



2015

GESCHÄFTSBERICHT

Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft eG



Titelbild:

Am 14.07.2015 konnte der Spielplatz im Wohnpark An der Schleuse zur Freude zahlreicher Kinder eingeweiht werden.

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	Glogower Ring 38	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	Schulz	Birkenweg 16	Vertreterin

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

Wahlkreis II

Ramona	Weinert	Birkenweg 19	Vertreterin
Susanne	Ganthur	Plantagenstraße 9	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

Frank	Busch	Chopinring 15	Vertreter
Mattias	Kühn	Nadelwehrring 35	Vertreter
Elke	Dortschack	Nadelwehrring 25	Vertreterin
Thomas	Henn	Lilienthalring 13	Vertreter
Viktor	Kluge	Chopinring 20	Vertreter
Klaus	Schober	Nadelwehrring 42	Vertreter
Susann	Henschel	Birkenweg 12	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	Rüling	Nadelwehrring 3	Ersatzvertreter
Ulrich	Pfau	Nadelwehrring 41	Ersatzvertreter
Bernd	Berger	Nadelwehrring 40	Ersatzvertreter
Dirk	Edel	Nadelwehrring 23	Ersatzvertreter

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

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
Peter	Weider	Friedrich-List-Straße 50	Vertreter
Erich	Kohl	Archenholdingring 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	Archenholdingring 3	Vertreter
Christel	Gimpel	Erich-Baron-Weg 21	Vertreterin
Christa	Bohnenstengel	Lilienthalring 2	Ersatzvertreterin
Wilfried	Braun	Archenholdingring 6	Ersatzvertreter
Harri	Lehmann	Friedrich-List-Straße 58	Ersatzvertreter
Karola	Wunsch	Friedrich-List-Straße 44	Ersatzvertreterin

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	Im Rosengarten 2	Vertreterin
Walter	Laube	An der Schleuse 49	Vertreter
Karin	Hampe	Fürstenberger Straße 5	Vertreterin
Werner	Koschmieder	Kastanienhof 11	Vertreter
Ines	Beschoner	Frankfurter Straße 13	Vertreterin
Ina	Ortmann	Glogower Ring 38	Vertreterin
Olaf	Kaebisch	An der Schleuse 14	Ersatzvertreter
Jens	Lange	An der Schleuse 56	Ersatzvertreter
Josef	Kozauer	Nadelwehrring 21	Ersatzvertreter
Gerd	Stein	An der Schleuse 52	Ersatzvertreter
Steffi	Schulz	Karl-Marx-Straße 64	Ersatzvertreterin
Regina	Gappenberger	Friedrich-List-Straße 38	Ersatzvertreterin
Edda	Turi	Herderstraße 7	Ersatzvertreterin

VERGLEICH DER JAHRE 2015 UND 2014

	2015	2014
Bilanzsumme	163.415 TEuro	155.622 TEuro
Anlagevermögen	150.378 TEuro	140.175 TEuro
Rückstellungen	3.512 TEuro	3.848 TEuro
Eigenkapital	56.873 TEuro	57.720 TEuro
Wohnungsbestand (ohne Gästewohnungen)	4 909 WE	5 049 WE
Mitglieder	4 879	4 947
Geschäftsguthaben	5.162 TEuro	5.199 TEuro

I. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFES

1. Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung

Die Konjunktur in Deutschland ist weiterhin aufwärts gerichtet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahresdurchschnitt 2015 um 1,7 % höher als 2014.¹ Geprägt von einer robusten Binnenkonjunktur konnte die schwächere Exportdynamik kompensiert werden. Betrachtet man das Wirtschaftswachstum Deutschlands längerfristig, lag der Durchschnittswert der letzten zehn Jahre gut über 1,3 %.

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 11,2 % der gesamten Bruttowertschöpfung im Dienstleistungsbereich erzeugte, wuchs um 11,3 % sogar noch etwas stärker als im Vorjahr. Die Finanz- und Versicherungsdienstleister sowie die land- und forstwirtschaftliche Produktion hatten spürbare Verluste bei der Wertschöpfung hinzunehmen. Auch das Baugewerbe konnte in 2015 nicht an das Niveau des Vorjahres anschließen.²

Der Arbeitsmarkt in Deutschland entwickelte sich 2015 aufgrund der soliden Konjunktur positiv. Der Jahresdurchschnitt von 2,795 Mio. Arbeitslosen lag um -3,6 % unter dem Vorjahreswert. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote betrug 6,4 % und war somit -0,3 Prozentpunkte niedriger als 2014. Differenziert nach westdeutschen und ostdeutschen Bundesländern betrachtet, beliefen sich die Arbeitslosenquoten auf 5,7 %

(-0,2 Prozentpunkte zum Vorjahr) und 9,2 % (-0,6 Prozentpunkte zum Vorjahr).³

Die wirtschaftliche Entwicklung Eisenhüttenstadts verlief ebenfalls positiv, was sich insbesondere in der Arbeitslosenquote zeigt. Diese lag 2015 im Jahresdurchschnitt bei 8,6 %, somit deutlich unter der Quote der ostdeutschen Bundesländer. Die Agentur für Arbeit verzeichnete eine deutliche Zunahme freier Stellen in Eisenhüttenstadt. 1 546 offene Stellen waren in 2015 zu verzeichnen, das ergab ein Plus von 54 % zum Vorjahr 2014. Insbesondere die Branchen Anlagenbau, Altenpflege, Gesundheitswesen, Hotel- und Gaststättengewerbe und Bau beklagen Fachkräftemangel.⁴

