

WBG

BRANDENBURG eG

EIN SICHERES ZUHAUSE!

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
BRANDENBURG eG

Geschäftsbericht 2016

LAGEBERICHT

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung

Deutschlands Wirtschaft 2016 weiter auf Wachstumskurs

Die deutsche Wirtschaft erwies sich auch 2016 trotz der anhaltend schwierigen Lage in Europa und der Welt als außerordentlich robust. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 Prozent (2015: 1,7 %).

Trotz der volkswirtschaftlichen Expansion blieb die Inflation niedrig. 2016 lag sie mit 0,5 Prozent in etwa auf dem Niveau des Vorjahres (+0,3 %). Maßgeblich bedingt wurde die weiterhin niedrige Teuerung durch die anhaltend verhaltene Entwicklung der Energiepreise. Der deutsche Arbeitsmarkt profitierte von der guten konjunkturellen Entwicklung. 2016 lag die Arbeitslosenquote mit durchschnittlich 6,1 Prozent um 0,3 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert (6,4 %).

Für 2017 wird allerdings mit einem Anziehen der Inflation gerechnet, ebenso mit einem noch schwierigeren und deshalb auch national belastenden weltwirtschaftlichen Umfeld.

Kraftvolle Wohnungswirtschaft

Trotz zwischenzeitlich in Kraft getretener neuer gesetzlicher Regulierungen bei Bestands- und Wiedervermietungsflächen konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als volkswirtschaftliche Schlüsselbranche von der positiven konjunkturellen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo zunehmende Haushaltszahlen Grundlage für sinkenden Wohnungslieferungsstand und wachsende Mieteinnahmen sind. 2016 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,2 Prozent über dem Vorjahreswert (2015: +1,2 %). Allerdings bleibt abzuwarten, wie sich derzeit diskutierte weitere Eingriffe in das Mietrecht langfristig auf die Einnahmesituation auswirken werden.

In etlichen ländlichen Räumen fiel die positive Entwicklung allerdings schwächer aus. Teilweise konnte zwar durch den starken Zustrom von Flüchtlingen 2015 der hier zu beobachtende Bevölkerungsrückgang gedämpft werden. Mittel- und längerfristig ändert das aber nichts an der hier grundsätzlich eher negativen Bevölkerungsentwicklung.

Sowohl in Ballungsräumen als auch in ländlichen Regionen steigt der Neubaubedarf. Während in den Metropolen vor allem der zusätzliche Wohnungsbedarf gedeckt werden muss, stehen in metropolfernen Gebieten eher Ersatzneubau und die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragergruppen (z.B. junge Familien oder Senioren) im Mittelpunkt. Angesichts immer höherer Bauauflagen und -standards einerseits sowie nachfrage- und demografiebe-

dingt vielerorts steigender Baupreise ist mit weiter zunehmenden Baukosten zu rechnen.

Land Brandenburg: Kräftiges Wirtschaftswachstum

Im Land Brandenburg zog das Wachstum 2016 im Vergleich zum Vorjahr erneut deutlich an. Die Brandenburger Wirtschaftsleistung stieg im 1. Halbjahr 2016 um 2,9 Prozent. Im 1. Halbjahr 2015 waren es noch 1,5 Prozent. Maßgeblich war hier die positive Entwicklung des produzierenden Gewerbes.

Mit einem Anstieg um 0,3 Prozent ist die Inflationsrate 2016 im Jahresvergleich etwas gestiegen (2015: 0,1 %). Deutlich über der allgemeinen Inflationsrate lagen die Baupreise mit einer Zunahme um 2,8 Prozent. Angesichts der guten Konjunktur und des demografischen Wandels nahm die Arbeitslosigkeit im Land Brandenburg 2016 weiter auf 8,0 Prozent (2015: 8,7 %) ab.

Wohnungsmarkt im Land: Unterschiedliche regionale Entwicklungen

Bei den Nettokaltmieten ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für das Land Brandenburg für das Jahr 2016 eine Zunahme um durchschnittlich 0,6 Prozent. Damit lag die Nettokaltmietenentwicklung leicht oberhalb sowohl des Vorjahreswertes (+0,4 %) als auch der allgemeinen Preisentwicklung.

Bei der Einwohnerzahl ist die Entwicklung im Land Brandenburg deutlich zweigeteilt. Während die berlinnahen Regionen – allen voran Potsdam – weiter Zuzug verzeichnen und auch mittelfristig steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erwarten können, stellt sich die Lage in den berlinferneren Teilen entgegengesetzt dar. Für diese Landesteile sagt das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg bis 2040 eine weitere Bevölkerungsabnahme um über ein Fünftel voraus.

Brandenburg weiterhin im Aufwind

Für das Jahr 2017 wird für das Land Brandenburg angesichts der positiven gesamtdeutschen Konjunktur mit einer weiterhin guten wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Vor allem im berlinnahen Raum besteht regional angesichts der Bevölkerungsentwicklung beträchtlicher Neubaubedarf. Bei den berlinferneren Regionen besteht teilweise gutes Potenzial, von der guten Nachfrageentwicklung in Berlin und seinem Umland zu profitieren.

Brandenburg an der Havel: Chancen und Risiken

Das Marktumfeld in der Stadt Brandenburg an der Havel bewegt sich in den letzten Jahren seitwärts. Die Einwohnerzahl hat sich bei 71.000 Einwohnern stabilisiert und in den letzten Jahren jeweils sogar leicht erhöht. Allerdings steigt das Durchschnittsalter.

Eine seit Jahren erhoffte Teilnahme am Bevölkerungswachstum des Berliner Umlandes ist bisher noch nicht eingetreten. Pendler, die in Potsdam oder Berlin arbeiten zieht es bisher nicht in nennenswerter Zahl in den Mietwohnungsmarkt der Stadt.

Eine durchgreifende Veränderung des lokalen Arbeitsmarkts, die Einwohnerzuzug generieren könnte, ist nicht sichtbar. Die Arbeitslosigkeit in Brandenburg an der Havel ist zwar leicht zurückgegangen, liegt aber weiterhin über dem Landes- und Bundesdurchschnitt. Die Kaufkraft ist unterdurchschnittlich.

2. Darstellung des Geschäftsverlaufs der Genossenschaft

Der Leerstand ist im Berichtsjahr geringfügig zurückgegangen. Die Mitgliederzahl hat minimal abgenommen. Der Bestand an liquiden Mitteln übersteigt zum Jahresende erheblich um mehr als 1,7 Mio. € die geplante Summe, was etwa gleichermaßen in deutlich höheren Umsatzerlösen wie Einsparungen im Baubereich begründet ist. Die Wohnungsvergabe verlief aufgrund der Vergabe einiger Wohnungen an Geflüchtete über dem Durchschnitt der letzten Jahre ohne besonders herauszuragen. Die Genossenschaft stellt sich den zunehmenden technischen Herausforderungen. Diese begründen sich mit dem zunehmenden Alter des Wohnungsbestands und gleichzeitig ansteigender technischer Normen.

