

WBG

BRANDENBURG eG

EIN SICHERES ZUHAUSE!

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
BRANDENBURG eG

Geschäftsbericht 2018

GESCHÄFTSBERICHT (erweiterter Lagebericht)

I. Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsbaugenossenschaft Brandenburg eG ist der größte Anbieter von Mietwohnraum in der Stadt Brandenburg. Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft. Damit richtet sich die Genossenschaft an breite Schichten der Bevölkerung, um deren Wohnungsbedürfnisse in unterschiedlichen Lagen und Qualitäten in der Stadt Brandenburg zu erfüllen. Neben der Kernaufgabe des Errichtens und Bewirtschaftens der genossenschaftlichen Wohnungen gehören dazu auch das Errichten und Bewirtschaften von Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen sowie Läden und Räume für Gewerbetreibende, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen sowie Dienstleistungen.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft profitierte auch 2018 von der positiven konjunkturellen Entwicklung. Insbesondere die großen Ballungsräume konnten Zuzug und zunehmende Nachfrage nach Wohnraum verzeichnen. Die positive konjunkturelle Entwicklung wirkt allerdings nicht flächendeckend. Zahlreiche ländliche Räume verzeichnen weiterhin eine negative Bevölkerungsentwicklung und sind mit den damit verbundenen Herausforderungen konfrontiert. Während in den Ballungszentren vor allem Wachstum und steigender Neubaubedarf vorherrschen, mühen sich viele ländliche Regionen mit einem sozialverträglichen Schrumpfungsprozess. Sowohl in Wachstums- als auch Schrumpfungsregionen sieht sich die Wohnungswirtschaft allerdings mit angespannten Baukapazitäten und steigenden Baupreisen konfrontiert, sowie in den Ballungsräumen mit dem Fehlen von bezahlbarem Bauland.

Land Brandenburg: Kräftiges Wirtschaftswachstum

Im Kalenderjahr 2018 stieg die Wachstumsrate der Brandenburger Wirtschaft auf 2,3 Prozent (Zahlen für das 1. Halbjahr) und konnte damit die Wachstumsrate des Vorjahres noch einmal deutlich übertreffen (2017: 1,4%). Mit einem Anstieg um 1,9 Prozent ist die Inflationsrate 2018 im Jahresvergleich gestiegen (2017: 1,6%) und stellt den höchsten Preisanstieg seit 2012 dar. Deutlich über der allgemeinen Inflationsrate lagen die Baupreise mit einer Zunahme um 5,8 Prozent. Angesichts der guten Konjunktur und des demografischen Wandels nahm die Arbeitslosigkeit im Land Brandenburg 2018 weiter auf 5,9 Prozent (2017: 7,0%) ab.

Wohnungsmarkt: Wachstum und Schrumpfung eng beieinander

Der Trend der divergierenden Brandenburger Bevölkerungsentwicklung setzt sich 2018 fort. Die Region um Berlin und Potsdam verzeichnet eine stetige Bevölkerungszunahme. Gleichzeitig stellt der demografische Wandel viele Städte des weiteren Metropolenraums vor große Herausforderungen in Form weiter sinkender Bevölkerungszahlen. Für das Jahr 2018 ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für das Land Brandenburg eine Zunahme der Nettokaltmieten um durchschnittlich 1,5 Prozent. Damit lag die Nettokaltmietenentwicklung auf dem Niveau des Vorjahres (2017: +1,5 %), aber unterhalb der Inflationsrate.

Brandenburg mit positiven Perspektiven

Für 2019 kann für das Land Brandenburg mit einer weiterhin guten wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet werden, auch wenn mit den Kommunal- und Landtagswahlen wichtige politische Ereignisse anstehen.

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 Einwohnerzug generieren könnte, ist nicht sichtbar. Die Arbeitslosigkeit in Brandenburg an der Havel ist zwar zurückgegangen, liegt aber mit 8,4% per 31.12.2018 weiterhin über dem Landesdurchschnitt (5,9%). Die Einkommensentwicklung hängt dem Landesdurchschnitt hinterher. Im Jahr 2017 lag die Stadt Brandenburg an der Havel auf dem letzten Platz der Landkreise und kreisfreien Städte im Land Brandenburg beim mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommen der Privathaushalte.

