Geschäfts-bericht 2015

Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG

INHALTSVERZEICHNIS

I. GRUNDLAGE DER GENOSSENSCHAFT 1
1. Geschäftsmodell – Zweck und Gegenstand der Genossenschaft 1
II. WIRTSCHAFTSBERICHT 2
1. Gesamtwirtschaftliche- und Branchenentwicklung 2
2. Geschäftsumfang 3
2.1. Bestandsentwicklung 3
2.2. Umsatzentwicklung 4
2.3. Wohnungsnachfrage 4
2.4. Mitgliederentwicklung 4
2.5. Leerstand von Wohneinheiten 5
2.6. Fluktuation 5
2.7. Kosten der Hausbewirtschaftung/Betriebs- und Heizkosten 6
3. Instandhaltung, Modernisierung, Bautätigkeit 7
4. Finanzierungsmaßnahmen 8
4.1. Darlehen 8
4.2. Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten 8
5. Personalentwicklung 9
III. ERTRAGSLAGE 10
IV. FINANZLAGE 11
V. VERMÖGENSLAGE 12
VI. NACHTRAGSBERICHT/VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG, DIE NACH ABSCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES EINGETRETEN SIND 13
VII. PROGNOSEBERICHT 13
VIII. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT 14

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2015 – 31.12.2015 16
Bilanz zum 31. Dezember 2015 – Aktiva 16
Bilanz zum 31. Dezember 2015 – Passiva 17
Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2015 – 31.12.2015 18

Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2015 19
A. Allgemeine Angaben 19
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 19
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung 21
I. Bilanz 21
II. Gewinn- und Verlustrechnung 22
D. Sonstige Angaben 23

Bericht des Aufsichtsrates 26
Anlage 1: Anlagenspiegel per 31.12.2015
Anlage 2: Verbindlichkeitenspiegel für das Geschäftsjahr 2015

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.**
Peter-Müller-Straße 16, 40468 Düsseldorf

d) **Verein Nord-Ost Brandenburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V.**
Zehdenicker 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 Straße 31, 16303 Schwedt/Oder

i) **Schulverein Evangelische Schule Schwedt e.V.**
Karthausstraße 12, 16303 Schwedt/Oder

WOBAG

Struktur der Genossenschaft

Mitglieder der Genossenschaft

4.811

Vertreterversammlung

68 Mitglieder

Aufsichtsrat

(von der Vertreterversammlung gewählt)
7 Mitglieder

Herr Gustav-Otto Rinas	Vorsitzender
Herr Michael Dreydorff	stellvertretender Vorsitzender (bis 18.06.2015)
Herr Christian Mehnert	stellvertretender Vorsitzender (ab 18.06.2015)
Herr Jürgen Eckert	Schriftführer
Frau Brigitte Keil	stellvertretender Schriftführer
Herr Jens Kalotschke	
Herr Lutz Zwerg	
Frau Annegret Plath	(ab 18.06.2015)

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 2015

Bilanzsumme	103.916.826,18 €
Geschäftsguthaben der Mitglieder	5.126.215,32 €
Anlagevermögen	92.139.621,43 €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	20.805.880,36 €

Mieteinheiten	4.506
Mitglieder	4.811
Mitarbeiter	72
Auszubildende	4

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

Auch 2015 konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als eine Schlüsselbranche der deutschen Volkswirtschaft von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitieren.

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. Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg sagt bis 2040 eine weitere Bevölkerungsabnahme um rund 22 Prozent voraus.

Im Land Brandenburg zog das Wachstum 2015 im Vergleich zum Vorjahr erneut deutlich an. Die Brandenburger Wirtschaftsleistung stieg im 1. Halbjahr 2015 um 1,5 Prozent. Angesichts der guten Konjunktur nahm die Arbeitslosigkeit im Land Brandenburg 2015 weiter auf 8,7 Prozent (2014: 9,4 %) ab. Die Arbeitslosenquote in der Uckermark lag mit 14,0 % per 31.12.2015 deutlich über der bundesdeutschen Quote von 6,4 % und brandenburgischen Quote von 8,7 %.

Für das Jahr 2016 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 2015, 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.

Mit einer Leerstandsquote per 31.12.2015 von 3,9 Prozent (Vorjahr 3,2 %) ist eine weiterhin wirtschaftlich vertretbare Quote erreicht worden, die weit unter der mit 5,0 % einkalkulierten Quote lag. Von den am Stichtag leer stehenden Mieteinheiten sind 1,50 % bereits neu vermietet. Daraus ergibt sich eine bereinigte Leerstandsquote von 2,4 % der Mieteinheiten, für die zum Stichtag noch kein zukünftiger Mieter gefunden wurde.