3. Umsatzentwicklung, Mitglieder- und Bestandsstruktur

Die Genossenschaft hat ihre Tätigkeiten auch im Geschäftsjahr 2016 den Markterfordernissen angepasst. Sie beschränkte sich auf die Verwaltung und Modernisierung des eigenen Bestandes. Die Umsatzerlöse aus der Vermietung erhöhten sich 2016 gegenüber dem Vorjahr um ca. 269,2 T€, was aus höheren Neuvertragsmieten sowie Mietvereinbarungen nach Modernisierungsmaßnahmen resultiert.

Obwohl sich die aktuellen Modernisierungsmaßnahmen positiv auf die Vermietung auswirkten, können wir eine zukünftige Abnahme der Leerstände nicht prognostizieren. Insbesondere die prognostizierte demografische Entwicklung veranlasst uns, mit einem weiter zunehmenden Leerstand zu rechnen. Wir beachten dabei die Chancen, die sich aus dem prognostizierten Zugangspotential sowohl von jüngeren Menschen wie auch von Senioren aus dem unmittelbaren Umland der Stadt Brandenburg ergeben.

Am 31.12.2016 verwaltete die Genossenschaft 7.706 Wohnungen (inklusive 6 Gästewohnungen (Vorjahr 7.701, davon 5 Gästewohnungen), 14 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 14) und 1.198 Stellplätze und eigene Garagen (Vorjahr insgesamt 1.180). Weitere 35 Stellplätze wurden Ende 2016 fertig gestellt und sind am 01.01.2017 in den Bestand eingegangen.

Die Genossenschaft hatte am 31.12.2016 7.282 Mitglieder (Vorjahr 7.288).

4. Risikobeurteilung

Die Wohnungsbaugenossenschaft Brandenburg wird auch weiterhin abhängig sein von äußeren Einflüssen, die nicht oder nur eingeschränkt durch eigenes Handeln zu beeinflussen sind:

- Die Arbeitsmarktsituation ist weiterhin angespannt. Der Arbeitsmarkt bietet oft nur befristete und/oder prekäre Beschäftigung. Daraus resultiert ein begrenztes Entwicklungspotential auf dem Vermietungsmarkt. Aussichten auf dauerhafte Verbesserung können trotz einiger Ansiedlungen noch nicht gesehen werden.

- Aufgrund der Demografie, den prognostizierten Wanderungsbewegungen und der voraussichtlichen Wohnungsbautätigkeit wird in einer städtisch veranlassten Wohnraumbedarfsprognose von einem zusätzlichen Leerstand von 2.000 bis 2.300 Bestandswohnungen bis zum Jahr 2030 ausgegangen.
- Die Entwicklung der Teilmärkte in der Stadt ist schwer voraus kalkulierbar. Mit einem Anteil von 50% des Gesamtbestandes der Genossenschaft in Nord und 40 % in Hohenstücken besitzt die WBG aber einen Großteil des gefährdeten Bestandes in der Stadt. Die weiteren 10 % verteilen sich auf Innenstadt und Walzwerksiedlung.
- Aus Vermietungssicht unproblematisch ist die Innenstadt, da dort Nachfragewachstum herrscht. Insbesondere in Hohenstücken, aber auch in Nord ist mit steigendem Leerstand zu rechnen. In Nord gibt es aber bessere Umfeldbedingungen.
- Die Wohnraumbedarfsprognose skizziert auch Chancen. In Nord und Hohenstücken wird es durch Zuzug aus dem Umland im unteren und mittleren Einkommensbereich weiter Nachfrage nach preiswerten, einfachen und funktionellen Wohnungen geben. In Nord wird es auch einen (kleinen) Bedarf an weiteren Wohnungen für Senioren im höherwertigen Segment geben.
- Die Teilnahme der anderen Wohnungsunternehmen am weiteren Stadtumbauprozess bleibt gering. Lediglich die Wobra hat eine weitere Beteiligung in Aussicht gestellt. Es ist nicht zu erwarten, dass die privaten Vermieter eingebunden werden können.

Diesen allgemeinen äußeren Risiken ist durch Entscheidungen von Vorstand und Aufsichtsrat auch weiterhin zu begegnen. Eine langfristige Finanzplanung, die ständige Beobachtung von Frühindikatoren und eine effiziente Ausgabenkontrolle gewährleisten die Sicherung einer ausgeglichenen wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft auch in der Zukunft. In der Fünfjahresplanung zeigt sich die langfristig stabile Finanzsituation der Genossenschaft bei einer gleichbleibend hohen, jährlichen Investitionstätigkeit.

Vorstand und Aufsichtsrat haben im Jahr 2016 die Strategie der Genossenschaft einer Überarbeitung unterzogen und die Entwicklungsplanung umfassender als bisher beschrieben. Priorität haben Maßnahmen der Bestandsentwicklung. Solche umfassende Ausarbeitungen erfolgen planmäßig alle drei Jahre.

Die Grundsätze der Mietpreisbildung in der Genossenschaft wurden im Jahr 2016 umfassend zwischen Vorstand und Aufsichtsrat beraten und dann beschlossen.

Die Entgelte für Neuvertragsmieten werden differenziert gestaffelt. Es werden das Wohngebiet, der Modernisierungsstand des Hauses, der Ausstattungsstandard der Wohnung und deren Lage im Haus berücksichtigt.

Dabei wurde darauf geachtet, dass der Satzungsauftrag der „guten, sicheren und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung der Mitglieder“ gewährleistet wird.

Die meisten Wohnungen der Genossenschaft sind für Transferleistungsempfänger geeignet und überschreiten die Kostengrenze für die „Kosten der Unterkunft (KdU)“ nicht. Bewusst werden in Nord und Hohenstücken sogar Angebote noch darunter gemacht, um Wohnungen für Mitglieder mit geringem Arbeitseinkommen finanziell attraktiv zu gestalten.

Mit dem Aufsichtsrat abgestimmte Entscheidungen, entgegen dem allgemeinen Trend auf kurzfristige populäre Maßnahmen zu verzichten und sich auf das Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung zu konzentrieren, haben seit 1991 maßgeblich zum soliden finanziellen Stand der Genossenschaft beigetragen, wie die konsequent umgesetzte Entschuldungspolitik insbesondere bei den Altschulden.

Das durch den Vorstand unter Einbeziehung des Aufsichtsrates entwickelte Risikomanagement wird den eingeführten gesetzlichen Bestimmungen (KonTraG, TransPUG, BilRuG) gerecht. Ein Risikohandbuch ist erarbeitet und wird regelmäßig aktualisiert.

Alle erkennbaren Risiken wurden in den Ansätzen der kurz-, mittel- und langfristigen Planungen berücksichtigt. Sollten weitere Risiken erkennbar werden, so wird der Vorstand diese jeweils umgehend einarbeiten.

Ein wichtiger Teil unseres Risikomanagements besteht in der Analyse des Zinsänderungsrisikos bei unseren Kreditverpflichtungen. Zu diesem Zweck nutzen wir auch die Vorteile von Zinsfestschreibungen und Forward-Krediten. Vor Abschluss von Finanzinstrumenten werden die Risiken und Auswirkungen analysiert und bewertet. Erst nach positiver Beurteilung werden die entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen geschlossen. Dem Aufsichtsrat wird regelmäßig über Umfang und Risiken berichtet.

