



60
Jahre

Besser
Wohnen

2014

GESCHÄFTSBERICHT

Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft eG



Organe der Genossenschaft Aufsichtsrat Vorstand Vertreter	02
Kennzahlen im Jahresvergleich	06
Lagebericht	07
Bilanz	17
Gewinn- und Verlustrechnung	19
Anhang	20
Anlagenspiegel	23
Verbindlichkeitspiegel	24



Besser Wohnen

Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft eG
Karl-Marx-Straße 45, 15890 Eisenhüttenstadt

gegründet am: 26.05.1954

Im Genossenschaftsregister unter Nr. 93 beim
Amtsgericht Frankfurt (Oder) eingetragen

Organe der Genossenschaft:

Aufsichtsrat

Ingo Krüger | Vorsitzender
Barbara Foerster | Stellv. Vorsitzende
Eckhard Wilberg
Wolfgang Westphal

Vorstand

Verena Rühr-Bach | Vorsitzende
André Häusler

Vertreter | Ersatzvertreter

Vorname	Name	Straße	Funktion
Wahlkreis I			
Elke	Kuhn	Straße der Solidarität 21	Vertreterin
Hans-Joachim	Meier	An der Holzwolle 27	Vertreter
Gabriele	Hahne	Grünstraße 46	Vertreterin
Petra	Gabrich	Beeskower Straße 105	Vertreterin
Siegmund	Scholz	Grünstraße 46	Vertreter
Eberhard	Heilemann	Plantagenstraße 51	Vertreter
Melanie	Schulz	Beeskower Straße 91	Vertreterin
Angela	Uhlmann	Wilhelmstraße 68	Vertreterin
Rita	Thieme	Plantagenstraße 59	Vertreterin
Harald	Peisker	Wilhelmstraße 84	Vertreter
Jacqueline	Krüger	An der Holzwolle 38	Vertreterin
Silvia	Schulze	Beeskower Straße 81	Vertreterin
Siegmund	Ollnow	An der Holzwolle 24	Vertreter
Christina	Zöllner	An der Holzwolle 32	Ersatzvertreterin
Henry	Marckwardt	Beeskower Straße 97	Ersatzvertreter
Eckhard	Dubro	Wilhelmstraße 94	Ersatzvertreter
Lothar	Knofe	Grünstraße 51	Ersatzvertreter
Karin	Buchholz	Wilhelmstraße 96	Ersatzvertreterin
Jörg	Heimann	Wilhelmstraße 56	Ersatzvertreter
Renate	Dammaschke	Wilhelmstraße 82	Ersatzvertreterin
Wahlkreis II			
Bernd	Junghardt	Rosenstraße 21	Vertreter
Wilfried	Steinberg	Poststraße 88	Vertreter
Ramona	Meine	Mittelschleuse 42	Vertreterin
Karl-Heinz	Müller	Mittelschleuse 43	Vertreter
Horst	Schumann	Rosenstraße 6	Vertreter
Erika	Wosch	Birkenweg 12	Vertreterin
Werner	Oebser	Rosenstraße 10	Vertreter
Heinz	Denecke	Weinbergstraße 14	Vertreter
Günter	Mauritz	Semmelweisstraße 31	Vertreter
Horst	Eglins	Semmelweisstraße 28	Vertreter
Wolfgang	Hasching	Rosenstraße 23	Vertreter
Angelika	Franke	Rosenstraße 25	Vertreterin
Udo	Ramisch	Weinbergstraße 19	Vertreter
Marita	Lewandowski	Mittelschleuse 8	Vertreterin
Silvia	Franke	Rosenstraße 20	Vertreterin
Wolfgang	Winckler	Semmelweisstraße 36	Vertreter
Ramona	Henschel	Birkenweg 16	Vertreterin

Vorname	Name	Straße	Funktion
---------	------	--------	----------

Wahlkreis II

Ramona	Weinert	Birkenweg 19	Vertreterin
Susanne	Ganthur	Semmelweisstraße 39	Vertreterin
Michael	Siemund	Robert-Koch-Straße 24	Vertreter
Martina	Schober	An der Schleuse 44	Vertreterin
Marina	Göldner	Mittelschleuse 41	Ersatzvertreterin
Antje	Graneß	Rosenstraße 18 a	Ersatzvertreterin
Dieter	Schumacher	Weinbergstraße 14	Ersatzvertreter
Gabriele	Dauterstedt	Weinbergstraße 9	Ersatzvertreterin
Elvira	Mauritz	Semmelweisstraße 31	Ersatzvertreterin
Manfred	Hildebrandt	Mittelschleuse 9	Ersatzvertreter
Dieter	Pankow	Mittelschleuse 50	Ersatzvertreter

Wahlkreis III

Werner	Hofmann	Nadelwehrring 10	Vertreter
Mattias	Kühn	Nadelwehrring 35	Vertreter
Elke	Dortschack	Nadelwehrring 25	Vertreterin
Katrin	Hanisch	Chopinring 7	Vertreterin
Viktor	Kluge	Chopinring 20	Vertreter
Klaus	Schober	Nadelwehrring 42	Vertreter
Susann	Henschel	Stadthafenweg 6	Vertreterin
Herbert	Müller	Chopinring 4	Vertreter
Bärbel	Riehn	Nadelwehrring 18	Vertreterin
Marion	Steyer	Chopinring 9	Vertreterin
Andrea	Diepold	Chopinring 16	Vertreterin
Petra	Lüttge	Nadelwehrring 40	Vertreterin
Werner	Grund	Chopinring 3	Vertreter
Thomas	Henn	Nadelwehrring 30	Ersatzvertreter
Frank	Busch	Chopinring 15	Ersatzvertreter
Thomas	Rüling	Nadelwehrring 3	Ersatzvertreter
Ulrich	Pfau	Nadelwehrring 41	Ersatzvertreter
Bernd	Berger	Nadelwehrring 40	Ersatzvertreter
Dirk	Edel	Nadelwehrring 23	Ersatzvertreter

Wahlkreis IV

Reinhard	Peckhold	Friedrich-List-Straße 5	Vertreter
Rainer	Kroll	Lilienthalring 27	Vertreter
Marie-Louise	Hardell-Illgen	Lilienthalring 23 a	Vertreterin
Gabriele	Klar	Archenholdingring 24	Vertreterin
Günter	Ott	Lilienthalring 23 a	Vertreter
Manfred	Roy	Friedrich-List-Straße 44	Vertreter

