



WBG UCKERMARK TEMPLIN

Besser wohnen und leben!

LAGEBERICHT 2019



FINDE DEIN ZUHAUSE!



Wohnungsbaugenossenschaft „Uckermark“ Templin eG

Zehdenicker Straße 10 | 17268 Templin | Telefon: 03987 40524

E-Mail: info@wbg-templin.de | Internet: www.wbg-templin.de



Inhalt

Lagebericht 2019

A. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS	4
1. Grundlagen der Tätigkeit	4
2. Bestand und Wirtschaftseinheiten	4
3. Vermietungsgeschäft	5
4. Investitionen	5
5. Personal	5
B. WIRTSCHAFTLICHE LAGE	6
1. Ertragslage	6
2. Finanzlage	6
3. Vermögenslage	7
C. CHANCEN-, RISIKO-UND PROGNOSEBERICHT	8
Gewinn und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2019 bis 31.12.2019	9
Bilanz zum 31.12.2019	10
Anhang des Jahresabschlusses 2019	12
A. Allgemeine Angaben	12
B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	12
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	12
D. sonstige Angaben	13
Anlage 1: Anlagenspiegel	14
Anlage 2: Verbindlichkeitspiegel	16
Bericht des Aufsichtsrates	17
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	18

A. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS

1. Grundlagen der Tätigkeit

1957 wurde die Wohnungsbaugenossenschaft „Uckermark“ Templin eG gegründet. Zweck der Genossenschaft ist die vorrangige gute, sichere und sozialverantwortliche Wohnungsverorgung der Mitglieder der Genossenschaft. Mit 1076 Einheiten per 31.12.2019 und ca. 5.545 T€ Umsatzerlösen ist die Genossenschaft eines der größten Wohnungsunternehmen in Templin.

Das genossenschaftliche Geschäftsjahr 2019 verlief wie in den Vorjahren erfolgreich. Der bilanzielle Eigenkapitalanteil beträgt rund 49 Prozent. Im Rahmen der Neubautätigkeiten wurden Kreditverbindlichkeiten gegenüber Banken in Höhe von 3.000,0 T€ aufgenommen. Die Bankbestände weisen per 31.12.2019 ein Guthaben von insgesamt 3.491,2 T€ auf. Der hohe Geldbestand resultiert aus den noch nicht abgeschlossenen und abgerechneten Neubautätigkeiten.

Der Jahresüberschuss beträgt rund 1.077,8 T€. Das positive Ergebnis resultiert überwiegend aus der Hausbewirtschaftung. Gegenüber der Planung sind die Aufwendungen in der Instandhaltung um rund 48,5 T€ geringer ausgefallen. Die Ursachen sind eine vorsichtige Planung, operative Einsparungen und verschobene Maßnahmen.

2. Bestand und Wirtschaftseinheiten

Darüber hinaus wurden Ende 2019 für Dritte insgesamt 27 Eigentumswohnungen in 3 Eigentümergemeinschaften verwaltet (Vorjahr 40 Wohnungen).

Veränderungen des eigenen Wohnungsbestandes resultieren in 2019 unter anderem aus:

- Zukauf von 6 Wohnungen und 3 Gewerbe (Mühlenstraße 2)
- Zukauf einer Immobilie aus der Zwangsversteigerung (Bahnhofstraße 5/ 5a)
- Fertigstellung von 4 Wohneinheiten nach Grundrissänderung und Sanierung (Am Mühlentor 2)



Am Mühlentor 2

Am 31.12.2019 setzte sich der Bestand an bewirtschafteten Einheiten in der Genossenschaft wie folgt zusammen:

	31. Dezember 2019		Vorjahr	
	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche
Wohnungen	1.062	61.528	1.052	60.200
Gewerbeeinheiten	14	2.113	11	1.679
	1.076	63.641	1.063	61.879
Garagen/ Einstellplätze	484		371	
	1.560	63.641	1.434	61.879

Des Weiteren hat sich der Bestand an Parkflächen durch den Zukauf des Objektes Mühlenstraße 2 und den Ausbau der Stellflächen im Bereich Dargersdorfer Straße und Ringstraße um 93 um Stellplätze erhöht. Darüber hinaus wurden neue Fahrradboxen in einigen Beständen aufgestellt.

