Bericht
über die Prüfung der

Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG,
Schwedt/Oder,

unter Einbeziehung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2021

Inhaltsverzeichnis

		Seite
A.	**GESETZLICHER PRÜFUNGSAUFTRAG**	**5**
B.	**GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN**	**5**
	Lage der Genossenschaft	5
	Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Genossenschaft durch den Vorstand	5
C.	**GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG**	**7**
	I. Gegenstand der Prüfung	7
	II. Art und Umfang der Prüfung	7
D.	**FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG**	**9**
	I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	9
	1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	9
	2. Jahresabschluss	10
	3. Lagebericht	10
	II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	10
	III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	11
	1. Vermögenslage	11
	2. Finanzlage	14
	3. Ertragslage	18
E.	**ZUSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN AUS DER PRÜFUNG DER ORDNUNGSMÄßIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG**	**21**
	I. Tätigkeit der Organe	21
	1. Vorstand	21
	2. Aufsichtsrat	22
	3. Vertreterversammlung	22
	II. Geschäftsführungsorganisation	22
	III. Geschäftsführungsinstrumentarium	23
	IV. Einhaltung des Förderzwecks/Beteiligungen	25
	V. Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit	24
	1. Bewirtschaftung des Hausbesitzes	24
	2. Grundstücksbestand	26
	3. Bau- und Modernisierungstätigkeit	26
F.	**ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS**	**27**

ANLAGEN

I. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021

II. Lagebericht 2021

III. Rechtliche Verhältnisse

IV. Steuerliche Verhältnisse

V. Betriebliche Kennzahlen 2021

A. GESETZLICHER PRÜFUNGSAUFTRAG

1 Als gesetzlicher Prüfungsverband haben wir bei der

Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG,
Schwedt/Oder

(im Folgenden kurz Genossenschaft oder WOBAG genannt), gemäß § 53 Abs. 1 und 2 GenG zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung eine Pflichtprüfung durchgeführt. Der über diese Prüfung verfasste Bericht wurde nach den Grundsätzen des neuen IDW Prüfungsstandards 450 n. F. erstellt.

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

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

B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

LAGE DER GENOSSENSCHAFT

Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Genossenschaft durch den Vorstand

2 Unsere Stellungnahme beruht auf der Beurteilung der Lage der Genossenschaft durch den Vorstand im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 und im Lagebericht. Darüber hinaus wurden zur Beurteilung der Lage der Genossenschaft u. a. herangezogen: die Buchführung, Planungsrechnungen, die Mitgliederliste, Verträge sowie Aufsichtsratsprotokolle und Berichterstattungen an den Aufsichtsrat.

3 Der Vorstand hat den Jahresabschluss unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Der Einschätzung des Vorstandes liegt ein mehrjähriger Wirtschaftsplan zugrunde.

Auf folgende wesentliche Darstellungen zur Lage der Genossenschaft durch den Vorstand weisen wir hin:

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres beträgt T€ 2.285,4 (Vorjahr: Jahresüberschuss T€ 1.874,2).

Im bewirtschafteten Bestand standen am 31. Dezember 2021 201 Wohneinheiten (4,6 %) leer, nach 197 Wohneinheiten (4,5 %) zum Vorjahresstichtag.

Im Geschäftsjahr 2021 hat die Genossenschaft umfangreiche Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen im Wohnungsbestand auf hohem Niveau durchgeführt. Im Rahmen des Modernisierungsprogramms erfolgten im Stadtteil Talsand in der K.-Niederkirchner Straße 7-17 sowie zum Projekt “Kastanienhöfe“ in den Bestandsobjekten Leverkusener Straße 33-41 und Kastanienallee 1-7 u. a. die Ausstattung mit Aufzugsanlagen, Strangsanierungen sowie die Brandschutzsanierung der Keller.

Das Neubauvorhaben “Bungalow Palliativpflege“ wurde im Geschäftsjahres 2021 abgeschlossen, hier entstanden acht Wohnungen und eine Gewerbeeinheit.

Darüber hinaus wurde in 2021 der Neubau einer Kita begonnen, hier erfolgte zum Jahresende die Fertigstellung des Rohbaus.

Weiter wurden u. a. vielfältige Einzelmaßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung, Fassaden- und Balkonsanierungen sowie Dacherneuerungen durchgeführt.

Die Kosten für die Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen betrugen 2021 Mio. € 14,3.

Die Eigenkapitalquote beträgt 42,9 % des Bilanzvolumens nach 43,1 % zum Vorjahresstichtag.

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

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

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

4 Die Aussagen zum Geschäftsverlauf und zur Lage der Genossenschaft stimmen mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen überein. Die Beurteilung der Lage, des Fortbestandes und der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung der Genossenschaft erscheint uns aus heutiger Sicht plausibel. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist die Beurteilung der Lage der Genossenschaft durch den Vorstand im erforderlichen Umfang zutreffend dargestellt.

C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

I. GEGENSTAND DER PRÜFUNG

5 Gegenstand der Pflichtprüfung nach § 53 GenG sind zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft. In die Prüfung sind gemäß § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB die Einhaltung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften über den Jahresabschluss, den Lagebericht und der sie ergänzenden Vorschriften der Satzung sowie die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung einzubeziehen. Zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse bedarf es insbesondere einer Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder den Lagebericht ergeben. Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z. B. Untreuehandlungen oder Unterschlagungen, sowie die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten sind grundsätzlich nicht Gegenstand einer Abschlussprüfung. Im Verlauf unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.

II. ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

6 Die Prüfungshandlungen haben wir im Mai 2022 vorgenommen.

Alle erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Der Vorstand hat uns in einer berufsüblichen Vollständigkeitserklärung bestätigt, dass unter Berücksichtigung der maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätze in dem von uns geprüften Jahresabschluss für 2021 sämtliche bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände, Schulden (Verpflichtungen, Wagnisse etc.), Rechnungsabgrenzungen und Sonderposten berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten sowie alle erforderlichen Angaben gemacht sind.

Wir weisen darauf hin, dass die gesetzlichen Vertreter für die Rechnungslegung, die dazu eingerichteten internen Kontrollen (IKS) und die uns gegenüber gemachten Angaben die Verantwortung tragen. Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und die gemachten Angaben im Rahmen einer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG

I. ORDNUNGSMÄßIGKEIT DER RECHNUNGSLEGUNG

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

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

Die Lohn- und Gehaltsbuchhaltung erfolgt extern.

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

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

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

Das Belegwesen ist geordnet.

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

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

2. Jahresabschluss

8 Die Genossenschaft ist eine mittelgroße Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB. Die Bilanz zum 31. Dezember 2021 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2021 sind ordnungsgemäß aus dem Buchwerk der Genossenschaft entwickelt und ebenso wie der Anhang nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften für Genossenschaften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und der Satzung aufgestellt worden. Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem von uns geprüften Vorjahresabschluss übernommen. Die Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen wurden beachtet.

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

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

3. Lagebericht

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

II. GESAMTAUSSAGE DES JAHRESABSCHLUSSES

10 Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft.

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

III. ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

1. Vermögenslage

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

	31. Dezember 2021		31. Dezember 2020		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Langfristiges Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	13,2	0,0	17,8	0,0	-4,6
Sachanlagen	126.748,8	96,5	120.804,4	96,2	5.944,4
Finanzanlagen	6,3	0,0	156,3	0,1	-150,0
	126.768,3	96,5	120.978,5	96,3	5.789,8
Mittel- und kurzfristiges Vermögen					
Übriges Vorratsvermögen	368,8	0,3	233,4	0,2	135,4
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	481,0	0,4	411,5	0,3	69,5
Liquide Mittel	1.658,5	1,3	2.129,6	1,8	-471,1
Bausparguthaben	2.060,2	1,5	1.782,2	1,4	278,0
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	35,6	0,0	44,6	0,0	-9,0
	4.604,1	3,5	4.601,3	3,7	2,8
Bilanzvolumen	131.372,4	100,0	125.579,8	100,0	5.792,6
Passiva					
Langfristiges Kapital					
Eigenkapital	56.418,5	42,9	54.114,3	43,1	2.304,2
Fremdkapital	71.256,4	54,2	67.145,9	53,5	4.110,5
	127.674,9	97,1	121.260,2	96,6	6.414,7
Mittel- und kurzfristiges Kapital					
Rückstellungen	690,1	0,5	486,1	0,4	204,0
Verbindlichkeiten	3.007,4	2,4	3.833,5	3,0	-826,1
	3.697,5	2,9	4.319,6	3,4	-622,1
Bilanzvolumen	131.372,4	100,0	125.579,8	100,0	5.792,6

12 In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	T€
Bilanzsumme	138.894,4
Betriebskostenvorlagen mit den Vorschüssen der Mieter	-7.521,1
Mietkautionsguthaben mit Verbindlichkeiten aus Vermietung	-0,9
Bilanzvolumen laut Vermögenslage	131.372,4

13 Unter den Sachanlagen sind folgende Werte bilanziert:

	31. Dezember 2021	31. Dezember 2020	Veränderungen
	T€	T€	T€
Grund und Boden	14.139,2	13.958,5	180,7
Gebäude	108.250,0	103.039,2	5.210,8
Außenanlagen	2.525,4	1.199,0	1.326,4
Betriebs- und Geschäftsausstattung	254,1	265,0	-10,9
Anlagen im Bau	659,5	927,1	-267,6
Bauvorbereitungskosten	920,6	1.415,6	-495,0
	126.748,8	120.804,4	5.944,4

Die Zunahme des Sachanlagevermögens resultiert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten im Rahmen der Bautätigkeit (T€ 9.692,0) und Zugänge von Betriebs- und Geschäftsausstattung (T€ 83,8), denen Zuschreibungen (T€ 142,9) sowie Abschreibungen von T€ 3.974,3 (davon planmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 3.794,9 und Abschreibungen aufgrund verkürzter Restnutzungsdauer bei Abrissobjekten in Höhe von T€ 179,4) gegenüberstehen.

Das im Geschäftsjahr 2020 in Anlagen im Bau bilanzierte Grundstück für die Außenanlagen des Neubauvorhabens “Augustiner Tor“ in Höhe von T€ 180,7 wurde mit Fertigstellung in 2021 in Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht.

14 Die Finanzanlagen beinhalten die Beteiligungen an der GVV Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH (T€ 6,3). Im Geschäftsjahr erfolgte der Abgang von festverzinslichen Wertpapieren des Anlagevermögens in Höhe von T€ 150,0.

15 Das übrige Vorratsvermögen (T€ 368,8) umfasst mit T€ 231,8 Betriebskostenvorlagen sowie mit T€ 137,0 den Bestand an Reparaturmaterialvorräten nach stichtagsnahen Inventuren.

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

	31. Dezember 2021	31. Dezember 2020	Veränderungen
	T€	T€	T€
Forderungen aus/gegen			
Vermietung	66,8	47,3	19,5
Lieferungen und Leistungen	15,2	59,1	-43,9
Beteiligungsunternehmen	19,9	40,6	-20,7
Sonstige Vermögensgegenstände	379,1	264,5	114,6
	481,0	411,5	69,5

Die Forderungen aus Vermietung (vor Wertberichtigungen) sind um T€ 59,2 gestiegen und entsprechen 0,8 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (Vorjahr: 0,5 %).

Abschreibungen auf Mietforderungen wurden im Berichtsjahr in Höhe von T€ 70,6 vorgenommen.

Die Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen betreffen die Gewinnausschüttung für 2021.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten mit T€ 260,0 Wertguthaben für die Insolvenzabsicherung von Altersteilzeitarbeitsverhältnissen.

17 Die Eigenkapitalquote im Verhältnis zum Bilanzvolumen beträgt 42,9 % (Vorjahr: 43,1 %). Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	31. Dezember 2021	31. Dezember 2020	Veränderungen
	T€	T€	T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	4.543,3	4.530,4	12,9
Kapitalrücklage	49,9	43,9	6,0
Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	26.466,0	26.466,0	0,0
Gesetzliche Rücklage	8.363,6	8.135,1	228,5
Bauerneuerungsrücklage	14.924,3	13.237,5	1.686,8
Andere Ergebnisrücklagen	14,6	14,6	0,0
Bilanzgewinn	2.056,8	1.686,8	370,0
	56.418,5	54.114,3	2.304,2

Der Bilanzgewinn 2020 von T€ 1.686,8 wurde auf Grund des Beschlusses der Vertreterversammlung in 2021 der Bauerneuerungsrücklage zugeführt. Vom Jahresüberschuss 2021 (T€ 2.285,4) wurden T€ 228,5 der gesetzlichen Rücklage zugeführt.

