

WBG

BRANDENBURG eG

EIN SICHERES ZUHAUSE!

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
BRANDENBURG eG

Geschäftsbericht 2017

LAGEBERICHT

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung

Deutschlands Wirtschaft 2017 klar auf Wachstumskurs

Die deutsche Wirtschaft hat in einer insgesamt günstigeren weltwirtschaftlichen Lage ihren Wachstumskurs auch 2017 kräftig fortgesetzt – Experten gehen davon aus, dass sie in die Phase der Hochkonjunktur eingetreten ist. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 Prozent (2016: 1,9 %).

Der deutsche Arbeitsmarkt profitierte von der guten konjunkturellen Entwicklung. 2017 lag die Arbeitslosenquote mit durchschnittlich 5,7 Prozent um 0,4 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert (6,1 %). Damit befindet sich Deutschland weiterhin auf dem Weg in die Vollbeschäftigung.

Sowohl die anhaltend lockere Geldpolitik der EZB als auch die weitere konjunkturelle Belebung in Europa führte zu einer steigenden Inflationsrate. 2017 lag sie mit 1,8 Prozent deutlich über dem Niveau des Vorjahres (+0,5 %) und erreichte fast das 2-Prozent-Ziel der EZB. Neben Energie wurden insbesondere auch Nahrungsmittel deutlich teurer.

Für 2018 wird angesichts eines zwar nicht risikofreien, aber dennoch positiven weltwirtschaftlichen Umfelds und einer anziehenden Investitionstätigkeit deutscher Unternehmen mit einer Fortsetzung dieser Entwicklungen gerechnet.

Kraftvolle Wohnungswirtschaft

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft konnte 2017 von der positiven konjunkturellen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo anhaltender Zuzug und hohe Nachfrage nach Wohnraum zu sinkendem Wohnungsleerstand und höheren Mieteinnahmen führen. 2017 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,6 Prozent über dem Vorjahreswert (2016: +1,2 %). Allerdings bleibt abzuwarten, wie sich die Regierungsbildung und die derzeit diskutierten weiteren Eingriffe in das Mietrecht langfristig auf die Einnahmesituation auswirken.

In etlichen ländlichen Räumen fiel die positive Entwicklung allerdings schwächer aus. Teilweise konnte zwar durch den starken Zustrom von Geflüchteten 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 metropolferneren Gebieten eher Ersatzneubau und die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragergruppen

(z.B. junge Familien oder Senioren) im Mittelpunkt. Als wachsende Herausforderung erweisen sich angesichts des Baubooms begrenzte Baukapazitäten und steigende Baupreise.

Land Brandenburg: Kräftiges Wirtschaftswachstum

Im Land Brandenburg zog das Wachstum 2017 im Vergleich zum Vorjahr nochmals an. Die Brandenburger Wirtschaftsleistung stieg im 1. Halbjahr 2017 um 2,3 Prozent. Im 1. Halbjahr 2016 waren es noch 1,7 Prozent. Maßgeblich war hier die positive Entwicklung des produzierenden Gewerbes.

Mit einem Anstieg um 1,6 Prozent ist die Inflationsrate 2017 im Jahresvergleich gestiegen (2016: 0,3 %). Deutlich über der allgemeinen Inflationsrate lagen die Baupreise mit einer Zunahme um 3,9 Prozent. Angesichts der guten Konjunktur und des demografischen Wandels nahm die Arbeitslosigkeit im Land Brandenburg 2017 weiter auf 6,6 Prozent (2016: 7,5 %) ab.

Wohnungsmarkt: Unterschiedliche regionale Entwicklungen

Bei den Nettokaltmieten ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg im Land Brandenburg für das Jahr 2017 eine Zunahme um durchschnittlich 1,5 Prozent. Damit lag die Nettokaltmietenentwicklung deutlich über dem Vorjahreswertes (+0,6 %), aber leicht unterhalb der allgemeinen Preisentwicklung.

Bei der Bevölkerungszahl 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.

Brandenburg weiterhin im Aufwind

Für das Jahr 2018 wird für das Land Brandenburg angesichts der positiven gesamtdutschen 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 starken 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 zurückgegangen, liegt aber weiterhin über dem Landes- und Bundesdurchschnitt. Die Kaufkraft ist unterdurchschnittlich.