Die Risiken aus der Finanzierung beschränken sich auf die zu den Umschuldungsterminen gültigen Konditionen. Die Summe der in Zukunft zu prolongierenden Restschulden beträgt trotz Neuaufnahmen in den letzten Jahren nur noch ca. 7,1 Mio. €, der einzelne Höchstbetrag gut 1,6 Mio. €. Für alle drei Kredite mit Globalgrundschuldeintragung stehen die Termine der Endtilgung und damit der möglichen Löschung der Grundschulden fest. Die Genossenschaft kommt damit erstmals nach der Wende in eine für genossenschaftliche Wohnungsunternehmen typische Finanzierungssituation. Durch die aktuell vereinbarten hohen Tilgungsbeiträge (14,88 % der Restschuld in 2016) ergibt sich eine zügige Entschuldung der Genossenschaft mit günstigem Einfluss auf die Finanz- und Ertragslage in den Folgejahren. Für den Zeitraum des aufgestellten 5-Jahrplans 2018-2022 sind somit Kreditneuaufnahmen möglich, mit denen das Investitionsprogramm schneller vorankommt.

5. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Der Vorstand hat die Ausarbeitung des weiterführenden Stadtumbaukonzeptes maßgeblich begleitet, aus den Resultaten die notwendigen Entscheidungen

gen für die Genossenschaft abgeleitet und Abrissmaßnahmen nach dem Leerzug von 45 Objekten mit 1.820 WE durchgeführt.

Die Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden weiterhin auf den konkurrenzfähigen Bestand beschränkt.

Unter den gegenwärtigen Voraussetzungen ist nicht auszuschließen, dass aus Wirtschaftlichkeitserwägungen der Abriss weiterer, insbesondere nicht konkurrenzfähiger Wohnungen ins Auge gefasst werden muss.

Unabhängig vom erforderlichen Rückbau suchen wir alternative Lösungen, um eine bessere Auslastung einzelner Objekte zu erreichen.

Dazu zählen alle Maßnahmen, um seniorenrechtliche und behindertenfreundliche Wohnungen herzustellen. Im Erdgeschoss zählt dazu besonders der Einbau von bodengleichen Duschen, der bereits 2007 begonnen wurde. Aber auch der Ersatz von Badewannen durch Duschen in oberen Etagen hilft vielen Mitgliedern, in ihrer angestammten Wohnung zu verbleiben.

Der Aufzugaufbau an unsere 6-Geschosser wurde 2011 abgeschlossen. Seit 2012 sind unsere Objekte in der Emsterstraße auch mit einem Außenaufzug ausgestattet, so dass nunmehr alle drei Objekte behindertengerecht erreichbar sind. In 2014 wurde mit dem Anbau von Aufzügen an fünfgeschossige Objekte begonnen, ab 2015 auch in ausgewählten Objekten mit Halt auf der Etage. In 2016 hat es erneut ein Projekt mit Aufzugaufbau gegeben. Ab 2018 werden Aufzüge im Quartier an der Kreyssigstraße sukzessive angebaut.

Die Genossenschaft wird durch den Bau einer Tagespflegestation mit Beratungs- und Begegnungsstätte im Jahr 2017 in der Emsterstraße und ihrer Vermietung an die Senioren- und Pflegezentrum Brandenburg gGmbH die Wohngegend unmittelbar am Markt in Nord für Senioren mit und ohne Pflegebedarf noch attraktiver machen.

Die dargestellten Vorhaben und erwarteten Entwicklungen werden in den Folgejahren zu etwa gleichbleibenden Mieterlösen in Höhe von rund 20 Mio. € führen: Verluste aus leicht steigendem Leerstand sollen durch höhere Mieteinnahmen bei der Neuvermietung ausgeglichen werden. Damit wird es möglich, die Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung auf dem seit 2012 erreichten hohen Niveau zu halten.

Der Instandhaltungs- und Modernisierungsplan sieht für die Jahre 2017 bis 2022 Ausgaben in Höhe von 12,8 bis 14,2 Mio. € vor. Nach der Finanz- und Erfolgsplanung für diesen Zeitraum werden positive Jahresergebnisse von bis zu 3,2 Mio. € und eine Liquidität zu den Bilanzstichtagen zwischen 4,2 und 4,9 Mio. € erwartet.

Ab 2018 sinken die Ausgaben für den Schuldendienst durch das Auslaufen von fünf Krediten drastisch, was in einem schwierigen Umfeld ebenfalls zu einer Verstärkung der Ausgaben für Instandsetzung und Modernisierung auf hohem Niveau beiträgt, um am Markt überdurchschnittlich zu bestehen.

Gezielte Werbung, Imagekampagnen und das freundliche und kompetente Auftreten aller Mitarbeiter tragen weiterhin zur Steigerung der Bekanntheit der Genossenschaft, zur Vertrauensbildung in der Mieterschaft und somit zur positiven Beeinflussung des Vermietungsergebnisses bei und garantieren auch weiterhin allen Brandenburgerinnen und Brandenburgern

EIN SICHERES ZUHAUSE

bei ihrer Wohnungsbaugenossenschaft Brandenburg.

6. Wohnungsvergabe

Insgesamt wurden 2016 543 Wohnungen vergeben.

	1 Zi.	2 Zi.	3 Zi.	4 Zi.	5 Zi.	6 Zi.	Ges.
Neuzugänge	50	148	146	27	0	0	371
Umzieher	1	40	53	16	2	1	113
Fortsetzungen	0	12	41	6	0	0	59
insgesamt	51	200	240	49	2	1	543

7. Miete und Betriebskosten

7.1. Miete

Per 31.12.2016 hatten 263 Mitglieder/Mieter einen Rückstand von 189.425,64 € inklusive rückständiger Betriebskosten.

Eine Analyse der verbleibenden Mietrückstände ergibt folgendes:

195 Mieter haben Rückstände unter	750 €
38 Mieter haben Rückstände von	750 € - 1.500 €
15 Mieter haben Rückstände von	1.500 € - 3.000 €
12 Mieter haben Rückstände von	3.000 € - 5.000 €
3 Mieter haben Rückstände von über	5.000 €

Per 31.12.2016 sind 63.276,05 € einzelwertberichtigt.

Rechtliche Schritte erfolgten wie folgt:

- 13 Ausschlüsse
- 39 Mahnverfahren
- 19 Räumungsklagen
- 4 sonstige Klagen
- 33 fristlose Kündigungen

7.2 Betriebskosten

Im Geschäftsjahr 2016 sind insgesamt € 9.538.932,11 umlagefähige abzurechnende Betriebs- und Heizkosten entstanden, wovon voraussichtlich € 898.024,52 auf Leerwohnungen entfallen.

