







Geschäftsbericht 2014

Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG

INHALTSVERZEICHNIS

I.	GRU	NDLAGE DER GENOSSENSCHAFT	1
	1.	Geschäftsmodell – Zweck und Gegenstand der Genossenschaft	
II.	WIR	TSCHAFTSBERICHT	
	1.	Gesamtwirtschaftliche- und Branchenentwicklung	
	2.	Geschäftsumfang	
	2.1.	Bestandsentwicklung	
	2.2.	Umsatzentwicklung	
	2.3.	Wohnungsnachfrage	
	2.4.	Mitgliederentwicklung	
	2.5.	Leerstand von Mieteinheiten	
	2.6.	Fluktuation	
	2.7.	Kosten der Hausbewirtschaftung/Betriebs- und Heizkosten	
	3.	Bautätigkeit, laufende Investitionen und Abriss	
	3.1	Bautätigkeit – Umbau, Teilneubau und komplexe Modernisierung	
	3.2	Bauvorbereitung	
	3.3	Wohnungsinstandsetzung	
	3.4	Kleinteilige Modernisierung	
	3.5	Strangsanierung	
	3.6	Außenanlagen	
	3.7	Fassadensanierung	
	3.7	Laufende Instandhaltung	
	3.8	Abriss	
	4.	Finanzierungsmaßnahmen	
	4.1.	Darlehen	
	4.2.	Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten	
	5.	Personalentwicklung	
III.		RAGSLAGE	
IV.		NZLAGE	
V.		MÖGENSLAGEKENDER STEIN BOTT STEIN	
VI.			26
VII.		HTRAGSBERICHT/VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG, DIE	07
		H ABSCHLUSS DES GESCHÄFTS-JAHRES EINGETRETEN SIND	
VIII.	PRO	GNOSEBERICHT/VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG	27
Jah	resa	bschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2014 – 31.12.2014	28
	Bilan	z zum 31. Dezember 2014 – Aktiva	28
		z zum 31. Dezember 2014 – Passiva	
		nn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2014 – 31.12.2014	
		·	
Anl	_	zum Jahresabschluss 31. Dezember 2014	
A.	Allge	meine Angaben	31
B.	Erläu	terungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	31
C.	Erläu	terungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	32
	l.	Bilanz	32
	II.	Gewinn- und Verlustrechnung	
D.	Sons	tige Angaben	34
Bei	richt	des Aufsichtsrates	37
		~~~~.~.~!!\v:\v\v\ !!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!	<i>V I</i>

#### **INHALTSVERZEICHNIS**

Anlage 1:	Anlagenspiege	l per 31.12.2014

Anlage 2: Verbindlichkeitenspiegel für das Geschäftsjahr 2014

## Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG (WOBAG) Flinkenberg 26-30, 16303 Schwedt/Oder

Gegründet am 24.02.1959 als Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft "Friedenswacht".

Im Genossenschaftsregister unter Nr. 59 am 28.02.1991 beim Amtsgericht Frankfurt/Oder bis 17.01.2013 eingetragen.

Im Genossenschaftsregister unter Nr. 215 am 18.01.2013 beim Amtsgericht Neuruppin eingetragen.

Die Wohnungsbaugenossenschaft WOBAG Schwedt eG ist Mitglied im:

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

Von ihm wird die Pflichtprüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz durchgeführt.

- b) GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.)
  Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin
- c) Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. Heinrichstraße 169B, 40239 Düsseldorf
- d) Verein Nord-Ost Brandenburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. Zepernicker Straße 10, 17268 Templin
- e) DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. Innere Kanalstraße 69, 50823 Köln
- f) Verein Leg los werd groß e.V. Lindenplatz 6, 16303 Schwedt/Oder
- g) Verein für familien- und wirtschaftsunterstützende Serviceleistungen Schwedt e.V. Flinkenberg 26-30, 16303 Schwedt/Oder
- h) Aktionsgemeinschaft City Schwedt e.V. Vierradener Str. 31, 16303 Schwedt/Oder
- i) Schulverein Evangelische Grundschule e.V. Karthausstraße 12, 16303 Schwedt/Oder

### **WOBAG**

#### Struktur der Genossenschaft

#### Mitglieder der Genossenschaft

4.844

#### Vertreterversammlung

68 Mitglieder

#### **Aufsichtsrat**

(von der Vertreterversammlung gewählt)
7 Mitglieder

Herr Gustav-Otto Rinas Vorsitzender

Herr Michael Dreydorff stellvertretender Vorsitzender

Herr Jürgen Eckert Schriftführer

Frau Brigitte Keil stellvertretender Schriftführer Herr Jens Kalotschke Herr Christian Mehnert

Herr Lutz Zwerg

#### **Vorstand**

(vom Aufsichtsrat bestellt)

Vorstandsvorsitzender Vorstandsmitglied

Herr Matthias Stammert Herr Uwe Benthin

#### **Prokurist**

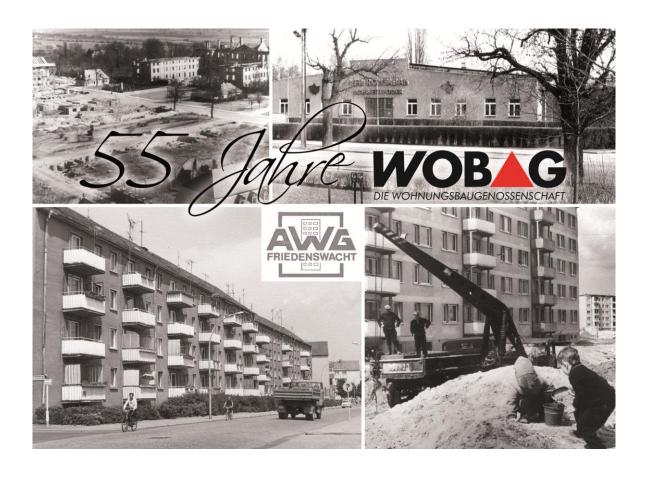
Herr Alexander Prechtl

Verwaltungs- und Betreuungsabteilungen der Genossenschaft

### WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT SCHWEDT EG IM ÜBERBLICK

## Geschäftsjahr 2014

Bilanzsumme	100.274.289,92 €
Geschäftsguthaben der Mitglieder	5.141.477,74 €
Anlagevermögen	88.658.233,90 €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	21.272.165,15 €
Mieteinheiten	4.506
Mitglieder	4.844
Mitarbeiter insgesamt	72



Lagebericht 1

#### 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.



#### II. WIRTSCHAFTSBERICHT

#### 1. Gesamtwirtschaftliche- und Branchenentwicklung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2. Geschäftsumfang

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

#### 2.1. Bestandsentwicklung

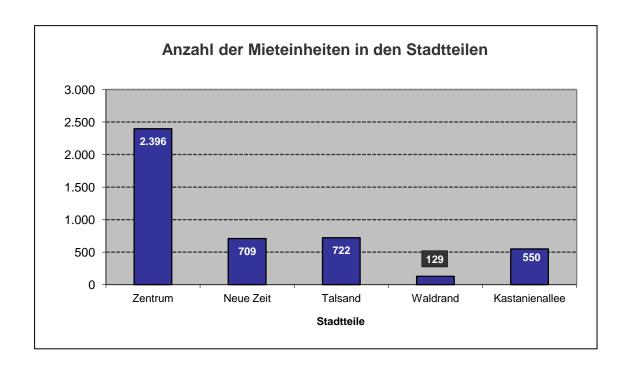
Am 31.12.2014 hat die Genossenschaft 122 Häuser im Bestand. Es gab keine Zubzw. Abgänge im Bestand. Im Bestand befinden sich weiterhin 711 Parkplätze.