Die WOBAG hat einen Marktanteil von 25,6 %.

2. Geschäftsumfang

Hauptumsatzträger der Genossenschaft war auch im Jahr 2015 die Vermietung der eigenen Bestandswohnungen. Die Genossenschaft richtete auch im Geschäftsjahr 2015 ihre Tätigkeit nach den Markterfordernissen und den eigenen wirtschaftlichen Möglichkeiten aus. Umfangreiche Modernisierungs-, Erhaltungs- und Umbaumaßnahmen in der K.-Marx-Straße 16-22, als 2. Bauabschnitt der Kranichsiedlung und in der Auguststraße 3-7a, wurden im Dezember 2015 abgeschlossen. Neben den weiteren Erhaltungsmaßnahmen an einigen Bestandsobjekten, der Neuvermietung von Wohnungen auf qualitativ gutem Niveau erfolgte auch ein Neubau von zwei Wohnungen auf dem Dach der K.-Marx-Straße 22. Alle Maßnahmen sind auf den Erhalt der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes ausgerichtet.

2.1. Bestandsentwicklung

Am 31.12.2015 hat die Genossenschaft 122 Häuser im Bestand. Es gab keine Zu- bzw. Abgänge im Bestand. Im Bestand befinden sich 712 Parkplätze.

	Wohnhäuser	**Wohn- und Geschäftshäuser**	**Geschäfts -häuser**	**Pkw-Stellplätze**
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Stand am 31.12.2014	**113**	**4**	**5**	**711**
Zugang	0	0	0	1
Abgang	0	0	0	0
Stand am 31.12.2015	**113**	**4**	**5**	**712**

	31.12.2015	**31.12.2014**
	Anzahl	Anzahl
Mieteinheiten	**4.506**	**4.506**
Eigengenutzte Einheiten	17	15
Unbewirtschaftete Gewerbe	0	0
Gewerbe in Geschäftshäusern	23	24
Gewerbe in Wohnhäusern	40	41
Wohnungen	**4.426**	**4.426**

2.2. Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betrugen Tsd. € 20.805,9 und sind gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 466,3 gesunken.

Die Sollmiete aus Vermietung von Wohnungs- und Gewerbeeinheiten, Stellplätzen und Sonstigem erhöhte sich um Tsd. € 138,9 bei gleichzeitiger Erhöhung der Erlösschmälerungen für Leerstand und Mietminderungen um Tsd. € 198,0. Die Erlöse aus der Umlagenabrechnung der Betriebskosten verminderten sich um Tsd. € 407,2.

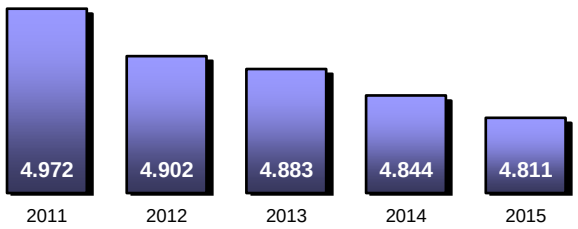
2.3. Wohnungsnachfrage

Die Wohnungsnachfrage ist rückläufig. In Schwedt besteht ein entspannter Wohnungsmarkt. Es sind am Stichtag 205 Wohnungssuchende registriert (Vorjahr 393). Von den Wohnungssuchenden sind 90 potentielle Neumitglieder. Die größte Gruppe der Wohnungssuchenden (90) sind Zweipersonenhaushalte. Bevorzugt gesucht werden Wohnungen zwischen 50 m² und 60 m² mit Balkon.

2.4. Mitgliederentwicklung

Die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder hat sich von 4.844 am 31.12.2014 um 33 auf 4.811 am 31.12.2015 verringert.

	Mitglieder
Stand am 31.12.2014	**4.844**
Mitgliederzugänge	222
Mitgliederabgänge	255
Stand am 31.12.2015	**4.811**



Das Geschäftsguthaben der Mitglieder verminderte sich von Tsd. € 5.141,5 auf Tsd. € 5.126,2.

