

Geschäftsbericht 2013

der Spremberger Wohnungsbaugenossenschaft eG

Inhalt

1. Chronik der Genossenschaft 1896–2013	04
2. Lagebericht des Vorstandes	09
2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	10
2.2 Umsatzentwicklung und Geschäftsumfang der SWG	10
2.2.1 Immobilienbestand	11
2.2.2 Wirtschaftliche Situation	12
2.2.3 Mitglieder und Geschäftsanteile	12
2.2.4 Leerstandsentwicklung	15
2.2.5 Demografischer Wandel	15
2.2.5 Betriebs- und Heizkosten	15
2.2.6 Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung	16
2.2.7 Finanzierung und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17
2.2.8 Umweltschutz	19
2.2.9 Mitarbeiter und Organisation	20
2.2.10 Vermögenslage	21
2.2.11 Finanzlage	23
2.2.12 Ertragslage	24
2.2.13 Investitionen 2014	25
2.2.14 Risiken der künftigen Entwicklung	25
2.2.15 Voraussichtliche Entwicklung	26
2.2.16 Mitgliedschaften	26
3. Jahresabschluss	27
Bilanz	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
4. Anhang zum Jahresabschluss	31
A. Allgemeine Angaben	32
B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	32
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	33
D. Sonstige Angaben	34
Anlagenspiegel	36
Verbindlichkeitspiegel	36

Chronik der Genossenschaft 1896 – 2013

6. August 1896

Der „Spar- und Bauverein eingetragene Genossenschaft mbH Spremberg“ („Spar- und Bauverein e.G.m.b.H.“) wird gegründet. Im Bestand der SWG sind noch 317 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten, welche von 1908 bis 1936 unter anderem in der Waldstraße, der Paul-Thomas-Straße, der Alma-Riedel-Straße, der Karl-Marx-Straße, im Glück Auf, der Kraftwerksstraße, dem Knappenweg und dem Bahnhofsvorplatz gebaut wurden.

1925

Die „Gemeinnützige Spar- und Bauvereinigung“ wird gegründet. 85 Wohnungen sind noch in unserem Bestand: in der Kirschallee, der Lutherstraße, der Johann-Strauß-Straße und der Georgenstraße (Baujahre 1927 bis 1938).

1928

Die „Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft mbH zu Spremberg“ („GeWoBa e.G.m.b.H.“) wird gegründet. Im Bestand der SWG sind noch 56 Wohnungen (Baujahre 1928/1930) in der Heinrichsfelder Allee.

1929

Der „Beamten-Bauverein e.G.m.b.H.“ wird gegründet. Zum Bestand der SWG gehören noch 32 Wohnungen (Baujahr 1929) auf dem Schomberg.

1957

Die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft (AWG) „Frohe Zukunft“ wird gegründet. Sie errichtete von 1959 bis 1965 am Knappenweg und am Steigerweg 114 Wohnungen.

1959

Die vier „alten“ Genossenschaften (siehe 1896, 1925, 1928, 1929) schließen sich zusammen zur Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft (GWG) „Einheit“ Spremberg mit zunächst 490 Wohnungen. Diese Genossenschaft errichtet 1960 bis 1964 weitere 112 Neubauwohnungen am Knappenweg, im Glück Auf und in der Waldstraße.

Die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft (AWG) „Energie“ wird gegründet. Von 1960 bis 1964 baut sie in der Leipziger und Berliner Straße sowie im Knappenweg/Steigerweg 114 Wohnungen.

1977

Fusion der AWGs „Frohe Zukunft“ und „Energie“ zur AWG Spremberg mit einem Wohnungsbestand von 228 Wohnungen.

1979

Die AWG Spremberg baut 440 Plattenbauwohnungen in der Lausitzer Straße und am Kollerbergring.

1982

Die AWG Spremberg (668 Wohnungen) und die GWG „Einheit“ (602 Wohnungen) fusionieren zur AWG Spremberg. Diese baut 1982/83 415 Plattenbauwohnungen (Typ P 2) am Stieglitzweg und am Storchenweg.

1989/90

Die AWG baut in der Innenstadt weitere 160 Wohnungen in Plattenbauweise (WBS 70). Insgesamt wurden während der DDR-Zeit von der AWG Spremberg 879 Wohnungen in Plattenbauweise errichtet.

Alma-Riedel-Straße 1, Baujahr 1912



Berliner/Leipziger Straße, 1964



WG Kollerberggring, Baujahr 1979



WG Innenstadt, Baujahr 1989/90



1. Juli 1990

Die DM-Eröffnungsbilanz der AWG Spremberg weist aus: 1.724 Mitglieder, 1.738 Wohnungen, 62.438.000 DM (31.856.123 Euro) Bilanzsumme.

Oktober 1990

- Die Vertreterversammlung beschließt die Umgestaltung der AWG Spremberg in die „Spremberger Wohnungsbaugenossenschaft eG“ (SWG).
- Der Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf ist gewaltig. Erste umfangreiche Instandsetzungen werden in der Alma-Riedel-Straße 1 (Baujahr 1912) mit neun Wohnungen durchgeführt.

1991/1992

- Am 30. Mai 1991 erfolgt die Eintragung der SWG unter der Nummer 39 in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Cottbus.
- Die SWG übernimmt weitere zehn Wohnungen in der Schloßstraße 1 (WBS 70 DDR-Plattenbau), sogenannte Wendebauten.
- Am Objekt Paul-Thomas-Straße 29 (Baujahr 1908) mit fünf Wohnungen wird die erste Sanierung durchgeführt.
- Objekte in der Leipziger und Berliner Straße (Baujahr 1964) mit insgesamt 72 Wohnungen erhalten einen Wärmedämmvollschutz.

1993

Weitere Sanierungen werden an Objekten in der Waldstraße, der Paul-Thomas-Straße, der Lutherstraße und der Kirschallee mit insgesamt 27 Wohnungen vorgenommen.

1994

- Die SWG hat Altverbindlichkeiten (ohne Wendebauten) in Höhe von 25,96 Mio. DM (das entspricht etwa 13,25 Mio. Euro).
- Saniert werden weitere Objekte in der Waldstraße und der Lutherstraße mit insgesamt 32 Wohnungen.

1995

450 Wohnungen (zumeist Plattenbauten am Kollerberggring und in der Lausitzer Straße) werden in diesem Jahr saniert.

1996

- Ab 1. Januar erfolgt die Ausstattung aller Wohnungen mit Messeinrichtungen für die verbrauchsabhängige Abrechnung der anteiligen Betriebskosten für Wärme und Wasser.
- Sanierung von zehn Wohnungen in der Johann-Strauß-Straße und der Lutherstraße.

1997

- Das Objekt Johann-Strauß-Straße 9 mit drei Wohnungen wird entsprechend Altschulden-Hilfe-Gesetz privatisiert.
- Das Objekt Steigerweg 6/7 mit zwölf Wohnungen wird saniert.

1998

Saniert werden Objekte in Glück Auf, im Knappenweg, im Steigerweg und in der Paul-Thomas-Straße mit 210 Wohnungen.

1999

Sanierung von Gebäuden in Glück Auf und Kraftwerksstraße mit insgesamt 123 Wohnungen.

2000

- Die Genossenschaft erwirbt von der Stadt Spremberg die im Wohnkomplex Steigerweg/Knappenweg nicht mehr genutzte Kinderkombination.
- Gebäude am Knappenweg mit 24 Wohnungen werden saniert.

2001

- In der ehemaligen Kinderkombination im Steigerweg 17 errichtet die SWG neun barrierefreie und altengerechte Wohnungen inklusive Aufzugseinbau.
- Gebäude in der Karl-Marx-Straße und der Lutherstraße mit 18 Wohnungen werden saniert.

2002

- 2001 beträgt der Leerstand der SWG 333 Wohnungen von 1.762 Wohnungen (18,9 Prozent).
- Die SWG plant, 359 Wohnungen im Zeitraum von 2004 bis 2006 abzureißen.

2003

- Der WBS-70-Plattenbau Töpferstraße 1–2 in der Innenstadt mit 20 Wohnungen wird saniert. Durch den Einbau eines Aufzugs in der Töpferstraße 2 entstehen zehn behindertengerechte Wohnungen.
- Die Lutherstraße 6/7 erhält eine Wärmedämmung und ein neues Dach.

2004

Durch die KfW erfolgt eine Altschuldenhilfeentlastung in Höhe von 1,3 Mio. Euro, die von der SWG im Vorjahr beantragt wurde.

Abriß auf dem Schomberg



Waldstraße 15, 2009 saniert



Alma-Riedel-Straße 1, 2007 modernisiert



Kollerbergring 60, Geschäftsstelle seit 1979



2005

Das Objekt Schloßstraße 1–2 wird saniert. Es entstehen 20 behindertengerechte und barrierefreie Wohnungen.

