WOBAG

DIE WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT

Geschäftsbericht 2019

INHALTSVERZEICHNIS

I. GRUNDLAGE DER GENOSSENSCHAFT ... 1
1. Geschäftsmodell – Zweck und Gegenstand der Genossenschaft ... 1
II. WIRTSCHAFTSBERICHT ... 2
1. Gesamtwirtschaftliche- und Branchenentwicklung ... 2
2. Geschäftsumfang ... 4
2.1. Bestandsentwicklung ... 4
2.2. Umsatzentwicklung ... 5
2.3. Wohnungsnachfrage ... 5
2.4. Mitgliederentwicklung ... 5
2.5. Leerstand von Wohneinheiten ... 6
2.6. Fluktuation ... 6
2.7. Kosten der Hausbewirtschaftung/Betriebs- und Heizkosten ... 7
3. Instandhaltung, Modernisierung, Bautätigkeit und Grundstückserwerb ... 8
4. Finanzierungsmaßnahmen ... 10
4.1. Darlehen ... 10
4.2. Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten ... 10
5. Personalentwicklung ... 11
III. ERTRAGSLAGE ... 12
IV. FINANZLAGE ... 13
V. VERMÖGENSLAGE ... 13
VI. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN ... 13
VII. PROGNOSEBERICHT ... 14
VIII. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT ... 15

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 – 31.12.2019 ... 16
Bilanz zum 31. Dezember 2019 – Aktiva ... 16
Bilanz zum 31. Dezember 2019 – Passiva ... 17
Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2019 – 31.12.2019 ... 18

Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2019 ... 19
A. Allgemeine Angaben ... 19
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ... 20
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 ... 25
Anlage 1: Anlagenspiegel per 31.12.2019
Anlage 2: Verbindlichkeitenspiegel für das Geschäftsjahr 2019

AUF EINEN BLICK

Mitglieder der Genossenschaft:	**4.471**
Vertreterversammlung:	**70 Mitglieder**
Aufsichtsrat:	Gustav-Otto Rinas *Vorsitzender* Christian Mehnert *stellvertretender Vorsitzender* Jürgen Eckert *Schriftführer* Brigitte Keil *stellvertretender Schriftführer* Jens Kalotschke Lutz Zwerg Annegret Plath
Vorstand:	Matthias Stammert *Vorstandsvorsitzender* Uwe Benthin *Vorstandsmitglied*
Prokurist:	Alexander Prechtl
Gegründet:	am 24.02.1959 *als Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft "Friedenswacht"*
Genossenschaftsregister:	eingetragen am 28.02.1991 beim Amtsgericht Frankfurt/Oder unter Nr. 59 seit 18.01.2013 beim Amtsgericht Neuruppin unter Nr. 215

AUF EINEN BLICK

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.
Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin

c) Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.
Peter-Müller-Straße 16, 40468 Düsseldorf

d) Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.
Knobelsdorffstraße 96, 14050 Berlin

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) MomentUM –Tourismus und Citymanagement
Region Schwedt – Nationalpark Unteres Odertal (Verein in Gründung)
Vierradener Straße 31, 16303 Schwedt/Oder

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

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT SCHWEDT EG IM ÜBERBLICK

Geschäftsjahr 2019

Bilanzsumme	123.536.846,17 €
Geschäftsguthaben der Mitglieder	4.750.991,97 €
Anlagevermögen	111.211.581,56 €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	22.048.592,57 €

Mieteinheiten	4.513
Mitglieder	4.471
Mitarbeiter	77
Auszubildende	3

WOBAG

DIE WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT

Mein zu Hause in Schwedt!

I. GRUNDLAGE DER GENOSSENSCHAFT

1. Geschäftsmodell – Zweck und Gegenstand der Genossenschaft

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere, sozial und wirtschaftlich verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft kann Bauten und Grundstücke in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen und Erbbaurechte sowie Dauerwohnrechte vergeben. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Die Genossenschaft kann Beteiligungen im Rahmen von § 1 Abs. 2 des Genossenschaftsgesetzes übernehmen.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Gesamtwirtschaftliche- und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und kann damit die längste Wachstumsphase seit der Einheit verzeichnen. Das Wachstum hat 2019 jedoch weiter an Schwung verloren und erreichte nur noch einen Wert von 0,6 Prozent. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte BIP laut Statistischem Bundesamt deutlich stärker gestiegen (2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %)[1].

Das Wachstum der Brandenburger Wirtschaft ist im ersten Halbjahr 2019 mit nur noch 0,2 Prozent deutlich schwächer ausgefallen als im Vorjahreszeitraum (+2,3 %)[2].

Auch bei der Inflation gab es einen Rückgang; 2019 lag die Quote nur noch bei 1,4 Prozent (2018: +1,9 %)[3]. Das Wachstum der Nettokaltmieten lag mit einem Plus von 1,4 Prozent exakt auf dem allgemeinen Inflationsniveau. Gleichzeitig stiegen die Baupreise im Schnitt um 5,7 Prozent. Bereits 2018 war der Anstieg mit 5,8 Prozent ähnlich hoch gewesen. Dieser starke Preisauftrieb ist Spiegel der angespannten Lage bei den Baukapazitäten.

Mit einer Quote von 5,5 Prozent lag die Arbeitslosigkeit 2019 erneut unter dem Vorjahreswert (5,9 %)[4]. Der Aufbau von Beschäftigungen setzte sich fort: 2019 stieg die Zahl der Erwerbstätigen im Land Brandenburg um 0,5 Prozent bzw. rund 5.400 Personen.[5] Auch der reale Zuwachs bei den Einkommen setzte sich fort. Die Arbeitslosenquote in der Uckermark lag mit 10,1 Prozent per 31.12.2019 deutlich über der brandenburgischen Quote von 5,5 Prozent.[6]

Der Trend der divergierenden Brandenburger Bevölkerungsentwicklung setzt sich 2019 fort. Die Region um Berlin und Potsdam verzeichnet eine stetige Bevölkerungszunahme, sowie das Berliner Umland insgesamt durch Zuzug aus Berlin profitieren konnte. Gleichzeitig stellt der demografische Wandel viele Städte im weiteren Metropolenraum vor große Herausforderungen in Form weiter sinkender Bevölkerungszahlen. Während in Potsdam und vielen Städten des Berliner Umlands in erheblichem Umfang neu gebaut werden muss, steht im weiteren Metropolenraum der Abriss überzähliger Wohnungen weiterhin oben auf der Tagesordnung. Aber auch in dieser Region findet Neubau – in Form von Ersatzneubau sowie zur Bestandsdiversifizierung – statt. Es wird erwartet, dass in der Uckermark die Einwohnerzahl weiterhin drastisch sinken wird. Die Prognosen gehen davon aus, dass im Jahr 2030 ca. 12,3 Prozent weniger Menschen in der Region leben werden.

