



2016

GESCHÄFTSBERICHT

Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft eG



Titelbild:

Nach Fertigstellung des 4. Bauabschnittes im Wohnpark An der Schleuse konnten die Wohnungen vermietet werden.

Organe der Genossenschaft	
Aufsichtsrat Vorstand	02
Vertreter	03
Kennzahlen im Jahresvergleich	
Lagebericht	06
Bilanz	16
Gewinn- und Verlustrechnung	18
Anhang	19
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
Wolfgang Westphal | Stellv. Vorsitzender
Barbara Foerster
Eckhard Wilberg bis 23.06.2016
Matthias Kühn ab 23.06.2016

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
Susann	Henschel	Birkenweg 12	Vertreterin

Vorname	Name	Straße	Funktion
Wahlkreis II			
Ramona	Schulz	Birkenweg 16	Vertreterin
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
Steffi	Schulz	Karl-Marx-Straße 64	Ersatzvertreterin
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
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
Regina	Gappenberger	Friedrich-List-Straße 38	Ersatzvertreterin
Edda	Turi	Herderstraße 7	Ersatzvertreterin

VERGLEICH DER JAHRE 2016 UND 2015

	2016	2015
Bilanzsumme	163.881 TEuro	163.415 TEuro
Anlagevermögen	150.234 TEuro	150.378 TEuro
Rückstellungen	3.644 TEuro	3.512 TEuro
Eigenkapital	58.941 TEuro	56.873 TEuro
Wohnungsbestand (ohne Gästewohnungen)	4.888 WE	4.909 WE
Mitglieder	4.848	4.879
Geschäftsguthaben	5.142 TEuro	5.162 TEuro

I. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFES

1. Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung

Deutschlands Wirtschaft wuchs im Jahr 2016 wiederum solide. Im Jahresdurchschnitt lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach Angaben des Statistischen Bundesamtes¹ um 1,9 % höher als im Vorjahr. Der Trend der letzten Jahre setzte sich somit fort. Betrachtet man die deutsche Wirtschaft rückwirkend längerfristig, lag das Wachstum 2016 sogar gut über dem Durchschnittswachstum der letzten 7 Jahre.

In allen Wirtschaftsbereichen Deutschlands stieg die Wirtschaftsleistung in 2016, wobei sich das Baugewerbe überdurchschnittlich entwickelte. Sie stieg um 2,8 % im Vergleich zum Vorjahr. Das produzierende Gewerbe steigerte die Wirtschaftsleistung ebenfalls um 1,6 %. Deutliche Wachstumsraten von über 2 % gab es in den meisten Dienstleistungsbereichen, wie Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleister sowie Handel, Verkehr und Gastgewerbe.

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft wuchs mit 0,8 % im Vergleich zu anderen Wirtschaftsbereichen deutlich geringer. Allerdings ist die Branche durch ihre geringe Konjunkturabhängigkeit ein stabiler Garant, auch in konjunkturell schwierigen Zeiten. Beispielsweise wies die Branche im Krisenjahr 2009 als eine der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aus. Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft ist im Durchschnitt betrachtet ein wachstumsstabiler Wirtschaftszweig und hat einen Anteil von 10,9 % an der gesamten Bruttowertschöpfung Deutschlands.

Die Bauinvestitionen stiegen in 2016 deutlicher als in den Vorjahren um 3,1 %, wobei sich der Wohnungsbau sogar um 4,3 % überdurchschnittlich abhob. Nach Angaben des Landesamtes für Statistik Berlin-Brandenburg wurden in Brandenburg in 2016 8.713 Baugenehmigungen erteilt und in Berlin 4.006.

Zum Zeitpunkt dieser Berichtserstellung lagen vom Landesamt noch keine amtlichen Bevölkerungszahlen für 2016 vor, deshalb sei hier auf Tendenzen verwiesen. Eine bemerkenswerte Tendenz zeigen die Wanderungsverflechtungen mit den alten Bundesländern.

Hier war die Zahl der Fortzüge aus dem Land Brandenburg stets größer als die der Zuzüge. Doch die Schere hat sich im Jahr 2014 erstmalig geschlossen, da die Abwanderungstendenz aus Brandenburg in die alten Bundesländer stark rückläufig war. Der Rückgang der Fortzüge in die alten Länder dürfte insbesondere damit zusammenhängen, dass sich die Arbeitsmarktlage im Land Brandenburg erheblich verbessert hat und die jungen hochmobilen Altersjahrgänge deutlich schwächer besetzt sind als noch vor wenigen Jahren. Gegenüber den neuen Bundesländern hat das Land Brandenburg relativ konstante geringe Wanderungsverluste von jährlich mehr als 1.000 Personen. Ziele sind hier vorrangig die benachbarten Kreise in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern oder die Landeshauptstädte bzw. große Städte mit besonderer wirtschaftlicher Bedeutung. Die Wanderungsströme innerhalb des Landes Brandenburg sind sehr vielfältig und setzen sich nicht nur aus räumlichen und interregionalen Wanderungen, sondern

¹ Statistisches Bundesamt (2017): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Erste Jahresergebnisse. Fachserie 18 – Reihe 1.1. Wiesbaden.

auch aus überkreislich gelenkten „Umverteilungen“ der Asylbewerber zusammen.

Eisenhüttenstadt ist ein Industriestandort, der insbesondere durch den weltweit größten Stahlhersteller ArcelorMittal geprägt ist. 2016 war dabei ein entscheidendes Jahr für die Zukunft der Stahlindustrie in Deutschland und Europa. Der Konzern ist mit vier Produktionsstandorten in Deutschland vertreten und entwickelt seine Werke kontinuierlich weiter, indem er investiert. Als größte Einzelinvestition hat ArcelorMittal in 2016 eine Neuzustellung (Instandsetzung) des Hochofens 5A in Eisenhüttenstadt mit einem Volumen von 40 Millionen Euro umgesetzt. „Damit sichern wir die Zukunft unseres Werkes im Land Brandenburg“, erklärt Frank Schulz, Vorsitzender der Geschäftsführung von ArcelorMittal Germany.²