2006

Die ersten 30 Wohnungen werden in der Innenstadt (Kantstraße 2–4) abgerissen. Es folgen im Wohngebiet Schomberg 156 Wohnungen.

2007

Das Gebäude Alma-Riedel-Straße 1 mit neun Wohnungen wird saniert.

2008

- Die Hochhäuser auf dem Schomberg mit 143 Wohnungen werden abgerissen.
- Auf der Grundlage eines Gutachtens über den Ertragswert der Immobilien durch DOMUS-Revision (Prüfungsverband) erfolgt eine außerplanmäßige Abschreibung auf 27 Objekten in Höhe von 4.597.400 Euro.

2009

- Es beginnt die Ausstattung der Gebäude der Heinrichsfelder Allee mit Außendämmung und Balkonen. Bis 2011 werden alle Gebäude dieser Straße mit insgesamt 56 Wohnungen damit ausgerüstet. Außerdem werden sie von Gas- auf Fernwärmeheizung umgestellt.
- Das Objekt Stieglitzweg 20 mit 24 Wohnungen erhält eine Außendämmung der Fassade und einen innen liegenden Aufzug, mit dem alle Wohnungen barrierefrei zu erreichen sind.
- Das Gebäude Waldstraße 15 mit sechs Wohnungen wird saniert.

Bahnhofsvorplatz, 2012 neu gestaltet



Leipziger Straße 14–16, 2013 saniert



Schloßstraße 1–2, 2005 saniert



2010

- Die Genossenschaft erwirbt das stillgelegte Objekt Bergstraße 1 (Baujahr 1862) von der Stadt Spremberg.
- Das Gebäude Töpferstraße 3–4 wird saniert. Durch den Einbau eines innen liegenden Aufzugs in der Töpferstraße 3 entstehen weitere zehn behindertengerechte Wohnungen.
- Weiterer Balkonanbau an den Objekten Waldstraße 11/12 und Leipziger-Straße 11–13.

2011

Das Gebäude Bergstraße 1 wird saniert. Mit Förderkrediten und Zuschüssen der ILB, Zuschüssen aus Stadtbaumitteln sowie Eigenmitteln entstehen 15 barrierefreie Wohnungen. Damit erhöht sich der Bestand auf 1.449 Wohnungen.

2012

- Das Haus Schomberg 16 erhält ein neues Dach.
- Bei der Instandhaltung erfolgt eine Konzentration auf die Sanierung von Leerwohnungen.

2013

- Das Gebäude Kantstraße 8–10 mit 35 Wohnungen wird saniert.
- An das Gebäude Leipziger Straße 14–16 werden Balkone angebaut.

Lagebericht des Vorstandes

2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	10
2.2 Umsatzentwicklung und Geschäftsumfang der SWG	10
2.2.1 Immobilienbestand	11
2.2.2 Wirtschaftliche Situation	12
2.2.3 Mitglieder und Geschäftsanteile	12
2.2.4 Leerstandsentwicklung	15
2.2.5 Demografischer Wandel	15
2.2.5 Betriebs- und Heizkosten	15
2.2.6 Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung	16
2.2.7 Finanzierung und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17
2.2.8 Umweltschutz	19
2.2.9 Mitarbeiter und Organisation	20
2.2.10 Vermögenslage	21
2.2.11 Finanzlage	23
2.2.12 Ertragslage	24
2.2.13 Investitionen 2014	25
2.2.14 Risiken der künftigen Entwicklung	25
2.2.15 Voraussichtliche Entwicklung	26
2.2.16 Mitgliedschaften	26

Glück Auf, 1998 saniert



Heinrichsfelder Allee 21–22, 2009 saniert



Lagebericht des Vorstandes

2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Land Brandenburg verzeichnete 2013 eine leicht rückläufige konjunkturelle Entwicklung. Im ersten Halbjahr 2013 sank das Bruttoinlandsprodukt (BIP) um rund 0,3%, nachdem es im Vorjahreszeitraum um leicht 0,3% zugelegt hatte.

Mit +1,3% lag die Teuerungsrate im Land Brandenburg 2013 leicht unter dem Bundesniveau. Im Vergleich zu den Vorjahren ist sie deutlich gesunken (2012 und 2011: jeweils +1,9%).

Trotz der eher schwachen Konjunktur nahm die Arbeitslosigkeit im Land Brandenburg auch 2013 weiter ab. Mit 9,9% lag die Quote um 0,3 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert (10,2%). Im Arbeitsamtsbereich Cottbus betrug die Quote 2013 10,5% und lag damit ebenfalls um 0,3% unter dem Vorjahr.

Grundlage dieses Rückgangs ist vor allem die demografische Entwicklung. Das abnehmende Fachkräfteangebot entwickelt sich damit zu einer immer größeren wirtschaftspolitischen Herausforderung.

Bei den Nettokaltmieten ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für das Land Brandenburg für das Jahr 2013 eine Zunahme um durchschnittlich 0,7%. Für die Spremberger Wohnungsbaugenossenschaft eG betrug sie 0,3%. Damit lag die Nettokaltmietenentwicklung deutlich hinter der allgemeinen Preisentwicklung zurück.

Für die von Berlin entfernten Landesteile sagt das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg bis 2030 eine weitere Bevölkerungsabnahme um rund ein Drittel voraus.

Der Wanderungssaldo 2013 für Spremberg ist erstmalig geringfügig positiv. Trotzdem besagen die Prognosen der demografischen Entwicklung für die Stadt Spremberg jedoch ebenfalls eine negative Entwicklung bis 2030. Ursache dieser Abnahme ist in erster Linie der demografische Faktor. Nach wie vor übersteigen in Spremberg die Sterbefälle die Anzahl der Geburten. Hier bleibt der Wohnungsmarkt schwierig.

Die Spremberger Wohnungsbaugenossenschaft eG ist solide und zukunftsorientiert aufgestellt und wird sich auch weiterhin gut behaupten können. Für das Jahr 2014 wird für das Land Brandenburg mit einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das Ministerium für Wirtschaft und Europaangelegenheiten des Landes Brandenburg geht dabei von einer konjunkturellen Belebung aus, die allerdings schwächer ausfallen dürfte als der gesamtdeutsche Durchschnitt.

Die Spremberger Wirtschaftsstruktur bietet mit Energiewirtschaft, Papier-, Kunststoff- und Chemieindustrie eine gute Basis.

2.2 Umsatzentwicklung und Geschäftsumfang der SWG

Das Jahr 2013 war das 117. Jahr genossenschaftlichen Wohnens in Spremberg und das 22. Jahr nach der Neugründung 1991. Es war für die SWG – wie im Vorjahr – von guten wirtschaftlichen Ergebnissen geprägt. Das positive Betriebsergebnis und die ständige Gewährleistung der Liquidität unterstreichen das.

Die Genossenschaft hat ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2013 weiter den Markterfordernissen und der eigenen wirtschaftlichen Lage angepasst. Sie beschränkte sich auf die Verwaltung des vorhandenen Wohnungsbestandes.

2.2.1 Immobilienbestand

Am 31. Dezember 2013 verwaltete die Genossenschaft, wie im Vorjahr:

- 88 Gebäude (Wirtschaftseinheiten)
- 1.448 Wohnungen mit 87.510 m² Wohnfläche
- 3 Gewerbeeinheiten mit 195 m² Nutzfläche
- 18 Garagen
- 145 Stellplätze

Alle Gebäude befinden sich im Stadtgebiet Spremberg auf Grundstücken der Spremberger Wohnungsbaugenossenschaft eG. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 60,4 m². 88 Wohnungen (7,7%) sind durch einen Aufzug barrierefrei zugänglich.