3. Vermietungsgeschäft

Der Wohnungsleerstand der Genossenschaft belief sich am 31.12.2019 auf 0,3 Prozent (Vorjahr 1,6 Prozent). In der Uckermark lag der durchschnittliche Leerstand bei 5,3 Prozent (2018).

Die Fluktuationsrate im Wohnungsbestand betrug im Geschäftsjahr 6,8 Prozent (Vorjahr 9,3 Prozent). Die Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft, hatten einen Anteil von 2,1 Prozent (Vorjahr 2,0 Prozent). Insgesamt ist die Fluktuationsrate stabil. Dies zeigt, dass die Genossenschaft ihre Mitglieder gut, sicher und nachhaltig mit Wohnungen versorgen kann.

Die vereinnahmten Nutzungsgebühren (Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen) erhöhten sich im Geschäftsjahr auf 4.148,6 T€ (Vorjahr 3.968,8 T€). Insgesamt veränderte sich das Soll der Nutzungsgebühren im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr um 179,8 T€. Die Änderungen resultieren überwiegend aus Zukäufen, Neuvermietungen und Sanierungskosten.

Den umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 1.539,2 T€ (Vorjahr 1.386,1 T€) stehen Vorauszahlungen für vermietete Objekte von insgesamt 1.449,2 T€ (Vorjahr 1.394,3 T€) gegenüber.

4. Investitionen

Das gesamte Investitionsvolumen wies 2.342,1 T€ (Vorjahr 2.499,3 T€) aus. Für zwei Anlagen im Bau wurden 2019 rund 1.752,8 T€ aufgewandt. Im Bereich der Grundstücke mit

Wohnbauten wurde ein Objekt in Höhe von 1.498,3 T€ aktiviert, dort erfolgte bereits im Jahr 2018 bereits der Zahlungsabfluss. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stiegen zum Stichtag auf 16.872,7 T€ (Vorjahr 15.449,8 T€) an. Davon entfallen 918,3 T€ auf Altschulden (Vorjahr 1.187,5 T€). Zur Finanzierung der Neubautätigkeit (Hof Zehdenicker Straße 10 in Templin) wurde Fremdkapital in Höhe von 3.000,0 T€ aufgenommen.

Aufwendungen für nichtaktivierungspflichtigen Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden 2019 mit 1.006,5 T€ (Vorjahr 1.055,0 T€) getätigt. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

- Für komplexe Instandhaltungsmaßnahmen wurden 194,2 T€ aufgewandt
- Die Kosten für die laufende periodische Instandhaltung betrugen 389,8 T€ daran hatten die Gewerke Aufzug (25,3 T€), Maler-/Belag (110,6 T€), Heizung/Sanitär (110,1 T€), Fenster-/ Türen (19,4 T€), Dachdecker (15,9 T€), Elektro (23,1 T€) den Hauptteil
- Auf individuelle Modernisierung entfielen 224,1 T€
- Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen im Bereich Außenanlagen 134,5 T€

Darüber hinaus entfielen 63,9 T€ auf sonstige Instandhaltungskosten bzw. Instandhaltung im Bereich der Wohnungseigentümergemeinschaften.

5. Personal

Neben dem Vorstand waren am 31.12.2019 insgesamt 10 Mitarbeiter/innen in der Genossenschaft tätig. 6 Mitarbeiter/innen arbeiten im kaufmännischen und 4 im technischen Bereich.



Ausstattungsbeispiel in der Knehdener Straße 2b



Wohnhof Zehdenicker Straße 10

B. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

1. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2019 wurde mit einem Jahresüberschuss von 1.077,8 T€ abgeschlossen. Die Veränderung des Jahresüberschusses resultiert im Wesentlichen aus den gesunkenen Instandhaltungskosten (- 48,5 T€), den Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (204,4 T€) und den Anstieg der Betriebskosten (119,3 T€), sowie den verringerten Personalaufwendungen (-51,6 T€). Die Veränderung bei

den anderen Umsatzerlösen und Erträgen begründen sich aus dem Baukostenzuschuss für das Objekt Puschkinstraße 23/24 und den Erstattungen aus Versicherungsleistungen, welche die Genossenschaft im Jahr 2019 erhalten hat. Änderungen bei den Personalkosten sind ursächlich in den neu abgeschlossenen Vorstandsverträgen. Die Nettokaltmieten für Wohnungen betragen im Dezember 2019 durchschnittlich 5,49 € pro m² Wohnfläche (Vorjahr 5,42 €). Fi2.