2. Geschäftsverlauf der Genossenschaft

Der Leerstand ist im Berichtsjahr leider wieder deutlich angestiegen. Die Mitgliederzahl folgt dieser Entwicklung. Die Genossenschaft musste sich bei der Wohnungsvergabe nach wie vor dem Umstand stellen, dass der Bestandsschutz für zweiadrige Elektroleitungen in praktisch allen Wohnungen der Genossenschaft erloschen ist, die noch die Ausstattung des Errichtungszeitpunkts haben. Dies hat zur Folge, dass bei notwendigen Ergänzungen eine Kompletterneuerung notwendig ist. Dem erhöhten Herrichtungsaufwand begegnet die Genossenschaft nun mit einem ausgeweiteten Bauprogramm zur Wohnungsherrichtung. Die Zahl der Auszüge war allerdings noch höher, was den gestiegenen Leerstand erklärt.

Gleichzeitig muss die Genossenschaft weiter intensive Anstrengungen unternehmen, leistungsbereite Handwerker in fast allen Gewerken zu finden.

Das hat auch im Jahr 2018 die Herrichtung genügend vermietungsgerechter Wohnungen behindert. Der Veränderung des Bestands an liquiden Mitteln liegt zum Jahresende um ca. 750 T€ über der geplanten Summe, was sich zum überwiegenden Teil allerdings aus wesentlich geringeren Betriebskosten als prognostiziert erklärt. Dementsprechend werden voraussichtlich die Erstattungen an die Nutzer im Jahr 2019 höher als geplant sein.

Im Jahr 2018 wurde das erste von zwei DDR-Altschuldendarlehen endgetilgt. Außerdem wurden vier Darlehen für Modernisierung und ein Darlehen für die Errichtung des Geschäftshauses der Genossenschaft endgetilgt.

Die Genossenschaft hat ihre Tätigkeiten auch im Geschäftsjahr 2018 den Markterfordernissen angepasst. Sie beschränkte sich auf die Verwaltung und Modernisierung des eigenen Bestandes. Die Umsatzerlöse aus der Vermietung erhöhten sich 2018 gegenüber dem Vorjahr um ca. 378,3 T€, was aus höheren Neuvertragsmieten, Bestandsmieterhöhungen sowie Mietvereinbarungen nach Modernisierungsmaßnahmen resultiert, die die gestiegene Erlösschmälerung durch Leerstand mehr als ausgleichen konnten.

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 31.12.2018 verwaltete die Genossenschaft 7.692 Wohnungen inklusive 6 Gästewohnungen (Vorjahr 7.702, davon 6 Gästewohnungen), 15 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 14) und 1.183 Stellplätze (Vorjahr 1.184) und 43 eigene Garagen (Vorjahr 38).

Am 31.12.2018 hatte die Genossenschaft 7.029 Mitglieder (Vorjahr 7.152).

Im Berichtsjahr fanden 25 Vorstandssitzungen und 7 Beratungen des Aufsichtsrats (davon 6 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand) statt.

Es wurden zwei Vertreterversammlungen durchgeführt.

2.1 Wohnungsvergabe

Insgesamt wurden 2018 474 Wohnungen vergeben.

	1 Zi.	2 Zi.	3 Zi.	4 Zi.	5 Zi.	6 Zi.	Ges.
Neuzugänge	28	115	97	18	2	2	262
Umzieher	8	58	83	10	4	1	164
Fortsetzungen	2	9	35	2	0	0	48
insgesamt	38	182	215	30	6	3	474

2.2 Miete und Betriebskosten

Per 31.12.2018 hatten 240 Mitglieder/Mieter einen Rückstand von 159.061,41 € inklusive rückständiger Betriebskosten.

Eine Analyse der verbleibenden Mietrückstände ergibt folgendes:

187 Mieter haben Rückstände unter	750 €
22 Mieter haben Rückstände von	750 € - 1.500 €
19 Mieter haben Rückstände von	1.500 € - 3.000 €
9 Mieter haben Rückstände von	3.000 € - 5.000 €
3 Mieter haben Rückstände von über	5.000 €

Per 31.12.2018 sind 34.007,73 € einzelwertberichtigt.

Rechtliche Schritte erfolgten wie folgt:

- 19 Ausschlüsse
- 67 Mahnverfahren
- 12 Räumungsklagen
- 26 Kündigungen durch die Genossenschaft

Im Geschäftsjahr 2018 sind insgesamt € 9.309.133,53 umlagefähige abzurechnende Betriebs- und Heizkosten entstanden, wovon voraussichtlich € 942.876,03 auf Leerwohnungen entfallen.