Die wirtschaftliche Entwicklung Eisenhüttenstadts war in 2016 auch insgesamt wiederum positiv, wenngleich die Bevölkerung weiterhin abnimmt. Die Bevölkerungsentwicklung ist hauptsächlich dadurch negativ beeinflusst,

dass sich die Geburtenanzahl auf einem niedrigen Niveau eingepegelt hat und demgegenüber die Anzahl der Sterbefälle eine steigende Tendenz aufweist. Die natürliche Bevölkerungsbilanz weist somit weiterhin einen negativen Saldo aus und erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr erneut.³ Per 31.12.2016 hatte Eisenhüttenstadt 28.484 mit Haupt- und Nebenwohnsitz gemeldete Personen, darunter 3.139 Ausländer.⁴

Die durchschnittliche Arbeitslosenquote lag bei 8,0 %.⁵ Die Agentur für Arbeit verzeichnet eine große Anzahl offener Stellen und bestätigt einen hohen Fachkräftemangel. War fehlender Nachwuchs im vorangegangenen Jahr insbesondere in der Altenpflege, im Gesundheitswesen und im Anlagenbau zu beklagen, sind darüber hinaus in 2016 die meisten Baugewerke davon betroffen. Teilweise ist es nicht mehr möglich, kurzfristig größere Baumaßnahmen zu realisieren. Das wirkt sich aus bis in Kleinstgewerke, beispielsweise bei der Bearbeitung von Leerwohnungen im Handwerk Elektro.



Die EWG eG erobert in Frankfurt (Oder) ein neues Territorium

² News, website ArcelorMittal, 17.03.2016

³ Statistischer Kurzbericht 2/2017 Die natürliche Bevölkerungsbewegung der Stadt Eisenhüttenstadt 2016, vorläufige Angaben, Zentrale Angelegenheiten, Statistik, Stadtverwaltung Eisenhüttenstadt

⁴ Information 1/2017 Die Bevölkerung der Stadt Eisenhüttenstadt am 31.12.2016 vorläufige Angaben, Stadt Eisenhüttenstadt, Statistik

⁵ Statistischer Kurzbericht 3/2017 Bereich Personal und Zentrale Angelegenheiten, Statistik, Stadtverwaltung Eisenhüttenstadt, Die Bürgermeisterin

2. Geschäfts- und Umsatzentwicklung

Die Geschäftsentwicklung verlief positiv. Das Jahresergebnis belief sich auf TEuro 2.088 gegenüber dem negativen Vorjahresergebnis von TEuro -810,4.

Am 31.12.2016 verwaltete die Genossenschaft 4.953 Einheiten, darunter 4.896 Wohnungen und 46 Gewerbeeinheiten. Außerdem unterhielt sie 74 Garagen und 575 Stellplätze. Der Wohnungsbestand reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um 14 durch Umbau und Sanierung (Grundrissveränderungen mit Zusammenlegung kleiner Wohnungen) und den Verkauf von 5 Wohnungen. Die Stellplätze erhöhten sich wegen Neubau und Kauf um 147 Stück.

Die Sollmieten für Wohnungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um TEuro 142,4 auf TEuro 16.035,2. Dabei minimierten insbesondere Erlösschmälerungen, infolge des Leerstandes von Wohnraum, die Mieteinnahmen um TEuro 970,5. Darüber hinaus fielen Erlösschmälerungen für Mietminderungen von TEuro 31,1 an und durch den Kaltmietenverzicht bei Neuvermietungen von TEuro 11,7. Ursächlich für die Sollmietenerhöhung sind höhere Abschlüsse bei Neuvermietung und Modernisierungszuschläge.

Die Leerstandsquote per 31.12.2016 lag bei 7,39 %. Davon waren 59 Wohnungen (1,21 %) zum Abriss vorgesehen und 30 Wohnungen (0,61 %) standen der Vermietung wegen baulicher Mängel noch nicht zur Verfügung. Bereinigt man die Leerstandsquote außerdem um die Wohnungen, die sich in der Instandhaltung wegen Neuvermietung befanden, bleiben 191 Wohnungen übrig, für die definitiv kein Nachmieter gefunden werden konnte. Dieser bereinigte Leerstand entsprach 3,9 %. Er konzentriert sich insbesondere auf das Wohngebiet Mittelschleuse, das ab dem Jahr 2021 zum Abriss vorgesehen ist. Auch erhöhen sich Leerstände an Wohnungen, die keinen Balkon haben bzw. Wohnungen in den oberen Etagen.

Der Wohnungsmarkt in Eisenhüttenstadt ist ein „Mietermarkt“, da mehr Wohnraum als benötigt zur Verfügung steht. Dennoch gibt es in bestimmten Wohnlagen und Marktsegmenten eine Nachfrage, die nicht gedeckt werden kann. Insbesondere die Modernisierungen im Wohngebiet Am Oder-Spree-Kanal als auch die Neubauten im Kastanienhof zählen dazu.

Aber auch die Wohnungen im 5. Wohnkomplex, deren Modernisierung mehr als 15 Jahre zurückliegt, sind aufgrund der preiswerten Miete und der relativen Zentrumsnähe gut nachgefragt.

Die Entscheidung, eine Kooperation mit der kommunalen Gebäudewirtschaft (GeWi) einzugehen, war richtig. Die von der Genossenschaft gekauften und dann sanierten Blöcke in der Rosa-Luxemburg-Straße sind genauso gefragt, wie die sich in der Sanierung befindlichen weiteren 3 Blöcke. Insofern stehen dem Kauf der weiteren vereinbarten 6 Blöcke von der GeWi keine vermietungstechnischen Gründe entgegen. Die Nachfrage verbindet sich allerdings immer mehr mit der Frage nach preiswertem Wohnraum. Die Genossenschaft hat sich in ihren Wohnungsangeboten bisher darauf einstellen können.

Die Fluktuationsrate lag in 2016 bei 6,94 % und spiegelt die Entwicklung auf dem Eisenhüttenstädter Wohnungsmarkt realistisch wider.

