



# 2017

## **GESCHÄFTSBERICHT**

Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft eG





Organe der Genossenschaft	
Aufsichtsrat   Vorstand	02
Vertreter	03
Kennzahlen im Jahresvergleich	
Lagebericht	06
Bilanz	16
Gewinn- und Verlustrechnung	18
Anhang	19
Verbindlichkeitspiegel	23
Anlagenspiegel	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 | stellvertretender Vorsitzender  
Barbara Foerster  
Matthias Kühn

**Vorstand**

Verena Rühr-Bach | Vorsitzende  
André Häusler

## Vertreter | Ersatzvertreter

Vorname	Name	Straße	Funktion
<b>Wahlkreis I</b>			
Melanie	Schulz	Beeskower Straße 91	Vertreterin
Bernd-Dietmar	Breuer	An der Holzwolle 37	Vertreter
Petra	Gabrich	Beeskower Straße 105	Vertreterin
Hans-Joachim	Meier	An der Holzwolle 27	Vertreter
Silvia	Schulze	Beeskower Straße 81	Vertreterin
Simone	Kappel	An der Holzwolle 33	Vertreterin
Gabriele	Hahne	Grünstraße 46	Vertreterin
Siegmund	Ollnow	Waldsiedlung 54	Vertreter
Elke	Kuhn	Straße der Solidarität 21	Vertreterin
Jacqueline	Krüger	An der Holzwolle 38	Vertreterin
Harald	Peisker	Wilhelmstraße 84	Vertreter
Siegmund	Scholz	Grünstraße 46	Vertreter
Angela	Uhlmann	Wilhelmstraße 68	Vertreterin
Christina	Zöllner	An der Holzwolle 32	Ersatzvertreterin
Henry	Marckwardt	Beeskower Straße 97	Ersatzvertreter
Christian	Fiebig	Beeskower Straße 107	Ersatzvertreter
Lothar	Knofe	Grünstraße 51	Ersatzvertreter
Karl-Heinz	Gruhlke	Beeskower Straße 101	Ersatzvertreter
Renate	Dammaschke	Wilhelmstraße 82	Ersatzvertreterin
Eckhard	Dubro	Wilhelmstraße 94	Ersatzvertreter
Ina	Sternberg	Plantagenstraße 14	Ersatzvertreterin
Karin	Buchholz	Wilhelmstraße 96	Ersatzvertreterin
Jörg	Heimann	Wilhelmstraße 56	Ersatzvertreter
<b>Wahlkreis II</b>			
Erika	Wosch	Birkenweg 12	Vertreterin
Ramona	Weinert	Birkenweg 19	Vertreterin
Stephan	Opitz	Weinbergstraße 14	Vertreter
Udo	Ramisch	Weinbergstraße 19	Vertreter
Silvia	Franke	Rosenstraße 20	Vertreterin
Bernd	Junghardt	Rosenstraße 21	Vertreter
Ramona	Schulz	Birkenweg 16	Vertreterin
Wolfgang	Hasching	Rosenstraße 23	Vertreter
Dietmar	Radtke	Weinbergstraße 13	Vertreter
Maik	Diepold	Weinbergstraße 2	Vertreter
Monika	Eisenhuth	Rosenstraße 18	Vertreterin
Angelika	Franke	Rosenstraße 25	Vertreterin
Gerlinde	Gundlach	Weinbergstraße 6	Vertreterin
Horst	Eglins	Semmelweisstraße 28	Vertreter
Werner	Oebser	Rosenstraße 10	Vertreter
Marita	Lewandowski	Mittelschleuse 8	Vertreterin
Günter	Mauritz	Semmelweisstraße 31	Vertreter

Vorname	Name	Straße	Funktion
<b>Wahlkreis II</b>			
Karl-Heinz	Müller	Mittelschleuse 43	Vertreter
Wilfried	Steinberg	Poststraße 88	Vertreter
Kornelia	Hillburger	Poststraße 89	Vertreterin
Sven	Hippel	Mittelschleuse 50	Vertreter
Dieter	Schumacher	Weinbergstraße 14	Ersatzvertreter
Antje	Graneß	Rosenstraße 18 a	Ersatzvertreterin
Gerd	Sauerstein	Rosenstraße 23	Ersatzvertreter
Martin	Schirmer	Rosenstraße 18	Ersatzvertreter
Stephan	Peschke	Weinbergstraße 1	Ersatzvertreter
Gabriele	Nickel	An der Schleuse 53	Ersatzvertreterin
Marina	Göldner	Mittelschleuse 41	Ersatzvertreterin
Manfred	Hildebrandt	Mittelschleuse 9	Ersatzvertreter
Anja	Schönberg	Semmelweisstraße 38	Ersatzvertreterin
Elvira	Mauritz	Semmelweisstraße 31	Ersatzvertreterin
Steffi	Schulz	Karl-Marx-Straße 64	Ersatzvertreterin