Am 31.12.2019 setzte sich der Bestand an bewirtschafteten Einheiten in der Genossenschaft wie folgt zusammen:

	2019		2018		T€
	T€	%	T€	%	
<i>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</i>	5.538,8	93,3	5.334,4	91,8	204,4
<i>andere Umsatzerlöse und Erträge</i>	247,1	4,1	462,1	8,0	-215,0
<i>Bestandsveränderung</i>	153,1	2,6	11,5	0,2	141,6
	5.939,0	100,0	5.808,0	100,0	131,0
<i>Betriebskosten und Grundsteuer</i>	-1.435,2	-24,2	-1.315,9	-22,7	-119,3
<i>Instandhaltungsaufwand</i>	-1.006,5	-16,9	-1.055,0	-18,2	48,5
<i>Personalaufwendungen</i>	-620,2	-10,4	-671,8	-11,6	51,6
<i>Abschreibungen</i>	-820,9	-13,8	-781,8	-13,5	-39,1
<i>Zinsaufwand</i>	-334,9	-5,7	-283,1	-4,9	-51,8
<i>übrige Aufwendungen</i>	-380,7	-6,4	-297,0	-5,1	-83,7
	-4.598,4	-77,4	-4.404,6	-76,0	-193,8
<i>Geschäftsergebnis</i>	1.340,6	22,6	1.403,4	24,0	-62,8
<i>Zins- und Beteiligungsergebnis</i>	0,5		0,4		0,1
<i>Steuerergebnis</i>	-263,3		-150,0		-113,3
Jahresergebnis	1.077,8		1.253,8		-176,0

2. Finanzlage

Die finanzielle Lage der Genossenschaft stellte zu allen Zeiten im Geschäftsjahr sicher, dass die für die Finanzierung des laufenden Geschäfts und der geplanten Investitionen einzusetzenden Mittel stets zur Verfügung standen und somit alle Zahlungsverpflichtungen erfüllt werden konnten. Risiken aus Finanzinstrumenten bestehen nicht. Die Fälligkeiten der

Verbindlichkeiten sowie deren Sicherheit sind in der Anlage 2 des Anhangs (Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2019) dargestellt. Der Finanzmittelbestand am 31.12.2019 betrug 3.491,2 T€. Darin enthalten sind noch nicht verwendete Baukostendarlehen in Höhe von 2.420,4 T€. Durch die Streuung des Kreditportfolios ist die Genossenschaft nicht von einzelnen Kreditinstituten abhängig.

3. Vermögenslage

Die Veränderung im Anlagevermögen resultiert hauptsächlich aus dem Bereich Anlagen im Bau (1.752,8 T€), der Aktivierung im Bereich der Grundstücke mit Wohnbauten (458,9 T€) und der Aktivierung für nachträgliche Herstellungskosten (69,3 T€). Das Umlaufvermögen erhöhte sich vorwiegend durch die Zunahme an flüssigen Mitteln (1.437,6 T€). Das Eigenkapital veränderte sich um 1.229,6 T€, hauptsächlich durch den Jahresüberschuss. Die Rückstellungen verringerten sich insgesamt um 47,2 T€. Wesentlichen Anteil

daran hatte die Auflösung von sonstigen Rückstellungen. Das langfristige Fremdkapital veränderte sich um 1.422,9 T€. Dies ist im Wesentlichen begründet in der Neuaufnahme eines Kredites für die Neubautätigkeit.

Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich um insgesamt 354,6 T€. Die Veränderung resultiert vorwiegend aus der Auszahlung der Pensionskasse (395,6 T€). Hier erfolgt die Auszahlung im Jahr 2020. Gleichzeitig sind die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (53,1 T€) gestiegen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich zum Ende des Geschäftsjahres wie folgt dar:

