht umlagefähige Betriebskosten. Die Betriebskosten beinhalten mit € 90.858,57 weitere nicht umlagefähige Kosten sowie Betriebskosten für eigengenutzte Einheiten.

Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen € 2.578,88
(€ 121,97)

Löhne und Gehälter € 3.202.578,68
(€ 3.064.978,35)

	2016	2015	Veränderungen
	€	€	€
Vorstand	172.193,00	169.880,42	2.312,58
Angestellte	1.497.832,28	1.447.622,03	50.210,25
Hauswarte	748.277,87	704.237,91	44.039,96
Regiehandwerker	601.802,01	590.736,16	11.065,85
Grünlandpflege	144.050,00	140.040,58	4.009,42
Veränderung Rückstellungen, pauschale Lohnsteuer und Sonstiges	21.793,11	-5.897,62	27.690,73
VWL AG-Anteil	9.572,40	7.711,10	1.861,30
Aushilfen	5.823,50	10.502,98	-4.679,48
Jubiläumszuwendungen und Sachbezüge	1.234,51	144,79	1.089,72
	3.202.578,68	3.064.978,35	137.600,33

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. Juli 2016 wurden die Löhne und Gehälter um 2,2 % angehoben.

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung € 651.526,74
(€ 625.945,12)

davon für Altersversorgung: € 16.947,54
(Vorjahr: € 17.458,84)

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 € 13.419,65. Zusätzlich wurde für den Vorstand eine Direktversicherung mit jährlichen Beiträgen in Höhe von € 3.527,89 abgeschlossen. Ferner werden noch Beiträge zur Berufsgenossenschaft in Höhe von € 26.408,80 ausgewiesen.

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen € 3.178.755,52
(€ 3.163.254,93)

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Sonstige betriebliche Aufwendungen € 1.142.319,53
(€ 1.307.265,83)

	2016 €	2015 €	Veränderungen €
Übrige Sachaufwendungen und Kosten der Verwaltung (davon Zuführung zur Rück-stellungen für Veröffentlichung des Jahresabschlusses € 7.030,00)	345.912,57	351.723,30	-5.810,73
Reparaturen und Wartung der Büroeinrichtung	152.385,35	159.520,27	-7.134,92
Aufwendungen für den Regiebetrieb	149.027,15	155.215,60	-6.188,45
Leasingraten	102.331,99	107.448,16	-5.116,17
Spenden/Sponsoring	99.135,41	104.456,33	-5.320,92
Kosten der Mitgliederbetreuung	86.763,28	70.211,02	16.552,26
Repräsentation	75.389,82	87.984,61	-12.594,79
Prüfungskosten und Steuer-beratungskosten (davon Zuführung zu Rückstellungen € 45.250,00)	45.317,83	54.765,97	-9.448,14
Forderungsausfälle	43.082,89	65.421,37	-22.338,48
Abschlussgebühren Bausparvertrag	20.000,00	0,00	20.000,00
Kosten früherer Jahre	9.449,57	5.532,96	3.916,61
Beratungskosten, Honorare, sonstige Dienstleistungen	8.410,28	59.030,17	-50.619,89
Entschädigung für Freizug	4.438,06	17.328,38	-12.890,32
Vermessungskosten	675,33	48.627,69	-47.952,36
Schadensersatz	0,00	20.000,00	-20.000,00
	1.142.319,53	1.307.265,83	-164.946,30

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um € 164.946,30 resultiert im Wesentlichen aus der Abnahme der Aufwendungen für Beratungskosten, Honorare, sonstige Dienstleistungen sowie Vermessungskosten.

Erträge aus Beteiligungen € 5.281,52
(€ 4.923,99)

Die Erträge resultieren aus der Beteiligung an der GVV GmbH.