2. Darstellung des Geschäftsverlaufs der Genossenschaft

Der Leerstand ist im Berichtsjahr leider deutlich angestiegen. Die Mitgliederzahl folgt dieser Entwicklung. Die Genossenschaft musste sich bei der Wohnungsvergabe dem Umstand stellen, dass der Bestandsschutz für zweiadrige Elektroleitungen in praktisch allen Wohnungen der Genossenschaft erloschen ist. Das hat einen erhöhten Herrichtungsaufwand bei vielen Wohnungsvergaben zur Folge. Gleichzeitig muss die Genossenschaft besondere Anstrengungen unternehmen, leistungsbereite Handwerker in fast allen Gewerken zu finden. Das hat im Jahr 2017 die Herrichtung genügend vermietungsgerechter Wohnungen behindert. Der Veränderung des Bestands an liquiden Mitteln liegt zum Jahresende zwar um ca. 150 T€ unter der geplanten Summe. Allerdings hatten Vorstand und Aufsichtsrat angesichts des sehr guten Liquiditätsergebnisses 2016 im Mai 2017 die Aufstockung des Budgets zur Herrichtung von Leerwohnungen außerplanmäßig um 400,0 T€ beschlossen. Es sind daher noch Einsparungen im geplanten Gesamtbudget erzielt worden.

3. Umsatzentwicklung, Mitglieder- und Bestandsstruktur

Die Genossenschaft hat ihre Tätigkeiten auch im Geschäftsjahr 2017 den Markterfordernissen angepasst. Sie beschränkte sich auf die Verwaltung und Modernisierung des eigenen Bestandes. Die Umsatzerlöse aus der Vermietung erhöhten sich 2017 gegenüber dem Vorjahr um ca. 248,0 T€, was aus höheren Neuvertragsmieten, Bestandsmieterhöhungen sowie Mietvereinbarungen nach Modernisierungsmaßnahmen resultiert.

Auch künftig können wir eine 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 Zuzugspotential sowohl von jüngeren Menschen wie auch von Senioren aus dem unmittelbaren Umland der Stadt Brandenburg ergeben.

Am 31.12.2017 verwaltete die Genossenschaft 7.702 Wohnungen (inklusive 6 Gästewohnungen (Vorjahr 7.706, davon 5 Gästewohnungen), 14 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 14) und 1.184 Stellplätze und 38 eigene Garagen (Vorjahr insgesamt 1.198).

Am 31.12.2017 hatte die Genossenschaft 7.152 Mitglieder (Vorjahr 7.282).

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 lässt keinen erheblichen Zuzug von außen erwarten. 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 bzw. Neueinstellungen bei Bestandsunternehmen 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 beteiligt sich weiter. 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.

Zu Beginn des Jahres 2018 wurden die Entgelte für Neuvertragsmieten neu festgesetzt, wobei die durchaus dynamische Entwicklung der Wohnungsmieten in Brandenburg und die gestiegenen Bau- und Handwerkskosten auf der einen Seite mit dem Bestreben, Mietanstiege zu begrenzen, abgewogen wurde.

Praktisch alle Wohnungen der Genossenschaft sind für Transferleistungsempfänger geeignet und überschreiten die Kostengrenze für die „Kosten der Unterkunft (KdU)“ nicht, nachdem die Stadt Brandenburg die entsprechenden Richtwerte kräftig erhöht hat.

Die Genossenschaft hat sich bewusst entschieden, ihre Mieten nicht im gleichen Maße zu erhöhen, um Wohnungen für Mitglieder mit geringem Arbeitsinkommen finanziell attraktiv zu gestalten und zu halten.

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. 5,6 Mio. €, der einzelne Höchstbetrag gut 1,6 Mio. €. Neue Kredite wurden angesichts der guten Zinssituation meist mit langer Zinsbindung und hohen Tilgungen so aufgenommen, dass sie innerhalb der Zinsbindung endgetilgt sind.

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 (18,14 % der Restschuld in 2017) 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 2019-2023 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 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.

Im Jahr 2017 mussten Vorstand und Aufsichtsrat angesichts der Leerstandsentwicklung in Hohenstücken im Allgemeinen und der vier Objekte in der Max-Herm-Straße 29-59 im Besonderen eine Entscheidung für deren Rückbau im Jahr 2019 treffen.

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 Aufzugsanbau 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 Aufzugsanbau gegeben. Ab 2018 werden Aufzüge im Quartier an der Kreyssigstraße sukzessive angebaut.

Die Genossenschaft hat 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 gemacht.

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 und moderate Bestandsmieterhöhungen 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 2018 bis 2023 Ausgaben in Höhe von 12,8 bis 14,5 Mio. € vor. Nach der Finanz- und Erfolgsplanung für diesen Zeitraum werden positive Jahresergebnisse von bis zu

2,8 Mio. € und eine Liquidität zu den Bilanzstichtagen zwischen 3,7 und 4,5 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 2017 453 Wohnungen vergeben.

	1 Zi.	2 Zi.	3 Zi.	4 Zi.	5 Zi.	Ges.
Neuzugänge	18	117	110	16	2	263
Umzieher	5	29	93	14	0	141
Fortsetzungen	0	9	39	1	0	49
insgesamt	23	155	242	31	2	453

7. Miete und Betriebskosten

7.1. Miete

Per 31.12.2017 hatten 233 Mitglieder/Mieter einen Rückstand von 139.430,69 € inklusive rückständiger Betriebskosten.