Kostenarten	Kosten	Veränderung zum Vorjahr	Begründung
Straßenreinigung	264.295,27 €	+40,47%	ca. 48 T€ mehr Winterdienst, Erhöhung der Straßenreinigung/ Winterdienstgebühren um ca. 50 % (19 T€), Zunahme Reinigungsverträge (5 T€), Reinigung Müllstellplätze (3 T€), Anpassung Dienstleistungspreise 2%
Müllgebühren	690.036,61 €	-2,62%	Senkung der Müllgebühren ca. 4 %
Hausreinigung	600.552,78 €	+6,61%	Zunahme Reinigungsverträge (23 Eingänge), Anpassung Dienstleistungspreise 2 %
Gartenpflege	592.821,34 €	+14,50%	Zusätzl. Baumverschnitt (22 T€), Gehölzschnitt (10 T€), Entwicklungspflege Müllboxen (30 T€), Anpassung Dienstleistungspreise 2% (10 T€), Zunahme Vorgartenpflege (6 T€)
Schornsteinfegerkosten	171.166,09 €	-4,79%	weniger Feuerstättenschauen und Erstellung von Feuerstättenbescheiden (verteilt über sieben Jahre)
Sonst. BK	68.915,13 €	+221,34%	Gasdichtigkeitsprüfungen (42 T€), zusätzl. Abluftelemente Mod-Objekte
Fernwärme	3.186.204,04 €	-6,33%	günstige Vertragsverhandlungen StWB, Reduzierung des AP von 69,50 €/MWh auf 68,50 €/MWh, Reduzierung einiger AW (18 T€)
Grundsteuer	626.126,40 €	8,73%	Erhöhung des Grundsteuerhebesatzes von 480 % auf 530 %

Die Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten für 2016 betragen € 9.528.590,69 und haben sich somit gegenüber dem Vorjahr um € 258.536,06 erhöht. Die Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung betrug 3,8%. Die Heizkostenkostenvorauszahlungserhöhung betrug 1,39%. Unter Berücksichtigung der Leerstandskosten wird in der Abrechnung 2016 überwiegend mit Guthaben zu rechnen sein. Bei Mietern mit Ein- oder Auszügen während der Heizperioden können sich teilweise hohe Nachzahlungen ergeben.

8. Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes und der Außenanlagen

8.1. Komplexsanierung

Die Komplexsanierungen beinhalten sowohl Arbeiten, die in Aufwandskonten gebucht werden, als auch aktivierungsfähige Leistungen.

8.1.1. Rosa-Luxemburg-Allee 52/54,

20 WE

Tsd. € 2.184,6

Die Rosa-Luxemburg-Allee 52/54 wurde als leerstehendes Objekt zur Arrondierung unseres Bestandes angekauft und umfassend modernisiert. Durch Grundrissänderungen sind aus ehemals 30 Wohnungen 20 Wohnungen mit größeren Küchen, Bädern und Fluren entstanden, davon konnten 10 Wohnungen barrierearm umgebaut werden. Diese Wohnungen sind mit einem Aufzug mit Halt auf Geschossebene erreichbar, die weiteren 10 Wohnungen mit einem Aufzug, der auf Zwischenpodestebene hält. Es wurde die Gebäudehülle saniert und mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen, die Balkone durch neue größere Vorstellbalkone ersetzt. Es erfolgte eine Strangsanierung, Erneuerung der Heizungsanlage als Fußbodenheizung, Treppenhausrenovierung, Dach- und Kellerdeckendämmung. Weiterhin wurden die Elektroinstallation, Bodenbeläge und Zimmertüren erneuert, die Bäder erhielten neue Sanitärobjekte und Fliesen, die Küchen sind mit Fliesenspiegeln versehen und die Wohnungen komplett malermäßig instand gesetzt worden.

8.1.2. Nikolaus-von-Halem-Straße 18-24,

30 WE

Tsd. € 1.708,2

In der Nikolaus-von-Halem-Straße 18-24 sind in 8 Wohnungen umfangreiche Grundrissänderungen erfolgt, 4 weitere Wohnungen wurden zu 2 großen Wohnungen zusammengelegt, die Wohnungsanzahl von 32 auf 30 reduziert. Die Gebäudehülle wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen, die Balkone durch neue größere Vorstellbalkone ersetzt sowie die Steigleitungen der Sanitär- und Elektroinstallation erneuert. Die Treppenhäuser wurden renoviert, die unterste und oberste Geschossdecke gedämmt. 13 Leerwohnungen sind umfassend instand gesetzt worden. Für die Errichtung von 16 befestigten PKW-Stellplätzen und die erstmalige Errichtung eines Spielplatzes wurden weitere 52 Tsd. € ausgegeben. Die Gesamtausgaben beliefen sich damit auf 1.760,2 Tsd. €.

8.1.3. Thüringer Straße 98-102, 112-116, 118-122,

56 WE

Tsd. € 2.719,8

In der Thüringer Straße wurden die Fassaden gedämmt, die Balkone durch größere Vorstellbalkone ersetzt, die Dacheindeckung erneuert sowie die obersten und untersten Geschossdecken gedämmt. Weiterhin erfolgten Treppenhausrenovierungen und Strangsanierungen. Die Steigleitungen der Sanitär- und Elektroinstallation wurden erneuert und die Treppenhäuser renoviert. 18 Leerwohnungen sind umfassend instandgesetzt worden. Durch eine Wohnungszusammenlegung hat sich die Wohnungsanzahl von 57 auf 56 reduziert. Für die Errichtung von 8 befestigten Stellplätzen und die aufwendige Gestaltung des Hofbereiches des Hauses 98-102 zu einer ansprechenden Außenanlage wurden 162,1 Tsd. € ausgegeben. Die Gesamtkosten betragen damit 2.881,9 Tsd. €.

8.2. Aktivierungsfähige Einzelmaßnahmen

Neben den schon erwähnten Stellplätzen in der Nikolaus-von-Halem-Straße und Thüringer Straße wurde angrenzend an die Brahmsstraße 14/16 eine Anlage mit 35 befestigten Stellplätzen errichtet. Die Gesamtkosten betragen 153,3 Tsd. €.

Es wurden neben der neuen Außenanlage Thüringer Straße 98-102 und dem Spielplatz Nikolaus-von-Halem-Straße 18-24 Einzelmaßnahmen auf verschiedenen Spielplätzen aktiviert. Die Gesamtkosten betragen 154,3 Tsd. €. Für die Dämmung oberster Geschossdecken wurden 147,8 Tsd. € ausgegeben. Weitere 72,7 Tsd. € sind für aktivierungsfähige Leistungen in Leerwohnungen, Hof- und Wegbefestigungen, Hausanschlüsse und Ausstattungsgegenstände in den Außenanlagen ausgegeben worden. Bauvorbereitungskosten für die Modernisierungsmaßnahmen des Jahres 2017 und den Neubau in der Emsterstraße sind in Höhe von 159,2 Tsd. € angefallen.