2. Geschäfts- und Umsatzentwicklung

Das Geschäftsjahr 2015 verlief für die EWG eG erfolgreich, wenngleich das Jahresergebnis wie im Vorjahr negativ bleibt. Ursächlich dafür sind im Wesentlichen außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEuro 1.394,3 für die Abrissobjekte Glogower Ring 6–14 und 27–36. Der Jahresfehlbetrag erhöhte sich von TEuro 472,6 im Vorjahr auf TEuro 810,4. Treibender Faktor dafür waren neben den außerplanmäßigen Abschreibungen, ein Zuwachs in den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung TEuro 11.404,8 (Vorjahr TEuro 11.104,5) und eine Verringerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung TEuro 22.431,8 (Vorjahr TEuro 22.531,8).

¹ Statistisches Bundesamt (2016): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Erste Jahresergebnisse. Fachserie 18 Reihe 1.1. Wiesbaden.

² Statistisches Bundesamt Fachserie 18, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen

³ Konjunkturtelegramm Land Brandenburg (Stand: 11.04.2016 Quellen der statistischen Angaben: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit)

⁴ www.moz.de/artikel-ansicht/dg/0/1/1448496 Stefan Lötsch 06.01.2016

Per Geschäftsjahresende befanden sich 4 915 Wohnungen und 47 Gewerbeeinheiten im Eigentum der EWG eG. Das sind 197 Wohnungen weniger und 5 Gewerbeeinheiten mehr als am Vorjahresende. Die Veränderungen basieren im Wesentlichen auf Abriss und Leerzug von Wohneinheiten in Vorbereitung des Abrisses im Folgejahr 2016 im Glogower Ring. Damit wird die Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit im Wohnpark Am Oder-Spree-Kanal nach nunmehr 7 Jahren erfolgreich und plangemäß seinen Abschluss finden. Außerdem gab es diverse geringfügige Veränderungen im Bestand durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen in den Hochhäusern Fürstenberger Straße 5 und 7.

Bestandserhöhende Maßnahmen waren der Kauf der Wohnanlage in Frankfurt (Oder). Der Besitzübergang von 78 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten erfolgte im August 2015. Bei Erwerb der Anlage stand diese in Vorbereitung von Investitionsmaßnahmen zu rund 50 % leer.

Aufgrund der sehr guten innerstädtischen Lage und dem Zustand der Wohnanlage wird eine Vollvermietung nach Sanierung als sehr wahrscheinlich angesehen.

Ein Objektkauf erfolgte in der Nachbargemeinde Neuzelle. Dort wurde ein ehemaliges Landambulatorium erworben. Die 7 Gewerbeeinheiten werden bis Mitte 2016 freigezogen und zu 6 Wohnungen umgebaut.

Bestandsveränderungen ergeben sich darüber hinaus aus der Kooperationsvereinbarung. Die ersten 3 Wohnblöcke der Gebäudewirtschaft GmbH (GeWi) wurden im Geschäftsjahr käuflich erworben. Es handelt sich um 111 Wohnungen. Der Besitzübergang wurde mit dem 31.03.2016 vereinbart.

Der Bestand an Garagen (74) und Stellplätzen (428) hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert.



Der letzte Bauabschnitt im Glogower Ring 38 – 41 konnte fast fertiggestellt werden.



Die Kooperationsvereinbarung mit dem Land Brandenburg, der Stadt Eisenhüttenstadt, der Eisenhüttenstädter Gebäudewirtschaft GmbH und der Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft eG wurde am 04.02.2015 unterzeichnet. Die Blöcke im Friedensweg 12 – 16, 24 – 28 und 31 – 34 wurden im September käuflich erworben.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (TEuro 22.431,8) haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEuro 100,0 verringert. Unter Berücksichtigung der Fertigstellung angefangener Projekte und der Sanierungs- und Neubautätigkeit in den neu erworbenen Objekten und Grundstücken wird damit gerechnet, dass sich die Umsatzerlöse in den nächsten Jahren wieder erhöhen werden.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert (TEuro 69,4) und werden durch die Wohneigentumsverwaltung erzielt.

Ebenfalls haben sich die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen marginal erhöht (TEuro 71,4). Diese setzen sich im Wesentlichen aus den Erträgen von Fotovoltaik- und Solaranlagen (TEuro 32,7), aus dem Inkassogeschäft mit dem Kabelnetzbetreiber Primacom (TEuro 27,7) und den Erlösen aus der Begegnungsstätte (TEuro 10,1) zusammen.

Zusammengefasst stellt sich die Umsatzentwicklung folgendermaßen dar:

	2015 TEuro	2014 TEuro
Erträge aus Sollmieten	16.257,3	16.116,6
Erträge aus Betreuungstätigkeit	69,4	69,3
Erträge aus Lieferungen und Leistungen	69,4	63,4

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich deutlich von TEuro 1.641,7 im Vorjahr auf TEuro 2.610,5 im Geschäftsjahr. Dazu hat vor allem die Rückstellungsauflösung in Höhe von TEuro 693,3 beigetragen. Außerdem wurden Fördermittel für den Abriss von TEuro 248,1 verbucht. Tilgungszuschüsse konnten im Geschäftsjahr nicht generiert werden (Vorjahr TEuro 150,3).