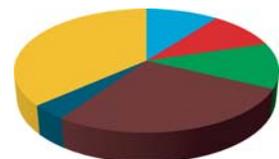
Baujahre der Gebäude

JAHRE	BAUART	WOHNUNGEN	PROZENT
■ 1862–1945	Monolithisch	505	34,90 %
■ 1958–1975	Monolit./Q6	349	24,10 %
■ 1976–1991	DDR-Platte	594	41,00 %



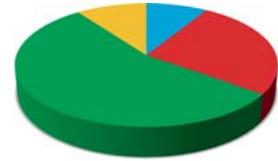
Verteilung in den Wohngebieten

WOHNGEBIET	PROZENT	WOHNUNGEN	DAVON	BAUJAHR	MIT AUFZUG
■ Georgenberg	10,30%	149	149	1912–1938	
■ Stadtmitte Nord	10,00%	145	15	1862	15
			130	1976–1991	40
■ Stadtmitte Süd	11,90%	172	72	1958–1975	
			100	1976–1991	
■ Kollerberg	27,30%	396	56	1928–1930	
			340	1976–1991	
■ Schomberg	3,90%	56	32	1930	
			24	1986	24
■ Trattendorfer Hof	36,60%	530	253	1912–1930	
			277	1958–1975	9



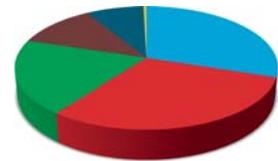
Gliederung der 1.448 Wohnungen nach Wohnungsgröße

WOHNUNGSGRÖSSE	WOHNUNGEN	PROZENT
■ 1-Raum-Wohnung	127	8,80 %
■ 2-Raum-Wohnung	379	26,20 %
■ 3-Raum-Wohnung	796	55,00 %
■ 4-Raum-Wohnung u. größer	146	10,00 %



Gliederung nach Lage

ETAGE	WOHNUNGEN	PROZENT
■ Erdgeschoss	435	30,00 %
■ 1. Obergeschoss	438	30,30 %
■ 2. Obergeschoss	282	19,50 %
■ 3. Obergeschoss	167	11,50 %
■ 4. Obergeschoss	120	8,30 %
■ 5. Obergeschoss	6	0,40 %



2.2.2 Wirtschaftliche Situation

Die Umsatzerlöse aus Vermietung erhöhten sich um:

- 93,8 T€ (Vorjahr 75,0 T€) bzw. 1,5 % auf 6,5 Mio. € (Vorjahr 6,4 Mio. €)
- darunter die Sollmiete um 13,0 T€ (Vorjahr 97,0 T€) auf 4,8 Mio. € (Vorjahr 4,8 Mio. €)

Die Durchschnitts-Sollmiete liegt mit 4,60 €/m² Wohnfläche im Monat (Vorjahr 4,58 €/m²) im Durchschnitt des Landes Brandenburg.

Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Anpassung der Miete bei Neuvermietung sowie auf die Anhebung der Miete bei Einzelmodernisierung. Sonstige Mieterhöhungen nach BGB konnten auf Grund der Marktsituation nicht durchgeführt werden.

2.2.3 Mitglieder und Geschäftsanteile

Die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder erhöhte sich um 1 auf 1.433.

Mitglieder

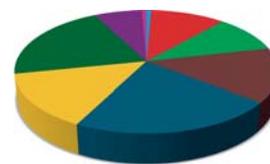
	2009	2010	2011	2012	2013
Mitglieder	1.399	1.429	1.450	1.432	1.433
Durchschnittsalter	55,56	55,65	55,69	56,24	56,56

Das Durchschnittsalter stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,32 Jahre auf 56,56 Jahre und liegt damit mehr als acht Jahre höher als das aktuelle Durchschnittsalter aller Spremberger (48,09 Jahre; Quelle: Lausitzer Rundschau vom 22.01.2014).

Bis 50 Jahre sind 35,6 % unserer Mitglieder, über 60 Jahre 42,5 %, das heißt der Alterstrend wird sich fortsetzen, wenn es uns nicht gelingt, mehr jüngere Mitglieder zu gewinnen.

Altersstruktur der Mitglieder

ALTER	ANZAHL	PROZENT
11–20	10	0,8%
21–30	154	10,7%
31–40	143	10,0%
41–50	203	14,2%
51–60	314	21,9%
61–70	204	14,2%
71–80	297	20,7%
81–90	99	6,9%
ab 91	9	0,6%
Durchschnittsalter: 56,56	1.433	100,0%



Altersstruktur der Mitglieder, verteilt nach Wohngebieten

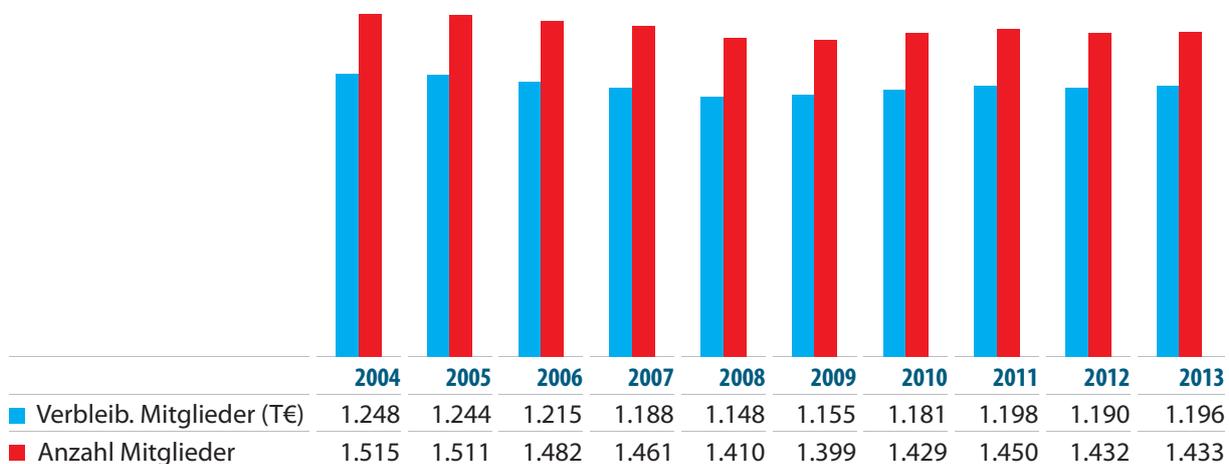
WOHNGEBIET	OBJEKTE	ALTER
Georgenberg	Bahnhofsvorplatz 1–12	53,11
	Georgenberg	59,45
Stadtmitte Nord	Schloßstraße 1–2	74,90
	Kantstraße 8-10, Töpferstraße 1–4	53,39
	Bergstraße 1	66,47
Stadtmitte Süd	Lausitzer-Straße 1–10	49,76
	Leipziger-/Berliner-Straße	64,73
Kollerberg	Kollerberggring 21–53	55,63
	Heinrichsfelder Allee 21–34	61,08
Schomberg	Stieglitzweg 20	54,54
	Schomberg 14–18	57,35
Trattendorfer Hof	Knappenweg/Steigerweg	60,65
	Glück Auf 1–12, 15–23	54,18
	Kraftwerkstraße 1–10	54,09
	Waldstraße 26–33	56,84
	Waldstraße Altbau/P.-Thomas-Straße	52,07

Mitgliederentwicklung

Mitgliederbestand am 01.01.2013	1.432
Neue Mitglieder	81
Ausgeschiedene Mitglieder	-80
Übertragungen	-11
Übertragungen	11
Mitgliederbestand am 31.12.2013	1.433

Ein Pflichtanteil beträgt 150,00 €. Für die Mitgliedschaft in der Genossenschaft ist ein Anteil erforderlich, für die Nutzung einer Genossenschaftswohnung sind unterschiedliche weitere Anteile zu zeichnen.

Entwicklung der Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder in den letzten 10 Jahren.



2013 betrug die Anzahl der Auszüge bzw. Wohnungswechsel insgesamt 187, das entspricht bei 1.448 Wohnungen einer Fluktuationsrate von 12,9%, der Durchschnitt der letzten fünf Jahren liegt bei 13,5%.

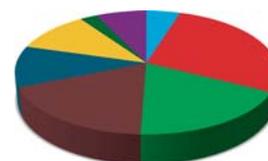
Wohnungswechsel

	2009	2010	2011	2012	2013
Anzahl der Wohnungen	1.434	1.434	1.449	1.448	1.448
Fluktuationsrate	12,1%	13,7%	13,7%	15,6%	12,9%
Summe	173	196	198	226	187
Wegzug	49	66	72	99	83
Zuzug	71	94	98	98	84
Umzug innerhalb der SWG	53	36	28	29	20

Die Gründe für die Abgänge sind vielfältig.

Wegzugsgründe

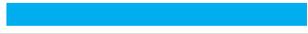
WEGZUGSGRUND	ANZAHL	PROZENT
■ Umzug ins Eigenheim	4	4,8%
■ Arbeitsplatz-/Ortswechsel	23	27,7%
■ andere Anbieter in Spremberg	15	18,1%
■ Scheidung/Partnerwechsel	15	18,1%
■ Alters-/Pflegeheim	9	10,8%
■ verstorben	9	10,8%
■ Wegzug zu Kindern/Eltern	2	2,4%
■ Kündigung durch SWG	6	7,3%
SWG gesamt	83	100,0%



2.2.4 Leerstandsentwicklung

Zum Bilanzstichtag standen 99 Wohnungen (6,8%) leer. Unter den leerstehenden Wohnungen sind zwei Gästewohnungen, 30 Wohnungen, die für eine geplante Modernisierung freigezogen worden, und zehn Wohnungen, die aufgrund der Lage und des Zuschnitts schwer vermietbar sind.

Entwicklung des Leerstandes in Prozent

2004		19,1%
2005		20,0%
2006		13,1%
2007		7,7%
2008		8,0%
2009		7,9%
2010		6,6%
2011		5,8%
2012		6,9%
2013		6,8%

Die Grafik veranschaulicht deutlich die Wirkung der Abrissmaßnahmen von 329 Wohnungen in den Jahren 2006–2008.