Vermögen	31. Dez 19		Vorjahr		Veränderung T€
	T€	Prozent	T€	Prozent	
<i>Anlagevermögen</i>	32.360,2	89,4	30.839,1	92,7	1.521,1
<i>Umlaufvermögen</i>	3.839,7	10,6	2.402,1	7,2	1.437,6
<i>Rechnungsabgrenzung</i>	12,8	0,0	11,6	0,1	1,2
Gesamtvermögen	36.212,7	100,0	33.252,8	100,0	2.959,9
Kapital					
<i>Eigenkapital</i>	18.334,8	50,8	17.105,2	51,4	1.229,6
<i>Rückstellungen</i>	174,3	0,5	221,5	0,7	-47,2
<i>langfristige Verbindlichkeiten</i>	16.872,7	46,6	15.449,8	46,5	1.422,9
<i>kurzfristiges Fremdkapital</i>	830,9	2,3	476,3	1,4	354,6
Gesamtkapital	36.212,7	100,0	33.252,8	100,0	2.959,9

In dieser Darstellung wurde folgende Verrechnung vorgenommen:

	2019	2018
<i>Bilanzsumme</i>	37.661,9	34.638,9
<i>Betriebskostenvorlagen mit Vorschüssen der Mieter</i>	-1.449,2	-1.386,1
<i>Bilanzvolumen</i>	36.212,7	33.252,8

C. CHANCEN-, RISIKO-UND PROGNOSEBERICHT

Unser Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf der Unternehmensplanung und der regelmäßigen Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche, insbesondere die Entwicklung des Wohnungsmarktes, der Bevölkerung und des Kapitalmarktes, in die Betrachtung einbezogen. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar, allerdings stehen die steigenden Anforderungen an das Wohnen im Konflikt zu den absehbar sinkenden Einkommensverhältnissen einiger Bevölkerungsgruppen. Grundsätzlich erwarten wir auch für die Zukunft eine günstige Vermietungssituation.

Weitere Entwicklungschancen werden wir bei absehbaren Baumaßnahmen (Am Mühlentor 2 und Bahnhofstraße 5) wahrnehmen. Das gleiche gilt für punktuelle Ankäufe von Wohnungsbeständen in attraktiven Wohnlagen. Wohnungsverkäufe sind nicht geplant.

Die Bankgeschäfte sind geordnet.

Für das Geschäftsjahr 2020 rechnen wir mit einer Nutzungsgebühr von ca. 4.000,0 T€ und einem Jahresüberschuss von rund 1.100,0 T€. Auch die nächsten 10 Jahre wird unser Jahresergebnis, aus heutiger Sicht, positiv sein. Für Instandhaltungen bei Gebäuden und Außenanlagen sind im Geschäftsjahr 2020 ca. 1.000,0 T€ geplant.

Kennziffern wie die Leerstandquote, die Liquidität und das hohe Eigenkapital zeugen von einer absoluten und relati-

ven Stabilität der Genossenschaft. Aus diesen Gründen ist eine akute Gefährdung der finanziellen Entwicklung in der nahen Zukunft nicht erkennbar.

Insgesamt betrachtet bestehen gute Voraussetzungen, die Marktsituation der Genossenschaft in den kommenden Jahren zu stärken und die Ertragskraft kontinuierlich zu verbessern.

Allerdings ist die aktuelle Situation in Bezug auf die derzeit vorherrschende Pandemie nicht zu unterschätzen. Wir rechnen bei einer Verschärfung der Situation mit höheren Mietausfällen. Mögliche Ursachen sehen wir in der Kurzarbeit und betriebsbedingten Kündigungen. Bereits begonnene Baumaßnahmen können sich in der schon angespannten Marktlage weiter verzögern. Dies wird sich entsprechend auf die Ertragslage auswirken.

