

WBG

BRANDENBURG eG

EIN SICHERES ZUHAUSE!

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
BRANDENBURG eG

Lagebericht 2019

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 Wohnungsverorgung 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 Räumen für Gewerbetreibende, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen sowie Dienstleistungen.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im Gefolge der robusten Konjunktur und der guten Lage am Arbeitsmarkt ist die Entwicklung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zwar insgesamt weiterhin stabil. Allerdings bleiben die Unterschiede zwischen Wachstums- und Schrumpfsregionen deutlich ausgeprägt. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,4 Prozent deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten gleichauf mit der allgemeinen Inflationsentwicklung. Deutlich stärker als die Mieten sind deutschlandweit die Baupreise gestiegen. Im Februar 2019 erreichte der Anstieg der Preise für den Neubau von Wohngebäuden mit 4,8 Prozent gegenüber dem Vorjahresniveau den höchsten Zuwachs seit über zehn Jahren. Im vierten Quartal 2019 lag der Auftrieb mit einem Plus von 3,8 Prozent weiterhin auf einem auf sehr hohem Niveau. Die Engpässe bei den Baukapazitäten machten sich nicht nur in Ballungsräumen, sondern auch in ländlichen Regionen deutlich – und preistreibend – bemerkbar. Angesichts der nach wie vor starken Baukonjunktur wird sich an dieser Entwicklung voraussichtlich auch im laufenden Jahr nichts Grundlegendes ändern.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen.

Land Brandenburg: Wachstum deutlich gebremst

Das Wachstum der Brandenburger Wirtschaft ist im ersten Halbjahr 2019 mit nur noch 0,2 Prozent deutlich schwächer ausgefallen als im Vorjahreszeitraum (+2,3 %). Auch bei der Inflation gab es einen Rückgang; 2019 lag die Quote nur noch bei 1,4 Prozent (2018: +1,9 %). Das Wachstum der Nettokaltmieten lag mit einem Plus von 1,4 Prozent exakt auf dem allgemeinen Inflationsniveau. Gleichzeitig stiegen die Baupreise im Schnitt um 5,7 Prozent. Bereits 2018 war der Anstieg mit 5,8 Prozent ähnlich hoch gewesen. Dieser starke Preisauftrieb ist Spiegel der angespannten Lage bei den Baukapazitäten. Mit einer Quote von 5,5 Prozent lag die Arbeitslosigkeit 2019 erneut unter dem Vorjahreswert (5,9 %). Auch der Aufbau von Beschäftigung setzte sich fort: 2019 stieg die Zahl der Erwerbstätigen im Land Brandenburg um 0,5 Prozent bzw. rund 5.400 Personen. Auch der reale Zuwachs bei den Einkommen setzte sich fort.

Wohnungsmarkt differenziert sich immer weiter aus

Der Trend der divergierenden Brandenburger Bevölkerungsentwicklung setzt sich 2019 fort. Die Region um Berlin und Potsdam verzeichnet eine stetige Bevölkerungszunahme, sowie das Berliner Umland insgesamt durch Zuzug aus Berlin profitieren konnte. Gleichzeitig stellt der demografische Wandel viele Städte im weiteren Metropolenraum vor große Herausforderungen in Form weiter sinkender Bevölkerungszahlen.

Während in Potsdam und vielen Städten des Berliner Umlands in erheblichem Umfang neu gebaut werden muss, steht im weiteren Metropolenraum der Abriss überzähliger Wohnungen weiterhin oben auf der Tagesordnung. Aber auch in dieser Region findet Neubau – in Form von Ersatzneubau sowie zur Bestandsdiversifizierung – statt.

Prognose Brandenburg: Perspektiven eingetrübt

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

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 72.000 Einwohnern¹ stabilisiert und in den letzten Jahren jeweils sogar leicht erhöht. Allerdings steigt das Durchschnittsalter.