Zusammengefasst stellt sich die Umsatzentwicklung folgendermaßen dar:

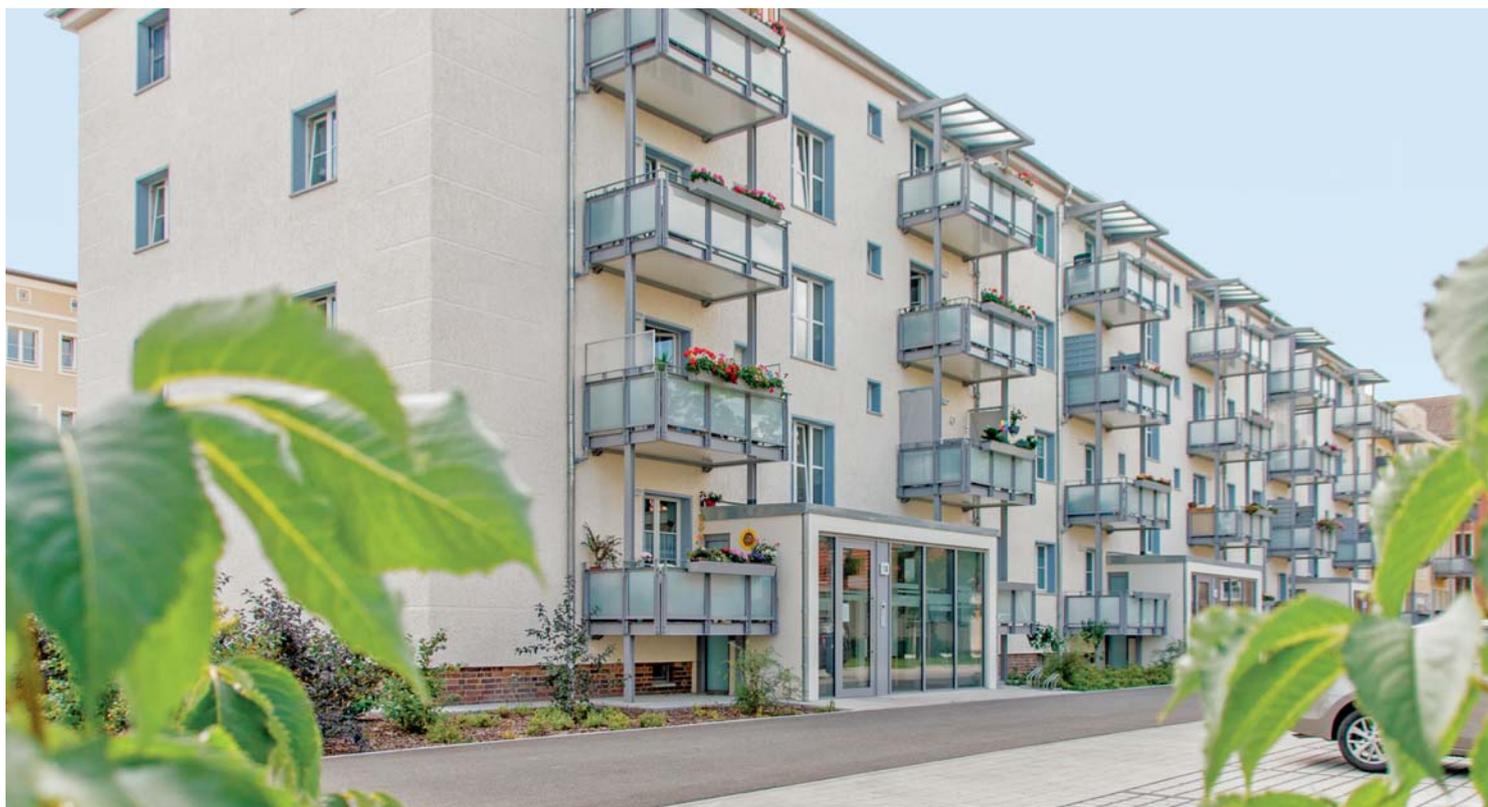
	2016 TEuro	2015 TEuro
Erträge aus Sollmieten	16.411,4	16.257,3
Erträge aus Betreuungstätigkeit	72,8	69,4
Erträge aus Lieferungen und Leistungen	68,9	71,4

Die Erlösschmälerungen entwickelten sich wie folgt:

	2016 TEuro	2015 TEuro
Wegen Leerstand	994,8	880,7
Wegen nicht umlegbarer Betriebs- und Heizkosten	273,5	303,4

3. Laufende Instandhaltung und Investitionen

Die Genossenschaft führte die Modernisierung und Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes weiterhin konsequent und auf hohem Niveau weiter. So wurde der vierte und letzte Bauabschnitt Wohnen Am Oder-Spree-Kanal mit dem Abriss des Glogower Ring 6 – 14 beendet. Das gesamte Quartier hatte eine Bauzeit von 8 Jahren und ist



Ab Oktober 2016 konnten die sanierten Wohnungen im Stadtzentrum bezogen werden.

nunmehr fertiggestellt. Lediglich verkehrsberuhigende Maßnahmen, verbunden mit einer Tempobegrenzung, werden noch eingeleitet, bedürfen allerdings eines Verkehrskonzeptes der Stadtverwaltung. Im Quartier befinden sich 206 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten.

Im Oktober 2016 konnte die Rosa-Luxemburg-Straße 14 – 16 a an die jeweiligen Mieter übergeben werden. Es ist das zweite denkmalgeschützte Haus im Stadtzentrum, das nach Ankauf von der GeWi durch die EWG eG saniert und modernisiert wurde. Alle 30 Wohnungen sind mit Aufzug erreichbar und verfügen über einen Stellplatz, was im Stadtzentrum nicht die Regel ist.

Mit der Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung zwischen der Stadt, der GeWi, dem Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Brandenburg (MIL) und der Genossenschaft im Jahr 2015 wurden die ersten 3 Wohnblöcke im Friedensweg 12 – 16, 24 – 28 und 31 – 34 in 2015 käuflich erworben und im II. Quartal 2016 fand der Besitzübergang statt. Somit konnten die Finanzierungen und die Genehmigungsplanungen abgeschlossen werden. Zum Zeitpunkt des Erstellens dieses Berichtes

befanden sich 2 Blöcke im Bau, der dritte befand sich in der Bauantragsphase.

Die beiden Hochhäuser Fürstenberger Straße 5 und 7 wurden im Februar 2016 mit Enderbeiten in den Fluren und Treppenhäusern fertiggestellt.