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

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

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

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



#### 2.2. Umsatzentwicklung

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

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

#### 2.3. Wohnungsnachfrage

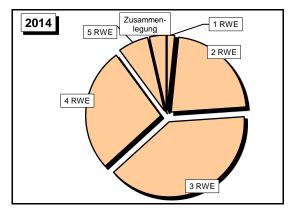
Die Anzahl der Wohnungssuchenden ist gegenüber dem Vorjahr wieder gesunken. Die Genossenschaft hat weiterhin durch gezieltes Ansprechen von registrierten Wohnungssuchenden eine Aktualisierung der Anträge vorgenommen, um die Effizienz der Wohnungsvergabe zu verbessern. Die Anzahl der registrierten Wohnungssuchenden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

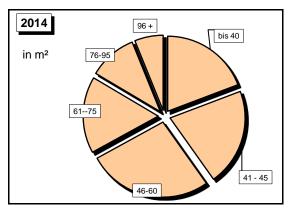
#### Raumbezogene Wohnungsnachfrage

Flächenbezogene Wohnungsnachfrage

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

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





* Mehrfachnennungen sind möglich

Herkunft der Wohnungssuchenden

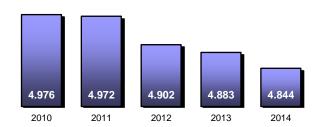
	2014	2013
	Anzahl	Anzahl
Andere Wohnungsunternehmen		
oder Haushaltsgründer	161	221
Bestand der WOBAG	232	257
Davon:		
Verkleinerung	21	20
Vergrößerung	60	73
Tausch	30	36
Tausch gesundh. Gründe	80	84
Freizug	0	0
Sonstige Gründe	41	44
Insgesamt	393	478

#### 2.4. Mitgliederentwicklung

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

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

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



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

#### 2.5. Leerstand von Wohneinheiten

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

#### **Gesamter Leerstand**

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

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

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

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

#### Leerstand im bewirtschafteten Bestand

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

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

#### 2.6. Fluktuation

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

#### Kündigung von Mietverträgen

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

#### Umzüge im Geschäftsjahr

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

#### Abschluss von Mietverträgen

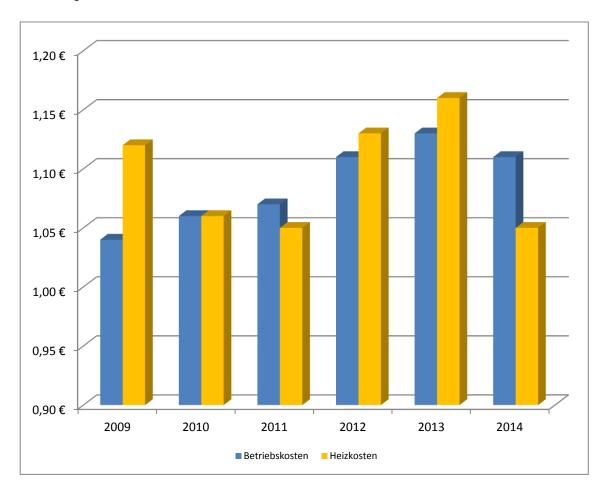
	2014	2013
	Anzahl	Anzahl
Aus eigenem Bestand	108	97
Zugänge	229	271
Neuvermietungen		
insgesamt	337	368

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

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

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

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



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

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

#### 3. Bautätigkeit, laufende Investitionen und Abriss

#### 3.1 Bautätigkeit – Umbau, Teilneubau und komplexe Modernisierung



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



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



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



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

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



Neugestaltung der Eingangsbereiche Bahnhofstraße 34 und 36.

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

Grundrissänderungen in zwei Bestandswohnungen.

