



Inhalt

GESCHÄFTSBERICHT 2016

GRUSSWORT DES VORSTANDES	5
LAGEBERICHT DER GENOSSENSCHAFT	6
A. Grundlagen des Unternehmens	6
B. Wirtschaftsbericht	7
I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	7
II. Geschäftsverlauf	9
III. Darstellung der Lage der Genossenschaft	13
IV. Kennzahlenübersicht / finanzielle Leistungsindikatoren	16
C. Prognosebericht	17
D. Chancen und Risikobericht einschließlich Risikomanagement	19
E. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	20
JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2016	21
Bilanz zum 31. Dezember 2016	23
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016	26
ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31. DEZEMBER 2016	28
A. Allgemeine Angaben	28
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	28
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	30
D. Sonstige Angaben	32
E. Weitere Angaben	32
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	33



Liebe Genossenschaftsmitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

der nachfolgende Geschäftsbericht soll Ihnen auch in diesem Jahr einen umfassenden Einblick in das Wirken unseres Unternehmens im Jahr 2016 gestatten. Die konjunkturelle Lage in Deutschland war gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Unsere Bilanzkennzahlen belegen, dass die Genossenschaft gut aufgestellt ist und weiterhin zukunftsorientiert agieren kann.

Wir vertreten primär die Interessen unserer Mitglieder, entfalten aber dabei auch eine Ausstrahlung auf die Gesellschaft, den Markt und die Umwelt. Für alle unsere Aufgaben ist eines ganz besonders wichtig, nämlich dass wir es mit Menschen zu tun haben, deren Lebenslinien seit Längerem oder auch erst ganz neu mit der Wohnungsbaugenossenschaft Schönebeck eG verbunden sind. Jeder Einzelne hat ganz unterschiedliche Sorgen, Interessen und Anliegen und sie sehen in uns einen Partner, der sie hierbei begleiten kann. Wir reden von Individualität, von Aufgeschlossenheit für Themen, die über das Wohnen hinausgehen und wir reden über Vielfalt und buntes Leben. Bunt und individuell erscheint deshalb auch der diesjährige Geschäftsbericht. Das Aufeinandertreffen der unterschiedlichen Lebenslinien in einer Genossenschaft ist ein zentraler Baustein unserer täglichen Arbeit. Wir werfen einen Blick auf das gemeinsame Leben mit unseren Kunden, gehen auf unsere Verantwortung als Arbeitgeber und Ausbilder ein. Wir behaupten, dass ein professioneller Umgang mit diesen Themen einen wesentlichen Erfolgsfaktor darstellt. Auch wenn wir in unserer

Verpflichtung als Vorstände immer die wirtschaftlichen Prämissen und Kennziffern im Blick haben, machen sie das Geschäft doch nicht in Gänze aus. Die Stärkung der weichen Erfolgsfaktoren, die Fortentwicklung sozialer Kompetenzen und die Besinnung auf genossenschaftliche Werte sind nach unserer festen Überzeugung genauso wichtig.

Wir möchten an dieser Stelle als erstes unseren Genossenschaftsmitgliedern, ehrenamtlichen Unterstützern und externen Partnern danken, die uns mit wertvollen Tipps inspirieren und in vielen Projekten begleitet und bestärkt haben. Ein großer Dank gilt weiterhin allen unseren Mitarbeitern, die sich täglich mit Kompetenz und Leidenschaft einbringen und große Verantwortung übernehmen. Ohne sie und ihr unermüdliches Engagement würde vieles nicht gelingen. Abschließend geht ein besonderer Dank an die Mitglieder des Aufsichtsrates und der Vertreterversammlung, die uns mit vertrauensvollen Hinweisen und Ratschlägen stets hilfreich zur Seite standen.



Detlef Eitzeroth **Karl-Ulrich Voigt**

Der Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft
Schönebeck eG



Lagebericht

DER GENOSSENSCHAFT

A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Sitz und Anschrift der Genossenschaft

Wohnungsbaugenossenschaft Schönebeck eG
Wilhelm-Hellge-Straße 105 a
39218 Schönebeck
www.wbgsbk.de

Registerangaben

Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Stendal unter
Registernummer 2053, Vorsitzender des Aufsichtsrates: Klaus-
Dieter Fuhrmann, Vorstandsvorsitzender: Detlef Eitzeroth

Unternehmensdaten

Gründung: 17. Mai 1954
Satzung in der Fassung vom 28. Juni 2012
eingetragen am 12. November 2012

Geschäftszweck / Unternehmensziel

Zweck der Genossenschaft ist die Bewirtschaftung, Errichtung, Erwerb und Betreuung von Bauten in allen Rechts- und

Nutzungsformen zum Zweck einer guten, sicheren und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung der Mitglieder.

Das Nichtmitgliedergeschäft ist im Rahmen der vom Vorstand und Aufsichtsrat zu beschließenden Grundsätze zugelassen.

In unserem Kerngeschäft, der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes, werden fast ausnahmslos die erwirtschafteten Erträge in die Verbesserung und Erhaltung unserer Bestandswohnungen sowie in den Neubau investiert. Unternehmensziel ist dabei die nachhaltige Sicherung der Vermietbarkeit der Wohnungen zu moderaten Mietpreisen.

Die Genossenschaft ist nicht auf die Erzielung maximaler Renditen fokussiert. Dennoch ist die Erwirtschaftung von Gewinnen Grundziel und Voraussetzung für die Sicherung des Fortbestandes der Genossenschaft.





Beteiligungen

Tochterunternehmen und/oder Beteiligungen bestehen nicht.

Geschäftsjahr

01. Januar bis 31. Dezember

Standorte des Gebäudebestandes

Stadt Schönebeck und Calbe (Saale)

Organisation

Organe: Vertreterversammlung, Aufsichtsrat, Vorstand
Vorstand und Aufsichtsrat handeln nach den Bestimmungen der Satzung und den Geschäftsordnungen, die für jedes Gremium separat bestehen. Für den organisatorischen Aufbau der Genossenschaft besteht ein gültiger Organisationsplan, aus dem Aufbau, Arbeitsbereiche, Zuständigkeiten und Weisungsbefugnisse hervorgehen.

Zum 31.12.2016 sind 17 Mitarbeiter/innen beschäftigt (davon 5 Hauswarte), zwei Auszubildende sowie eine Studentin in einem praxisintegrierten dualen Studium.

Sonstiges

Kleine Genossenschaft im Sinne des § 267 (1) Handelsgesetzbuch i.V. mit § 336 Abs. 2 HGB, Vermietungsgenossenschaft mit partieller Steuerpflicht

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2016 durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des statistischen Bundesamtes im Durchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 (+1,7 %) fort. Auch 2014 war das BIP in ähnlicher Größenordnung angestiegen. In längerfristiger Betrachtung lag das Wachstum 2016 über dem Durchschnittswert der letzten sieben Jahre (1,6%).

Grundstücks- und Immobilienwirtschaft wächst um 0,8 %

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung ist 2016 in allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Überdurchschnittlich entwickelte sich das Baugewerbe (+2,8 %).

Im produzierenden Gewerbe lag der Zuwachs bei 1,6 %. Deutliche Zunahmen gab es in den meisten Dienstleistungsbereichen: Information/Kommunikation, Finanz-/ Versicherungsdienstleister, Handel, Verkehr und Gastgewerbe hatten Wachstumsraten von über 2 %.

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, mit 10,9 % der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 0,8 % (Vorjahr 0,9 %). Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Branche eine Bruttowertschöpfung von 307 Mrd. Euro.

Höchste Zahl an Einpersonenhaushalten seit 1991

Die Ergebnisse des Mikrozensus 2015 zeigen einen erneuten Anstieg der Singlehaushalte in Sachsen-Anhalt. Rund 478 Tausend Personen lebten allein, das entspricht einem Anteil von 41 Prozent aller Haushalte insgesamt. Vor 20 Jahren, im Jahr 1995, waren es 29 Prozent aller Haushalte. Die Zahl der Einpersonenhaushalte erhöhte sich in diesem Zeitraum um 37 Prozent.

Im Jahr 2015 lebten rund 2,2 Millionen Menschen in 1,2 Millionen Haushalten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße nahm von 2,28 Personen im Jahr 1995 auf 1,89 Personen im vergangenen Jahr ab. Der anhaltende Rückgang der Mehrpersonenhaushalte mit drei und mehr Haushaltsmitgliedern verdeutlichte erneut den Trend zu kleineren Haushalten. Dieser Trend resultierte vor allem aus dem Anstieg der Einpersonenhaushalte. Der Anteil der Haushalte mit fünf und mehr Personen sank inzwischen auf unter zwei Prozent.

Lebt mindestens ein Kind im Haushalt (Eltern-Kind-Gemeinschaft), spricht man im Mikrozensus von einer Familie. Im Jahr 2015 lebten in Sachsen-Anhalt rund 281 Tausend Familien, in 72 Prozent dieser Lebensform lebten Kinder unter 18 Jahre.

Die am häufigsten gezählte Form des Zusammenlebens war unverändert, die der Ehepaare mit minderjährigen Kindern als "klassische Familienform" mit einem Anteil von 54 Prozent (152 Tausend Personen). Die Alleinerziehenden wiesen einen Anteil von 29 Prozent (81 Tausend Personen) an allen Familien auf. Der Anteil der alternativen Lebensform "Lebensgemeinschaft mit Kindern" stieg seit 2005 um 5 Prozentpunkte von 12 Prozent auf 17 Prozent an.