Vorname	Name	Straße	Funktion
---------	------	--------	----------

Wahlkreis IV

Peter	Weider	Friedrich-List-Straße 50	Vertreter
Erich	Kohl	Archenholding 12	Vertreter
Helmut	Zacher	Friedrich-List-Straße 66	Vertreter
Andrea	Gödicke	Friedrich-List-Straße 13	Vertreterin
Hannelore	Stadtkus	Friedrich-List-Straße 68	Vertreterin
Dirk	Leupolt	Friedrich-List-Straße 23	Vertreter
Andreas	Liske	Friedrich-List-Straße 56	Vertreter
Horst	Schenk	Lilienthalring 23	Vertreter
Georg	Schulze	Archenholding 3	Vertreter
Christel	Gimpel	Lilienthalring 30	Vertreterin
Christa	Bohnenstengel	Lilienthalring 2	Ersatzvertreterin
Wilfried	Braun	Archenholding 6	Ersatzvertreter
Harri	Lehmann	Friedrich-List-Straße 58	Ersatzvertreter
Karola	Wunsch	Friedrich-List-Straße 44	Ersatzvertreterin
Ronald	Schmidt	Lilienthalring 23	Ersatzvertreter

Wahlkreis V

Lothar	Hermann	An der Schleuse 16	Vertreter
Diana	Stoll	Goethestraße 11	Vertreterin
Hartmut	Fechner	An der Schleuse 52	Vertreter
Klaus	Beschoner	An der Schleuse 45	Vertreter
Veronika	Becker	An der Schleuse 43	Vertreterin
Walter	Laube	An der Schleuse 49	Vertreter
Karin	Hampe	Fürstenberger Straße 5	Vertreterin
Petra	Rahn	Herderstraße 7	Vertreterin
Ines	Beschoner	An der Schleuse 45	Vertreterin
Ina	Ortmann	Glogower Ring 14	Vertreterin
Werner	Koschmieder	Kastanienhof 11	Ersatzvertreter
Olaf	Kaebisch	An der Schleuse 14	Ersatzvertreter
Jens	Lange	An der Schleuse 56	Ersatzvertreter
Josef	Kozauer	Glogower Ring 28	Ersatzvertreter
Gerd	Stein	An der Schleuse 52	Ersatzvertreter
Steffi	Schulz	Karl-Marx-Straße 64	Ersatzvertreterin
Regina	Gappenberger	Fürstenberger Straße 5	Ersatzvertreterin
Edda	Turi	Herderstraße 7	Ersatzvertreterin



Blütenpracht im V. Wohnkomplex Rosenstraße/Birkenweg

VERGLEICH DER JAHRE 2014 UND 2013

	2014	2013
Bilanzsumme	155.622 TEuro	152.187 TEuro
Anlagevermögen	140.175 TEuro	138.745 TEuro
Rückstellungen	3.848 TEuro	4.581 TEuro
Eigenkapital	57.720 TEuro	58.220 TEuro
Wohnungsbestand (ohne Gästewohnungen)	5 049 WE	5 094 WE
Mitglieder	4 947	4 967
Geschäftsguthaben	5.199 TEuro	5.226 TEuro

I. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFES

1. Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung

Die gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung in Deutschland verlief erfolgreich. Im Jahresdurchschnitt 2014 lag das Bruttoinlandsprodukt (BIP) geringfügig um 1,5 % höher als im Vorjahresdurchschnitt. Somit konnte nach zwei schwächeren Jahren ein deutliches Wirtschaftswachstum verzeichnet werden. Allerdings war die Konjunktur Deutschlands in 2014 von starken Schwankungen geprägt. Der Jahresanfang war dynamisch, im Sommerhalbjahr stagnierte die Konjunktur und erholte sich deutlich zum Ende des Jahres. Letztendlich übertraf das Wirtschaftswachstum den Durchschnittswert der letzten zehn Jahre um 1,2 %.

Die Immobilienwirtschaft war dabei eine tragende Säule, sie sorgte für Stabilität und Wachstum, wobei die Branche differenziert betrachtet werden muss, da die Bevölkerungsentwicklung regional sehr unterschiedlich verläuft. Großstädte verzeichnen ein Bevölkerungswachstum, gleichzeitig verlieren ländliche Räume an Einwohnern. Das führte zu hoher Nachfrage in den Ballungszentren und zu Wohnraumüberschuss in den ländlichen Regionen.

Eisenhüttenstadt zählt nach wie vor zu den Städten, die einen Bevölkerungsverlust zu verzeichnen haben. Die Tendenz der letzten Jahre, mehr Sterbefälle als Geburten, vollzog sich weiter. Die Statistiken veröffentlichten zwar eine Erhöhung der Einwohnerzahl auf 31 136 per Jahresende, allerdings wurden dabei die Bewohner des Erstaufnahmehauses für Asylbewerber mitgezählt. Um die Asylbewerber bereinigt lag die Einwohnerzahl zum Stichtag bei 27 205.¹ Die Trendberechnungen des Landesamtes für Statistik gehen davon aus, dass im Jahr 2020 in Eisenhüttenstadt 25 839 und im Jahr 2030 nur noch 22 264 Einwohner leben werden.²

2. Geschäfts- und Umsatzentwicklung

Zum Jahresende befanden sich 5 055 Wohnungen und 42 Gewerbeeinheiten im Eigentum der EWG eG. Die Reduzierung von 43 Wohnungen und 7 Gewerbeeinheiten

zum Bestand des Vorjahres resultiert im Wesentlichen aus Umbau- und Abrissmaßnahmen im Wohnpark an der Schleuse und aus dem Verkauf einzelner Bestände im Wohngebiet Schönfließ. Neben den Wohn- und Gewerbeeinheiten besitzt die EWG eG 75 Garagen und 427 Stellplätze. Hier erfolgte ein Zugang um 2 Garagen und 17 Stellplätze. Allein 16 Stellplätze resultieren dabei aus dem Neubau altenfreundliches Wohnen im Kastanienhof.

Das Geschäftsjahr 2014 wurde mit einem Jahresfehlbetrag von TEuro 472,6 (Vorjahr Jahresüberschuss TEuro 1.117,6) abgeschlossen. Ursächlich für die negative Entwicklung des Jahresergebnisses waren im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegene Aufwendungen in den Positionen Hausbewirtschaftung, Personal und sonstige betriebliche Aufwendungen.