2.2.5 Demografischer Wandel

Die demografische Entwicklung im Raum Spremberg führte zu einer grundsätzlich schwierigen Situation der Wohnungsunternehmen unserer Stadt, somit auch unserer Genossenschaft.

Deshalb hat die Stadt Spremberg gemeinsam mit der GeWoBa, der BeWoGe und unserer Genossenschaft durch DOMUS Consult das wohnungswirtschaftliche und wohnungspolitische Konzept fortschreiben lassen. Die Aufnahme in das Stadtumbauprogramm des Landes Brandenburg bis 2015 ist erfolgt.

Bis 2015 ist in unserer Genossenschaft kein Rückbau geplant. Aus heutiger Sicht sehen wir auch bis 2020 keine Möglichkeiten zum Rückbau. Der derzeitige Leerstand verteilt sich auf den gesamten Wohnungsbestand, Schwerpunkte gibt es nicht.

Für uns steht im Mittelpunkt, die schon dargestellte Alterstruktur unserer Genossenschaft positiv zu beeinflussen. Wir sehen zwei Hauptaufgaben:

1. Voraussetzungen schaffen für ein langes, selbstständiges Wohnen unserer älteren Genossenschaftsmitglieder und Mieter in ihren eigenen vier Wänden.
2. Jüngere Menschen als Genossenschaftsmitglieder gewinnen.

Der Aufzugsein- und -anbau für barrierefreies, altersgerechtes Wohnen ist ebenfalls ein Schwerpunkt. Er ist aber abhängig von der Wirtschaftlichkeit in Bezug auf Investitionen und Betriebskosten.

2.2.5 Betriebs- und Heizkosten

Die kalten Betriebskosten betragen für 1.451 Wohnungen (inkl. drei Gewerberäume) monatlich 0,79 €/m² Wohnfläche. Die durchschnittlichen Hausmeisterkosten belaufen sich auf 0,07 €/m² im Monat. In den Häusern mit Aufzug fallen weitere Betriebskosten in Höhe von monatlich 0,25 €/m² an. Die durchschnittlichen Heizungs- und Warmwasserkosten betragen 0,84 €/m².

Entwicklung der Betriebs- und Heizkosten in den letzten 5 Jahren

	2009	2010	2011	2012	2013
	€/m ² a				
Betriebskosten kalt (ohne Hausmeister)	0,80	0,79	0,80	0,80	0,79
Hausmeister	0,08	0,08	0,08	0,07	0,07
Aufzug	0,22	0,14	0,19	0,20	0,25
Heizung und Warmwasser	0,87	0,81	0,85	0,85	0,84

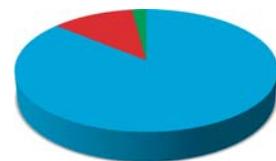
2.2.6 Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung

Durch die in den vergangenen Jahren regelmäßig in großem Umfang durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verfügt 95,5 % unseres Wohnungsbestandes über eine zeitgemäße und moderne Ausstattung.

83,2% (1.205 Wohnungen) sind energetisch saniert. Dies versetzt die Genossenschaft auch im Berichtsjahr in die Lage, dem verschärften Konkurrenzdruck am Wohnungsmarkt standzuhalten.

Modernisierungsgrad

	WOHNUNGEN	PROZENT
■ Modernisiert	1.247	86,1 %
■ Teilmodernisiert	171	11,8 %
■ unsaniert	30	2,1 %
SWG gesamt	1.448	100,0 %



Zukünftig konzentrieren wir uns auf die nachhaltige Verbesserung der Wohnungszuschnitte und -ausstattung, Balkonanbau und energetische Sanierung.

2013 erfolgte die komplexe Modernisierung des Objektes Kantstraße 8–10 mit 35 Wohnungen. Mit einem Aufwand von 1.091 T€, welcher als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert ist, wurde der energetische Standard „KfW-Effizienzhaus 85“ erreicht, fünf Balkone angebaut und teilweise in den Leerwohnungen Grundrissänderungen vorgenommen. Die Finanzierung erfolgte mit einem KfW-Darlehen energieeffizient sanieren (Nr. 151) in Höhe von 1.145 T€ über die DKB, davon sind 60 T€ nicht in Anspruch genommen und im Februar 2014 an das Kreditinstitut zurückgegeben worden.

275,5 T€ betrug der Aufwand für die Instandsetzung des Objektes Leipziger-Straße 14-16, davon 69,4 T€ für den Anbau von zwölf Balkonen, die als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert wurden. Die Finanzierung erfolgte mit Eigenmitteln.

Entsprechend der Trinkwasserverordnung sind Beprobungen für 1.124 (77,6%) Wohnungen erforderlich. 2013 erfolgten diese für 919 Wohnungen (81,8%) ohne Beanstandungen. Im 1. Halbjahr 2014 werden die restlichen 209 Wohnungen realisiert.

Wärmemengenzähler sind in allen in Frage kommenden Objekten – bis auf Bahnhofsvorplatz 7 – eingebaut. Dort erfolgte aus wirtschaftlichen Gründen kein Einbau.

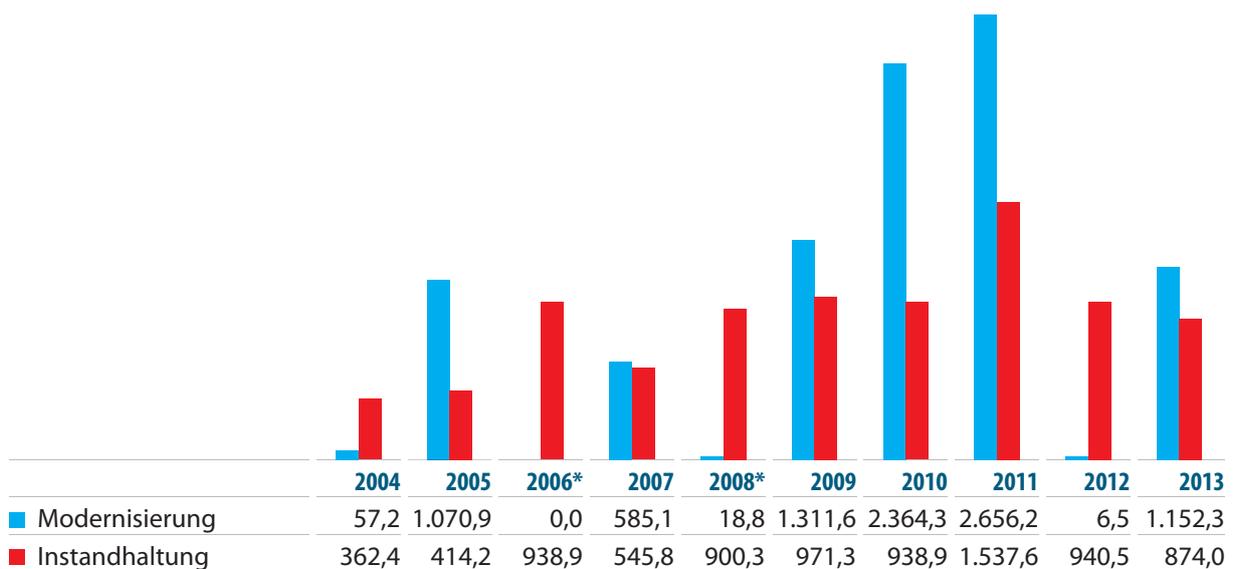
Im Berichtsjahr betragen die laufenden Instandsetzungen/Instandhaltungsmaßnahmen 874 T€, darunter:

- 780 T€ Aufwendungen für Instandhaltung
- 70 T€ Material Regieabteilung
- 24 T€ Kosten (ohne Personalkosten) Regiebetrieb

Schwerpunktmäßig konzentrierten wir uns auf die Sanierung von 60 Leerwohnungen. Die Finanzierung erfolgte mit Eigenmitteln.

Insgesamt haben wir seit dem 01.07.1990 61,5 Mio. € für Modernisierung (42,7 Mio. €) und Instandsetzung (18,8 Mio €) aufgewendet.

Entwicklung der letzten 10 Jahre (in T€)



* Konzentration auf den Rückbau von 329 Wohnungen

2.2.7 Finanzierung und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Unsere Geldanlagen sind Spar-, Sicht- und Termineinlagen bei der Deutschen Kreditbank AG. Kurzfristige Kredite wurden nicht in Anspruch genommen.

2013 wurde ein KfW-Darlehen in Höhe von 1.085 T€ mit einer Laufzeit von 30 Jahren zur Finanzierung des Objektes Kantstraße 8-10 aufgenommen.