Lage in Schönebeck

Die Einwohnerzahlen sind erstmals, seit Jahren, im Jahr 2015 wieder gestiegen (aktuelle Zahlen liegen nicht vor). Nach 31.303 Einwohnern per 31.12.2014, wohnen per 31.12.2015 31.366 Personen in Schönebeck, davon 25 % 67 Jahre und älter.

Diese geringe Erhöhung resultierte aus einem Zuzugsüberschuss von ausländischen Personen.

Das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt prognostiziert bis zum Jahre 2023 einen weiteren Rückgang der Bevölkerung in Schönebeck um 8,8 %, wobei der Anteil der Personen 67 Jahre und älter prozentual auf 30 % ansteigen und der Anteil der Erwerbsfähigen sinken wird.

Da die demografische Entwicklung in enger Wechselwirkung zum Wohnungsmarkt steht, muss auch zukünftig entschieden werden, welche Investitionen in den Wohnungsbestand zu tätigen sind.

In den per 28.02.2017 2.843 vermieteten Wohnungen der Genossenschaft wohnten 4.469 Personen. Das sind 1,6 Personen pro Haushalt.

Die Genossenschaft konnte im Geschäftsjahr 2016 ihren Leerstand im zweiten Jahr in Folge geringfügig senken.

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept "INSEK" für Schönebeck wird erarbeitet. Alle relevanten Daten haben die großen Wohnungsunternehmen und Versorger beigetragen, die Bevölkerung wurde einbezogen, so dass die perspektivischen Grundlagen für die Weiterentwicklung der Stadt Schönebeck mit all seinen Stadtteilen gelegt werden können.



II. GESCHÄFTSVERLAUF

Hausbewirtschaftung

Die Wohnungsbaugenossenschaft Schönebeck eG ist der zweitgrößte Vermieter von Wohnungen in Schönebeck. Die Genossenschaft bewirtschaftete per 31.12.2016 3.124 Wohnungen (davon 2 Gästewohnungen) mit einer Wohnfläche von 182.248,52 m² sowie einer Gewerbeeinheit mit 145,00 m² Nutzfläche.

	Anzahl Wohnfläche	
	Wohnungen	in m ²
31.12.2015	3.262	190.141,52
Verkauf von drei Wohngebäuden im Gebiet "Straße der Jugend"	-138	-7.893,00
31.12.2016	3.124	182.248,52

Weiterhin hat die Genossenschaft zum 31.12.2016 einen Bestand von 78 Garagen (davon 4 eigengenutzte Garagen) sowie 453 Einstellplätze.

Auch 2016 hat die Genossenschaft, wie alle Wohnungsvermieter in Schönebeck, mit dem anhaltenden Leerstand zu kämpfen. Vom allgemeinen Trend der Leerstandsentwicklung konnten wir uns, wie schon im Vorjahr, abkapseln und den Leerstand geringfügig senken.

Der Leerstand betrug per 31.12.2016 8,9 % (277 Wohnungen) nach 9,6 % (313 Wohnungen) per 31.12.2015. Der Rückgang resultiert aus dem Verkauf der Wohngebäude im Gebiet "Straße der Jugend", in denen zum Vorjahresstichtag ein Leerstand von 31 Wohnungen zu verzeichnen war sowie einer gestiegenen Vermietungsanschlussquote.

Leerstand per 31.12.

	2016	2015	2014	2013
Leerstandswohnungen per 31.12	277	313	333	280
(davon struktureller Leerstand)	(244)	(281)	(279)	(178)
Leerstandsquote per 31.12.	8,9%	9,6%	10,2%	8,6%
(davon struktureller Leerstand)	(7,8%)	(8,6%)	(8,6%)	(6,7%)

Der durchschnittliche Wohnungsleerstand lag in 2016 bei 296 Wohneinheiten nach 324 Wohneinheiten im Vorjahr.

Die Vermietungsschwierigkeiten sind hauptsächlich quartiers- und bautypabhängig, insbesondere die 1.224 Wohnungen vom Plattenbautyp P 2 weisen zum 31.12.2016 einen Leerstand von 14,1 % auf. Hingegen liegt die Stichtagsleerstandsquote bei den 330 Wohnungen des Plattenbautyps WBS 70 bei nur 4,3 %, davon in voll sanierten Gebäuden nur bei 1,9 %.

Die übrigen Wohngebäude sind in konventionell- oder blockbauweise errichtet oder sind Neubauten.

↓ *Barrierefreier Aus-/Anbau in der Garbsener Straße.*



Leerstand zum 31.12.2016 (differenziert nach Wohngebieten)

	Anzahl der Wohnungen	davon Leerwohnungen	Leerstand in %
Wohngebiet I Becher-/Brecht-Straße	695	42	6,0
Wohngebiet II Weinert-/Rau-Straße	754	42	5,6
Wohngebiet III Vollbring-/Jäencke-Straße	480	62	12,9
Wohngebiet IV Friedrichstraße Süd	728	85	11,7
Wohngebiet V Garbsener Straße	417	45	10,8
Wohngebiet VI Calbe	48	1	2,1
Gesamt	3.122	277	9,6

Trotz angespannter Vermietungssituation in Schönebeck ist die Vermietungssituation der Genossenschaft gut. Die Fluktuationsrate betrug im Jahr 2016 6,3 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 0,3 %-Punkte verschlechtert. Sie liegt aber immer noch im normalen Bereich. Im Jahr 2016 standen 197 Kündigungen 202 Neuvermietungen gegenüber. Die Vermietungsanschlussquote liegt im zweiten Jahr in Folge über 100%, was zu einer Verminderung des Stichtagsleerstandes führte.

	2016	2015	2014	2013
Anzahl Neuvermietung	202	210	216	229
Anzahl Kündigungen (2016: ohne Verkaufsobjekte)	197	195	269	289
Fluktuationsrate	6,3%	6,0%	8,2%	8,8%
Vermietungsanschlussquote	102,5%	107,7%	80,3%	79,2%

Erlösschmälerung aufgrund Leerstand und Mietminderung

	2016 in T€	2015 in T€	2014 in T€	2013 in T€
Erlösschmälerung aufgrund von Leerstand und Mietverzichten	892,2	943,8	933,0	883,8
Erlösschmälerung aus Umlagen	116,4	109,9	87,8	75,4
Gesamt	1.008,6	1.053,7	1.020,8	959,2

Die Erlösschmälerungen haben sich im Wesentlichen durch den Verkauf der 3 Plattenbauten des Bautyps P 2 mit 138 Wohnungen vermindert. Aufgrund rückläufiger Nachfrage dieses Bautyps, die ihren Ausdruck in der hohen Leerstandsquote von fast 25 % fand sowie der Lage der Wohnungen führt der Verkauf langfristig zu einer Verbesserung der Finanz- und Ertragslage und unseres eigenen Marktes in Schönebeck.

Die durchschnittliche Sollmiete (Wohnungen, Gewerbe, Stellplätze) betrug 2016 4,71 €/m² Wohn- und Gewerbefläche und Monat (Vorjahr: 4,63 € je m² Wohn- und Gewerbefläche und Monat).

Der Anstieg der monatlichen Durchschnittsmiete resultiert hauptsächlich aus dem Verkauf der 138 Wohnungen mit einer unterdurchschnittlichen Miete von 3,65 € je m² und Monat sowie Mietumlagen durch den erstmaligen Anbau von Balkonen und Mieterhöhungen nach § 558 BGB.

Die durchschnittliche monatliche Istmiete beträgt 2016 4,31 €/m² Wohn- und Gewerbefläche.

Die Zahlungsmoral der Mehrheit unserer Wohnungsnutzer ist unverändert gut. Die Forderungen aus der Vermietung betragen per 31.12.2016 69,5 T€ (Vorjahr: 70,3 T€). Die gesamten Forderungen entsprechen rund 0,7 Prozent der Jahressollmiete. Zum 31.12.2016 wurden Mietforderungen in Höhe von 10,2 T€ (Vorjahr: 22,1 T€) direkt oder indirekt abgeschrieben. Der Anteil der abgeschriebenen Mietforderungen an der Istmiete liegt in 2016 bei 0,1 Prozent. Die Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen bei Mietforderungen infolge von Zahlungseingängen beliefen sich in 2016 auf 0,8 T€ (Vorjahr: 1,9 T€).

Dieses Ergebnis ist nur durch konsequentes Forderungsmanagement erreichbar. Das bedeutet, zeitnahes Mahnen, frühzeitige Kontaktaufnahme mit säumigen Mietern und Hilfestellung bei der Lösung von Problemen in Zusammenarbeit mit den Ämtern.

Mitgliederbestand

Die Mitgliederbetreuung und -gewinnung war und ist wesentlicher Bestandteil unserer unternehmerischen Strategie. Der Pflege des Genossenschaftsgedankens wird dabei auch unter den schlechten wirtschaftlichen und demografischen Rahmenbedingungen besondere Aufmerksamkeit gewidmet, mit dem Ziel, die positiven Aspekte genossenschaftlichen Wohnens darzustellen und diese auch den Bürgern näher zu bringen.