Der signifikanteste Impuls auf die Änderung des Jahresergebnisses wurde von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen verursacht. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Aufwandsposition um TEuro 1.018,6 auf nunmehr TEuro 2.269,8 (Vorjahr TEuro 1.251,2). Im Wesentlichen wurde das durch abrissbedingte Umsetzungs- und Baumaßnahmen in Höhe von TEuro 874,5 (Vorjahr TEuro 88,1) sowie Aufwendungen für Gemeinschaftspflege in Höhe TEuro 324,1 (Vorjahr TEuro 174,5) ausgelöst.

Einen weiteren bedeutenden Einfluss auf die Veränderung des Jahresergebnisses üben die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung aus. Hier erhöhten sich die Aufwendungen für Instandhaltungen auf TEuro 3.982,9 (Vorjahr TEuro 3.378,2). Das entspricht einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr um TEuro 604,7. Zugleich wirkten Veränderungen in der Position Personalaufwand in Höhe von 164,2 TEuro.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung waren leicht rückgängig. Sie lagen am Bilanzstichtag bei TEuro 22.531,8, während im Vorjahr noch TEuro 22.570,0 erwirtschaftet wurden. Durch planmäßige Bautätigkeit gestiegene Sollmieten um TEuro 175,5 stehen rückläufige Erlöse aus abgerechneten Betriebs- und Heizkosten um TEuro 173,4 bei gleichzeitig gestiegenen Erlösschmälerungen um TEuro 46,2 gegenüber.

¹ <http://www.orte-in-deutschland.de/16077.html> Einwohnerentwicklung von Eisenhüttenstadt

² <http://www.lbv.brandenburg.de/623.html> Bevölkerungsvorausschätzung 2011 bis 2030 des Landes Brandenburg

Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit beliefen sich auf TEuro 69,3 und lagen damit um TEuro 7,6 niedriger als im Vorjahr. Das liegt darin begründet, dass in 2014 keine Projektbetreuung in Wohneigentumsobjekten durch ingenieurtechnisches Personal der EWG eG stattfand (Vorjahr TEuro 3,9). Auch erfolgten keine Entnahmen für Instandhaltungstätigkeit, die im Vorjahr einen Umfang von TEuro 4,5 eingenommen hatten.

Bei den Erlösen aus Lieferungen und Leistungen haben sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügige Veränderungen ergeben. Sie lagen mit TEuro 65,4 um TEuro 1,5 niedriger. Den Hauptanteil nehmen die Erträge aus den Fotovoltaikanlagen mit TEuro 24,3 und die Erträge aus dem Abschluss von Kabelverträgen für die Primacom mit TEuro 28,2 ein.

Zusammengefasst stellt sich die Umsatzentwicklung wie folgt dar:

	2014 TEuro	2013 TEuro
Erträge aus Sollmieten	16.116,6	15.936,5
Erträge aus Betreuungstätigkeit	69,3	76,9
Erträge aus Lieferungen und Leistungen	63,4	66,9

Die sonstigen betrieblichen Erträge konnten um TEuro 52,8 gesteigert werden und beliefen sich auf TEuro 1.641,7. Maßgeblich dafür waren Landesfördermittel für Abrissobjekte von TEuro 192,6 und Tilgungszuschüsse der KfW von TEuro 150,3. Dem steht ein Rückgang der Erträge

aus der Auflösung von Rückstellungen von TEuro 269,8 gegenüber. Ebenfalls reduzierten sich die Erträge aus Grundstücksverkäufen um TEuro 11,2.

Die Zinsen und ähnliche Erträge gingen mit TEuro 30,1 (Vorjahr TEuro 94,2) deutlich zurück. Neben den gesunkenen Zinsen für Bankguthaben ist die Veränderung der Abzinsung aus zu erwartenden Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Trink- und Abwasserzweckverband für Altanschießerbeiträge von TEuro 151,8 ursächlich dafür.

Die Erlösschmälerungen an Nettokaltmieten erhöhten sich auf TEuro 849,4 gegenüber dem Vorjahr TEuro 800,2. Ursächlich dafür war ein Leerstand an Wohnraum von 8,09 % per Geschäftsjahresende (Vorjahr 6,67 %). Das entsprach 409 Wohnungen. Der Leerstand war technisch bedingt und nicht strukturell.

Die Erlösschmälerungen entwickelten sich wie folgt:

	2014 TEuro	2013 TEuro
wegen Leerstand	849,4	800,2
wegen nicht umlegbarer Betriebs- und Heizkosten	437,3	460,8

3. Laufende Instandhaltung und Investitionen

Die Investitionstätigkeit der EWG eG war im Jahr 2014 von umfangreichen Baumaßnahmen geprägt. Im Wohnpark An der Schleuse konnte im Rahmen des 3. Bau-



Im Februar 2014 begann der Abriss der Gebäude auf dem Schulgelände zwischen der Straße der Republik und der Karl-Marx-Straße.



Der Glogower Ring 1 – 4 ist fertig.

abschnittes mit dem Glogower Ring 1 – 4 ein weiterer Wohnblock fertiggestellt und der Nutzung übergeben werden. Es entstanden im Rahmen umfangreicher Umbauten 23 Wohnungen und 2 Gewerbe mit modernster Ausstattung. Gleichzeitig wurde die Planung des 4. Bauabschnittes „Wohnen am Oder-Spree-Kanal“ abgeschlossen und mit der Modernisierung eines weiteren Wohnblockes begonnen.

Das Bauvorhaben am Kastanienhof wurde mit der Fertigstellung des 3. Bauabschnittes beendet. Weitere 16 Wohnungen konnten im Rahmen des seniorenfreundlichen Bauprojektes bezugsfertig an die Mieter übergeben werden.

Im Stadtzentrum wurde mit der Fertigstellung der Rosa-Luxemburg-Straße 17 – 20 der erste von zwei denkmalgeschützten Wohnblöcken an die Nutzer übergeben. Beide Wohnblöcke waren zuvor von der Eisenhüttenstädter Gebäudewirtschaft GmbH käuflich erworben worden. Es entstanden 24 familienfreundliche Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von insgesamt 2.070 m², die sich in 3- bis 5-Raumwohnungen unterteilen.

Auf dem im Jahr 2013 erworbenen ehemaligen Schulgelände (Karl-Marx-Straße 44/Straße der Republik 2a) wurden die Nebengebäude abgerissen. Der Abriss des zu Ausstellungszwecken vorgehaltenen Schulgebäudes erfolgt im IV. Quartal des Jahres 2015.

Für die Modernisierung von 4 Hochhäusern im Bereich der Fürstenberger Straße 5 und 7 sowie der Mittelschleuse 8 und 9 wurde mit der Bauplanung begonnen. Die Umsetzung der Baumaßnahmen ist für die Jahre 2015 und 2016 vorgesehen.