Eine seit Jahren erhoffte Teilnahme am Bevölkerungswachstum des Berliner Umlandes tritt vorsichtig ein. Nach unserer Beobachtung ziehen aber vor allem Ruheständler oder Transferleistungsempfänger in die Stadt. Pendler, die in Potsdam oder Berlin arbeiten, zieht es bisher nicht in nennenswerter Zahl in den Mietwohnungsmarkt der Stadt.

Unsicherheit bleibt wegen der prognostizierten höheren Sterbeüberschüsse in künftigen Jahren. Ob die Wanderungsgewinne dauerhaft darüber liegen, ist fraglich.

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 7,8% per 31.10.2019² weiterhin über dem Landesdurchschnitt (5,5% im Jahr 2019). Die Einkommensentwicklung hängt dem Landesdurchschnitt hinterher. Im Jahr 2018 lag die Stadt Brandenburg an der Havel nun mit Abstand auf dem letzten Platz der Landkreise und kreisfreien Städte im Land Brandenburg beim mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommen der Privathaushalte³.

2. Geschäftsverlauf der Genossenschaft

Der Leerstand ist im Berichtsjahr etwas 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 mit einem ausgeweiteten Bauprogramm zur Wohnungsherrichtung. Es zeitigt erste Erfolge, da trotz umfangreicheren Herrichtungsaufwandes die Zahl der Einzüge mit 515 deutlich über der Vorjahreszahl (474) liegt.

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

Der Veränderung des Bestands an liquiden Mitteln liegt zum Jahresende um ca. 1.300 T€ über der geplanten Summe. Zu einem erheblichen Teil entfällt dieser Betrag auf wesentlich geringeren Betriebskosten als prognostiziert, ca. 400 T€. Dementsprechend werden voraussichtlich die Erstattungen an die Nutzer im Jahr 2020 höher als geplant sein. Weitere wichtige Bestandteile sind höhere Einnahmen als geplant: um ca. 239 T€ höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, ca. 308 T€ höhere sonstige betriebliche Erträge (vornehmlich Versicherungserstattungen). Außerdem fielen aufgrund günstiger Ausschreibungser-

¹ <https://www.stadt-brandenburg.de/stadt/stadtportrait/die-stadt-in-zahlen/#c19259>

² <https://www.stadt-brandenburg.de/stadt/stadtportrait/die-stadt-in-zahlen/#c19259>

³ BBU-Marktmonitor 2019, Seite 132

gebnisse in Höhe von ca. 150 T€ geringere Ausgaben als geplant beim Abriss der vier Objekte Max-Herm-Straße 29-59 an. Nicht zuletzt aufgrund von ungeplant möglich gewordenen Anschlussaufträgen im Modernisierungsobjekt Barnimstraße 1-7 wurde dies knapp 200 T€ günstiger als geplant.

Die Genossenschaft hat ihre Tätigkeiten auch im Geschäftsjahr 2019 den Markterfordernissen angepasst. Sie beschränkte sich auf die Verwaltung und Modernisierung des eigenen Bestandes. Die Umsatzerlöse aus der Vermietung erhöhten sich 2019 gegenüber dem Vorjahr um ca. 296,3 T€, was aus höheren Neuvertragsmieten, Bestandsmieterhöhungen sowie Mietvereinbarungen nach Modernisierungsmaßnahmen resultiert.

Bisher konnten wir eine Abnahme der Leerstände nicht zuverlässig prognostizieren. Insbesondere die prognostizierte demografische Entwicklung veranlasste uns noch, 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. Gleichzeitig richten wir die Genossenschaft zunehmend auf die umfangreichere und kostenintensive Herrichtung von noch mehr Wohnungen zur Vermietung aus.

Am 31.12.2019 verwaltete die Genossenschaft 7.516 Wohnungen inklusive 6 Gästewohnungen (Vorjahr 7.692, davon 6 Gästewohnungen), 14 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 15) und 1.202 Stellplätze (Vorjahr 1.183) und 47 eigene Garagen (Vorjahr 43).