Auf dem Grundstück Alte Schule, Karl-Marx-Straße 44 wurde das Schulgebäude abgerissen. Der Rückbau alter Heizkanäle im Auftrag der Stadt Eisenhüttenstadt beendete vorerst die Bautätigkeit auf dem Grundstück. Eine Neubauplanung wird erst dann wieder aufgenommen, wenn die derzeitige Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes durch die Stadtverwaltung Eisenhüttenstadt realisiert ist.

In Frankfurt (Oder) wurde mit dem 1. Bauabschnitt der Sanierung des denkmalgeschützten Wohnensembles begonnen. Insgesamt handelt es sich um 80 Wohnungen, die schrittweise bis 2018/19 saniert und modernisiert werden. Die Komplettsanierung begann in der Franz-Mehring-Straße 13/14 und der Wieckestraße 5 mit dem Einbau einer Fernwärmestation und der Verlegung eines neuen Trinkwasserhausanschlusses.

Das in der Gartenstraße 20 in Neuzelle von der Gemeinde erworbene ehemalige Landambulatorium wird so umgebaut, dass 6 Wohnungen entstehen. Es konnte im II. Quartal 2016 der Bauantrag eingereicht werden, so dass mit der Fertigstellung der Umbau- und Modernisierungsmaßnahme im III. Quartal 2017 zu rechnen ist. Mit dem Objekt Gartenstraße wurde außerdem ein Baugrundstück Am Sportplatz in Neuzelle erworben, auf dem ein zweiteiliges Gebäudeensemble mit 21 barrierefreien Wohnungen errichtet werden soll. In 2016 wurde mit den Vorplanungen begonnen, gleichzeitig arbeitet die Gemeinde an einem Flächennutzungsplan. Die Fertigstellung ist für 2018/19 geplant.

Im Nadelwehrring 38 – 44 wurde die Hausfassade saniert. Im Hochhaus Poststraße 88 und 89 wurde die Dämmfassade teilweise instand gesetzt und einzelne Balkone mussten neu beschichtet werden.

Zusammenfassend stellte sich das Jahr 2016 wiederum sehr kostenintensiv in Sanierung und Modernisierung dar. Die Genossenschaft beugt mit dem seit Jahren hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand einem ansonsten entstehenden Instandhaltungsrückstau größtmöglich vor.

Die Instandhaltungskosten stellten sich folgendermaßen dar:

	2016 TEuro	2015 TEuro
Laufende Instandhaltung (inkl. Materialverbrauch)	1.112,7	1.057,0
Instandsetzung	384,2	1.400,1
Instandhaltung Leerwohnungen	2.152,7	1.776,4
Gesamt	3.649,6	4.233,5

4. Finanzierungsmaßnahmen/Sicherungsgeschäfte

Per 31.12.2016 betrug der Finanzmittelbestand TEuro 2.678,1 (Vorjahr TEuro 2.122,9). Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen termingerecht und in voller Höhe nachzukommen.

Die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen per Geschäftsjahresende TEuro 80.261,9 (Vorjahr TEuro 79.309,7). Die Veränderungen zum



Auf dem Grundstück der Karl-Marx-Straße 44 wurde im März mit dem Abriss der Alten Schule begonnen.

Vorjahr ergeben sich aus Tilgungsleistungen in Höhe von TEuro 5.138,7 und dem Abschluss mehrerer neuer Darlehen. Mit der Sparkasse Oder-Spree wurde ein Objektfinanzierungskredit für die Wohnanlage in Frankfurt (Oder) in Höhe von TEuro 6.200 abgeschlossen. Mit der Deutsche Kreditbank AG wurden ebenfalls Objektfinanzierungskredite in Verbindung mit KfW-Darlehen des Programms Energieeffizient Sanieren für die Rosa-Luxemburg-Straße 14 – 16 a (TEuro 1.450) und den Glogower Ring 38 – 41 (TEuro 1.982,9) abgeschlossen. Die neuen Zinsvereinbarungen liegen zwischen 0,75 bis 2,60 % und sind dinglich gesichert.

Risiken aus Zinsänderungen sind nicht zu erwarten.

5. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Das Geschäftsjahr 2016 gestaltete sich personell sehr angespannt. Im Verlauf des Jahres kehrten 2 Mitarbeiterinnen aus dem Mutterschutz in den Arbeitsprozess zurück, bei einer weiteren Mitarbeiterin begann der Mutterschutz.

Darüber hinaus wurde mehreren Neueinstellungen im kaufmännischen als auch technischen Bereich noch während der Probezeiten wegen mangelnder persönlicher oder fachlicher Eignung das Arbeitsverhältnis wieder gekündigt. Die häufigen Einarbeitungszeiten führten zu weiteren Problemen im Arbeitsprozess.



Im I. Quartal 2016 begann die Sanierung der Wohnanlage in Frankfurt (Oder), die viel Potenzial und gute Lage bietet.

Zwischenzeitlich konnten die personellen Engpässe durch geeignete Neueinstellungen revidiert werden. Der Personalbestand stellte sich zum Geschäftsjahresende folgendermaßen dar:

	31. Dezember	
	2016	2015
Kaufmännische Angestellte (ohne Vorstand)	31	32
Technische Angestellte	10	9
Sonstige Mitarbeiter (Hauswarte, Fuhrpark)	12	12
Auszubildende	3	4
Gesamt	56	57

Daneben waren zwei Vorstände beschäftigt.

6. Risikomanagement

Die Genossenschaft wird sich auch zukünftig auf ihr Kerngeschäft konzentrieren, die Bewirtschaftung, Sanierung und Modernisierung des Bestandes neben kleineren Neubaumaßnahmen. Gegenwärtig sind keine Risiken aus den momentan laufenden Geschäften und den geplanten Erweiterungen zu erkennen. Die EWG eG hat funktionierende Instrumente zur Risikofrüherkennung eingerichtet. Das Risikomanagementsystem der EWG eG wurde über die Jahre immer mehr ausgebaut und qualitativ verbessert.