2.5. Leerstand von Wohneinheiten

Am 31.12.2015 waren insgesamt 173 (3,9 %) Wohneinheiten (Vorjahr 143 ME / 3,2 %) nicht vermietet. Hauptanteil bilden die Segmente der Zweizimmerwohnungen mit 47 und der Dreizimmerwohnungen mit 93. Davon steht etwa die Hälfte wegen Überangebot und Geschosslage (4. u. 5. Etage) leer. Von den am Stichtag leer stehenden Mieteinheiten sind 54 bereits neu vermietet bzw. für die Unterbringung von Asylbewerbern/Flüchtlingen (20 WE) für den Landkreis Uckermark für 2 Jahre vorgehalten. Daraus ergibt sich ein Leerstand von 119 Mieteinheiten (2,4 %), für die zum Stichtag noch kein zukünftiger Mieter gefunden wurde.

Die Erlösschmälerung aus dem Wohnungsleerstand beträgt im Jahr 2015 insgesamt Tsd. € 549,4 (Vorjahr Tsd. € 351,5). Die in den leeren Wohnungen entstandenen Betriebskosten betragen Tsd. € 190,3 (Vorjahr Tsd. € 131,8).

Gesamter Leerstand

	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2014
	Anzahl	m²	Anzahl	m²
Insgesamt	**173**	**10.042**	**143**	**8.362**

Die Erhöhung des Leerstandes um 30 Wohnungen ist auf den anhaltenden Bevölkerungsrückgang im Jahr 2015 von 386 Bewohnern der Stadt Schwedt und dem daraus resultierenden Überangebot an Wohnungen geschuldet. (Bereinigt um Asylbewerber/Flüchtlinge, da diese nur temporär Einfluss haben).

In den Stadtteilen „Zentrum“, „Neue Zeit“, „Talsand“ und „Waldrand“ liegt der Wohnungsleerstand zwischen 2,9 und 5,5 Prozent. Im Stadtteil „Kastanienallee“ liegt der Leerstand bei 6,5 Prozent.

2.6. Fluktuation

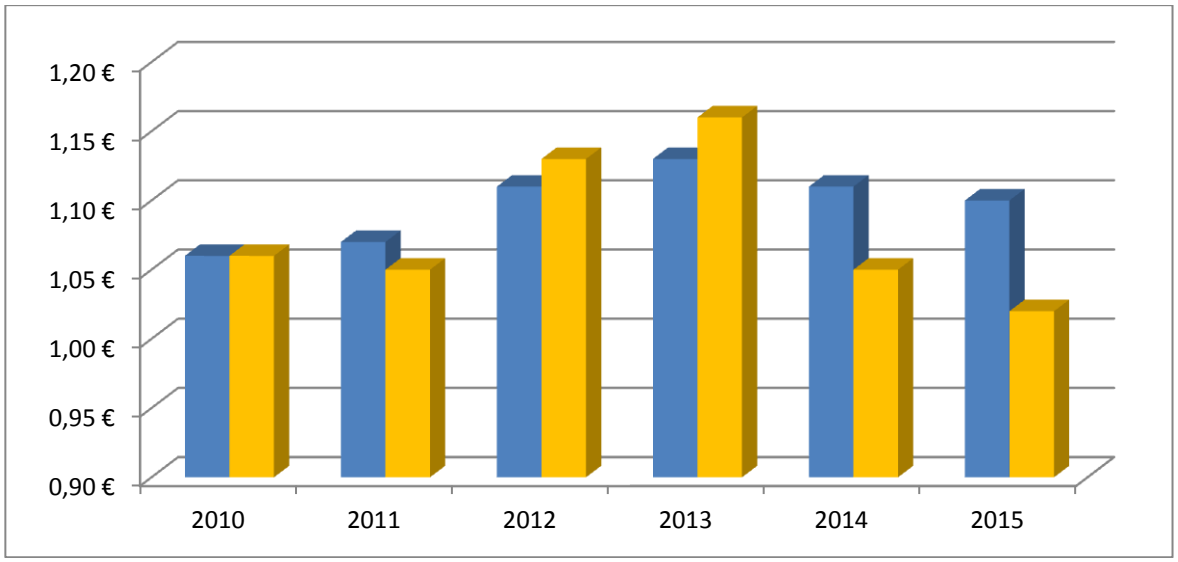
Die Fluktuationsrate (einschließlich der Umzüge innerhalb der WOBAG) liegt im Jahr 2015 bei 8,7 Prozent (Vorjahr 9,1 Prozent). (Verhältnis der Kündigungen zum vermieteten Bestand). Die Anzahl der Kündigungen mit 386 (Vorjahr 403) ist rückläufig, die Anzahl der Neuvermietungen mit 356 (Vorjahr 337) ist gestiegen.