Am 31.12.2019 hatte die Genossenschaft 6.946 Mitglieder (Vorjahr 7.029).

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

Es wurden zwei Vertreterversammlungen durchgeführt.

3. Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	2019		2018		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	30.056,7	97,8	30.303,0	100,5	-246,3
Andere Umsatzerlöse und Erträge	515,6	1,7	352,0	1,2	163,6
Bestandsveränderungen/aktivierte Eigenleistungen	143,6	0,5	-502,3	-1,7	645,9
Gesamtleistung	<u>30.715,9</u>	<u>100,0</u>	<u>30.152,7</u>	<u>100,0</u>	<u>563,2</u>
Betriebskosten und Grundsteuern	-9.597,9	-31,2	-9.408,5	-31,2	-189,4
Instandhaltungsaufwand	-12.039,5	-39,2	-12.842,2	-42,6	802,7
Personalaufwendungen	-3.363,7	-11,0	-3.256,8	-10,8	-106,9
Abschreibungen	-2.991,7	-9,7	-2.681,7	-8,9	-310,0

Zinsaufwand	-918,1	-3,0	-966,1	-3,2	48,0
Übrige Aufwendungen	-1.591,7	-5,2	-1.027,0	-3,4	-564,7
	<u>-30.502,6</u>	<u>-99,3</u>	<u>-30.182,3</u>	<u>-100,1</u>	<u>-320,3</u>
Geschäftsergebnis	213,3	0,7	-29,6	-0,1	
Zins- und Beteiligungsergebnis	6,8		7,2		
Ergebnis vor Steuern	220,1		-22,4		
Steuern	0		13,6		
Jahresergebnis	<u>220,1</u>		<u>-8,8</u>		

Die Abnahme der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von Tsd. € 246,3 ergeben sich im Wesentlichen aus dem um Tsd € 542,5 niedrigeren Umlagenergebnis und den angehobenen Sollmieten für Wohnungen um Tsd € 518,1. Diese resultieren aus den Komplexmodernisierungen 2018, der gezielten Herrichtung von Leerwohnungen und den damit verbundenen höheren Neuvertragsmieten sowie Grundmietenerhöhungen im Rahmen des Mietspiegels.

Die im Geschäftsjahr 2019 abgerissenen 4 Wohnblöcke Max-Herm-Straße wurden zum 01.01.2019 inaktiv gesetzt und sind in den Sollmieten und Erlösschmälerungen nicht mehr enthalten. Aus dem Abriss ergibt sich ein Rückgang der Wohnungssollmieten von Tsd € 391,5.

Die übrigen Erträge beinhalten hauptsächlich Schadenersatzleistungen für die Genossenschaft in Höhe von Tsd € 357,8, Auflösungen anderer Rückstellungen mit Tsd. € 32,5, und Aufwandsentschädigungen für Modernisierungsmaßnahmen (Tsd € 42,3).

Im Geschäftsjahr 2019 wurden neben den planmäßigen Abschreibungen auch außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von Tsd € 75,4 für die Restbuchwerte der Abrissblöcke sowie auf aktivierte Planungsleistungen für das nicht weiter verfolgte Bauvorhaben Packhofstr./Eichamtstr. in Höhe von Tsd € 23,8 vorgenommen.

Der Jahresfehlbetrag 2018 wurde laut Beschluss 2/2019 der Vertreterversammlung vom 18.06.2019 auf neue Rechnung vorgetragen und erhöht den Verlustvortrag auf Tsd. € 3.534,9.