Die Herbstumfrage der Brandenburger Industrie- und Handelskammern hat eine deutliche Eintrübung des Wirtschaftsklimas ergeben.[7] Auch hinsichtlich zukünftiger Geschäftsaussichten ist die Stimmung innerhalb der Unternehmerschaft merklich verhaltener. Allerdings gibt es auch starke positive Impulse – beispielsweise die nunmehr für Oktober 2020 angekündigte schrittweise Eröffnung des BER-Flughafens sowie die für 2021 geplante Tesla-Ansiedlung in Grünheide. Von beiden Ereignissen sind starke positive Signale sowohl für die Beschäftigung als auch für die gesamte Wirtschaftsstruktur der Region zu erwarten. Der weitere Aufbau von gut bezahlter Beschäftigung wird sich auch auf die Nachfrage nach entsprechendem Wohnraum niederschlagen.

Auch die Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG konnte wiederholt zu dieser guten wirtschaftlichen Dynamik 2019, trotz der regionalen Besonderheiten, beitragen.

Auf dem Wohnungsmarkt in Schwedt zeichnet sich ein Überangebot von Wohnungen ab. Das Wohnungsüberangebot resultiert aus der rückläufigen Einwohnerzahl, insbesondere in der Kernstadt von Schwedt. Langfristig wird die Einwohnerzahl auf unter 25.000 Einwohner zwischen den Jahren 2030 bis 2035 sinken.[8]

Per 31.12.2019 lebten nur noch 26.545 Einwohner in der Kernstadt Schwedt. Das waren 216 Personen weniger als im Vorjahr.[9]

Ab 2021 ist tendenziell ein Abriss von bis zu 150 WE[8] pro Jahr in der Stadt Schwedt notwendig. Mit einer Leerstandsquote per 31.12.2019 von 5,1 Prozent (Vorjahr 4,5 Prozent) ist eine weiterhin wirtschaftlich vertretbare Quote erreicht worden, die mit 0,1 Prozent über der einkalkulierten Quote lag. Von den am Stichtag leerstehenden Mieteinheiten sind 41 bereits nach Stichtag neu vermietet und weitere 137 Mieteinheiten mit einem Vermietungsstopp in Vorbereitung des späteren Abrisses versehen. Daraus ergibt sich eine bereinigte Leerstandsquote von 1,2 Prozent der Mieteinheiten, für die zum Stichtag noch kein zukünftiger Mieter gefunden wurde.

Der Zuwachs des Leerstandes lag 2019 bei 33 Mieteinheiten nach 26 Mieteinheiten im Vorjahr.

Die WOBAG hat einen Marktanteil von 25,3 Prozent.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Quellennachweise:

[1]https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/01/PD20_018_811.html;jsessionid=F7BDD3DB54C7929D7E208D45EF9B5350.internet731

[2]https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2019/19-09-24.pdf

[3]https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2020/20-01-06.pdf

[4]https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur/BrandenburgNav.html

[5] https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2020/20-01-29.pdf

[6] https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur/Brandenburg/Uckermark-Nav.html

[7]https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&ved=2ahUKEwjz5_C7ucfnAhVQhqQKHcLTBGsQFjABegQIBxAB&url=https%3A%2F%2Fmwae.brandenburg.de%2Fmedia%2Fbb1.a.3814.de%2FKonjunkturtelegrammBB.pdf&usg=AOvVaw394MJx0zPDfsHvJpcUjvzl

[8]https://www.schwedt.eu/de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/konzeptionelle-planungen//stadtumbaustrategie-2030+/408548

[9]Stadt Schwedt/Oder, Statistikstelle

2. Geschäftsumfang

Hauptumsatzträger der Genossenschaft war auch im Jahr 2019 die Vermietung der eigenen Bestandswohnungen. Die Genossenschaft richtete auch im Geschäftsjahr 2019 ihre Tätigkeit nach den Markterfordernissen und den eigenen wirtschaftlichen Möglichkeiten aus. Umfangreiche Modernisierungs-, Erhaltungs- und Umbaumaßnahmen in der Hans-Beimler-Straße 12-20 und 22-28, als weitere Teilobjekte des Modernisierungsprogrammes im Stadtteil Talsand, und im Fr.-Wolf-Ring 1-13 und 33-45 wurden im Dezember 2019 weitestgehend abgeschlossen. Neben den weiteren Erhaltungsmaßnahmen an einigen Bestandsobjekten, der Neuvermietung von Wohnungen auf qualitativ gutem Niveau, erfolgte auch die Neuanlage von vier Spielplätzen und zwei Fahrradhäusern. Alle Maßnahmen sind auf den Erhalt der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes ausgerichtet.

2.1. Bestandsentwicklung

Am 31.12.2019 hat die Genossenschaft 124 Gebäude im Bestand. Im Bestand befinden sich 1.113 Parkplätze. Der Zugang bei Parkplätzen resultiert aus der Umwandlung von mietfreien Parkplätzen in Parkplätze zur Vermietung.

	Stand 31.12.2019	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2018
Wohnhäuser	113	0	0	113
Wohn-/Geschäftshäuser	4	0	0	4
Sonderbauten	2	0	0	2
Geschäftshäuser	5	0	0	5
PKW-Stellplätze	1.113	62	0	1.051

	31.12.2019	31.12.2018
	Anzahl	Anzahl
Mieteinheiten	**4.513**	**4.514**
WG-Zimmer	16	16
Eigengenutzte Einheiten	19	19
Gewerbe in Geschäftshäusern	23	23
Gewerbe in Wohnhäusern	35	35
Wohnungen	**4.420**	**4.421**

2.2. Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betrugen Tsd. € 22.048,6 und sind gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 680,7 gestiegen.

Die Sollmiete aus Vermietung von Wohnungs- und Gewerbeeinheiten, Stellplätzen und Sonstigem erhöhte sich um Tsd. € 470,7 bei gleichzeitiger Erhöhung der Erlösschmälerungen für Leerstand und Mietminderungen um Tsd. € 46,5. Die Erlöse aus der Umlagenabrechnung der Betriebskosten erhöhten sich um Tsd. € 256,5.