Insbesondere durch regionale wirtschaftliche Gegebenheiten, aber auch durch den Gesetzgeber, wird die Wohnungswirtschaft häufig gezwungen, zusätzliche finanzielle Mittel aufzubringen (Legionellenprüfung, Rauchwarnmelderpflicht, Altanschließerbeiträge u. Ä.). Auch deshalb ist es besonders wichtig, die Unternehmensentwicklung bestmöglich zu planen und zu steuern.

Die EWG eG bedient sich dabei vieler Instrumentarien. Ein Wirtschaftsplan, bestehend aus Investitionsplanung, Erfolgsplan, Gewinn- und Verlustrechnung, Liquiditätsentwicklung, Kapitalflussrechnung und Kennzahlen, ist über den Planungshorizont von 10 Jahren zur Selbstverständlichkeit geworden. Zur Erarbeitung der Unterlagen wird u. a. die Software AveStrategy von der BBT GmbH verwandt.

Monatliche Vorstandssitzungen, Leitungsbesprechungen, Quartalsberichte und regelmäßige Berichterstattungen an den Aufsichtsrat erfolgen kontinuierlich. Insbesondere Soll-/Istvergleiche und Kostenüberwachungssysteme, in Zusammenarbeit mit Architekten und Planungsbüros, gewährleisten einen aktuellen Kenntnisstand aller Beteiligten und ermöglichen jederzeit effektive Steuerungsmaßnahmen.

II. VERMÖGENSLAGE

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

	31. Dezember				Veränderungen TEuro
	2016		2015		
	TEuro	%	TEuro	%	
Aktiva					
Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	159,0	0,1	175,4	0,1	-16,4
Sachanlagen	150.050,1	95,8	150.177,3	96,0	-127,2
Finanzanlagen	25,3	0,0	25,3	0,0	0,0
Geldbeschaffungskosten	23,4	0,0	64,2	0,1	-40,8
	150.257,8	95,9	150.442,2	96,1	-184,4
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Bauleistungen	283,2	0,2	8,4	0,0	274,8
Übriges Vorratsvermögen	9,8	0,0	11,8	0,0	-2,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.358,4	2,2	3.876,8	2,5	-518,4
Liquide Mittel	2.675,3	1,7	2.122,9	1,4	552,4
Bausparvertrag	2,7	0,0	0,0	0,0	2,7
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	9,0	0,0	11,4	0,0	-2,4
	6.338,4	4,1	6.031,3	3,9	307,1
Bilanzvolumen	156.596,2	100,0	156.473,5	100,0	122,7
Passiva					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	67.555,9	43,1	67.404,3	43,1	151,6
Sonderposten mit Rücklagenanteil	2.938,1	1,9	3.577,7	2,3	-639,6
Fremdkapital	80.261,9	51,3	79.309,7	50,7	952,2
Pensionsrückstellungen	2.707,9	1,7	2.742,6	1,7	-34,7
	153.463,8	98,0	153.034,3	97,8	429,5
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	936,0	0,6	769,3	0,5	166,7
Verbindlichkeiten	2.196,4	1,4	2.669,0	1,7	-472,6
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,9	0,0	-0,9
	3.132,4	2,0	3.439,2	2,2	-306,8
Bilanzvolumen	156.596,2	100,0	156.473,5	100,0	122,7

III. FINANZLAGE

Die Finanzlage der Genossenschaft war jederzeit ausgeglichen. Alle Finanzverpflichtungen wurden termingerecht und in voller Höhe erfüllt.

	Liquide Mittel in TEuro
2016	2.678,1
2015	2.122,9
2014	5.307,9
2013	1.656,4
2012	2.395,5



Bei herrlichem Sonnenschein trafen sich die Tanzbegeisterten, um beim 4. Seniorensommernachtsball mit Freunden zu plaudern, in Erinnerungen zu schwelgen und natürlich das Tanzbein zu schwingen.

IV. ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst folgendes Bild:

	2016		2015		Veränderungen TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	22.519,5	85,4	22.431,8	89,4	87,7
Andere Umsatzerlöse und Erträge	3.500,1	13,3	2.725,8	10,9	774,3
Bestandsveränderungen	343,6	1,3	-79,0	-0,3	422,6
	26.363,2	100,0	25.078,6	100,0	1.284,6
Betriebskosten und Grundsteuer	7.506,3	28,5	7.467,0	29,8	39,3
Instandhaltungsaufwand	3.649,6	13,8	4.233,5	16,9	-583,9
Personalaufwendungen	2.675,1	10,1	2.923,4	11,7	-248,3
Abschreibungen	5.075,3	19,3	6.215,0	24,8	-1.139,7
Zinsaufwand	3.123,1	11,8	3.103,9	12,4	19,2
Übrige Aufwendungen	2.167,4	8,2	1.905,7	7,6	261,7
	-24.196,8	-91,7	-25.848,5	-103,2	1.651,7
Geschäftsergebnis	2.166,4	8,3	-769,9	-3,2	2.936,3
Finanzergebnis	31,8		65,3		-33,5
Ergebnis vor Steuern	2.198,2		-704,6		2.902,8
Steuern	-110,2		-105,8		-4,4
Jahresergebnis	2.088,0		-810,4		2.898,4

Das Geschäftsergebnis verteilt sich auf folgende Leistungssparten:

	Erträge		2016		2015		Veränderungen TEuro
	TEuro	Aufwendungen TEuro	Gewinn Verlust (-) TEuro	Gewinn Verlust (-) TEuro			
Vermietung (Hausbewirtschaftung)	25.718,7	22.519,5	3.199,2	1.368,1		1.831,1	
Verwaltungsbetreuung	72,8	413,3	-340,5	-379,1		38,6	
Abrissmaßnahmen	281,3	769,2	-487,9	-1.502,8		1.014,9	
Unternehmensentwicklung/Sonstiges	108,3	41,3	67,0	29,4		37,6	
Verkaufsmaßnahmen	163,0	205,8	-42,8	-29,7		-13,1	
Mitgliederbetreuung	19,1	247,7	-228,6	-255,8		27,2	
Geschäftsergebnis/Spartenergebnisse	26.363,2	24.196,8	2.166,4	-769,9		2.936,3	

V. CHANCEN UND RISIKEN DER VORAUSSICHTLICHEN ENTWICKLUNG



Am 23.08.2016 war im EWG Treff eine besonders feierliche Stimmung zu spüren. Mit Stolz blicken wir auf 15 Jahre EWG Treff zurück.