Die Erträge aus Beteiligungen resultieren aus der Beteiligung an den Märkischen Fensterwerken GmbH Bomsdorf. Die Gewinnbeteiligung brachte TEuro 22,4 (Vorjahr TEuro 12,0) für die Genossenschaft.

Aufgrund der allgemeinen Zinspolitik verringerten sich die Zinseinnahmen wiederum von TEuro 30,1 im Vorjahr auf TEuro 22,9 im Geschäftsjahr.

Dem gegenüber standen Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand und instandhaltungsbedingtem Leerstand.

Die Erlösschmälerungen entwickelten sich wie folgt:

	2015 TEuro	2014 TEuro
Wegen Leerstand	880,7	849,4
Wegen nicht umlegbarer Betriebs- und Heizkosten	353,0	437,3

Die Erlösschmälerungen infolge Mietverzicht beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEuro 67,1 (Vorjahr TEuro 16,7). Aufgrund der Marktsituation war es in 2015 nicht grundsätzlich möglich, die volle Kaltmiete bei jeder Neuvermietung durchzusetzen. Es ist absehbar, dass sich dieser Trend fortsetzen wird.

3. Laufende Instandhaltung und Investitionen

Für die laufende Instandhaltung und Instandsetzung wurden TEuro 4.233,5 ausgegeben. Das sind TEuro 250,6 mehr als im Vorjahr.

Die Instandhaltungskosten stellten sich folgendermaßen dar:

	2015 TEuro	2014 TEuro
Laufende Instandhaltung	1.057,0	1.352,8
Instandsetzung	1.400,1	1.088,3
Instandhaltung Leerwohnungen	1.776,4	1.541,8
Gesamt	4.233,5	3.982,9

Wichtige Instandsetzungsmaßnahmen in Eisenhüttenstadt waren die Fenstererneuerung in der Herderstraße 3–5, die Fassaden- und Balkonsanierung An der Holzwolke 45.

Im Wohngebiet am Oder-Spree-Kanal in Eisenhüttenstadt konnte mit dem Glogower Ring 38–41 der letzte Bauabschnitt fast fertiggestellt werden. Es entstehen im Rahmen umfangreicher Umbauten 40 Wohnungen mit modernster Ausstattung, die im ersten Quartal 2016 an die Mieter übergeben werden.

Im Stadtzentrum von Eisenhüttenstadt wurde im Februar 2015 mit der Planung und nach dem vollständigen Leerzug im September 2015 mit der Modernisierung der Rosa-Luxemburg-Straße 14–16a, dem zweiten erworbenen denkmalgeschützten Wohnblock, begonnen. Es entstehen 30 Wohnungen, die sich in 2- und 3-Raum-Wohnungen unterteilen. Neben moderner Ausstattung wie Fußbodenheizung und Homeway-System werden auch Aufzüge eingebaut.

Die im Zuge der Kooperationsvereinbarung mit Land, Stadt und GeWi erworbenen Wohnhäuser im Friedensweg (3 Objekte) werden seit Mitte 2015 durch zwei Planungsbüros überplant, so dass die Bauanträge für die vorgesehene Sanierung in 2016 gestellt werden können.

Im V. Wohnkomplex von Eisenhüttenstadt wurde die mit den Stadtwerken geschlossene Vereinbarung zur Umstellung der Wärmeversorgung von 21 Wohnblöcken von Gas auf Fernwärme umgesetzt. Dabei wurden die Kosten bis auf den Rückbau der alten Gasstationen durch die Stadtwerke getragen. Trotz dieser Investitionen konnten die Heizkosten durch die Stadtwerke gegenüber dem Durchschnitt der drei vorausgegangenen Jahre gesenkt werden.

In dem im Jahr 2013 erworbenen ehemaligen Schulgebäude (Eisenhüttenstadt, Karl-Marx-Straße 44) fand im September 2015 eine Ausstellung statt, die über die genossenschaftlichen Aktivitäten in Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft informierte. Aus diesem Grund erfolgte der Abriss des Gebäudes nicht wie geplant 2015, sondern ab März 2016.

Mit der Sanierung von jeweils 55 Wohnungen in den elfgeschossigen Hochhäusern Fürstenberger Straße 5 und 7 wurde am 23.03.2015 bzw. 13.04.2015 begonnen. Die Erneuerung von Fassade, Balkonen, Treppenhäusern, Wohnungstüren und Aufzug sowie die Sanierung von Haustechnik, Sicherheits- und Brandschutzeinrichtungen erfolgten im bewohnten Zustand. Das stellte im Zusammenhang mit dem gleichzeitigen Umbau von je zwei 1-Raum-Wohnungen zu einer 2-Raum-Wohnung und einem Waschmaschinenraum auf jeder Etage eine große Herausforderung dar. Außerdem wurde die Erneuerung des Aufzuges damit verbunden, auch die 11. Etage zu erschließen. Die Gesamtkosten für beide Objekte lagen per 31.12.2015 bei TEuro 5.522,6. Die Baumaßnahmen waren zu dem Zeitpunkt zu 95 % abgeschlossen.

In der Franz-Mehring-Straße 8 und 9 in Frankfurt (Oder) wurde Ende Oktober mit Dachsanierungsarbeiten begonnen, die im Januar 2016 beendet wurden.



Die Modernisierung des denkmalgeschützten Wohnblocks in der Rosa-Luxemburg-Straße 14–16a beginnt.