2.3. Wohnungsnachfrage

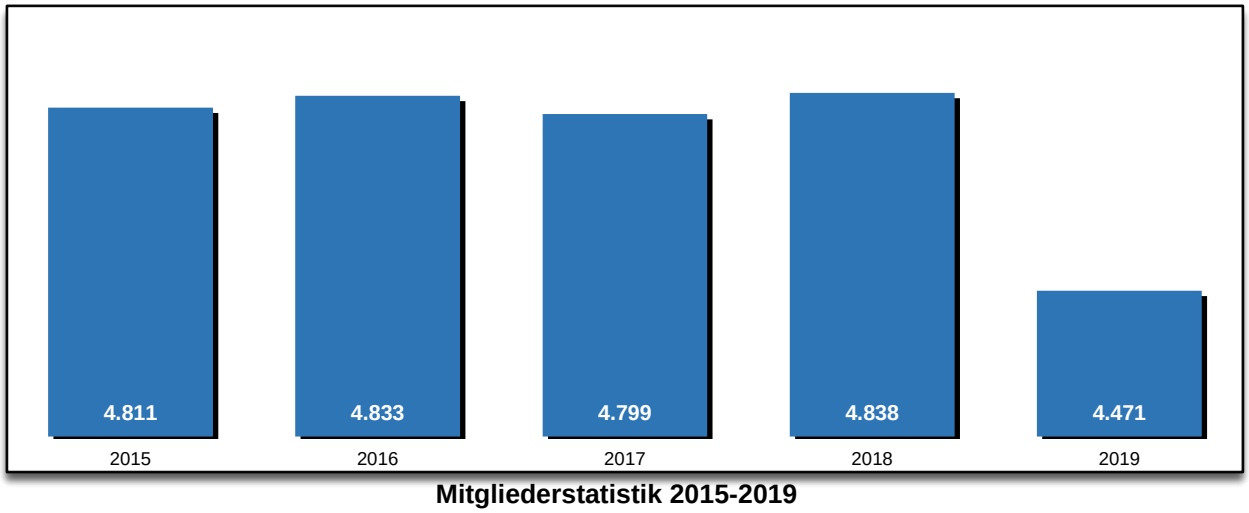
Die Wohnungsnachfrage ist stabil. In Schwedt besteht ein entspannter Wohnungsmarkt. Es sind am Stichtag 363 Wohnungssuchende registriert (Vorjahr 262). Von den Wohnungssuchenden sind 201 (Vorjahr 84) potenzielle Neumitglieder. Die größte Gruppe der Wohnungssuchenden sind Einpersonenhaushalte (155) und Zweipersonenhaushalte (110). Bevorzugt gesucht werden Wohnungen zwischen 50 m² und 70 m² mit Balkon und Aufzug.

2.4. Mitgliederentwicklung

Die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder ist von 4.838 am 31.12.2018 um 367 auf 4.471 am 31.12.2019 gesunken.

	Mitglieder
Stand am 31.12.2018	**4.838**
Mitgliederzugänge	233
Mitgliederabgänge	600
Stand am 31.12.2019	**4.471**

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder minderte sich von Tsd. € 4.573,0 auf Tsd. € 4.548,2.



Mitgliederstatistik 2015-2019

2.5. Leerstand von Wohneinheiten

Am 31.12.2019 waren insgesamt 232 (5,1 Prozent) Wohneinheiten (Vorjahr 199 ME / 4,5 Prozent) nicht vermietet. Hauptanteil bilden die Segmente der Zweizimmerwohnungen mit 53 und der Dreizimmerwohnungen mit 97. Davon steht etwa die Hälfte wegen Überangebot und Geschosslage (4. u. 5. Etage) leer. Von den am Stichtag leerstehenden Mieteinheiten sind 41 bereits neu vermietet. Weiterhin sind 137 Mieteinheiten mit einen Vermietungsstopp versehen und für den Abriss vorgesehen. Der geplante Abriss im Jahr 2021 betrifft die Gebäude Ehm-Welk-Straße 59-61; 62-64; 65-68 und R.-Luxemburg-Straße 19-24.

Daraus ergibt sich ein Leerstand von 54 Mieteinheiten (1,2 Prozent), für die zum Stichtag noch kein zukünftiger Mieter gefunden wurde.

Die Erlösschmälerung aus dem Wohnungsleerstand beträgt im Jahr 2019 insgesamt Tsd. € 660,3 (Vorjahr Tsd. € 592,2). Die in den leeren Wohnungen entstandenen Betriebskosten betragen Tsd. € 241,8 (Vorjahr Tsd. € 448,1).

Gesamter Leerstand

	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2018
	Anzahl	m²	Anzahl	m²
Insgesamt	**232**	**13.969,12**	**199**	**11.416,13**

Wegen des im Jahr 2019 gegenüber 2018 wesentlich höheren Bevölkerungsrückganges von 245 Bewohnern in unserer Stadt und dem daraus weiterhin resultierenden Überangebot an Wohnungen ist es trotz Gewinnung von Neumitgliedern für dauerhafte Wohnzwecke und durch Abschluss von zeitlich befristeten Mietverträgen nicht gelungen, den Leerstand auf dem Niveau von 2018 zu halten. Besonders das Marktsegment „geringe Modernisierung“ im Stadtteil Kastanienallee wird nicht mehr nachgefragt.

In den Stadtteilen „Zentrum“, „Neue Zeit“ und „Waldrand“ liegt der Wohnungsleerstand zwischen 1,5 und 2,6 Prozent. Im Stadtteil „Talsand“ liegt der Leerstand bei 8,5 Prozent und im Stadtteil „Kastanienallee“ bei 20,8 Prozent.