18 Die langfristigen Verbindlichkeiten (T€ 71.256,4) erhöhten sich durch Valutierungen von Darlehen in Höhe von gesamt T€ 9.430,0, von denen T€ 5.830,0 Modernisierungsvorhaben zu Bestandsobjekten des Stadtumbauprojektes “Kastanienhöfe“ und T€ 1.705,0 das Modernisierungsvorhaben an der K.-Niederkirchner-Straße 7-17 betreffen. Weitere T€ 1.295,0 betreffen das Neubauprojekt Bungalow “Palliativpflege“ sowie T€ 600,0 den Neubau einer Kita. Diesen stehen planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 5.319,5 gegenüber.

19 Die kurzfristigen Rückstellungen (T€ 690,1) umfassen im Wesentlichen Verpflichtungen aus Altersteilzeit (T€ 383,9), Jubiläumszuwendungen (T€ 94,9), Archivierungskosten (T€ 35,6), Urlaubs- und Gleitzeitverpflichtungen (T€ 47,7), Prüfungskosten (T€ 28,0) sowie Steuerrückstellungen (T€ 36,8).

20 Die kurzfristigen Verbindlichkeiten (T€ 3.007,4) beinhalten überwiegend Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (T€ 1.809,4) sowie Verbindlichkeiten aus kurzfristigem Fremdkapital (T€ 616,8).

21 Insgesamt ist das Bilanzvolumen um T€ 5.792,6 auf T€ 131.372,4 gestiegen. Bei den Aktiva erhöhte sich insbesondere das Sachanlagevermögen. Die Zunahme der Passiva resultiert vornehmlich aus dem Anstieg des Fremdkapitals.

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) stieg von 96,3 % auf 96,5 %; der Anteil der langfristigen Finanzierung stieg von 96,6 % auf 97,1 %.

Die dem Unternehmen langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren neben langfristigen Vermögenswerten noch T€ 906,6 im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Dem kurzfristigen Vermögen von T€ 4.604,1 stehen kurz- und mittelfristiges Kapital von T€ 3.697,5 gegenüber.

2. Finanzlage

22 Zum 31. Dezember 2021 verfügte die Genossenschaft über liquide Mittel in Höhe von Mio. € 1,7. Der Finanzmittelbestand setzt sich aus Barmitteln und Termin- sowie Festgeldguthaben zusammen.

Die Genossenschaft konnte im Berichtszeitraum ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen.

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

	2021	2020
	T€	T€
Periodenergebnis	2.285,4	1.874,2
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.843,3	4.192,3
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	183,7	57,4
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	60,8	87,1
Buchgewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen	0,0	-7,6
Sonstige Zuschüsse	-39,9	-32,0
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Forderungen	-256,7	-292,0
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten	-833,3	1.727,2
Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.414,3	1.384,3
Sonstige Beteiligungserträge	-27,1	-55,1
Ertragsteueraufwand	118,1	115,1
Ertragsteuerzahlungen	-92,2	-108,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.656,4	8.942,0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-9.783,1	-13.976,0
Einzahlungen auf den Abgang von Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	150,0	24,4
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	-278,0	-277,5
Erhaltene Zinsen	11,4	11,0
Erhaltene Beteiligungserträge	27,1	55,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-9.872,6	-14.163,0
Veränderung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	12,9	-17,8
Kapitalrücklage	6,0	5,2
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-5.319,5	-5.134,6
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	9.430,0	10.923,0
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	39,9	32,0
Gezahlte Zinsen	-1.424,2	-1.389,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.745,1	4.418,3
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-471,1	-802,7
Stand Finanzmittel zum 31. Dezember	1.658,5	2.129,6

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit von T€ 9.872,6 übersteigt die Mittelzuflüsse aus laufender Geschäfts- und Finanzierungstätigkeit von insgesamt T€ 9.401,5 um T€ 471,1.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reicht im Berichtsjahr nicht aus, die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 5.319,5 zu bedienen.

24 Die Genossenschaft hat im Januar 2022 einen mehrjährigen Wirtschaftsplan für den Zeitraum 2022 bis 2026 erstellt, dieser wurde am 27. Januar 2022 vom Aufsichtsrat bestätigt.

Folgende grundlegende Prämissen liegen der Finanzplanung zugrunde:

Mietenentwicklung:	Die Erlöse aus Vermietung steigen sukzessiv von T€ 16.461,3 in 2022 auf T€ 16.852,5 in 2026. Die wegen geplanter Modernisierung steigenden Umlagen gemäß § 559 BGB sind neben dem Zugang aus Mieten für den geplanten Neubau "Kastanienhöfe“ sowie dem Abgang aus Mieten durch Abriss und Stilllegungen in den Jahren 2022 bis 2026 berücksichtigt.
Erlösschmälerungen:	Für den Leerstand wurden Erlösschmälerungen von 5,4 % der Kaltmiete im Jahr 2022 steigend auf 5,9 % im Jahr 2023, danach sinkend auf 4,8 % ab Jahr 2024 angenommen.
Kapitaldienst:	Aufgrund derzeit geltender Zins- und Tilgungspläne sind Zinsen bis 4,51 % p. a. berücksichtigt.
Kreditaufnahme:	Kreditaufnahme in 2022 Mio. € 10,6 in 2023 Mio. € 2,6, in 2024 und 2025 jeweils Mio. € 1,6.
Baukostenzuschüsse:	In 2022 T€ 600,0 sowie in 2023 T€ 3.276,0.
Sondertilgung:	Ablösung eines Variodarlehens in Höhe von T€ 1.640,0 in 2023.
Leerstand:	Der Leerstand für Wohnungen beträgt zum 31. Dezember 2021 201 im bewirtschafteten Bestand. Im Rahmen des Stadtumbaukonzeptes soll dem Leerstand durch Abriss oder Rückbau in den kommenden Jahren ab 2022 weiter entgegengewirkt werden.
Instandhaltung/ Instandsetzung:	Die Fremdkosten für Instandhaltung sind insgesamt in Höhe von Mio. € 18,0 für die kommenden fünf Jahre angesetzt.

Baumaßnahmen: Für Baumaßnahmen sind bis einschließlich 2026 Mio. € 17,4 berücksichtigt bei Kreditaufnahmen in Höhe von insgesamt Mio. € 16,6 sowie restlich aus geplanten Baukostenzuschüssen.

Eventuelle Ertragsteuerbelastungen sind nach einer Prognoserechnung für die Jahre 2022 bis 2026 mit T€ 100,0 p. a. mit einbezogen worden.

Die Prämissen sind nachvollziehbar und erscheinen uns aus der jetzigen Sicht vertretbar.

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

	2022	2023	2024	2025	2026
	T€	T€	T€	T€	T€
Jahresergebnis	1.000,3	1.668,8	933,1	1.075,5	1.323,5
Liquidität 1. Januar	3.718,7 [1]	3.193,9	4.326,2	5.006,6	5.949,4
Einnahmen	34.740,5	29.511,3	25.392,2	25.488,2	24.042,5
Ausgaben	-35.265,3	-28.379,0	-24.711,8	-24.545,4	-22.965,7
Liquidität 31. Dezember	3.193,9	4.326,2	5.006,6	5.949,4	7.026,2

Aus der Planungsrechnung ergibt sich für den Zeitraum bis 2026 eine ausreichende Liquidität.

[1] Wert wurde an den tatsächlichen Stand der flüssigen Mittel sowie der Bausparguthaben zum 31. Dezember 2021 angepasst.

3. Ertragslage

25 Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	2021		2020		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	22.755,2	95,0	22.345,6	97,7	409,6
Übrige Umsatzerlöse und Erträge	533,3	2,2	284,4	1,2	248,9
Bestandsveränderungen	437,0	1,8	-78,2	-0,3	515,2
Aktivierte Eigenleistungen	248,0	1,0	327,8	1,4	-79,8
	23.973,5	100,0	22.879,6	100,0	1.093,9
Betriebskosten und Grundsteuer	7.426,3	31,0	7.203,8	31,5	222,5
Instandhaltungsaufwand	2.920,2	12,2	2.617,4	11,4	302,8
Personalaufwendungen	4.493,4	18,7	4.230,4	18,5	263,0
Abschreibungen	3.986,3	16,6	4.192,3	18,3	-206,0
Zinsaufwand	1.432,7	6,0	1.402,5	6,1	30,2
Übrige Aufwendungen	1.356,6	5,7	1.317,2	5,8	39,4
	-21.615,5	90,2	-20.963,6	91,6	-651,9
Geschäftsergebnis	2.358,0	9,8	1.916,0	8,4	442,0
Zins- und Beteiligungsergebnis	45,5		73,3		-27,8
Ergebnis vor Steuern	2.403,5		1.989,3		414,2
Steuern	-118,1		-115,1		-3,0
Jahresergebnis	2.285,4		1.874,2		411,2

Die Zunahme der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert aus den um T€ 307,8 gestiegenen Sollmieten bei gleichzeitig gesunkenen Umlagenerlöse um T€ 89,9 gegenüber dem Vorjahr sowie einem Rückgang der Erlösschmälerungen und Mietminderungen um T€ 191,7.

Die übrigen Umsatzerlöse und Erträge resultieren im Wesentlichen aus Versicherungsentschädigungen (T€ 192,0), Zuschreibungen (T€ 142,9), Ausbuchungen von Verbindlichkeiten (T€ 52,7), Zuschüssen (T€ 39,9) und Kostenerstattungen (T€ 36,4).

Die Betriebskosten einschließlich Grundsteuer erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 222,5. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf höhere verbrauchsabhängige Heizkosten, gestiegene Hausreinigungskosten aufgrund Tarifsteigerungen sowie gestiegenen Kosten für die Inbetriebnahme weiterer Aufzugsanlagen zurückzuführen.

Die Instandhaltungsaufwendungen (Fremdleistungen) sind um T€ 302,8 gestiegen.

Der Anstieg der Personalaufwendungen um T€ 263,0 gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der Anzahl der Arbeitskräfte in der Regieabteilung zurückzuführen.

Die Abschreibungen des Geschäftsjahres (T€ 3.986,3) enthalten T€ 179,4 Abschreibungen wegen verkürzter Restnutzungsdauer bei geplantem Abriss von Gebäuden gemäß fortgeschriebenem Sanierungskonzept.

Die Aufnahme von Darlehen in den Geschäftsjahren 2020 und 2021 führten zu einer Zunahme der Zinsaufwendungen. Der durchschnittliche Zinssatz für das Fremdkapital beläuft sich im Geschäftsjahr 2021 auf 2,05 % nach 2,17 % im Vorjahr.

Das Verhältnis der Zinsaufwendungen zu den Nettokaltmieten beträgt im Geschäftsjahr 2021 9,2 % (Vorjahr: 9,4 %) und das des Kapitaldienstes zu den Mieteinnahmen unverändert 43,8 % zum Vorjahr.

Die übrigen Aufwendungen sind im Wesentlichen aufgrund höherer Kosten für den Regiebetrieb (T€ +45,4) gestiegen.

26 Das Zins- und Beteiligungsergebnis (T€ 45,5) resultiert aus Zins- (T€ 18,4) und Beteiligungserträgen (T€ 27,1).

Das Jahresergebnis 2021 in Höhe von T€ 2.285,4 hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 411,2 erhöht.