Im März begann die Modernisierung der beiden Hochhäuser in der Fürstenberger Straße 5 und 7 mit der Demontage der alten Loggien. Zum Jahresende konnten die Baumaßnahmen, bis auf kleinere Restarbeiten, abgeschlossen werden. Die Sanierung der Häuser im bewohnten Zustand war für die Mieter mit erheblichen Belastungen verbunden.

4. Finanzierungsmaßnahmen/Sicherungsgeschäfte

Zum Ende des Geschäftsjahres betrug der Finanzmittelbestand TEuro 2.122,9 (Vorjahr TEuro 5.307,9). Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen in voller Höhe und termingerecht nachzukommen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betrugen per 31.12.2015 TEuro 79.309,7 (Vorjahr TEuro 70.321,7). Die Neuverschuldung begründet sich mit dem Objekterwerb Frankfurt (Oder) (TEuro 3.800,0) und den Objektfinanzierungen im Glogower Ring 38 – 41, in der Rosa-Luxemburg-Straße 14 – 16a und in der Fürstenberger Straße 5 und 7. Es handelt sich dabei um Hausbank- und KfW-Darlehen.

Darüber hinaus wurden mehrere Anschluss- bzw. Umschuldungsdarlehen abgeschlossen, um das weiterhin niedrige Zinsniveau zu nutzen.

Risiken aus Zinsänderungen sind nicht zu erwarten.

5. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Der Personalbestand entwickelte sich wie folgt:

	31. Dezember	
	2015	2014
Kaufmännische Angestellte (ohne Vorstand)	32	30
Technische Angestellte	9	8
Sonstige Mitarbeiter (Hauswarte)	12	14
Auszubildende	4	3
Gesamt	57	55

Daneben waren zwei Vorstände beschäftigt.

6. Risikomanagement

Mit der Entwicklung eines Risikomanagements trägt die EWG eG dem Umstand Rechnung, dass die Risiken in der Immobilienwirtschaft aufgrund wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Entwicklungen, politischer und marktwirtschaftlicher Bedingungen und letztendlich eigener Entscheidungen immer größer werden. Das Risikomanagement wird deshalb seit vielen Jahren durchgeführt und immer wieder an aktuelle Entwicklungen angepasst und verfeinert.

Die konsequente Anwendung und Aktualisierung versetzt den Vorstand jederzeit in die Lage, Risikofaktoren zu erkennen und zu bewerten. Es können geeignete Maßnahmen ergriffen werden, um mittels Steuerung und Kontrolle die geplanten Ziele zu erreichen.

Folgende Instrumente werden jährlich und regelmäßig genutzt:

1. Wirtschaftsplan

Die Wirtschaftsplanung – bestehend aus Investitionsplanung, Erfolgsplan, Gewinn- und Verlustrechnung (GuV), Liquiditätsentwicklung, Kapitalflussrechnung und Kenn-

zahlen – erfolgt im Herbst jedes Jahres. Der Planungszeitraum sind 10 Jahre.

2. Investitionen

Die Planung von Investitionen basiert auf Kostenschätzungen anhand von Erfahrungswerten, die der Bereich Technik und Wohnungsverwaltung zuarbeiten. Bei umfangreichen Investitionen werden Planungs- und Architekturbüros frühestmöglich mit Kostenermittlungen beauftragt, die Ergebnisse fließen in die Wirtschaftsplanung ein.

Für die Überwachung und Kontrolle von Investitionen sind neben dem jeweiligen Planungsbüro Projektverantwortliche der Genossenschaft eingesetzt. Sowohl die Bauausführung als auch die Kontrolle und Überwachung der Baukosten zählen zu ihren Hauptaufgaben.

Bei der Planung von Investitionen werden Wirtschaftlichkeitsberechnungen angefertigt, die Finanzierbarkeit geprüft, Beleihungsspielräume ausgeschöpft.

3. Berichtsmappe

Die Berichtsmappe wird mit Hilfe der Software avestategy durch den Controller der EWG eG erstellt und dem Vorstand zugearbeitet. Auffällige Planabweichungen und/oder sonstige Unregelmäßigkeiten, die für die Planerfüllung von Belang wären, werden aufgezeigt, erläutert und, wenn notwendig, Steuerungsmaßnahmen vorgeschlagen.

Die Berichtsmappe beinhaltet:

- die GuV,
- die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung,
- die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen,
- die sonstigen betrieblichen Erträge,
- die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung,
- die sonstigen betrieblichen Aufwendungen,
- die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen,
- die Liquiditätsentwicklung und
- den strategischen Ausblick.

4. Auswertungen

Folgende Auswertungen werden vorgenommen:

- Leerstandsberichte in Wohneinheiten und Euro unterteilt nach Wohnungen mit Nachmieter, Wohnungen in Instandsetzung, Wohnungen für den Abriss, Wohnungen in der Sanierung, Wohnungen ohne Nachmieter,
- Mietrückstände mit Ausweis der Erlösschmälerungen und Mietminderungen,
- Liquiditätskontrolle mit Plan/Ist-Ausweis,
- Budgetkontrollen und
- Finanzmittelabrufkontrollen.

5. Allgemeine Ordnungsmaßnahmen

Neben der Überwachung externer Risiken hat die Genossenschaft interne Vorsorgeregeln aufgestellt. In einem Unternehmenshandbuch sind Ordnungsvorschriften geregelt, wie:

- die Kassenordnung,
- Unterschriftsvollmachten,
- Compliance-Regeln,
- Vertretungs- und Zuständigkeitsregeln,
- IT-Richtlinien und
- Geschäftsordnungen.