Per 31.12.2013 betragen die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 25,9 Mio. € (Vorjahr 26,4 Mio. €). Das entspricht 295,60 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 301,90 €/m²). Darunter sind 3,9 Mio. € Altschulden (Vorjahr 4,1 Mio. €) bzw. 45,5 €/m² (Vorjahr 47,5 €/m²).

Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (in T€)

	2012	2013
Stand 01.01. des Jahres	27.936	26.420
Tilgung	1.570	1.697
Sondertilgung	0	0
Tilgungszuschuss KfW	44	0
Zugang	98	1.145
Stand 31.12. des Jahres	26.420	25.868

Planmäßig haben wir 2013 1.697 T€ getilgt. 2013 betrug Zinsen und ähnliche Aufwendungen 858,0 T€ (20,6 %). Der durchschnittliche Zinssatz für die Restdarlehen beträgt 3,24 % (inklusive Verwaltungskosten der ILB).

2013 wurden somit planmäßig insgesamt 2.555 T€ (Vorjahr 2.507 T€) für die Bedienung der Kredite aufgebracht; das entspricht 56,35 % der Jahres-Ist-Nettokaltmiete (Vorjahr 55,11 %).

Kreditentwicklung in den vergangenen 10 Jahren (in T€)

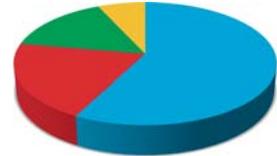


Die Verbindlichkeiten verteilen sich auf folgende Kreditinstitute:

- Investitions- und Landesbank Brandenburg (ILB): 57,6% (Vorjahr 58,5%)
24 Darlehen mit einer Restschuld per 31. 12. 2013 von 14.892 T€
- Deutsche Kreditbank AG Berlin (DKB): 35,6% (Vorjahr 34,3%)
36 Darlehen mit einer Restschuld per 31.12.2013 von 9.210 T€ (Vorjahr 9.101 T€), darunter zwei Verträge Alt-schulden mit einer Restschuld von 3.975 T€ (Vorjahr 4.163 T€).
- Westfälische Landschaft Bodenkreditbank (WLB): 6,8% (Vorjahr 7,2%)
Das Kreditvolumen der acht Verträge beträgt 1.766 T€ (Vorjahr 1.871 T€).

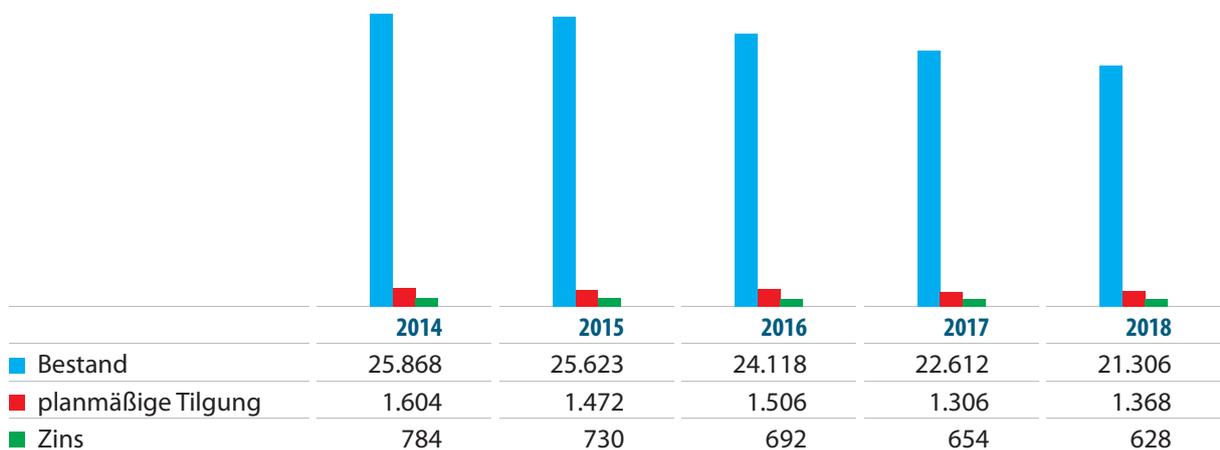
Kreditverteilung

KREDITINSTITUT	PROZENT
Investitions- und Landesbank Brandenburg	57,6%
Deutsche Kreditbank AG Berlin	20,2%
Deutsche Kreditbank AG Berlin (Altschulden)	15,4%
Westfälische Landschaft Bodenkreditbank	6,8%



Eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft sehen wir laut langfristiger Planung nicht. Die Immobilien sind mit langfristigen Krediten finanziert.

Geplante Kreditentwicklung in den kommenden 5 Jahren (in T€)



In der langfristigen Planung sind Zinssätze von 5,0% bis 6,0% nach Ende der Zinsfestschreibung angenommen. Die zurzeit günstigen Zinsen sind durch Forward-Darlehen für die fälligen Prolongationen bis 2016 gesichert.

Geplant ist 2014/15 die Aufnahme von zwei KfW-Krediten in Höhe von 1.500 T€ für das Objekt Kantstraße 5–7.

2.2.8 Umweltschutz

Seit Jahren bemühen wir uns um die möglichst ökologische Bewirtschaftung unseres Hausbestandes. Grundsätzlich werden energiesparende Fenster verwendet.

Wärmeversorgung

	WOHNUNGEN	PROZENT
Fernwärme	754	52,1%
Erdgas	679	46,9%
Wärmepumpe	15	1,0%
SWG gesamt	1.448	100,0%



Die Versorgung von 754 Wohnungen erfolgt mit Fernwärme aus der Kraft-Wärme-Kopplung (Vattenfall). Für eine Umstellung in den nächsten Jahren für weitere 65 Wohnungen sind 2012 die Voraussetzungen geschaffen worden. Die CO₂-Emission für die Spremberger Fernwärme beträgt 150 g/KWh.

Die Wärmeerzeugung des Objektes Bergstraße 1 erfolgt über eine Luft-Wasser Wärmepumpe in Kombination mit einem Gasbrennwertkessel.

Für alle unsere Objekte liegen Energieausweise, erstellt 2008, vor.

Energieklassen des Wohnungsbestandes

	A+	A	B	C	D	E	F	G	H
KWh/m ² a	< 25	< 50	< 75	< 100	< 130	< 150	< 200	< 250	> 250
Wohnungen	0	25	205	543	302	220	116	23	14
Prozent	0,0%	1,7%	14,2%	37,5%	20,8%	15,2%	8,0%	1,6%	1,0%

Der Durchschnitt unserer Gebäude liegt bei 119,0 KWh/m²a (Vorjahr 120,6 KWh/m²a). Der Energieeffizienzklasse D und besser entsprechen 1.074 Wohnungen (74,2%), darunter 773 Wohnungen (53,4%) der Klasse C (unter 100 KWh/m²a) und besser. Nur 37 Wohnungen (2,6%) in vier Objekten verbrauchen mehr als 200 KWh/m²a. Das betrifft vor allem die Objekte in der Georgenstraße und das denkmalgeschützte Ensemble Bahnhofsvorplatz.

2.2.9 Mitarbeiter und Organisation

Die Gesamtmitgliederversammlung ist das höchste Organ der Genossenschaft und tagt in der Regel einmal im Jahr.

Der Aufsichtsrat wird von der Mitgliederversammlung gewählt, arbeitet ehrenamtlich und besteht aus vier Mitgliedern.

Der Aufsichtsrat bestellt den Vorstand.

Der Personalbestand hat sich 2013 gegenüber 2012 nicht verändert und beträgt inkl. Vorstand 17 Voll- und drei Teilzeitbeschäftigte.

Die Genossenschaft ist Mitglied im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. Es gilt damit der Vergütungstarifvertrag für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vom 18.12.2012 mit einer Laufzeit bis 30.06.2015.

Die Gehälter und Löhne der Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer erhöhten sich auf Grund des geltenden Tarifvertrages der Wohnungswirtschaft zum 01.01.2014 um 2,4%.