2.7. Kosten der Hausbewirtschaftung/Betriebs- und Heizkosten

Die Gesamtbetriebs- und Heizkosten 2015 in Höhe von € 6.872.793,12 liegen mit € -168.299,31 unter den Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2014. Dieser Rückgang ist auf geringere Kosten für Heizung/Warmwasser (€ - 63.991,39) und kalte Betriebskosten (€ - 104.307,92) zurückzuführen.

Die abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten 2015 betragen nach Abzug der nicht umlagefähigen Betriebskosten für inaktive Gebäude/freie Grundstücke, voraussichtliche Leerstandskosten (€ 201.864,24) sowie Eigennutzung (€ 80.721,04) € 6.590.207,84.

Die monatliche Belastung der Mitglieder und Mieter aus Betriebskosten ist im Jahr 2015 mit 1,10 €/m²/monatl. um 0,01 € geringer als 2014. Die Heiz- und Warmwasserkosten sind mit 1,02 €/m^2/monatl. um 0,03 € gegenüber 2014 gesunken. Im Jahr 2015 sind die Kosten für die Mitglieder und Mieter um durchschnittlich 2,39 Prozent gesunken.



Die stabile Betriebskostenbelastung ist trotz Preissteigerungen im Jahr 2015 auf aktives Betriebskostenmanagement zurückzuführen.

Die Entwicklung der Heizkosten im Jahr 2015 ist auf den Rückgang des Arbeitspreises Fernwärme und gleichzeitig witterungsbedingte geringere Verbrauchswerte gegenüber 2014 zurückzuführen. Weiterhin spiegeln sich in den Werten der hohe Modernisierungsstand sowie energiebewusstes Verbraucherverhalten der Mitglieder und Mieter wider.

3. Instandhaltung, Modernisierung, 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- und Baumaßnahmen betrugen im Geschäftsjahr 2015 mehr als 11,4 Mio €, inklusive der Eigenleistungen der Regieabteilung.

Neben der laufenden Instandhaltung mit mehr als 9.600 Einzelmaßnahmen, wie der Herrichtung von Leerwohnungen zur Wiedervermietung, der Fassadensanierung, der Strangsanierung, der Sanierung von Außenanlagen, wurde der Umbau der Kranichsiedlung mit dem 2. Bauabschnitt fortgesetzt. Hier wurde in der Karl-Marx-Straße 22 der Neubau von 2 Wohnungen, als Aufstockung, vorgenommen. Auch die Auguststraße 3-7a wurde umfassend saniert und modernisiert. Im Vordergrund dieser Maßnahmen stand die Ausstattung mit Aufzugsanlagen (barrierearm oder Zwischenpodestlösung) und die Montage großzügiger Balkonanlagen. Maßnahmen zur Bauvorbereitung von weiteren Projekten wurden durchgeführt.

4. Finanzierungsmaßnahmen

4.1. Darlehen

Im Geschäftsjahr 2015 wurden drei Darlehensverträge in Höhe von 1.405.800,00 €, 255.000,00 € und 1.314.000,00 € für den 2. und 3. Bauabschnitt Kranichsiedlung mit der Investitionsbank des Landes Brandenburg abgeschlossen und in Höhe von 1.194.930,00 € und 176.200,00 € abgerufen. Der weitere Abruf erfolgt im Jahr 2016. Die Festzinsdarlehen haben eine Laufzeit von 15 Jahren mit einer anfänglichen Tilgungsleistung von 4,0 % und einem Zinssatz von 0,0 % und einen Verwaltungskostensatz in Höhe von 0,7 % p.a..

Ebenfalls mit der ILB wurde ein Darlehen über 606.500,00 € für den 4. Bauabschnitt Kranichsiedlung abgeschlossen. Das Festzinsdarlehen hat eine Laufzeit von 15 Jahren mit einer anfänglichen Tilgungsleistung von 3,0 % und einem Zinssatz von 1,75 %. Der Abruf erfolgt im Jahr 2016.

Für zwei Förderdarlehen (1. Bauabschnitt Kranichsiedlung) erfolgte die Auszahlung des letzten Abrufes in Höhe von insgesamt 382.100,00 €. Für ein bestehendes Förderdarlehen trat eine Konditionsänderung in Kraft.

Für 5 Darlehen wurden Anschlussfinanzierungen mit der DKB für 2016 und 2017 vereinbart. Das Umschuldungsvolumen beträgt 13.534.260,72 €, die Zinssätze liegen zwischen 1,13 % und 1,90 %, Die vereinbarten Tilgungsleistungen liegen zwischen 7,91 % und 17,63 %. Alle Verträge sind sogenannte Volltilger.