6. Berichterstattungen an den Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat stellt in der letzten Sitzung jedes Jahres seinen Sitzungs- und Themenplan für das Folgejahr auf. Der Vorstand gibt grundsätzlich einen schriftlichen Lagebericht zur Liquidität, Finanzplaneinhaltung und Bestandsentwicklung sowie zur Instandhaltung und Modernisierung. Darüber hinaus erfolgt eine Kennzahlenberichterstattung.

Aktuelle Informationen und Fragen der Geschäftstätigkeit, mögliche bestandsgefährdende Sachverhalte, Gesetzesänderungen mit mittel- und unmittelbarem Einfluss auf die Entwicklung der Genossenschaft und wichtige regionale Marktentwicklungen u. Ä. sind Thema in den Aufsichtsratssitzungen.

7. Wesentliche, wichtige Vorgänge

Wesentliche Vorgänge, die für die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Genossenschaft von besonderer Bedeutung sind, lagen zum Bilanzstichtag und zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2015 nicht vor.

WOHNEN IM DIALOG

PERSPEKTIVEN
NEU ENTDECKEN



Bevor die ehemalige „Schule 7“ 2016 abgerissen wird, nutzen wir die Räumlichkeiten für eine Ausstellung. Insgesamt 1 462 Besucher informierten sich auf drei Etagen über abgeschlossene, aktuelle und geplante Projekte der EWG oder erinnerten sich an ihre aktive Schulzeit.



135 Besucher beteiligten sich an unserer Umfrage und beantworteten den Fragebogen schriftlich. Zusätzlich antworteten 31 Teilnehmer elektronisch. Besonders interessant waren für uns die Antworten zur Wohnungsgröße, Ausstattung und Lage zukünftiger Bauprojekte.

Die Auswertung der Ergebnisse bestärkt unsere Pläne, auch weiterhin bedarfsgerechte Bauprojekte umzusetzen.



AUSSTELLUNG
12. – 26. SEPTEMBER 2015

II. VERMÖGENSLAGE

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der EWG eG stellen sich wie folgt dar:

	31. Dezember				Veränderungen TEuro
	2015		2014		
	TEuro	%	TEuro	%	
Aktiva					
Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	175,4	0,1	184,6	0,1	-9,2
Sachanlagen	150.177,3	96,0	139.965,6	94,2	10.211,7
Finanzanlagen	25,3	0,0	25,3	0,0	0,0
Langfristige Rechnungsabgrenzungen	64,2	0,0	76,1	0,1	-11,9
	150.442,2	96,1	140.251,6	94,4	10.190,6
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	8,4	0,0	8,4	0,0	0,0
Übriges Vorratsvermögen	11,8	0,0	10,1	0,0	1,7
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.876,8	2,5	3.016,4	2,0	860,4
Liquide Mittel	2.122,9	1,4	5.307,9	3,6	-3.185,0
Rechnungsabgrenzungsposten	11,4	0,0	7,1	0,0	4,3
	6.031,3	3,9	8.349,9	5,6	-2.318,6
Bilanzvolumen	156.473,5	100,0	148.601,5	100,0	7.872,0
Passiva					
Langfristiges Vermögen					
Eigenkapital	67.404,3	43,1	68.647,4	46,2	-1.243,1
Sonderposten mit Rücklagenanteil	3.577,7	2,3	3.702,7	2,5	-125,0
Fremdkapital	79.309,7	50,7	70.321,7	47,3	8.988,0
Pensionsrückstellungen	2.742,6	1,7	2.509,8	1,7	232,8
	153.034,3	97,8	145.181,6	97,7	7.852,7
Mittel- und kurzfristiges Vermögen					
Rückstellungen	769,3	0,5	1.338,0	0,9	-568,7
Verbindlichkeiten	2.669,0	1,7	2.081,9	1,4	587,1
Rechnungsabgrenzungsposten	0,9	0,0	0,0	0,0	0,9
	3.439,2	2,2	3.419,9	2,3	19,3
Bilanzvolumen	156.473,5	100,0	148.601,5	100,0	7.872,0

Die unfertigen Leistungen (TEuro 6.941,4) wurden mit den erhaltenen Anzahlungen (TEuro 7.411,0) verrechnet. Das Sachanlagevermögen veränderte sich im Wesentlichen durch Grundstückserwerbe und weitere Investitionen in das Anlagevermögen (TEuro 16.465,9). Demgegenüber standen planmäßige (TEuro 6.215,0) und außerplanmäßige (TEuro 1.394,2) Abschreibungen.

Das langfristige Kapital finanziert neben dem langfristigen Vermögen noch TEuro 2.592,1 im kurz- und mittelfristigen Bereich.

III. FINANZLAGE

Die Finanzlage der Genossenschaft war jederzeit ausgeglichen. Alle Finanzverpflichtungen wurden termingerecht und in voller Höhe erfüllt. Zum Geschäftsjahresende lagen liquide Mittel von TEuro 2.122,9 vor.

	Liquide Mittel in TEuro
2015	2.122,9
2014	5.307,9
2013	1.656,4
2012	2.395,5
2011	2.476,3



Zum 1. Weihnachtsmarkt lud die EWG zum bunten Treiben vorm Aktivist ein und verbreitete mit Kunsteisbahn, Ponyreiten, selbstgebackenen Plätzchen, Glühwein und Bratwurst eine gemütliche Vorweihnachtsstimmung.