2.6. Fluktuation

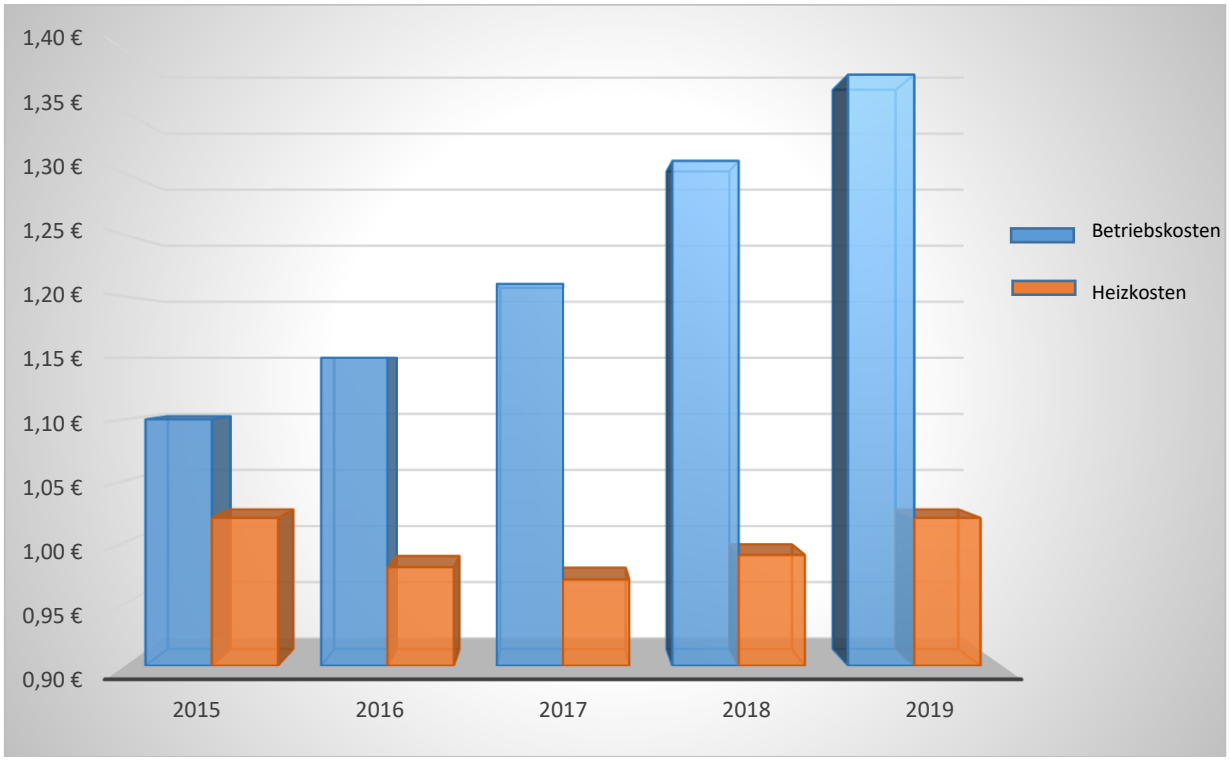
Die Fluktuationsrate (einschließlich der Umzüge innerhalb der WOBAG) liegt im Jahr 2019 bei 9,8 Prozent (Vorjahr 9,3 Prozent; Verhältnis der Kündigungen zum vermieteten Bestand). Die Anzahl der Kündigungen mit 436 (Vorjahr 413) ist gestiegen, die Anzahl der Neuvermietungen mit 402 (Vorjahr 380) ist ebenfalls gestiegen. Hier ist eine Nachfragesteigerung nach Wohnungen mit Aufzug und der Freizug der Gebäude Ehm-Welk-Str.59-61; 62-64; 65-68 und R.-Luxemburg-Str. 19-24 als ursächlich für die Fluktuationssteigerung anzusehen.

2.7. Kosten der Hausbewirtschaftung/Betriebs- und Heizkosten

Die Gesamtbetriebs- und Heizkosten 2019 in Höhe von € 7.744.792,86 liegen mit € 301.597,80 über den Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2018. Diese Steigerung ist auf höhere Kosten für Heizung/Warmwasser (€ + 88.174,12) und höhere kalte Betriebskosten (€ + 213.423,68) zurückzuführen.

Die abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten 2019 betragen nach Abzug der nicht umlagefähigen Betriebskosten für inaktive Gebäude/freie Grundstücke, voraussichtliche Leerstandskosten (€ 255.479,86) sowie Eigennutzung (€ 95.195,37) € 7.394.117,63.

Die monatliche Belastung der Mitglieder und Mieter aus Betriebskosten ist im Jahr 2019 mit 1,38 €/m²/monatl. um 0,07 € höher als 2018. Die Heiz- und Warmwasserkosten sind mit 1,02 €/m²/monatl. um 0,03 € gegenüber 2018 gestiegen. Im Jahr 2019 sind die Kosten für die Mitglieder und Mieter um durchschnittlich 4,1 Prozent gestiegen.



Die Erhöhung der Betriebskostenbelastung um 5,3 Prozent ist im Jahr 2019 auf die Inbetriebnahme weiterer Aufzugsanlagen und die Umstellung der Treppenreinigung von Mieterreinigung zur Fremdreinigung zurückzuführen.

Die leichte Steigerung der Heizkosten im Jahr 2019 ist auf witterungsbedingte gestiegene Verbrauchswerte gegenüber 2018 zurückzuführen. Auch ein Anstieg des Wärmepreise ist 2019 zu verzeichnen gewesen.

3. Instandhaltung, Modernisierung, Bautätigkeit und Grundstückserwerb

Die Genossenschaft führte im Geschäftsjahr umfassende Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen im eigenen Wohnungsbestand auf sehr hohem Niveau durch. Durch die umfangreichen Maßnahmen wird die langfristige Konkurrenzfähigkeit des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes weiter sichergestellt. Ziel dieser Maßnahmen ist es, die Wohnquartiere und Wohngebäude demografiefest, modern und identitätsstiftend umzugestalten, um so die Zukunftsfähigkeit des Wohnungsbestandes zu gewährleisten. Die Kosten für die Instandhaltungs-, Modernisierungs-, Bau- und Bauvorbereitungsmaßnahmen betrugen im Geschäftsjahr 2019 15,9 Mio. € inklusive der Eigenleistungen der Regieabteilung.

Neben der laufenden Instandhaltung mit mehr als 9.700 Einzelmaßnahmen, wie der Herrichtung von Leerwohnungen zur Wiedervermietung, der Fassadensanierung, der Strangsanierung, der Sanierung von Außenanlagen, wurde 2019 das im dritten Jahr laufende Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramm von 12 5-geschossigen P2-Bauten im Stadtteil Talsand fortgeführt. 2019 wurden 2 Objekte, die Gebäude H.-Beimler-Str. 12-20 und 22-28 modernisiert. Der Einbau von Aufzügen, die Strangsanierung und die Brandschutzsanierung der Keller konnten Ende 2019 abgeschlossen werden. Die Fassaden erstrahlen farbenfroh, und die vorhandenen Balkone sind instandgesetzt. Dieses Programm soll Ende 2021 beendet werden.

Grundsteinlegung Augustiner Tor

Grundsteinlegung Augustiner Tor

Nachdem der Kauf des Grundstücks Lindenallee 25-29 mit 4.428 m² im Februar abgeschlossen war, konnte im April für das Neubauvorhaben „Augustiner Tor“ der Grundstein gelegt werden.

Richtfest Augustiner Tor

Augustiner Tor

Nach zügigem Rohbau erfolgte Ende November das Richtfest für den Gebäudekomplex im Herzen von Schwedt. Seit November läuft der Innenausbau. Es entstehen 57 moderne Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten und 45 Tiefgaragenstellplätze.