#### 3.2 Bauvorbereitung



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



Für die geplanten Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen der Bestandsobjekte wurden nachfolgende Schwerpunkte definiert:

partielle Aufzugsnachrüstung (barrierearm oder barrierefrei)Balkonneubau bzw. Ausstattung mit Balkonen

Grundrissänderungen (moderne Grundrisse) nach Bedarf



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







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

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

#### 3.3 Wohnungsinstandsetzung



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

#### 3.4 Kleinteilige Modernisierung



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

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

#### 3.5 Strangsanierung



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

#### 3.6 Außenanlagen



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

#### 3.7 Fassadensanierung



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

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

#### 3.7 Laufende Instandhaltung



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

#### 3.8 Abriss



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

#### 4. Finanzierungsmaßnahmen

#### 4.1. Darlehen

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

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

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

#### 4.2. Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten

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

#### 5. Personalentwicklung

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

#### Entwicklung der Anzahl der Mitarbeiter

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

Durch ständige Fortbildung und Qualifizierung der Mitarbeiter soll ein hoher Grad an Flexibilität, gegenseitiger Vertretbarkeit und hoher Servicequalität erreicht werden. Das ist neben der Verbesserung des Wohnungsbestandes wesentliche Voraussetzung für den nachhaltigen Erfolg auf dem örtlichen Wohnungsmarkt. Für die Weiterbildung wurden insgesamt Tsd. € 29,7 aufgewendet.

#### III. ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	31. Dezember				Verände-
	2014		201	3	rungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der					
Hausbewirtschaftung	21.272,2	100,8	20.857,8	97,5	414,4
Sonstige Umsatzerlöse	261,6	1,2	407,0	1,9	-145,4
Bestandsveränderungen/aktivierte					
Eigenleistungen	-424,9	-2,0	137,4	0,6	-562,3
	21.108,9	100,0	21.402,2	100,0	-293,3
Betriebskosten und Grundsteuern	6.424,1	30,4	6.910,5	32,3	-486,4
Instandhaltungsaufwand	2.882,7	13,7	2.983,3	13,9	-100,6
Personalaufwendungen	3.634,2	17,2	3.514,9	16,4	119,3
Abschreibungen	2.994,6	14,2	3.079,9	14,4	-85,3
Zinsaufwendungen	2.034,2	9,6	2.192,7	10,2	-158,5
Übrige Aufwendungen	1.109,2	5,3	1.202,5	5,6	-93,3
	-19.079,0	90,4	-19.883,8	92,8	804,8
<u>Geschäftsergebnis</u>	2.029,9	9,6	1.518,4	7,2	511,5
Zins- und Beteiligungsergebnis	49,7		73,7		-24,0
Ergebnis vor Steuern	2.079,6		1.592,1		487,5
<u>Steuern</u>	-121,6		-63,0		-58,6
<u>Jahresergebnis</u>	1.958,0		1.529,1		428,9

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

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

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

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

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

#### IV. FINANZLAGE

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

Die Genossenschaft konnte im Berichtszeitraum ihren <u>Zahlungsverpflichtungen</u> nachkommen.

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

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

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

## V. VERMÖGENSLAGE

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

	31. Dezember				Verände-
	201	4	201	3	rungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Aktiva					
Langfristiger Bereich					
Immaterielle					
Vermögensgegenstände	23,9	0,0	43,0	0,0	-19,1
Sachanlagen	88.478,1	94,7	88.840,5	95,5	-362,4
Finanzanlagen	156,3	0,2	156,3	0,2	0,0
	88.658,3	94,9	89.039,8	95,7	-381,5
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Übriges Vorratsvermögen	93,5	0,1	319,2	0,3	-225,7
Forderungen und sonstige					
Vermögensgegenstände	150,5	0,2	1.106,9	1,2	-956,4
Wertpapiere	69,7	0,1	69,7	0,1	0,0
Liquide Mittel	3.956,7	4,2	2.201,2	2,4	1.755,5
Bausparguthaben	491,7	0,5	250,6	0,3	241,1
Andere Rechnungsabgrenzungs-					
posten	58,3	0,0	51,7	0,0	6,6
	4.820,4	5,1	3.999,3	4,3	821,2
Bilanzvolumen	93.478,7	100,0	93.039,1	100,0	439,6
Passiva					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	43.989,5	47,1	42.049,0	45,2	1.940,5
Fremdkapital	47.285,7	50,6	49.079,2	52,8	-1.793,5
·	91.275,2	97,7	91.128,2	98,0	147,0
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	300,7	0,3	387,3	0,4	-86,6
Verbindlichkeiten	1.902,8	2,0	1.523,6	1,6	379,2
	2.203,5	2,3	1.910,9	2,0	292,6
Bilanzvolumen	93.478,7	100,0	93.039,1	100,0	439,6

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

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

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

Die im <u>Anlagevermögen</u> erfassten <u>Grundstücke, Gebäude und Außenanlagen</u> sind mit folgenden Werten bilanziert:

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

Die <u>Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände</u> setzen sich wie folgt zusammen:

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

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

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

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

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

Insgesamt ist das <u>Bilanzvolumen</u> um Tsd. € 439,6 auf Tsd. € 93.478,7 gestiegen.