Wohnungsbaugenossenschaft „Uckermark“ Templin eG

DER VORSTAND

Jeannette Zyganda

Anke Junker-Füchsel

Templin, 03.04.2020



zukünftiges Neubauprojekt
Am Mühlentor 2

Gewinn und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

1. Januar bis 31. Dezember 2019	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.538.818,74		5.334.381,73
b) aus Betreuungstätigkeit	6.008,37		10.848,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	90,50	5.544.917,61	43.459,62
2. Bestandsänderungen noch nicht abgerechnete Betriebskosten		153.093,05	11.469,75
3. Sonstige betriebliche Erträge		240.987,62	407.827,07
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.435.204,96		1.315.896,48
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.006.492,52	2.441.697,48	1.054.974,25
5. Rohergebnis		3.497.300,80	3.437.115,44
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	497.545,23		490.152,57
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung (15.731,94 €)	122.673,41	620.218,64	181.692,23
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		820.910,98	781.765,39
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		367.934,61	297.818,61
9. Erträge aus Beteiligungen		462,17	390,87
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		-	5,01
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		334.870,60	283.111,30
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		263.281,33	150.000,00
13. Ergebnis nach Steuern		1.090.546,81	1.252.971,22
14. sonstige Steuern	-	12.772,49	- 833,68
15. Jahresüberschuss		1.077.774,32	1.253.804,90
16. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-	538.887,16	- 626.902,45
17. Bilanzgewinn		538.887,16	626.902,45

Bilanz zum 31.12. 2019

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		8.787,54	10.565,54
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	30.156.827,94		28.913.929,00
2. Bauten auf fremden Grundstücken	1,00		1,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	214.588,93		189.040,93
4. Anlagen im Bau	1.979.630,87		226.831,09
5. geleistete Anzahlungen	-	32.351.048,74	1.498.321,81
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		409,03	409,03
Anlagevermögen insgesamt		32.360.245,31	
B Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen	1.539.170,92		1.386.077,87
2. andere Vorräte	11.921,48	1.551.092,40	13.190,79
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	18.880,23		57.282,49
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	-		-
3. sonstige Vermögensgegenstände	227.707,30	246.587,53	236.035,59
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.491.198,08	2.095.615,05
Umlaufvermögen gesamt		5.288.878,01	
C Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	5.064,79		7.232,05
2. aktive Rechnungsabgrenzung	7.723,18	12.787,97	-
D Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung			
1. Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen	-	-	4.342,45
Bilanzsumme		37.661.911,29	34.638.874,69

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 340,00 (Vorjahr 0,00)			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	101.400,00		111.400,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.740.150,00		1.695.125,00
3. ausgekündigten Geschäftsanteilen	5.400,00	1.846.950,00	150,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	4.359.958,13		4.359.958,13
2. Gesetzliche Rücklage gemäß §7 Ziff.2 GenG	9.796.314,81		9.796.314,81
3. andere Ergebnisrücklagen (Einstellung Bilanzgewinn 2018) (Einstellung ½ Jahresüberschuß 2019)	1.792.692,06 626.902,45 538.887,16		626.902,45 15.948.965,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	-		-
2. Jahresüberschuss	1.077.774,32		1.253.804,90
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	- 538.887,16	538.887,16	- 626.902,45
Eigenkapital insgesamt		18.334.802,16	
B Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	132.530,15		134.175,00
2. sonstige Rückstellungen	41.816,00	174.346,15	87.304,68
C Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.872.742,68		15.449.822,17
2. Erhaltene Anzahlungen	1.449.247,11		1.394.325,06
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	171.478,84		153.905,42
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	224.336,12		171.228,46
5. sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern € 11.746,60 (Vorjahr € 0,00) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 395.609,22 (Vorjahr € 0,00)	434.958,23	19.152.762,98	31.361,06
Bilanzsumme		37.661.911,29	34.638.874,69

Anhang des Jahresabschlusses 2019

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Uckermark“ Templin eG hat ihren Sitz in Templin und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Neuruppin (GnR 31 NP) eingetragen.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2019 entspricht den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB). Dabei finden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für die Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 (Formblatt VO) Beachtung.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist entsprechend dem § 275 (2) HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren ausgestellt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die „Immateriellen Vermögensgegenstände“ werden zu den Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgt zu den historischen Anschaffungs-/ Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. In den Herstellungskosten sind keine Zinsen für Fremdkapital enthalten.

Planmäßige Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Die Abschreibungen der Wohngebäude, erfolgen nach der angenommenen Restnutzungsdauer von 50 Jahren.

Eine Abschreibung von nachträglichen Herstellungskosten für Gebäude (Modernisierungskosten) erfolgt über 50 Jahre. Für andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung wird die Nutzungsdauer auf 3 - 15 Jahre festgelegt.

Nichtwohngebäude werden mit 3 – 4 Prozent abgeschrieben. Das Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

„Unfertige Leistungen“ werden zu den Anschaffungskosten bilanziert und sind bereits um die erwarteten Umlagenausfälle für leerstehende Wohnungen in ausreichender Höhe gemindert.