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge € 31.618,19
(€ 24.097,56)

davon aus Abzinsung: € 739,68
(Vorjahr: € 3.563,34)

	2016 €	2015 €	Veränderungen €
Zinserträge aus			
Tages- und Festgeldguthaben	15.592,03	15.110,23	481,80
Abzinsung längerfristiger Rückstellungen	739,68	3.563,34	-2.823,66
Bausparguthaben	3.400,15	2.468,14	932,01
Sonstigem	11.886,33	2.955,85	8.930,48
	31.618,19	24.097,56	7.520,63

Zinsen und ähnliche Aufwendungen € 1.660.012,11
(€ 1.822.963,17)

davon aus Abzinsung: € 3.418,66
(Vorjahr: € 8.388,90)

	2016 €	2015 €	Veränderungen €
Zinsen für			
Altschulden (Wohnungen)	552.260,33	606.520,88	-54.260,55
Altschulden (Gewerbe)	36.097,46	39.284,74	-3.187,28
Bau- und Modernisierungsdarlehen	1.000.893,12	1.111.359,36	-110.466,24
Verwaltungsgebühren	67.138,87	57.195,29	9.943,58
Aufzinsung längerfristiger Rückstellungen	3.418,66	8.388,90	-4.970,24
Zinsen für Steuern früherer Jahre	0,00	214,00	-214,00
Sonstiges	203,67	0,00	203,67
	1.660.012,11	1.822.963,17	-162.951,06

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag € 2.912,88
(€ 111.457,70)

	2016 €	2015 €	Veränderungen €
Körperschaftsteuer	40.206,56	55.575,69	-15.369,13
Gewerbeertragsteuer	38.980,00	45.795,00	-6.815,00
Steuererstattungen/-nachzahlungen frühere Jahre	-76.273,68	10.087,01	-86.360,69
	2.912,88	111.457,70	-108.544,82

Sonstige Steuern € 419.152,01
(€ 418.269,67)

	2016 €	2015 €	Veränderungen €
Grundsteuer	415.004,96	414.982,36	22,60
Kfz-Steuer	3.154,30	3.287,31	-133,01
Steuernachzahlungen frühere Jahre	992,75	0,00	992,75
	419.152,01	418.269,67	882,34

Jahresüberschuss € 1.979.623,58
(€ 1.469.521,07)

Einstellung in die gesetzliche Rücklage € -197.962,36
(€ -146.952,11)

Bilanzgewinn € 1.781.661,22
(€ 1.322.568,96)

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 31.748 (T€ 4.920,9); (Vorjahr: 31.995; T€ 4.959,2).

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 2015	4.618	31.995
Zugänge durch		
Neuaufnahmen	236	1.500
weitere Anteile	0	46
Teilübertragungen	2	14
Übertragungen	31	214
	269	1.774
Abgänge durch		
Tod im Geschäftsjahr	36	227
Tod und Fortsetzung durch Erben	17	122
nachträgliche Todesmeldungen	6	44
Kündigung	177	1.137
Ausschluss	56	204
Teilübertragungen	0	14
Übertragungen	31	214
Kündigung einzelner Anteile	0	59
	-323	-2.021
Stand 31. Dezember 2016	4.564	31.748

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

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

Organe der Genossenschaft:

Vorstand, Aufsichtsrat, Vertreterversammlung

Vorstand:

Zum Zeitpunkt unserer Prüfung gehörten dem Vorstand an:

	Bestellt bis
Herr Matthias Stammert - Vorsitzender -	31. Dezember 2017
Herr Dipl.-Ing. Uwe Benthin	31. Dezember 2020

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Vertretung:

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

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

Die Eintragung ins Genossenschaftsregister ist erfolgt.