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

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

	2021 Gewinn/ Verlust (-) T€	2020 Gewinn/ Verlust (-) T€
Hausbewirtschaftung		
Vermietung	2.643,9	2.817,0
Umlagen	-225,5	-254,1
	2.418,4	2.562,9
Bau- und Modernisierungstätigkeit	207,8	287,6
Mitgliederbetreuung	-116,8	-118,1
Unternehmensentwicklung	-151,4	-816,4
	2.358,0	1.916,0

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

	2021 T€	2020 T€	Veränderungen T€
Umsatzerlöse (ohne Umlagen)	16.114,6	15.806,8	307,8
Erlösschmälerungen	-677,4	-869,1	191,7
Sonstige Erträge	390,5	284,4	106,1
	15.827,7	15.222,1	605,6
Abschreibungen	3.732,7	3.409,8	322,9
Zinsaufwendungen	1.432,7	1.402,5	30,2
Instandhaltung (einschließlich Gemeinkosten)	5.363,7	5.083,8	279,9
Verwaltungsaufwand	2.111,8	1.987,0	124,8
Übrige Aufwendungen	542,9	522,0	20,9
	-13.183,8	-12.405,1	-778,7
Ergebnis Vermietung vor Umlagen	2.643,9	2.817,0	-173,1
Umlagenergebnis			
Bestandserhöhung	7.753,0	7.315,9	437,1
Umsatzerlöse aus Umlagen	7.317,9	7.407,8	-89,9
Umlagefähige Betriebskosten (einschließlich auf Leerstand entfallend)	-7.980,4	-7.583,7	-396,7
Bestandsminderung	-7.316,0	-7.394,1	78,1
	-225,5	-254,1	28,6
Ergebnis Vermietung (gesamt)	2.418,4	2.562,9	-144,5

Das Ergebnis der Sparte Vermietung ist geprägt durch gestiegene Umsatzerlöse, gesunkenen Erlösschmälerungen sowie höheren sonstigen Erträgen bei gleichzeitig gestiegenen Abschreibungen, Instandhaltungs- sowie Verwaltungsaufwendungen. Das Vermietungsergebnis vor Umlagen ist zum Vorjahr um T€ 173,1 gesunken.

Die Veränderung des Umlagenergebnisses beträgt zum Vorjahr T€ 28,6.

Die Genossenschaft rechnet damit, dass von den im Jahr 2021 angefallenen und abrechenbaren Betriebskosten T€ 227,3 aufgrund von Leerstand, Freizug u. a. nicht mit den Mietern abgerechnet werden können und somit vom Unternehmen zu tragen sind.

29 Im Bereich Bau- und Modernisierungstätigkeit führen aktivierte Eigenleistungen in Verrechnung mit Verwaltungskosten zum Gewinn von T€ 207,8 und in der Sparte Mitgliederbetreuung führen Verwaltungskosten zum Verlust von T€ 116,8. Bei der Unternehmensentwicklung beeinflussen Zuschreibungen (T€ 142,9), Abschreibungen zur Anpassung an die verkürzte Restnutzungsdauer bei zum Abriss vorgesehenen Wohngebäuden in Höhe von T€ 179,4 sowie übrige Aufwendungen (T€ 114,9) das Ergebnis.

E. ZUSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN AUS DER PRÜFUNG DER ORDNUNGSMÄßIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

I. TÄTIGKEIT DER ORGANE

30 Hinsichtlich der rechtlichen Verhältnisse der Genossenschaft einschließlich der Besetzung des Vorstandes und des Aufsichtsrates sowie zur Vertreterversammlung verweisen wir auf Anlage III unseres Berichtes.

1. Vorstand

31 Der Bericht über unsere Prüfung, der den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 einbezog, wurde in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat beraten und am 17. Juni 2021 von der Vertreterversammlung zur Kenntnis genommen.

Die in § 339 HGB bezeichneten Unterlagen betreffend das Geschäftsjahr 2020 wurden am 17. September 2021 im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht.

Im Berichtsjahr fanden sechs gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt. Neben der Beratung der Mittelfristplanung und dem Soll-Ist-Vergleich wurde insbesondere über Bau- und Modernisierungsvorhaben, den Neubau „Augustiner Tor“ sowie zum geplanten Stadtumbau III (Kastanienhöfe) beraten.

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

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

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

2. Aufsichtsrat

32 Der Aufsichtsrat tagte im Geschäftsjahr sechsmal gemeinsam mit dem Vorstand.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020, den Lagebericht 2020 und den Vorschlag zur Ergebnisverwendung geprüft. Über das Ergebnis der Prüfung hat er die Vertreterversammlung am 17. Juni 2021 vor Feststellung des Jahresabschlusses unterrichtet.

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass der Aufsichtsrat die ihm gemäß GenG und Satzung obliegenden Verpflichtungen erfüllt und die ihm zustehenden Rechte wahrgenommen hat.

3. Vertreterversammlung

33 Im Geschäftsjahr 2021 fand eine Vertreterversammlung statt.

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

II. GESCHÄFTSFÜHRUNGSORGANISATION

34 Die gesetzlich und satzungsrechtlich vorgeschriebenen Organe waren im Prüfungszeitraum ordnungsgemäß besetzt.

Die Aufgabengebiete der Vorstandsmitglieder werden durch den vorliegenden Geschäftsverteilungsplan sachgerecht zugeordnet.

Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat liegen vor.

Über Aufsichtsratssitzungen und Vertreterversammlungen werden aussagefähige Protokolle erstellt.

Die Geschäftsführungsorganisation gab keinen Anlass zu Bedenken.

III. GESCHÄFTSFÜHRUNGSINSTRUMENTARIUM

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

Personal- und Betriebsorganisation

Die Genossenschaft beschäftigte am 31. Dezember 2021 neben zwei Vorstandsmitgliedern, 32 Angestellte, 27 Handwerker, 19 Hauswarte und Hausmeister und zwei Auszubildende.

Ein Organisationsplan liegt vor. Daraus gehen Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche, Zuständigkeiten und Weisungsbefugnisse hervor. Arbeitsplatzbeschreibungen liegen jeweils für die Mitarbeiter vor. Vertretungsregelungen sind berücksichtigt.

Internes Kontrollsystem

36 In der Genossenschaft sind im Bereich des Zahlungsverkehrs, der Führung der Mitgliederliste, Sollmietenerfassung und des Vertragswesens organisatorische Sicherungsmaßnahmen, insbesondere durch das Vier-Augen-Prinzip, eingerichtet. Weitere Überwachungsmaßnahmen sind durch nachgelagerte Kontrollen vom Vorstand eingerichtet.

Die Genossenschaft holt für die Vergabe größerer Aufträge mindestens drei Konkurrenzangebote ein.

Planungswesen und Risikofrüherkennung

37 Die Genossenschaft hat eine fünfjährige Finanzplanung bis 2026 erstellt. Die Überarbeitung der mittelfristigen Finanzplanung erfolgt jährlich. In einem kürzeren Zeitintervall (monatlich) erfolgt die laufende Liquiditätsüberwachung. Ein Soll-Ist-Vergleich wird quartalsweise für die Ausgaben von Investitionen und Instandhaltungen vorgenommen.

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

Das Planungswesen als Element der Risikofrüherkennung entspricht den betrieblichen Erfordernissen.

Versicherungsschutz

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

Ergebnis

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

IV. EINHALTUNG DES FÖRDERZWECKS/BETEILIGUNGEN

40 Zweck der Genossenschaft ist nach § 2 Abs. 1 der Satzung die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere, sozial und wirtschaftlich verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen. Sie ist an der Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH beteiligt.

Der in der Satzung genannte Unternehmensgegenstand ist mit dem Förderzweck der Mitglieder i. S. v. § 1 GenG vereinbar.

Ergebnis

41 Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

V. GRUNDLAGEN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHEN TÄTIGKEIT

1. Bewirtschaftung des Hausbesitzes

42 Die Genossenschaft ist Eigentümerin folgender Mietbestände:

	2021		2020	
	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche
		m²		m²
Wohnungen, WG-Zimmer	4.358	263.066	4.350	262.445
Gewerbeeinheiten	57	6.161	57	5.911
	4.415	269.227	4.407	268.356
Garagen/Stellplätze/Carports	1.209		1.161	
Eigengenutzte Einheiten (ohne Verwaltungsgebäude)	14	487	15	521

Ferner betragen die Nutzflächen für die Geschäftsstelle 1.122 m² und für den Regiebetrieb 945 m².

Gegenüber dem Vorjahr haben sich Veränderungen durch Neubau von acht Wohnungen, einer Gewerbeeinheit sowie 48 Carport- und Stellplätzen ergeben. Darüber hinaus erfolgte die Umwandlung einer Gewerbeeinheit in eine eigengenutzte Einheit sowie der Abgang einer eigengenutzten Einheit.

43 Am 31. Dezember 2021 waren nach Angaben des Unternehmens 201 Wohneinheiten (4,6 %) nicht vermietet.

44 Die Sollmieten für Wohnungen erhöhten sich um insgesamt T€ 209,4. Erlösmindernd haben sich der Abriss sowie die Zusammenlegung von Wohnraum ausgewirkt (T€ 354,0 einschließlich Vorjahresauswirkungen). Erlöserhöhend wirkten sich Neuvermietungszuschläge und Vertragsänderungen (T€ 115,9), Mieterhöhungen nach § 559 BGB aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen (T€ 25,6) sowie Vorjahresauswirkungen (T€ 421,9) aus.

45 Die ab 1. Januar 2022 geltende Verpflichtung (§ 6a Heizkostenverordnung) zur monatlichen Verbrauchsinformation der Mieter in Wohnungen mit fernablesbaren Geräten wird in jenen Liegenschaften, die die technischen Voraussetzungen bieten, auskunftsgemäß umgesetzt. Diese Mieter werden monatlich informiert.

46 Die Aufwendungen für die Instandhaltung des eigenen Hausbesitzes sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 279,9 auf T€ 5.363,7 gestiegen. Sie setzen sich zusammen aus:

	2021		2020	Veränderungen
	T€	T€	T€	T€
Fremdkosten		2.920,2	2.617,4	302,8
Leistungen der Regieabteilung				
Personalkosten (Handwerker/Hausmeister)	1.329,4			
Sachkosten/Abschreibungen	255,1	1.584,5	1.602,0	-17,5
Verwaltungsgemeinkosten		859,0	864,4	-5,4
Gesamtaufwand		5.363,7	5.083,8	279,9

Der Instandhaltungsaufwand betrug im Berichtsjahr € 19,74 je m² bewirtschafteter Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: € 18,77 je m² Wohn-/Nutzfläche). Unter Einbeziehung der aktivierten Modernisierungskosten betragen die Modernisierungs- und Instandhaltungskosten € 45,12 je m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: € 37,52 je m² Wohn-/Nutzfläche).

Auch im Geschäftsjahr 2021 fielen Instandhaltungsaufwendungen für Maßnahmen zur Wiedervermietung an.

2. Grundstücksbestand

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

Am 31. Dezember 2021 verfügt die Genossenschaft nach ihren Unterlagen über eine Gesamtgrundstücksfläche von 529.739 m² mit einem Buchwert von Mio. € 14,1.

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

3. Bau- und Modernisierungstätigkeit

48 Die Genossenschaft führte auch im Geschäftsjahr 2021 umfassende Neubau-, Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen im Umfang von Mio. € 9,8 durch.

Den Schwerpunkt der Bautätigkeit bildete die Neubaumaßnahme “Bungalow Palliativpflege“. Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2020 mit dem Neubau von acht Wohnungen und einer Gewerbeeinheiten begonnen, die Fertigstellung erfolgte im Geschäftsjahr 2021. Hierfür sind Baukosten in Höhe von T€ 1.271,8 angefallen, welche vollständig mit Fremdmitteln finanziert wurden.

Für Außenanlagen (20 Mieterboxen/28 Carports) zur Neubaumaßnahme “Augustiner Tor“ entstanden im Geschäftsjahr weitere abschließende Kosten in Höhe von T€ 460,1 (Gesamtkosten Baumaßnahme T€ 1.206,8).

Die Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen betreffen insbesondere Maßnahmen in der Leverkusener Straße 33-41 im Umfang von T€ 2.646,2 sowie Maßnahmen in der Kastanienallee 1-7 (T€ 2.088,9) und der K.-Niederkirchner Straße 7-17 (T€ 1.390,9).

Für die in 2021 im Bau befindliche Neubaumaßnahme “Kita“ sind bis zum Bilanzstichtag Baukosten in Höhe von T€ 541,3 angefallen. Die Kostenschätzungen per dato gehen von Gesamtbaukosten in Höhe von Mio. € 1.927,7 aus, die in Höhe von T€ 1.300,0 mit Fremdmitteln sowie in Höhe von T€ 600,0 mit Zuschüssen finanziert werden sollen.

Für weitere, in Folgejahren, geplante Modernisierungs-, Umbau- und Neubaumaßnahmen wurden im Geschäftsjahr T€ 456,4 für Planungs- und Projektierungsleistungen investiert.