Für die Modernisierung der Auguststraße 3-7a wurde ein Darlehen in Höhe von 2.600.00,00 € bei der DKB aufgenommen. Der Zinssatz beträgt 1,65 %, der Tilgungssatz 4,51 %. Es wurde eine Laufzeit von 20 Jahren vereinbart.

Planmäßig erfolgte die Umschuldung von zwölf Darlehen in Höhe von 6.804.903,31 € von der Athene Lebensversicherung AG zur Allianz Versicherungs-AG 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 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

	2016	2015	2014	2013
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Kaufmännische Angestellte	**19**	**20**	**19**	**18**
Technische Angestellte	**11**	**11**	**12**	**11**
- Teilzeitbeschäftigte/Altersteilzeit Geringfügig Beschäftigte	5	6	4	3
- in Freistellungsphase/Altersteilzeit	0	0	1	1
- in Freistellungsphase/Elternzeit	1	1	0	0
Gesamte Angestellte	**30**	**31**	**31**	**29**
Hausmeister/Hauswarte	**20**	**20**	**20**	**20**
- Teilzeitbeschäftigte/Altersteilzeit Geringfügig Beschäftigte	0	0	0	0
- in Freistellungsphase	0	0	0	0
Regiehandwerker	**20**	**21**	**21**	**20**
- Teilzeitbeschäftigte/Altersteilzeit Geringfügig Beschäftigte	0	1	0	0
- in Freistellungsphase	0	0	0	0
Gesamte Lohnempfänger	**40**	**41**	**41**	**40**
Gesamtbeschäftigte	**70**	**72**	**72**	**69**
- in Freistellungsphase	0	0	1	1
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. € 30,0 aufgewendet.

III. ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	31. Dezember 2015		31. Dezember 2014		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	20.805,9	98,6	21.272,2	100,8	-466,3
Sonstige Umsatzerlöse	293,9	1,4	261,6	1,2	32,3
Bestandsveränderungen	-204,5	-1,0	-424,9	-2,0	220,4
aktivierte Eigenleistungen	204,8	1,0	0,0	0,0	204,8
	21.100,1	100,0	21.108,9	100,0	-8,8
Betriebskosten und Grundsteuern	6.423,0	30,4	6.424,1	30,4	-1,1
Instandhaltungsaufwand	3.132,3	14,8	2.882,7	13,7	249,6
Personalaufwendungen	3.690,9	17,5	3.634,2	17,2	56,7
Abschreibungen	3.163,3	15,0	2.994,6	14,2	168,6
Zinsaufwendungen	1.823,0	8,6	2.034,2	9,6	-211,2
Übrige Aufwendungen	1.315,6	6,2	1.109,2	5,3	206,4
	-19.548,1	92,5	-19.079,0	90,4	-469,1
Geschäftsergebnis	1.552,0	7,5	2.029,9	9,6	-477,9
Zins- und Beteiligungsergebnis	29,0		49,7		-20,7
Ergebnis vor Steuern	1.581,0		2.079,6		-498,6
Steuern	-111,5		-121,6		-10,1
Jahresergebnis	**1.469,5**		**1.958,0**		**-488,5**

Der Rückgang bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung ist das Ergebnis aus gestiegenen Sollmieten (+ Tsd. € 138,9), gesunkenen Erlösen aus der Umlagenabrechnung (- Tsd. € 407,2) und dem Anstieg der Erlösschmälerungen und Mietminderungen (+ Tsd. € 198,0).

Die planmäßigen Abschreibungen betrugen im Berichtsjahr Tsd. € 3.140,8. Wegen einer verkürzten Restnutzungsdauer (Teilabriss) wurden Tsd. € 22,5 abgeschrieben.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis resultiert aus Tsd. € 24,1 Zins- und aus Tsd. € 4,9 Beteiligungserträgen.

IV. FINANZLAGE

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2015 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 2016 sind dafür Ausgaben in Höhe von Tsd. € 8.157,7 bei Darlehensaufnahmen in Höhe von Tsd. € 3.420,5 vorgesehen.