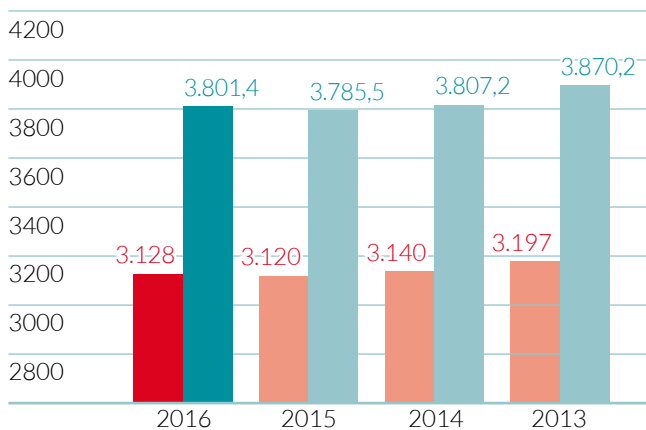
Im derzeitigen wirtschaftlichen Umfeld und auf Grund des permanenten Überangebotes an Wohnungen ist dies natürlich ein immer schwierigeres Unterfangen und bedarf größtmöglicher Anstrengungen aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der

Genossenschaft und nicht zuletzt aller Genossenschaftsmitglieder, denn die "Mund zu Mund-Propaganda" ist der größte Werbefaktor für die Genossenschaft.

Zum 31.12.2016 ist erstmalig seit Jahren wieder ein Zuwachs bei der Anzahl und den Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder im Vergleich zum Vorjahresstichtag zu verzeichnen.

MITGLIEDERENTWICKLUNG UND GESCHÄFTSGUTHABEN

- Mitgliederentwicklung (Anzahl verbleibender Mitglieder)
- Geschäftsguthaben (verbleibende Mitglieder) in T€



Grundstücksankäufe in 2016 mit anschließendem Umbau
Direkt in Schönebeck (Bad Salzelmen), unter der Adresse Am Alten Stadtbad 7-9, wurden in 2016 Grundstücke mit einer Fläche von 1.681 qm, die mit leer stehenden Gewerbeobjekten und einer Scheune bebaut sind, mittels notariellen Kaufverträgen zu einem Gesamtkaufpreis einschließlich Nebenkosten von 232,0 T€ erworben.



Bis auf ein Gebäude, welches zu Wohnraum umgebaut wird, werden die Übrigen abgerissen. Auf den freien Flächen mit dann auch freigelegter historischer Stadtmauer soll ein neues Wohnhaus entstehen, welches mit einem Laubengang an das Altgebäude angeschlossen werden soll. Somit können dann die Wohnungen in beiden Wohnhäuser mit einem Personenaufzug barrierefrei erreicht werden. Insgesamt werden 8 Wohnungen mit einer Fläche zwischen 60 qm und 108 qm entstehen. In 2016 sind für die Entkernung und den Abriss bereits 31,0 T€ angefallen. Das Bauvorhaben soll im Frühjahr 2018 beendet sein.

↓ Badepark 16/16a



Weiterhin wurde in 2016 im Kurpark, Badepark 16/16a, eine historische leer stehende Villa mit notariellem Kaufvertrag zu einem Kaufpreis einschließlich Nebenkosten von 179,9 T€ erworben.

Nach der Sanierung soll jede Haushalte mit vier bis fünf Zimmern Ende 2017 bezugsfertig sein. In 2016 sind dafür Sanierungskosten von 57,8 T€ angefallen. Sämtliche Kosten wurden in 2016 unter dem Bilanzposten "Anlagen im Bau" ausgewiesen.

Grundstücksverkäufe in 2016

Um Wohnungsüberbestände weiter abzubauen und die Leerstandsverluste nachhaltig zu reduzieren, wurden mit notariellem Kaufvertrag vom 29.10.2015 die nach Umsetzung unseres Abrisskonzeptes (499 Wohneinheiten) noch verbliebenen 138 Wohnungen im Gebiet Straße der Jugend sowie unbebaute Grundstücke (Abrissgrundstücke) an einen Investor veräußert. Der wirtschaftliche Übergang war am 1.3.2016. Der Kaufpreis betrug 2.000.000,00 €.

Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes

Die Hauptaufgabe unserer Genossenschaft ist die Erhaltung und kontinuierliche Verbesserung der Qualität unseres Wohnungsbestandes. Auch für das Jahr 2016 basierte die Modernisierung und Instandhaltung auf einem anspruchsvollen Programm.

So betragen die Herstellungskosten für die Modernisierung unserer Wohngebäude 551,1 T€ und die Erhaltungsaufwendungen (Instandhaltung) 2.189,0 T€.

Die Herstellungskosten beziehen sich ausschließlich auf den erstmaligen Anbau von 127 Balkonen, an zum größten Teil leer stehenden 2-Raum-Wohnungen, um die Marktattraktivität der Wohnungen zu erhöhen. Die Maßnahmen wurden in 2015 begonnen und Anfang 2017 abgeschlossen. Fast alle Wohnungen konnten anschließend vermietet werden.

Darüber hinaus wurde neben der Gebäudetrockenlegung im Wohngebiet I mit der Einrohrheizungsoptimierung bzw. Umstellung vom Einrohr- auf das Zweirohrheizungssystem in der Prager Straße 57 - 61 und Garbsener Straße 8 - 15 fortgeführt. Die Kosten beliefen sich dafür in 2016 auf 232,5 T€.

Im Weiteren wurden Maßnahmen, wie die Umrüstung von Gas- auf Elektrothermen und damit verbunden der Abriss der Schornsteinköpfe, Erneuerung von Elektrosteigeleitungen und Warmwassersteigesträngen durchgeführt.

Betreuungstätigkeit

Am 31.12.2016 wurden unverändert sieben Eigentümergemeinschaften mit 94 Wohnungen (davon 4 eigene Wohnungen) verwaltet.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit betragen im Jahr 2016 unverändert 20,8 T€.

Die liquiden Vermögenswerte der Wohneigentümergeinschaften wurden getrennt vom genossenschaftlichen Vermögen geführt. Die erforderliche wirtschaftliche, finanzielle und buchhalterische Trennung der Rechenkreise zwischen der Genossenschaft und den Eigentümergemeinschaften im Sinne des Wohneigentumsgesetzes wurde vollzogen. Es fanden 7 Eigentümerversammlungen statt, bei denen die Genossenschaft jeweils für das Geschäftsjahr entlastet wurde.

Personalentwicklung

Der Personalbestand der Genossenschaft ist ausgewogen und wird im Wesentlichen durch laufende Qualifikationen und bei altersgerechten Ausscheiden von Mitarbeitern durch

Umstrukturierungen optimiert. Die Arbeitnehmer werden nach dem Vergütungsstarifvertrag für die Beschäftigten der Wohnungswirtschaft entlohnt. Kurze Entscheidungswege durch unsere Unternehmensstruktur fördern die Flexibilität.

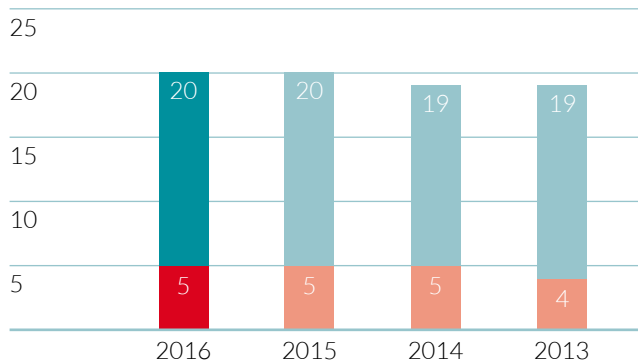
Zum Stichtag 31.12. waren bei der Genossenschaft beschäftigt (ohne Vorstand)

Beschäftigte

	2016	2015	2014	2013
kaufmännische Angestellte	9	9	9	8
(davon Teilzeit)	1	1	1	
technische Angestellte	3	3	3	3
Hauswarte	5	5	5	6
(davon Teilzeit)	4	4	4	4
Auszubildende	3	3	2	2
Gesamt:	20	20	19	19
(davon Teilzeit)	5	5	5	4

BESCHÄFTIGTE

■ Gesamt ■ davon Teilzeit



III. DARSTELLUNG DER LAGE DER GENOSSENSCHAFT

Vermögenslage

In der nachstehenden Übersicht werden der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft in zusammengefasster Form dargestellt.