Eine Analyse der verbleibenden Mietrückstände ergibt folgendes:

184 Mieter haben Rückstände unter	750 €
25 Mieter haben Rückstände von	750 € - 1.500 €
17 Mieter haben Rückstände von	1.500 € - 3.000 €
4 Mieter haben Rückstände von	3.000 € - 5.000 €
3 Mieter haben Rückstände von über	5.000 €

Per 31.12.2017 sind 30.958,92 € einzelwertberichtigt.

Rechtliche Schritte erfolgten wie folgt:

- 13 Ausschlüsse
- 39 Mahnverfahren
- 13 Räumungsklagen
- 16 Kündigungen durch die Genossenschaft

7.2 Betriebskosten

Im Geschäftsjahr 2017 sind insgesamt € 9.823.766,58 umlagefähige abzurechnende Betriebs- und Heizkosten entstanden, wovon voraussichtlich € 944.084,34 auf Leerwohnungen entfallen.

Kostenarten	Kosten	Veränderung zum Vorjahr	Begründung
Be- und Entwässerung	1.832.063,84	-3,43%	Senkung der Abwasserpreise um 15 Ct/m ³ , dadurch 48 T€ weniger; beantragte Umdimensionierungen von Hauptwasserzählern (wesentlich im Bereich Hohentstücken) wirken sich positiv auf die gezahlten Grundgebühren aus
Aufzugsanlagen	93.614,04	28,00%	3,5 T€ infolge neuer Aufzüge in der Rosa-Luxemburg-Allee 52/54; durch verschobene Leistungszeiträume bei TÜV-Prüfungen
Straßenreinigung	312.052,69	18,07%	19 T€ Erhöhung der städt. Kehr- und Winterdienstgebühren; 19 T€ mehr Winterdienstkosten, 2,5 T€ mehr Müllboxen, 4,5 T€ zusätzliche Kehrleistungen
Müllgebühren	611.165,88	-10,44%	Gebührensenkung der Stadt um 10 %
Hausreinigung	648.408,93	7,97%	Anpassung Dienstleistungspreise 3,4 %, 27 T€ durch Neuaufnahme von neuen Eingängen (20)
Gartenpflege	607.929,01	2,55%	Anpassung der Dienstleistungspreise 3,4 %
Sach- u. Haftpflichtversicherung	283.935,67	5,19%	Versicherungswechsel aus Kostengründen; ehemaliger Versicherer verlangte noch höhere Prämien
Fernwärme	3.425.249,83	7,50%	allgemein höhere Verbräuche im 1.Halbjahr (ca. 1.370 MWh) zzgl. R.-Luxemburg-Allee 52/54

Die Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten für 2017 betragen € 9.554.354,76 und haben sich somit gegenüber dem Vorjahr um € 25.764,07 nur leicht erhöht. Die Vorauszahlungen für Betriebskosten haben sich um 2,2 % erhöht. Die Heizkostenvorauszahlungen konnten ab Oktober 2016 um 2,5 % zum Vorjahr reduziert werden. Unter Berücksichtigung der Leerstandskosten wird in der Abrechnung 2017 dennoch überwiegend mit Guthaben zu rechnen sein. Bei Mietern mit Ein- und Auszügen während der Heizperiode können sich teilweise hohe Nachzahlungen ergeben.

8. Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes und der Außenanlagen

8.1. Komplexsanierung und Neubau

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

8.1.1. Werner-Seelenbinder-Straße 64-70 32 WE Tsd. € 1.684,5

In der Werner-Seelenbinder-Straße wurde die Gebäudehülle saniert und mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen, die Balkone durch neue größere Vorstellbalkone ersetzt. Es erfolgte eine Strangsanierung, Erneuerung der Fernwärmeübergabestation und Umstellung der Warmwasserversorgung von Gasetagenheizung auf Fernwärme, Treppenhausrenovierung, Kellerdeckendämmung und Erneuerung der Elektrosteigstränge. 6 Leerwohnungen wurden umfassend instandgesetzt. In den bewohnten Wohnungen erfolgte eine Überprüfung und Ergänzung der Elektroinstallation sowie bei Mieterwunsch eine Badmodernisierung. Für die Herstellung einer Feuerwehrezufahrt und die Außenanlagen sind zusätzlich 74,8 Tsd. € Baukosten entstanden. Im Jahr 2016 sind bereits Bauvorbereitungskosten in Höhe von 32,9 Tsd. € aufgewandt worden.

8.1.2. Thüringer Straße 124-128, 130-134, 136-140 52 WE Tsd. € 2.757,0

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. 14 Leerwohnungen sind umfassend instandgesetzt worden. In den bewohnten Wohnungen erfolgte eine Überprüfung und Ergänzung der Elektroinstallation sowie auf Wunsch der Mieter auch eine Modernisierung des Bades. Im Jahr 2016 wurden als Bauvorbereitungskosten 53,4 Tsd. € ausgegeben.