8.3. Modernisierung, Instandsetzung und laufende Instandhaltung (Aufwandskonten)

Die Kosten der laufenden Instandhaltung betragen 1.328,6 Tsd. €. Für die Herichtung von Leerwohnungen wurden 2.797,3 Tsd. € ausgegeben. Instandsetzungsmaßnahmen im Wohnumfeld sind für 156,2 Tsd. € ausgeführt worden. Für zukünftig zu entrichtende Straßenausbaubeiträge wurde eine Rückstellung in Höhe von 108,5 Tsd. € gebildet. Mittel in Höhe von 220,7 Tsd. € wurden für die Renovierung von Treppenhäusern in der Rosa-Luxemburg-Allee 36-42, Friederich-Grasow-Straße 43-69 und Brösestraße 6-16 eingesetzt. Damit sind alle Treppenhäuser der Genossenschaft nach der Wiedervereinigung erneuert worden. Betoninstandsetzungen an Balkonen erfolgten in der Gertraudenstraße 50-60, dem Rhinweg 2-8 und der Flämingstraße 9-13 für insgesamt 388,6 Tsd. €. Strangsanierungen und Arbeiten an Fernwärmestationen wurden als Einzelmaßnahmen durchgeführt. Dafür sind 101,4 Tsd. € eingesetzt worden. Für 274,6 Tsd. € wurden Bäder in bewohnten Wohnungen modernisiert, meist als Umbau von Badewanne auf Dusche.

9. Tätigkeit des Vorstandes

Im Berichtsjahr fanden 25 erweiterte Vorstandssitzungen und 7 gemeinsame Beratungen mit dem Aufsichtsrat statt.

Es wurde eine ordentliche Vertreterversammlung durchgeführt.

II. Vermögenslage

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
Aktiva					
<u>Langfristiges Vermögen</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	9,0	0,0	2,2	0,0	6,8
Sachanlagen	105.685,4	93,6	103.769,1	93,7	1.916,3
Finanzanlagen	7,3	0,0	7,3	0,0	0,0
	<u>105.701,7</u>	<u>93,6</u>	<u>103.778,6</u>	<u>93,7</u>	<u>1.923,1</u>
<u>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</u>					
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	281,6	0,2	358,7	0,3	-77,1
Flüssige Mittel	7.018,2	6,2	6.664,9	6,0	353,3
	<u>7.299,8</u>	<u>6,4</u>	<u>7.023,6</u>	<u>6,3</u>	<u>276,2</u>
Bilanzvolumen	<u>113.001,5</u>	<u>100,0</u>	<u>110.802,2</u>	<u>100,0</u>	<u>2.199,3</u>
Passiva					
<u>Langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	70.425,5	62,3	66.553,7	60,1	3.871,8
Fremdkapital	39.065,8	34,6	41.194,7	37,2	-2.128,9
	<u>109.491,3</u>	<u>96,9</u>	<u>107.748,4</u>	<u>97,3</u>	<u>1.742,9</u>
<u>Mittel- und kurzfristiges Kapital</u>					
Rückstellungen	650,7	0,6	691,9	0,6	-41,2
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	2.859,5	2,5	2.361,9	2,1	497,6
	<u>3.510,2</u>	<u>3,1</u>	<u>3.053,8</u>	<u>2,7</u>	<u>456,4</u>
Bilanzvolumen	<u>113.001,5</u>	<u>100,0</u>	<u>110.802,2</u>	<u>100,0</u>	<u>2.199,3</u>
		Jahr 2016		Jahr 2015	
		Tsd €		Tsd €	
Eigenkapital					
nominal	70.425,5		66.553,7		
Quote (%)	62,3		60,1		
<u>Langfristiges Kapital</u>	<u>109.491,3</u>		<u>107.748,4</u>		
langfristiges Vermögen	105.701,7		103.778,6		

III. Finanzlage

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Tsd. €	Tsd. €
<u>Laufende Geschäftstätigkeit</u>		
Jahresüberschuss	3.857,9	3.280,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.467,5	2.624,8
Zuschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	0,0	-776,8
Zunahme der Rückstellungen	-211,5	284,5
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/ Erträge	37,5	32,3
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-67,9	-30,9
Abnahme(+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	34,4	4,2
Abnahme(+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	217,1	-562,3
Zinsaufwendungen	1.385,0	1.531,0
Zinserträge	-6,7	-8,7
Ertragsteuereraufwand/-ertrag	359,8	174,6
Ertragsteuerzahlungen	-189,5	-111,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>7.883,6</u>	<u>6.441,7</u>
<u>Investitionstätigkeit</u>		
Auszahlungen für Investitionen in Anlagevermögen	-4.118,8	-4.986,7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	81,8	224,3
Erhaltene Zinsen	6,7	8,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-4.030,3</u>	<u>-4.753,7</u>
<u>Finanzierungstätigkeit</u>		
Auszahlung aus der planmäßigen Auszahlung von Krediten	-6.128,9	-5.648,2
Veränderungen der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	-5,4	-50,9
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	4.000,0	7.500,0
Kapitalerhöhung durch Einzahlung von Eintrittsgeldern	19,3	17,1
Gezahlte Zinsen	-1.385,0	-1.531,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-3.500,0</u>	<u>287,0</u>
Veränderung des Finanzmittelbestandes	<u>353,3</u>	<u>1.975,2</u>
Stand 31.Dezember	<u>7.018,2</u>	<u>6.664,9</u>

Die Entwicklung der liquiden Mittel stellen wir im 5-Jahresvergleich dar:

Liquide Mittel	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2014	Jahr 2013	Jahr 2012
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
	7.018,2	6.664,90	4.689,7	7.198,6	8.152,3

IV. Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	2016		2015	Veränderungen	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	29.639,6	98,8	29.104,0	93,6	535,6
Andere Umsatzerlöse und Erträge	387,2	1,3	1.640,3	5,3	-1.253,1
Bestandsveränderungen/aktivierte Eigenleistungen	-22,5	-0,1	327,0	1,1	-349,5
Gesamtleistung	<u>30.004,3</u>	<u>100,0</u>	<u>31.071,3</u>	<u>100,0</u>	<u>-1.067,0</u>
Betriebskosten und Grundsteuern	-9.611,4	-32,0	-9.563,8	-30,8	-47,6
Instandhaltungsaufwand	-8.460,6	-28,2	-10.065,5	-32,4	1.604,9
Personalaufwendungen	-3.034,4	-10,1	-3.071,4	-9,9	37,0
Abschreibungen	-2.467,5	-8,2	-2.624,8	-8,4	157,3
Zinsaufwand	-1.385,0	-4,6	-1.531,0	-4,9	146,0
Übrige Aufwendungen	-836,7	-2,8	-777,2	-2,5	-59,5
	<u>-25.795,6</u>	<u>-85,9</u>	<u>-27.633,7</u>	<u>-88,9</u>	<u>1.838,1</u>
Geschäftsergebnis	<u>4.208,7</u>	<u>14,1</u>	<u>3.437,6</u>	<u>11,1</u>	
Zins- und Beteiligungsergebnis	9,0		17,5		
Ergebnis vor Steuern	4.217,7		3.455,1		
Steuern	-359,8		-174,6		
Jahresergebnis	<u>3.857,9</u>		<u>3.280,5</u>		

Die Zunahme der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von Tsd. € 535,6 resultiert im Wesentlichen aus dem um Tsd. € 266,4 höheren Umlagenergebnis und den angehobenen Sollmieten für Wohnungen um Tsd. € 293,9. Resultierend aus den Komplexmodernisierungen 2015 sowie durch die gezielte Herrichtung von Leerwohnungen und den damit verbundenen höheren Neuvertragsmieten konnte

die Zunahme der Erlösschmälerung in 2016 in Höhe von Tsd. € 66,5 aufgrund des zu Jahresbeginn im Vergleich zu 2015 höheren Leerstands ausgeglichen werden.