4. Finanzlage

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	Tsd. €	Tsd. €
Jahresüberschuss	220,1	-8,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.991,7	2.681,7
Abnahme(+)/Zunahme(-) der Rückstellungen	86,9	-323,7
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/ Erträge	24,0	21,2
Gewinne/Verluste aus Abgängen von Anlagevermögen	0,3	1,5
Abnahme(-)/Zunahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-27,5	-12,4
Abnahme(-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-872,6	695,4
Zinsaufwendungen	918,1	966,1
Zinserträge	-3,8	-4,0
Sonstige Beteiligungserträge	-3,0	-3,1
Ertragsteuerzahlungen	-0,2	-187,8
Ertragsteueraufwand/-ertrag	0,0	-13,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.334,0	3.812,5
Auszahlungen für Investitionen in Anlagevermögen	-6.302,3	-3.089,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,0
Erhaltene Beteiligungen	3,0	3,1
Erhaltene Zinsen	3,8	3,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-6.295,5	-3.083,0
Veränderungen der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	-78,7	-105,8
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	8.125,0	6.400,0
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-4.230,7	-5.398,0
Gezahlte Zinsen	-917,7	-966,1
Kapitalerhöhung durch Einzahlung von Eintrittsgeldern	14,5	12,5
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	0,0	1,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.912,4	-55,6
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-49,1	673,9
<u>Stand 31.Dezember</u>	<u>7.711,2</u>	<u>7.760,3</u>

Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit:

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.334,0	3.812,5
Gezahlte Zinsen	-917,7	-966,1
Planmäßige Tilgung	-4.230,7	-5.398,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	<u>-1.814,4</u>	<u>-2.551,6</u>

Die Genossenschaft konnte im Berichtszeitraum stets ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

5. Vermögenslage

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

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen
	Tsd€	%	Tsd€	%	
Aktiva					
<u>Langfristiges Vermögen</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	39,9	0,0	14,1	0,0	25,8
Sachanlagen	110.204,2	93,1	106.794,6	92,9	3.409,6
Finanzanlagen	7,3	0,0	7,3	0,0	0,0
	<u>110.251,4</u>	<u>93,1</u>	<u>106.816,0</u>	<u>92,9</u>	<u>3.435,4</u>
<u>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</u>					
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	406,3	0,4	410,5	0,4	-4,2
Flüssige Mittel	7.711,2	6,5	7.760,3	6,7	-49,1
	<u>8.117,5</u>	<u>6,9</u>	<u>8.170,8</u>	<u>7,1</u>	<u>-53,3</u>
Bilanzvolumen	<u>118.368,9</u>	<u>100,0</u>	<u>114.986,8</u>	<u>100,0</u>	<u>3.382,1</u>
Passiva					
<u>Langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	73.526,7	62,1	73.370,8	63,8	155,9
Fremdkapital	41.349,9	34,9	37.455,6	32,6	3.894,3
	<u>114.876,6</u>	<u>97,0</u>	<u>110.826,4</u>	<u>96,4</u>	<u>4.050,2</u>
<u>Mittel- und kurzfristiges Kapital</u>					
Rückstellungen	350,7	0,3	263,4	0,2	87,3
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	3.141,6	2,7	3.897,0	3,4	-755,4
	<u>3.492,3</u>	<u>3,0</u>	<u>4.160,4</u>	<u>3,6</u>	<u>-668,1</u>
Bilanzvolumen	<u>118.368,9</u>	<u>100,0</u>	<u>114.986,8</u>	<u>100,0</u>	<u>3.382,1</u>
	Jahr 2019		Jahr 2018		
	Tsd €		Tsd €		
Eigenkapital nominal	73.526,7		73.370,8		
Quote (%)	62,1		63,8		
Langfristiges Kapital	<u>114.876,6</u>		<u>110.826,4</u>		
langfristiges Vermögen	<u>110.251,4</u>		<u>106.816,0</u>		

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

	Jahr 2019	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2016	Jahr 2015
	Tsd €	Tsd €	Tsd €	Tsd €	Tsd €
Liquide Mittel	7.711,2	7.760,30	7.086,4	7.018,2	6.664,9

III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Durch die Corona-Pandemie ergeben sich für uns Risiken, die von uns aktuell nur sehr schwer einzuschätzen sind. Umso länger die Ausnahmesituation anhält, desto bedeutsamer werden die Risiken für uns sein. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

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 veranlassenen Wohnraumbedarfsprognose von einem zusätzlichen Leerstand von 2.000 bis 2.300 Bestandwohnungen in der Stadt 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.