Mit dem Ankauf der 3 Wohnblöcke im Friedensweg wurde der erste entscheidende Schritt dafür getan, die Kooperationsvereinbarung wie geplant umzusetzen. Für die Sanierung und Modernisierung konnten Förderdarlehen der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) abgeschlossen werden, die es ermöglichen, nach Fertigstellung preiswerte Mieten abzuschließen. Der Ankauf der nächsten 3 Wohnblöcke ist derzeit in Vorbereitung.

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 schon in 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 Energieeinsparverordnung und neuer Beschlüsse, wie beispielsweise die Pflicht zum Einbau von Rauchmeldern steigen sowohl die Baukosten als auch die Mieten abnormal schnell und hoch. Die Normen- und Regelungsflut in Deutschland war sicherlich schon immer sehr hoch, nunmehr hat man den Eindruck, dass durch internationale Einflussnahme außerdem das Regelwerk immer unüberschaubarer wird.

Der Wunsch der Regierung nach preiswerten Mieten steht in krassem Gegensatz zu den Gesetzen, an die sich die Wohnungswirtschaft zu halten hat. Die Baukosten (sowohl Sanierung als auch Neubau) sind in den letzten Jahren exorbitant gestiegen, sodass die Einsparungen aus verminderten Heizkosten in der Miete schon lange nicht mehr gegenfinanziert werden können.

Verena Rühr-Bach
Vorstandsvorsitzende

André Häusler
Technischer Vorstand



Ein umfangreiches Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm ermöglicht ein komfortables Wohnen und erhöht damit die Lebensqualität unserer Mitglieder.

AKTIVA

	31.12.2016		31.12.2015	
	Euro	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Softwarelizenzen		159.042,50		175.422,46
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	134.964.136,85		131.887.094,60	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.505.043,46		7.079.205,92	
3. Grundstücke ohne Bauten	4.112.378,58		4.116.776,09	
4. Technische Anlagen	284.776,34		276.044,43	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	350.440,91		398.181,73	
6. Anlagen im Bau	4.125.662,20		4.436.670,42	
7. Bauvorbereitungskosten	707.688,89		358.778,06	
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	150.050.127,23		1.624.531,72
III. Finanzanlagen				
Beteiligungen		25.251,68		25.251,68
		150.234.421,41		150.377.957,11
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke ohne Bauten	282.500,90		7.650,90	
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	719,30		719,30	
3. Unfertige Leistungen	7.285.007,34		6.941.419,16	
4. Andere Vorräte	9.781,21	7.578.008,75	11.875,26	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	42.684,14		53.915,55	
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	636,67		0,00	
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	100.141,05		120.120,39	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	3.214.954,04	3.358.415,90	3.702.739,64	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.675.329,69		2.122.891,37	
2. Bausparguthaben	2.744,94	2.678.074,63	0,00	
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	23.405,00		64.201,77	
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	9.014,44	32.419,44	11.414,97	
		163.881.340,13		163.414.905,42
Kautionen		12.988,80		13.666,44

PASSIVA

	31.12.2016		31.12.2015	
	Euro	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	193.731,57		193.884,96	
2. der verbleibenden Mitglieder	4.942.715,97		4.960.446,95	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.828,82	5.142.276,36	7.362,72	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	920,34			
(31.12.2015)	150,00)			
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	3.249.260,66		3.040.464,58	
4. Andere Ergebnisrücklagen	46.403.346,76	53.798.886,46	44.524.182,04	
III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust				
1. Jahresüberschuss	2.087.960,80		-810.428,06	
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-2.087.960,80	0,00	810.428,06	
		58.941.162,82	56.872.620,29	
B. Sonderposten mit Rücklageanteil		11.752.408,15	14.310.624,45	
C. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen	2.707.935,00		2.742.622,00	
2. Steuerrückstellungen	186.801,00			
3. Sonstige Rückstellungen	749.201,54	3.643.937,54	769.321,93	
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	80.261.914,08		79.309.665,38	
2. Erhaltene Anzahlungen	7.626.662,23		7.410.990,00	
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	98.525,23		107.901,82	
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		1.275,08	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.388.599,24		1.758.556,54	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	168.130,84	89.543.831,62	130.415,71	
davon aus Steuern	7.601,85			
(31.12.2015)	35.980,49)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	417,64			
(31.12.2015)	0,00)			
E. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	912,22	
		163.881.340,13	163.414.905,42	
Kautionen		12.988,80	13.666,44	

GEWINN UND VERLUST

	2016		2015	
	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.519.453,94		22.431.769,67	
b) aus Verkauf von Grundstücken	13.409,00		0,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	72.784,70		69.448,02	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	68.935,70	22.674.583,34	71.379,91	
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen		343.588,18	-79.017,49	
3. Sonstige betriebliche Erträge		3.349.671,13	2.610.541,79	
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.805.391,03		11.404.820,42	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	98.518,00		0,00	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	24.574,45	10.928.483,48	18.336,93	
5. Rohergebnis		15.439.359,17	13.680.964,55	
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	2.149.141,32		2.154.730,18	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	525.986,96	2.675.128,28	768.713,49	
davon für Altersversorgung:	121.886,43			
	(2015 375.578,37)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.075.303,66	6.214.950,29	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.919.251,67	1.718.643,71	
9. Erträge aus Beteiligungen		12.000,00	22.400,00	
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		23.335,83	22.869,57	
davon aus Abzinsung:	6.731,24			
	(2015 2.632,00)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.126.345,85	3.104.479,58	
davon aus Abzinsung:	3.274,08			
	(2015 585,78)			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-110.238,81	-105.791,07	
13. Ergebnis nach Steuern		2.568.426,73	-341.074,20	
14. Sonstige Steuern		-480.465,93	-469.353,86	
15. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		2.087.960,80	-810.428,06	
16. Einstellungen				
a) in die gesetzliche Rücklage		-208.796,08	0,00	
b) in andere Ergebnisrücklagen		-1.879.164,72	0,00	
17. Entnahme aus Ergebnisrücklagen		0,00	810.428,06	
18. Bilanzverlust		0,00	0,00	

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 31. DEZEMBER 2016

1. Allgemeine Angaben

Die Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Eisenhüttenstadt und ist eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Frankfurt (Oder) (GnR 93 FF).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG), der Satzung und des Genossenschaftsgesetzes.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagenspiegel und Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB durch das BilRUG nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse in Höhe von TEuro 22.573,5 ergeben.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bis 10 Jahren abgeschrieben.