Im Juli und November hatte der Vorstand im EWG Treff zum Genossenschaftsfrühstück eingeladen. Nette Gespräche und gemeinsames Schlemmen standen im Vordergrund.

IV. ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst folgendes Bild:

	2015		2014		Veränderungen
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	22.431,8	89,4	22.531,8	93,5	-100,0
Andere Umsatzerlöse und Erträge	2.725,8	10,9	1.771,4	7,4	954,4
Bestandsveränderungen	-79,0	-0,3	-223,5	-0,9	144,5
	25.078,6	100,0	24.079,7	100,0	998,9
Betriebskosten und Grundsteuer	7.467,0	29,8	7.435,7	30,9	31,3
Instandhaltungsaufwand	4.233,5	16,9	3.982,9	16,5	250,6
Personalaufwendungen	2.923,4	11,7	2.945,3	12,2	-21,9
Abschreibungen	6.215,0	24,8	4.717,4	19,6	1.497,6
Zinsaufwand	3.103,9	12,4	3.010,8	12,5	93,1
Übrige Aufwendungen	1.905,7	7,6	2.367,7	9,8	-462,0
	-25.848,5	-103,2	-24.459,8	-101,5	-1.388,7
Geschäftsergebnis	-769,9	-3,2	-380,1	-1,5	-389,8
Finanzergebnis	65,3		-113,5		178,8
Ergebnis vor Steuern	-704,6		-493,6		-211,0
Steuern	-105,8		21,0		-126,8
Jahresergebnis	-810,4		-472,6		-337,8

V. CHANCEN UND RISIKEN DER VORAUSSICHTLICHEN ENTWICKLUNG



Unsere Auszubildenden belegten mit ihrem Projekt „Young Life Wohnungen“ beim Wettbewerb der BBU „Jugend schafft Zukunft“ den 2. Platz.

Es bestätigt sich, dass der Abschluss der Kooperationsvereinbarung in 2014 ein weiterer Schritt in die richtige Richtung für die Genossenschaft war. Damit wird dem kommunalen Mitbewerber Eisenhüttenstädter Gebäudewirtschaft GmbH (GeWi) ein großer Teil des Bestandsvorteils entzogen, nämlich die ausschließliche Lage von Wohnungen im Stadtzentrum durch die GeWi.

Die Konkurrenzsituation zum kommunalen Wohnungsunternehmen (GeWi) wird sich in den nächsten Jahren etwas entspannen. Deren umfangreiche Sanierungstätigkeit im denkmalgeschützten Innenstadtbereich, mit der Inanspruchnahme günstiger Fördermittel, führte vor allem in den letzten beiden Geschäftsjahren 2014 und 2015 dazu, dass eine Vielzahl bezugsfertiger Wohnungen mit günstigen Mieten auf dem Eisenhüttenstädter Wohnungsmarkt in Innenstadtlage vorhanden sind. Das kann die Genossenschaft bislang nicht bieten, da sie weder über nennenswerte Quartiere in der Innenstadt noch über Fördermittel verfügte. Ab dem Geschäftsjahr 2016 wird sich das mit der Realisierung der Kooperationsvereinbarung ändern. Beim Verfassen dieses Lageberichtes waren bereits 3 Wohnblöcke von 9 aus der Kooperationsvereinbarung zwischen Stadt, Land, GeWi und EWG eG an die Genossenschaft übergeben worden. Damit wird die

EWG eG ebenfalls in die Lage versetzt, Sanierungen im Stadtzentrum und mit günstigen Fördermitteln durchzuführen.

Daneben werden die neu erworbenen Objekte die Option bieten, auch in anderen Städten und Gemeinden professionelle Immobilienverwaltung durch die EWG eG zu bieten.

Die strategischen Entscheidungen des Vorstandes zielen darauf ab, die Genossenschaft weiterhin stark, erfolgreich und modern zu führen. Gleichzeitig ist es wichtig, die richtigen Entscheidungen aufgrund fortschreitender Digitalisierung zu fällen und nicht zuletzt das Personal so stark zu entwickeln, dass sie die Entscheidungen und Prozesse der Geschäftsführung nicht nur akzeptieren, sondern auch begleiten und unterstützen. Aufgrund von Mutterschutz und altersbedingten Abgängen war die EWG eG im Geschäftsjahr 2015 und darüber hinaus personell stark geschwächt. Die Lücken konnten nicht in angemessener Zeit geschlossen werden.

Gleiches ist bei der Auftragsvergabe zu spüren. Die allgemein sehr gute Konjunktur im ganzen Land führt bereits jetzt dazu, dass bestimmte Gewerke bei Baumaßnahmen nicht mehr termingerecht besetzt werden können. Gleichzeitig steigen aufgrund der vollen Handwerksbücher die Preise.

Das größte Problem stellen allerdings die gesetzlichen Rahmenbedingungen dar. Aufgrund der Weiterentwicklung der Energie- und Einsparverordnung und neuer Beschlüsse, wie beispielsweise die Pflicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern, steigern sowohl die Baukosten als auch die Mieten abnormal schnell und hoch. Der Wunsch der Regierung nach preiswerten Mieten steht in krassem Gegensatz zu den Gesetzen, an die sich die Wohnungswirtschaft zu halten hat.