Die übrigen Erträge beinhalten im Wesentlichen Schadenersatzleistungen für die Genossenschaft in Höhe von Tsd. € 154,4, Auflösungen anderer Rückstellungen mit Tsd. € 46,1, Aufwandsentschädigungen für Modernisierungsmaßnahmen (Tsd. € 32,5) und Erträge aus Abgängen des Anlagevermögens in Höhe von Tsd. € 72,2. Der Rückgang bei den übrigen Erträgen insgesamt ist ursächlich im Wegfall der Aufwandsentschädigungen für Abriss und dem Ausbleiben von Zuschreibungen im Geschäftsjahr 2016 begründet.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden nur planmäßige Abschreibungen vorgenommen.

Der Jahresüberschuss 2015 wurde laut Beschluss 2/2016 der Vertreterversammlung vom 22.06.2016 auf neue Rechnung vorgetragen und verringerte den Verlustvortrag auf Tsd. € 10.535,2.

Brandenburg, den 21.03.2017

Osterburg
Kaufmännischer Vorstand

Zapff
Technischer Vorstand

Aktivseite

Bilanz zum 31. Dezember 2016

A. Anlagevermögen	EUR	EUR	Vorjahr EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		9.029,09	2.215,90
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	101.989.124,77		99.872.025,91
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.800.368,40		2.933.852,50
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	442.072,23		455.647,23
4. technische Anlagen und Maschinen	100.459,24		114.308,84
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	163.244,72		118.445,14
6. Bauvorbereitungskosten	190.158,92		94.855,31
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	105.685.428,28	180.000,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		7.300,00	7.300,00
		105.701.757,37	103.778.650,83
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen	8.640.907,59	8.640.907,59	8.678.528,26
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	126.149,59		139.400,01
2. sonstige Vermögensgegenstände	131.483,82	257.633,41	174.422,50
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	7.018.241,62	7.018.241,62	6.664.934,17
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
	23.854,49	23.854,49	44.812,32
Bilanzsumme		121.642.394,48	119.480.748,09

Passivseite

Bilanz zum 31. Dezember 2016

	EUR	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		376.350,00		389.888,93
2. der verbleibenden Mitglieder		7.367.975,00		7.373.386,96
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		2.250,00	7.746.575,00	2.850,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	15.075,00			6.513,04
II. Kapitalrücklage			431.622,85	412.372,85
III. Ergebnisrücklagen				
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		68.993.200,42		68.993.200,42
2. Gesetzliche Rücklage		309.975,58	69.303.176,00	309.975,58
IV. Bilanzverlust				
1. Verlustvortrag		-10.535.197,12		-13.815.745,60
2. Jahresüberschuss		3.857.938,64	-6.677.258,48	3.280.548,48
Eigenkapital insgesamt			70.804.115,37	66.946.477,62
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		258.528,00		88.260,00
2. Sonstige Rückstellungen		392.158,67	650.686,67	603.604,67
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		39.075.321,43		41.194.713,75
2. Erhaltene Anzahlungen		9.528.590,69		9.270.054,63
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		13.993,48		18.086,13
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.364.871,75		1.235.136,40
5. Sonstige Verbindlichkeiten		100.882,97	50.083.660,32	44.049,42
davon: Steuern	77.407,64			35.094,68
im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00			0,00
D. Rechnungsabgrenzungsposten			103.932,12	80.365,47
Bilanzsumme			121.642.394,48	119.480.748,09

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2016

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		29.639.633,23	29.104.040,63
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		9.470,33	0,00
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-37.620,67	310.345,67
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		15.041,88	16.687,18
4. Sonstige betriebliche Erträge		377.728,68	1.640.254,24
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-17.553.706,45	-19.162.358,40
6. Rohergebnis		12.450.547,00	11.908.969,32
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-2.560.431,81		-2.616.780,94
b) Soziale Abgaben	-473.970,91	-3.034.402,72	-454.607,40
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-2.467.483,20	-2.624.834,56
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-727.881,72	-657.393,57
10. Erträge aus Beteiligungen		2.324,90	8.803,24
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.721,06	8.727,55
davon: Zinsen aus Abzinsung			705,23
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.384.979,38	-1.531.043,55
davon: Zinsen aus Abzinsung	138,56		0,00
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-359.775,53	-174.597,58
14. Ergebnis nach Steuern		4.485.070,41	3.867.242,51
15. Sonstige Steuern		-627.131,77	-586.694,03
16. Jahresüberschuss		3.857.938,64	3.280.548,48
17. Verlustvortrag		-10.535.197,12	-13.815.745,60
18. Bilanzverlust		-6.677.258,48	-10.535.197,12

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft Brandenburg eG hat ihren Geschäftssitz in der Silostraße 8-10 in 14770 Brandenburg und ist beim Amtsgericht Potsdam, Registergericht, mit der Reg.-Nr. 67 GnR 68 im Genossenschaftsregister eingetragen.

Der Abschluss für das Geschäftsjahr 2016 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, BilRUG, des Genossenschaftsgesetzes sowie der Satzung aufgestellt worden.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 12. Juli 2015.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Genossenschaft hat SWAP-Geschäfte (Zinssicherungsgeschäfte) mit der Bayerischen Hypo- und Vereinsbank abgeschlossen, um niedrige Zinsen am Kapitalmarkt zu sichern.

Kredit (Referenz-Nr.)	Bezugsgröße 31.12.2016 Mio. € Kreditsalden	Endfälligkeit	Bewertung incl. Stückzinsen (mark to market) 31.12.2016 €
MMX1511173 ursprünglich 311774	1,63	29.12.2017	-76.413,18

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 Jahren linear abgeschrieben. Die Abschreibungen wurden im Anschaffungsjahr zeitanteilig vorgenommen.

Das Sachanlagevermögen wird zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um die kumulierten planmäßigen linearen Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer, den außerplanmäßigen Abschreibungen und Zuschreibungen.

Im Rahmen aktivierungsfähiger Bau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden die über den Betriebsabrechnungsbogen ermittelten Eigenleistungen in Höhe von Tsd. € 15,0 aktiviert.

Wohngebäude wurden einschließlich nachträglicher Herstellungskosten für Gebäude (Modernisierungskosten) mit 2 % linear abgeschrieben.

Geschäftsbauten wurden mit 3 %, andere Bauten sowie Stellplätze werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 15-50 Jahren abgeschrieben.

Die unter den „Technischen Anlagen und Maschinen“ ausgewiesenen Hausanschlussstationen werden planmäßig mit 10 % abgeschrieben.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden zwischen 6,19 % und 33,33 % abgeschrieben.