Das Gesamtvolumen sämtlicher in 2022 vorgesehener Investitionsmaßnahmen (Instandhaltung, Modernisierung sowie Neubau) beträgt laut Wirtschaftsplan 2021 (Stand: Januar 2022) T€ 14.018,5. Die Finanzierung dieser Maßnahmen ist mit T€ 10.637,2 (für 2022) durch Fremdmittel, T€ 600,00 durch einen ILB-Zuschuss und restlich durch Eigenmittel vorgesehen.

F. ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

49 Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen.

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschlusses einschließlich des Lageberichtes. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

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

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung von 4.415 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat. Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht

Die Buchführung entspricht formell und materiell den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Anforderungen und stellt die Situation der Genossenschaft zutreffend dar.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2021 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldteilen ausgeglichen. Die Eigenkapitalquote im Verhältnis zum Bilanzvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 42,9 % (Vorjahr: 43,1 %).

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2021 gewährleistet. Aus der Planungsrechnung der Genossenschaft ergibt sich in den Folgejahren eine ausreichende Liquidität.

Im Geschäftsjahr 2021 entstand ein Jahresüberschuss von T€ 2.285,4 (Vorjahr: Jahresüberschuss T€ 1.874,2) bei einem Überschuss aus der Leistungssparte Hausbewirtschaftung von T€ 2.418,4 (Vorjahr: T€ 2.562,9).

Zum 31. Dezember 2021 standen 201 Wohneinheiten leer. Dies entspricht einer Leerstandquote von 4,6 % des Wohnungsbestandes.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen **ordnungsgemäß** nachgekommen sind.

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Berlin, den 18. Mai 2022

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

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

signiert
von: Dr. Klaus Peter Hillebrand
am: 18.07.2022
um: 09:57:27 +02
Wirtschaftsprüfer

signiert
von: Torsten Fechner
am: 15.07.2022
um: 10:44:10 +02
Wirtschaftsprüfer

Anlagen

BILANZ ZUM JAHRESABSCHLUSS 2021

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 – 31.12.2021

Bilanz zum 31. Dezember 2021 – Aktiva

AKTIVA	31.12.2021		31.12.2020
	Angaben in €	Angaben in €	Angaben in €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		13.176,44	17.835,65
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	117.091.204,25		110.176.482,74
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	4.336.485,52		4.533.237,60
3. Grundstücke ohne Bauten	3.486.961,57		3.486.961,57
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	254.087,32		264.997,08
5. Anlagen im Bau	659.478,08		927.121,46
6. Bauvorbereitungskosten	920.564,51	126.748.781,25	1.415.560,85
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	6.300,00		6.300,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	6.300,00	150.000,00
Anlagevermögen		**126.768.257,69**	**120.978.496,95**
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	7.752.957,87		7.315.946,14
2. Andere Vorräte	136.968,73	7.889.926,60	233.445,57
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	66.794,32		47.343,50
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.172,12		59.118,88
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	19.965,27		40.563,26
4. Sonstige Vermögensgegenstände	379.113,40	481.045,11	264.448,61
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.659.421,41		2.130.487,04
2. Bausparguthaben	2.060.172,37	3.719.593,78	1.782.204,12
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		35.576,61	44.606,97
Bilanzsumme Aktiva		**138.894.399,79**	**132.896.661,04**

BILANZ ZUM JAHRESABSCHLUSS 2021

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 – 31.12.2021

Bilanz zum 31. Dezember 2021 – Passiva

PASSIVA	31.12.2021		31.12.2020
	Angaben in €	Angaben in €	Angaben in €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres	236.065,00		238.390,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.543.308,02		4.530.437,02
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.860,00	4.781.233,02	2.635,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
31.12.2021 € 11.252,98			
(31.12.2020 € 12.170,48)			
II. Kapitalrücklage		49.900,00	43.850,00
III. Ergebnisrücklage			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	26.466.048,07		26.466.048,07
2. Gesetzliche Rücklage	8.363.644,22		8.135.107,70
3. Bauerneuerungsrücklage	14.924.296,96		13.237.513,46
4. Andere Ergebnisrücklagen	14.550,69	49.768.539,94	14.550,69
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.285.365,16		1.874.203,89
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-228.536,52	2.056.828,64	-187.420,39
Eigenkapital insgesamt		**56.656.501,60**	**54.355.315,44**
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	36.802,00		10.915,00
2. Sonstige Rückstellungen	653.343,55	690.145,55	475.204,03
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.530.337,36		56.148.591,78
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.342.894,95		11.021.687,25
3. Erhaltene Anzahlungen	7.521.134,17		7.493.444,05
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	287.076,79		260.582,74
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.809.406,39		2.976.923,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten	56.902,98	81.547.752,64	153.997,75
davon aus Steuern € 40.756,49			
(31.12.2020 € 117.252,13)			
Bilanzsumme Passiva		**138.894.399,79**	**132.896.661,04**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2021

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 – 31.12.2021

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2021 – 31.12.2021

	2021		2020
	Angaben in €	Angaben in €	Angaben in €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.755.169,45		22.345.570,06
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	37.491,95	22.792.661,40	40.110,96
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		437.011,73	-78.171,49
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		248.042,20	327.798,98
4. Sonstige betriebliche Erträge		495.809,39	244.244,65
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.948.759,59		9.408.170,90
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	107,29	9.948.866,88	422,74
Rohergebnis		**14.024.657,84**	**13.470.959,52**
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.654.535,46		3.481.409,20
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	838.896,87	4.493.432,33	749.037,59
davon für Altersversorgung: 76.786,92 € (2020 54.890,06 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.986.259,15	4.192.330,15
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.348.293,16	1.308.463,53
9. Erträge aus Beteiligungen		27.117,52	55.094,41
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		18.358,34	18.217,78
davon aus Abzinsung: 7.013,30 € (2020 7.189,58 €)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.432.700,88	1.402.503,52
davon aus Abzinsung: 10.252,52 € (2020 9.686,60 €)			
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		118.115,50	115.061,90
Ergebnis nach Steuern		2.691.332,68	2.295.465,82
13. Sonstige Steuern		405.967,52	421.261,93
Jahresüberschuss		**2.285.365,16**	**1.874.203,89**
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		**-228.536,52**	**-187.420,39**
Bilanzgewinn		**2.056.828,64**	**1.686.783,50**

Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2021

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 2021 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 16.10.2020. 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	1,25 – 2	50 – 80
Tiefgaragen von Wohngebäuden	2	50
Carport- und Mieterboxenanlagen	1,25	80
Geschäftsgebäude	4	25
Außenanlagen (Wege, Stellplätze, etc.)	10 – 20	5 – 10
Betriebs- und Geschäftsausstattungen	5 – 33,3	3 – 20

Für 2 Wohngebäude erfolgt eine außerplanmäßige Abschreibung nach Restnutzungsdauer auf Grund von geplantem Abriss. Bei zwei weiteren Gebäuden wurde die Abrissplanung aufgehoben, es erfolgte eine Zuschreibung der in Vorjahren vorgenommenen Abschreibung wegen verkürzter Restnutzungsdauer.

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.

Die Finanzanlagen beinhalten Beteiligungen an der GVV Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH in Höhe von Tsd. € 6,3.

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind die noch nicht mit den Mietern abgerechneten Betriebskosten der Abrechnungsperiode 2021 enthalten. Der Ausweis berücksichtigt eine vorgenommene pauschale Wertberichtigung zu den nicht abgerechneten Betriebskosten für den Wohnungsleerstand.

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2021

Forderungen und „Sonstige Vermögensgegenstände“ wurden zum Nennwert ausgewiesen. Das in den sonstigen Vermögensgegenständen enthaltene Insolvenzsicherungsguthaben Altersteilzeit in Höhe von Tsd. € 260,0 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. € 111,0. Uneinbringliche Forderungen wurden insgesamt in Höhe von Tsd. € 70,6 abgeschrieben.

Für die erwartete Steuerrückbelastung aus Körperschaftssteuer 2021 nebst Solidaritätszuschlag wurde eine Rückstellung in Höhe von Tsd. € 15,6 gebildet.

Für die voraussichtliche Steuerbelastung aus Gewerbesteuer 2021 wurde eine Rückstellung in Höhe von Tsd. € 21,2 gebildet.

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

1. Rückstellungen für Prüfungskosten	28,0 Tsd. €
2. Rückstellungen für Archivierungen	35,6 Tsd. €
3. Rückstellung für Urlaubs- und Gleitzeitansprüche AN	47,7 Tsd. €
4. Rückstellungen für Jubiläumszuwendungen	94,9 Tsd. €
5. Rückstellungen für Altersteilzeit	383,9 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 31.12.2021 um Tsd. € 228,5 auf Tsd. € 8.363,6. Der Bilanzgewinn 2020 in Höhe von Tsd. € 1.686,8 wurde laut Beschluss der Vertreterversammlung vom 17.06.2021 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Diese beträgt zum 31.12.2021 nun Tsd. € 14.924,3.

Es bestehen aktive Latenzen in Höhe von Tsd. € 3.425,0. 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.

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2021

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	32
Regiehandwerker/Hausmeister	46
	78

Außerdem wurden zwei Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederentwicklung:

Mitglieder am 31.12.2020	**4.482**
Abgang im Geschäftsjahr gesamt	- 290
- davon zum Ablauf 2020	(239)
(Mitglieder am 01.01.2021)	(4.243)
Zugang im Geschäftsjahr	295
Mitglieder am 31.12.2021	**4.487**
Abgang zum Ablauf des Geschäftsjahres	- 235
Verbleibende Mitglieder am 01.01.2022	**4.252**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2021 um Tsd. € 12,9 auf Tsd. € 4.543,3 erhöht. Die Mitglieder haften mit den übernommenen Anteilen. Zum Stichtag sind von den verbleibenden Mitgliedern 29.424 Anteile á € 155,00 gezeichnet.

4. Nachtragsbericht:
Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24. Februar 2022 zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der WOBAG, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Angaben zum tatsächlichen Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht verlässlich möglich.

5. Ergebnisverwendung:
Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 2.285.365,16 ab. Gemäß § 40 der Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses € 228.536,52 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 2.056.828,64 der Bauerneuerungsrücklage zuzuführen.

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2021

6. Mitglieder des Vorstandes:

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

Alexander Prechtl bis 31.12.2025
Dipl.-Betriebswirt Immobilienwirtschaft

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

		Gewählt bzw. wiedergewählt am
Christian Mehnert	Vorsitzender *Geschäftsführer*	17. Juni 2021
Lutz Zwerg	stellvertretender Vorsitzender *Selbstständiger Kaufmann*	17. Juni 2021
Annegret Plath	Schriftführer *Polizeihauptkommissarin*	17. Juni 2021
Jürgen Eckert	stellvertretender Schriftführer *Studienrat*	17. Juni 2021
Jens Kalotschke	*Anlageningenieur*	17. Juni 2021
Gustav-Otto Rinas	*im Ruhestand*	17. Juni 2021
Ines Taubert	*Geschäftsführerin*	17. Juni 2021
Brigitte Keil	*im Ruhestand*	ausgeschieden am 16.06.2021