Die Bewertung des **Sachanlagevermögens** erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

	Jahre
Wohnbauten	50
Geschäfts- und andere Bauten	25
Garagen	13 – 25
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 mit Anschaffungskosten bis zu 410 Euro netto werden im Zugangsjahr in voller Höhe aufwandswirksam in Abgang gebracht.

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Bewertung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke ohne Bauten wurde auf den niedrigeren, am Abschlussstichtag beizulegenden Wert, vorgenommen.

Die **Unfertigen Leistungen** betreffen in voller Höhe die noch nicht abgerechneten Betriebskosten. Sie sind zu Anschaffungskosten abzüglich eines pauschalen Wertabschlages für voraussichtlich nicht umlegbare Betriebskosten wegen Leerstand 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.

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen, ausgewiesen. Die **Geldbeschaffungskosten** werden über die Laufzeit bzw. über die Zinsbindungsfristen der entsprechenden Darlehen abgeschrieben.

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 wurde in Höhe der handelsrechtlichen Abschreibungen (2 %, TEuro 426,3) und in Höhe des Abgangs durch die Privatisierung eines Grundstücks (TEuro 11,5) aufgelöst. Gleichzeitig erfolgte eine Korrektur des Sonderpostens für die Jahre 1997 – 2015 (TEuro 2.120,4). Es wurde die Auflösung des Sonderpostens für den Abgang von privatisierten Grundstücken nachgeholt.

Die Bewertung der **Pensionsrückstellungen** erfolgte nach dem international anerkannten Anwartschaftsbarwertverfahren. Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen werden gemäß einem versicherungsmathematischen Gutachten 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.

Aufgrund der Änderungen des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB wurde bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt.

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

3. Erläuterungen zur Bilanz

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

Im Wirtschaftsjahr 2016 wurde das „Wohngebiet Fürstenberger Straße“ in die Position Grundstücke ohne Bauten übernommen. Im Rahmen des beschlossenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 – 05/10 erfolgt hier die Privatisierung von Grundstücken zur Bebauung mit Stadtvillen oder Ähnlichem. Die Bewertung der Grundstücke wurde auf den niedrigeren, am Abschlussstichtag beizulegenden Wert, vorgenommen. Dieser ergibt sich aus bereits vollzogenen Grundstücksverkäufen mit einem Bodenwert in Höhe von 23 Euro/m². Zum Bilanzstichtag ergibt sich somit nach dem Buchwertabgang des ersten Grundstücksverkaufes in Höhe von TEuro 13,4 ein Restbuchwert für die gesamte Anlage in Höhe von TEuro 274,8.

In den **Forderungen aus Vermietung** sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von TEuro 2,4 enthalten.

Aus der Gegenüberstellung von Handels- und Steuerbilanz ergeben sich ausschließlich aktive Latenzen, auf deren Ansatz entsprechend dem bestehenden Aktivierungswahlrecht verzichtet wird.



Nicht weiß, aber wunderbar. Der zweite EWG Weihnachtsmarkt begeisterte wieder große und kleine Besucher.

Aus der Abzinsung der **Pensionsrückstellungen** mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von TEuro 291,5.

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen 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 Steuerrückstellungen setzen sich wie folgt zusammen: Körperschaftsteuer (TEuro 92,2) und Gewerbesteuer (TEuro 94,6).

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen erwartete Kosten für Prozess/Verfahrensgebühren (TEuro 85,1), für Betriebskosten (TEuro 325,0) und für Archivierungskosten (TEuro 167,3).

Zu den **Verbindlichkeiten**, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen. Die Verbindlichkeiten enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend der Neudefinition des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst und gliedern sich wie folgt:

	TEuro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	22.519,5
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	13,4
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	72,8
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	68,9

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken betreffen in voller Höhe die Umsatzerlöse aus der Veräußerung von unbebauten Grundstücken im „Wohngebiet Fürstenberger Straße“.

Von außergewöhnlicher Bedeutung sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen die Auflösung des Sonderpostens mit Rücklagenanteil aufgrund steuerlicher Vorschriften in Höhe von TEuro 437,8, die Korrektur des Sonderpostens für die Jahre 1997 – 2015 in Höhe von TEuro 2.120,4 sowie Erträge aus Fördermitteln wegen Abriss in Höhe von TEuro 281,1. Daneben sind hier periodenfremde Erträge in Höhe von TEuro 114,5 verbucht, wobei davon TEuro 85,0 auf Guthaben aus der Hausgeldabrechnung 2015 entfallen.

Die Aufwendungen aus Verkaufsgrundstücken in Höhe von TEuro 98,5 betreffen das „Wohngebiet Fürstenberger Straße“. Davon entfallen TEuro 13,4 auf den Buchwert veräußerter Grundstücke sowie TEuro 85,1 auf Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Von wesentlicher Bedeutung sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen die Baukosten wegen Abriss und Medientrennung in Höhe von TEuro 603,3. Davon entfallen TEuro 426,5 auf Abrisskosten des ehemaligen Schulgebäudes in der Karl-Marx-Straße 44/Straße der Republik 2 a. Weiterhin sind die Aufwendungen für Leistungen fremder Rechenzentren TEuro 113,2, Beratungskosten TEuro 132,5 und Aufwendungen für Gemeinschaftspflege TEuro 157,9 von besonderer Bedeutung. Daneben sind hier TEuro 50 periodenfremde Aufwendungen enthalten.

Erträge und Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen und Darlehensforderungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung jeweils gesondert (als Davon-Vermerk) unter den Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ und „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

5. Sonstige Angaben

Anteilsbesitz

Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile an einem Unternehmen, bei denen der Anteilsbesitz der Herstellung einer dauernden Verbindung dient.