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung in T€
	in T€	in %	in T€	in %	
AKTIVA					
langfristig					
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,9	0,0	-0,9
Sachanlagen	85.375,1	90,5	88.855,4	93,6	-3.480,3
Flüssige Mittel	0,0	0,0	531,0	0,5	-531,0
	85.375,1	90,5	89.387,3	94,1	-4.012,2
mittelfristig					
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände	28,9	0,0	30,1	0,0	-1,2
kurzfristig					
übriges Vorratsvermögen	72,9	0,1	101,0	0,1	-28,1
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände	80,7	0,1	82,4	0,1	-1,7
Flüssige Mittel	8.699,0	9,2	5.291,2	5,6	3.407,8
Rechnungsabgrenzungsposten	32,2	0,1	38,8	0,1	-6,6
	8.884,8	9,5	5.513,4	5,9	3.371,4
Bilanzvolumen	94.288,8	100,0	94.930,8	100,0	-642,0
PASSIVA					
langfristig					
Eigenkapital	62.723,8	66,5	61.378,8	64,7	1.345,0
Verbindlichkeiten	30.577,2	32,4	32.696,0	34,4	-2.118,8
	93.301,0	98,9	94.074,8	99,1	-773,8
mittelfristig					
Rückstellungen	36,5	0,0	36,5	0,0	0,0
kurzfristig					
Rückstellungen	253,4	0,3	266,5	0,3	-13,1
Verbindlichkeiten	697,9	0,8	553,0	0,6	144,9
	951,3	1,1	819,5	0,9	131,8
Bilanzvolumen	94.288,8	100,0	94.930,8	100,0	-642,0

Die planmäßigen Darlehenstilgungen für Objektfinanzierungsmittel der Folgejahre wurden branchenüblich nicht als kurz- oder mittelfristige Verbindlichkeiten eingeordnet, weil sie aus planmäßigen Liquiditätszuflüssen der entsprechenden Geschäftsjahre aufgebacht werden.

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	31.12.2016 in T€	31.12.2015 in T€
Bilanzsumme lt. Jahresabschluss	95.444,1	96.050,4
./. „Erhaltene Anzahlungen“	-1.155,3	-1.119,6
Bilanzvolumen lt. Vermögenslage	94.288,8	94.930,8
Veränderung gegenüber dem Vorjahr	-0,68 %	

Das **Anlagevermögen** entwickelte sich wie folgt:

	in T€	in T€
Investitionen / Zugänge		
Herstellungskosten für Wohngebäude	551,1	
Entschädigungszahlung für Übernahme einer Garage	0,5	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	34,3	
Anlagen im Bau	500,7	
Bauvorbereitungskosten	0,2	1.086,8
Abgänge / Abschreibungen / Zuschreibungen		
Buchwertabgänge durch den Verkauf bebauter und unbebauter Grundstücke im Gebiet "Straße der Jugend"	-1.888,0	
planmäßige Abschreibungen	-2.851,8	
Zuschreibungen (Wertaufholungen) bei Grundstücken	171,8	-4.568,0
Verminderung des Anlagevermögens		-3.481,2

Neben den Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden zum Vorjahresstichtag zur Besicherung eines Darlehens an ein Kreditinstitut abgetretene Bankguthaben in Höhe von 531,0 T€ im langfristigen Bereich ausgewiesen.

Dieses Darlehen wurde in 2016 nach Ablauf der Zinsbindungsfrist vollständig zurückgezahlt (372,4 T€) und das verpfändete Bankguthaben wieder frei gegeben.

Das **mittelfristige Vermögen** beinhaltet zum 31.12.2016 im Wesentlichen nicht kurzfristig realisierbare Forderungen aus Vermietung.

Der Anstieg des **kurzfristigen Vermögens** resultiert hauptsächlich aus einem um 3.407,8 T€ höheren Bestand an flüssigen Mitteln.

Das **Eigenkapital** hat sich durch den Jahresüberschuss von 1.339,7 T€ sowie um 5,3 T€ gestiegene Geschäftsguthaben insgesamt um 1.345,0 T€ erhöht.

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital (lt. Jahresabschluss) hat um 1,8 %-Punkte zugenommen und beträgt nunmehr 65,7 %. Der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen lt. Vermögenslage (nach Verrechnungen) beträgt zum 31. Dezember 2016 66,5 %.

Die **mittelfristigen Rückstellungen** bestehen ausschließlich für die Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen.

Die **kurzfristigen Rückstellungen** beinhalten hauptsächlich noch nicht in Rechnung gestellte Betriebskosten für Leerwohnungen (Heizung, Wasser) sowie Rückstellungen für die Prüfung und Aufstellung des Jahresabschlusses.

Die **langfristigen Verbindlichkeiten** enthalten ausschließlich Kreditverbindlichkeiten. Die Abnahme der langfristigen Verbindlichkeiten ist auf planmäßige Tilgungen in Höhe von 1.682,5 T€ sowie außerplanmäßige Tilgungen / Kreditrückzahlungen in Höhe von 436,3 T€ zurückzuführen.

Die **kurzfristigen Verbindlichkeiten** haben hauptsächlich durch um 149,2 T€ höhere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zugenommen.

Der Anteil des lang- und mittelfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (nach Verrechnungen) hat sich von 94,1 % auf 90,5 % vermindert, der Anteil der lang- und mittelfristigen Finanzierung ist von 99,1 % auf 98,9 % gesunken. Die dem Unternehmen lang- und mittelfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren - neben lang- und mittelfristigen Vermögenswerten - noch 7.933,5 T€ im kurzfristigen Bereich.

Die Vermögenslage ist geordnet.

Finanzlage

Gegenüberstellung kurzfristiger Vermögens- und Schuldtteile:

	31.12.2016 in T€	31.12.2015 in T€	Veränderung in T€
Finanzmittelfonds			
flüssige Mittel	8.699,0	5.291,2	3.407,8
zuzüglich / abzüglich			
kurzfristig verfügbare Aktiva	185,8	222,2	-36,4
kurzfristig fällige Passiva	-951,3	-819,5	-131,8
	7.933,5	4.693,9	3.239,6

Der stichtagsbezogene Liquiditätsstatus hat sich zum 31. Dezember 2016 im Vergleich zum vorherigen Bilanzstichtag um 3.239,6 T€ erhöht. Die Genossenschaft konnte im Berichtszeitraum ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung nach DRS 21 (Deutscher Rechnungslegungsstandard 21) macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent:

Kapitalflussrechnung	2016 in T€	2015 in T€
Jahresüberschuss	1.339,7	948,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens		
→ planmäßig	2.851,8	2.893,3
→ außerplanmäßig	0,0	26,0
Zuschreibungen (Wertaufholungen) auf Grundstückskosten	-171,8	0,0
Buchgewinne aus dem Verkauf bebauter und unbebauter Grundstücke	-112,0	0,0
Cashflow nach DVFA /SG	3.907,7	3.868,0
Abnahme sonstiger mittelfristiger Aktiva	1,2	29,9
Abnahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	29,8	86,7
Zunahme (-)/Abnahme aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	6,6	-17,0
Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-13,1	-105,5
Zunahme / Abnahme (-) kurzfristiger Verbindlichkeiten	144,9	-87,1
Zinsaufwendungen für Kredite	1.417,4	1.557,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.494,5	5.332,9
Einnahmen aus dem Verkauf bebauter und unbebauter Grundstücke	2.000,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.086,8	-678,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	913,2	-678,9
Zunahme / Abnahme (-) der Geschäftsguthaben	5,3	-58,8
planmäßige Tilgungen von Krediten	-1.682,5	-1.584,7
außerplanmäßige Tilgungen von Krediten	-436,3	-56,6
Zinsaufwendungen für Kredite	-1.417,4	-1.557,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.530,9	-3.258,0
= zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	2.876,8	1.396,0
+ Freigabe von verpfändeten Bankguthaben	531,0	0,0
+ Finanzmittelfonds am 01.01.	5.291,2	3.895,2
= Finanzmittelfonds am 31.12.	8.699,0	5.291,2

Der Finanzmittelfonds umfasst den kurzfristig verfügbaren Bestand an Zahlungsmitteln zum jeweiligen Bilanzstichtag.

Er hat sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag, neben der Freigabe verpfändeter Bankguthaben von 531,0 T€, um 2.876,8 T€ erhöht, da die Zuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit und Investitionstätigkeit die Mittelabflüsse aus der Finanzierungstätigkeit übersteigen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (2016: 5.494,5 T€, 2015: 5.332,9 T€) reichte aus, um die planmäßigen Tilgungen für Kredite (2016: 1.682,5 T€, 2015: 1.584,7 T€) und die Zinszahlungen für Darlehen (2016: 1.417,4 T€, 2015: 1.557,9 T€) zu decken. Es verbleibt in 2016 aus diesem Bereich

ein Cashflow-Überschuss von 2.394,6 T€ (2015: 2.190,3 T€), welcher hauptsächlich für Investitionen und außerplanmäßige Tilgungen verwendet worden ist.

Er ist Indikator der Innenfinanzierungskraft des Unternehmens und wird im Wesentlichen von Leerstandsverlusten (Miet- und Betriebskostenausfälle) sowie einer unterschiedlichen Instandhaltungsintensität beeinflusst.

Der Cashflow (nach DVFA/SG) liegt in 2016 beim 2,3-fachen (Vj.: 2,4-fache) der planmäßigen Tilgungsleistungen. Die Instandhaltungskosten betragen in 2016 12,00 €/qm-Wohn- und Gewerbefläche (2015: 11,81 €/qm-Wohn- und Gewerbefläche).