Aufsichtsrat:

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

		Gewählt bzw. wiedergewählt am
Herr Gustav-Otto Rinas - Vorsitzender -	Rentner	18. Juni 2015
Herr Christian Mehnert - stellv. Vorsitzender -	Geschäftsführer	18. Juni 2015
Herr Jürgen Eckert - Schriftführer -	Studienrat	18. Juni 2015
Frau Brigitte Keil - stellv. Schriftführerin -	Rentnerin	18. Juni 2015
Herr Jens Kalotschke	Anlageningenieur	18. Juni 2015
Frau Annegret Plath	Polizeihauptkommissarin	18. Juni 2015
Herr Lutz Zwerg	Selbständiger Kaufmann	18. Juni 2015

Der Aufsichtsrat konstituierte sich am 18. Juni 2015.

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.

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

Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat belaufen sich im Geschäftsjahr auf T€ 11,3.

Vertreterversammlung:

Die Vertreterversammlung am 23. Juni 2016 stellte den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 fest, erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung und beschloss, den Bilanzgewinn 2015 in Höhe von € 1.322.568,96 der Bauerneuerungsrücklage zuzuführen. Der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2014 wurde zur Kenntnis gegeben.

Im Juni 2016 wurden satzungsgemäß Wahlen zur Vertreterversammlung durchgeführt. Es wurden 70 Vertreter und 15 Ersatzvertreter gewählt.

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 2015 beträgt laut Bescheid vom 5. Dezember 2016 T€ 36.903,2.

Der körperschaftsteuerliche Verlustvortrag zum 31. Dezember 2015 beträgt laut Bescheid vom 5. Dezember 2016 T€ 64.797,6.

Die Bescheide stehen unter dem Vorbehalt der Nachprüfung.

Für das Geschäftsjahr 2016 rechnet die Genossenschaft mit einer Gewerbesteuerbelastung von T€ 39,0 sowie mit einer Körperschaftsteuerbelastung (einschließlich Solidaritätszuschlag) von T€ 40,2.

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 2016 umsatzsteuerpflichtige Leistungen erbracht.

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Betriebliche Kennzahlen

Im Folgenden werden ausgewählte betriebliche Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2016 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 2016
(Brandenburger Wohnungsunternehmen)

		2 0 1 6			2 0 1 5			Mittel 2 0 1 5 > 4.000 WE
1.	**Bilanzkennzahlen**							
1.1	**Eigenkapitalquoten**							
1.1.1	Eigenkapital / Bilanzvolumen	47.416.835,41 / 98.823.554,18	x 100	47,98 %	45.485.567,75 / 97.325.711,67	x 100	46,74 %	43,45 %
1.1.2	Eigenkapital bei Bewertung mit Mietenmultiplikator 10 / Angepasstes Bilanzvolumen	98.076.773,55 / 149.483.492,32	x 100	65,61 %	97.083.691,80 / 148.923.835,72	x 100	65,19 %	52,19 %
1.2	**Bewertung Aktiva / Passiva**							
1.2.1	Buchwerte Gebäude im Anlagevermögen / m² Wohn- und Gewerbefläche	80.627.070,05 / 274.157		294,09 €/m²	78.117.680,28 / 273.336		285,79 €/m²	362,90 €/m²
1.2.2	Buchwerte Grund und Boden Anlagevermögen / m² Grundstücksfläche	13.656.592,34 / 519.948		26,27 €/m²	13.544.071,67 / 519.948		26,05 €/m²	67,19 €/m²
1.2.3	Buchwerte bebauter Grund und Boden sowie Gebäude des Anlagevermögens / m² Wohn- und Gewerbefläche	90.796.700,82 / 274.157		331,18 €/m²	88.175.081,86 / 273.336		322,59 €/m²	477,19 €/m²
1.2.4	Restschulden / m² Wohn- und Gewerbefläche	48.037.043,45 / 274.157		175,22 €/m²	48.475.313,54 / 273.336		177,35 €/m²	279,70 €/m²
1.2.5	Buchwerte bebauter Grund und Boden sowie Gebäude des Anlagevermögens / Nettokaltmiete (Ist)	90.258.151,16 / 14.091.808,93		6,41	87.858.172,55 / 13.945.629,66		6,30	8,29