8.1.3. Neubau Tagespflege und Begegnungsstätte Emsterstraße 7 a Tsd. € 1.433,4

Mit der Errichtung der Tagespflege und Begegnungsstätte in der Emsterstraße 7 a wurde durch die Genossenschaft der erste zur Vermietung vorgesehene Neubau nach der Wiedervereinigung realisiert. Mieter des Objektes ist das SPZ - Senioren- und Pflegezentrum Brandenburg gGmbH. Mit der gewählten Holzbauweise und dem begrünten Dach fügt sich das Gebäude gut in die vorhandene Wohnbebauung ein. Auf 543 m² Nutzfläche sind helle und freundliche Räume für die Betreuung von 28 Tagespflegegästen und eine Beratungs- und Begegnungsstätte für die Anwohner entstanden. Im Jahr 2016 wurden Bauvorbereitungskosten in Höhe von 72,0 Tsd. € ausgegeben.

8.2. Aktivierungsfähige Einzelmaßnahmen

Neben der unter 8.1.1. bereits erwähnten Feuerwehrumfahrt und Außenanlage in der Werner-Seelenbinder-Straße wurden in mehreren Wohnanlagen befestigte Wege angelegt und aktivierungsfähige Maßnahmen in den Außenanlagen durchgeführt. Die Gesamtkosten hierfür betrugen 126,5 Tsd. €. Für die Dämmung oberster Geschossdecken wurden 154,9 Tsd. € ausgegeben. 49,5 Tsd. € sind für die in 2017 begonnene Nachrüstung von Rauchwarnmeldern ausgegeben worden. Für 17,7 Tsd. € wurden aktivierungsfähige Maßnahmen in Leerwohnungen ausgeführt. Bauvorbereitungskosten für die Modernisierungsmaßnahmen des Jahres 2018 sind in Höhe von 137,1 Tsd. € angefallen.

8.3. Modernisierung, Instandsetzung und laufende Instandhaltung (Aufwandskonten)

Die Kosten der laufenden Instandhaltung betrugen 1.591,7 Tsd. €. Für die Herichtung von Leerwohnungen wurden 3.609,8 Tsd. € ausgegeben. Instandsetzungsmaßnahmen im Wohnumfeld sind für 30,2 Tsd. € ausgeführt worden. Betoninstandsetzungen an Balkonen erfolgten in der Gertraudenstraße 62-66 und 68-72 sowie der Flämingstraße 13 rechts und der Flämingstraße 15 für insgesamt 317,2 Tsd. €. Strangsanierungen der Gas-, Frischwasser- und Abwasserleitungen sind in diversen Objekten als Einzelmaßnahme erfolgt. Dafür wurden 469,7 Tsd. € ausgegeben. Für 421,5 Tsd. € sind Bäder in bewohnten Wohnungen modernisiert worden, meist als Umbau von Badewanne auf Dusche.

9. Tätigkeit des Vorstandes

Im Berichtsjahr fanden 25 erweiterte Vorstandssitzungen und 6 gemeinsame Beratungen mit dem Aufsichtsrat statt.

Es wurden zwei ordentliche Vertreterversammlungen durchgeführt.

II. Vermögenslage

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

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen
	Tsd €	%	Tsd €	%	Tsd €
Aktiva					
<u>Langfristiges Vermögen</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	27,9	0,0	9,0	0,0	18,9
Sachanlagen	106.479,4	93,5	105.685,4	93,6	794,0
Finanzanlagen	7,3	0,0	7,3	0,0	0,0
	<u>106.514,6</u>	<u>93,5</u>	<u>105.701,7</u>	<u>93,6</u>	<u>812,9</u>
<u>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</u>					
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	289,6	0,3	281,6	0,2	8,0
Flüssige Mittel	7.086,4	6,2	7.018,2	6,2	68,2
	<u>7.376,0</u>	<u>6,5</u>	<u>7.299,8</u>	<u>6,4</u>	<u>76,2</u>
Bilanzvolumen	<u>113.890,6</u>	<u>100,0</u>	<u>113.001,5</u>	<u>100,0</u>	<u>889,1</u>
Passiva					
<u>Langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	73.472,9	64,5	70.425,5	62,3	3.047,4
Fremdkapital	36.453,6	32,0	39.065,8	34,6	-2.612,2
	<u>109.926,5</u>	<u>96,5</u>	<u>109.491,3</u>	<u>96,9</u>	<u>435,2</u>
<u>Mittel- und kurzfristiges Kapital</u>					
Rückstellungen	646,3	0,6	650,7	0,6	-4,4
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	3.317,8	2,9	2.859,5	2,5	458,3
	<u>3.964,1</u>	<u>3,5</u>	<u>3.510,2</u>	<u>3,1</u>	<u>453,9</u>
Bilanzvolumen	<u>113.890,6</u>	<u>100,0</u>	<u>113.001,5</u>	<u>100,0</u>	<u>889,1</u>
	Jahr 2017		Jahr 2016		
	Tsd €		Tsd €		
Eigenkapital nominal	73.472,9		70.425,5		
Quote (%)	64,5		62,3		
<u>Langfristiges Kapital</u>	<u>109.926,5</u>		<u>109.491,3</u>		
langfristiges Vermögen	106.514,6		105.701,7		