Ertragslage

Die Ertragslage 2016 stellt sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2015 wie folgt dar:

Ertragslage	2016 in T€	2015 in T€	Veränderung in T€
Geschäftsergebnis			
Hausbewirtschaftung	1.031,9	910,4	121,5
Betreuungstätigkeit	3,0	3,2	-0,2
sonstiger Geschäftsbetrieb	1,6	4,9	-3,3
	1.036,5	918,5	118,0
Zinsergebnis	4,2	7,1	-2,9
Neutrales Ergebnis	299,0	23,1	275,9
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	1.339,7	948,7	391,0
Ertragsteuern	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	1.339,7	948,7	391,0

Das wirtschaftliche Ergebnis aus der **Hausbewirtschaftung** ist in 2016 geprägt durch einen Rückgang der Zinsaufwendungen für Objektfinanzierungsmittel durch Tilgungen/ Umschuldungen (- 140,5 T€) sowie um 58,5 T€ niedrigere Instandhaltungskosten.

Darüber hinaus ist ein Rückgang der Istmieten um 127,6 T€ zu verzeichnen.

Die Sollmieten haben sich in 2016 durch den Verkauf der drei Wohngebäude im Gebiet "Straße der Jugend" um 287,4 T€ vermindert. Gegenläufig wirkten hauptsächlich Mietumlagen nach Modernisierungen (Balkonanbau) und Mietanhebungen nach § 558 BGB, so dass insgesamt ein Rückgang der Sollmiete um 179,2 T€ zu verzeichnen ist.

Die Mietauffälle durch leerstehende Wohnungen und Mietverzicht haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 51,6 T€, hauptsächlich durch den Verkauf der 138 Wohnungen, vermindert.

Es wird eingeschätzt, dass die Eigenkapitalrentabilität auch in den nächsten Geschäftsjahren gegeben sein wird.

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung (vereinfacht) leitet sich wie folgt ab:

	2016 in T€	2015 in T€
wirtschaftlicher Gewinn aus der Hausbewirtschaftung	1.031,9	910,4
zzgl. Abschreibungen auf Sachanlagen	2.748,0	2.792,7
abzgl. planmäßige Tilgungen	-1.682,5	-1.584,7
geldrechnungsmäßiger Überschuss aus der Hausbewirtschaftung	2.097,4	2.118,4
geldrechnungsmäßiges Hausbewirtschaftungsergebnis vor Instandhaltungskosten je m² Wohn- und Gewerbefläche	23,33	22,94

Die Ergebnisse in den **Bereichen Betreuungstätigkeit** und **sonstiger Geschäftsbetrieb** haben sich im Geschäftsjahr 2016 im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentlich verändert.

Im **sonstigen Geschäftsbetrieb** stehen den Erlösen, hauptsächlich aus der Erzeugung und Einspeisung von Energie durch den Betrieb von drei Photovoltaikanlagen, geringere Aufwendungen gegenüber.

Das **Zinsergebnis** resultiert insbesondere aus Zinserträgen aus der Anlage disponibler Mittel. Die Verminderung im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus gesunkenen Zinssätzen bei Neuanlagen.

Das **neutrale Ergebnis** wird in 2016 hauptsächlich durch Buchgewinne aus dem Verkauf der 138 Wohnungen (112,0 T€) sowie Zuschreibungen (Wertaufholungen) auf Grundstückskosten (171,8 T€) beeinflusst.

Es wird eingeschätzt, dass die Eigenkapitalrentabilität auch in den nächsten Geschäftsjahren gegeben sein wird.

IV. KENNZAHLENÜBERSICHT / FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Nachfolgende Kennzahlen sind Ausdruck der im Geschäftsjahr 2016 erbrachten Leistung. Zum Vergleich haben wir die Daten für die Jahre 2013 bis 2015 sowie wesentliche Schwellenwerte zur Risikoidentifizierung, herausgegeben vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, angegeben.

Bestand

		2016	2015	2014	2013
Wohnungseinheiten 31.12.	Anzahl	3.122	3.260	3.263	3.261
Gästewohnungen / Gewerbeeinheiten	Anzahl	3	3	3	3
Garagen / Stellplätze (ohne Eigennutzung)	Anzahl	527	512	528	512
Wohn- und Gewerbefläche am 31.12.	m ²	182.394	190.287	190.181	190.022

Kennzahlen

		Schwellen- werte	2016	2015	2014	2013
Bilanzsumme	T€		95.444,1	96.050,4	96.992,9	98.359,8
Anlagevermögen	T€		85.375,1	88.856,3	91.096,8	91.926,9
außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude	T€		0,0	0,0	0,0	372,4
Eigenkapitalquote in %	%	< 20 %	65,7	63,9	62,4	60,7
durchschnittliche langfristige Kreditverschuldung	€/m ² Wfl./Gfl.		167,6	171,8	180,6	189,6
Jahresüberschuss	T€		1.339,7	948,7	804,4	407,8
Cashflow nach DVFA/SG	T€		3.907,7	3.868,0	3.676,7	3.279,5
Verhältnis Cashflow / planm. Tilgungen	-fache-	< 1,5	2,3	2,4	2,5	2,4
Sollmieten	T€		10.388,7	10.567,9	10.485,4	10.488,6
Istmieten	T€		9.496,5	9.624,1	9.552,4	9.604,8
Instandhaltungskosten	€/m ² Wfl./Gfl.	< 10,00	12,00	11,81	12,15	13,30
Leerstand am 31.12.	%	> 10 %	8,9	9,6	10,2	8,6
Verhältnis planmäßiger Kapitaldienst / Istmiere	%	> 50 %	32,6	32,7	32,9	32,8
Verhältnis Fremdkapitalzinsen/ Istmiere	%	> 30 %	14,9	16,2	17,3	18,4
geldrechnungsmäßiges Hausbewirtschaftungsergebnis zzgl. Instandhaltungskosten	€/m ² Wfl./Gfl.	< 7,50	23,33	22,94	22,35	23,24
Mietenmultiplikator	-fache-	> 12	8,8	9,1	9,4	9,3

Die ausgewiesenen Kennzahlen spiegeln, trotz der relativ hohen Leerstandsquote von 8,9 % (31.12.2016), verursacht durch die schwierigen äußeren Rahmenbedingungen am Wohnungsteilmarkt Schönebeck, die positive und gesicherte Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft wider.

C. PROGNOSEBERICHT

Die Genossenschaft wird sich auch in den kommenden Jahren den sich ändernden Bedingungen anpassen. Hauptaufgabe bleibt in den nächsten Jahren die Bereitstellung von gutem und preiswertem Wohnraum, denn die Zahl der Haushalte mit niedrigem Einkommen wird steigen. Besonderes Augenmerk wird auf die energetische Sanierung von Wohnobjekten gelegt, um Energie zu sparen und gleichzeitig den ständig steigenden Energiekosten entgegen wirken zu können.

Die Genossenschaft wird sich auch in Zukunft auf dem Wohnungsmarkt in Schönebeck durch qualitativ gutes Wohnen auszeichnen. Kundenservice spielt dabei eine große Rolle und bedeutet, auf individuelle Wünsche, wie zum Beispiel verschiedene Ausstattungs-, Modernisierungs-, Gestaltungs- und Grundrissvarianten, einzugehen.

Für das Geschäftsjahr 2017 sind Maßnahmen in den Bereichen Neubau, Modernisierung und Instandhaltung mit einem Gesamtvolumen von rund 3,9 Mio. € vorgesehen, davon ca. 2,7 Mio. € für Instandhaltungsaufwendungen.

Die größeren Instandhaltungsmaßnahmen (rd. 1,0 Mio. €) umfassen folgende werterhaltene und -verbessernde Maßnahmen:

- Erneuerung der Wasserverteiler im Badschacht in diversen Wohngebäuden,

- › Umstellung der Gasthermen für die Wassererwärmung auf Elektro,
- › Einrohrheizungsoptimierung bzw. Umstellung vom Einrohr- auf das Zweirohrheizungssystem,
- › Hausflurrenovierungen,
- › Umverlegung der innenliegenden Regenentwässerungen in allen Wohngebäuden des Bautyps P2 und WBS 70.

Die Finanzierung sämtlicher Maßnahmen wird über Eigenmittel erfolgen.

Wir rechnen für das Geschäftsjahr 2017 mit Istmieten zwischen 9,4 und 9,6 Mio. €, da die Leerstandsentwicklung auch von nicht beeinflussbaren Faktoren abhängig ist. Zum 31.03.2017 standen 278 Wohnungen leer (31.12.16: 277 Wohnungen).

Die Zins- und Tilgungsleistungen werden in 2017 im Vergleich zu 2016 in etwa konstant bleiben, wobei die Zinsaufwendungen infolge der Kreditrückzahlungen nach Ablauf der Zinsbindungsfrist, der zinsgünstigeren Prolongationen sowie fortschreitender Tilgungen um rund 270,0 T€ geringer ausfallen werden als 2016.

Bei der Prognose des Kapitaldienstes wurde noch nicht berücksichtigt, dass bei Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 8,1 Mio. € im letzten Quartal 2017 die Zinsbindungsfristen auslaufen. Die Kredite werden derzeit noch mit 5,2 % p.a. bedient. Für die Anschlussfinanzierung halten wir, wie in 2016 erfolgt, Zinssätze zwischen 1% und 2% für realistisch.

Bei Einhaltung der vorhandenen Wirtschafts- und Finanzpläne und unter Beachtung der Entwicklungen des Wohnungs-, Arbeits- und Kapitalmarktes wird sich die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft in den kommenden Jahren positiv entwickeln.