Kostenarten	Kosten	Veränderung zum Vorjahr	Begründung
Straßenreinigung	302.642,86 €	-3,02 %	21 T€ weniger Winterdienstkosten, 10 T€ Zunahme monatl. Kehrleistungen (inkl. 4,7 % Anp.DL-Preise); 2 T€ Zunahme der städt. Kehr- und Winterdienstgebühren
Müllgebühren	601.798,38 €	-2,6 %	Gebührensenkung der Stadt

Hausreinigung	686.622,45 €	5,89 %	Anpassung Dienstleistungspreise 4,7 % und Neuaufnahme von 12 neuen Eingängen
Ungezieferbekämpfung	10.274,58 €	94,54 %	Zunahme der Wespen- und Rattenbekämpfung
Gartenpflege	589.152,24 €	-3,09 %	Verschiebung der Laubutarbeiten tlw. ins Jahr 2019 und aufgrund des trockenen Sommers nur 4 bzw. 5 Rasenschnitte (-12 T€)
Sach- u. Haftpflichtversicherung	268.897,48 €	-5,3 %	Prämiensenkung bei der Wohngebäudeversicherung
Sonstige Betriebskosten	31.157,08 €	-61,09 %	keine Kosten für Gasdichtigkeitsprüfungen im Jahr 2018
Fernwärme	3.035.297,64 €	-11,38 %	deutlicher Verbrauchsrückgang vom 2.-4. Quartal (ca. 2.042 MWh) und Reduzierung des FW-Mischpreises infolge des neuen Vertrages

Die Vorauszahlungen für Heiz- und Betriebskosten betragen € 9.252.758,32 und haben sich somit gegenüber dem Vorjahr um € 245.221,23 verringert. Diese Veränderung wurde stark geprägt von der Reduzierung der Heizkostenvorauszahlung ab Oktober 2017, sodass die Erhöhung im Bereich der sogenannten kalten Kosten (Betriebskosten) in Höhe von 1,8 % insgesamt kaum Auswirkungen zeigt. Unter Berücksichtigung der Leerstandskosten wird in der Abrechnung 2018 im bewohnten Bestand überwiegend mit Guthaben zu rechnen sein, wobei aber einige hohe Nachzahlungen bei Mietern mit Ein- und Auszügen während der Heizperiode nicht auszuschließen sind.

2.3. Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes und der Außenanlagen

2.3.1. Komplexsanierung

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

2.3.1.1. Nikolaus-von-Halem-Straße 34-40

30 WE

Tsd. € 1.728,8

In der Nikolaus-von-Halem-Straße 34-40 wurde die Gebäudehülle saniert und mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen, die Balkone durch neue größere Vorstellbalkone ersetzt. Es erfolgte eine Erneuerung der Sanitärstränge und Elektrosteigleitungen, die Umstellung der Heizung und Warmwasserbereitung von Gasetagenheizung auf Fernwärme, Treppenhausrenovierung, Dämmung der Kellerdecke und obersten Geschossdecke. Durch 2 Wohnungszusammenlegungen hat sich die Anzahl der Wohnungen von 32 auf 30 reduziert. Diese 2 und 11 weitere Leerwohnungen wurden umfassend instandgesetzt. In den bewohnten Wohnungen erfolgte eine Überprüfung und Ergänzung der Elektroinstallation sowie bei Mieterwunsch eine Badmodernisierung. Im Jahr 2017 sind bereits Bauvorbereitungskosten in Höhe von 29,3 Tsd. € aufgewandt worden.

2.3.1.2. Kreyszigstraße 1-6

56 WE

Tsd. € 4.296,9

In der Kreyszigstraße 1-6 wurden 6 Aufzüge mit Halt auf Zwischenpodestebene errichtet, die Fassaden gedämmt, die Balkone durch größere Vorstellbalkone ersetzt, die Dacheindeckung erneuert sowie die Kellerdecke und oberste Geschossdecke gedämmt. Die Steigleitungen der Sanitär- und Elektroinstallation wurden erneuert und die Treppenhäuser renoviert. Es erfolgten 4 Wohnungszusammenlegungen, wodurch sich die Wohnungsanzahl von 60 auf 56 verringerte. Diese 4 und 20 weitere 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. Es wurde eine Feuerwehrumfahrt errichtet und die Außenanlagen erneuert. Im Jahr 2017 sind 122,9 Tsd. € als Bauvorbereitungskosten aufgewandt worden.

2.3.2. Aktivierungsfähige Einzelmaßnahmen

Für die Nachrüstung von Rauchmeldern sind 141,8 Tsd. € ausgegeben worden. Für 273,7 Tsd. € wurden aktivierungsfähige Maßnahmen in Leerwohnungen ausgeführt. Bauvorbereitungskosten für die Modernisierungsmaßnahmen des Jahres 2019 sind in Höhe von 62,6 Tsd. € angefallen.