Für die laufende Instandhaltung und Instandsetzung wurden in 2014 TEuro 3.982,9 ausgegeben. Das sind TEuro 604,7 mehr als im Vorjahr. Hier lagen die Schwerpunkte vor allem bei der Erhöhung der Aufwendungen für die Instandsetzung von Leerwohnungen um TEuro 291,9 und der planmäßigen Instandsetzung um TEuro 682,4 im vermieteten Bestand. In diesem Zusammenhang wurden insbesondere Fassaden gedämmt, Fenster modernisiert und Dachinstandsetzungen vorgenommen. Außenanlagen und Spielplätze wurden neu gestaltet.

Die Instandhaltungskosten stellten sich folgendermaßen dar:

	2014 TEuro	2013 TEuro
laufende Instandhaltung	1.352,8	1.722,4
Instandsetzung	1.088,3	405,9
Instandhaltung Leerwohnungen	1.541,8	1.249,9
Gesamt	3.982,9	3.378,2

4. Finanzierungsmaßnahmen/Sicherungsgeschäfte

Der Finanzmittelbestand der EWG eG betrug am 31.12.2014 TEuro 5.307,9 (Vorjahr TEuro 1.656,4). Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen in voller Höhe und termingerecht nachzukommen. Die bestehenden Ansprüche aus kapitalbildenden Lebensversicherungen mit Rückkaufswerten wurden in einer Höhe von insgesamt TEuro 1.812,3 zum 01.10.2014 von der Versicherung ausgezahlt.

Die Darlehensverbindlichkeiten lagen am Stichtag bei TEuro 70.321,7 (Vorjahr TEuro 64.831,5). Diese unterteilen sich in Altkredite von TEuro 18.470,8 und Investitionskredite vom Kapitalmarkt von TEuro 38.150,3, des

Weiteren in Darlehen der Landesinvestitionsbank Brandenburg (ILB) und Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Höhe von TEuro 13.700,6.

Die Verschuldung lag bei 235,99 Euro/m² Wohn- und Gewerbefläche.

Darlehen, die in den nächsten 5 Jahren ihre Zinsbindung verlieren und noch keiner Anschlussfinanzierung unterliegen, bestehen wie folgt:

	Auslauf der Zinsbindung	Restschuld per 31.12.2014 TEuro
Hypothenbank		
Frankfurt AG	30.06.2016	436,6
Deutsche Kreditbank AG	30.07.2017	6.051,3
Deutsche Kreditbank AG	30.09.2017	4.468,7
Deutsche Kreditbank AG	30.01.2018	9.510,2
Deutsche Kreditbank AG	30.03.2018	3.394,7
Aareal Bank AG	30.04.2018	7.273,8
Deutsche Kreditbank AG	30.09.2019	2.544,3

Wesentliche Zinsänderungsrisiken sind nicht zu erwarten.

5. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Der Personalbestand entwickelte sich wie folgt:

	31. Dezember	
	2014	2013
Kaufmännische Angestellte (ohne Vorstand)	30	28
Technische Angestellte	8	7
sonstige Mitarbeiter (Hauswarte)	14	14
Auszubildende	3	6
Gesamt	55	55

Daneben waren zwei Vorstände beschäftigt.

Für die Weiterbildung der Mitarbeiter wurden innerbetriebliche und außerbetriebliche Fortbildungsmaßnahmen durchgeführt. Dafür wurden TEuro 24,3 aufgewendet. Besondere Beachtung wird auf die Ausbildung von jungem Fachpersonal gelegt. Ein Mitarbeiter absolviert einen Bachelorstudiengang und zwei Auszubildende bereiten sich auf ihren Abschluss zum Immobilienkaufmann vor.



Ein Juwel, das begeistert! Von der Verwandlung der Rosa-Luxemburg-Straße 17 – 20 konnten sich viele Interessenten beim Tag der offenen Tür überzeugen.

6. Risikomanagement

Die EWG eG hat ihr Risikomanagement weiter qualifiziert. Mithilfe des Reportings auf Basis der IT-Lösung avestrategy wurde das Berichtswesen teilweise erweitert und in bestimmten Themen optimiert. Der gesamte Planungsprozess beinhaltet die Jahre 2014 bis 2023 und konzentriert sich auf die Investitionsplanung, Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalflussrechnung, Liquiditätsplanung und einige ausgesuchte Kennzahlen.

In der Planungsphase, insbesondere im Zusammenhang mit dem Kauf weiterer Immobilienbestände war es besonders wichtig, die Beleihungswertsituation über den gesamten Bestand der Genossenschaft zu betrachten. Dazu wurde sich des Darlehens- und Beleihungswertmanagers von avestrategy bedient. Die üblichen Monatsberichte wurden in puncto Leerstandsüberwachung deutlich qualifiziert, um tatsächliche Leerstände von Wohnungen, für die kein Nachmieter vorhanden ist, schneller zu ermitteln. Daneben werden die Mietausfälle jeder Leerstandskategorie zugeordnet. Außerdem wird ein monatlicher Vermietungsbericht erstellt. Die Leerstands- und Vermietungsberichte bzw. Analysen als auch die Unternehmensplanung wird allen Mitarbeitern zur Information zugänglich gemacht.

Darüber hinaus erfolgt eine Risikoberichterstattung in Form von Kennzahlen und wesentlichen Geschäftsvorfällen gegenüber dem Aufsichtsrat mittels Quartalsberichten. Sondersitzungen wurden einberufen.

Der wichtigste Bestandteil des Risikomanagements bleibt der regelmäßige Planungsprozess, der sich über den Kurz- bis Mittelfristzeitraum erstreckt. Ständige Plan-/Ist-Vergleiche garantieren das Erkennen von Planabweichungen und machen Anpassungsprozesse deutlich.

7. Wesentliche, wichtige Vorgänge

Die Genossenschaft hat ihre strategische Ausrichtung für die kommenden Jahre neu festgelegt. Insbesondere der Abschluss einer Kooperationsvereinbarung der EWG eG mit der Stadt Eisenhüttenstadt, dem Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (MIL) und der Eisenhüttenstädter Gebäudewirtschaft GmbH (GeWi) war ausschlaggebend dafür. Mit dem käuflichen Erwerb



Altersgerecht ausgestattete Bäder bieten hohen Komfort.

von insgesamt 9 Wohnblöcken von der GeWi und dem Erhalt von Fördermitteln für deren Sanierung vom Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft und dem Zugeständnis der Genossenschaft, weitere Wohnungen ab dem Jahr 2021 abzureißen, sichert sich die EWG eG langfristig zukunftsfähige Wohnungsbestände im preiswerten Mietsegment.