**Wahlkreis III**

Petra	Lüttge	Nadelwehrring 40	Vertreterin
Bärbel	Riehn	Nadelwehrring 18	Vertreterin
Thomas	Rüling	Nadelwehrring 3	Vertreter
Viktor	Kluge	Chopinring 20	Vertreter
Werner	Grund	Chopinring 3	Vertreter
Elke	Dortschack	Nadelwehrring 25	Vertreterin
Frank	Busch	Chopinring 15	Vertreter
Katja	Amboß	Chopinring 3	Vertreterin
Ramona	Machel	Nadelwehrring 22	Vertreterin
Claus	Rohr	Chopinring 11	Vertreter
Jan	Fleischer	Chopinring 10	Vertreter
Cornelia	Szechowiak	Chopinring 20	Vertreterin
Dirk	Edel	Nadelwehrring 23	Ersatzvertreter
Bernd	Berger	Nadelwehrring 40	Ersatzvertreter
Hartmut	Wiedner	Nadelwehrring 35	Ersatzvertreter
Josef	Kozauer	Nadelwehrring 21	Ersatzvertreter
Olaf	Thaleiser	Nadelwehrring 37	Ersatzvertreter
Ulrich	Pfau	Nadelwehrring 41	Ersatzvertreter

Vorname	Name	Straße	Funktion
<b>Wahlkreis IV</b>			
Günter	Ott	Lilienthalring 23 a	Vertreter
Evelyn	Redlich	Friedrich-List-Straße 17	Vertreterin
Andrea	Gödicke	Friedrich-List-Straße 13	Vertreterin
Gabriele	Klar	Archenholdingring 24	Vertreterin
Rainer	Kroll	Lilienthalring 27	Vertreter
Irene	Krüger	Archenholdingring 24	Vertreterin
Manfred	Roy	Friedrich-List-Straße 44	Vertreter
Horst	Schenk	Lilienthalring 23	Vertreter
Hannelore	Stadtkus	Friedrich-List-Straße 68	Vertreterin
Helmut	Zacher	Friedrich-List-Straße 66	Vertreter
Thomas	Henn	Lilienthalring 13	Vertreter
Peter	Weider	Friedrich-List-Straße 50	Vertreter
Georg	Schulze	Archenholdingring 3	Vertreter
Frank	Rehwald	Lilienthalring 23 a	Vertreter
Marie-Louise	Hardell-Illgen	Lilienthalring 23 a	Vertreterin
Karola	Wunsch	Friedrich-List-Straße 44	Ersatzvertreterin
Harri	Lehmann	Friedrich-List-Straße 58	Ersatzvertreter
Andreas	Kleffel	Archenholdingring 8	Ersatzvertreter
Wilfried	Braun	Archenholdingring 6	Ersatzvertreter
Regina	Gappenberger	Friedrich-List-Straße 38	Ersatzvertreterin
Thomas	Keitz	Diesterwegring 14	Ersatzvertreter
Solveig	Albert	Diesterwegring 11	Ersatzvertreterin

**Wahlkreis V**

Diana	Stoll	Goethestraße 11	Vertreterin
Ina	Ortmann	Glogower Ring 38	Vertreterin
Klaus	Beschoner	An der Schleuse 45	Vertreter
Karin	Hampe	Fürstenberger Straße 5	Vertreterin
Martina	Schober	Nadelwehrring 4	Vertreterin
Ramona	Meine	Glogower Ring 38	Vertreterin
Werner	Koschmieder	Kastanienhof 11	Vertreter
Lothar	Hermann	An der Schleuse 16	Vertreter
Uwe-Jens	Karschunke	An der Schleuse 54	Vertreter
Karin	Rohs	Fürstenberger Straße 7	Ersatzvertreterin
Gerd	Stein	An der Schleuse 52	Ersatzvertreter
Jens	Lange	An der Schleuse 56	Ersatzvertreter
Edda	Turi	Herderstraße 7	Ersatzvertreterin
Andreas	Rogowitz	Fürstenberger Straße 7	Ersatzvertreter
Stephan	Fritz	Glogower Ring 1	Ersatzvertreter
Olaf	Kaebisch	An der Schleuse 14	Ersatzvertreter