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.

Angesichts der Leerstandsentwicklung in Hohenstücken im Allgemeinen und der vier Objekte in der Max-Herm-Straße 29-59 im Besonderen mussten Vorstand und Aufsichtsrat eine Entscheidung für deren Rückbau treffen, der im Berichtsjahr vollzogen wurde.

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

Die dargestellten Vorhaben und erwarteten Entwicklungen werden in den Folgejahren zu etwa gleichbleibenden Mieterlösen in Höhe von knapp 22,0 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 2020 bis 2025 aufgrund der geplanten Kreditaufnahme bereits jetzt Ausgaben in Höhe von 16,09 bis 19,59 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 2,2 Mio. €, aber eine gesicherte Liquidität zu den Bilanzstichtagen zwischen 3,7 und 5,5 Mio. € vor.

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. 9,4 Mio. €, der einzelne jährliche Höchstbetrag gut 1,8 Mio. €.

Durch die noch hohen Tilgungsbeiträge (10,2 % der Restschuld in 2019) 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 2021-2025 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 30.03.2020


Osterburg
Kaufmännischer Vorstand


Zapf
Technischer Vorstand

Aktivseite

Bilanz zum 31. Dezember 2019

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		39.881,92	14.080,22
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	104.403.561,96		101.835.430,32
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.972.467,33		4.139.127,56
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.085.140,17		442.072,23
4. technische Anlagen und Maschinen	291.854,50		72.760,04
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	210.209,31		221.108,42
6. Anlagen im Bau	13.507,74		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	227.448,51		84.145,64
8. Geleistete Anzahlungen		110.204.189,52	
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		7.300,00	7.300,00
		110.251.371,44	106.816.024,43
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen		8.489.834,54	8.366.257,50
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	100.773,53		125.053,68
2. sonstige Vermögensgegenstände	281.115,45	381.888,98	269.819,12
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		7.711.185,51	7.760.322,98
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		24.360,08	15.639,00
Bilanzsumme		126.858.640,55	123.353.116,71

Passivseite

Bilanz zum 31. Dezember 2019

	EUR	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		367.050,00		356.550,00
2. der verbleibenden Mitglieder		7.067.400,00		7.146.100,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		1.950,00	7.436.400,00	3.450,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	2.700,00			3.450,00
II. Kapitalrücklage			470.872,85	456.422,85
III. Ergebnismrücklagen				
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		-3.534.896,37		-3.526.100,15
2. Jahresüberschuss(Vorjahr: Jahresfehlbetrag)		220.118,39	-3.314.777,98	-8.796,22
Eigenkapital insgesamt			73.895.670,87	73.730.802,48
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		0,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen		350.680,72	350.680,72	263.422,33
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		41.349.883,09		37.455.619,89
2. Erhaltene Anzahlungen		9.152.340,26		9.252.758,32
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		12.550,72		13.957,28
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.945.870,02		2.491.061,13
5. Sonstige Verbindlichkeiten		61.065,72	52.521.709,81	50.582,28
davon: Steuern	41.680,65			38.718,07
im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00			403,20
D. Rechnungsabgrenzungsposten			90.579,15	94.913,00
Bilanzsumme			126.858.640,55	123.353.116,71

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01. bis
31.12.2019

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	30.056.669,19		30.303.145,50
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.503,58	30.066.172,77	10.423,58
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		123.577,04	-513.424,74
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		20.043,27	11.165,93
4. Sonstige betriebliche Erträge		506.056,51	341.533,69
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-21.132.017,43	-21.830.860,22
6. Rohergebnis		9.583.832,16	8.321.983,74
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-2.821.865,70		-2.742.077,00
b) Soziale Abgaben	-541.854,54	-3.363.720,24	-514.712,90
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-2.991.691,33	-2.681.708,24
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.454.984,82	-805.389,02
10. Erträge aus Beteiligungen		3.000,82	3.146,31
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.768,85	4.025,25
davon: Zinsen aus Abzinsung	0,00		560,36
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-918.118,83	-966.115,39
davon: Zinsen aus Abzinsung	375,74		0,00
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	13.601,02
14. Ergebnis nach Steuern		862.086,61	632.753,77
15. Sonstige Steuern		-641.968,22	-641.549,99
16. Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)		220.118,39	-8.796,22
17. Verlustvortrag		-3.534.896,37	-3.526.100,15
18. Bilanzverlust		-3.314.777,98	-3.534.896,37

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. GnR 68 P im Genossenschaftsregister eingetragen.