Darüber hinaus hat die EWG eG Wohnungsbestände in Frankfurt (Oder) erworben, die es ermöglichen werden, auf einem größeren Immobilienmarkt als Eisenhüttenstadt erfolgreiche Vermietung durchzuführen. Dort wird der Markt nicht nur durch zwei große Wohnungsunternehmen dominiert. Neben einem sehr schwerfälligen Stadtumbauprozess in Frankfurt (Oder) begünstigt die Bevölkerungsstruktur eine wesentlich höhere Wohnungsnachfrage als in Eisenhüttenstadt. Gleiches wird vom Kauf eines Grundstückes und einer Immobilie im wachsenden Ort Neuzelle erwartet. Dort wird die EWG eG den bereits erfolgreich in Eisenhüttenstadt (Kastanienhof) praktizierten altengerechten Wohnungsneubau wiederholen.

Per 31.12.2014 war Bescheiden über Altanschießerbeiträge in Höhe von TEuro 734,7 beim Trink- und Abwasserzweckverband Oderaua (TAZV) widersprochen worden. Für das Jahr 2015 werden noch Bescheide in Höhe von ca. TEuro 510,0 erwartet, insgesamt bis 2016 TEuro 771,2. Zum Zeitpunkt des Erstellens des Lageberichtes war noch keine Entscheidung bezüglich der Widersprüche getroffen worden.



Vorstandsmitglieder Verena Rühr-Bach und André Häusler über Verantwortung, Pläne und Herausforderungen der EWG:

WORAUF SIND SIE BESONDERS STOLZ?

Verena Rühr-Bach: Dass uns unsere Mieter sowie Besucher und Gäste von Eisenhüttenstadt immer wieder sagen, wie schön sich die Stadt entwickelt hat. In solchen Momenten erlaube ich mir kurzzeitig stolz darauf zu sein, dass die Genossenschaft einen sehr großen Anteil daran hat.

WAS KANN DIE EWG TUN, UM JÜNGERE MENSCHEN IN EISENHÜTTENSTADT ZU HALTEN?

André Häusler: Niemand verlässt ohne Grund seine Heimat und damit auch Familie und Freunde. Natürlich können wir als Wohnungsbaugenossenschaft die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, wie z. B. die Anzahl der Arbeitsplätze in unserer Stadt, nur zu einem kleinen Teil beeinflussen. Aber wir können unseren Beitrag dazu leisten, Eisenhüttenstadt liebens- und lebenswert zu erhalten und entsprechend den Bedürfnissen seiner Einwohner zu verändern. Mit der Vitalisierung von Wohngebieten als Teil von Stadtumbau- und Stadtentwicklungskonzepten können wir Abwanderungstendenzen stoppen und Familien wieder für die Stadt gewinnen. Mit unserem Wohnen am Oder-Spree-Kanal und unserem ersten familienorientierten Wohnblock in der Rosa-Luxemburg-Straße konnten wir zeigen, dass Wohnen in guter Lage auch für Familien erschwinglich ist.

André Häusler: Alle Mieter, die sich für eine unserer Wohnungen entscheiden, profitieren vom Kapitalgewinn der Genossenschaft. Dieser besteht allerdings weniger in Zinsen. Unsere Renditen sind besser gepflegte Wohnungen in einem freundlichen Umfeld. Ob wir Spielplätze in gepflegten Außenanlagen errichten, barrierearme Wohnungen bauen oder unseren EWG Treff betreiben – Wohnen in der Genossenschaft heißt wohnen in einer starken Gemeinschaft. Das beste Beispiel für gelebte Genossenschaft ist der EWG Treff: Hier trifft man sich regelmäßig, plaudert miteinander und hat ein paar schöne Stunden.

WARUM IST WOHNEN IN DER GENOSSENSCHAFT BESONDERS ATTRAKTIV?

II. VERMÖGENSLAGE

Die folgende Übersicht stellt den Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft in zusammengefasster Form dar:

	31. Dezember				Veränderungen TEuro
	2014		2013		
	TEuro	%	TEuro	%	
Aktiva					
Langfristiger Bereich					
immaterielle Vermögensgegenstände	184,6	0,1	216,0	0,1	-31,4
Sachanlagen	139.965,6	94,2	138.504,1	95,6	1.461,5
Finanzanlagen	25,3	0,0	25,3	0,0	0,0
Geldbeschaffungskosten	76,1	0,1	87,9	0,1	-11,8
	140.251,6	94,4	138.833,3	95,8	1.418,3
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
zum Verkauf bestimmte Grundstücke	8,4	0,0	8,4	0,0	0,0
übriges Vorratsvermögen	10,1	0,0	12,6	0,0	-2,5
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.016,4	2,0	4.426,9	3,1	-1.410,5
liquide Mittel	5.307,9	3,6	1.656,4	1,1	3.651,5
andere Rechnungsabgrenzungsposten	7,1	0,0	5,5	0,0	1,6
	8.349,9	5,6	6.109,8	4,2	2.240,1
Bilanzvolumen	148.601,5	100,0	144.943,1	100,0	3.658,4
Passiva					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	68.647,4	46,2	69.504,8	48,0	-857,4
Sonderposten mit Rücklagenanteil	3.702,7	2,5	3.827,8	2,6	-125,1
Fremdkapital	70.321,7	47,3	64.831,5	44,7	5.490,2
Pensionsrückstellungen	2.509,8	1,7	2.385,4	1,7	124,4
	145.181,6	97,7	140.549,5	97,0	4.632,1
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	1.338,0	0,9	2.195,2	1,5	-857,2
Verbindlichkeiten	2.081,9	1,4	2.198,4	1,5	-116,5
	3.419,9	2,3	4.393,6	3,0	-973,7
Bilanzvolumen	148.601,5	100,0	144.943,1	100,0	3.658,4

Die unfertigen Leistungen (TEuro 7.020,4) wurden mit den erhaltenen Anzahlungen (TEuro 7.432,3) verrechnet. Das Sachanlagevermögen veränderte sich im Wesentlichen durch Investitionen in das Anlagevermögen (TEuro 6.360,3). Dem gegenüber standen planmäßige Abschreibungen (TEuro 4.717,4).

Das langfristige Kapital finanziert neben dem langfristigen Vermögen noch TEuro 4.930,0 im kurz- und mittelfristigen Bereich.

III. FINANZLAGE

Die Finanzlage der Genossenschaft war jederzeit ausgeglichen, sie konnte allen Finanzverpflichtungen termingerecht und in voller Höhe nachkommen. Die Liquidität lag per 31.12.2014 bei TEuro 5.307,9.