III. Finanzlage

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

	2017 Tsd. €	2016 Tsd. €
Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	3.151,2	3.857,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.580,5	2.467,5
Zuschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	0,0	0,0
Zunahme der Rückstellungen	205,6	-211,5
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/ Erträge	0,5	37,5
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-3,5	-67,9
Abnahme(-)/Zunahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-20,5	34,4
Abnahme(+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	280,0	217,1
Zinsaufwendungen	1.186,2	1.385,0
Zinserträge	-3,0	-6,7
Sonstige Beteiligungserträge	-3,3	-2,3
Ertragsteueraufwand/-ertrag	17,5	359,8
Ertragsteuerzahlungen	-229,4	-189,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.161,8	7.883,6
Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionene in Anlagevermögen	-3.243,5	-4.118,8
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	36,8	81,8
Erhaltene Beteiligungserträge	3,3	2,3
Erhaltene Zinsen	3,0	6,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.200,4	-4.030,3
Finanzierungstätigkeit		
Auszahlung aus der planmäßigen Auszahlung von Krediten	-6.621,7	-6.128,9
Veränderungen der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	-116,1	-5,4
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	4.000,0	4.000,0
Kapitalerhöhung durch Einzahlung von Eintrittsgeldern	12,3	19,3
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	17,3	0,0
Gezahlte Zinsen	-1.185,0	-1.385,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.893,2	-3.500,0
Veränderung des Finanzmittelbestandes	68,2	353,3
Stand 31.Dezember	7.086,4	7.018,2

Die Genossenschaft konnte im Berichtszeitraum stets ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

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

	Jahr 2017	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2014	Jahr 2013
	Tsd €	Tsd €	Tsd €	Tsd €	Tsd €
Liquide Mittel	7.086,4	7.018,2	6.664,90	4.689,7	7.198,6

IV. Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	2017		2016	Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	29.924,7	98,0	29.639,6	285,1
Andere Umsatzerlöse und Erträge	375,7	1,2	387,2	-11,5
Bestandsveränderungen/aktivierte Eigenleistungen	255,6	0,8	-22,5	278,1
Gesamtleistung	<u>30.556,0</u>	<u>100,0</u>	<u>30.004,3</u>	<u>551,7</u>
Betriebskosten und Grundsteuern	-9.923,9	-32,5	-9.611,4	-312,5
Instandhaltungsaufwand	-9.695,1	-31,7	-8.460,6	-1.234,5
Personalaufwendungen	-3.135,6	-10,3	-3.034,4	-101,2
Abschreibungen	-2.580,5	-8,4	-2.467,5	-113,0
Zinsaufwand	-1.186,2	-3,9	-1.385,0	198,8
Übrige Aufwendungen	-872,3	-2,9	-836,7	-35,6
	<u>-27.393,6</u>	<u>-89,7</u>	<u>-25.795,6</u>	<u>-1.598,0</u>
Geschäftsergebnis	<u>3.162,4</u>	<u>10,3</u>	<u>4.208,7</u>	<u>14,1</u>
Zins- und Beteiligungsergebnis	6,3		9,0	
Ergebnis vor Steuern	3.168,7		4.217,7	
Steuern	-17,5		-359,8	
Jahresergebnis	<u>3.151,2</u>		<u>3.857,9</u>	

Die Zunahme der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von Tsd. € 285,1 resultiert im Wesentlichen aus dem um Tsd. € 36,6 höheren Umlagenergebnis und den angehobenen Sollmieten für Wohnungen um Tsd. € 442,7. Diese resultieren aus den Komplexmodernisierungen 2016, der gezielten Herrichtung von Leerwohnungen und den damit verbundenen höheren Neuvertragsmieten sowie Grundmieten-erhöhungen im Rahmen des Mietspiegels. Somit konnte die Zunahme der Erlösschmälerung auf Wohnungen in Höhe von Tsd. € 193,8, bedingt durch zunehmenden Leerstand, ausgeglichen werden.

Die übrigen Erträge beinhalten hauptsächlich Schadenersatzleistungen für die Genossenschaft in Höhe von Tsd. € 226,1, Auflösungen anderer Rückstellungen mit Tsd. € 14,8, Aufwandsentschädigungen für Modernisierungsmaßnahmen (Tsd. € 42,0) und Erträge aus Förderzulagen im Rahmen der Heizungsoptimierung in Höhe von Tsd. € 24,3.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden nur planmäßige Abschreibungen vorgenommen.