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Unverbindliches Ansichtsexemplar

16016
Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG

	Betriebliche Kennzahlen 2016 (Brandenburger Wohnungsunternehmen)	**2 0 1 6**			**2 0 1 5**			**Mittel 2 0 1 5 > 4.000 WE**
1.2.6	Restschulden / Nettokaltmiete (Ist)	48.037.043,45 / 14.091.808,93		3,41	48.475.313,54 / 13.945.629,66		3,48	4,93
1.3	**Mietforderungen**							
	Mietforderungen / Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ohne Zuschüsse	112.158,32 / 20.782.046,71	x 100	0,54 %	157.037,23 / 20.805.880,36	x 100	0,75 %	1,12 %
2.	**Liquiditätskennzahlen**							
2.1	Bilanzvolumen - Eigenkapital - Sonderposten mit Rücklageanteil - kurzfristiges Umlaufvermögen - flüssige Mittel / Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit abzügl. Zinsen	47.329.972,51 / 5.136.585,10		9,21	46.654.053,68 / 5.622.547,78		8,30	12,58
2.2	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit abzügl. Zinsen / planmäßige Tilgungen	5.136.585,10 / 3.310.077,32		1,55	5.622.547,78 / 3.166.534,80		1,78	1,42
2.3	EBITDA / zinstragende Verbindlichkeiten	6.780.086,18 / 48.037.043,45	x 100	14,11 %	6.519.918,92 / 48.475.313,54	x 100	13,45 %	11,70 %
3.	**Ertragskennzahlen**							
	EBITDA / m² Wohn- und Gewerbefläche	6.780.086,18 / 274.157		24,73 €/m²	6.519.918,92 / 273.336		23,85 €/m²	32,28 €/m²
4.	**Spezielle wohnungswirtschaftliche Kennzahlen**							
4.1	**Betriebskosten**							
4.1.1	Betriebskosten (kalt) / m² Abrechnungsfläche	3.274.983,34 / 272.220	:12	1,00 €/m²	3.351.013,25 / 271.399	:12	1,03 €/m²	1,24 €/m²
4.1.2	Betriebskosten (warm) / m² Abrechnungsfläche	3.363.472,04 / 260.321	:12	1,08 €/m²	3.453.190,23 / 259.564	:12	1,11 €/m²	0,99 €/m²

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Unverbindliches Ansichtsexemplar

16016
Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG

Betriebliche Kennzahlen 2016 (Brandenburger Wohnungsunternehmen)	**2 0 1 6**			**2 0 1 5**			**Mittel 2 0 1 5 > 4.000 WE**
4.2 Umsatzkennzahlen							
4.2.1 Nettokaltmiete (Soll) Wohnungen / m² Wohnfläche	14.169.867,98 / 265.910	:12	4,44 €/m²	13.980.611,73 / 265.089	:12	4,39 €/m²	4,90 €/m²
4.2.2 Erlösschmälerungen der Nettokaltmiete (Soll) Wohnungen / m² Wohnfläche	580.297,93 / 265.910	:12	0,18 €/m²	528.704,29 / 265.089	:12	0,17 €/m²	0,26 €/m²
4.2.3 Erlösschmälerungen der Nettokaltmiete (Soll) Wohnungen / Nettokaltmiete (Soll) Wohnungen	580.297,93 / 14.169.867,98	x 100	4,10 %	528.704,29 / 13.980.611,73	x 100	3,78 %	5,37 %
4.2.4 Erlösschmälerungen (Nettokaltmiete und Betriebskosten) + Veränderung der Wertberichtigungen + Abschreibungen auf Mietforderungen - Zahlungseingänge auf bereits abgeschriebene Mietforderungen / m² Wohnfläche	617.109,59 / 265.910	:12	0,19 €/m²	584.948,28 / 265.089	:12	0,18 €/m²	0,37 €/m²
4.3 Leerstand und Vermietung							
4.3.1 Anzahl der Leerstandsmonate Wohnungen im Geschäftsjahr / Anzahl der Wohnungen * 12	2.105 / 53.244	x 100	3,95 %	1.844 / 53.112	x 100	3,47 %	6,13 %
4.3.2 Leerstand von Wohnungen zum Bilanzstichtag / Anzahl der Wohnungen	174 / 4.437	x 100	3,92 %	173 / 4.426	x 100	3,91 %	5,48 %
4.3.3 Wohnungskündigungen im Geschäftsjahr / Anzahl der Wohnungen	366 / 4.437	x 100	8,25 %	386 / 4.426	x 100	8,72 %	8,44 %
4.3.4 Anzahl der Neuvermietungen im Geschäftsjahr / Anzahl der Wohnungen	366 / 4.437	x 100	8,25 %	356 / 4.426	x 100	8,04 %	7,84 %