## VERGLEICH DER JAHRE 2017 UND 2016

	2017	2016
Bilanzsumme	165.365 TEuro	163.881 TEuro
Anlagevermögen	151.950 TEuro	150.234 TEuro
Rückstellungen	3.663 TEuro	3.644 TEuro
Eigenkapital	57.984 TEuro	58.941 TEuro
Wohnungsbestand (ohne Gästewohnungen)	4.880 WE	4.888 WE
Mitglieder	4.827	4.848
Geschäftsguthaben	5.118 TEuro	5.142 TEuro

## I. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFES

## 1. Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft wuchs auch im Jahr 2017 kräftig. Die konjunkturelle Lage war durch ein kräftiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) lag das Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 2,2 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das achte Jahr in Folge ihr Wachstum fort.

Der Staat erzielte im Jahr 2017 einen Rekordüberschuss von 38,4 Milliarden Euro und beendete das Jahr nach vorläufigen Berechnungen zum vierten Mal in Folge mit einem Überschuss. Gemessen am Bruttoinlandsprodukt errechnet sich für den Staat eine Überschussquote von 1,2 %.<sup>1</sup>

Insgesamt betrachtet konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2017 von der sehr guten Konjunktur profitieren. Allerdings ist das differenziert zu betrachten. Die großen Ballungsräume, wie Berlin oder Dresden, unterliegen einem anhaltenden Bevölkerungszuwachs. Das bedingt eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, was zu sinkendem Wohnungsleerstand und höheren Mieteinnahmen führt. 2017 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,6 % über dem Vorjahreswert (2016: +1,2 %).

In vielen ländlichen Regionen dagegen fiel die positive Entwicklung schwächer aus. Kurzfristig konnte zwar durch den starken Zustrom von Geflüchteten 2015 der hier zu beobachtende Bevölkerungsrückgang gedämpft werden. Mittel- und längerfristig ändert das aber nichts an der hier grundsätzlich negativen Bevölkerungsentwicklung.

Zu beobachten ist, dass sowohl in den Ballungsräumen als auch in den strukturell schwächeren Regionen der Neubaubedarf steigt. Während in den Metropolen vor allem der zusätzliche Wohnungsbedarf gedeckt werden muss, stehen in metropolferneren Gebieten eher Ersatzneubau und die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragegruppen (z. B. junge Familien oder Senioren) im Mittelpunkt.<sup>2</sup>

Die Stadt Eisenhüttenstadt ist in die Gruppe derjenigen Städte einzuordnen, die von anhaltendem Bevölkerungsrückgang betroffen ist. Dabei weist sie einen stabilen Unternehmensbestand und Ansiedlungserfolge auf, die zur Diversifizierung der nach wie vor vom Stahlunternehmen ArcelorMittal dominierten Wirtschaftsstruktur beitragen. Die stabile und von der Bevölkerungsentwicklung weitgehend unabhängige Beschäftigungsentwicklung hat sich weiter fortgesetzt.

Die jährlichen Bevölkerungsverluste lagen bis 2015 durchschnittlich bei 2 % jährlich. Selbst mit der Aufnahme von Geflüchteten in den Jahren 2016 und 2017 konnte der Verlust nur gemindert, nicht aber vollständig kompensiert werden. Seit 2002 ist sie deshalb mit dem Programm Stadtumbau-Ost fest im landesweiten Stadtumbauprozess verankert und führt diesen sehr erfolgreich aus. Regelmäßig wird der Prozess evaluiert und fortgeschrieben, so dass die Ergebnisse aus Überprüfungen der Rahmenbedingungen und teilräumlichen Daten zur Einwohner- und Wohnungsmarktentwicklung in die Bewertung einfließen. Aus den daraus abgeleiteten Handlungsnotwendigkeiten in den Bereichen Rückbau und Aufwertung werden differenzierte strategische Ansätze entwickelt. So bein-

<sup>1</sup> Pressemitteilung Nr. 011 vom 11.01.2018 Statistisches Bundesamt (Destatis)

<sup>2</sup> Wirtschaftliche Lage 2017, Stand: 13. Februar 2018, BBU



Neuzelle, Gartenstraße 20

haltet die Stadtumbaustrategie ein Mengengerüst für den erforderlichen Abriss und gibt Orientierungswerte für die städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und sozialen Handlungsbedarfe.