2.3.3. Modernisierung, Instandsetzung und laufende Instandhaltung (Aufwandskonten)

Die Kosten der laufenden Instandhaltung betragen 2.037,73 Tsd. €. Für die Herrichtung von Leerwohnungen wurden 4.775,1 Tsd. € ausgegeben. Instandsetzungsmaßnahmen im Wohnumfeld sind für 71,8 Tsd. € ausgeführt worden. Betoninstandsetzungen an Balkonen erfolgten in der Elisabethstraße 9-21, der Kreyszigstraße 19-23 sowie an Einzelbalkonen verschiedener Gebäude für insgesamt 649,5 Tsd. €. In der Zauchestraße 1-35 ist die Warmwasserversorgung von Gas auf Elektrodurchlauferhitzer umgestellt worden. Hierbei erfolgte eine Erneuerung der Frischwasser- und Abwasserleitungen sowie der Fernwärmeübergabestationen. Die Gesamtkosten betragen 1.011,0 Tsd. €. Für 398,6 Tsd. € sind Bäder in bewohnten Wohnungen modernisiert worden, meist als Umbau von Badewanne auf Dusche. Für Bauvorbereitungskosten sind 54,7 Tsd. € ausgegeben worden, für die Stilllegung der Rückbauobjekte Max-Herm-Straße 29-59 wurden 26,9 Tsd. € aufgewandt.

3. Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	2018		2017		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	30.303,0	100,5	29.924,7	98,0	378,3
Andere Umsatzerlöse und Erträge	352,0	1,2	375,7	1,2	-23,7
Bestandsveränderungen/aktivierte Eigenleistungen	-502,3	-1,7	255,6	0,8	-757,9
Gesamtleistung	<u>30.152,7</u>	<u>100,0</u>	<u>30.556,0</u>	<u>100,0</u>	<u>-403,3</u>
Betriebskosten und Grundsteuern	-9.408,5	-31,2	-9.923,9	-32,5	515,4
Instandhaltungsaufwand	-12.842,2	-42,6	-9.695,1	-31,7	-3.147,1
Personalaufwendungen	-3.256,8	-10,8	-3.135,6	-10,3	-121,2
Abschreibungen	-2.681,7	-8,9	-2.580,5	-8,4	-101,2
Zinsaufwand	-966,1	-3,2	-1.186,2	-3,9	220,1
Übrige Aufwendungen	-1.027,0	-3,4	-872,3	-2,9	-154,7
	<u>-30.182,3</u>	<u>-100,1</u>	<u>-27.393,6</u>	<u>-89,7</u>	<u>-2.788,7</u>
Geschäftsergebnis	-29,6	-0,1	3.162,4	<u>10,3</u>	
Zins- und Beteiligungsergebnis	7,2		6,3		
Ergebnis vor Steuern	-22,4		3.168,7		
Steuern	13,6		-17,5		
Jahresergebnis	<u>-8,8</u>		<u>3.151,2</u>		

Die Zunahme der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von Tsd € 378,3 resultiert im Wesentlichen aus dem um Tsd € 190,8 höheren Umlagenergebnis und den angehobenen Sollmieten für Wohnungen um Tsd € 418,9. Diese resultieren aus den Sanierungen von Objekten 2017, 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 € 306,3, bedingt durch zunehmenden Leerstand, ausgeglichen werden.

Die übrigen Erträge beinhalten hauptsächlich Schadenersatzleistungen für die Genossenschaft in Höhe von Tsd € 227,0, Auflösungen anderer Rückstellungen mit Tsd. € 10,2, und Eigenanteilen für Mietersanierungen (Tsd € 35,8).

Im Geschäftsjahr 2018 wurden nur planmäßige Abschreibungen vorgenommen.

Der Jahresüberschuss 2017 wurde laut Beschluß 2/2018 der Vertreterversammlung vom 20.06.2018 auf neue Rechnung vorgetragen und verringerte den Verlustvortrag auf Tsd. € 3.526,1.