Der Jahresüberschuss 2016 wurde laut Beschluss 2/2017 der Vertreterversammlung vom 21.06.2017 auf neue Rechnung vorgetragen und verringerte den Verlustvortrag auf Tsd. € 6.677,3.

Brandenburg, den 26.04.2018

Osterburg
Kaufmännischer Vorstand

Zapff
Technischer Vorstand

Aktivseite

Bilanz zum 31. Dezember 2017

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		27.900,69	9.029,09
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	101.282.523,18		101.989.124,77
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.309.214,97		2.800.368,40
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	442.072,23		442.072,23
4. technische Anlagen und Maschinen	86.609,64		100.459,24
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	198.040,46		163.244,72
6. Bauvorbereitungskosten	160.883,61		190.158,92
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	106.479.344,09	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		7.300,00	7.300,00
		106.514.544,78	105.701.757,37
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen	8.879.682,24	8.879.682,24	8.640.907,59
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	108.471,77		126.149,59
2. sonstige Vermögensgegenstände	162.978,64	271.450,41	131.483,82
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	7.086.399,83	7.086.399,83	7.018.241,62
C. Rechnungsabgrenzungsposten	18.164,17	18.164,17	23.854,49
Bilanzsumme		122.770.241,43	121.642.394,48

Passivseite

Bilanz zum 31. Dezember 2017

	EUR	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		365.550,00		376.350,00
2. der verbleibenden Mitglieder		7.251.882,08		7.367.975,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		3.450,00	7.620.882,08	2.250,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	7.717,92			15.075,00
II. Kapitalrücklage			443.972,85	431.622,85
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		-6.677.258,48		-10.535.197,12
2. Jahresüberschuss		3.151.158,33	-3.526.100,15	3.857.938,64
Eigenkapital insgesamt			73.841.930,78	70.804.115,37
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		58.617,07		258.528,00
2. Sonstige Rückstellungen		587.645,01	646.262,08	392.158,67
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		36.453.599,19		39.075.321,43
2. Erhaltene Anzahlungen		9.554.354,76		9.528.590,69
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		16.255,52		13.993,48
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.101.500,76		1.364.871,75
5. Sonstige Verbindlichkeiten		55.176,29	48.180.886,52	100.882,97
davon: Steuern	37.554,08			77.407,64
im Rahmen der sozialen Sicherheit	535,01			163,80
D. Rechnungsabgrenzungsposten			101.162,05	103.932,12
Bilanzsumme			122.770.241,43	121.642.394,48

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01. bis
31.12.2017

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		29.924.659,17	29.639.633,23
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		9.790,28	9.470,33
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		238.774,65	-37.620,67
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		16.779,79	15.041,88
4. Sonstige betriebliche Erträge		366.025,47	377.728,68
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-19.154.728,26	-17.553.706,45
6. Rohergebnis		11.401.301,10	12.450.547,00
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-2.635.203,20		-2.560.431,81
b) Soziale Abgaben	-500.359,75	-3.135.562,95	-473.970,91
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-2.580.473,14	-2.467.483,20
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-698.540,94	-727.881,72
10. Erträge aus Beteiligungen		3.302,39	2.324,90
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.951,65	6.721,06
davon: Zinsen aus Abzinsung			
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.186.232,18	-1.384.979,38
davon: Zinsen aus Abzinsung	1.254,22		138,56
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-17.517,41	-359.775,53
14. Ergebnis nach Steuern		3.789.228,52	4.485.070,41
15. Sonstige Steuern		-638.070,19	-627.131,77
16. Jahresüberschuss		3.151.158,33	3.857.938,64
17. Verlustvortrag		-6.677.258,48	-10.535.197,12
18. Bilanzverlust		-3.526.100,15	-6.677.258,48

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 2017 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, BilRUG, des Genossenschaftsgesetzes sowie der Satzung aufgestellt worden.

Die Gliederung der Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 17. Juli 2015.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die einst bestehenden SWAP-Geschäfte (Zinssicherungsgeschäfte) mit der Bayerischen Hypo- und Vereinsbank sind sämtlich beendet. Der letzte Vertrag endete im Dezember 2017 und wurde in ein klassisches, annuitätisches Darlehen umgeschuldet.

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.

Im Rahmen aktivierungsfähiger Bau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden die über den Betriebsabrechnungsbogen ermittelten Eigenleistungen in Höhe von 16,8 Tsd. € 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 10-50 Jahren abgeschrieben.

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

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden zwischen 5,91 % und 33,33 % abgeschrieben.