	Liquide Mittel in TEuro
2014	5.307,9
2013	1.656,4
2012	2.395,5
2011	2.476,3
2010	4.029,7



In unserer Ferienaktion spielten die jungen Hüpfher gegen die alten Hasen und hatten jede Menge Spaß.

IV. ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	2014		2013		Veränderungen TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	22.531,8	93,5	22.570,0	94,3	-38,2
andere Umsatzerlöse und Erträge	1.771,4	7,4	1.683,3	7,0	88,1
Bestandsveränderungen	-223,5	-0,9	-310,8	-1,3	87,3
	24.079,7	100,0	23.942,5	100,0	137,2
Betriebskosten und Grundsteuer	7.435,7	30,9	7.679,5	32,1	-243,8
Instandhaltungsaufwand	3.982,9	16,5	3.378,2	14,1	604,7
Personalaufwendungen	2.945,3	12,2	2.781,0	11,6	164,3
Abschreibungen	4.717,4	19,6	4.641,0	19,4	76,4
Zinsaufwand	3.010,8	12,5	3.123,0	13,0	-112,2
übrige Aufwendungen	2.367,7	9,8	1.329,0	5,6	1.038,7
	-24.459,8	-101,5	-22.931,7	-95,8	-1.528,1
Geschäftsergebnis	-380,1	-1,5	1.010,8	4,2	-1.390,9
Zins- und Beteiligungsergebnis	-113,5		137,4		-250,9
Ergebnis vor Steuern	-493,6		1.148,2		-1.641,8
Steuern	21,0		-30,6		51,6
Jahresergebnis	-472,6		1.117,6		-1.590,2

Das Geschäftsergebnis verteilt sich auf folgende Leistungssparten:

	2014		2013		Veränderungen TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Hausbewirtschaftung	93,7		1.503,6		-1.409,9
Verkaufsmaßnahmen	158,4		-71,0		229,4
Verwaltungsbetreuung	-392,9		-361,2		-31,7
Abrissmaßnahmen	-336,9		-84,4		-252,5
Mitgliederbetreuung	-254,3		-169,5		-84,8
Unternehmensentwicklung/Sonstiges	351,9		193,3		158,6
Geschäftsergebnis	-380,1		1.010,8		-1.390,9

V. CHANCEN UND RISIKEN DER VORAUSSICHTLICHEN ENTWICKLUNG



Weil moderner Wohnkomfort keine Frage des Alters ist, entstanden im Kastanienhof 19 – 20 seniorenfreundliche Wohnungen. Hier besteht die Möglichkeit, dass Senioren mit ihren Kindern in einer „Mehrgenerationen-WG“ wohnen.

Für eine weitere positive Entwicklung der EWG eG wurden in 2014 wichtige Basisentscheidungen getroffen. Der anhaltenden sinkenden Bevölkerungszahl Eisenhüttenstadts, verbunden mit einem gleichzeitigen Alterungsprozess der Mitglieder der Genossenschaft, kann damit optimal, wenngleich nicht risikofrei, begegnet werden.

Die Umsetzung der Kooperationsvereinbarung erfordert noch sehr vieler Einzelabstimmungen mit GeWi und MIL, vor allem was Kaufpreise, Sicherheiten und Wirtschaftlichkeit der Sanierungen der Wohnblöcke bei sozial verträglichen Mietpreisen betreffen. Insbesondere durch die gestiegenen Baupreise und die Notwendigkeit der Schaffung preiswerten Wohnraumes müssen Finanzierungsgespräche mit der ILB und dem MIL geführt werden. Außerdem ist die Stadt Eisenhüttenstadt aufgefordert, ihren Beitrag zur Umsetzung der Kooperationsvereinbarung offen zu legen. Des Weiteren ist heute noch nicht absehbar, ob die geplanten Jahreszahlen des Abrisses weiterer Wohnungsbestände der Genossenschaft überhaupt realistisch sind. Die Objekte unterliegen derzeit keinem Leerstand, es gäbe auch noch keinen adäquaten Wohnraum anzubieten, so dass ein gesteuerter Freizug

nicht möglich ist. Zum Zeitpunkt des Erstellens dieses Berichtes zeichnete sich außerdem bereits ab, dass sich der Freizug der Verkaufsböcke der GeWi ebenfalls zeitlich verzögert. Es deutet einiges darauf hin, dass der geplante Verkauf der ersten 3 Blöcke von der GeWi an die EWG eG frühestens Ende 2015 realisiert werden kann.

Die Genossenschaft wird bis 2018 leicht steigende Umsatzerlöse verzeichnen. In den Jahren 2019 bis 2022 rechnet man vorübergehend mit fallenden Umsatzerlösen. Bis 2023 werden infolge der Umsetzung der Kooperationsvereinbarung 474 Wohnungen vom Markt genommen. Daneben werden die von der GeWi noch käuflich zu erwerbenden 9 Wohnblöcke schrittweise (2 bis 2018 und 7 bis 2023) saniert und dem Markt wieder zugeführt. Aufgrund dessen rechnet die Genossenschaft mit erneut steigenden Umsatzerlösen ab 2023.

Verena Rühr-Bach
Vorstandsvorsitzende

André Häusler
Technischer Vorstand

AKTIVA

	31.12.2014		31.12.2013
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Softwarelizenzen		184.635,29	216.011,55
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	126.606.848,40		121.403.660,54
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.901.209,40		8.468.979,46
3. Grundstücke ohne Bauten	3.916.457,03		4.061.989,99
4. Technische Anlagen	283.061,48		287.487,36
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	472.061,81		543.886,64
6. Anlagen im Bau	216.228,78		3.584.462,53
7. Bauvorbereitungskosten	569.761,27	139.965.628,17	153.673,54
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		25.251,68	25.251,68
		140.175.515,14	138.745.403,29
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	7.650,90		7.650,90
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	719,30		719,30
3. Unfertige Leistungen	7.020.436,65		7.243.914,78
4. Andere Vorräte	10.112,36	7.038.919,21	12.568,48
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	61.242,48		60.969,00
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		23,48
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	87.947,14		78.603,33
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.867.181,17	3.016.370,79	4.287.320,11
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.307.913,43	1.656.437,91
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	76.051,37		87.900,97
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	7.121,29	83.172,66	5.481,20
		155.621.891,23	152.186.992,75
Kautionen		18.085,86	21.732,60