8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Schwedt, den 18.05.2022

Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG

Stammert **Prechtl**

Vorstand

Anlagenspiegel per 31.12.2021

	Anschaffungs- u. Herstellungskosten						Abschreibungen						
	Stand am 01.01.2021	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbu-chungen (+)	Umbu-chungen (-)	Stand am 31.12.2021	in früheren Jahren	des Ge-schäftsjahres	auf Abgänge	Zuschrei-bungen	kumuliert	Buchwert am 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2020
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I.Immaterielle Vermögens-gegenstände	**322.114,66**	**7.261,40**	**8.416,28**	**0,00**	**0,00**	**320.959,78**	**304.279,01**	**11.914,61**	**8.410,28**	**0,00**	**307.783,34**	**13.176,44**	**17.835,65**
II.Sachanlagen													
Grundstücke mit Wohn-bauten	178.971.558,92	7.095.629,00	3.771,59	3.307.100,14	0,00	189.370.516,47	68.795.076,18	3.630.957,39	3.771,59	142.949,76	72.279.312,22	**117.091.204,25**	**110.176.482,74**
Grundstücke mit Ge-schäftsbauten	11.748.869,20	51.875,04	0,00	0,00	0,00	11.800.744,24	7.215.631,60	248.627,12	0,00	0,00	7.464.258,72	**4.336.485,52**	**4.533.237,60**
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	0,00	**3.486.961,57**	**3.486.961,57**
Betriebs-u.Geschäfts-ausstattungen	1.091.046,42	83.850,27	67.810,33	0,00	0,00	1.107.086,36	826.049,34	94.760,03	67.810,33	0,00	852.999,04	**254.087,32**	**264.997,08**
Anlagen im Bau	927.121,46	2.088.042,27	0,00	160.473,82	2.516.159,47	659.478,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**659.478,08**	**927.121,46**
Bauvorbereitungskosten	1.415.560,85	456.418,15	0,00	0,00	951.414,49	920.564,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**920.564,51**	**1.415.560,85**
Sachanlagen insgesamt:	**197.641.118,42**	**9.775.814,73**	**71.581,92**	**3.467.573,96**	**3.467.573,96**	**207.345.351,23**	**76.836.757,12**	**3.974.344,54**	**71.581,92**	**142.949,76**	**80.596.569,98**	**126.748.781,25**	**120.804.361,30**
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	0,00	**6.300,00**	**6.300,00**
Wertpapiere	150.000,00	0,00	150.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**	**150.000,00**
Finanzanlagen insgesamt:	**156.300,00**	**0,00**	**150.000,00**	**0,00**	**0,00**	**6.300,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**6.300,00**	**156.300,00**
Gesamtsumme:	**198.119.533,08**	**9.783.076,13**	**229.998,20**	**3.467.573,96**	**3.467.573,96**	**207.672.611,01**	**77.141.036,13**	**3.986.259,15**	**79.992,20**	**142.949,76**	**80.904.353,32**	**126.768.257,69**	**120.978.496,95**

Verbindlichkeitenspiegel für das Geschäftsjahr 2021

	Summe 31.12.2021	innerhalb eines Jahres	davon fällig: zwischen 1 u. 5 Jahren	nach 5 Jahren	Gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.530.337,36 (56.148.591,78)	5.392.202,92 (4.642.450,46)	13.543.912,91 (14.325.096,93)	42.594.221,53 (37.181.044,39)	61.530.337,36 (56.148.591,78)	Grundschuld und Abtretung Mietforderungen
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.342.894,95 (11.021.687,25)	761.307,49 (740.103.70)	3.030.681,74 (2.936.762,00)	6.550.905,72 (7.344.821,55)	10.342.894,95 (11.021.687,25)	Grundschuld und Abtretung Mietforderungen
Erhaltene Anzahlungen	7.521.134,17 (7.493.444,05)	7.521.134,17 (7.493.444,05)	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	287.076,79 (260.582,74)	287.076,79 (260.582,74)	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	1.809.406,39 (2.976.923,00)	1.809.406,39 (2.976.923,00)	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	56.902,98 (153.997,75)	56.902,98 (153.997,75)	0,00	0,00		
	81.547.752,64	**15.828.030,74**	**16.574.594,65**	**49.145.127,25**		
	(78.055.226,57)					

LAGEBERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS 2021

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.

Neu gewählter Aufsichtsrat 2021: v.l.n.r. Christian Mehnert, Jürgen Eckert, Ines Taubert, Lutz Zwerg, Jens Kalotschke, Annegret Plath, Alexander Prechtl (WOBAG Vorstand), Matthias Stammert (WOBAG Vorstand), Gustav-Otto Rinas (oben rechts im Bild)

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Gesamtwirtschaftliche- und Branchenentwicklung

Trotz Corona-Pandemie und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft 2021 nach dem Einbruch im Vorjahr erholen. Die Wirtschaftsleistung hat jedoch noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht.

Demgegenüber steht jedoch eine besorgniserregende Erhöhung der Verbraucherpreise. Sie haben sich in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1 Prozent gegenüber 2020 erhöht. In den ersten Monaten 2022 hat sich die Inflation weiter verfestigt.

Wesentliche Faktoren sind Lieferengpässe, steigende Baukosten, Arbeitskräftemangel und extreme Steigerungen der Energiepreise. Entsprechend zeichnet sich auch bei den Kreditzinsen eine verstärkte Aufwärtsbewegung ab.

Eine Prognose der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung ist mit hohen Unsicherheiten behaftet. Zu den pandemiebedingten Lieferengpässen ist der Ukraine-Krieg als politischer, wirtschaftlicher und sozialer Unsicherheitsfaktor dazugekommen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1,0 Prozent auf eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden Euro zulegen (Vorjahr -0,5 %). Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,3 Prozent deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten deutlich unter der allgemeinen Inflationsentwicklung.

Auch in der Wohnungswirtschaft steigen Personalkosten: laut Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Lohn- und Gehaltssteigerungen um 2,9 Prozent ab 1. November 2021, weitere 2,1 Prozent ab 1. Januar 2023. Darüber hinaus sind die ständig steigenden Anforderungen in Sachen Klimaschutz und Energiewende für Neubau- und Sanierungsvorhaben eine hohe finanzielle Belastung für die Wohnungsunternehmen, die den Spagat zwischen Wirtschaftlichkeit und bezahlbarem Wohnen zusätzlich vergrößern. Die Entwicklungen seit Beginn des Ukraine-Krieges haben zudem die Energiepreise verteuert und damit die Diskussion um zusätzliche Erfordernisse für die Energieeffizienz in Neubau und Bestand weiter befeuert. Zudem ist die Verfügbarkeit von Baustoffen zusätzlich erschwert. Der weitere Verlauf dieser Entwicklungen ist für 2022 schwer abzusehen. Es ist ebenfalls noch nicht absehbar, welche weiteren mietenregulatorischen Maßnahmen die Ende 2021 ins Amt gekommene Bundesregierung auf den Weg bringen wird, die auf der Einnahmenseite zu weiteren Einschränkungen führen könnten.

Der Trend der divergierenden Brandenburger Bevölkerungsentwicklung setzte sich auch 2021 fort. Insgesamt stieg die Bevölkerungszahl in Brandenburg. Die Wanderungsgewinne kommen aber vor allem dem Berliner Umland zugute, mit einer entsprechenden Zunahme der Wohnraumnachfrage. Im weiteren Metropolenraum setzte sich hingegen der Bevölkerungsrückgang weiter fort.

LAGEBERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS 2021

Die Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG konnte erneut mit einer guten wirtschaftlichen Dynamik, trotz der regionalen Besonderheiten und den Auswirkungenen der Corona-Pandemie, das Geschäftsjahr 2021 abschließen.

Auf dem Wohnungsmarkt in Schwedt zeichnet sich nach wie vor 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.

Per 31.12.2021 lebten nur noch 26.009 Einwohner in der Kernstadt Schwedt. Das waren 267 Personen weniger als im Vorjahr. Tendenziell wird ein weiterer Abriss von Wohnraum in der Stadt Schwedt notwendig sein.

Mit einer Leerstandsquote per 31.12.2021 von 4,6 Prozent (Vorjahr 4,5 Prozent) ist eine weiterhin wirtschaftlich vertretbare Quote erreicht worden, die mit 0,4 Prozent unter der einkalkulierten Quote lag. Von den am Stichtag 201 leerstehenden Mieteinheiten sind 52 bereits nach Stichtag neu vermietet und weitere 71 Mieteinheiten mit einem Vermietungsstopp in Vorbereitung des späteren Abrisses versehen. Daraus ergibt sich eine bereinigte Leerstandsquote von 1,8 Prozent der Mieteinheiten, für die zum Stichtag noch kein zukünftiger Mieter gefunden wurde.

147 Mieteinheiten in 4 Gebäuden wurden im Jahr 2020 stillgelegt und werden voraussichtlich 2022 abgerissen. Diese Gebäude waren zum Bilanzstichtag nicht mehr bestandsaktiv.

Die WOBAG hat einen Marktanteil von 24,9 Prozent.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Krieges zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

2. Geschäftsumfang

Hauptumsatzträger der Genossenschaft war auch im Jahr 2021 die Vermietung der eigenen Bestandswohnungen. Die Genossenschaft richtete auch im Geschäftsjahr 2021 ihre Tätigkeit nach den Markterfordernissen und den eigenen wirtschaftlichen Möglichkeiten aus. Umfangreiche Modernisierungs-, Erhaltungs- und Umbaumaßnahmen in der Katja-Niederkirchner-Str. 7-17, als letztes Teilobjekt des Modernisierungsprogrammes im Stadtteil Talsand, wurden im Dezember 2021 weitestgehend abgeschlossen. Im Sommer konnte die Carportanlage des Neubauprojektes „Augustiner Tor“ übergeben werden. Im Frühjahr startete die Umsetzung des Umbauprojektes „Kastanienhöfe“ mit der Bestandsmodernisierung der ersten beiden Bestandobjekte und dem Neubau des Bungalows für die Palliativpflege. Im Spätsommer erfolgte ebenfalls der erste Spatenstich für den Neubau der Kita in den Kastanienhöfen. Neben den weiteren Erhaltungsmaßnahmen an einigen Bestandsobjekten, der Neuvermietung von Wohnungen auf qualitativ gutem Niveau, erfolgte auch die Neuanlage von Spielplätzen und der Bau von Fahrradhäusern. Alle Maßnahmen sind auf den Erhalt der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes ausgerichtet.

2.1. Bestandsentwicklung

Am 31.12.2021 hat die Genossenschaft 122 Gebäude im Bestand. Im Dezember konnte der Bungalow für die Palliativpflege in der Kastanienallee übergeben und in Betrieb genommen werden. Im Bestand befinden sich 1.209 Parkplätze. Der Zugang bei Parkplätzen resultiert aus 48 Carport- und Pkw-Stellplätzen im „Augustiner Tor“.

	Stand 31.12.2021	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2020
Wohnhäuser	109	0	0	109
Wohn-/Geschäftshäuser	5	0	0	5
Sonderbauten	3	1	0	2
Geschäftshäuser	5	0	0	5
PKW-Stellplätze	1.209	48	0	1.161

	31.12.2021	31.12.2020
	Anzahl	Anzahl
Mieteinheiten	**4.429**	**4.422**
WG-Zimmer	24	16
Eigengenutzte Einheiten	14	15
Gewerbe in Geschäftshäusern	24	24
Gewerbe in Wohnhäusern	33	33
Wohnungen	**4.334**	**4.334**

2.2. Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betrugen Tsd. € 22.755,2 und sind gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 409,6 gestiegen.

Die Sollmiete aus Vermietung von Wohnungs- und Gewerbeeinheiten, Stellplätzen und Sonstigem erhöhte sich um Tsd. € 307,8 bei gleichzeitiger Senkung der Erlösschmälerungen für Leerstand und Mietminderungen um Tsd. € 191,7. Die Erlöse aus der Umlagenabrechnung der Betriebskosten minderten sich um Tsd. € 89,9.

2.3. Wohnungsnachfrage

Die Wohnungsnachfrage ist stabil. Es sind am Stichtag 492 Wohnungssuchende registriert (Vorjahr 342). Von den Wohnungssuchenden sind 308 (Vorjahr 177) potenzielle Neumitglieder. Die größte Gruppe der Wohnungssuchenden sind Einpersonenhaushalte (250) und Zweipersonenhaushalte (137). Bevorzugt gesucht werden Wohnungen zwischen 50 m² und 70 m² mit Balkon und Aufzug.

2.4. Leerstand von Wohneinheiten

Am 31.12.2021 waren insgesamt 201 (4,6 Prozent) Wohneinheiten (Vorjahr 197 WE / 4,5 Prozent) und 1 Gewerbeeinheit nicht vermietet. Von den am Stichtag leerstehenden Wohneinheiten sind 52 bereits neu vermietet. Weiterhin sind 71 Wohneinheiten mit einem Vermietungsstopp versehen und teilweise für den Abriss vorgesehen. Der geplante Abriss im Jahr 2023 betrifft die Gebäude Kastanienallee 9-15 und 17-23.

Daraus ergibt sich ein Leerstand von 76 Wohneinheiten (1,8 Prozent), für die zum Stichtag noch kein zukünftiger Mieter gefunden wurde.

Die Erlösschmälerung aus dem Wohnungsleerstand beträgt im Jahr 2021 insgesamt Tsd. € 606,2 (Vorjahr Tsd. € 766,6). Die geschätzten Leerstandskosten für Betriebskosten 2021 betragen Tsd. € 227,3 (Vorjahr Tsd. € 242,0).