Die Gesellschaft hält eine Beteiligung in Höhe von 16 % an der Märkischen Fensterwerke GmbH mit Sitz in Bomsdorf. Das Jahresergebnis beträgt im Geschäftsjahr 2016 TEuro 279,8, das Eigenkapital TEuro 1.038,9.

Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2016 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Mitarbeiter
Kaufmännische Mitarbeiter (ohne Vorstand)	31
Technische Mitarbeiter	9
Sonstige Mitarbeiter (Hauswarte)	12
Auszubildende	3
Gesamt	55

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	Mitglieder
Stand am 31. Dezember 2015	4.879
Zugänge	202
Abgänge	233
Stand am 31. Dezember 2016	4.848

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahr 2016 um TEuro 17,7 auf TEuro 4.942,7 vermindert. Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf TEuro 743,6 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEuro 4,8 vermindert.

Zuständiger Prüfungsverband

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

Organe

Die Mitglieder des Vorstandes sind:

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

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

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

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2016 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEuro 2.088,0 ab. Gemäß § 40 „Rücklagen“ der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses TEuro 208,8 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von TEuro 1.879,2 in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Eisenhüttenstadt, 30.05.2017

Der Vorstand

Verena Rühr-Bach Vorstandsvorsitzende	André Häusler Technischer Vorstand
--	---------------------------------------

ANLAGENSPIEGEL PER 31.12.2016

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten		Zugänge		Abgänge		Um- buchungen (+)		Um- buchungen (-)		Anschaffungs-/ Herstellungskosten		Kumulierte Abschreibungen		Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres		auf Abgänge entfallene Abschreibungen		auf Umbuchun- gen entfallene Abschreibungen		Kumulierte Abschreibungen		Buchwert				
	Euro	2016	Euro	2016	Euro	2016	Euro	2016	Euro	2016	Euro	2016	Euro	2016	Euro	2016	Euro	2016	Euro	2016	Euro	2016	Euro	2016	Euro	2015	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände																											
Erworbene Softwarelizenzen	522.032,92	47.529,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	569.562,83	346.610,46	63.909,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	410.520,33	159.042,50	175.422,46			
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		
Summe																											
Immaterielle Vermögensgegenstände	522.032,92	47.529,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	569.562,83	346.610,46	63.909,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	410.520,33	159.042,50	175.422,46			
Sachanlagen																											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	194.327.763,99	761.578,21	299.140,43	6.580.043,05	0,00	201.370.244,82	62.440.669,39	4.050.875,04	85.436,46	0,00	201.370.244,82	62.440.669,39	4.050.875,04	85.436,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.406.107,97	134.964.136,85	131.887.094,60			
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.361.908,40	190.186,68	337.843,79	0,00	0,00	14.273.246,88	8.282.702,48	822.344,73	336.843,79	0,00	14.273.246,88	8.282.702,48	822.344,73	336.843,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.768.203,42	5.505.043,46	7.079.205,92			
Grundstücke ohne Bauten	4.116.776,09	5.755,58	577.789,50	941.004,41	373.368,00*	4.112.378,58	0,00	0,00	0,00	0,00	4.112.378,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.112.378,48	4.116.776,09			
Technische Anlagen	465.319,40	42.054,35	0,00	0,00	0,00	507.373,75	189.274,97	33.322,44	0,00	0,00	507.373,75	189.274,97	33.322,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	222.597,41	284.776,34	276.044,43			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.212.875,24	57.129,91	21.587,82	0,00	0,00	1.248.417,33	814.693,51	104.851,58	21.568,67	0,00	1.248.417,33	814.693,51	104.851,58	21.568,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	897.976,42	350.440,91	398.181,73			
Anlagen im Bau	4.436.670,42	4.640.160,80	0,00	4.342,31	4.955.511,33	4.125.662,20	0,00	0,00	0,00	0,00	4.125.662,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.125.662,20	4.436.670,42				
Bauvorbereitungskosten	358.778,06	353.253,14	0,00	0,00	0,00	707.688,89	0,00	0,00	0,00	0,00	707.688,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	707.688,89	358.778,06				
Geleistete Anzahlungen	1.624.531,72	0,00	0,00	0,00	1.624.531,72	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	1.624.531,72			
Summe Sachanlagen	221.904.623,32	6.050.118,67	1.236.361,54	7.525.389,77	7.898.757,77	226.345.012,45	71.727.340,35	5.011.393,79	443.848,92	0,00	226.345.012,45	71.727.340,35	5.011.393,79	443.848,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	76.294.885,22	150.050.127,23	150.177.282,97			
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		
Beteiligungen	25.251,68	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	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	25.251,68	0,00	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			
Anlagevermögen insgesamt	222.451.907,92	6.097.648,58	1.236.361,54	7.525.389,77	7.898.757,77	226.939.826,96	72.073.950,81	5.075.303,66	443.848,92	0,00	226.939.826,96	72.073.950,81	5.075.303,66	443.848,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	76.705.405,55	150.234.421,41	150.377.957,11			

* Umgliederung in das Umlaufvermögen

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31.12.2016 (Vorjahresangaben in Klammern)

	Insgesamt Euro	davon mit einer Restlaufzeit			Gesichert		Art der Sicherung
		unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	80.261.914,08 (79.309.665,38)	3.784.295,22 (5.079.013,76)	17.955.770,54 (14.172.086,33)	58.521.848,32 (60.058.565,29)	80.261.914,08		Grundschuld
Erhaltene Anzahlungen	7.626.662,23 (7.410.990,00)	7.626.662,23 (7.410.990,00)	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	98.525,23 (107.901,82)	98.525,23 (107.901,82)	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (1.275,08)	0,00 (1.275,08)	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.388.599,24 (1.758.556,54)	1.269.441,78 (1.665.207,79)	119.157,46 (93.348,75)	-	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	168.130,84 (130.415,71)	168.130,84 (130.415,71)	-	-	-	-	
Gesamtbetrag	89.543.831,62 (88.718.804,53)	12.947.055,30 (14.394.804,16)	18.074.928,00 (14.265.435,08)	58.521.848,32 (60.058.565,29)	80.261.914,08		

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 · info@ewg-besser-wohnen.de