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

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

#### VI. RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

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

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

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

Die mittelfristige Planung weist für die Jahre 2015 bis 2019 eine gesicherte Liquidität der Genossenschaft aus. Die planmäßige Tilgung der Baudarlehen und der Altverbindlichkeiten ist gegeben. Neben der Instandhaltung und Instandsetzung sind ausreichend Mittel für die Erhöhung der Attraktivität und Werthaltigkeit der vorhanden. Die wirtschaftliche Stabilität Wohnanlagen der Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt ist auch weiterhin von äußeren risikobehafteten Bedingungen abhängig.

#### Solche Faktoren wie

- die Bevölkerungsentwicklung,
- die allgemeine konjunkturelle Entwicklung,
- die Entwicklung der sozialen Struktur und der Einkommen der wohnenden Mitglieder und der Wohnungsnachfrager,
- aufwandhebende gesetzliche Verordnungen üben einen unterschiedlichen Einfluss aus und sind unter Beobachtung zu halten.

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

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

#### VIII. PROGNOSEBERICHT/VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG

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

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

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

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

Benthin

Schwedt, den 11.05.2015

Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG

Vorstand

BILANZ 28

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2014 – 31.12.2014

Bilanz zum 31. Dezember 2014 – Aktiva

ΛK	T 1 1 / A	31.12	.2014	31.12.2013	
AR	<u>XTIVA</u>	Angaben in €	Angaben in €	Angaben in €	
<b>A.</b> <i>A</i>	Anlagevermögen				
I.	Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		23.856,42	43.051,62	
II.	Sachanlagen				
	1. Grundstücke mit Wohnbauten	78.544.128,61		79.027.525,82	
	2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	5.793.450,49		6.118.166,36	
	3. Grundstücke ohne Bauten	3.486.670,09		3.144.479,80	
	4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	316.110,14		311.861,86	
	5. Bauvorbereitungskosten	337.718,15	88.478.077,48	238.439,05	
III.	Finanzanlagen				
	1. Beteiligungen	6.300,00		6.300,00	
	2. Wertpapiere des Anlagevermögens	150.000,00	156.300,00	150.000,00	
	Anlagevermögen		88.658.233,90	89.039.824,51	
B. U	Jmlaufvermögen				
I.	Andere Vorräte				
	1. Unfertige Leistungen	6.794.741,01		7.219.671,72	
	2. Andere Vorräte	93.536,98	6.888.277,99	74.464,88	
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
	1. Forderungen aus Vermietung	76.860,99		69.119,30	
	2. Forderungen aus anderen Lieferungen				
	und Leistungen	20.696,28		20.725,96	
	3. Sonstige Vermögensgegenstände	52.973,01	150.530,28	1.017.037,38	
III.	Wertpapiere				
	Sonstige Wertpapiere		69.664,62	69.664,62	
IV.	Flüssige Mittel				
	Kassenbestand und Guthaben bei     Kreditinstituten	3.957.575,14		2.202.153,26	
	Bausparguthaben	491.707,77	4.449.282,91	250.566,39	
	2. Badapargamasen	431.707,77	4.440.202,01	200.000,00	
C. F	Rechnungsabgrenzungsposten				
	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		58.300,22	51.715,99	
Bila	nzsumme Aktiva		100.274.289,92	100.014.944,01	

BILANZ 29

## Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2014 – 31.12.2014

Bilanz zum 31. Dezember 2014 – Passiva

DASSI	PASSIVA 31.12				31.12.2013	
<u> PA331</u>	<u>V A</u>		Angaben in €	Angaben in €	Angaben in €	
A. Eigenk	apital					
I. Geschä	ftsguthaben					
	it Ablauf des Ge niedenen Mitglie	eschäftsjahres aus- der	202.584,00		214.622,96	
	erbleibenden Mi	•	4.917.063,74		4.939.176,66	
•	ekündigten Ges		21.830,00	5.141.477,74	8.215,00	
	tändige fällige E eschäftsanteile	inzahlungen				