Für „Geringwertige Wirtschaftsgüter“ wurde im Jahr 2017 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 8.879.682,24 € (Vorjahr 8.640.907,59 €) 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	2.886,23	2.966,97

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

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Veränderungen €
Kapitalrücklage	443.972,85	431.622,85	12.350,00
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	58.617,07	258.528,00	-199.910,93
Archivierungskosten	6.192,17	4.642,45	1.549,72
Berufsgenossenschaft	19.313,54	18.935,53	378,01
Prozesskosten	9.445,25	9.459,25	-14,00
unterlassene Inst. 1.-3. Monat	257.125,29	21.799,37	235.325,92
Umzugsmanagement	1.523,20	0,00	1.523,20
Aufw. für Straßenausbau	108.522,52	108.522,52	0,00
Hausbewirtschaftung	23.500,00	24.000,00	-500,00
Verwaltungskosten	20.803,28	25.442,08	-4.638,80
für Abschluss-, Prüfungs-u. Steuer- ber.kosten	59.000,00	65.660,84	-6.660,84
für Personalaufwendungen	58.000,00	89.500,00	-31.500,00
Erstellg. Jahresabschluss	24.219,76	24.196,63	23,13

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	36.453.599,19	5.361.559,85	15.455.287,77	15.636.751,57
Vorjahr	39.075.321,43	6.586.513,36	15.659.119,11	16.829.688,96
erhaltene Anzahlungen	9.554.354,76	9.554.354,76		
Vorjahr	9.528.590,69	9.528.590,69		
aus Vermietung	16.255,52	13.830,58	2.424,94	
Vorjahr	13.993,48	12.114,97	1.878,51	
aus Liefg. u. Leistungen	2.101.500,76	1.902.946,95	198.553,81	
Vorjahr	1.364.871,75	1.135.147,84	229.723,91	
Sonstige Verbindlichkeiten	55.176,29	55.176,29	0,00	
Vorjahr	100.882,97	91.009,21	9.873,76	
	48.180.886,52	16.887.868,43	15.656.266,52	15.636.751,57
Vorjahr WBG	50.083.660,32	17.353.376,07	15.900.595,29	16.829.688,96

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 36.453.599,19 € (Vorjahr 39.075.321,43 €) durch Einzel-, Globalgrundschuldeinträge ohne Brief und brieflose Grundschulden besichert. Einzelne Kreditverträge (Summe Restschulden 9.765.130,96 €) 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. Außerdem wurden im Jahr 2017 weitere acht Leasingverträge für Geschäftsfahrzeuge der Genossenschaft neu abgeschlossen, die bis Mai 2020 laufen.

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	57,2	76,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	12,5	37,7

D. Weitere Angaben

Die Forderungen gegen Vorstände betragen zum Bilanzstichtag 0,00 € (Vorjahr Tsd. € 1,2).

1. Die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten betrug:

	Ø
Vorstand	2,0
Prokuristin	1,0
Kfm. Angestellte	23,7
Techn. Angestellte	17,9
Reinigungskräfte	2,0
Hauswarte	2,0
Auszubildende	5,9
Gesamt	54,5

2. Mitgliederbewegung

Mitgliederbestand am 31.12.2017	7.282
Zugang 2017	293
Abgang 2017	423
Verbleibender Mitgliederbestand am 31.12.2017	7.152

Firmenmitgliedschaften 6 mit 122 Anteilen, dav. 3 Firmen ohne WE und 3 Firmen mit 11 WE und 10 Stellplätzen.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um € 116.092,92

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 2017

Herr Matthias Osterburg	Kaufm. Vorstand	Ass.-jur.
Herr Gerhard Zapff	Techn. Vorstand	Dipl.-Ing.

5. Mitglieder des Aufsichtsrates 2017

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 2017 in Höhe von Tsd. € 3.526,1 - bestehend aus einem Verlustvortrag in Höhe von Tsd. € 6.677,3 und einem Jahresüberschuss von Tsd. € 3.152,2 - auf neue Rechnung vorzutragen.

7. Nachtragsbericht

Die Genossenschaft plant, künftig zur Verbesserung der Vermietbarkeit der Wohnungen, die bereits durch Fernwärme beheizt werden, die anstehende Erneuerung dezentraler Warmwasserbereiter (Gasthermen) in den Wohnungen durch Fernwärme zu ersetzen. Das betrifft im Wohngebiet Nord 672 Wohnungen und im Wohngebiet Hohenstücken 770 Wohnungen. Die Gasthermen stehen vor dem Ende der üblichen Lebensdauer. In einem kreditfinanzierten Programm sollen in den nächsten fünf Jahren die Wohnungen in Nord fast vollständig und die Wohnungen in Hohenstücken überwiegend auf Warmwasser mittels Fernwärme umgestellt werden. Wo notwendig, werden Elektrostiegestränge erneuert und verstärkt, so dass auch Gasherde entfernt werden. Das Medium Erdgas kann aus den Objekten entfernt werden, was künftig Instandhaltungskosten spart. Mit der Hausbank der Genossenschaft konnte eine Finanzierung abgestimmt werden.