Für „Geringwertige Wirtschaftsgüter“ wurde im Jahr 2016 vom Wahlrecht Gebrauch gemacht, bei dem für Anschaffungen zwischen 150 € und 410 € eine sofortige Abschreibung im Anschaffungsjahr zulässig ist.

Beteiligungen wurden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten erfasst, die unter Berücksichtigung des Leerstandes zu Anschaffungskosten bewertet wurden.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert ausgewiesen. Uneinbringliche Forderungen werden direkt abgeschrieben und für die etwa noch bestehenden Risiken wurden Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten.

Der Ansatz erfolgte in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei Rückstellungen für Archivierungskosten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen und Abzinsungen zum Bilanzstichtag vorgenommen.

Die Verbindlichkeiten sind in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Zum Anlagevermögen wird auf den Anlagespiegel, Anlage 1, verwiesen.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 8.640.907,59 (Vorjahr 8.678.528,26 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit über 1 Jahr stellen sich wie folgt dar:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung über 1 Jahr	2.966,97	5.064,15

Im Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Veränderungen €
Kapitalrücklage	431.622,85	412.372,85	19.250,00
Sonderrücklage	68.993.200,42	68.993.200,42	0,00
Gesetzliche Rücklage	309.975,58	309.975,58	0,00

Die Veränderung der Kapitalrücklage ergibt sich aus den bei Übertragungen und Neuaufnahmen von Mitgliedern gezahlten Eintrittsgeldern.

Die Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Veränderung €
Steuerrückstellungen	258.528,00	88.260,00	170.268,00
Archivierungskosten	4.642,45	4.470,55	171,90
Berufsgenossenschaft	18.935,53	20.078,91	-1.143,38
Prozesskosten	9.459,25	16.798,02	-7.338,77
unterlassene Instandhaltung 1.-3. Monat	21.799,37	45.546,89	-23.747,52
Aufw. für Straßenausbau	108.522,52	246.861,45	-138.338,93
Hausbewirtschaftung	24.000,00	29.000,00	-5.000,00
Verwaltungskosten	25.442,08	25.195,29	246,79
für Abschluss-, Prüfungs-u. Steuerber.kosten	65.660,84	52.500,00	13.160,84
für Personalaufwendungen	89.500,00	140.500,00	-51.000,00
Erstellg. Jahresabschluss	24.196,63	22.653,56	1.543,07

Die Verbindlichkeiten enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

In der Bilanz nicht erfasste finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, waren zum Bilanzstichtag nicht bekannt.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeit	insgesamt €	davon Restlaufzeit		
		bis zu 1 Jahr €	1-5 Jahre €	über 5 Jahre €
gegenüber Kreditinstituten	39.075.321,43	6.586.513,36	15.659.119,11	16.829.688,96
Vorjahr	41.194.713,75	6.083.367,89	17.656.846,67	17.454.499,19
erhaltene Anzahlungen	9.528.590,69	9.528.590,69		
Vorjahr	9.270.054,63	9.270.054,63		
aus Vermietung	13.993,48	12.114,97	1.878,51	
Vorjahr	18.086,13	17.598,19	487,94	
aus Liefg. u. Leistungen	1.364.871,75	1.135.147,84	229.723,91	
Vorjahr	1.235.136,40	1.175.506,32	59.630,08	
Sonstige Verbindlichkeiten	100.882,97	91.009,21	9.873,76	
Vorjahr	44.049,42	36.430,49	7.618,93	
	50.083.660,32	17.353.376,07	15.900.595,29	16.829.688,96
Vorjahr WBG	51.762.040,33	16.582.957,52	17.724.583,62	17.454.499,19

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von € 39.075.321,43 (Vorjahr € 41.194.713,75) durch Einzel-, Globalgrundschuldeinträge ohne Brief und brieflose Grundschulden besichert. Einzelne Kreditverträge (Summe Verbindlichkeiten 12.020.632,17 €) sind durch Mietabtretungen zusätzlich besichert.

Es bestehen Leasingverträge für die zwei personengebundenen Pkw der Vorstände. Die Leasingverträge sind auf 36 Monate Laufzeit abgeschlossen und laufen bis März 2018 und Juni 2019.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Periodenfremde Posten	Geschäftsjahr Tsd. €	Vorjahr Tsd. €
Sonstige betriebliche Erträge	76,4	108,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	37,7	14,6

D. Weitere Angaben

Die Forderungen gegen Vorstände betragen zum Bilanzstichtag Tsd. € 1,1 (Vorjahr Tsd. € 1,2).

1. Die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten betrug:

	Ø
Vorstand	2
Prokuristin	1,0
Kfm. Angestellte	22,6
Techn. Angestellte	17,5
Reinigungskräfte	2,0
Hauswarte	2,0
Auszubildende	5,3
Gesamt	52,4

2. Mitgliederbewegung

Mitgliederbestand am 31.12.2015	7.288
Zugang 2016	439
Abgang 2016	445
Verbleibender Mitgliederbestand am 31.12.2016	7.282

Firmenmitgliedschaften 5 mit 102 Anteilen, dav. 3 Firmen ohne WE und 2 Firmen mit 8 WE und 10 Stellplätzen.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um € 5.411,96.

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beträgt unverändert € 0,00, da eine Nachschusspflicht satzungsgemäß nicht besteht.

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

4. Mitglieder des Vorstandes 2016

Herr Norbert Meyne	Kaufm. Vorstand (bis 05.01.2016)	Dipl.-Ing.
Herr Gerhard Zapff	Techn. Vorstand	Dipl.-Ing.
Herr Matthias Osterburg	Kaufm. Vorstand (ab 01.02.2016)	Ass.-jur.

Unmittelbar nach dem Jahresende 2015 verstarb am 05.01.2016 Herr Norbert Meyne. Der Aufsichtsrat bestellte am 19.01.2016 mit Wirkung zum 01.02.2016 Herrn Matthias Osterburg zum neuen Kaufmännischen Vorstand.

5. Mitglieder des Aufsichtsrates

Frau Heidrun Fleege	Vorsitzende	Architektin
Herr Joachim Lucas	stellv. Vorsitzender	Dipl.-Ing.
Herr Helmut Schmidt		Meister Sanitär/Heizung
Herr Klaus Brandt		Dipl.-Ing.
Herr Wolfgang Appelt		Dipl.-Ing.
Herr Klaus Fuchs		Malermeister
Herr Jürgen Klagemann		Dipl.-Ing. Fertigungstechnik und SFI (EWE)
Frau Ramona Behrens		Sekretärin
Herr Klaus-Peter Gurries		Dipl.-Ing.

6. Gewinnverwendungs-/Verlustdeckungsvorschlag

Es wird der Vertreterversammlung vorgeschlagen, den Bilanzverlust 2016 in Höhe von Tsd. € 6.677,3 - bestehend aus einem Verlustvortrag in Höhe von Tsd. € 10.535,2 und einem Jahresüberschuss von Tsd. € 3.857,9 - auf neue Rechnung vorzutragen.