	31.12.2014	€ 14.390,26				
	(31.12.2013	€ 7.182,76)				
II. Kapitalr	rücklage			13.975,00	9.375,00	
III. Ergebn	isrücklage					
1. Sond	errücklage gem	. § 27 Abs. 2 DMBilG	26.466.048,07		26.466.048,07	
2. Gese	tzliche Rücklage	e	7.086.953,28		6.891.154,10	
	rneuerungsrück	_	3.728.714,67		2.352.547,97	
	re Ergebnisrück	lagen	14.550,69	37.296.266,71	14.550,69	
IV. Bilanzg						
	süberschuss		1.957.991,83	. === . = = =	1.529.074,11	
	ellung in Ergebr	<u> </u>	-195.799,18	1.762.192,65	-152.907,41	
Eigenka	apital insgesan	nt		44.213.912,10	42.271.857,15	
B. Rückst	ellungen					
1. Steue	errückstellungen		68.033,00		73.626,00	
2. Sons	tige Rückstellur	igen	232.687,84	300.720,84	313.681,81	
C. Verbind	dlichkeiter	1				
	•	genüber Kreditinstituten genüber anderen	39.291.263,80		40.795.832,73	
	tgebern	90.1420. 4.140.0	8.021.937,96		8.405.887,03	
3. Erhal	tene Anzahlung	en	7.191.208,88		6.974.962,96	
4. Verbi	ndlichkeiten aus	s Vermietung	122.069,68		104.602,09	
	ndlichkeiten aus ingen	Lieferungen und	1.046.893,77		1.005.463,32	
6. Sonst	tige Verbindlich	keiten	86.282,89	55.759.656,98	69.030,92	
davon	aus Steuern	€ 55.034,11				
	(31.12.2013	€ 38.879,64)				
Bilanzsur	nme Pass	iva		100.274.289,92	100.014.944,01	

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2014 – 31.12.2014

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2014 – 31.12.2014

		201	2013		
		Angaben in €	Angaben in €	Angaben in €	
1.	Umsatzerlöse				
	a) aus der Hausbewirtschaftung	21.272.165,15		20.857.847,66	
	b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.347,24	21.286.512,39	14.045,60	
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-424.930,71	137.358,50	
3.	Sonstige betriebliche Erträge		247.239,35	392.967,25	
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.884.855,82		9.474.930,60	
	b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	361,92	8.885.217,74	280,44	
Rol	nergebnis		12.223.603,29	11.927.007,97	
5.	Personalaufwand				
	a) Löhne und Gehälter	3.018.967,21		2.928.398,13	
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	615.245,79	3.634.213,00	586.544,25	
	davon für Altersversorgung: 19.250,29 €				
	(2013 20.260,47 €)				
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.994.610,52	3.079.928,87	
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.100.515,23	1.193.805,34	
8.	Erträge aus Beteiligungen		0,00	13.722,48	
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		49.746,67	59.928,16	
٥.	davon aus Abzinsung: 3.106,91 €			00.020,10	
	(2013 2.250,57 €)				
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.034.214,30	2.192.688,17	
	davon aus Abzinsung: 6.275,06 €	-	,	·	
	(2013 16.069,60 €)				
Erg	ebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.509.796,91	2.019.293,85	
11.	Steuern vom Einkommen und Ertrag		121.578,40	62.958,00	
12.	Sonstige Steuern		430.226,68	427.261,74	
Jał	nresüberschuss	·	1.957.991,83	1.529.074,11	
Ein	stellung in die gesetzliche Rücklage		-195.799,18	-152.907,41	
Bila	anzgewinn		1.762.192,65	1.376.166,70	

### Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2014

#### A. Allgemeine Angaben

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

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

#### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Nutzungsdauer beträgt für

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

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

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

#### C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### I. Bilanz

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

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

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

Forderungen und "Sonstige Vermögensgegenstände" wurden zum Nennwert ausgewiesen. Erkennbare Risiken wurden durch Wertberichtigungen berücksichtigt, uneinbringliche Forderungen aus der Vermietung wurden abgeschrieben.