Gesamter Leerstand

	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2020
	Anzahl	m²	Anzahl	m²
Insgesamt	**201**	**11.920,20**	**197**	**11.765,23**

Der anhaltende Bevölkerungsrückgang (267 Bewohner) ist auch im Jahr 2021 in unserer Stadt wahrnehmbar. Besonders das Marktsegment „geringe Modernisierung“ im Stadtteil Kastanienallee und einige Wohnungstypen im Bereich des J.-Marchlewski-Ring werden nicht mehr nachgefragt. Es ist dennoch gelungen, den Leerstand konstant zu halten. Ein Abbau bzw. Rückgang der Leerstandsquote ist erst mit dem Abriss der Gebäude Kastanienallee 9-15 und 17-23 zu erwarten.

In den Stadtteilen „Zentrum“ und „Neue Zeit“ liegt der Wohnungsleerstand zwischen 3,1 und 3,9 Prozent. Im Stadtteil „Talsand“ und „Waldrand“ liegt der Leerstand zwischen 1,6 und 1,7 Prozent und im Stadtteil „Kastanienallee“ bei 19,3 Prozent.

2.5. Fluktuation

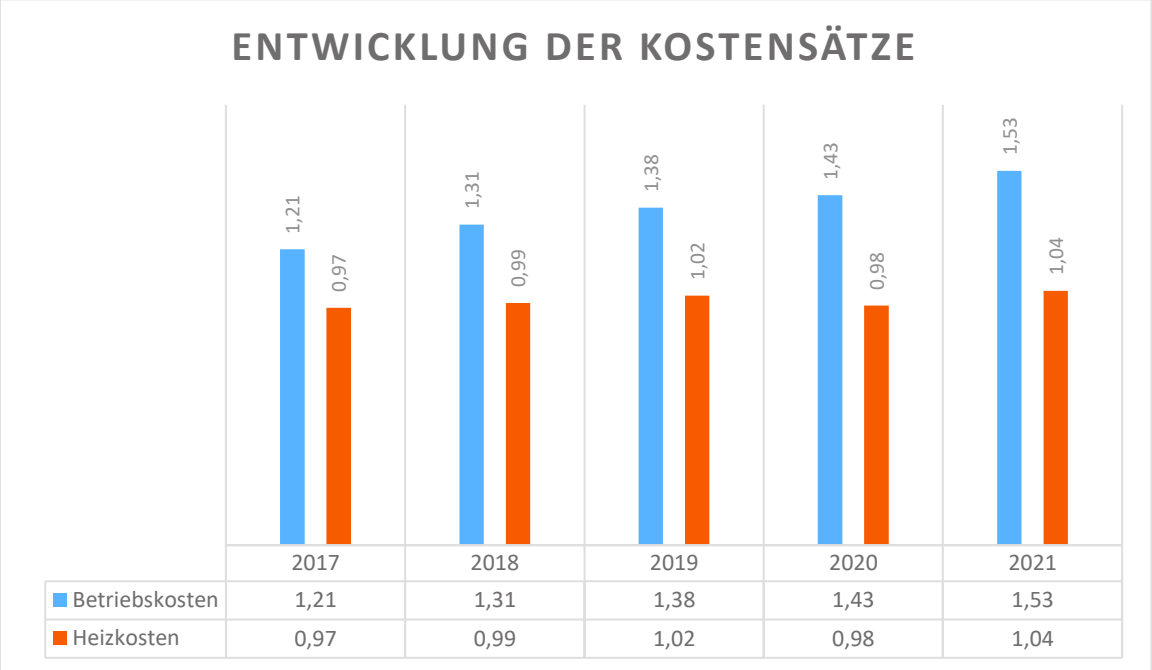
Die Fluktuationsrate (einschließlich der Umzüge innerhalb der WOBAG) liegt im Jahr 2021 bei 9,0 Prozent (Vorjahr 9,4 Prozent; Verhältnis der Kündigungen zum vermieteten Bestand). Die Anzahl der Kündigungen mit 393 (Vorjahr 410) ist leicht gesunken, die Anzahl der Neuvermietungen mit 492 (Vorjahr 341) ist deutlich gestiegen. Die Fluktuation verharrt weiter auf hohem Niveau.

2.6. Kosten der Hausbewirtschaftung/Betriebs- und Heizkosten

Die Gesamtbetriebs- und Heizkosten 2021 in Höhe von € 8.101.170,91 liegen mit € 419.166,44 über den Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2020. Diese Steigerung ist auf höhere Kosten für Heizung/Warmwasser (+ € 182.692,06) und höhere kalte Betriebskosten (+ € 236.474,38) zurückzuführen.

Die abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten 2021 betragen nach Abzug der nicht umlagefähigen Betriebskosten für inaktive Gebäude/freie Grundstücke, voraussichtliche Leerstandskosten (€ 248.184,37) sowie Eigennutzung (€ 100.028,67) € 7.752.957,87.

Die monatliche Belastung der Mitglieder und Mieter aus Betriebskosten ist im Jahr 2021 mit 1,53 €/m²/monatl. um 0,10 € höher als 2020. Die Heiz- und Warmwasserkosten sind mit 1,04 €/m²/monatl. um 0,06 € gegenüber 2020 gestiegen. Im Jahr 2021 sind die Kosten für die Mitglieder und Mieter um durchschnittlich 6,2 Prozent gestiegen.



Die Erhöhung der Betriebskostenbelastung um 6,5 Prozent im Jahr 2021 ist unter anderem auf Tarifsteigerung im Bereich Gebäudereinigung, Hauswart und Gartenpflege und auf die Inbetriebnahme weiterer Aufzugsanlagen zurückzuführen.

Die Erhöhung der Heizkosten im Jahr 2021 ist auf witterungsbedingt gestiegene Verbrauchswerte gegenüber 2020 zurückzuführen. Ein Anstieg des Wärmepreises (Arbeitspreisanteil) ist 2021 ebenfalls zu verzeichnen gewesen. Für das Jahr 2022 erwarten wir einen extrem starken Anstieg des Fernwärmepreises.

3. Instandhaltung, Modernisierung, Bautätigkeit und Grundstückserwerb

Die Genossenschaft führte auch im Geschäftsjahr 2021 umfassende Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen durch. Die Kosten für die Instandhaltungs-, Modernisierungs-, Bau- und Bauvorbereitungsmaßnahmen betrugen im Geschäftsjahr 14,3 Mio. € inklusive der Eigenleistungen der Regieabteilung.

Im Jahr 2021 startete das Projekt „Kastanienhöfe“ in die Umsetzungsphase. Die Bestandsobjekte Leverkusener Str. 33-41 und Kastanienallee 1-7 wurden umfassend modernisiert. Es wurde ein Wärmedämmverbundsystem angebracht, die Balkone erneuert, Aufzüge eingebaut, der Eingangsbereich neu gestaltet, das Dach erneuert, eine Strangsanierung vorgenommen, die Keller brandschutztechnisch saniert und natürlich erfolgte auch die Renovierung der Hausflure und Nebenräume. Die Arbeiten an den Gebäuden konnten weitestgehend abgeschlossen werden. Mit der Neugestaltung der Zuwegungen und Außenanlagen wurde begonnen.

Kastanienhöfe - Giebelansicht

Kastanienhöfe – Grundsteinlegung KITA

Im April erfolgte auch der erste Spatenstich für den Neubau Palliativpflege im Innenhof des Quartiers. Der Bungalow konnte bereits im Dezember an den Betreiber übergeben und in Betrieb genommen werden. Im Spätsommer wurde der Grundstein für den Kita-Neubau gelegt. Zum Jahresende war der Rohbau fertiggestellt.

Kastanienhöfe – Palliativpflege

Neben der laufenden Instandhaltung, wie der Herrichtung von Leerwohnungen zur Wiedervermietung, der Fassadensanierung, der Strangsanierung, der Sanierung von Außenanlagen, konnte 2021 das seit fünf Jahren laufende Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramm von zwölf 5-geschossigen P2-Bauten im Stadtteil Talsand abgeschlossen werden. 2021 wurde das Gebäude K.-Niederkirchner Str. 7-17 modernisiert. Der Einbau von Aufzügen und die Brandschutzsanierung der Keller konnten Ende 2021 abgeschlossen werden. Die Fassaden erstrahlen farbenfroh und die vorhandenen Balkone sind instandgesetzt.

LAGEBERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS 2021

Katja-Niederkirchner-Straße 7-17

Katja-Niederkirchner-Straße 7-17

In der Berliner Str. 180-186 fanden umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen statt. Es erfolgte eine Strangsanierung und die Sanierung der Keller. Die „Rundumkur“ wird 2022 fortgesetzt mit der Erneuerung des Daches, der Sanierung der Balkone und der Neugestaltung der Fassade.

Strangsanierung Berliner Straße 180-186

Strangsanierung Berliner Straße 180-186

Eine Neugestaltung der Fassaden wurde an den Häusern Oderstraße 36-42 und 44-50 vorgenommen.

Der Neubau „Augustiner Tor“ wurde Ende 2020 bezogen. Der Komplex Mieterboxen- und Carportanlage ist im Sommer 2021 fertiggestellt worden. Bis zum Sommer 2022 erfolgt die Erneuerung der Straßen und teilweise der Zuwegungen im Quartier.

Augustiner Tor

Augustiner Tor

4. Finanzierungsmaßnahmen

4.1. Darlehen

Bereits 2020 wurde für die Modernisierungsarbeiten an der K.-Niederkirchner-Str. 7-17 ein Darlehensvertrag mit einem Volumen von 1.705.000,00 € mit der Deutschen Kreditbank AG geschlossen. Das Darlehen hat eine Laufzeit von 25 Jahren mit einer anfänglichen Tilgung von 3,373 Prozent und einem Zinssatz von 1,71 Prozent p. a.. Der Abruf erfolgte vollständig im Jahr 2021.

Auch für die ersten Teilprojekte des Stadtumbauprojektes „Kastanienhöfe“ konnten kurz vor Jahresende 2020 zwei entsprechende Darlehensverträge mit der Deutschen Kreditbank geschlossen werden. Die Darlehensverträge mit einem Volumina in Höhe von € 4.918.400,00 und € 1.295.000,00 haben eine Laufzeit von 30 Jahren mit einer anfänglichen Tilgung von 2,945 Prozent und einem Zinssatz von 1,13 Prozent. Der Zahlungsabruf erfolgte im Geschäftsjahr 2021.

Im Laufe des Jahres 2021 erfolgten weitere Finanzierungsmaßnahmen für das Projekt Kastanienhöfe. Es wurde ein KfW-Darlehen über die Deutschen Kreditbank AG, mit einem Volumen von € 911.600,00, geschlossen. Die Laufzeit beträgt 30 Jahre, die Zinsbindung 10 Jahre, der Zinssatz 0,75 Prozent und der Tilgungssatz 3,088 Prozent p.a.. Der Abruf ist in 2021 erfolgt.

Der Neubau Kita wurde ebenfalls über die Deutsche Kreditbank AG finanziert. Das Darlehen in Höhe von € 1.300.000,00 hat eine Laufzeit von 30 Jahren mit einer Zinsbindung von 15 Jahren. Der Zinssatz beträgt 1,15 Prozent, der Tilgungssatz 2,917 Prozent p.a.. Zum Jahresultimo wurden 600.000,00 € abgerufen.

In Vorbereitung, der im Jahr 2022 geplanten Modernisierungsmaßnahmen, wurden Konditionsvereinbarungen mit der Deutschen Kreditbank AG geschlossen. Für die Bestandsobjekte Kastanienhöfe in Höhe von € 3.137.200,00 mit einem Zinssatz von 1,5 Prozent und einem Tilgungssatz von 2,774 Prozent p.a.. Die Darlehenslaufzeit beträgt 30 Jahre. Für die Modernisierung Ehm-Welk-Str. 26-30 in Höhe von € 1.260.000,00 mit einem Zinssatz in Höhe von 1,35 Prozent und Tilgungssatz von 3,65 Prozent p.a.. Die Darlehenslaufzeit beträgt 25 Jahre.

4.2. Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten

Derivative Finanzinstrumente werden in der Genossenschaft nicht eingesetzt.

5. Personalentwicklung

Die Personalentwicklung wird bestimmt durch steigende Anforderungen an Dienstleistung und Service unserer Mitglieder. Künftig muss die Genossenschaft mit einer erhöhten Personalfluktuation auf Grund des Alters der Belegschaft rechnen. Der Bereich Regiehandwerker wurde um zwei Stellen erweitert, um dem Bedarf gerecht zu werden.