Unter den genannten Prämissen erwarten wir entsprechend der Tendenz der vergangenen Jahre für das Geschäftsjahr 2017 ein positives Geschäftsergebnis zwischen 600,0 T€ und 1.000,0 T€. Das Geschäftsergebnis wird am stärksten von der Leerstandsentwicklung und der Instandhaltungsintensität beeinflusst.

Da unsere Finanz- und Wirtschaftspläne unter Berücksichtigung des worst-case-Falls erstellt werden, ergaben sich in 2016 Abweichungen zwischen den Prognose- und Ist-Werten, im Wesentlichen verursacht durch geringere Leerstandsverluste (Miet- und Betriebskostenausfälle). Darüber hinaus wurde das Jahresergebnis durch Wertzuschreibungen bei den Grundstücken in Höhe von 171,8 T€ positiv beeinflusst.



↓ *Otto-Kohle-Straße 19-22*



D. CHANCEN UND RISIKOBERICHT EINSCHLIESSLICH RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Die Wohnungswirtschaft stellt sich den veränderten Marktbedingungen. Politische und gesellschaftliche Rahmenbedingungen wirken unmittelbar auf die Wohnungsmarktentwicklung. Die Auswirkungen des wirtschaftlichen Strukturwandels, rückläufige Bevölkerungszahlen, nach wie vor zu hohe Arbeitslosenzahlen sowie die Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung sind zunehmend im äußeren Erscheinungsbild der Städte zu sehen. Diese Probleme, die mit dem demografischen und gesellschaftlichen Wandel verbunden sind, können weder die Städte und Gemeinden noch die Wohnungsunternehmen allein bewältigen. Der Stadtumbau ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe und wird die zentrale städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Herausforderung bleiben.

Vor allem junge, leistungsfähige Menschen fehlen nicht nur als Nachfrager am Wohnungsmarkt, sondern auch am Arbeitsmarkt. Parallel dazu wächst der Anteil der Bevölkerung über 50 Jahre überproportional.

Dieser weiter zu erwartende Bevölkerungsrückgang wird in der Zukunft auch einen Rückgang in der Zahl der Haushalte bewirken. Gleichzeitig nimmt der Anteil der älteren Bevölkerung zu und somit auch die Anzahl älterer Mieter mit spezifischen Wohnbedürfnissen. Die Haushaltstypen werden immer differenzierter, so zum Beispiel Einpersonenhaushalte, Kinderlose und Alleinerziehende. Daraus ergeben sich neue Anforderungen an die Wohnungsunternehmen.

Der Wohnungsmarkt in Schönebeck wird auch in den kommenden Jahren von Leerstand geprägt sein. Aufgrund des erheblichen Angebotsüberhangs werden Mieter auch weiterhin hohe Ansprüche in Bezug auf Wohnlage, Ausstattung und Mietzins realisieren können. Da das Interesse an altersgerechten Wohnungen weiter steigt, spielen der Umbau von Bestandswohnungen sowie der Neubau auch weiterhin eine wesentliche Rolle in unserer Unternehmensstrategie. Insbesondere der Neubau von Wohnungen im oberen Preissegment

wirkt sich positiv auf unser Portfolio aus, da der aktuelle Markt diese Bebauung weiterhin gut aufnimmt.

Hier sehen wir weiterhin unsere Chance, auch aufgrund der soliden Finanzlage, durch entsprechende Maßnahmen zur Erhaltung, Verbesserung und Erweiterung des Wohnungsbestandes einem dramatischen Leerstandsanstieg entgegen zu wirken.

Weitere Maßnahmen zur Verminderung der Leerstandsverluste sind der geplante Rückbau von am Markt nicht nachgefragten 1 1/2-Raum-Wohnungen im Dachgeschoss verschiedener Wohngebäude.

Ein Risiko wird in den stetig steigenden Energiepreisen bei gleichzeitig geringerem Einkommen in der Masse der Bevölkerung gesehen. Damit Wohnen bezahlbar bleibt, müssen die Angemessenheitskriterien für die Übernahme der Unterkunftskosten der ALG II - Empfänger den steigenden Betriebs- und Heizkosten angepasst werden.

Die Entwicklung auf dem Kapitalmarkt erfordert weiterhin ein aktives Finanzmanagement. Das Risikomanagementsystem der Genossenschaft basierte auch in 2016 vorrangig auf Controlling und regelmäßigen Berichterstattungen.

Die Genossenschaft hat Instrumente zur Risikofrüherkennung eingerichtet, die geeignet sind, Entwicklungen, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen. Im Rahmen ihres Risikofrühwarnsystems hat die Genossenschaft Beobachtungsbereiche sowie Risikobandbreiten vorgegeben und das jeweilige Schadenspotential definiert.

Die Risikofrüherkennungsmaßnahmen betreffen im Wesentlichen die laufende Überwachung von Leerständen, Fluktuationen und Mietforderungen. Darüber hinaus wird monatlich ein Plan-Ist-Vergleich für den Finanz- und Sanierungsplan vorgenommen. Bei der Planung von Investitionen werden entsprechende Wirtschaftlichkeitsberechnungen vorgenommen sowie deren Finanzierbarkeit geprüft. Außerdem werden externe Bereiche wie die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes mit einbezogen. Das System hat sich bewährt.

Risiken, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen oder sogar den Bestand der Genossenschaft gefährden könnten, werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gesehen. Die Genossenschaft wird auch in den nächsten Jahren ihren satzungsgemäßen Auftrag erfüllen.



E. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Alle Darlehen der Genossenschaft sind grundbuchlich gesichert. Ein Risiko für mögliche Zinserhöhungen wird zur Zeit nicht gesehen, zumal die Genossenschaft durch die Gläubigerbanken wiederum mit der Bestnote beim Ranking, nach den Bestimmungen von BASEL II, bewertet wurde.

In der Vergangenheit haben wir als einziges Finanzinstrument Forwardvereinbarungen genutzt. Derzeit sind keine Forwarddarlehen abgeschlossen.

Zur weiteren Optimierung der Belastungen aus den Darlehensverpflichtungen nutzt die Genossenschaft die gegenwärtige Niedrigzinsphase. Unter Ausnutzung dieses niedrigen Zinsniveaus am Kapitalmarkt werden Prolongationen in der Weise vorgenommen, dass die Zinseinsparungen zu höheren Tilgungsleistungen führen und somit ein schnellerer Abbau der Kreditverschuldung erreicht wird. Darüber hinaus wird darauf geachtet, dass bei allen Kreditprolongationen/-umschuldungen nach Ablauf der Zinsbindungsfrist eine Volltilgung erreicht wird.

Die zum 31.12.2016 bestehenden Kreditschulden stellen sich wie folgt dar:

Zinssatz in %	Restschulden 31.12.16 in T€
zwischen 0,99 % und 3,64 %	16.471,00
zwischen 4,8 % und 5,49 %	14.106,20
	30.577,20

Schönebeck, 23.05.2017

Detlef Eitzeroth **Karl-Ulrich Voigt**

Der Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft
Schönebeck eG



Jahresabschluss

ZUM 31. DEZEMBER 2016





BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		31.12.2015
	in €	in €	in €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	939,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	82.681.504,07		86.574.906,77
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.350.197,31		1.363.504,99
3. Grundstücke ohne Bauten	447.914,66		482.149,66
4. Technische Anlagen und Maschinen	288.025,14		317.964,42
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	79.283,61		89.545,61
6. Anlagen im Bau	500.721,02		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	27.508,41	85.375.154,22	27.308,41
Anlagevermögen insgesamt		85.375.154,22	88.856.318,86
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		1.228.220,01	1.220.615,58
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	69.481,10		70.260,93
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.519,89		2.982,85
3. Sonstige Vermögensgegenstände	26.564,83	109.565,82	39.186,29
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		8.698.953,03	5.822.159,23
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		32.247,68	38.892,08
D. Aktive latente Steuern			
		0,00	0,00
Bilanzsumme		95.444.140,76	96.050.415,82

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		31.12.2015
	in €	in €	in €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	180.613,71		192.769,80
2. der verbleibenden Mitglieder	3.801.423,93		3.785.534,88
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.560,00	3.984.597,64	960,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 10.475,28 €			(8.300,28 €)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 7 Abs. 2 DMBilG	34.128.944,71		34.128.944,71
aus Sonderrücklage für das Vorjahr entnommen: - €			(- €)
2. Gesetzliche Rücklage	2.562.252,47		2.428.252,47
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 134.000,00 €			(100.000,00 €)
3. Bauerneuerungsrücklage	2.461.294,29		2.461.294,29
4. Andere Ergebnismrücklagen	19.586.734,84	58.739.226,31	18.381.013,66
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.205.721,18 €			(848.762,93 €)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.339.721,18		948.762,93
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	1.339.721,18	0,00	948.762,93
Eigenkapital insgesamt / Übertrag		62.723.823,95	61.378.769,81

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		31.12.2015
	in €	in €	in €
Eigenkapital insgesamt / Übertrag		62.723.823,95	61.378.769,81
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		289.917,49	303.010,44
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.592.815,24		32.720.449,38
2. Erhaltene Anzahlungen	1.155.294,75		1.119.641,75
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	48.507,57		52.962,26
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	583.817,97		434.660,01
5. Sonstige Verbindlichkeiten	49.963,79	32.430.399,32	40.922,17
davon aus Steuern 8.580,89 €			(5.936,53 €)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit - €			(- €)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		0,00	0,00
Bilanzsumme		95.444.140,76	96.050.415,82