4. Finanzlage

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

	2018	2017
	Tsd. €	Tsd. €
Jahresüberschuss	-8,8	3.151,2
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.681,7	2.580,5
Abnahme(+)/Zunahme(-) der Rückstellungen	-323,7	205,6
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/ Erträge	21,2	0,5
Gewinne/Verluste aus Abgängen von Anlagevermögen	1,5	-3,5
Abnahme(-)/Zunahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-12,4	-20,5
Abnahme(-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	695,4	280,0
Zinsaufwendungen	966,1	1.186,2
Zinserträge	-4,0	-3,0
Sonstige Beteiligungserträge	-3,1	-3,3
Ertragsteuerzahlungen	-187,8	-229,4
Ertragsteueraufwand/-ertrag	-13,6	17,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.812,5	7.161,8
Auszahlungen für Investitionene in Anlagevermögen	-3.089,6	-3.243,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	36,8
Erhaltene Beteiligungen	3,1	3,3
Erhaltene Zinsen	3,5	3,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.083,0	-3.200,4
Veränderungen der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	-105,8	-116,1
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	6.400,0	4.000,0
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-5.398,0	-6.621,7
Gezahlte Zinsen	-966,1	-1.185,0
Kapitalerhöhung durch Einzahlung von Eintrittsgeldern	12,5	12,3
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	1,8	17,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-55,6	-3.893,2
Veränderung des Finanzmittelbestandes	673,9	68,2
Stand 31.Dezember	7.760,3	7.086,4

Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit:

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.812,0	7.161,8
Gezahlte Zinsen	-966,1	-1.185,0
Planmäßige Tilgung	-5.398,0	-6.621,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	-2.552,1	-644,9

Die Genossenschaft konnte im Berichtszeitraum stets ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

5. Vermögenslage

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

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderungen
	Tsd€	%	Tsd€	%	
Aktiva					
<u>Langfristiges Vermögen</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	14,1	0,0	27,9	0,0	-13,8
Sachanlagen	106.794,6	92,9	106.479,4	93,5	315,2
Finanzanlagen	7,3	0,0	7,3	0,0	0,0
	<u>106.816,0</u>	<u>92,9</u>	<u>106.514,6</u>	<u>93,5</u>	<u>301,4</u>
<u>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</u>					
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	410,5	0,4	289,6	0,3	120,9
Flüssige Mittel	7.760,3	6,7	7.086,4	6,2	673,9
	<u>8.170,8</u>	<u>7,1</u>	<u>7.376,0</u>	<u>6,5</u>	<u>794,8</u>
Bilanzvolumen	<u>114.986,8</u>	<u>100,0</u>	<u>113.890,6</u>	<u>100,0</u>	<u>1.096,2</u>
Passiva					
<u>Langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	73.370,8	63,8	73.472,9	64,5	-102,1
Fremdkapital	37.455,6	32,6	36.453,6	32,0	1.002,0
	<u>110.826,4</u>	<u>96,4</u>	<u>109.926,5</u>	<u>96,5</u>	<u>899,9</u>
<u>Mittel- und kurzfristiges Kapital</u>					
Rückstellungen	263,4	0,2	646,3	0,6	-382,9
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	3.897,0	3,4	3.317,8	2,9	579,2
	<u>4.160,4</u>	<u>3,6</u>	<u>3.964,1</u>	<u>3,5</u>	<u>196,3</u>
Bilanzvolumen	<u>114.986,8</u>	<u>100,0</u>	<u>113.890,6</u>	<u>100,0</u>	<u>1.096,2</u>
	Jahr 2018		Jahr 2017		
	Tsd €		Tsd €		
Eigenkapital nominal	73.370,8		73.472,9		
Quote (%)	63,8		64,5		

Langfristiges Kapital	110.826,4	109.926,5
langfristiges Vermögen	106.816,0	106.514,6

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

	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2016	Jahr 2015	Jahr 2014
	Tsd €	Tsd €	Tsd €	Tsd €	Tsd €
Liquide Mittel	7.760,3	7.086,4	7.018,2	6.664,90	4.689,7

III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

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

- 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.
- Die Wohnraumbedarfsprognose skizziert 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 strategische Planung, 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 ausgeweiteten hohen, jährlichen Investitionstätigkeit.

Vorstand und Aufsichtsrat haben im Jahr 2016 die Strategie der Genossenschaft überarbeitet und die Entwicklungsplanung umfassender als bisher beschrieben. Priorität haben Maßnahmen der Bestandsentwicklung. Solche umfassende Ausarbeitungen erfolgen planmäßig alle drei Jahre. Eine Überarbeitung im Jahr 2019 ist in Vorbereitung.

Die Grundsätze der Mietpreisbildung in der Genossenschaft wurden im Jahr 2018 nach Beratung zwischen Vorstand und Aufsichtsrat aktualisiert 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. Der neue Mietspiegel 2018 für die Stadt Brandenburg wurde in die Grundsätze der Mietpreisbildung einbezogen.

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 Arbeitseinkommen finanziell attraktiv zu gestalten und zu halten.

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.