2.2.10 Vermögenslage

Der Vermögensaufbau stellt sich wie folgt dar:

Vermögenslage

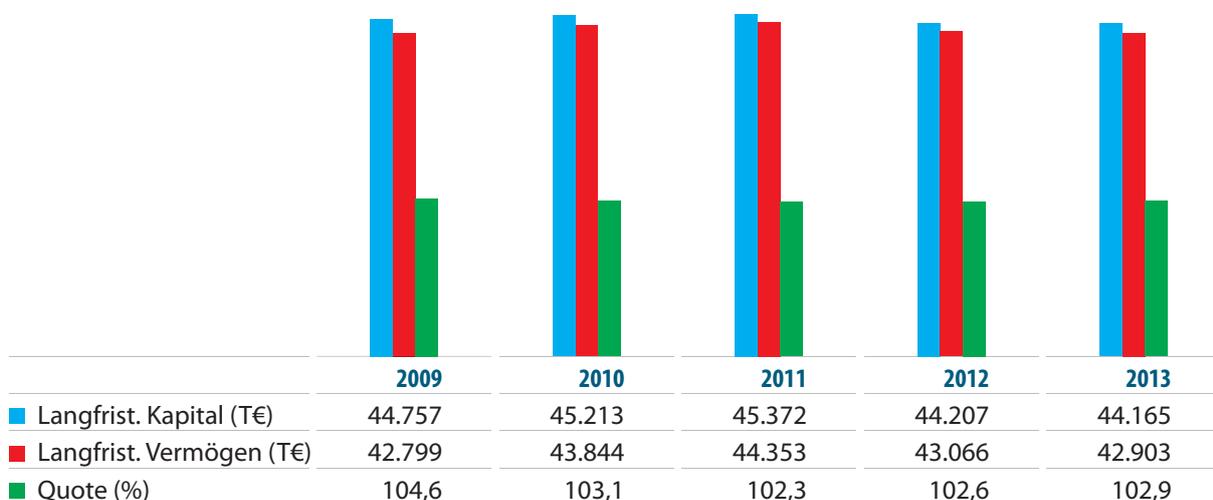
	31.12.2013		31.12.2012		VERÄNDERUNG
	T€	PROZENT	T€	PROZENT	T€
Bilanzvermögen	46.494,5	100,0%	46.571,2	100,0%	-76,7
Aktiva					
langfristiges Vermögen	42.873,3	92,2%	43.030,7	92,4%	-157,4
Sachanlagen	42.873,3	92,2%	43.030,7	92,4%	-157,4
Mittel- und Kurzfristiges Vermögen	3.621,2	7,8%	3.540,5	7,6%	80,7
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.850,7	4,0%	1.872,9	4,0%	-22,2
Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände	93,0	0,2%	65,7	0,1%	27,3
Flüssige Mittel	1.647,6	3,5%	1.566,9	3,4%	80,7
Rechnungsabzugsposten	29,9	0,1%	35,0	0,1%	-5,1
Passiva					
Langfristiges Kapital	43.400,5	93,3%	43.422,8	93,2%	-22,3
Eigenkapital	17.532,3	37,7%	17.003,2	36,5%	529,1
Fremdkapital	25.868,2	55,6%	26.419,6	56,7%	-551,4
Mittel- und kurzfristiges Kapital	3.094,0	6,7%	3.148,4	6,8%	-54,4
Rückstellungen	806,1	1,7%	841,7	1,8%	-35,6
Verbindlichkeiten	2.287,9	4,9%	2.306,7	5,0%	-18,8

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2013 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden vollständig ausgeglichen.

Das langfristige Vermögen verringerte sich um 157,4 T€ auf 42.873,3 T€ (Vorjahr 43.030,7 T€), das langfristige Kapital um 22 T€ auf 43.400 T€ (Vorjahr 43.422 T€).

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen wird somit vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert.

Entwicklung des langfristigen Kapitals und Vermögens

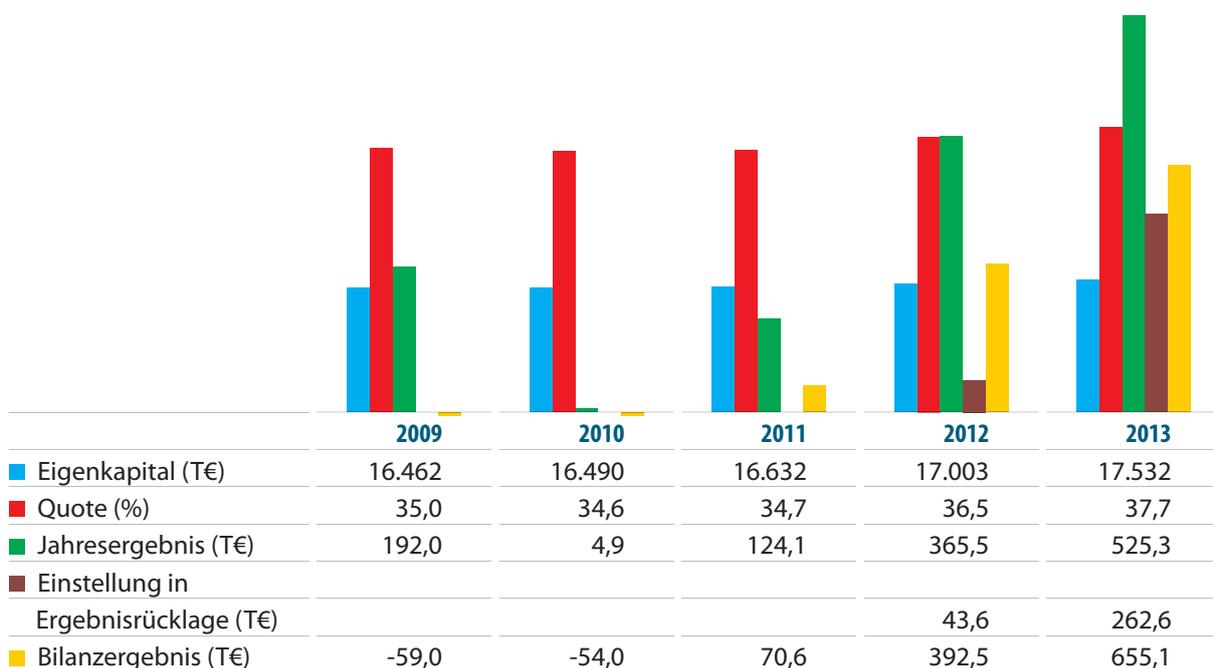


Das Eigenkapital ist um 529 T€ auf 17.532 T€ (Vorjahr 17.003 T€) gestiegen. Der Anteil an der Bilanzsumme beträgt 37,7% (Vorjahr 36,5%) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,2 Prozentpunkte erhöht.

Der Jahresüberschuss 2013 beträgt 525,3 T€.

Entsprechend der Satzung sind mindestens 10% in eine Ergebnisrücklage einzustellen. Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, 50% des Jahresüberschusses in die Ergebnisrücklage einzustellen und den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen. Der Bilanzgewinn 2013 beträgt somit 655,1 T€ (Vorjahr 392,5 T€). Die Ergebnisrücklage steigt auf 336,6 T€.

Die Entwicklung einiger wichtiger Daten im 5-Jahres-Zeitraum



2.2.11 Finanzlage

Kapitalflussrechnung (Tilgungspotenzial, Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit)

	2013		2012	
	T€	T€	T€	T€
Laufende Geschäftstätigkeit				
Periodenergebnis (Jahresüberschuss)	525,3			365,5
Abschreibungen auf				
· Gegenstände des Anlagenvermögens	1.327,2			1.306,4
· Geldbeschaffungskosten	5,1			5,1
Auflösung Sonderposten mit Rücklagenanteil	-20,0			-20,0
Tilgungszuschüsse	0,0			-44,1
Verluste/Gewinn aus Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen				0,0
sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge	-113,2			18,7
Tilgungspotenzial	1.724,4	1.724,4		1.631,6
Veränderungen				
· im Umlaufvermögen	80,7			-12,3
· kurzfristiges Passiva	-54,5			-213,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.750,6			1.405,7
Finanzierungstätigkeit				
planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-1.696,4	-1.696,4		-1.570,3
Tilgungspotenzial nach planmäßiger Tilgung		28,0		
Veränderungen der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	6,2			-8,6
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	1.145,0			97,5
Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	0,0			0,0
Zunahme der Geldbeschaffungskosten	0,0			-1,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-545,2			-1.482,4
Investitionstätigkeit				
Investition in langfristige Vermögensgegenstände	1.160,5			-23,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	1.160,5			-23,5
Veränderung des Finanzmittelbestandes	80,8			-100,2
Stand Finanzmittel zum 31. Dezember	1.647,6			1.566,9

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2013 ausgeglichen. Die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach. Skonto konnte, sofern mit dem Lieferanten vereinbart, fast immer gezogen werden.

Entwicklung der flüssigen Mittel zu den Bilanzstichtagen

	2009	2010	2011	2012	2013
Guthaben (T€)	2.345	1.923	1.923	1.567	1.648

2013 wird die Finanzlage der Genossenschaft durch erhöhte planmäßige Tilgungen sowie der Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit nachhaltig bestimmt.

Die planmäßigen Tilgungen übersteigen die Abschreibungen bis 2016.

Planmäßige Entwicklung der Abschreibungen und Tilgungen

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	IST	PLAN	PLAN	PLAN	PLAN	PLAN
Abschreibung (T€)	1.327	1.327	1.364	1.364	1.364	1.364
Tilgung (T€)	1.696	1.604	1.472	1.506	1.306	1.368
Differenz (T€)	369	277	108	142	-58	4

Ab 2017 liegen die planmäßigen Tilgungen unter den planmäßigen Abschreibungen.