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR 2016 BIS 31. DEZEMBER 2016

FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR 2016 BIS 31. DEZEMBER 2016	Geschäftsjahr		Vorjahr a. F.	Vorjahr - unter Anwendung des BilRUG -
	in €	in €	in €	in €
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.719.378,82		10.816.818,28	10.824.286,54
b) aus Betreuungstätigkeit	20.760,40		20.760,40	20.760,40
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	47.096,08	10.787.235,30	31.627,29	48.433,25
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		7.604,43	25.490,39	25.490,39
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		3.734,64	3.296,88	3.296,88
4. Sonstige betriebliche Erträge		434.447,94	157.393,91	133.119,69
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.551.263,61		3.599.405,98	3.601.416,51
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5.599,09	3.556.862,70	5.310,33	5.310,33
Rohergebnis		7.676.159,61	7.450.670,84	7.448.660,31
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	975.691,36		942.769,26	942.769,26
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	224.837,73	1.200.529,09	220.805,72	220.805,72
davon für Altersversorgung 31.104,58 €			(33.743,87 €)	(33.743,87 €)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.851.794,67	2.919.366,63	2.919.366,63
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		632.294,67	621.716,77	619.706,24
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		7.359,00	10.387,40	10.387,40
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.417.410,37	1.558.160,17	1.558.160,17
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			- 1.198.239,69	-
11. Ergebnis nach Steuern		1.581.489,81	-	1.198.239,69
12. Sonstige Steuern		241.768,63	249.476,76	249.476,76
Jahresüberschuss		1.339.721,18	948.762,93	948.762,93
13. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		1.339.721,18	948.762,93	948.762,93
14. Bilanzgewinn		0,00	0,00	0,00



Anhang des Jahresabschlusses

ZUM 31. DEZEMBER 2016

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Wohnungsbaugenossenschaft Schönebeck eG hat ihren Sitz in Schönebeck und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Stendal (GnR 2053).

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt worden. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen - Ost. Die enthaltenen Sonderposten ergeben sich aus dem DMBiG.

Die GuV-Rechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Durch die erstmalige Anwendung der geänderten Umsatzerlösendefinition nach § 277 Abs. 1 idF des BilRUG im Geschäftsjahr 2016 sind die Angaben des Geschäftsjahres bei folgenden Posten der Gewinn- und Verlustrechnung nicht mit den Vorjahreszahlen vergleichbar:

- › Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung
- › Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen
- › Sonstige betriebliche Erträge
- › Aufwendungen für Hausbewirtschaftung
- › Sonstige betriebliche Aufwendungen

Aus diesem Grunde wurde die Gewinn- und Verlustrechnung gemäß Art 75 Abs. 2 S. 3 EGHGB um eine dritte Spalte - Vorjahr unter Anwendung des BilRUG - erweitert. Darüber hinaus werden die Forderungen aus Gestattungsverträgen (31.12.2016: 11.116,26 €) gemäß BilRUG unter dem Posten "Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen" ausgewiesen. Der Vorjahreswert in Höhe von 10.892,14 € ist unter dem Posten "Sonstige Vermögensgegenstände" erfasst.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei der Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden ist von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen worden.

Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegt eine Nutzungsdauer von vier Jahren zugrunde.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen, das insbesondere Grundstücke und Wohngebäude umfasst, ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet.

Modernisierungskosten (Anbau von Balkonen), die zu einer Erweiterung des Vermögensgegenstandes führen, wurden als Herstellungskosten aktiviert. Die Herstellungskosten setzen sich aus Fremdkosten (547,4 T€) und Eigenleistungen in Höhe von 3,7 T€ zusammen. Die aktivierten Eigenleistungen umfassen die, auf Basis von Stundennachweisen des angestellten Bautechnikers für seine Überwachungs- u.a. Tätigkeiten, aktivierten Arbeitsleistungen (Basis: Personalkosten). Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden drei Wohngebäude sowie unbebaute Grundstücksflächen veräußert. Die Bilanzierung der Abgänge unter "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten" sowie unter "Grundstücke ohne Bauten" erfolgte im Zeitpunkt des Übergangs des wirtschaftlichen Eigentums.

Gemäß Artikel 67 EGHGB wurden die niedrigeren Wertansätze für Grundstücke ohne Bauten, die auf Abschreibungen nach § 253 Abs. 4 HGB a.F. beruhten, beibehalten. Der Buchwert der betreffenden Grundstücke wurde zum 31.12.16 dadurch um 350,9 T€ beeinflusst.

Bei diversen Grundstücken erfolgten Zuschreibungen (Wertaufholungen) gemäß § 253 Abs. 5 S. 1 HGB, da die Gründe für die in 2007 vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen entfallen sind, wie folgt:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	154.473,27 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.358,00 €
	171.831,27 €

Maßstab für den am Abschlussstichtag beizulegenden Wert ist der Bodenrichtwert.

Unter dem Posten "Technische Anlagen und Maschinen" werden die Buchwerte von drei Photovoltaikanlagen ausgewiesen.

Die Zugänge unter "Anlagen im Bau" betreffen die Anschaffungs-/ Herstellungskosten für in 2016 käuflich erworbene bebaute Grundstücke. Die Bilanzierung der Zugänge erfolgte im Zeitpunkt des Übergangs des wirtschaftlichen Eigentums. Die Herstellungskosten für Sanierung/ Umbau der Gebäude setzen sich ausschließlich aus Fremdkosten zusammen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.



Die planmäßigen linearen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Sachanlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

Wohnbauten:	auf Basis der Restnutzungsdauer; Nachträgliche Herstellungskosten auf Grund von Modernisierungen von Wohngebäuden werden bei den Abschreibungen ganzjährig berücksichtigt.
Außenanlagen:	auf Basis der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 10 Jahren;
Geschäfts- und andere Bauten:	auf Basis der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 30 und 40 Jahren für Garagen und 50 Jahren für das Verwaltungsgebäude
Betriebs- und Geschäftsausstattung:	Abschreibungssätze zwischen 5 % und 33,3 % p.a.; Abschreibungen auf Zu- und Abgänge werden zeitanteilig vorgenommen; Geringwertige Wirtschaftsgüter werden gemäß § 6 Abs. 2 EStG im Jahr des Zuganges in voller Höhe abgeschrieben und als fiktiver Abgang im Anlagenspiegel erfasst
Technische Anlagen und Maschinen:	Abschreibungssatz von 5 % p.a.

Umlaufvermögen

Im Umlaufvermögen sind leerstandsabhängige Wertberichtigungen zu den unfertigen Leistungen aus noch abzurechnenden Betriebskosten in Höhe von 110,0 T€ und Zuführungen zu den Einzelwertberichtigungen bei Mietforderungen infolge des zu erwartenden Ausfallrisikos in Höhe von 0,3 T€ vorgenommen worden. Darüber hinaus wurden Forderungen aus Vermietung wegen Uneinbringlichkeit in Höhe von 9,9 T€ direkt abgeschrieben.

Rückstellungen

Passivierungspflichtige sonstige Rückstellungen wurden gemäß § 249 Abs. 1 S. 1 HGB i.V.m. § 253 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

Entwicklung des Anlagevermögens

	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN			
	Stand	Zugänge	Abgänge	Stand
	01.01.2016	2016	2016	31.12.2016
	in €	in €	in €	in €
Immaterielle Vermögensgegenstände	15.396,51			15.396,51
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	151.379.613,65	551.602,47	4.970.828,39	146.960.387,73
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.772.972,10			1.772.972,10
Grundstücke ohne Bauten	950.394,94		151.546,45	798.848,49
Technische Anlagen und Maschinen	598.785,70			598.785,70
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	634.707,05	34.318,92	71.216,91	597.809,06
Anlagen im Bau	0,00	500.721,02		500.721,02
Bauvorbereitungskosten	27.308,41	200,00		27.508,41
Sachanlagen gesamt	155.363.781,85	1.086.842,41	5.193.591,75	151.257.032,51
Anlagevermögen insgesamt	155.379.178,36	1.086.842,41	5.193.591,75	151.272.429,02

In der Position "Unfertige Leistungen" sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 1.228.220,01 € (Vorjahr: 1.220.615,58 €) enthalten.