Der Genossenschaft begleitet den Stadtumbauprozess in der Stadt Brandenburg an der Havel weiter. Der Vorstand hat an der Erarbeitung des von der Stadt Brandenburg am 30.05.2018 beschlossenen, fortgeschriebenen INSEK mitgewirkt.

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. Mit Wohnungszusammenlegungen schaffen wir größere, familiengerechte Wohnungen, wodurch neue Zielgruppen angesprochen werden.

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 um ca. 21,0 Mio. € führen. Verluste aus leicht steigendem Leerstand sollen

durch moderat höhere Mieteinnahmen bei der Neuvermietung und moderate Bestandsmieterhöhungen ausgeglichen werden.

Der Instandhaltungs- und Modernisierungsplan sieht für die Jahre 2019 bis 2024 aufgrund geplanter höherer Kreditaufnahme bereits jetzt Ausgaben in Höhe von 13,65 bis 18,11 Mio. € vor, um die grundhafte Instandhaltung der Objekte mit einem Baualter von nun 50 bis 60 Jahren nachhaltig durchzuführen. Durch den teilweise kreditfinanzierten Aufwand sieht die Finanz- und Erfolgsplanung für diesen Zeitraum negative Jahresergebnisse von bis zu 2,4 Mio. €, aber eine gesicherte Liquidität zu den Bilanzstichtagen zwischen 3,4 und 4,4 Mio. € vor.

Seit 2018 sinken die Ausgaben für den Schuldendienst durch das Auslaufen von fünf Krediten drastisch, was in einem schwierigen Umfeld ebenfalls zu einer Verstetigung 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.

IV. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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.

Die Risiken aus der Finanzierung beschränken sich auf die zu den Umschuldungsterminen gültigen Konditionen. Die Summe der in Zukunft zu prolongierenden Restschulden beträgt ca. 7,5 Mio. €, der einzelne jährliche Höchstbetrag gut 1,9 Mio. €.

Für alle Kredite mit Globalgrundschuldeintragung stehen die Termine der Endtilgung und damit der möglichen Löschung der Grundschulden fest. Im Jahr 2019 ist die erste Neuordnung der Besicherung mit der Mittelbrandenburgischen Sparkasse erfolgt. Die Genossenschaft kommt damit erstmals nach der Wende in eine für genossenschaftliche Wohnungsunternehmen typische Finanzierungssituation. Durch die vereinbarten hohen Tilgungsbeiträge (14,41 % der Restschuld in 2018) war eine zügige Entschuldung der Genossenschaft von alten Krediten mit günstigem Einfluss auf die Finanz- und Ertragslage möglich. Für den Zeitraum des aufgestellten 5-Jahrplans 2020-2024 sind somit erhebliche Kreditneuaufnahmen möglich, mit denen das notwendige Investitionsprogramm schneller vorankommt. Damit wurde bereits 2018 begonnen, so dass die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen sind.

Brandenburg, den 22.03.2019

Osterburg
Kaufmännischer Vorstand

Zapff
Technischer Vorstand

Aktivseite

Bilanz zum 31. Dezember 2018

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		14.080,22	27.900,69
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	101.835.430,32		101.282.523,18
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.139.127,56		4.309.214,97
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	442.072,23		442.072,23
4. Technische Anlagen und Maschinen	72.760,04		86.609,64
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	221.108,42		198.040,46
6. Bauvorbereitungskosten	84.145,64	106.794.644,21	160.883,61
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		7.300,00	7.300,00
		106.816.024,43	106.514.544,78
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen		8.366.257,50	8.879.682,24
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	125.053,68		108.471,77
2. sonstige Vermögensgegenstände	269.819,12	394.872,80	162.978,64
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		7.760.322,98	7.086.399,83
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		15.639,00	18.164,17
Bilanzsumme		123.353.116,71	122.770.241,43

Passivseite

Bilanz zum 31. Dezember 2018

	EUR	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		356.550,00		365.550,00
2. der verbleibenden Mitglieder		7.146.100,00		7.251.882,08
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		3.450,00	7.506.100,00	3.450,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	3.450,00			7.717,92
II. Kapitalrücklage				
III. Ergebn isrücklagen				
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		-3.526.100,15		-6.677.258,48
2. Jahresfehlbetrag (Vorjahr: Jahresüberschuss)		-8.796,22	-3.534.896,37	3.151.158,33
Eigenkapital insgesamt			73.730.802,48	73.841.930,78
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		0,00		58.617,07
2. Sonstige Rückstellungen		263.422,33	263.422,33	587.645,01
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		37.455.619,89		36.453.599,19
2. Erhaltene Anzahlungen		9.252.758,32		9.554.354,76
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		13.957,28		16.255,52
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.491.061,13		2.101.500,76
5. Sonstige Verbindlichkeiten		50.582,28	49.263.978,90	55.176,29
davon: aus Steuern	38.718,07			37.554,08
im Rahmen der sozialen Sicherheit	403,20			535,01
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
			94.913,00	101.162,05
Bilanzsumme			123.353.116,71	122.770.241,43