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung, nicht nur in Eisenhüttenstadt, gilt zu berücksichtigen, dass das demografische Echo immer größer wird. Das heißt, die geburtenschwachen Jahrgänge ab 1990 kommen in das Alter der höchsten Fertilität und werden demzufolge zu schwachen Geburtenzahlen in den nächsten Jahren beitragen. Die Anzahl der Geburten wird deutlich zurückgehen. Darüber hinaus dominieren in Eisenhüttenstadt die altersspezifischen Wanderungssalden die natürliche Bevölkerungsentwicklung.<sup>3</sup>

## 2. Geschäfts- und Umsatzentwicklung

Die Geschäftsentwicklung verlief zufriedenstellend, die Umsätze konnten geringfügig gesteigert werden, trotz anhaltend schwieriger Rahmenbedingungen. Das betrifft insbesondere die demographische Entwicklung Eisenhüttenstadts und die allgemein teilweise exorbitant steigenden Baupreise in Verbindung mit dem Mangel an Handwerksfirmen und Planungsbüros.

Per 31.12.2017 verwaltete die Genossenschaft 4.938 Einheiten, darunter 4.888 Wohnungen und 39 Gewerbeeinheiten. Die Anzahl der Wohnungen hat sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verändert. 7 Wohnungen wurden veräußert, weitere 7 Wohnungen wurden dem Nutzungsende zugeführt. Diese befinden sich im Dachgeschoss verschiedener Häuser und wurden aufgrund der Geschosslage und hohen Investitionsnotwendigkeit als unwirtschaftlich und schwer vermietbar eingeschätzt. 6 Wohnungen wurden dem Bestand zugeführt. Sie sind das Ergebnis der Fertigstellung der Sanierung von Wohnungen in der Gartenstraße 20 in Neuzelle.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung entwickelten sich insgesamt leicht positiv. Dabei konnten die Erträge aus Sollmieten für Wohnraum um TEuro 61,6 auf TEuro 16.096,8 gesteigert werden. Die Erträge aus Gewerbemieten minimierten sich um TEuro 15,6 auf TEuro 311,8 und die Erträge aus Mieten für Garagen und Stellplätze erhöhten sich um TEuro 14,9 auf TEuro 63,6. Aus der Vermietung der 8 Gästewohnungen konnten Erlöse von TEuro 33,9 erzielt werden. Dem gegenüber standen Erlösschmälerungen infolge leerstehender Wohnungen von TEuro 918,6 (Vorjahr TEuro 970,5). Der Leerstand von Gewerberäumen verursachte Erlösschmälerungen von TEuro 35,8 (Vorjahr TEuro 14,9), nicht vermietete Garagen oder Stellplätze waren mit TEuro 12,7 (Vorjahr TEuro 9,1) erlösschmälernd. Darüber hinaus fielen Erlösschmälerungen wegen Kaltmietenverzicht von TEuro 39,3 (Vorjahr TEuro 31,1) an.

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf unbebauter Grundstücke beliefen sich auf TEuro 70,6. Es handelt sich um den Verkauf ehemaliger Abrissflächen aus dem Stadtumbau Ost. Die Stadt Eisenhüttenstadt hat für dieses Areal einen Bebauungsplan beschlossen, der den Neubau von Eigenheimen ermöglicht.

Aus der Betreuungstätigkeit, speziell der Verwaltung von Wohnungseigentum, wurden TEuro 71,0 erzielt. Unter den Erlösen aus Lieferungen und Leistungen sind die Erträge aus Fotovoltaik- und Solaranlagen mit TEuro 29,3 die größte Position. Erträge aus dem Inkasso für die Primacom-Entgelte fallen seit dem Jahr 2017 nicht mehr an (Vorjahr TEuro 27,9), da die Genossenschaft mit dem Abschluss eines neuen Gestattungsvertrages das Inkassogeschäft an die Primacom zurückgegeben hat.