7. Nachtragsbericht

Am 28. Februar 2017 haben Vorstand und Aufsichtsrat nach gemeinsamer Beratung in getrennter Abstimmung beschlossen, die Wirtschaftseinheiten 218 bis 221, Max-Herm-Straße 29-59 (ungerade) zielgerichtet leer zu ziehen, um die Gebäude der Stadt Brandenburg als Rückbaukandidaten mit dem Ziel zu benennen, sie im Jahr 2019 abzureißen.

Brandenburg, den 21.03.2017

Osterburg
Kaufmännischer Vorstand

Zapff
Technischer Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2016

Am 22. Juni 2016 fand die Vertreterversammlung in den Räumen der Wohnungsbaugenossenschaft eG statt.

Bei der Wahl der Aufsichtsratsmitglieder wurden Herr Fuchs, Herr Gurries und Herr Schmidt, die sich zur Wiederwahl gestellt hatten, bestätigt. Somit bestand der Aufsichtsrat aus 9 Mitgliedern.

In der konstituierenden Sitzung wurden

Frau Fleege	als Aufsichtsratsvorsitzende
Herr Lucas	als stellvertretender Vorsitzender
Herr Brandt	als Schriftführer
Frau Behrens	als stellvertretende Schriftführerin

bestätigt.

Weiterhin gehören dem Aufsichtsrat an:

Herr Appelt
Herr Fuchs
Herr Gurries
Herr Klagemann
Herr Schmidt

In 7 gemeinsamen Sitzungen hat der Vorstand dem Aufsichtsrat über die geschäftliche Entwicklung, die Risiko- und Ertragslage sowie die Liquidität berichtet. Dabei wurden umfangreiche Informationen ausgearbeitet und schriftlich übergeben. Die erbetenen Auskünfte sind stets erteilt und gegebenenfalls schriftlich nachgereicht worden.

Außerdem fand am 19.01.2016 die nach dem Versterben des Kaufmännischen Vorstands, Herr Meyne, am 05.01.2016 einberufene Sitzung ohne Teilnahme des Vorstands statt, in der Herr Osterburg als neuer Kaufmännischer Vorstand ab dem 01.02.2016 bestellt wurde.

Schwerpunkte der Arbeit im Jahr 2016 waren die Vermietungssituation in der Genossenschaft inklusive eines Beschlusses über die Mietpreisbildung in der Genossenschaft, die aktuellen Baumaßnahmen der Genossenschaft mit umfangreichem Umbau, mit Grundrissänderungen und Aufzugsanbau in der Rosa-Luxemburg-Allee 52/54, die Modernisierung in der N.-von-Halem-Straße 18-24 inklusive einiger Wohnungszusammenlegungen sowie die Modernisierungsarbeiten in der Thüringer Straße.

Der Aufsichtsrat begleitete intensiv die Planungen zum Neubau einer Tagespflege mit Beratungs- und Begegnungsstätte in der Emsterstraße und gestaltete die entsprechende Mieterinformationsveranstaltung am 03.08.2016 aktiv mit.

Außerdem wurden ausführlich, durch intensive Diskussionen des Entwurfs des Vorstands in der AG Management vorbereitet, die Strategie der WBG als Dokument neu aufgelegt sowie unter Compliancegesichtspunkten eine Überarbeitung der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates vorbereitet und ein umfangreicher Satzungsänderungsantrag an die Vertreterversammlung erarbeitet, der am 28.02.2017 in der Aufsichtsratssitzung verabschiedet wurde.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2016 die ihm nach den satzungsmäßigen und gesetzlichen Vorschriften obliegende Aufgabe, den Vorstand zu überwachen, wahrgenommen. Bei den Beschlüssen zur Vergabe von Auftragsleistungen an Aufsichtsratsmitglieder wurden die Vorgaben der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates beachtet.

In der Aufsichtsratsstätigkeit kommen auch die Arbeitsgruppen des Aufsichtsrats zum Tragen, in der viele Informationen schon verarbeitet und Entscheidungen des Aufsichtsrats vorbereitet werden.

Für das im abgelaufenen Geschäftsjahr engagierte Auftreten und die geleistete Arbeit bedanken wir uns herzlich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Dem Vorstand danken wir für die sehr gute und stets von Vertrauen geprägte Zusammenarbeit und den erfolgreichen Abschluss des Geschäftsjahres.

Brandenburg an der Havel, den 23.05.2017

Fleege

Vorsitzende des Aufsichtsrates

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2016 EUR	Zugänge des Geschäfts- jahres EUR	Abgänge des Geschäfts- jahres EUR	Umbuchungen des Geschäfts- jahres +/- EUR	Zuschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Anschaffungs- Herstellungskosten zum 31.12.2016 EUR	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2016 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2016 EUR	Buchwert am 31.12.2016 EUR	Buchwert am 31.12.2015 EUR
									Abgängen EUR	Umbuchungen +/- EUR	Zugängen/ Zuschreibungen EUR			
Immaterielle Vermögensgegenstände	298.894,98	11.776,44	-1.112,35	0,00	0,00	309.559,07	296.679,08	4.963,25	-1.112,35	0,00	0,00	300.529,98	9.029,09	2.215,90
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	203.788.383,66	4.140.830,59	21.104,74	413.283,96	0,00	208.321.393,47	103.916.357,75	2.268.530,68	-8.413,38	155.793,65	0,00	106.332.268,70	101.989.124,77	99.872.025,91
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.651.844,45	0,00	0,00	0,00	0,00	7.651.844,45	4.717.991,95	133.484,10	0,00	0,00	0,00	4.851.476,05	2.800.368,40	2.933.852,50
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.251.934,95	0,00	0,00	-169.368,65	0,00	5.082.566,30	4.796.287,72	0,00	0,00	-155.793,65	0,00	4.640.494,07	442.072,23	455.647,23
Technische Anlagen und Maschinen	1.655.569,51	0,00	0,00	0,00	0,00	1.655.569,51	1.541.260,67	13.849,60	0,00	0,00	0,00	1.555.110,27	100.459,24	114.308,84
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	675.386,73	92.667,75	46.024,27	0,00	0,00	722.030,21	556.941,59	46.655,57	-44.811,67	0,00	0,00	558.785,49	163.244,72	118.445,14
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	94.855,31	159.218,92	0,00	-63.915,31	0,00	190.158,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	190.158,92	94.855,31
Geleistete Anzahlungen	180.000,00	0,00	0,00	-180.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	180.000,00
Sachanlagen gesamt	219.297.974,61	4.392.717,26	67.129,01	0,00	0,00	223.623.562,86	115.528.839,68	2.462.519,95	-53.225,05	0,00	0,00	117.938.134,58	105.685.428,28	103.769.134,93
Finanzanlagen gesamt	7.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.300,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	7.300,00	7.300,00
Anlagevermögen gesamt	219.604.169,59	4.404.493,70	68.241,36	0,00	0,00	223.940.421,93	115.825.518,76	2.467.483,20	-54.337,40	0,00	0,00	118.238.664,56	105.701.757,37	103.778.650,83