Der Abschluss für das Geschäftsjahr 2019 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 Tsd € 20,0 aktiviert.

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

Aufgrund des Rückbaus von 4 Wohngebäuden in der Max-Herm-Straße 29-59 unger. wurde der verbliebene Restbuchwert auf zwei der Objekte in Höhe von Tsd € 75,4 außerplanmäßig 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 2019, entsprechend der gesetzlichen Grenzen, innerhalb welcher für Anschaffungen zwischen 250,01 € und 800 € eine sofortige Abschreibung im Anschaffungsjahr zulässig ist, vorgenommen. Sammelposten wurden keine gebildet.

Im Berichtsjahr erfolgte eine außerplanmäßige Abschreibung (und ein entsprechender Abgang) in Höhe von Tsd € 23,8 für Planungsleistungen für das aufgegebene Bauvorhaben Packhofstr./ Eichamtstr.

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 8.489.834,54 € (Vorjahr 8.366.257,50 €) 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	16.121,39	6.651,57

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	470.872,85	456.422,85	14.450,00
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 €
Archivierungskosten	5.966,43	5.511,23	455,20
Berufsgenossenschaft	22.626,79	22.225,21	401,58
Prozesskosten	11.324,51	16.183,38	-4.858,87
unterlassene Inst. 1.-3. Monat	160.086,87	35.640,98	124.445,89
Hausbewirtschaftung	18.000,00	25.000,00	-7.000,00
Verwaltungskosten	52.182,05	40.496,89	11.685,16
für Abschluss-, Prüfungs-u. Steuerber.kosten	56.000,00	60.000,00	-4.000,00
für Personalaufwendungen	0,00	32.000,00	-32.000,00
Erstellg. Jahresabschluss	24.494,07	26.364,64	-1.870,57

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	41.349.883,09	4.575.660,80	15.495.518,63	21.278.703,66
Vorjahr	37.455.619,89	4.181.093,91	16.237.983,37	17.036.542,61
erhaltene Anzahlungen	9.152.340,26	9.152.340,26		
Vorjahr	9.252.758,32	9.252.758,32		
aus Vermietung	12.550,72	11.129,56	1.421,16	
Vorjahr	13.957,28	12.263,83	1.693,45	
aus Liefg. u. Leistungen	1.945.870,02	1.707.615,58	238.254,44	
Vorjahr	2.491.062,13	2.173.645,02	317.417,11	
Sonstige Verbindlichkeiten	61.065,72	61.065,72		
Vorjahr	50.582,28	50.582,28		
	52.521.709,81	15.507.811,92	15.735.194,23	21.278.703,66
Vorjahr WBG	49.263.979,90	15.670.343,36	16.557.093,93	17.036.542,61

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 41.349.883,09 € (Vorjahr 37.455.619,89 €) durch Einzel-, Globalgrundschuldeinträge ohne Brief und brieflose Grundschulden besichert. Einzelne Kreditverträge (Summe Verbindlichkeiten 14.251.914,00 €) 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 Juni 2022 und März 2021. Außerdem wurden im

Jahr 2017 acht und 2018 weitere zwei Leasingverträge für Geschäftsfahrzeuge der Genossenschaft neu abgeschlossen, die bis Mai 2020 bzw. Oktober und Dezember 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	146,2	61,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	26,1	20,3