Die mittel- und kurzfristigen Vermögensgegenstände (3.591 T€) übersteigen die mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten (2.330 T€) um 1.216 T€.

Hinsichtlich der bestehenden Kreditlinien haben wir bereits unter Punkt 2.2.7 berichtet.

2.2.12 Ertragslage

Ertragslage

	2013	2012	DIFFERENZ
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	6.506	6.411	95
Bestandsveränderungen	-19	101	-120
Übrige Erträge	44	82	-37
Gesamterträge	6.531	6.593	-62
Betriebskosten und Grundsteuern	1.862	1.874	-13
Instandhaltungsaufwand	865	1.074	-209
Personalaufwendungen	924	853	71
Abschreibungen	1.327	1.306	21
Zinsaufwendungen	865	944	-79
sonstige Aufwendungen	201	208	-7
Gesamtaufwendungen	6.044	6.260	-216
Betriebsergebnis	487	333	154
Finanzergebnis	39	33	6
Steuern	-1	-1	0
Jahresüberschuss	525	366	160

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung berücksichtigt folgende Ergebnisse:

Die Brutto-Sollmiete ohne Betriebskostenvorauszahlungen beträgt 4.825,4 T€ und hat sich gegenüber dem Vorjahr (4.812,3 T€) um 0,3% erhöht. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche beträgt 4,60 € (Vorjahr 4,58 €).

Die drei Gewerbeeinheiten mit 195,37 m² Nutzfläche waren ganzjährig vermietet. Die Umsatzerlöse (ohne Betriebskosten) betragen 9,0 T€; dies entspricht 3,85 €/m² Nutzfläche.

Durch die Vermietung/Verpachtung von 18 Garagen, 145 Stellplätzen und zwölf Pachtgärten wurden 28,8 T€ erwirtschaftet.

2013 erzielten die fünf Gästewohnungen Erträge in Höhe von 6,8 T€ (Vorjahr 14,4 T€). Mit der geplanten Modernisierung Kantstraße 5–7 wurden diese vier Gästewohnungen zum Ende des Jahres aufgelöst. Mit der Herichtung einer neuen Wohnung in der Lausitzer Straße 1 stehen 2014 für unsere Mitglieder zwei Gästewohnungen zur Verfügung.

Auch zukünftig ist davon auszugehen, dass der Bestand weiterhin zu kostendeckenden Mieten vermietet werden kann. Die geplanten Modernisierungsmaßnahmen werden zu einer weiteren Stabilisierung beitragen.

2.2.13 Investitionen 2014

2014 erfolgt die Vorbereitung der energetischen und altersgerechten Modernisierung des Objektes Kantstraße 5–7 (30 Wohnungen). Der Komplex Innenstadt mit insgesamt 130 Wohnungen, darunter dann 70 Wohnungen mit Aufzug und barrierefrei, wird damit abgeschlossen. Der durchschnittliche berechnete Primärenergieverbrauch für den Komplex Innenstadt wird ca. 67,4 kWh/(m²a) betragen.

Geplant sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Umfang von 936 T€ (ohne Personal- und Materialkosten Regiebetrieb), finanziert mit Eigenmitteln.

2.2.14 Risiken der künftigen Entwicklung

Unsere Geschäftstätigkeit wird sich auch zukünftig im Wesentlichen auf die Vermietung des konkurrenzfähigen Bestandes beschränken.

Dabei sehen wir gegenwärtig folgende Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben können:

- in der Entwicklung des Leerstandes und dem damit verbundenen Mietausfall
- in der negativen Entwicklung der Einwohnerzahl der Stadt Spremberg
- in der Altersstruktur der Genossenschaft
- im Kapitaldienst für die Altschulden

Entsprechend der Satzung des Spremberger Wasser- und Abwasserzweckverbandes erfolgt keine nachträgliche Erhebung von Altanschießerbeiträgen.

2.2.15 Voraussichtliche Entwicklung

Auf die voraussichtliche Entwicklung wurde bereits in den vorangegangenen Abschnitten eingegangen. Das vorrangige Ziel der SWG ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand den Markterfordernissen weiter anzupassen, um die nachhaltige Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes und damit auch weiterhin unsere Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten.

Wir gehen davon aus, dass die Neubautätigkeit in naher Zukunft keine Bedeutung haben wird.

Da sich unsere Geschäftstätigkeit bereits in der Vergangenheit an der Veränderung des Wohnungsmarktes orientiert hat, sind wir zurzeit und voraussichtlich auch zukünftig in der Lage, unseren Mitgliedern modernisierte und gleichzeitig preiswerte Wohnungen kostendeckend zu vermieten.

Nach unseren Planungen gehen wir davon aus, dass sich in der Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft in den nächsten zwei Jahren eine leichte Verbesserung ergeben wird.

Hinsichtlich der Liquiditätssituation rechnen wir mit keiner wesentlichen Veränderung. Die zur Verfügung stehenden liquiden Mittel werden weiterhin eine solide Basis für die Genossenschaft darstellen.

2.2.16 Mitgliedschaften

Die Spremberger Wohnungsbaugenossenschaft eG ist Mitglied in nachfolgenden Organisationen/Vereinen:

- GdW-Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- BBU-Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
- BBA-Akademie der Immobilienwirtschaft e.V.
- AGV-Arbeitergeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.
- Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V. (Arbeitskreis Lausitz)

Die Prüfung erfolgt durch den BBU-Prüfungsverband.

Spremberg, den 01. April 2014



Frank Petraus
Geschäftsführender
Vorstand



Lothar Koernig
Vorstand

Jahresabschluss

Bilanz	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30

Knappenweg 13 a/b, 1998/99 saniert



Steigerweg 17, 2002 saniert



Kraftwerkstraße, 1998/99 saniert



Bilanz: Aktiva

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Software		774,00	1.193,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	42.247.792,65		42.365.761,65
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	236.583,88		262.565,88
3. Grundstücke ohne Bauten	344.161,68		344.161,68
4. Technische Anlagen und Maschinen	21,00		32,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	42.157,00		43.367,00
6. Anlagen im Bau	1.800,00		13.656,31
		42.872.516,21	43.029.544,52
Anlagevermögen gesamt		42.873.290,21	43.030.737,52
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.837.836,36		1.857.175,73
2. Andere Vorräte	12.877,14		15.676,58
		1.850.713,50	1.872.852,31
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderung aus Vermietung	29.978,92		34.276,68
2. Forderung aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.538,31		5.637,68
3. Sonstige Vermögensgegenstände	59.509,22		25.827,00
		93.026,45	65.741,36
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.647.631,82		1.566.863,48
		1.647.631,82	1.566.863,48
IV. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	29.882,73		34.978,30
		29.882,73	34.978,30
Bilanzsumme		46.494.544,71	46.571.172,97

Bilanz: Passiva

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	63.880,00		67.450,13
2. der verbleibenden Mitglieder	1.196.277,05		1.190.090,41
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.250,00		1.050,00
		1.262.407,05	1.258.590,54
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	8.299,54 € (20.113,10 €)		
II. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	15.278.242,84		15.278.242,84
davon entnommen	0,00 € (0,00€)		
davon gem. § 17 Abs. 4 Satz 3 DMBilG	13.574,00 € (13.574,00 €)		
2. Gesetzliche Rücklage	336.550,35		73.904,17
		15.614.793,19	15.352.147,01
III. Bilanzgewinn/-verlust			
1. Gewinnvortrag	392.491,12		70.591,27
2. Jahresüberschuss	525.292,36		365.509,98
3. Einstellung in Ergebnisrücklage	-262.646,18		-43.610,13
		655.137,30	392.491,12
Eigenkapital gesamt		17.532.337,54	17.003.228,67
B. Sonderposten mit Rücklageanteil		764.377,75	784.420,75
C. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	41.762,81		57.276,68
		41.762,81	57.276,68
		18.338.478,10	17.844.926,10
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.868.190,26		26.419.571,78
2. Erhaltene Anzahlungen	1.939.009,27		1.945.177,16
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	51.734,62		51.434,77
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	228.959,48		248.534,77
5. Sonstige Verbindlichkeiten	68.172,98		61.528,39
davon aus Steuern	9.267,08 € (9.239,83 €)	28.156.066,61	28.726.246,87
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00 € (0,00 €)		
Bilanzsumme		46.494.544,71	46.571.172,97