Bei den Forderungen aus Vermietung erfolgte eine Einzelwertberichtigung für beendete Mietverhältnisse in Höhe von Tsd. € 53,4. Uneinbringliche Forderungen wurden insgesamt in Höhe von Tsd. € 55,2 abgeschrieben.

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

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

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

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

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

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

#### II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

#### D. Sonstige Angaben

- Die Genossenschaft ist an der Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH beteiligt. Der Geschäftsanteil der Genossenschaft beträgt Tsd. € 6,3.
- 2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug neben den zwei Vorstandsmitgliedern

Angestellte	31
Regiehandwerker/Hausmeister	<u>41</u>
	<u>72</u>

Außerdem wurden vier Auszubildende beschäftigt.

Zum Stichtag war ein Altersteilzeitvertrag abgeschlossen.

#### Mitgliederentwicklung

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

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

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

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

#### 3. Mitglieder des Vorstandes

Matthias Stammert bis 31.12.2017 Fachwirt

Grundstücks- und

Wohnungswirtschaft/

Betriebswirt (VWA)

Uwe Benthin bis 31.12.2016 Bauingenieur

#### 4. <u>Mitglieder des Aufsichtsrates</u>

Herr Gustav-Otto Rinas Vorsitzender Bankkaufmann

Herr Michael Dreydorff stellvertr. Vorsitzender Jurist

Herr Jürgen Eckert Schriftführer Lehrer

Frau Brigitte Keil stellvertr. Schriftführer Dipl.-Chemiker

Herr Jens Kalotschke Anlageningenieur

Herr Christian Mehnert Bankbetriebswirt

Herr Lutz Zwerg Kaufmann

Schwedt, den 11.05.2015

fammert Benthir

Vorstand

37

#### **Bericht des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr seine ihm vom Gesetz und von der Satzung vorgegebenen Aufgaben wahrgenommen.

Er ließ sich vom Vorstand regelmäßig über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle unterrichten.

Im Berichtsjahr fanden 6 planmäßige Aufsichtsratssitzungen gemeinsam mit dem Vorstand statt.

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung des Vorstandes überwacht. Er kam zu der Überzeugung, dass die Geschäftsführung dem satzungsmäßigen Auftrag entsprochen hat und mit der gebotenen Sorgfalt erfolgte.

Dem Jahresabschluss und Lagebericht des Vorstandes für den Zeitraum vom 01.01.2014 bis 31.12.2014 hat der Aufsichtsrat nach Prüfung und Beratung am 21.05.2015 zugestimmt.

Dem Vorschlag des Vorstandes, den Bilanzgewinn in Höhe von € 1.762.192,65 der Bauerneuerungsrücklage zuzuführen, stimmt der Aufsichtsrat zu.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft Dank und Anerkennung für die geleistete Arbeit aus.

Schwedt, 21.05.2015

Gustav-Otto Rinas

Vorsitzender des Aufsichtsrates

## Anlagenspiegel per 31.12.2014

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

## Verbindlichkeitenspiegel für das Geschäftsjahr 2014

	Summe 31.12.2014	innerhalb eines Jahres	davon fällig: zwischen 1 u. 5 Jahren	nach 5 Jahren	Gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.291.263,80 (40.795.832,73)	·		· ·		Grundschuld und Abtretung Mietforderungen
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.021.937,96 (8.405.887,03)	·		*	·	Grundschuld und Abtretung Mietforderungen
Erhaltene Anzahlungen	7.191.208,88 (6.974.962,96)	· ·	·	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	122.069,68 (104.602,09)	·	·	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	1.046.893,77 (1.005.463,32)	·	·	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	86.282,89 (69.030,92)	(69.030,92)		0,00		
	55.759.656,98 (57.355.779,05)		14.591.415,20	29.568.590,89		