In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen enthalten:

Rückstellung für Betriebskosten	189.750,00 €
Rückstellung für Prüfungskosten	24.000,00 €
Rückstellung für Steuerberatungskosten	2.400,00 €
Rückstellung für interne Jahresabschlusskosten, Urlaubsansprüche, Berufsgenossenschaftsbeitrag, Arbeitnehmerjubiläen	35.152,64 €
Rückstellung für Veröffentlichung des Jahresabschlusses zum 31.12.15/16	2.133,25 €
Rückstellung für Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen	36.481,60 €
	289.917,49 €

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
Forderungen aus Vermietung	28.308,32	21.302,52
Sonstige Vermögensgegenstände	637,69	8.833,92
Gesamtbetrag	28.946,01	30.136,44

ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE		
kumuliert 01.01.2016	Abschreibungen Geschäftsjahr	auf Abgänge	Zuschrei- bungen	kumuliert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2016	Buchwert 01.01.2016
in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €
14.457,51	939,00			15.396,51	0,00	939,00
64.804.706,88	2.745.669,79	3.117.019,74	154.473,27	64.278.883,66	82.681.504,07	86.574.906,77
409.467,11	30.665,68		17.358,00	422.774,79	1.350.197,31	1.363.504,99
468.245,28		117.311,45		350.933,83	447.914,66	482.149,66
280.821,28	29.939,28			310.760,56	288.025,14	317.964,42
545.161,44	44.580,92	71.216,91		518.525,45	79.283,61	89.545,61
					500.721,02	0,00
					27.508,41	27.308,41
66.508.401,99	2.850.855,67	3.305.548,10	171.831,27	65.881.878,29	85.375.154,22	88.855.379,86
66.522.859,50	2.851.794,67	3.305.548,10	171.831,27	65.897.274,80	85.375.154,22	88.856.318,86

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	INSGESAMT		DAVON RESTLAUFZEIT			GESICHERT*	Art der Sicherung
	in €	in €	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
			in €	in €	in €		
Verbindlichk. ggü. Kreditinstituten (Vorjahr)	30.592.815,24 (32.720.449,38)	1.944.178,40 (1.691.747,98)	8.048.044,87 (7.333.351,14)	20.600.591,97 (23.695.350,26)	30.592.815,24 (32.720.449,38)	GPR, Zess, GPR, Zess, Verpf	
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	1.155.294,75 (1.119.641,75)	1.155.294,75 (1.119.641,75)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	48.507,57 (52.962,26)	48.507,57 (52.962,26)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	583.817,97 (434.660,01)	583.817,97 (434.660,01)					
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	49.963,79 (40.922,17)	49.963,79 (40.922,17)					
Gesamtbetrag (Vorjahr)	32.430.399,32 (34.368.635,57)	3.781.762,48 (3.339.934,17)	8.048.044,87 (7.333.351,14)	20.600.591,97 (23.695.350,26)	30.592.815,24 (32.720.449,38)		

* GPR = Grundpfandrecht, Zess = Forderungsabtretung, Verpf = Verpfändung Bankguthaben

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde bzw. außergewöhnliche Erträge enthalten:

Posten „Sonstige betriebliche Erträge“

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	18.234,30 €
Buchgewinne aus dem Verkauf bebauter und unbebauter Grundstücke	111.956,35 €
Zuschreibungen (Wertaufholungen) bei Grundstückskosten	171.831,27 €

Die Erträge aus der Aufzinsung der Forderungen aus Abrissfördermitteln in Höhe von 521,61 € wurden unter dem Posten "Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge" ausgewiesen.

D. SONSTIGE ANGABEN

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile im Sinne des § 271 Abs. 1 HGB an anderen Unternehmen. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Beschäftigte Arbeitnehmer

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8	1
Technische Mitarbeiter	3	
Mitarbeiter Bereich Hauswarte	1	4
Auszubildende	3	
Gesamt	15	5

Mitgliederbewegung

Anfang (01.01.2016)	3.120
Zugang	178
Abgang	170
Ende (31.12.2016)	3.128

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 15.889,05 €

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V.

Olvenstedter Straße 66
39108 Magdeburg

Mitglieder des Vorstandes

Detlef Eitzeroth, Vorsitzender
Karl-Ulrich Voigt

Mitglieder des Aufsichtsrates

Klaus-Dieter Fuhrmann, Vorsitzender
Ilona Böttcher
Torsten Müller
Axel Lueg, Stellvertreter
Frank Schuttpelz
Ralf Göcker
Matthias Goldschmidt
Katrin Rockmann
Friedrich Husemann

E. WEITERE ANGABEN

Die Bilanz wurde unter Berücksichtigung der vollständigen Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Nach den Bestimmungen der Satzung haben Vorstand und Aufsichtsrat nach einer gemeinsamen Beratung am 23.05.2017 folgenden Beschluss gefasst:

Der Jahresüberschuss für 2016 in Höhe von 1.339.721,18 € wird wie folgt verwendet:

Einstellung in "Gesetzliche Rücklage" in Höhe von	134.000,00 €
Einstellung in "Andere Ergebnisrücklagen" in Höhe von	1.205.721,18 €
= Bilanzgewinn für 2016	0,00 €

Der Jahresabschluss muss gemäß GenG noch durch die Vertreterversammlung festgestellt und der Ergebnisverwendung zugestimmt werden.

Schönebeck, 23.05.2017



Detlef Eitzeroth **Karl-Ulrich Voigt**

Der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft
Schönebeck eG

Bericht

DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat der Wohnunsgenossenschaft Schönebeck eG hat auf der Grundlage unserer Satzung in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und in internen Beratungen über die Geschäftsabläufe beraten und notwendige Beschlüsse gefasst. Insgesamt hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2016 10-mal getagt.

Der Aufsichtsrat wurde in den Beratungen vom Vorstand in schriftlicher und mündlicher Form über die aktuelle wirtschaftliche Lage der Genossenschaft informiert. Die Erfüllung der geplanten Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die Budgeteinhaltung, die Liquiditäts- und Leerstandsentwicklung gehörten zur Regelberichterstattung. Im Fokus standen auch die Geschäftsaktivitäten des Vorstandes bezüglich des Verkaufs der Wohnungen in der Straße der Jugend und die Grundstückkäufe in Bad Salzelmen.

Der Aufsichtsrat hat diese Geschäfte unter dem Aspekt der Zukunftserwartungen beurteilt und den Vorstand in seinen Handlungen unterstützt.

Zur Wahrnehmung seiner Aufgaben bediente sich der Aufsichtsrat seiner Ausschüsse

- › dem Personalausschuss,
- › dem Finanzausschuss,
- › dem Bau- und Modernisierungsausschuss.

Auch im Geschäftsjahr 2016 hat der Aufsichtsrat seine satzungsgemäße Funktion in voller Verantwortung wahrgenommen und den Vorstand in der Geschäftstätigkeit beraten, gefördert und beaufsichtigt.

Gesetzliche Pflichtprüfung nach § 53 GenG

Der Prüfungsverband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V. hat den Jahresabschluss 2015 unserer Genossenschaft geprüft.

Die Prüfung umfasste die Feststellung der wirtschaftlichen Lage und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie die Führung der Mitgliederliste.

Der Aufsichtsrat hat die Prüfungsergebnisse in einer gemeinsamen Sitzung mit der Prüferin und in mehreren internen Beratungen ausgewertet. Der Prüfungsbericht wurde von allen Aufsichtsratsmitgliedern zur Kenntnis genommen.

Der Jahresabschluss 2015 wurde uneingeschränkt bestätigt. Dem Vorstand und dem Aufsichtsrat wurde bescheinigt, dass sie den gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen nachgekommen sind.

Jahresabschluss 2016 und Lagebericht

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2016 und den Lagebericht am 23.05.2017 geprüft und bestätigt.

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass im Lagebericht zum Geschäftsjahr 2016 die Geschäftsabläufe zutreffend dargestellt sind. Mögliche Risiken und Chancen für die weitere erfolgreiche Entwicklung der Genossenschaft wurden aus Sicht des Aufsichtsrates im erforderlichen Umfang dargestellt.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor, den Jahresabschluss 2016 und den Lagebericht in der vorgelegten Form zu bestätigen, der vorgeschlagenen Verwendung des Jahresüberschusses zuzustimmen und den Bericht über die gesetzliche Prüfung gemäß § 59 GenG des Jahresabschlusses 2015 zur Kenntnis zu nehmen.

Der Aufsichtsrat dankt den Vertreterinnen und Vertretern sowie dem Vorstand und den Mitarbeitern der Geschäftsstelle für die im Geschäftsjahr 2016 geleistete Arbeit.

Klaus-Dieter Fuhrmann,
Aufsichtsratsvorsitzender



IMPRESSUM

Herausgeber

Wohnungsbaugenossenschaft Schönebeck eG
Wilhelm-Hellge-Straße 105a
39218 Schönebeck
Telefon: 03928 - 78 44 55
Telefax: 03928 - 78 44 99
E-Mail: service@wbgsbk.de
www.wbgsbk.de

Fotos

WBG Schönebeck, Dirk Mahler,

Illustrationen

Hoffmann und Partner Werbeagentur, Magdeburg

Text, Redaktion

Wohnungsbaugenossenschaft Schönebeck

Konzept, Gestaltung

Hoffmann und Partner Werbeagentur, Magdeburg

Druck, Weiterverarbeitung

Grafisches Centrum Cuno GmbH & Co. KG, Calbe (Saale)



WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT SCHÖNEBECK EG

Wilhelm-Hellge-Straße 105a
39218 Schönebeck

Telefon: 03928 - 78 44 55
Telefax: 03928 - 78 44 99
E-Mail: service@wbgsbk.de
www.wbgsbk.de

Öffnungszeiten der Geschäftsstelle:

Montag: 08:30-12:00 und 13:00-15:00 Uhr
Dienstag: 08:30-12:00 und 13:00-18:00 Uhr
Mittwoch: 08:30-12:00 und 13:00-15:00 Uhr
Donnerstag: 08:30-12:00 und 13:00-15:00 Uhr
Freitag: 08:30-12:00

Außerhalb unserer Sprechzeiten sind
wir nach vorheriger Terminvereinbarung
gern für Sie da.