V. VERMÖGENSLAGE

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

	31. Dezember 2015		31. Dezember 2014		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Aktiva					
Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	14,7	0,0	23,9	0,0	-9,2
Sachanlagen	91.968,6	94,5	88.478,1	94,7	3.490,5
Finanzanlagen	156,3	0,2	156,3	0,2	0,0
	92.139,6	94,7	88.658,3	94,9	3.481,3
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Übriges Vorratsvermögen	144,3	0,1	93,5	0,1	50,8
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	195,7	0,2	150,5	0,2	45,2
Wertpapiere	0,0	0,0	69,7	0,1	-69,7
Liquide Mittel	4.047,4	4,2	3.956,7	4,2	90,7
Bausparguthaben	733,5	0,8	491,7	0,5	241,8
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	65,2	0,0	58,3	0,0	6,9
	5.186,1	5,3	4.820,4	5,1	365,7
Bilanzvolumen	**97.325,7**	**100,0**	**93.478,7**	**100,0**	3847,0
Passiva					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	45.485,6	46,7	43.989,5	47,1	1.496,1
Fremdkapital	48.472,4	49,8	47.285,7	50,6	1.186,7
	93.958,0	96,5	91.275,2	97,7	2.682,8
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	337,2	0,3	300,7	0,3	36,5
Verbindlichkeiten	3.030,5	3,2	1.902,8	2,0	1.127,7
	3.367,7	3,5	2.203,5	2,3	1.164,2
Bilanzvolumen	**97.325,7**	**100,0**	**93.478,7**	**100,0**	3.847,0

Die Eigenkapitalquote per 31.12.2015 beträgt 46,7 Prozent und hat sich um 0,4 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr verringert.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2015 hinsichtlich der Fristigkeiten von Vermögens- und Schuldposten ausgeglichen.

VI. NACHTRAGSBERICHT/VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG, DIE NACH ABSCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES EINGETRETEN SIND

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2015 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Entwicklung der Genossenschaft eingetreten.

VII. 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 2016 bis 2021 und die damit theoretische Erhöhung der Leerstandsquote berücksichtigt. Ein Teilabriss von 3 Wohnungen ist 2016 geplant. Für den Zeitraum bis 2020 ist kein Abriss, 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. € 3.000,0 und Tsd. € 4.806,4 geplant.

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

	2016	2017	2018	2019	2020
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Jahresergebnis	1.030,1	1.687,1	1.857,9	1.895,3	1.935,1
Liquidität (einschließlich Bausparguthaben)	3.987,3	4.638,7	5.017,3	5.279,9	5.499,8
Leerstand in %	5,0	6,0	6,0	6,0	6,0

VIII. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

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

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

Die mittelfristige Planung weist für die Jahre 2016 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. Derivate Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. 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, 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 10.05.2016

Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG

Stammert **Benthin**

Vorstand

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2015 – 31.12.2015

Bilanz zum 31. Dezember 2015 – Aktiva

AKTIVA	31.12.2015		31.12.2014
	Angaben in €	Angaben in €	Angaben in €
A. Anlagevermögen			
I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		14.713.,48	23.856,42
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	82.254.099,56		78.544.128,61
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	5.604.072,99		5.793.450,49
3. Grundstücke ohne Bauten	3.486.670,09		3.486.670,09
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	306.856,00		316.110,14
5. Bauvorbereitungskosten	316.909,31	91.968.607,95	337.718,15
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	6.300,00		6.300,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	150.000,00	156.300,00	150.000,00
Anlagevermögen		**92.139.621,43**	**88.658.233,90**
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	6.590.270,84		6.794.741,01
2. Andere Vorräte	144.286,63	6.734.494,47	93.536,98
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	62.475,16		76.860,99
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	28.134,93		20.696,28
3. Sonstige Vermögensgegenstände	105.099,46	195.709,55	52.973,01
III. Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		0,00	69.664,62
IV. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.048.304,59		3.957.575,14
2. Bausparguthaben	733.515,75	4.781.820,34	491.707,77
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		65.180,39	58.300,22
Bilanzsumme Aktiva		**103.916.826,18**	**100.274.289,92**

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2015 – 31.12.2015

Bilanz zum 31. Dezember 2015 – Passiva

PASSIVA	31.12.2015		31.12.2014
	Angaben in €	Angaben in €	Angaben in €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	175.238,00		202.584,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.939.662,32		4.917.063,74
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	11.315,00	5.126.215,32	21.830,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
31.12.2015 € 5.707,68			
(31.12.2014 € 14.390,26)			
II. Kapitalrücklage		17.925,00	13.975,00
III. Ergebnisrücklage			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	26.466.048,07		26.466.048,07
2. Gesetzliche Rücklage	7.233.905,39		7.086.953,28
3. Bauerneuerungsrücklage	5.490.907,32		3.728.714,67
3. Andere Ergebnisrücklagen	14.550,69	39.205.411,47	14.550,69
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.469.521,07		1.957.991,83
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-146.952,11	1.322.568,96	-195.799,18
Eigenkapital insgesamt		**45.672.120,75**	**44.213.912,10**
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	100.977,50		68.033,00
2. Sonstige Rückstellungen	236.180,95	337.158,45	232.687,84
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.974.352,53		39.291.263,80
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.500.961,01		8.021.937,96
3. Erhaltene Anzahlungen	7.315.355,00		7.191.208,88
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	142.737,14		122.069,68
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.882.376,52		1.046.893,77
6. Sonstige Verbindlichkeiten	91.784,78	57.907.546,98	86.282,89
davon aus Steuern € 66.540,41			
(31.12.2014 € 55.034,11)			
Bilanzsumme Passiva		**103.916.826,18**	**100.274.289,92**