Die Forderungen und Flüssigen Mittel werden zum Nennbetrag ausgewiesen. Den Ausfallrisiken von Forderungen wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Sonstige Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagenspiegel (Anlage 1) verwiesen.

Die Zugänge (einschließlich Umbuchungen) im Anlagevermögen ergeben sich überwiegend durch die Aktivierung der Kosten im Bereich „Grundstücke mit Wohnbauten“, insbesondere für

- Erwerb Wohn- und Geschäftshaus in der Innenstadt (1.498,3 T€),
- Erwerb eines Wohnhauses aus der Zwangsversteigerung (458,9 T€),
- Nachträgliche Herstellungskosten – Aufzug (69,3 T€),

und bei den „Anlagen im Bau“ für die Neubaumaßnahmen zweier Wohnbauten (1.752,8 T€).

Abgänge im Anlagevermögen betreffen im Wesentlichen die Aussonderung defekter, überalterter bzw. nicht mehr brauchbarer Betriebs- und Geschäftsausstattungen.

Im Anlagevermögen erfolgte eine Umstrukturierung. Die Position „Grundstücke mit Geschäftsbauten“ wurde zur Position „Grundstücke mit Wohnbauten“ umgegliedert, da es sich bei den Objekten um überwiegend Wohnraum handelt. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst.

Die Position „unfertige Leistungen“ umfasst ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019, die bereits um die erwarteten Umlagenausfälle für leerstehende Wohnungen in ausreichender Höhe verringert sind.

Außer für die in der Position „sonstige Vermögensgegenstände“ bilanzierten Forderungen aus Instandhaltungsrücklagen für Wohnungseigentümergeinschaften in Höhe von 201,2 T€ bestehen keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr.

Die Sonderrücklage (4.360,0 T€) und die satzungsgemäße Rücklage (9.796,3 T€) haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.077,8 T€ ab. Davon sind 538,9 T€ mit Erstellung des Jahresabschlusses per 31.12.2019 in die „anderen Ergebnisrücklagen“ eingestellt worden, sowie der Bilanzgewinn 2018 (626,9 T€). Somit weist die Position „andere Ergebnisrücklagen“ einen Betrag in Höhe von 1.791,7 T€ aus.

„Steuerrückstellungen“ wurden gebildet für die Körperschaftsteuer 2019 in Höhe von 66,3 T€ und für die Körperschaftsteuer 2018 in Höhe von 66,2 T€.

In den „sonstigen Rückstellungen“ sind insbesondere Rück-

stellungen für Abschluss- und Prüfungskosten (35,0 T€) und Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (3,3 T€) enthalten.

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen (Anlage 2).

Die Bilanzposition „sonstige Verbindlichkeiten“ auf der Passivseite enthält im Wesentlichen die Verbindlichkeiten aus der Pensionszahlung (395,6 T€).

2. Gewinn- und Verlustrechnung

In den „sonstigen betrieblichen Erträgen“ sind keine wesentlichen periodenfremden und außergewöhnlichen Erträge enthalten. Die „sonstigen betrieblichen Erträge“ enthalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 40,7 T€ und aus der Ausbuchungen von Verbindlichkeiten in Höhe von 21,5 T€ sowie von Kostenerstattungen durch Mieter in Höhe von 48,7 T€. In den „sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sind keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen enthalten.

D. sonstige Angaben

1. Beteiligungen

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 Prozent an anderen Unternehmen.

2. Personal

Neben dem Vorstand waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 10 Mitarbeiter/innen in der Genossenschaft beschäftigt. 6 Mitarbeiter/innen arbeiten im kaufmännischen und 4 im technischen Bereich.

3. Mitgliederbewegung

Insgesamt haben sich die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder zum Ablauf des Geschäftsjahres um 45,0 T€ auf 1.740,1 T€ erhöht.

Ende 2019 waren die Mitglieder mit 11.601 gezeichneten Anteilen zu je 150,- € an der Genossenschaft beteiligt. Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Am 01.01.2019 hatte die Genossenschaft 1.056 Mitglieder. Im Laufe des Geschäftsjahres ergaben sich 76 Zugänge und 74 Abgänge. Zum 31.12.2019 hatte die Genossenschaft 1.058 Mitglieder.