<sup>3</sup> Stadtumbaustrategie Eisenhüttenstadt 2020 – 2030, 5. Fortschreibung, Februar 2018, Stadt Eisenhüttenstadt

In den sonstigen betrieblichen Erträgen wirkten sich insgesamt 7 Objektverkäufe ertragserhöhend aus. Es konnten TEuro 272,3 (Vorjahr TEuro 149,6) erzielt werden. Des Weiteren wurde der Sonderposten mit Rücklageanteil in Höhe von TEuro 445,1 aufgelöst. Bei dieser Auflösung handelt es sich um eine handelsrechtliche Abschreibung (2%, TEuro 425,9) und einen Abgang durch die Privatisierung von Grundstücken (TEuro 19,2). Im Vorjahr wurde eine Korrektur des Sonderpostens für die Jahre 1997 – 2015 vorgenommen (TEuro 2.120,4).

Da die Genossenschaft im Bilanzjahr keine Abrisse getätigt hat, flossen dafür keine Fördermittel (Vorjahr TEuro 281,1). Dagegen erhielt sie von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Tilgungszuschüsse von TEuro 357,9 (Vorjahr TEuro 39,4).

Zusammengefasst stellt sich die Umsatzentwicklung folgendermaßen dar:

	2017 TEuro	2016 TEuro
Erträge aus Sollmieten	16.472,2	16.411,4
Erträge aus Betreuungstätigkeit	71,1	72,8
Erträge aus Verkauf von Grundstücken	70,6	13,4
Erlöse aus Lieferungen und Leistungen	39,4	68,9

Die Leerstandsquote für Wohnungen lag per 31.12.2017 bei 7,41 % (Vorjahr 7,39 %) und ist damit leicht gestiegen. Hauptursachen sind die verringerte Nachfrage nach Wohnraum, die stadumbaubedingten Leerzüge von Objekten im Rahmen von Abriss- und Sanierungsmaßnahmen und längere Herrichtungszeiten von Leerwohnungen. Die durchschnittlich 3- bis 4-monatigen Leerstandszeiten resultieren daraus, dass viele Wohnungen aufwendig instand gesetzt werden müssen, da die Elektroanlagen erneuert werden müssen. Diese sind während den Modernisierungsarbeiten in den 90er Jahren in bewohntem Zustand nicht ausgeführt worden. Nunmehr wird das in den leer gezogenen Wohnungen nachgeholt, was zu Folgearbeiten, wie Malerleistungen, Fliesenerneuerungen und Ähnliches führt.

Die Erlösschmälerungen entwickelten sich wie folgt:

	2017 TEuro	2016 TEuro
wegen Leerstand	967,3	994,8
wegen nicht umlegbarer Betriebs- und Heizkosten	299,3	273,5

### 3. Laufende Instandhaltung und Investitionen

Die Modernisierung und Instandhaltung des Gebäudebestandes in Eisenhüttenstadt hat im Rahmen der bautechnischen Aktivitäten der EWG eG nach wie vor die größte Bedeutung. Darüber hinaus engagiert sich die Genossenschaft nunmehr aber auch in Frankfurt (Oder) und Neuzelle sowohl in der Sanierung als auch im Neubau.

Im Stadtzentrum Eisenhüttenstadts wurde nach den beiden zwischen 2014 und 2016 fertiggestellten denkmalgeschützten Gebäuden in der Rosa-Luxemburg-Straße mit dem Quartier Friedensweg eine neue Etappe der Modernisierungsvorhaben eingeläutet. In den ersten beiden, im Rahmen des Kooperationsvertrages von der GeWi käuflich erworbenen Häusern im Friedensweg 12 – 16 und 24 – 28 wurde mit der Sanierung begonnen. Die Finanzierung wurde mit Mitteln der Städtebau- und Wohnraumförderung der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) und der KfW sichergestellt. Die Fertigstellung dieses 1. Bauabschnittes mit insgesamt 80 Wohnungen wird im Frühjahr 2018 sein. Per 31.12.2017 wurden in beide Objekte TEuro 4.312,9 investiert. Die Fertigstellung des gesamten Quartiers mit insgesamt 9 Wohnhäusern ist bis 2023 geplant.