Friedrich-Wolf-Ring 1-13

Friedrich-Wolf-Ring 33-45

Die Gebäude Friedrich-Wolf-Ring 1-13 und 33-45 wurden modernisiert. Es erfolgte die Ausstattung mit Aufzügen. Gleichzeitig wurde die Fassade malermäßig erneuert und die Hausflure renoviert und eine Kellersanierung durchgeführt.

Justus-von-Liebig-Str. 19-23

Eine neue Fassadengestaltung erhielt das Gebäude Justus-von-Liebig-Straße 19-23.

Julian-Marchlewski-Ring 42-48

Im J.-Marchlewski-Ring 42-48 wurde eine Strangsanierung vorgenommen.

Für die Modernisierungsobjekte 2020/2021 und das Stadtumbauvorhaben „Kastanienhöfe“ wurden Planungsleistungen als Bauvorbereitung erbracht.

4. Finanzierungsmaßnahmen

4.1. Darlehen

Im Geschäftsjahr 2019 erfolgte der Zahlungsabruf für einen im Jahr 2018 mit der Deutschen Kreditbank AG abgeschlossenen Darlehensvertrag über 2.780.000,00 €. Dieses Darlehen wurde zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen an den Objekten Hans-Beimler-Str. 12-20 und 22-28 eingesetzt.

Mit der ILB wurde ein Darlehensvertrag über 1.922.500,00 € zur Finanzierung der Modernisierungsarbeiten an den Objekten Friedrich-Wolf Ring 1-13 und 33-45 geschlossen. Der Darlehnsvertrag hat eine Laufzeit von 20 Jahren mit einer anfänglichen Tilgung von 3,84 Prozent ab März 2019 und einem Zinssatz von 1,99 Prozent p. a.. Zum Ende der Zinsbindung wird ein Tilgungszuschuss in Höhe von 5,00 Prozent des zugesagten Darlehnsbetrages unter bestimmten Voraussetzungen gewährt.

Zwei bereits 2018 geschlossene Darlehensverträge mit der DZ HYP AG (ehem. WL Bank AG) wurden zur Finanzierung des Neubauprojektes „Augustiner Tor“ in Höhe von 4.750.000,00 € abgerufen.

Mit der Allianz Lebensversicherungs- AG wurden zwei Darlehensverträge geschlossen. Das erste Darlehen in Höhe von 3.095.000,00 € wird 2020 für den Neubau „Augustiner Tor“ und die Carportanlage eingesetzt. Das zweite Darlehen wird 2020 für die Modernisierung der Lilo-Herrmann-Straße 2-8 und 10-18 und der A.-Frank-Straße 31-41 eingesetzt. Beide Darlehen haben eine Laufzeit von 20 Jahren mit einer anfänglichen Tilgungsleistung von 2,66 Prozent und einem Zinssatz von 1,34 Prozent p. a..

Zur Vorbereitung und Sicherung der geplanten Modernisierungsarbeiten 2020/2021 im Stadtteil Talsand wurden zwei Konditionsvereinbarungen mit einem Volumen von 4.278.000,00 € und 1.705.000,00 € mit der Deutschen Kreditbank AG geschlossen.

4.2. Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten

Derivative Finanzinstrumente werden in der Genossenschaft nicht eingesetzt.

5. Personalentwicklung

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

Entwicklung der Anzahl der Mitarbeiter

	April 2020	2019	2018	2017
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Kaufmännische Angestellte	**18**	**19**	**22**	**19**
Technische Angestellte	**12**	**15**	**12**	**13**
- Teilzeitbeschäftigte/Altersteilzeit	4	7	8	8
- in Freistellungsphase/Altersteilzeit	0	2	2	0
- in Freistellungsphase/Elternzeit	0	0	1	1
Gesamte Angestellte	**30**	**34**	**34**	**32**
Hausmeister/Hauswarte	**19**	**20**	**21**	**20**
- Teilzeitbeschäftigte/Altersteilzeit	1	0	0	0
- in Freistellungsphase	0	0	0	0
Regiehandwerker	**25**	**23**	**20**	**20**
- Teilzeitbeschäftigte/Altersteilzeit	0	0	0	0
- in Freistellungsphase	0	0	0	0
Gesamte Lohnempfänger	**44**	**43**	**41**	**40**
Gesamtbeschäftigte	**74**	**77**	**75**	**72**
- in Freistellungsphase	0	2	3	1
Vorstand	**2**	**2**	**2**	**2**
Auszubildende/Einstiegsqualifizierung	**3**	**3**	**5**	**7**

Durch ständige Fortbildung und Qualifizierung der Mitarbeiter soll ein hoher Grad an Flexibilität, gegenseitiger Vertretbarkeit und hoher Servicequalität erreicht werden. Das ist neben der Verbesserung des Wohnungsbestandes wesentliche Voraussetzung für den nachhaltigen Erfolg auf dem örtlichen Wohnungsmarkt. Für die Weiterbildung wurden insgesamt Tsd. € 26,6 aufgewendet.

III. ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	31. Dezember 2019		31. Dezember 2018		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	22.048,6	95,0	21.367,9	97,8	680,7
Sonstige Umsatzerlöse	431,9	1,9	265,8	1,2	166,1
Bestandsveränderungen	503,3	2,1	74,9	0,3	428,4
Aktivierte Eigenleistungen	228,1	1,0	140,3	0,7	87,8
	23.211,9	100,0	21.848,9	100,0	1.363,0
Betriebskosten und Grundsteuern	7.234,6	31,2	6.887,4	31,5	347,2
Instandhaltungsaufwand	3.167,3	13,6	2.740,4	12,5	426,9
Personalaufwendungen	4.052,6	17,5	4.047,1	18,5	5,5
Abschreibungen	3.862,2	16,6	3.836,7	17,6	25,5
Zinsaufwendungen	1.337,5	5,8	1.236,6	5,7	100,9
Übrige Aufwendungen	1.509,9	6,5	1.175,0	5,4	334,9
	-21.164,1	91,2	-19.923,2	91,2	-1.240,9
Geschäftsergebnis	2.047,8	8,8	1.925,7	8,8	122,1
Zins- und Beteiligungsergebnis	64,7		24,5		40,2
Ergebnis vor Steuern	2.112,5		1.950,2		162,3
Steuern	-87,0		-121,7		34,7
Jahresergebnis	**2.025,5**		**1.828,5**		**197,0**

Der Anstieg bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung ist das Ergebnis aus gestiegenen Sollmieten (+ Tsd. € 470,7), gestiegenen Erlösen aus der Umlagenabrechnung (+ Tsd. € 256,5) und dem Anstieg der Erlösschmälerungen und Mietminderungen (+ Tsd. € 46,5).