4. Kautions

Durch die Genossenschaft werden treuhänderisch für 3 Eigentümergemeinschaften, Bankkonten verwaltet. Für die betreuten Objekte werden zum Bilanzstichtag Bankbestände von 174,8 T€ verwaltet.

Darüber hinaus verwaltet die Genossenschaft nach dem Erwerb der Häuser Mühlenstraße 2, Am Mühlentor 2, Neuer

Ring 29,31,034-36 und Neuer Weg 7, 7c–Treuhandkonten für diverse Mietkautionen mit einem Guthaben in Höhe von 43,8 T€ zum Jahresende.

5. finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen keine finanziellen Verpflichtungen die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

6. Prüfungsverband

Der zuständige Prüfungsverband ist der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., Lentzeallee 107, 14195 Berlin.

7. Mitglieder des Vorstandes

Jeannette Zyganda- hauptamtlich / Vorsitzende
Anke Junker-Füchsel- nebenamtlich

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Detlef Schenk- Vorsitzender
Jörg-Peter Schulz
Otto Schallhorn

9. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Bilanz noch in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

10. Gewinnverwendung

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.077.774,32 € ab.

Davon sind 538.887,16 € mit Erstellung des Jahresabschlusses per 31.12.2019 in die „anderen Ergebnisrücklagen“ eingestellt worden.

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 538.887,16 € in die „anderen Ergebnisrücklagen“ einzustellen.

Wohnungsbaugenossenschaft Uckermark Templin eG

DER VORSTAND

Jeannette Zyganda
Anke Junker-Füchsel

Templin, 03.04.2020

Anlage 1: Anlagenbeispiel

Bezeichnung	AK/HK01.01.2019	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen +/-	AK/HK 31.12.2019	kumulierte Abschreibungen 01.01.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	40.014,88				40.014,88	29.449,34
Summe Immat. VG	40.014,88	0,00	0,00	0,00	40.014,88	29.449,34
<u>Sachanlagen</u>						
Grundstücke mit Wohnbauten *)	42.780.833,16	528.318,80		1.498.321,81	44.807.473,77	13.866.904,16
Bauten auf fremden Grundstücken	3.084,06				3.084,06	3.083,06
Betriebs- und Geschäftsaust.	519.340,87	60.947,31	-14.819,75		565.468,43	330.299,94
Anlagen in Bau	226.831,09	1.752.799,78			1.979.630,87	0,00
Geleistete Anzahlungen	1.498.321,81			-1.498.321,81	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	45.028.410,99	2.342.065,89	-14.819,75	0,00	47.355.657,13	14.200.287,16
<u>Finanzanlagen</u>						
Beteiligungen	409,03	0,00	0,00	0,00	409,03	0,00
Summe Finanzanlagen	409,03	0,00			409,03	
Summe Anlagevermögen	45.068.834,90	2.342.065,89	-14.819,75	0,00	47.396.081,04	14.229.736,50

Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit			kumulierte Abschreibungen 31.12.2019	Buchwert 31.12.2019	Buchwert 31.12.2018
	Zugängen/Zu- schreibungen	Abgängen	Umbuchungen +/-			
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1.778,00				31.227,34	8.787,54	10.565,54
1.778,00	0,00	0,00	0,00	31.227,34	8.787,54	10.565,54
783.741,67				14.650.645,83	30.156.827,94	28.913.929,00
				3.083,06	1,00	1,00
35.391,31		14.811,75		350.879,50	214.588,93	189.040,93
				0,00	1.979.630,87	226.831,09
				0,00	0,00	1.498.321,81
819.132,98	0,00	14.811,75	0,00	15.004.608,39	32.351.048,74	30.828.123,83
				0,00	409,03	409,03
					409,03	409,03
820.910,98	0,00	14.811,75	0,00	15.035.835,73	32.360.245,31	30.839.098,40

*) Die Vorjahreswerte (AK/HK 01.01.2019, kumulierte Abschreibungen 01.01.2019 und Buchwerte 31.12.2018) beim Bilanzposten "Grundstücke mit Wohnbauten" beinhalten die Vorjahreswerte des Bilanzposten "Grundstücke mit Geschäftsbauten".