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01. bis
31.12.2018

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	30.303.145,50		29.924.659,17
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.423,58	30.313.569,08	9.790,28
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-513.424,74	238.774,65
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		11.165,93	16.779,79
4. Sonstige betriebliche Erträge		341.533,69	366.025,47
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-21.830.860,22	-19.154.728,26
6. Rohergebnis		8.321.983,74	11.401.301,10
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-2.742.077,00		-2.635.203,20
b) Soziale Abgaben	-514.712,90	-3.256.789,90	-500.359,75
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-2.681.708,24	-2.580.473,14
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-805.389,02	-698.540,94
10. Erträge aus Beteiligungen		3.146,31	3.302,39
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.025,25	2.951,65
davon: Zinsen aus Abzinsung	560,36		
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-966.115,39	-1.186.232,18
davon: Zinsen aus Aufzinsung	0,00		1.254,22
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		13.601,02	-17.517,41
14. Ergebnis nach Steuern		632.753,77	3.789.228,52
15. Sonstige Steuern		-641.549,99	-638.070,19
16. Jahresfehlbetrag (Vorjahr: Jahresüberschuss)		-8.796,22	3.151.158,33
17. Verlustvortrag		-3.526.100,15	-6.677.258,48
18. Bilanzverlust		-3.534.896,37	-3.526.100,15

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 GmR 68 im Genossenschaftsregister eingetragen.

Der Abschluss für das Geschäftsjahr 2018 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, 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.

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 11,2 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 6,69 % und 33,33 % abgeschrieben.

Für „Geringwertige Wirtschaftsgüter“ wurden im Jahr 2018, entsprechend der neuen gesetzlichen Grenzen, innerhalb welcher für Anschaffungen zwischen 250,01 € und 800 € eine sofortige Abschreibung im Anschaffungsjahr zulässig ist, vorgenommen. Sammelposten wurden keine gebildet.

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 8.366.257,50 € (Vorjahr 8.879.682,24 €) 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	6.651,57	2.886,23

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

Die Entwicklung der Rücklagen stellt sich wie folgt dar:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Veränderungen €
Kapitalrücklage	456.422,85	443.972,85	12.450,00
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	0,00	58.617,07	-58.617,07
Archivierungskosten	5.511,23	6.192,17	-680,94
Berufsgenossenschaft	22.225,21	19.313,54	2.911,67
Prozesskosten	16.183,38	9.445,25	6.738,13
unterlassene Inst. 1.-3. Monat	35.640,98	257.125,29	-221.484,31
Umzugsmanagement	0,00	1.523,20	-1.523,20
Aufw. für Straßenausbau	0,00	108.522,52	-108.522,52
Hausbewirtschaftung	25.000,00	23.500,00	1.500,00
Verwaltungskosten	40.496,89	20.803,28	19.693,61
für Abschluss-, Prüfungs-u. Steuer- ber.kosten	60.000,00	59.000,00	1.000,00
für Personalaufwendungen	32.000,00	58.000,00	-26.000,00
Erstellg. Jahresabschluss	26.364,64	24.219,76	2.144,88

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	37.455.619,89	4.181.093,91	16.237.983,37	17.036.542,61
Vorjahr	36.453.599,19	5.361.559,85	15.455.287,77	15.636.751,57
erhaltene Anzahlungen	9.252.758,32	9.252.758,32		
Vorjahr	9.554.354,76	9.554.354,76		
aus Vermietung	13.957,28	12.263,83	1.693,45	
Vorjahr	16.255,52	13.830,58	2.424,94	
aus Liefg. u. Leistungen	2.491.061,13	2.173.644,02	317.417,11	
Vorjahr	2.101.500,76	1.902.946,95	198.553,81	
Sonstige Verbindlichkeiten	50.582,28	50.582,28		
Vorjahr	55.176,29	55.176,29		
	49.263.978,90	15.670.342,36	16.557.093,93	17.036.542,61
Vorjahr WBG	48.180.886,52	16.887.868,43	15.656.266,52	15.636.751,57