PASSIVA

	31.12.2014		31.12.2013	
	Euro	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	173.790,87		194.545,13	
2. der verbleibenden Mitglieder	5.017.845,06		5.027.567,42	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	7.516,11	5.199.152,04	4.294,92	
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:				
(31.12.2013			0,00	0,00)
II. Ergebnisrücklagen				
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs.2 DMBilG	4.109.721,91		4.109.721,91	
2. Sonderrücklage gemäß § 17 Abs.4 DMBilG	36.557,13		36.557,13	
3. Gesetzliche Rücklage	3.040.464,58		3.513.022,66	
4. Andere Ergebnisrücklagen	45.334.610,10	52.521.353,72	45.334.610,10	
III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust				
1. Jahresfehlbetrag	-472.558,08		1.117.560,03	
2. Entnahme aus Ergebnisrücklagen	472.558,08	0,00	-1.117.560,03	
		57.720.505,76	58.220.319,27	
B. Sonderposten mit Rücklageanteil		14.810.895,42	15.311.166,39	
C. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen	2.509.796,00		2.385.416,00	
2. Steuerrückstellungen	0,00		262.740,00	
3. Sonstige Rückstellungen	1.337.971,23	3.847.767,23	1.932.436,27	
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	70.321.700,45		64.856.639,06	
2. Erhaltene Anzahlungen	7.432.256,88		7.464.451,92	
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	112.393,65		105.802,43	
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.924,24		0,00	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.182.878,71		1.503.229,41	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	188.568,89	79.242.722,82	144.792,00	
davon aus Steuern	70.880,80			
(31.12.2013	42.680,48)			
		155.621.891,23	152.186.992,75	
Kautionen		18.085,86	21.732,60	

GEWINN UND VERLUST

	2014		2013
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.531.775,71		22.570.050,41
b) aus Betreuungstätigkeit	69.310,69		76.905,98
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	65.436,88	22.666.523,28	66.913,02
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen		-223.478,13	-310.805,33
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.641.703,08	1.588.893,98
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.104.458,41		10.698.725,31
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	13.713,58	11.118.171,99	14.055,30
5. Rohergebnis		12.966.576,24	13.279.177,45
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.268.938,48		2.132.943,56
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung			
davon für Altersversorgung:	261.096,58		
	(2013 249.801,94)	2.945.254,67	648.068,72
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.717.395,82	4.641.007,94
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.269.825,30	1.251.198,07
9. Erträge aus Beteiligungen		12.000,00	0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		30.119,92	94.172,09
davon aus Abzinsung:	99,00		
	(2013 60.286,57)		
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.166.539,69	3.124.297,78
davon aus Abzinsung:	155.718,32		
	(2013 1.310,13)		
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-90.319,32	1.575.833,47
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		20.996,97	-30.603,60
14. Sonstige Steuern		-403.235,73	-427.669,84
15. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss		-472.558,08	1.117.560,03
16. Entnahme			
a) aus der gesetzlichen Rücklage		472.558,08	-111.756,00
b) aus anderen Ergebnisrücklagen			-1.005.804,03
17. Bilanzgewinn		0,00	0,00

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 31. DEZEMBER 2014

1. Allgemeine Angaben

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches.

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

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Entgeltlich erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** wurden zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bis 10 Jahren linear abgeschrieben.

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und um die planmäßige lineare Abschreibung entsprechend folgender Nutzungsdauer vermindert:

	Jahre
Wohngebäude	50
Verwaltungsgebäude, Werkstätten und andere Bauten	25
Garagen	12,5
Stellplätze	5 - 19
Technische Anlagen und Maschinen	4 - 20
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 23

Für die Baudenkmäler „Aktivist“ und „Rosa-Luxemburg-Str. 17 - 20“ wird eine erhöhte Abschreibung gemäß § 7i EStG in Anspruch genommen.



Am 07.08.2014 luden wir unsere Senioren nun schon zum 2. Senioren-Sommernachtstanz ein. 70 Tanzbegeisterte genossen einen fröhlichen Abend bei herrlichem Sommerwetter.

Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungs- und Herstellungskosten 410 Euro nicht übersteigen, wurden im Zugangsjahr vollständig abgeschrieben.

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die **unfertigen Leistungen** sind zu Anschaffungskosten abzüglich eines pauschalen Wertabschlages für voraussichtlich nicht abrechenbare Betriebskosten wegen Leerstands und Eigennutzung bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert ausgewiesen; vorhandene Ausfallrisiken sind durch Wertberichtigungen abgedeckt. Im Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

In Übereinstimmung mit der höchstrichterlichen Entscheidung zur steuerbilanziellen Erfassung von **Instandhaltungsrücklagen** für die eigenen Wohnungen innerhalb von Wohnungseigentümergeinschaften wurden diese auch in der Handelsbilanz als Vermögensgegenstand ausgewiesen.

Die **Geldbeschaffungskosten** werden über die Laufzeit bzw. über die Zinsbindungsfristen der entsprechenden Darlehen abgeschrieben.

Die Bewertung der **Anderen Vorräte** erfolgte in Höhe der letzten vorliegenden Einstandspreise.

In den **Sonderposten mit Rücklageanteil** wurden steuerliche Abschreibungsbeträge auf aktivierte Modernisierungskosten gemäß § 4 Fördergebietsgesetz eingestellt. Die Zuführungen erfolgten im Jahr 1996 in Höhe der Sonderabschreibungen (50 %) sowie bis zum Jahr 2005 in Höhe der Restwertabschreibungen. Der Sonderposten wird jährlich in Höhe der handelsrechtlichen Abschreibungen (2 %, TEuro 500,3) aufgelöst.

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

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Zum **Anlagevermögen** wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

Die **Unfertigen Leistungen** betreffen in voller Höhe die noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

Forderungen aus Vermietung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von TEuro 4,8.

Der Jahresfehlbetrag 2014 TEuro 472,6 wurde durch Entnahme aus der gesetzlichen Rücklage ausgeglichen.

Der Bewertung der **Rückstellung für Pensionen** (TEuro 2.509,8) liegen versicherungsmathematische Gutachten zugrunde.

Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen unter Anwendung des Anwartschaftsverfahrens werden künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen berücksichtigt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen werden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2005 G) zugrunde gelegt. Die Rückstellungen werden pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird.

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen im Wesentlichen erwartete Kosten für Anschlussbeiträge von Altanliegern (TEuro 739,2), für Betriebskosten (TEuro 334,0) und Archivierungskosten (TEuro 152,0). Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten.

Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei der Rückstellungsbewertung werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten, einschließlich deren Sicherheiten, wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

Aus der Gegenüberstellung von Handels- und Steuerbilanz ergibt sich im Saldo eine aktive Latenz, auf deren Ansatz entsprechend dem bestehenden Aktivierungswahlrecht verzichtet wird.

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

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Im Jahr 2014 wurden TEuro 500,3 des aufgrund steuerlicher Vorschriften für Sonderabschreibungen gebildeten Sonderpostens mit Rücklagenanteil aufgelöst.

Erträge von wesentlicher Bedeutung für die Beurteilung der Ertragslage sind Erträge aus Grundstücksverkäufen (TEuro 250,9), aus Landesfördermitteln für Abrissobjekte im Sinne der AHGV (TEuro 192,6) sowie aus Tilgungszuschüssen der KfW (TEuro 150,3).

Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung gesondert unter dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

5. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Stand am 31. Dezember 2013	4 967
Zugänge	213
Abgänge	233
Stand am 31. Dezember 2014	4 947

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahr 2014 um TEuro 9,7 auf TEuro 5.017,8

vermindert. Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf TEuro 758,8 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEuro 3,1 vermindert.

Mitarbeiter der Genossenschaft

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2014 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Mitarbeiter
Kaufmännische Mitarbeiter (ohne Vorstand)	29
Technische Mitarbeiter	8
Sonstige Mitarbeiter (Hauswarte)	14
Auszubildende	4
Gesamt	55

Mitglieder des Vorstandes

Vorsitzende	Verena Rühr-Bach André Häusler
-------------	---

Mitglieder des Aufsichtsrates

Vorsitzender	Ingo Krüger Rechtsanwalt
Stellv. Vorsitzende	Barbara Foerster Dipl.-Ing. der Textiltechnologie
Schriftführer	Wolfgang Westphal Meister für Industrietechnik Eckhard Wilberg Dipl.-Ing. für Elektrotechnik

Zuständiger Prüfungsverband

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

Eisenhüttenstadt, 16.06.2015

Der Vorstand

Verena Rühr-Bach	André Häusler
Vorstandsvorsitzende	Technischer Vorstand

ANLAGENSPIEGEL PER 31.12.2014

	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Zugänge		Abgänge		Umbuchungen (+)		Umbuchungen (-)		Anschaffungs-/Herstellungskosten		Zuschreibung		Abschreibungen des Geschäftsjahres		auf Abgänge entfallene Abschreibungen		auf Umbuchungen entfallene Abschreibungen		Kumulierte Abschreibungen		Buchwert				
	01.01.2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	01.01.2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände																											
Softwarelizenzen	460.254,63	19.446,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	244.243,08	479.700,89	50.822,52	50.822,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	295.065,60	184.635,29	216.011,55	0,00	0,00	
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe	460.254,63	19.446,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	244.243,08	479.700,89	50.822,52	50.822,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	295.065,60	184.635,29	216.011,55	0,00	0,00	
Sachanlagen																											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	176.507.474,77	81.199,90	292.439,29	9.034.008,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55.103.814,23	185.330.243,90	3.704.390,54	84.809,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58.723.395,50	126.606.848,40	121.403.660,54	0,00	0,00	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.107.674,98	254.233,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.638.695,52	15.361.908,40	822.083,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.460.699,00	7.901.209,40	8.468.979,46	0,00	0,00	
Grundstücke ohne Bauten	4.061.989,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.916.457,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.916.457,03	4.061.989,99	0,00	0,00	
Technische Anlagen	420.098,33	23.213,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	132.610,97	443.311,46	27.639,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	160.249,98	283.061,48	287.487,36	0,00	0,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.223.696,33	45.925,91	61.734,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	679.809,69	1.207.887,92	112.540,27	56.523,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	735.826,11	472.061,81	543.886,64	0,00	0,00	
Anlagen im Bau	3.584.462,53	5.520.241,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	216.228,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	216.228,78	3.584.462,53	0,00	0,00	
Bauvorbereitungskosten	153.673,54	416.087,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	569.761,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	569.761,27	153.673,54	0,00	0,00	
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	201.059.070,47	6.340.901,90	354.173,61	9.034.008,52	9.034.008,52	9.034.008,52	207.045.798,76	62.554.930,41	0,00	4.666.573,30	141.333,12	141.333,12	141.333,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	67.080.170,59	139.965.628,17	138.504.140,06	0,00	0,00	
Finanzanlagen																											
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	25.251,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.251,68	0,00	0,00	0,00	0,00	25.251,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.251,68	25.251,68	25.251,68	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	25.251,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.251,68	0,00	0,00	0,00	0,00	25.251,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.251,68	25.251,68	25.251,68	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	201.544.576,78	6.360.348,16	354.173,61	9.034.008,52	9.034.008,52	207.550.751,33	62.799.173,49	0,00	4.717.395,82	141.333,12	141.333,12	141.333,12	141.333,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	67.375.236,19	140.175.515,14	138.745.403,29	0,00	0,00	

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31.12.2014 (Vorjahresangaben in Klammern)

	Insgesamt Euro	davon mit einer Restlaufzeit			Gesichert Euro	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	70.321.700,45 (64.856.639,06)	3.251.805,70 (2.778.780,19)	13.580.438,21 (12.446.640,59)	53.489.456,54 (49.631.218,28)	70.321.700,45	Grundsschuld
Erhaltene Anzahlungen	7.432.256,88 (7.464.451,92)	7.432.256,88 (7.464.451,92)	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	112.393,65 (105.802,43)	112.393,65 (105.802,43)	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.924,24 0,00	4.924,24 0,00	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.182.878,71 (1.503.229,41)	1.182.878,71 (1.503.229,41)	-	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	188.568,89 (144.792,00)	188.568,89 (144.792,00)	-	-	-	
Gesamtbetrag	79.242.722,82 (74.074.914,82)	12.172.828,07 (11.997.055,95)	13.580.438,21 (12.446.640,59)	53.489.456,54 (49.631.218,28)	70.321.700,45	

IMPRESSUM

Herausgeber:

Eisenhüttenstädter

Wohnungsbaugenossenschaft eG

Redaktion:

Hanka Preuß, EWG eG

Fotos:

EWG eG, W. Laube

Satz und Gestaltung:

MERLIN Creativ-Management GmbH

Druck:

Ausdruck

Schaare & Schaare GbR

Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft eG
Karl-Marx-Straße 45 · 15890 Eisenhüttenstadt
Tel. 03364 7550-0 · Fax 03364 7550-60
www.ewg-besser-wohnen.de · ewg-besser-wohnen@t-online.de