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2015 – 31.12.2015

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2015 – 31.12.2015

	2015		2014
	Angaben in €	Angaben in €	Angaben in €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.805.880,36		21.272.165,15
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.977,73	20.825.858,09	14.347,24
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-204.533,17	-424.930,71
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		204.804,34	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		273.951,90	247.239,35
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.145.324,90		8.884.855,82
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	121,97	9.145.446,87	361,92
Rohergebnis		**11.954.634,29**	**12.223.603,29**
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.064.978,35		3.018.967,21
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	625.945,12	3.690.923,47	615.245,79
davon für Altersversorgung: 17.458,84 €			
(2014 19.250,29 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.163.254,93	2.994.610,52
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.307.265,83	1.100.515,23
9. Erträge aus Beteiligungen		4.923,99	0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		24.097,56	49.746,67
davon aus Abzinsung: 3.563,34 €			
(2014 3.106,91 €)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.822.963,17	2.034.214,30
davon aus Abzinsung: 8.388,90 €			
(2014 6.275,06 €)			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**1.999.248,44**	**2.509.796,91**
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		111.457,70	121.578,40
13. Sonstige Steuern		418.269,67	430.226,68
Jahresüberschuss		**1.469.521,07**	**1.957.991,83**
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		**-146.952,11**	**-195.799,18**
Bilanzgewinn		**1.322.568,96**	**1.762.192,65**

Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2015

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung nach BilMoG, 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. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden 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

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.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

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

Bei dem für den Teilabriss (3 Wohnungen) bestimmten Wohngebäude wurden die Abschreibungen auf die Restnutzungsdauer verteilt. Die Abschreibungen zusätzlich zu den Regelabschreibungen belaufen sich auf Tsd. € 22,5.

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 2015 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. € 94,6. Uneinbringliche Forderungen wurden insgesamt in Höhe von Tsd. € 24,3 abgeschrieben.

Für voraussichtliche Steuerbelastungen aus Körperschafts- und Gewerbesteuer wurde eine Rückstellung in Höhe von Tsd. € 101,0 gebildet.

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

1. Rückstellungen für Prüfungskosten	28,8 Tsd. €
2. Rückstellung für Urlaubs- und Gleitzeitansprüche AN	23,1 Tsd. €
3. Rückstellungen für Jubiläumszuwendungen	77,4 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 31.12.2015 um Tsd. € 147,0 auf Tsd. € 7.233,9. Der Bilanzgewinn 2014 in Höhe von Tsd. € 1.762,2 wurde laut Beschluss der Vertreterversammlung vom 18.06.2015 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Diese beträgt zum 31.12.2015 nun Tsd. € 5.490,9.

Es bestehen aktive Latenzen in Höhe von Tsd. € 5.443,6. 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	65,4 Tsd. €
Kostenerstattung früherer Jahre	14,1 Tsd. €
Eingänge auf abgeschriebene Forderungen	9,2 Tsd. €

D. Sonstige Angaben

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

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

Angestellte	31
Regiehandwerker/Hausmeister	41
	72

Außerdem wurden vier Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederentwicklung

Mitglieder am 31.12.2014	**4.844**
Abgang im Geschäftsjahr gesamt	- 255
- davon zum Ablauf 2014	(209)
(Mitglieder am 01.01.2015)	(4.635)
Zugang im Geschäftsjahr	222
Mitglieder am 31.12.2015	**4.811**
Abgang zum Ablauf des Geschäftsjahres	- 193
Verbleibende Mitglieder am 01.01.2016	**4.618**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2015 um Tsd. € 22,6 auf Tsd. € 4.939,7 erhöht. Die Mitglieder haften mit den übernommenen Anteilen. Zum Stichtag sind von den verbleibenden Mitgliedern 31.995 Anteile á € 155,00 gezeichnet.