In Frankfurt (Oder) wurde der 1. Bauabschnitt der Sanierung des denkmalgeschützten Wohnensembles in der Franz-Mehring-Straße 13 und 14 fertig gestellt. Das zu Beginn gestellte Ziel, die 80 Einheiten bis 2018/2019 zu sanieren, kann nach heutiger Einschätzung nicht erreicht werden. Aufgrund von zusätzlich notwendigen Bauantragstellungen, verursacht im Wesentlichen durch marode Holzbalkendecken, verzögerten sich die Bauabläufe. Zusätzlich verhindert der Mangel an Fachkräften eine Beschleunigung des Baugeschehens. Darüber hinaus erhöhten sich die geplanten Baukosten nicht unwesentlich, so dass eine gründliche Entwurfsüberarbeitung vorgenommen werden musste. Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme ist durch die Sparkasse Oder-Spree gesichert.

Das ehemalige Neuzeller Gewerbeobjekt (Landambulatorium) in der Gartenstraße 20 wurde in der Zeit von September 2016 bis September 2017 saniert. Es entstanden 6 Wohnungen verteilt auf zwei Etagen. Zu den Wohnungen gehören jeweils ein PKW-Stellplatz, ein Fahrradschuppen und ein Kellerraum. Das Objekt wurde im Oktober 2017 an die neuen Mieter übergeben. Für die Gesamtbaumaßnahme wurden Investitionskosten von TEuro 882,1 aufgewendet. Die Finanzierung erfolgte durch die Deutsche Kreditbank AG.



Eisenhüttenstadt, Friedensweg 24 – 28

Fast gleichzeitig mit dem Kauf des ehemaligen Landambulatoriums in Neuzelle wurde ein unbebautes Grundstück im Birkenweg 4a von der Gemeinde käuflich erworben mit dem Ziel, 20 barrierefreie Wohnungen neu zu errichten. Nach der Erstellung eines geänderten Flächennutzungsplanes und dessen Bestätigung durch die Kreisverwaltung und die Gemeindevertreter hatte das beauftragte Planungsbüro die Genehmigungsplanung für das zweiteilige Gebäudeensemble am Sportplatz in Neuzelle eingereicht. Per 31.12.2017 wurden TEuro 128,7 aufgewendet. Im Frühjahr 2018 wird mit dem Neubau begonnen, die Fertigstellung ist für Ende 2019 geplant. Die Gesamtinvestition ist mit TEuro 2.970,8 geplant (vor Ausschreibungsergebnissen). Die Finanzierung wird mit der Deutsche Kreditbank AG abgeschlossen.

Die EWG eG wirkt mit einem wiederum sehr hohen Instandhaltungsaufwand im Bestand einem ansonsten entstehenden Instandhaltungsrückstau größtmöglich entgegen.

Wichtige Einzelmaßnahme in Eisenhüttenstadt war die Erneuerung der Elektroinstallationen in der Wilhelmstra-

ße 56 – 62. Eigentlich waren die Hausnummern 64 – 70 ebenfalls geplant, leider musste der Auftrag aus Kapazitätsgründen neu vergeben werden und wird erst in 2018 realisiert. Weiterhin wurden im Archenholding 3 – 9 und in der Friedrich-List-Straße 15 – 27 die Elektro-Hausanschlüsse erneuert.

In den Hochhäusern Lilienthalring 23 und 23a (Baujahr 1977) und Archenholding 24 (Baujahr 1978) wurden die Personenaufzüge instand gesetzt und modernisiert. Durch den Einsatz moderner Antriebsmaschinen und die dazugehörigen Komponenten wird sich der Stromverbrauch erheblich reduzieren, was sich günstig auf die Betriebskosten auswirken wird. Es wurden sogenannte „Grüne Antriebe“ (ReGen Drive TM von der Firma OTIS) eingebaut. Durch die Gewichtskraft des Gegengewichts wird bei einer Auf-/Abwärtsfahrt mit einer niedrigen/hohen Transportlast elektrische Energie erzeugt. Der regenerative Antrieb ReGen Drive TM speist die nicht benötigte bzw. überschüssige Energie in das hausinterne Stromnetz zurück, die von anderen Verbrauchern innerhalb des Gebäudes genutzt werden kann.

In der zweigeschossigen Seniorenwohnanlage im Kastanienhof 19 und 20 mit 16 Wohnungen wurde der barrierefreie Zugang zu den oberen 8 Wohnungen nachträglich hergestellt. Über Laubengänge ist jede Wohnung nunmehr mit Aufzug erreichbar.