LEBEN IN DER
GENOSSENSCHAFT
SEIT 1957

Anlage 2: Verbindlichkeitsspiegel

davon Restlaufzeiten

Verbindlichkeiten	Insgesamt EUR	unter einem Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.872.742,68	1.720.780,00	4.896.910,00	10.255.052,68	Grundpfandrechte:
(Vorjahr)	15.449.822,17	1.561.933,00	5.592.496,00	8.295.393,17	15.449.822,17
Erhaltene Anzahlungen	1.449.247,11	1.449.247,11	-	-	
(Vorjahr)	1.394.325,06	1.394.325,06	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	171.478,84	171.478,84	-	-	
(Vorjahr)	153.905,42	153.905,42	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	224.336,12	137.402,07	78.374,05	8.560,00	
(Vorjahr)	171.228,46	151.968,46	8.560,00	10.700,00	
sonstige Verbindlichkeiten	434.958,23	434.958,23	-	-	
(Vorjahr)	31.361,06	31.361,06	-	-	
Gesamtbetrag	19.152.762,98	3.913.866,25	4.975.284,05	10.263.612,68	
(Vorjahr)	17.200.642,17	3.293.493,00	5.601.056,00	8.306.093,17	

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 seine Aufgaben und Pflichten nach dem Genossenschaftsgesetz und Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft „Uckermark“ Templin eG vollumfänglich wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung der Genossenschaft regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit kontinuierlich überwacht.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat in 7 gemeinsamen Sitzungen umfassend mündlich und durch schriftliche Vorlagen über aktuelle Geschäftsentwicklungen. Dies umfasste beispielsweise die Vermietungssituation, den Fortschritt der Bauaktivitäten und der Bestandentwicklung sowie deren Finanzierungen. Der Vorstand bezog den Aufsichtsrat als Ausdruck der vertrauensvollen Zusammenarbeit zwischen den Organen frühzeitig in strategische Überlegungen ein und ein Meinungs austausch bzw. Abstimmungsprozess begann lange vor förmlichen Beschlussfassungen.

In der Aufsichtsratsitzung im Januar 2020 wurden die Ergebnisse der Jahresabschlussprüfung 2018 mit dem Prüfer des Prüfungsverbandes, Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., ausgewertet und dabei zum wiederholten Mal die außerordentlich gute wirtschaftliche Situation hervorgehoben.

Der Aufsichtsrat hat der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung mit Anhang sowie dem Lagebericht mit der Darstellung zukünftiger Chancen und Risiken für die Genossenschaft einstimmig zugestimmt.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes vollinhaltlich an und empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss in der vorliegenden Form festzustellen und den vorliegenden Beschlussvorlagen die Zustimmung zu geben.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und allen Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Geschäftsjahr 2019 erfolgreich geleistete Arbeit. Einen besonderen Dank richten wir an die Mitglieder und Geschäftspartner für das der Genossenschaft entgegengebrachte Vertrauen.

Detlef H. Schenk
Aufsichtsratsvorsitzender

Templin, 20.04.2020



F. ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

Vorstehender Bericht ist das Ergebnis unseres gesetzlichen Prüfungsauftrages nach § 53 GenG im Rahmen der Prüfung der Genossenschaft. Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Im Rahmen dieser Prüfung haben wir den in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschluss einschließlich des Lageberichtes für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung ihrer 1.072 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat. Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben. Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben. Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Anforderungen und stellt die Situation der Genossenschaft zutreffend dar. Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität. Der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2019 ist wie im Vorjahr maßgeblich durch den Überschuss des umsatzstärksten Kostenträgers Vermietung beeinflusst. Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Berlin, den 29. Mai 2020

**BBU
Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.**



Nächste Fahrradbox in der Ringstraße 20 aufgestellt



Gerade in der derzeitigen Pandemie, liegt uns Ihre Gesundheit am Herzen – Gesichtsmasken für unsere Mitglieder.



Knehdener Straße 2b



Neues Dienstfahrzeug für unseren Hausmeister Herrn Leder

DAS VORSTANDSTEAM



Jeannette Zyganda

hauptamtlich • Vorsitzende



Anke Junker-Füchsel

nebenamtlich

Impressum

Herausgeber: Wohnungsbaugenossenschaft „Uckermark“ Templin eG

Druck: WIRmachenDruck, Mühlbachstraße 7, 71522 Backnang

Layout: Nordkurier Mediengruppe GmbH & Co. KG