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 1.322.568,96 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 Wohnungs-wirtschaft/ Betriebswirt (VWA)
Uwe Benthin	bis 31.12.2016	Bauingenieur

4. Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Schwedt, den 10.05.2016

Stammert **Benthin**

Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates

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

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

Im Berichtsjahr fanden 6 planmäßige Aufsichtsratssitzungen 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 01.01.2015 bis 31.12.2015 hat der Aufsichtsrat nach Prüfung und Beratung am 19.05.2016 zugestimmt.

Dem Vorschlag des Vorstandes, den Bilanzgewinn in Höhe von € 1.322.568,96 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, 19.05.2016

Gustav-Otto Rinas
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Anlagenspiegel per 31.12.2015

	Anschaffungs- u. Herstellungskosten							Abschreibungen								
	Stand am 01.01.2015	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+)	Umbuchungen (-)	Zuschreibungen	Stand am 31.12.2015	in früheren Jahren	des Geschäftsjahres	auf Abgänge	Umbuchungen (+)	Umbuchungen (-)	Zuschreibungen	kumuliert	Buchwert am 31.12.2015	Buchwert am 31.12.2014
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I.Immaterielle Vermögensgegenstände	**282.001,34**	**14.637,00**	**4.155,24**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**292.483,10**	**258.144,92**	**23.777,94**	**4.153,24**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**277.769,62**	**14.713,48**	**23.856,42**
II.Sachanlagen																
Grundstücke mit Wohnbauten	128.326.429,49	6.217.444,38	3.911,74	196.638,26	0,00	7.420,12	134.744.020,51	49.782.300,88	2.706.943,16	0,00	0,00	0,00	676,91	52.489.920,95	**82.254.099,56**	**78.544.128,61**
Grundstücke mit Geschäftsbauten	11.283.827,94	126.797,28	0,00	8.249,96	0,00	12.293,30	11.431.168,48	5.490.377,45	335.274,53	0,00	0,00	0,00	1.443,51	5.827.095,49	**5.604.072,99**	**5.793.450,49**
Grundstücke ohne Bauten	3.486.670,09	0,00	0,00	0,00	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**	**3.486.670,09**
Betriebs-u.Geschäftsausstattungen	955.808,41	93.589,26	106.166,56	0,00	0,00	0,00	943.231,11	639.698,27	97.259,30	100.582,46	0,00	0,00	0,00	636.375,11	**306.856,00**	**316.110,14**
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	337.718,15	183.415,98	0,00	0,00	204.888,22	663,40	316.909,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**316.909,31**	**337.718,15**
Sachanlagen insgesamt:	**144.390.454,08**	**6.621.246,90**	**110.078,30**	**204.888,22**	**204.888,22**	**20.376,82**	**150.921.999,50**	**55.912.376,60**	**3.139.476,99**	**100.582,46**	**0,00**	**0,00**	**2.120,42**	**58.953.391,55**	**91.968.607,95**	**88.478.077,48**
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:	**144.828.755,42**	**6.635.883,90**	**114.233,54**	**204.888,22**	**204.888,22**	**20.376,82**	**151.370.782,60**	**56.170.521,52**	**3.163.254,93**	**104.735,70**	**0,00**	**0,00**	**2.120,42**	**59.231.161,17**	**92.139.621,43**	**88.658.233,90**

Verbindlichkeitenspiegel für das Geschäftsjahr 2015

	Summe 31.12.2015	innerhalb eines Jahres	davon fällig: zwischen 1 u. 5 Jahren	nach 5 Jahren	Gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.974.352,53 (39.291.263,80)	3.019.243,83 (2.694.196,50)	18.184.031,90 (12.993.696,85)	19.771.076,80 (23.603.370,45)	40.974.352,53 (39.291.263,80)	Grundschuld und Abtretung Mietforderungen
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.500.961,01 (8.021.937,96)	379.654,31 (458.999,17)	2.116.854,96 (1.597.718,35)	5.004.451,74 (5.444.243,49)	7.500.961,01 (8.021.937,96)	Grundschuld und Abtretung Mietforderungen
Erhaltene Anzahlungen	7.315.335,00 (7.191.208,88)	7.315.335,00 (7.191.208,88)	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	142.737,14 (122.069,68)	142.737,14 (122.069,68)	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	1.882.376,52 (1.046.893,77)	1.882.376,52 (1.046.893,77)	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	91.784,78 (86.282,89)	91.784,78 (86.282,89)	0,00	0,00		
	57.907.546,98	**12.831.131,58**	**20.300.886,86**	**24.775.528,54**		
	(55.759.656,98)					