Entwicklung der Anzahl der Mitarbeiter

	April 2022	2021	2020	2019
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Kaufmännische Angestellte	**20**	**20**	**19**	**19**
Technische Angestellte	**14**	**12**	**12**	**15**
- Teilzeitbeschäftigte/Altersteilzeit	6	7	2	7
- in Freistellungsphase/Altersteilzeit	1	0	0	2
- in Freistellung Mutterschutz/Elternzeit	0	3	3	0
Gesamte Angestellte	**34**	**32**	**31**	**34**
Hausmeister/Hauswarte	**20**	**19**	**20**	**20**
- Teilzeitbeschäftigte/Altersteilzeit	0	0	0	0
- in Freistellungsphase	0	0	0	0
Regiehandwerker	**27**	**27**	**25**	**23**
- Teilzeitbeschäftigte/Altersteilzeit	0	0	0	0
- in Freistellungsphase	0	0	0	0
Gesamte Lohnempfänger	**47**	**46**	**45**	**43**
Gesamtbeschäftigte	**81**	**78**	**76**	**77**
- in Freistellungsphase	1	0	3	2
Vorstand	**2**	**2**	**2**	**2**
Auszubildende/Einstiegsqualifizierung	**2**	**2**	**3**	**3**

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. € 21,5 aufgewendet.

III. ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	31. Dezember 2021		31. Dezember 2020		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	22.755,2	95,0	22.345,6	97,7	409,6
Sonstige Umsatzerlöse	533,3	2,2	284,4	1,2	248,9
Bestandsveränderungen	437,0	1,8	-78,2	-0,3	515,2
Aktivierte Eigenleistungen	248,0	1,0	327,8	1,4	-79,8
	23.973,5	100,0	22.879,6	100,0	1.093,9
Betriebskosten und Grundsteuern	7.426,3	31,0	7.203,8	31,5	222,5
Instandhaltungsaufwand	2.920,2	12,2	2.617,4	11,4	302,8
Personalaufwendungen	4.493,4	18,7	4.230,4	18,5	263,0
Abschreibungen	3.986,3	16,6	4.192,3	18,3	-206,0
Zinsaufwendungen	1.432,7	6,0	1.402,5	6,1	30,2
Übrige Aufwendungen	1.356,6	5,7	1.317,2	5,8	39,4
	-21.615,5	90,2	-20.963,6	91,6	651,9
Geschäftsergebnis	2.358,0	9,8	1.916,0	8,4	442,0
Zins- und Beteiligungsergebnis	45,5		73,3		-27,8
Ergebnis vor Steuern	2.403,5		1.989,3		414,2
Steuern	-118,1		-115,1		3,0
Jahresergebnis	**2.285,4**		**1.874,2**		**411,2**

Der Anstieg bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung ist das Ergebnis aus gestiegenen Sollmieten (+ Tsd. € 307,8), gesunkenen Erlösen aus der Umlagenabrechnung (- Tsd. € 89,9) und dem Rückgang der Erlösschmälerungen und Mietminderungen (- Tsd. € 191,7).

Die planmäßigen Abschreibungen betrugen im Berichtsjahr Tsd. € 3.806,9. Wegen einer verkürzten Restnutzungsdauer (geplanter Abriss) wurden Tsd. € 179,4 abgeschrieben.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis resultiert aus Tsd. € 18,4 Zins- und aus Tsd. € 27,1 Beteiligungserträgen.

IV. FINANZLAGE

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2021 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 2022 sind dafür Ausgaben in Höhe von Tsd. € 14.018,5 bei Darlehensaufnahmen in Höhe von Tsd. € 10.637,2 vorgesehen.

V. VERMÖGENSLAGE

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2021 hinsichtlich der Fristigkeiten von Vermögens- und Schuldposten ausgeglichen.

Das Bilanzvolumen hat sich auf Tsd. € 131.372,4 (+Tsd. € 5.792,6) erhöht.

Das Anlagevermögen in Höhe von Tsd. € 126.768,3 (96,5 % des Bilanzvolumens) wird vollständig durch Eigenkapital in Höhe von Tsd. € 56.418,5 und langfristigem Fremdkapital in Höhe von Tsd. € 71.256,4 (insgesamt 97,1 % des Bilanzvolumens) gedeckt.

Die Eigenkapitalquote per 31.12.2021 beträgt 42,9 Prozent und hat sich um 0,2 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr vermindert.

VI. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

		31.12.2021	**31.12.2020**
Bilanzsumme	Tsd. €	138.894,4	132.896,7
Eigenkapitalquote	%	42,9	43,1
Eigenkapitalrentabilität	%	4,0	3,5
Jahresergebnis	Tsd. €	2.285,4	1.874,2
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	Tsd. €	22.755,2	22.345,6
Sollmieten	Tsd. €	16.114,6	15.806,8
Durchschnittliche Wohnungsmieten	€/m²/mtl.	4,86	4,81
Durchschnittliche Betriebs- und Heizkosten	€/m²/mtl.	2,57	2,41
Instandhaltungskosten Fremd- und Eigenleistung	€/m²	19,74	18,77
Fluktuationsquote	%	9,0	9,4
Leerstandsquote	%	4,6	4,5
Erlösschmälerungsquote	%	4,2	5,5
Zins- und Kapitaldienstquote	%	43,8	43,8

VII. PROGNOSEBERICHT

Insgesamt werden im neuen Geschäftsjahr und im Prognosezeitraum bis Ende 2026 positive Jahresergebnisse (größer Tsd. € 930,0) erwartet. Nach der Finanzplanung ist von einer gesicherten, aber in 2022 abnehmenden Liquidität auszugehen (Gesamtliquidität größer Tsd. € 3.000,0).

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

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten werden 2022, bedingt durch den Zugang des Neubauobjektes „Augustiner Tor“, um ca. 2,3 Prozent steigen. Für 2023, 2025 und 2026 ist ein leichter Anstieg, um zwischen 0,6 Prozent und 1,3 Prozent aus Modernisierungsumlagen, Neuvermietungen und Zugang kleinerer Neubaueinheiten zu erwarten. Im Jahr 2024 wird ein Rückgang der Sollmieten in Höhe von -0,7 Prozent durch den Abgang/Abriss der Kastanienallee 9-15 und 17-23 erwartet. Die Erlösschmälerungen werden bis 2023 (größer Tsd. € 980,0) ansteigen und erst nach erfolgter Stilllegung bzw. erfolgtem Abriss der Objekte in den „Kastanienhöfen“ ca. Tsd. € 240,0 zurückgehen.

Im langfristigen Finanzplan wurde der weitere Einwohnerrückgang zwischen 2022 bis 2026 und die damit theoretische Erhöhung der Leerstandsquote ab 2022 auf 5,5 Prozent und ab 2023 auf 6,0 Prozent berücksichtigt. Für den Zeitraum von 2024 bis 2026 wird ein Rückgang der Leerstandsquote auf 4,0 Prozent erwartet. Es erfolgt aber bereits der Freizug von 2 Objekten bzw. 71 Mieteinheiten im Bereich der „Kastanienhöfe“. Der Abriss ist für 2023 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 2023 werden wahrscheinlich nicht notwendig bzw. sind zurzeit nicht erkennbar.

Die notwendigen Sanierungs-, Modernisierungs-, Umbau- und Instandhaltungsmaßnahmen in den Bestandsobjekten lassen sich darstellen. Für die Instandhaltung stehen ab 2022 jährlich mindestens 11,35 € 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. € 11.062,0 im Jahr 2022 abnehmend auf Tsd. € 100,0 im Jahr 2026 geplant.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 und darüber hinaus mit Unsicherheiten verbunden. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen

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 2022 bis 2026 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 oder Miethöhen begrenzende gesetzliche Verordnungen üben einen unterschiedlichen Einfluss aus und sind ständig unter Beobachtung.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar durch den Ukrainekrieg verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen bei der Energieversorgung führen. Dies beinhaltet das Risiko, dass wir unseren vertraglichen Verpflichtungen zur Versorgung unserer Mieter mit Heizwärme und Warmwasser nicht in ausreichendem Maße nachkommen können.

Darüber hinaus sind verschlechterte Finanzierungsbedingungen für die Zukunft nicht ausgeschlossen, was Einfluss auf unsere Investitionstätigkeit haben kann.

Ferner besteht das Risiko von Lieferengpässen und Preissteigerungen bei verschiedenen Baumaterialien mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und der Unwirtschaftlichkeit von geplanten Maßnahmen

LAGEBERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS 2021

kommen. Wir werden diese zurzeit in ihren Auswirkungen nicht abschätzbaren Risiken laufend beobachten und, soweit möglich, Strategien zur Risikobegrenzung entwickeln.

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

Schwedt, den 18.05.2022

Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG

Stammert **Prechtl**

Vorstand

Rechtliche Verhältnisse

Firma:	Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG
Sitz:	Schwedt
Genossenschaftsregistereintrag:	28. Februar 1991 beim Amtsgericht Frankfurt (Oder) GnR 59 FF 18. Januar 2013 beim Amtsgericht Neuruppin GnR 215 NP

Satzung:

Am 22. November 2017 beschloss die Vertreterversammlung eine umfassende Änderung der Satzung. Die Eintragung in das Genossenschaftsregister erfolgte am 5. Januar 2018. Die gezeichneten Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder betragen 29.424 (T€ 4.560,7); (Vorjahr: 29.355; T€ 4.550,0).

Haftung:

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur auf Einzahlung der übernommenen Geschäftsanteile. Sie haben auch im Fall der Insolvenz der Genossenschaft keine Nachschüsse zu leisten.

Gegenstand:

Gegenstand der Genossenschaft ist nach ihrer Satzung die Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder. Die Genossenschaft kann Bauten und Grundstücke in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, veräußern und betreuen und Erbbaurechte sowie Dauerwohnrechte vergeben. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

Geschäftsjahr:

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Mitglieder/Geschäftsanteile:

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsanteile entwickelten sich wie folgt:

	Verbleibende Mitglieder	Geschäfts-anteile (je € 155,00)
Stand 31. Dezember 2020	4.243	29.355
Zugänge durch		
Neuaufnahmen	280	1.820
weitere Anteile	0	70
Teilübertragungen	1	6
Übertragungen	14	100
	295	1.996
Abgänge durch		
Tod im Geschäftsjahr	55	354
Tod und Fortsetzung durch Erben	26	192
nachträgliche Todesmeldungen	11	76
Kündigung	163	1.074
Ausschluss	17	113
Teilübertragungen	0	6
Übertragungen	14	100
Kündigung einzelner Anteile	0	12
	-286	-1.927
Stand 31. Dezember 2021	4.252	29.424

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

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

Organe der Genossenschaft:

Vorstand, Aufsichtsrat, Vertreterversammlung

Vorstand:

Zum Zeitpunkt unserer Prüfung gehörten dem Vorstand an:

	Bestellt bis
Herr Matthias Stammert - Vorsitzender -	31. Dezember 2022
Herr Alexander Prechtl	31. Dezember 2025

Mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 28. Mai 2020 wurde Herr Alexander Prechtl ab dem 1. Januar 2021 für fünf Jahre in den Vorstand bestellt.

Die Eintragung in das Genossenschaftsregister ist erfolgt.

Vertretung:

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

Prokura ist nicht erteilt.

Aufsichtsrat:

Zum Zeitpunkt unserer Prüfung setzt sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

		Gewählt bzw. wiedergewählt am
Herr Christian Mehnert - Vorsitzender -	Geschäftsführer	17. Juni 2021
Herr Lutz Zwerg - stellv. Vorsitzender -	Selbstständiger Kaufmann	17. Juni 2021
Frau Annegret Plath - Schriftführerin -	Polizeihauptkommissarin	17. Juni 2021
Herr Jürgen Eckert - stellv. Schriftführer -	Studienrat	17. Juni 2021
Frau Ines Taubert	Geschäftsführerin	17. Juni 2021
Herr Gustav-Otto Rinas	Rentner	17. Juni 2021
Herr Jens Kalotschke	Anlageningenieur	17. Juni 2021

Die Wiederwahl der Aufsichtsratsmitglieder Frau Plath sowie der Herren Mehnert, Zwerg, Eckert, Rinas und Kalotschke erfolgte in der Vertreterversammlung 2021. Frau Ines Taubert wurde neu in den Aufsichtsrat gewählt. Frau Brigitte Keil ist am 16. Juni 2021 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

Der Aufsichtsrat konstituierte sich am 17. Juni 2021 neu.