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	24,7
Techn. Angestellte	19,0
Reinigungskräfte	2,0
Hauswarte	2,0
Auszubildende	4,6
Gesamt	55,3

2. Mitgliederbewegung

Mitgliederbestand am 31.12.2018	7.029
Zugang 2019	348
Abgang 2018	431
verbleibender Mitgliederbestand am 31.12.2019	6.946

Firmenmitgliedschaften 6 mit 124 Anteilen, dav. 3 Firmen ohne WE und 3 Firmen mit 10 WE.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder
haben sich im Geschäftsjahr vermindert um € 78.700,00

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 2019

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

5. Mitglieder des Aufsichtsrates 2019

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 2019 in Höhe von Tsd. € 3.314,8, bestehend aus einem Verlustvortrag von Tsd. € 3.534,9 und einem Jahresüberschuss von Tsd. € 220,1, auf neue Rechnung vorzutragen.

7. Nachtragsbericht

Wesentliche, nachträglich zu berichtende Vorgänge sind nach dem 31.12.2019 nicht eingetreten.

Brandenburg, den 30.03.2020


Osterburg
Kaufmännischer Vorstand


Zapff
Technischer Vorstand

Entwicklung des Anlagevermögens

2019

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2019 EUR	Zugänge des Geschäfts- jahres EUR	Abgänge des Geschäfts- jahres EUR	Umbuchungen des Geschäftsjahres +/- EUR	Anschaffungs- Herstellungskosten zum 31.12.2019 EUR	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2019 EUR	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2019 EUR	Buchwert am 31.12.2019 EUR	Buchwert am 31.12.2018 EUR
							Geschäftsjahres EUR	Abgängen EUR	Umbuchungen +/- EUR			
Immaterielle Vermögensgegenstände	330.686,53	48.922,57	-3.855,89	0,00	375.753,21	316.606,31	23.120,87	-3.855,89	0,00	335.871,29	39.881,92	14.080,22
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	212.946.251,94	5.796.714,39	-4.126.721,19	-615.856,69	214.000.388,45	111.110.821,62	2.641.100,45	-4.126.721,19	-28.374,39	109.596.826,49	104.403.561,96	101.835.430,32
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.303.897,30	14.121,06	0,00	0,00	9.318.018,36	5.164.769,74	180.781,29	0,00	0,00	5.345.551,03	3.972.467,33	4.139.127,56
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.082.566,30	0,00	0,00	671.442,33	5.754.008,63	4.640.494,07	0,00	0,00	28.374,39	4.668.868,46	1.085.140,17	442.072,23
Technische Anlagen und Maschinen	1.655.569,51	238.044,21	-65.680,84	0,00	1.827.932,88	1.582.809,47	18.949,75	-65.680,84	0,00	1.536.078,38	291.854,50	72.760,04
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	743.644,17	93.426,30	-52.013,32	0,00	785.057,15	522.535,75	103.938,97	-51.626,88	0,00	574.847,84	210.209,31	221.108,42
Anlagen im Bau	0,00	13.507,74	0,00	0,00	13.507,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.507,74	0,00
Bauvorbereitungskosten	84.145,64	222.688,51	-23.800,00	-55.585,64	227.448,51	0,00	23.800,00	-23.800,00	0,00	0,00	227.448,51	84.145,64
Sachanlagen gesamt	229.816.074,86	6.378.502,21	-4.268.215,35	0,00	231.926.361,72	123.021.430,65	2.968.570,46	-4.267.828,91	0,00	121.722.172,20	110.204.189,52	106.794.644,21
Finanzanlagen												
Beteiligungen	7.300,00	0,00	0,00	0,00	7.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.300,00	7.300,00
Finanzanlagen gesamt	7.300,00	0,00	0,00	0,00	7.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.300,00	7.300,00
Anlagevermögen gesamt	230.154.061,39	6.427.424,78	-4.272.071,24	0,00	232.309.414,93	123.338.036,96	2.991.691,33	-4.271.684,80	0,00	122.058.043,49	110.251.371,44	106.816.024,43