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Unverbindliches Ansichtsexemplar

16016
Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG

	Betriebliche Kennzahlen 2016 (Brandenburger Wohnungsunternehmen)	**2 0 1 6**			**2 0 1 5**			**Mittel 2 0 1 5** **> 4.000 WE**
4.4	**Kapitaldienst**							
4.4.1	Fremdkapitalzinsen / Nettokaltmiete (Ist)	1.656.593,45 / 14.091.808,93	x 100	11,76 %	1.814.360,27 / 13.945.629,66	x 100	13,01 %	16,61 %
4.4.2	Fremdkapitalzinsen + -tilgung (ohne Sondertilgung) / Nettokaltmiete (Ist)	4.966.670,77 / 14.091.808,93	x 100	35,25 %	4.980.895,07 / 13.945.629,66	x 100	35,72 %	42,58 %
4.4.3	Fremdkapitalzinsen / Fremdkapital (gewichtet)	1.656.593,45 / 48.256.178,50	x 100	3,43 %	1.814.360,27 / 47.894.257,65	x 100	3,79 %	3,38 %
4.5	**Instandhaltungsaufwand**							
4.5.1	Instandhaltungsaufwand / m² Wohn- und Gewerbefläche	6.440.641,94 / 274.157		23,49 €/m²	5.325.072,76 / 273.336		19,48 €/m²	16,32 €/m²
4.5.2	Instandhaltungs- / -setzungs- / Modernisierungskosten / m² Wohn- und Gewerbefläche	11.581.018,78 / 274.157		42,24 €/m²	11.464.514,42 / 273.336		41,94 €/m²	23,65 €/m²
4.6	**Personal und Verwaltungskosten**							
4.6.1	Personalkosten Hausbewirtschaftung (ohne gewerbliche Mitarbeiter/Innen, ohne Berücksichtigung von Aufwendungen für betriebliche Altersversorgung) / Nettokaltmiete (Soll) + Erlöse Fremdverwaltung - Erlösschmälerungen	2.058.630,86 / 14.091.808,93	x 100	14,61 %	1.966.317,85 / 13.945.629,66	x 100	14,10 %	11,51 %
4.6.2	Personalkosten (ohne gewerbliche Mitarbeiter/Innen, ohne Berücksichtigung von Aufwendungen für betriebliche Altersversorgung / Anzahl der Mitarbeiter/Innen (ohne gewerbliche Mitarbeiter/Innen)	2.058.630,86 / 32,0		64.332,21 €/MA	1.966.317,85 / 32,0		61.447,43 €/MA	55.541,90 €/MA
4.6.3	Anzahl der Mieteinheiten (eigene und fremdverwaltete) / Anzahl der Mitarbeiter/Innen Hausbewirtschaftung	4.599 / 32,0		144 ME/MA	4.578 / 32,0		143 ME/MA	158 ME/MA

Unverbindliches Ansichtsexemplar