Für die erhöhten Anforderungen an Leerwohnungsherrichtung wurde die Finanzierung eines kleineren Teils der jährlichen Herrichtungen mit der Bank vereinbart.

Brandenburg, den 26.04.2018

Osterburg
Kaufmännischer Vorstand

Zapff
Technischer Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2017

Am 25.04.2017 fand die 27. ordentliche Vertreterversammlung und am 21. Juni 2017 fand die 28. ordentliche Vertreterversammlung in den Räumen der Wohnungsbaugenossenschaft eG statt. Am 25.04.2017 wurden die geplanten Satzungsänderungen vorgestellt und diskutiert. Am 21.06.2017 wurden die Satzungsänderungen abschließend behandelt und die Neufassung der Satzung beschlossen. Außerdem wurden der Jahresabschluss 2016 festgestellt und die weiteren Beschlüsse gefasst.

Bei der Wahl der Aufsichtsratsmitglieder wurden Frau Behrens, Herr Brandt und Herr Lucas, 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 sechs 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.

Schwerpunkte der Arbeit im Jahr 2017 waren die Vermietungssituation in der Genossenschaft, die aktuellen Baumaßnahmen der Genossenschaft mit dem Abschluss der Komplexmodernisierung im Wohngebiet Thüringer Straße, der Modernisierung in der Werner-Seelenbinder-Straße 64-70 sowie dem ersten Neubau zur Vermietung seit 1990, die Tagespflege mit Beratungs- und Begegnungsstätte in der Emsterstraße 7a. Der Aufsichtsrat hatte sich bereits im Jahr 2016 an der begonnenen Erarbeitung der Neufassung der Satzung beteiligt. Diese Arbeit brachte er im Jahr 2017 zum Abschluss und beschloss in seiner Sitzung am 28.02.2017 den Satzungsänderungsantrag an die Vertreterversammlung, welche die Satzungsneufassung am 21.06.2017 beschloss.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2017 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 Aufsichtsratsarbeit 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 22.05.2018

Fleege
Vorsitzende des Aufsichtsrates

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2017 EUR	Zugänge des Geschäfts- jahres EUR	Abgänge des Geschäfts- jahres EUR	Umbuchungen des Geschäfts- jahres +/- EUR	Zuschreibungen des Geschäfts- jahres EUR	Anschaffungs- Herstellungskosten zum 31.12.2017 EUR	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2017 EUR	Abschreibungen des Geschäfts- jahres EUR	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2017 EUR	Buchwert am 31.12.2017 EUR	Buchwert am 31.12.2016 EUR
									Abgängen EUR	Umbuchungen +/- EUR	Zugängen/ Zuschreibungen EUR			
Immaterielle Vermögensgegenstände	309.559,07	29.689,12	-8.561,66	0,00	0,00	330.686,53	300.529,98	10.817,52	-8.561,66	0,00	0,00	302.785,84	27.900,69	9.029,09
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	208.321.393,47	1.744.333,85	-33.302,20	-42.568,62	0,00	209.989.856,50	106.332.268,70	2.375.064,62	0,00	0,00	0,00	108.707.333,32	101.282.523,18	101.989.124,77
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.651.844,45	1.433.403,13	0,00	208.927,54	0,00	9.294.175,12	4.851.476,05	133.484,10	0,00	0,00	0,00	4.984.960,15	4.309.214,97	2.800.368,40
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.082.566,30	0,00	0,00	0,00	0,00	5.082.566,30	4.640.494,07	0,00	0,00	0,00	0,00	4.640.494,07	442.072,23	442.072,23
Technische Anlagen und Maschinen	1.655.569,51	0,00	0,00	0,00	0,00	1.655.569,51	1.555.110,27	13.849,60	0,00	0,00	0,00	1.568.959,87	86.609,64	100.459,24
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	722.030,21	82.105,23	105.866,93	0,00	0,00	698.268,51	558.785,49	47.257,30	-105.814,74	0,00	0,00	500.228,05	198.040,46	163.244,72
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	190.158,92	137.083,61	0,00	-166.358,92	0,00	160.883,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	160.883,61	190.158,92
Geleistete Anzahlungen	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
Sachanlagen gesamt	223.623.562,86	3.396.925,82	139.169,13	0,00	0,00	226.881.319,55	117.938.134,58	2.569.655,62	-105.814,74	0,00	0,00	120.401.975,46	106.479.344,09	105.685.428,28
Finanzanlagen														
Beteiligungen	7.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.300,00	7.300,00
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	0,00	7.300,00	7.300,00
Anlagevermögen gesamt	223.940.421,93	3.426.614,94	147.730,79	0,00	0,00	227.219.306,08	118.238.664,56	2.580.473,14	-114.376,40	0,00	0,00	120.704.761,30	106.514.544,78	105.701.757,37