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 37.455.619,89 € (Vorjahr 36.453.599,19 €) durch Einzel-, Globalgrundschuldeinträge ohne Brief und brieflose Grundschulden besis-

chert. Einzelne Kreditverträge (Summe Verbindlichkeiten 11.281.889,01 €) 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 16.06.2019 und 11.04.2021. Außerdem bestehen weitere acht Leasingverträge für Geschäftsfahrzeuge der Genossenschaft, die bis Mai 2020 laufen. Im Jahr 2018 wurden für zwei weitere Geschäftsfahrzeuge Leasingverträge geschlossen, die bis Ende 2021 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	61,4	57,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	20,3	12,5

D. Weitere Angaben

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

1. Die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten betrug:

	Ø
Vorstand	2,0
Prokuristin	1,0
Kfm. Angestellte	22,5
Techn. Angestellte	18,4
Reinigungskräfte	2,0
Hauswarte	2,0
Auszubildende	5,3
Gesamt	53,2

2. Mitgliederbewegung

Mitgliederbestand am 31.12.2017	7.152
Zugang 2018	297
Abgang 2017	420
verbleibender Mitgliederbestand am 31.12.2018	7.029

Firmenmitgliedschaften 6 mit 109 Anteilen, dav. 2 Firmen ohne WE und 4 Firmen mit 12 WE und 10 Stellplätzen.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um

€ 105.782,08

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 2018

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

5. Mitglieder des Aufsichtsrates 2018

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 2018 in Höhe von Tsd. € 3.534,9 - bestehend aus einem Verlustvortrag in Höhe von Tsd. € 3.526,1 und einem Jahresfehlbetrag von Tsd. € 8,8 - auf neue Rechnung vorzutragen.

7. Nachtragsbericht

Mit der Mittelbrandenburgischen Sparkasse als Darlehensgeber eines von zwei Altschuldenkrediten sowie von Modernisierungskrediten konnte nach Endtilgung des Altschuldenkredits sowie mehrerer Modernisierungskredite eine Neuordnung der Besicherung der noch valutierenden Darlehen erreicht werden. Dabei beschränkt sich die Besicherung vornehmlich auf die Objekte, für die Modernisierungskredite aufgenommen wurden sowie auf weitere ausgesuchte Objekte, die künftig mit Hilfe von Fremdfinanzierung in der zweiten Modernisierungswelle aufgewertet werden sollen (Umrüstung Warmwasserbereitung, Leerwohnungsherrichtung). Die Pfandfreigaben und die Grundschuldlöschungen wurden am 25.01.2019 notariell bestätigt. Die grundbuchliche Vollziehung ist erfolgt.

Brandenburg, den 22.03.2019

Osterburg
Kaufmännischer Vorstand

Zapff
Technischer Vorstand

Entwicklung des Anlagevermögens 2018

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2018 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen des Geschäftsjahres +/- EUR	Zuschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Anschaffungs- Herstellungskosten zum 31.12.2018 EUR	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2018 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit Abgängen EUR	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2018 EUR	Buchwert am 31.12.2018 EUR	Buchwert am 31.12.2017 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	330.686,53	0,00	0,00	0,00	0,00	330.686,53	302.785,84	13.820,47	0,00	316.606,31	14.080,22	27.900,69
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	209.989.856,50	2.820.532,25	-1.220,42	137.083,61	0,00	212.946.251,94	108.707.333,32	2.403.488,30	0,00	111.110.821,62	101.835.430,32	101.282.523,18
Grundstücke und grundstücksgleiche rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.294.175,12	9.722,18	0,00	0,00	0,00	9.303.897,30	4.984.960,15	179.809,59	0,00	5.164.769,74	4.139.127,56	4.309.214,97
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	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	1.568.959,87	13.849,60	0,00	1.582.809,47	72.760,04	86.609,64
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	698.268,51	94.073,57	-48.697,91	0,00	0,00	743.644,17	500.228,05	70.740,28	-48.432,58	522.535,75	221.108,42	198.040,46
Bauvorbereitungskosten	160.883,61	60.345,64	0,00	-137.083,61	0,00	84.145,64	0,00	0,00	0,00	0,00	84.145,64	160.883,61
Sachanlagen gesamt	226.881.319,55	2.984.673,64	-49.918,33	0,00	0,00	229.816.074,86	120.401.975,46	2.667.887,77	-48.432,58	123.021.430,65	106.794.644,21	106.479.344,09
Finanzanlagen												
Beteiligungen	7.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.300,00	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	7.300,00	7.300,00
Anlagevermögen gesamt	227.219.306,08	2.984.673,64	-49.918,33	0,00	0,00	230.154.061,39	120.704.761,30	2.681.708,24	-48.432,58	123.338.036,96	106.816.024,43	106.514.544,78