Die planmäßigen Abschreibungen betrugen im Berichtsjahr Tsd. € 3.323,6. Wegen einer verkürzten Restnutzungsdauer (geplanter Abriss) wurden Tsd. € 538,6 abgeschrieben.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis resultiert aus Tsd. € 25,4 Zins- und aus Tsd. € 39,3 Beteiligungserträgen.

IV. FINANZLAGE

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2019 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 2020 sind dafür Ausgaben in Höhe von Tsd. € 15.629,0 bei Darlehensaufnahmen in Höhe von Tsd. € 11.357,2 vorgesehen.

V. VERMÖGENSLAGE

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2019 hinsichtlich der Fristigkeiten von Vermögens- und Schuldposten ausgeglichen.

Das Bilanzvolumen hat sich auf Tsd. € 116.141,8 (+Tsd. € 5.819,5) erhöht.

Das Anlagevermögen in Höhe von Tsd. € 111.211,6 (95,7 % des Bilanzvolumens) wird vollständig durch Eigenkapital in Höhe von Tsd. € 52.252,7 und langfristigem Fremdkapital in Höhe von Tsd. € 61.357,5 (insgesamt 97,8 % des Bilanzvolumens) gedeckt.

Die Eigenkapitalquote per 31.12.2019 beträgt 45,0 Prozent und hat sich um 0,5 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr vermindert.

VI. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

		31.12.2019	**31.12.2018**
Bilanzsumme	Tsd. €	123.536,8	117.214,1
Eigenkapitalquote	%	45,0	45,5
Eigenkapitalrentabilität	%	3,9	3,6
Jahresergebnis	Tsd. €	2.025,5	1.828,5
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	Tsd. €	22.048,6	21.367,9
Sollmieten	Tsd. €	15.620,8	15.150,0
Durchschnittliche Wohnungsmieten	€/m²/mtl.	4,68	4,54
Durchschnittliche Betriebs- und Heizkosten	€/m²/mtl.	2,40	2,30
Instandhaltungskosten Fremd- und Eigenleistung	€/m²	20,17	17,92
Fluktuationsquote	%	9,8	9,3
Leerstandsquote	%	5,1	4,5
Erlösschmälerungsquote	%	4,7	4,5
Zins- und Kapitaldienstquote	%	40,9	41,0

VII. PROGNOSEBERICHT

Insgesamt werden im neuen Geschäftsjahr und im Prognosezeitraum bis Ende 2024 positive Jahresergebnisse (größer Tsd. € 1.200,0) erwartet. Nach der Finanzplanung ist von einer gesicherten, aber bis 2023 abnehmenden Liquidität (größer Tsd. € 3.000,0) auszugehen.

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

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten werden 2020, bedingt durch höhere Erlösschmälerungen, um ca. 3,1 Prozent sinken. Für 2021 ist ein leichter Anstieg um ca. 0,3 Prozent, durch den geplanten Zugang des Neubaus „Augustiner Tor“, Ende 2020 zu erwarten. Mit Einsetzen der Abrissmaßnahmen ab 2021 wird eine Stabilisierung der Umsatzerlöse aus Sollmieten erwartet. Die Erlösschmälerungen sind rückläufig und geringe Steigerungen der Sollmieten durch Neuvermietung und Modernisierung führen zu einem konstanten Wert.

Im langfristigen Finanzplan wurden der weitere Einwohnerrückgang zwischen 2020 bis 2024 und die damit theoretische Erhöhung der Leerstandsquote ab 2020 auf 6,0 Prozent berücksichtigt. Für den Zeitraum bis 2020 ist kein Abriss vorgesehen. Es erfolgt aber bereits der Freizug von 4 Objekten bzw. 149 Mieteinheiten. Der Abriss ist für 2021 vorgesehen. Seit September 2018 ist die Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes 2030+ der Stadt Schwedt in Kraft. Die Genossenschaft setzt die Ziele des Stadtumbaukonzeptes unter Berücksichtigung der Marktlage und Wohnungsnachfrage um. Weitere Rückbaumaßnahmen nach 2021 werden wahrscheinlich notwendig.

Die notwendigen Sanierungs-, Modernisierungs-, Umbau- und Instandhaltungsmaßnahmen in den Bestandsobjekten lassen sich darstellen. Für die Instandhaltung stehen jährlich mindestens 10,00 € je m² Wohnfläche zur Verfügung. Dieser Betrag erhöht sich noch durch die Sachkosten des Regiebetriebes von jährlich 10,00 € je m² Wohnfläche. Für größere Baumaßnahmen wurden jährlich zusätzlich zwischen Tsd. € 12.545,0 in 2020 abnehmend auf Tsd. € 1.745,5 in 2024 geplant.

VIII. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Wesentlicher Bestandteil der Risikovorsorge zur Erhaltung der wirtschaftlichen Stabilität ist der mittelfristige Wirtschaftsplan, der ständig auf der Grundlage der aktuellen Kennziffern und Maßnahmen angepasst wird. Die monatlich bzw. quartalsweise erarbeiteten Managementinformationen sichern eine zeitnahe Beobachtung der für die wirtschaftliche Entwicklung maßgeblichen Faktoren, um so bei Fehlentwicklungen zielgerichtet entgegenzuwirken.

Die mittelfristige Planung weist für die Jahre 2020 bis 2024 eine gesicherte Liquidität der Genossenschaft aus. Die planmäßige Tilgung der Baudarlehen und der Altverbindlichkeiten ist gegeben. Neben der Instandhaltung und Instandsetzung sind ausreichend Mittel für die Erhöhung der Attraktivität und Werthaltigkeit der Wohnanlagen vorhanden. Mittel- und langfristig ist kein Risiko aus dem Bereich der Finanzierung und Besicherung erkennbar. Vorübergehend überschüssige Liquidität investiert die Genossenschaft ausschließlich in mündelsichere Geldanlagen mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Die wirtschaftliche Stabilität der Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt ist auch weiterhin von äußeren risikobehafteten Bedingungen abhängig. Solche Faktoren wie die Bevölkerungsentwicklung, die allgemeine konjunkturelle Entwicklung, die Entwicklung der sozialen Struktur und der Einkommen der wohnenden Mitglieder und der Wohnungsnachfrager und aufwandhebende gesetzliche Verordnungen üben einen unterschiedlichen Einfluss aus und sind ständig unter Beobachtung. Durch die Corona-Pandemie ergeben sich Risiken, die von uns aktuell nur sehr schwer einzuschätzen sind. Umso länger die Ausnahmesituation anhält, desto bedeutsamer werden die Risiken für uns sein. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs- , Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