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

Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat belaufen sich im Geschäftsjahr auf T€ 12,3.

Vertreterversammlung:

Die Vertreterversammlung am 17. Juni 2021 stellte den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 fest, erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung und beschloss, den Bilanzgewinn 2020 in Höhe von € 1.686.783,50 der Bauerneuerungsrücklage zuzuführen. Der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2019 wurde zur Kenntnis gegeben.

Darüber hinaus hat die Vertreterversammlung Wahlen zum Aufsichtsrat durchgeführt.

Steuerliche Verhältnisse

Die Genossenschaft wäre als sogenannte „Vermietungsgenossenschaft“ nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG von der Körperschaftsteuer und nach § 3 Nr. 15 GewStG von der Gewerbesteuer befreit. Sie hat jedoch zur vollständigen Steuerpflicht optiert (§ 54 Abs. 5 KStG a. F.).

Der vortragsfähige Gewerbeverlust zum 31. Dezember 2020 beträgt laut Bescheid vom 6. September 2021 T€ 29.452,7.

Der körperschaftsteuerliche Verlustvortrag zum 31. Dezember 2020 beträgt laut Bescheid vom 6. September 2021 T€ 57.650,1.

Die Bescheide stehen unter dem Vorbehalt der Nachprüfung.

Für das Geschäftsjahr 2021 wird mit einer Gewerbesteuerbelastung in Höhe von T€ 58,1 und mit einer Körperschaftsteuerbelastung in Höhe von T€ 46,5 gerechnet.

Die Genossenschaft ist seit dem 1. Januar 1991 grundsteuerpflichtig.

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2021 umsatzsteuerpflichtige Leistungen erbracht.

Betriebliche Kennzahlen

Im Folgenden werden ausgewählte betriebliche Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2021 dargestellt.

Die Kennzahlen wurden im Rahmen der Jahresabschlussprüfung vom BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. auf Richtigkeit überprüft.

Zur Einordnung und Beurteilung der Kennzahlen sind neben den aktuellen Kennzahlen auch die jeweiligen Vorjahreskennzahlen der Genossenschaft und die Durchschnittszahlen des Vorjahres von Unternehmen vergleichbarer Größe dargestellt.

Für die Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG, Schwedt/Oder, haben wir die Durchschnittswerte der einbezogenen Brandenburger Wohnungsunternehmen mit mehr als 4.000 WE angegeben.

Hinsichtlich der Beurteilung der Kennzahlen eines Unternehmens ist darauf hinzuweisen, dass sich Abweichungen von den Durchschnittswerten aus unterschiedlichen Unternehmensstrukturen ergeben können. Schlussfolgerungen sind insbesondere bei Betrachtung einzelner Kennzahlen nur eingeschränkt möglich und bedürfen einer eingehenden Analyse der Zusammenhänge.

16016
Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG

Betriebliche Kennzahlen 2021 (Brandenburger Wohnungsunternehmen)		**2 0 2 1**		**2 0 2 0**		**Mittel 2 0 2 0 > 4.000 WE**
1.	**Bilanzkennzahlen**					
1.1	**Eigenkapitalquoten**					
1.1.1	Eigenkapital / Bilanzvolumen	56.418.576,60 / 131.372.358,66 x 100	42,95 %	54.114.290,44 / 125.579.807,94 x 100	43,09 %	51,62 %
1.1.2	Eigenkapital bei Bewertung mit Mietenmultiplikator 10 / Angepasstes Bilanzvolumen	88.928.041,53 / 163.881.823,59 x 100	54,26 %	88.349.420,40 / 159.814.937,90 x 100	55,28 %	61,65 %
1.2	**Bewertung Aktiva / Passiva**					
1.2.1	Buchwerte Gebäude im Anlagevermögen / m² Wohn- und Gewerbefläche	112.355.457,00 / 271.781	413,40 €/m²	106.580.912,44 / 270.835	393,53 €/m²	367,26 €/m²
1.2.2	Buchwerte Grund und Boden Anlagevermögen / m² Grundstücksfläche	14.139.236,93 / 529.739	26,69 €/m²	13.958.451,78 / 529.739	26,35 €/m²	55,75 €/m²
1.2.3	Buchwerte bebauter Grund und Boden sowie Gebäude des Anlagevermögens / m² Wohn- und Gewerbefläche	123.007.732,36 / 271.781	452,60 €/m²	117.052.402,65 / 270.835	432,19 €/m²	456,40 €/m²
1.2.4	Restschulden / m² Wohn- und Gewerbefläche	71.873.232,31 / 271.781	264,45 €/m²	67.170.279,03 / 270.835	248,01 €/m²	228,27 €/m²
1.2.5	Buchwerte bebauter Grund und Boden sowie Gebäude des Anlagevermögens / Nettokaltmiete (Ist)	121.427.689,77 / 15.393.715,47	7,89	114.709.720,34 / 14.894.485,03	7,70	7,72
1.2.6	Restschulden / Nettokaltmiete (Ist)	71.873.232,31 / 15.393.715,47	4,67	67.170.279,03 / 14.894.485,03	4,51	3,92

16016
Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG

Betriebliche Kennzahlen 2021 (Brandenburger Wohnungsunternehmen)		**2 0 2 1**		**2 0 2 0**		**Mittel 2 0 2 0** **> 4.000 WE**
1.3	**Mietforderungen**					
	Mietforderungen / Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ohne Zuschüsse	177.835,38 / 22.755.169,45 x 100	0,78 %	118.654,96 / 22.345.570,06 x 100	0,53 %	0,69 %
2.	**Liquiditätskennzahlen**					
2.1	Bilanzvolumen - Eigenkapital - Sonderposten mit Rücklageanteil - kurzfristiges Umlaufvermögen - flüssige Mittel / Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit abzügl. Zinsen	70.349.681,09 / 5.232.204,75	13,45	66.864.206,51 / 7.452.500,00	8,97	12,40
2.2	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit abzügl. Zinsen / planmäßige Tilgungen	5.232.204,75 / 5.319.483,99	0,98	7.452.500,00 / 5.134.610,89	1,45	1,34
2.3	EBITDA / zinstragende Verbindlichkeiten	7.661.132,59 / 71.873.232,31 x 100	10,66 %	7.565.881,68 / 67.170.279,03 x 100	11,26 %	14,00 %
3.	**Ertragskennzahlen**					
	EBITDA / m² Wohn- und Gewerbefläche	7.661.132,59 / 271.781	28,19 €/m²	7.565.881,68 / 270.835	27,93 €/m²	31,91 €/m²
4.	**Spezielle wohnungswirtschaftliche Kennzahlen**					
4.1	**Betriebskosten**					
4.1.1	Betriebskosten (kalt) / m² Abrechnungsfläche	4.227.438,84 / 269.053 :12	1,31 €/m²	4.126.100,24 / 273.466 :12	1,26 €/m²	1,30 €/m²
4.1.2	Betriebskosten (warm) / m² Abrechnungsfläche	3.090.479,06 / 257.114 :12	1,00 €/m²	3.281.706,27 / 261.372 :12	1,05 €/m²	0,93 €/m²

16016
Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG

Betriebliche Kennzahlen 2021 (Brandenburger Wohnungsunternehmen)		**2 0 2 1**			**2 0 2 0**			**Mittel 2 0 2 0 > 4.000 WE**
4.2	**Umsatzkennzahlen**							
4.2.1	Nettokaltmiete (Soll) Wohnungen / m² Wohnfläche	15.343.216,65 / 263.066	:12	4,86 €/m²	15.133.676,29 / 262.445	:12	4,81 €/m²	5,12 €/m²
4.2.2	Erlösschmälerungen der Nettokaltmiete (Soll) Wohnungen / m² Wohnfläche	649.107,38 / 263.066	:12	0,21 €/m²	829.136,72 / 262.445	:12	0,26 €/m²	0,31 €/m²
4.2.3	Erlösschmälerungen der Nettokaltmiete (Soll) Wohnungen / Nettokaltmiete (Soll) Wohnungen	649.107,38 / 15.343.216,65	x 100	4,23 %	829.136,72 / 15.133.676,29	x 100	5,48 %	6,11 %
4.2.4	Erlösschmälerungen (Nettokaltmiete und Betriebskosten) + Veränderung der Wertberichtigungen + Abschreibungen auf Mietforderungen - Zahlungseingänge auf bereits abgeschriebene Mietforderungen / m² Wohnfläche	703.503,92 / 263.066	:12	0,22 €/m²	909.274,48 / 262.445	:12	0,29 €/m²	0,39 €/m²
4.3	**Leerstand und Vermietung**							
4.3.1	Anzahl der Leerstandsmonate Wohnungen im Geschäftsjahr / Anzahl der Wohnungen * 12	2.229 / 52.296	x 100	4,26 %	2.975 / 52.200	x 100	5,70 %	7,05 %
4.3.2	Leerstand von Wohnungen zum Bilanzstichtag / Anzahl der Wohnungen	201 / 4.358	x 100	4,61 %	197 / 4.350	x 100	4,53 %	6,60 %
4.3.3	Wohnungskündigungen im Geschäftsjahr / Anzahl der Wohnungen	393 / 4.358	x 100	9,02 %	410 / 4.350	x 100	9,43 %	7,53 %
4.3.4	Anzahl der Neuvermietungen im Geschäftsjahr / Anzahl der Wohnungen	492 / 4.358	x 100	11,29 %	341 / 4.350	x 100	7,84 %	7,38 %

16016
Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG

Betriebliche Kennzahlen 2021 (Brandenburger Wohnungsunternehmen)		**2 0 2 1**		**2 0 2 0**		**Mittel 2 0 2 0 > 4.000 WE**
4.4	**Kapitaldienst**					
4.4.1	Fremdkapitalzinsen / Nettokaltmiete (Ist)	1.422.448,36 / 15.393.715,47 x 100	9,24 %	1.392.816,92 / 14.894.485,03 x 100	9,35 %	8,69 %
4.4.2	Fremdkapitalzinsen + -tilgung (ohne Sondertilgung) / Nettokaltmiete (Ist)	6.741.932,35 / 15.393.715,47 x 100	43,80 %	6.527.427,81 / 14.894.485,03 x 100	43,82 %	36,39 %
4.4.3	Fremdkapitalzinsen / Fremdkapital (gewichtet)	1.422.448,36 / 69.521.755,67 x 100	2,05 %	1.392.816,92 / 64.274.435,60 x 100	2,17 %	2,23 %
4.5	**Instandhaltungsaufwand**					
4.5.1	Instandhaltungsaufwand / m² Wohn- und Gewerbefläche	5.363.688,01 / 271.781	19,74 €/m²	5.083.750,80 / 270.835	18,77 €/m²	18,87 €/m²
4.5.2	Instandhaltungs- / -setzungs- / Modernisierungskosten / m² Wohn- und Gewerbefläche	12.263.149,85 / 271.781	45,12 €/m²	10.161.100,33 / 270.835	37,52 €/m²	27,44 €/m²
4.6	**Personal und Verwaltungskosten**					
4.6.1	Personalkosten Hausbewirtschaftung (ohne gewerbliche Mitarbeiter/Innen, ohne Berücksichtigung von Aufwendungen für betriebliche Altersversorgung) / Nettokaltmiete (Soll) + Erlöse Fremdverwaltung - Erlösschmälerungen	2.267.904,36 / 15.393.715,47 x 100	14,73 %	2.159.256,82 / 14.894.485,03 x 100	14,50 %	11,99 %
4.6.2	Personalkosten (ohne gewerbliche Mitarbeiter/Innen, ohne Berücksichtigung von Aufwendungen für betriebliche Altersversorgung / Anzahl der Mitarbeiter/Innen (ohne gewerbliche Mitarbeiter/Innen)	2.267.904,36 / 32,0	70.872,01 €/MA	2.159.256,82 / 31,0	69.653,45 €/MA	62.264,39 €/MA
4.6.3	Anzahl der Mieteinheiten (eigene und fremdverwaltete) / Anzahl der Mitarbeiter/Innen Hausbewirtschaftung	4.566 / 32,0	143 ME/MA	4.552 / 31,0	147 ME/MA	156,38 ME/MA