Gewinn- und Verlustrechnung

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.495.909,70		6.402.033,32
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.908,36		8.536,69
		6.505.818,06	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-19.339,37	101.076,70
3. Sonstige betriebliche Erträge		86.073,12	159.490,18
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) für Hausbewirtschaftung		-2.690.039,59	-2.920.725,80
5. Rohergebnis		3.882.512,22	3.750.411,09
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-763.780,60		-702.673,61
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 0 €)	-160.541,60		-150.507,54
		-924.322,20	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.327.169,42	-1.306.392,79
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-169.203,96	-204.225,39
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		39.341,87	33.280,98
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-864.949,34	-944.220,19
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		636.209,17	475.672,55
12. Sonstige Steuern		-110.916,81	-110.162,57
13. Jahresüberschuss		525.292,36	365.509,98
14. Gewinnvortrag		392.491,12	70.591,27
15. Einstellung in Ergebnisrücklage		-262.646,18	43.610,13
16. Bilanzgewinn		655.137,30	392.491,12

Anhang zum Jahresabschluss

A. Allgemeine Angaben.....	32
B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	32
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	33
D. Sonstige Angaben	34
Anlagenspiegel	36
Verbindlichkeitspiegel.....	36

Kantstraße 8–10, 2013 saniert



Stieglitzweg 20, 2009 saniert



Bergstraße 1, 2011 umgebaut



Anhang zum Jahresabschluss

A. Allgemeine Angaben

Der Abschluss für das Geschäftsjahr 2013 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes, des Genossenschaftsgesetzes, der Satzung sowie des DMBilG aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 25. Mai 2009.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Das Anlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet und um die planmäßige lineare Abschreibung vermindert. Die Nutzungsdauer der Wohnobjekte und anderer Vermögensgegenstände wurde wie folgt festgelegt:

Nutzungsdauer

Immaterielle Vermögensgegenstände	3 Jahre
Wohnobjekte	50 Jahre
Garagen	40 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	9 Jahre
Fahrzeuge	5 Jahre
Geschäftsgebäude	25 Jahre
Heizstation	20 Jahre
Parkplatz	15 Jahre

Die Nutzungsdauer der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde auf drei bis zwölf Jahre geschätzt. Für die geringwertigen Wirtschaftsgüter von 150,00 € bis 1.000,00 € wurde im Jahr 2013 ein Sammelposten gebildet und dieser auf fünf Jahre abgeschrieben (§ 6 Abs. 2a EStG).

Das Objekt Kantstraße 8–10 wurde umfassend modernisiert und mit den Herstellungskosten in Höhe von 1.091.117,08 € aktiviert. Durch den Anbau von zwölf Balkonen in dem Haus Leipziger Straße 14–16 erfolgte eine Aktivierung in Höhe von 69.371,00 €.

Bei den unfertigen Leistungen handelt es sich um noch nicht abgerechnete Betriebskosten für das Jahr 2013. Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungskosten. Diese wurden jedoch um die Kosten für die Leerwohnungen, gemindert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Rückstellungen sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen und erfassen alle erkennbaren Risiken.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Zum Anlagevermögen wird auf den Anlagespiegel Anlage 1 verwiesen.

In den Posten sonstige Vermögensgegenstände sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlusstichtag entstehen.

Die Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG weist per 31.12.2013 einen Betrag in Höhe von 15.278.242,84 € aus.

Das Jahr 2013 schließt mit einem Jahresüberschussbetrag von 525.292,36 € ab. Laut Satzung Abschnitt VIII § 40, Abs. 2 und Vorstandsbeschluss 04/2014 wurden 50% in die Ergebnismrücklage eingestellt, dass entspricht einem Betrag von 262.646,18 €.

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen. Mit Berücksichtigung des Gewinnvortrages von 2012 beträgt der Bilanzgewinn nach Einstellung in die Ergebnismrücklage 655.137,30 €.

Der Sonderposten mit Rücklageanteil wurde durch die Investitionszulage 1999 – 2003 gebildet. Es wurde von dem Beibehaltungswahlrecht Gebrauch gemacht und die jährliche Auflösung weiterhin vorgenommen. Per 31.12.2013 beträgt der Sonderposten 764.377,75 €.

Sonstige Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Prüfungskosten 2013	24,0 T€
Steuerberatungskosten 2013	4,0 T€
Berufsgenossenschaft 2013	6,5 T€
Urlaubsrückstellung 2013	0,8 T€
Archivierungskosten 2013	6,5 T€

Die Verbindlichkeiten enthalten keine größeren Beträge, die erst nach dem Abschlusstichtag rechtlich entstehen. Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitsspiegel Anlage 2 verwiesen.

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In dem Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende periodenfremde Erträge enthalten:

Erträge durch Ausbuchung von Verbindlichkeiten	3,1 T€
--	--------

Bei den Erträgen durch Ausbuchungen von Verbindlichkeiten handelt es sich hauptsächlich um Mieterverbindlichkeiten.

Die erhaltenden Rückerstattungen von Gerichtskosten zur Räumung sowie Nachzahlung von Garagenstellplatzmiete 2010–2012 sind auf dem Konto „Erträge früherer Jahre“ in Höhe von 531,74 € ausgewiesen.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 20.043,00 € Erträge aus der Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil enthalten.

Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen werden unter dem Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ in Höhe von 898,92 € (Vorjahr 963,82 €) ausgewiesen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind 11.687,84 € (Vorjahr 19.835,14 €) Ausbuchungen von Forderungen enthalten.

Weiterhin sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 4.739,98 € (Vorjahr 765,97€) auf dem Konto „Aufwand früherer Jahre“ gebucht, dabei handelt es sich größtenteils um Betriebskosten 2012 und Umbuchungen aus Anlagen im Bau.

D. Sonstige Angaben

Durchschnittlich waren 2013 im Unternehmen folgende Arbeitnehmer beschäftigt:

	VOLLBESCHÄFTIGT	TEILZEITBESCHÄFTIGT
Vorstand	1	1
Verwaltung	6	1
Regiebetrieb	10	1
SWG gesamt	17	3

Mitgliederbewegung

Mitgliederbestand am 01.01.2013	1.432
Zugänge	+ 81
Abgänge	- 80
Übertragungen	+ 11
Übertragungen	- 11
Mitgliederbestand am 31.12.2013	1.433

Der Gesamtbetrag der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt 1.196.277,05 €.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich 2013 um 6.186,64 € erhöht.

Gemäß Satzung haften die Mitglieder mit den übernommenen Geschäftsanteilen.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Mitglieder des Vorstandes

Geschäftsführender Vorstand	Herr Frank Petraus	Diplom-Ingenieur oec.
Nebenamtlicher Vorstand	Herr Lothar Koernig	Diplom-Ingenieur (FH)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Hans-Jürgen Opitz · ausgeschieden am 20.06.13	Vorsitzender	Elektro-Ingenieur
Herr Frank Kulisch · gewählt am 20.06.13		Elektro-Meister
Frau Ina Thomas		Dipl.-Ingenieur (FH)
Herr Andreas Lemke · gewählt am 20.06.13	Vorsitzender	Dipl. Ingenieur (FH)
Herr Mario Fontana		Selbständiger

Spremberg, den 01. April 2014



Frank Petraus
Geschäftsführender
Vorstand



Lothar Koernig
Vorstand

Anlagenspiegel

ANLAGEVERMÖGEN	ANSCHAFFUNGS- HERSTELLUNGS- KOSTEN 01.01.13	BERICHTG. GEM. § 36 DMBILG	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNG
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Software	64.437,59		0,00	0,00	
Grundstücke mit Wohnbauten	67.955.304,81				1.160.488,08
Grundstücke mit Geschäftsbauten	732.381,26				
Grundstücke ohne Bauten	344.161,68				
Technische Anlagen und Maschinen	31.810,00			3.380,00	
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	251.621,05		17.993,95	9.013,15	
geringwertige Wirtschaftsgüter	20.844,75		3.123,39	2010,09	
Anlagen im Bau	13.656,31		1.152.280,57		-1.160.488,08
					-3.648,80
Sachanlagen	69.349.779,86	0,00	1.173.397,91	14.403,24	-3.648,80
Gesamt	69.414.217,45	0,00	1.173.397,91	14.403,24	-3.648,80

Verbindlichkeitspiegel

VERBINDLICHKEITEN	INSGESAMT	DAVON RESTLAUFZEIT UNTER 1 JAHR
	€	€
Anleihen		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.868.190,26	1.665.345,57 (1.696.381,61)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		
Erhaltene Anzahlungen	1.939.009,27	1.939.009,27 (1.945.177,16)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	51.734,62	51.734,62 (51.434,77)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	228.959,48	228.959,48 (248.534,77)
Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel		
Sonstige Verbindlichkeiten	68.172,98	68.172,98 (61.528,39)
Gesamtbetrag	28.156.066,61	3.953.221,92

Der Wohnungsbestand der Spremberger Wohnungsbaugenossenschaft eG



Spremberger Wohnungsbaugenossenschaft eG

Anschrift: Kollerbergring 60
 03130 Spremberg
 Telefon: 03563 2192
 Telefax: 03563 600805
 E-Mail: info@swg-spremberg.de
 Web: www.swg-spremberg.de