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

Schwedt, den 15.05.2020

Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG

Stammert **Benthin**

Vorstand

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 – 31.12.2019

Bilanz zum 31. Dezember 2019 – Aktiva

A K T I V A	**31.12.2019**		**31.12.2018**
	Angaben in €	Angaben in €	Angaben in €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		22.692,26	6.355,20
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	95.494.480,10		93.044.661,88
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	4.656.207,69		4.889.293,19
3. Grundstücke ohne Bauten	3.486.961,57		3.486.961,57
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	253.752,37		257.297,83
5. Anlagen im Bau	6.467.959,24		6.737,52
6. Bauvorbereitungskosten	673.228,33	111.032.589,30	1.567.410,98
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	6.300,00		6.300,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	150.000,00	156.300,00	150.000,00
Anlagevermögen		**111.211.581,56**	**103.415.018,17**
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	7.394.117,63		6.890.810,13
2. Andere Vorräte	100.050,62	7.494.168,25	97.828,02
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	90.316,58		84.783,48
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	1.748,00		0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.627,73		12.788,56
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	28.907,80		4.275,47
5. Sonstige Vermögensgegenstände	183.634,25	324.234,36	169.302,96
III. Flüssige Mittel			
. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.933.199,79		5.257.983,48
2. Bausparguthaben	1.504.747,86	4.437.947,65	1.227.801,35
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		68.914,35	53.465,57
Bilanzsumme Aktiva		**123.536.846,17**	**117.214.057,19**

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 – 31.12.2019

Bilanz zum 31. Dezember 2019 – Passiva

PASSIVA	31.12.2019		31.12.2018
	Angaben in €	Angaben in €	Angaben in €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres	198.570,00		556.030,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.548.236,97		4.573.019,03
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.185,00	4.750.991,97	56.885,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
31.12.2019 € 13.283,71			
(31.12.2018 € 15.976,97)			
II. Kapitalrücklage		38.725,00	34.375,00
III. Ergebnisrücklage			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	26.466.048,07		26.466.048,07
2. Gesetzliche Rücklage	7.947.687,31		7.745.140,74
3. Bauerneuerungsrücklage	11.414.594,37		9.768.949,78
4. Andere Ergebnisrücklagen	14.550,69	45.842.880,44	14.550,69
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.025.465,66		1.828.493,99
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-202.546,57	1.822.919,09	-182.849,40
Eigenkapital insgesamt		**52.455.516,50**	**50.860.642,90**
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	94.363,00		66.260,00
2. Sonstige Rückstellungen	391.180,49	485.543,49	360.719,62
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.178.375,50		48.967.536,56
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.200.216,67		7.721.049,37
3. Erhaltene Anzahlungen	7.506.834,35		7.301.338,94
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	234.464,58		218.914,99
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.391.136,07		1.646.921,86
6. Sonstige Verbindlichkeiten	84.759,01	70.595.786,18	70.672,95
davon aus Steuern € 42.805,81			
(31.12.2018 € 39.136,73)			
Bilanzsumme Passiva		**123.536.846,17**	**117.214.057,19**

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 – 31.12.2019

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2019 – 31.12.2019

	2019		2018
	Angaben in €	Angaben in €	Angaben in €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.048.592,57		21.367.854,45
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	59.326,96	22.107.919,53	55.317,68
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		503.307,50	74.887,48
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		228.116,89	140.316,04
4. Sonstige betriebliche Erträge		372.613,85	210.512,34
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.990.283,07		9.217.945,47
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	57,87	9.990.340,94	25,43
Rohergebnis		**13.221.616,83**	**12.630.917,09**
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.345.135,10		3.365.424,74
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	707.430,01	4.052.565,11	681.675,42
davon für Altersversorgung: 41.747,55 € (2018 15.061,87 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.862.182,41	3.836.734,31
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.500.976,24	1.166.570,36
9. Erträge aus Beteiligungen		39.263,56	5.807,10
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		25.447,08	18.670,78
davon aus Abzinsung: 14.399,99 € (2018 1.132,05 €)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.337.494,75	1.236.566,20
davon aus Abzinsung: 8.361,57 € (2018 9.868,17 €)			
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		87.016,40	121.721,19
Ergebnis nach Steuern		2.446.092,56	2.246.702,75
13. Sonstige Steuern		420.626,90	418.208,76
Jahresüberschuss		**2.025.465,66**	**1.828.493,99**
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		**-202.546,57**	**-182.849,40**
Bilanzgewinn		**1.822.919,09**	**1.645.644,59**

Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2019

A. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BiLRUG), des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Nutzungsdauer beträgt für

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

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

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

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgt grundsätzlich zu den Anschaffungskosten.

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

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

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

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

Nach erfolgtem Verkauf von drei Splitterflächen (gesamt 66,0 m²) wurde der Abgang der Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von Tsd. € 1,6 erfasst.

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

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind die noch nicht mit den Mietern abgerechneten Betriebskosten der Abrechnungsperiode 2019 enthalten. Der Ausweis berücksichtigt eine vorgenommene pauschale Wertberichtigung zu den nicht abgerechneten Betriebskosten für den Wohnungsleerstand.

Forderungen und „Sonstige Vermögensgegenstände“ wurden zum Nennwert ausgewiesen. Das in den sonstigen Vermögensgegenständen enthaltene Insolvenzsicherungsguthaben Altersteilzeit in Höhe von Tsd. € 50,0 ist zu Gunsten der Arbeitnehmer verpfändet. Erkennbare Risiken wurden durch Wertberichtigungen berücksichtigt, uneinbringliche Forderungen aus der Vermietung wurden abgeschrieben.

Bei den Forderungen aus Vermietung erfolgte eine Einzelwertberichtigung für beendete Mietverhältnisse in Höhe von Tsd. € 94,1. Uneinbringliche Forderungen wurden insgesamt in Höhe von Tsd. € 44,3 abgeschrieben.

Für die voraussichtliche Steuerbelastung aus Körperschafts- und Gewerbesteuer 2019 wurde eine Rückstellung in Höhe von Tsd. € 28,1 gebildet.

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

1. Rückstellungen für Prüfungskosten	29,8 Tsd. €
2. Rückstellungen für Archivierungen	34,3 Tsd. €
3. Rückstellung für Urlaubs- und Gleitzeitansprüche AN	37,2 Tsd. €
4. Rückstellungen für Jubiläumszuwendungen	82,9 Tsd. €
5. Rückstellungen für Altersteilzeit	151,9 Tsd. €

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

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

Die Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG beträgt unverändert zum Vorjahr Tsd. € 26.466,0. Die gesetzliche Rücklage erhöht sich zum 31.12.2019 um Tsd. € 202,5 auf Tsd. € 7.947,7. Der Bilanzgewinn 2018 in Höhe von Tsd. € 1.645,6 wurde laut Beschluss der Vertreterversammlung vom 20.06.2019 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Diese beträgt zum 31.12.2019 nun Tsd. € 11.414,6.

