

Bericht zur Prüfung des Jahresabschlusses per 31.12.2018 (zusammengefasstes Prüfungsergebnis)

In der Zeit vom 23.09.2019 bis 13.11.2019 (mit Unterbrechung) erfolgte gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz die gesetzliche Pflichtprüfung der wirtschaftlichen Tätigkeit in der Wohnungsbaugenossenschaft "Eisenbahn" e.G.

Prüfer war der gesetzliche Prüfungsverband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V.

Beauftragter Prüfer nach § 55 Genossenschaftsgesetz waren die Verbandsprüfer Frau Gallinski, Frau Duczek, Herr Uhlig.

Als Prüfungsergebnis kann zusammengefasst folgendes festgestellt werden (Zitat aus dem Prüfungsbericht):

„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 einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses, der hierfür die Verantwortung trägt.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand der Genossenschaft ist insbesondere die Bewirtschaftung ihrer 2030 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung und Jahresabschluss der Genossenschaft.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Im Geschäftsjahr 2018 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 998,8 Tsd. € erwirtschaftet. Die Ergebnisverbesserung gegenüber dem Vorjahr um 85,0 Tsd. € resultiert insbesondere aus der Verbesserung des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung um 289,8 Tsd. €, dem eine Verringerung des neutralen Ergebnisses um 220,1 Tsd. € entgegenwirkt.

Die Verbesserung des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung um 289,8 Tsd. € ist im Wesentlichen auf um 122,6 Tsd. € gestiegene Istmieten, um 54,8 Tsd. € gesunkene Zinsaufwendungen, um 47,5 Tsd. € geringere Instandhaltungskosten sowie um 66,0 Tsd. € geringere Verwaltungskosten zurückzuführen.

Die Verschlechterung des neutralen Ergebnisses um 220,1 Tsd. € ist insbesondere auf Abfindungen in Höhe von 128,0 Tsd. € sowie um 85,3 Tsd. € geringere Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens zurückzuführen.

Die Instandhaltungskosten einschließlich aufwandwirksam erfasster Modernisierungskosten im Rahmen der Sanierung von Wohnungen belaufen sich im Geschäftsjahr 2018 auf 11,58 € je m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 11,97 € je m² Wohn- und Nutzfläche).

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltungskosten liegt in 2018 bei 19,86 € je m² Wohn- und Nutzfläche und verdeutlicht die gute Innenfinanzierungskraft der Genossenschaft.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die Mietgliederliste enthält die nach § 30 Genossenschaftsgesetz erforderlichen Angaben.

Magdeburg, 14. November 2019

gez. Mottl
Wirtschaftsprüferin“