Verena Ruhr-Bach
Vorstandsvorsitzende

André Häusler
Technischer Vorstand

AKTIVA

	31.12.2015		31.12.2014	
	Euro		Euro	
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Softwarelizenzen		175.422,46		184.635,29
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	131.887.094,60		126.606.848,40	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.079.205,92		7.901.209,40	
3. Grundstücke ohne Bauten	4.116.776,09		3.916.457,03	
4. Technische Anlagen	276.044,43		283.061,48	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	398.181,73		472.061,81	
6. Anlagen im Bau	4.436.670,42		216.228,78	
7. Bauvorbereitungskosten	358.778,06		569.761,27	
8. Geleistete Anzahlungen	1.624.531,72	150.177.282,97	0,00	
III. Finanzanlagen				
Beteiligungen		25.251,68		25.251,68
		150.377.957,11		140.175.515,14
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	6.941.419,16		7.020.436,65	
4. Andere Vorräte	11.875,26	6.961.664,62	10.112,36	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	53.915,55		61.242,48	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	120.120,39		87.947,14	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	3.702.739,64	3.876.775,58	2.867.181,17	
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.122.891,37		5.307.913,43
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	64.201,77		76.051,37	
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	11.414,97	75.616,74	7.121,29	
		163.414.905,42		155.621.891,23
Kautionen		13.666,44		18.085,86

PASSIVA

	31.12.2015	31.12.2014
	Euro	Euro
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	193.884,96	173.790,87
2. der verbleibenden Mitglieder	4.960.446,95	5.017.845,06
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	7.362,72	7.516,11
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	150,00	
(31.12.2014	0,00)	
II. Ergebnismrücklagen		
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	3.040.464,58
4. Andere Ergebnismrücklagen	44.524.182,04	45.334.610,10
III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		
1. Jahresfehlbetrag	-810.428,06	-472.558,08
2. Entnahme aus Ergebnismrücklagen	810.428,06	472.558,08
	56.872.620,29	57.720.505,76
B. Sonderposten mit Rücklageanteil	14.310.624,45	14.810.895,42
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	2.742.622,00	2.509.796,00
2. Sonstige Rückstellungen	769.321,93	1.337.971,23
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.309.665,38	70.321.700,45
2. Erhaltene Anzahlungen	7.410.990,00	7.432.256,88
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	107.901,82	112.393,65
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.275,08	4.924,24
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.758.556,54	1.182.878,71
6. Sonstige Verbindlichkeiten	130.415,71	188.568,89
davon aus Steuern	35.980,49	
(31.12.2014	70.880,80)	
E. Rechnungsabgrenzungsposten	912,22	0,00
	163.414.905,42	155.621.891,23
Kautionen	13.666,44	18.085,86

GEWINN UND VERLUST

		2015		2014
		Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung		22.431.769,67		22.531.775,71
b) aus Betreuungstätigkeit		69.448,02		69.310,69
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		71.379,91	22.572.597,60	65.436,88
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen			-79.017,49	-223.478,13
3. Sonstige betriebliche Erträge			2.610.541,79	1.641.703,08
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		11.404.820,42		11.104.458,41
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		18.336,93	11.423.157,35	13.713,58
5. Rohergebnis			13.680.964,55	12.966.576,24
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		2.154.730,18		2.268.938,48
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		768.713,49	2.923.443,67	676.316,19
davon für Altersversorgung:		375.578,37		
(2014		261.096,58)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			6.214.950,29	4.717.395,82
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen			1.718.643,71	2.269.825,30
9. Erträge aus Beteiligungen			22.400,00	12.000,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			22.869,57	30.119,92
davon aus Abzinsung:		2.632,00		
(2014		99,00)		
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			3.104.479,58	3.166.539,69
davon aus Abzinsung:		585,78		
(2014		155.718,32)		
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			-235.283,13	-90.319,32
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag			-105.791,07	20.996,97
14. Sonstige Steuern			-469.353,86	-403.235,73
15. Jahresfehlbetrag			-810.428,06	-472.558,08
16. Entnahme aus Ergebnisrücklagen			810.428,06	472.558,08
17. Bilanzverlust			0,00	0,00

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 31. DEZEMBER 2015

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.

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.

Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungs- und Herstellungskosten 410 Euro nicht übersteigen, wurden



Familiäre Atmosphäre im Archenholding

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 Leerständen 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 4,2.

Der Jahresfehlbetrag 2015 TEuro 810,4 wurde aus den Ergebnismrücklagen entnommen.

Der Bewertung der **Rückstellung für Pensionen** (TEuro 2.742,6) liegen versicherungsmathematische Gutachten zugrunde.

Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen werden, unter Anwendung des Anwartschaftsverfahrens, 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 unterlassene Instandhaltung (TEuro 170,6), für Betriebskosten (TEuro 320,0) und für Archivierungskosten (TEuro 160,8). 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 2015 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 Landesfördermitteln für Abrissobjekte im Sinne der AHGV (TEuro 248,1), aus der Auflösung von Rückstellungen (TEuro 693,4) sowie aus der Rückerstattung von gezahlten Altanschließerbeiträgen für das Jahr 2013 (TEuro 350,6) und aus eingestellten Forderungen gegenüber dem Trinkwasser- und Abwasserzweckverband Oderaue Eisenhüttenstadt für die Rückerstattung von gezahlten Altanschließerbeiträgen für die Jahre 2014 und 2015 (TEuro 472,8).

Im Posten „Abschreibungen“ sind aufgrund von Abrissmaßnahmen außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEuro 1.394,3 enthalten.

5. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Stand am 31. Dezember 2014	4 947
Zugänge	204
Abgänge	272
Stand am 31. Dezember 2015	4 879

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahr 2015 um TEuro 57,4 auf TEuro 4.960,4

vermindert. Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf TEuro 748,4 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEuro 10,4 vermindert.

Mitarbeiter der Genossenschaft

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2015 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Mitarbeiter
Kaufmännische Mitarbeiter (ohne Vorstand)	31
Technische Mitarbeiter	9
Sonstige Mitarbeiter (Hauswarte)	12
Auszubildende	3
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, 17.06.2016

Der Vorstand

Verena Rühr-Bach	André Häusler
Vorstandsvorsitzende	Technischer Vorstand

ANLAGENSPIEGEL PER 31.12.2015

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2015 Euro	Zugänge 2015 Euro	Abgänge 2015 Euro	Umbuchungen (+) 2015 Euro	Umbuchungen (-) 2015 Euro	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2015 Euro	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2015 Euro	Abschreibungen des Geschäftsjahres 2015 Euro	auf Abgänge entfallene Abschreibungen 2015 Euro	auf Umbuchungen entfallene Abschreibungen 2015 Euro	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2015 Euro	Buchwert 31.12.2015 Euro	Buchwert 31.12.2014 Euro				
Immaterielle Vermögensgegenstände																	
Softwarelizenzen	479.700,89	42.332,03	0,00	0,00	0,00	522.032,92	295.065,60	51.544,86	0,00	0,00	346.610,46	175.422,46	184.635,29				
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				
Summe																	
Immaterielle Vermögensgegenstände	479.700,89	42.332,03	0,00	0,00	0,00	522.032,92	295.065,60	51.544,86	0,00	0,00	346.610,46	175.422,46	184.635,29				
Sachanlagen																	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	185.330.243,90	10.332.946,37	1.548.473,70	352.259,19	139.211,77	194.327.763,99	58.723.395,50	5.217.220,57	1.499.946,68	0,00	62.440.669,39	131.887.094,60	126.606.848,40				
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.361.908,40	0,00	0,00	0,00	0,00	15.361.908,40	7.460.699,00	822.003,48	0,00	0,00	8.282.702,48	7.079.205,92	7.901.209,40				
Grundstücke ohne Bauten	3.916.457,03	61.107,29	0,00	139.211,77	0,00	4.116.776,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.116.776,09	3.916.457,03				
Technische Anlagen	443.311,46	22.007,94	0,00	0,00	0,00	465.319,40	160.249,98	29.024,99	0,00	0,00	189.274,97	276.044,43	283.061,48				
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.207.887,92	21.276,31	16.288,99	0,00	0,00	1.212.875,24	735.826,11	95.156,39	16.288,99	0,00	814.693,51	398.181,73	472.061,81				
Anlagen im Bau	216.228,78	4.156.252,22	0,00	64.189,42	0,00	4.436.670,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.436.670,42	216.228,78				
Bauvorbereitungskosten	569.761,27	205.465,40	0,00	0,00	416.448,61	358.778,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	358.778,06	569.761,27				
geleistete Anzahlungen	0,00	1.624.531,72	0,00	0,00	0,00	1.624.531,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.624.531,72	0,00				
Summe Sachanlagen	207.045.798,76	16.423.587,25	1.564.762,69	555.660,38	555.660,38	221.904.623,32	67.080.170,59	6.163.405,43	1.516.235,67	0,00	71.727.340,35	150.177.282,97	139.965.628,17				
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				
Beteiligungen	25.251,68	0,00	0,00	0,00	0,00	25.251,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.251,68	25.251,68				
Summe Finanzanlagen	25.251,68	0,00	0,00	0,00	0,00	25.251,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.251,68	25.251,68				
Anlagevermögen insgesamt																	
	207.550.751,33		1.564.762,69	555.660,38	555.660,38	222.451.907,92	67.375.236,19	6.214.950,29	1.516.235,67	0,00	72.073.950,81	150.377.957,11	140.175.515,14				

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31.12.2015 (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	79.309.665,38 (70.321.700,45)	5.079.013,76 (3.251.805,70)	14.172.086,33 (13.580.438,21)	60.058.565,29 (53.489.456,54)	79.309.665,38	Grundsschuld
Erhaltene Anzahlungen	7.410.990,00 (7.432.256,88)	7.410.990,00 (7.432.256,88)	- -	- -	- -	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	107.901,82 (112.393,65)	107.901,82 (112.393,65)	- -	- -	- -	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.275,08 (4.924,24)	1.275,08 (4.924,24)	- -	- -	- -	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.758.556,54 (1.182.878,71)	1.665.207,79 (1.182.878,71)	93.348,75	- -	- -	
Sonstige Verbindlichkeiten	130.415,71 (188.568,89)	130.415,71 (188.568,89)	- -	- -	- -	
Gesamtbetrag	88.718.804,53 (79.242.722,82)	14.394.804,16 (12.172.828,07)	14.265.435,08 (13.580.438,21)	60.058.565,29 (53.489.456,54)	79.309.665,38	

IMPRESSUM

Herausgeber:

Eisenhüttenstädter

Wohnungsbaugenossenschaft eG

Redaktion:

Hanka Preuß, EWG eG

Fotos:

EWG eG, W. Laube, MERLIN Creativ-Management GmbH

Satz und Gestaltung:

MERLIN Creativ-Management GmbH

Druck:

Ausdruck

Schaare & Schaare GbR