Es bestehen aktive Latenzen in Höhe von Tsd. € 4.880,6. Diese Latenzen entfallen in den nächsten Jahren auf Grund der Abschmelzung der Verlustvorträge.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

D. Sonstige Angaben

1. Derivate Finanzinstrumente werden in der Genossenschaft nicht eingesetzt.

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

Angestellte	34
Regiehandwerker/Hausmeister	43
	77

Außerdem wurden drei Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederentwicklung

Mitglieder am 31.12.2018	**4.838**
Abgang im Geschäftsjahr gesamt	- 600
- davon zum Ablauf 2018	(546)
(Mitglieder am 01.01.2019)	(4.292)
Zugang im Geschäftsjahr	233
Mitglieder am 31.12.2019	**4.471**
Abgang zum Ablauf des Geschäftsjahres	- 203
Verbleibende Mitglieder am 01.01.2020	**4.268**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2019 um Tsd. € 24,8 auf Tsd. € 4.548,2 vermindert. Die Mitglieder haften mit den übernommenen Anteilen. Zum Stichtag sind von den verbleibenden Mitgliedern 29.493 Anteile á € 155,00 gezeichnet.

4. Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

5. Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 2.025.465,66 ab. Gemäß § 40 der Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses € 202.546,57 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 1.822.919,09 der Bauerneuerungsrücklage zuzuführen.

6. Mitglieder des Vorstandes

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

Uwe Benthin bis 31.12.2020
Bauingenieur

7. Mitglieder des Aufsichtsrates

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

8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Schwedt, den 15.05.2020

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 und 1 außerplanmäßige Aufsichtsratsbesprechung 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 01.01.2019 bis 31.12.2019 hat der Aufsichtsrat nach Prüfung und Beratung am 28.05.2020 zugestimmt.

Dem Vorschlag des Vorstandes, den Bilanzgewinn in Höhe von € 1.822.919,09 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, 28.05.2020

Gustav-Otto Rinas

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Anlagenspiegel per 31.12.2019

	Anschaffungs- u. Herstellungskosten						Abschreibungen					
	Stand am 01.01.2019	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+)	Umbuchungen (-)	Stand am 31.12.2019	in früheren Jahren	des Geschäftsjahres	auf Abgänge	kumuliert	Buchwert am 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2018
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I.Immaterielle Vermögensgegenstände	**311.948,24**	**21.994,89**	**16.338,09**	**0,00**	**0,00**	**317.605,04**	**305.593,04**	**5.649,83**	**16.330,09**	**294.912,78**	**22.692,26**	**6.355,20**
II.Sachanlagen												
Grundstücke mit Wohnbauten	154.485.229,58	5.676.620,34	1.644,43	296.499,32	0,00	160.456.704,81	61.440.567,70	3.521.657,01	0,00	64.962.224,71	**95.494.480,10**	**93.044.661,88**
Grundstücke mit Geschäftsbauten	11.616.693,91	8.247,43	0,00	0,00	0,00	11.624.941,34	6.727.400,72	241.332,93	0,00	6.968.733,65	**4.656.207,69**	**4.889.293,19**
Grundstücke ohne Bauten	3.486.961,57	0,00	0,00	0,00	0,00	3.486.961,57	0,00	0,00	0,00	0,00	**3.486.961,57**	**3.486.961,57**
Betriebs-u.Geschäftsausstattungen	1.013.924,15	89.999,18	45.137,75	0,00	0,00	1.058.785,58	756.626,32	93.542,64	45.135,75	805.033,21	**253.752,37**	**257.297,83**
Anlagen im Bau	6.737,52	5.427.847,10	0,00	1.033.374,62	0,00	6.467.959,24	0,00	0,00	0,00	0,00	**6.467.959,24**	**6.737,52**
Bauvorbereitungskosten	1.567.410,98	435.691,29	0,00	0,00	1.329.873,94	673.228,33	0,00	0,00	0,00	0,00	**673.228,33**	**1.567.410,98**
Sachanlagen insgesamt:	**172.176.957,71**	**11.638.405,34**	**46.782,18**	**1.329.873,94**	**1.329.873,94**	**183.768.580,87**	**68.924.594,74**	**3.856.532,58**	**45.135,75**	**72.735.991,57**	**111.032.589,30**	**103.252.362,97**
III.Finanzanlagen												
Beteiligungen	6.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**6.300,00**	**6.300,00**
Wertpapiere	150.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**150.000,00**	**150.000,00**
Finanzanlagen insgesamt:	**156.300,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**156.300,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**156.300,00**	**156.300,00**
Gesamtsumme:	**172.645.205,95**	**11.660.400,23**	**63.120,27**	**1.329.873,94**	**1.329.873,94**	**184.242.485,91**	**69.230.187,78**	**3.862.182,41**	**61.465,84**	**73.030.904,35**	**111.211.581,56**	**103.415.018,17**

Verbindlichkeitenspiegel für das Geschäftsjahr 2019

	Summe 31.12.2019	innerhalb eines Jahres	davon fällig: zwischen 1 u. 5 Jahren	nach 5 Jahren	Gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber	54.178.375,50	4.507.783,72	15.912.122,16	33.758.469,62	54.178.375,50	Grundschuld und Abtretung
Kreditinstituten	(48.967.536,56)	(4.183.842,85)	(17.304.462,54)	(27.479.231,17)	(48.967.536,56)	Mietforderungen
Verbindlichkeiten gegenüber anderen	7.200.216,67	596.064,66	2.355.589,23	4.248.562,78	7.200.216,67	Grundschuld und Abtretung
Kreditgebern	(7.721.049,37)	(577.740,17)	(2.274.524,32)	(4.868.784,88)	(7.721.049,37)	Mietforderungen
Erhaltene Anzahlungen	7.506.834,35 (7.301.338,94)	7.506.834,35 (7.301.338,94)	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	234.464,58 (218.914,99)	234.464,58 (218.914,99)	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	1.391.136,07 (1.646.921,86)	1.391.136,07 (1.646.921,86)	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	84.759,01 (70.672,95)	84.759,01 (70.672,95)	0,00	0,00		
	70.595.786,18	**14.321.042,39**	**18.267.711,39**	**38.007.032,40**		
	(65.926.434,67)					

Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG

Flinkenberg 26-30
16303 Schwedt/Oder

Telefon: 03332 5378-0
Fax: 03332 5378-20
Mail: info@wobag-schwedt.de
www.wobag-schwedt.de

Mein zu Hause in Schwedt!