Neben diesen sehr wesentlichen Einzelmaßnahmen erfolgt die laufende Instandhaltung auf sehr hohem Qualitätsniveau, was mit entsprechend hohen Aufwendungen einhergeht. Die Gesamtkosten der Instandhaltung und Instandsetzung betragen im Berichtsjahr TEuro 4.380,8 (Vorjahr TEuro 3.649,6).

Die Kosten stellen sich wie folgt dar:

	2017 TEuro	2016 TEuro
Laufende Instandhaltung (inkl. Materialverbrauch)	1.038,5	1.112,7
Instandsetzung	429,2	384,2
Instandhaltung Leerwohnungen	2.913,1	2.152,7
<b>Gesamt</b>	<b>4.380,8</b>	<b>3.649,6</b>

Insbesondere die Kosten der Instandhaltung für Leerwohnungen werden in den nächsten Jahren weiterhin steigen. Das begründet sich vor allem damit, dass derzeit viele Mieter aus Wohnungen aus- bzw. umziehen, die Anfang der 90er Jahre modernisiert wurden. Nach mehr als 20

Jahren sind grundlegende Erneuerungen, wie beispielsweise im Sanitär- und Heizungsbereich, wieder notwendig. Außerdem muss in derartigen Wohnungen i. d. R. die Elektroinstallation ebenfalls erneuert werden, was weitere Folgearbeiten notwendig macht.

Trotzdem die Übergangsfrist der gesetzlichen Verpflichtung zum Einbau von Rauchwarnmeldern bis 31.12.2020 besteht, hat die Genossenschaft zwischenzeitlich rund 4.000 Rauchwarnmelder eingebaut. Die Installation erfolgt über den Messdienstleister Techem Energy Services GmbH.

#### 4. Finanzierungsmaßnahmen/Sicherungsgeschäfte

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen per 31.12.2017 TEuro 83.176,2 (Vorjahr TEuro 80.261,9). Die Neuverschuldung begründet sich mit den Objektfinanzierungen im Friedensweg 12 – 16 (TEuro 1.070,0), im Friedensweg 24 – 28 (TEuro 1.230,0), in der Rosa-Luxemburg-Straße 14 – 16 a (TEuro 2.030,0), in der Gartenstraße 20 in Neuzelle (TEuro 686,5) und im Wieckeviertel Frankfurt (Oder) (TEuro 1.800,0). Es handelt sich dabei um Hausbank-, KfW- und ILB-Darlehen.

Tilgungszuschüsse aus KfW-Finanzierungsprogramme „Energieeffizient Sanieren“ sind in Höhe von TEuro 357,9 zu Sondertilgungen bei 3 Darlehen eingesetzt worden.



Frankfurt (Oder), Wieckeviertel

Darüber hinaus wurden ein Umschuldungsdarlehen abgeschlossen und Konditionsanpassungen vorgenommen, um das weiterhin niedrige Zinsniveau zu sichern.

Risiken aus Zinsänderungen sind nicht zu erwarten.

## 5. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Die angespannte personelle Situation aus dem Vorjahr hat sich gebessert, ist aber immer noch nicht optimal. Ein zu hoher Krankenstand und eine hohe Fluktuation (altersbedingter Ruhestand, arbeitgeber- und arbeiternehmerseitige Kündigungen) führten zeitweise zu Arbeitsüberlastungen einzelner Mitarbeiter. Zwischenzeitlich hat sich die fachliche und persönliche Eignung einer Reihe von neu eingestellten Mitarbeitern während der Probezeit bewährt. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass sich der Fluktuationsgrad wieder normalisieren wird. Der Krankenstand per Geschäftsjahresende lag bei 6,21 % (Vorjahr 4,39 %) und hat mehrere Ursachen. So lagen einige Dauererkrankungen (mehr als 6 Wochen) vor. Daneben haben arbeitgeberseitige Kündigungen zu Krankschreibungen geführt und die allgemeinen Erkältungskrankheiten waren überdurchschnittlich häufig und lange aufgetreten.

Die Genossenschaft versucht, mit einigen Maßnahmen gegen den allgemeinen Trend eines höher werdenden Krankenstandes gegenzusteuern. So werden gesundheitsfördernde Aktivitäten, wie Sport, Physiotherapien, Yoga u. Ä. mit einer Gesundheitsprämie von bis zu Euro 500 jährlich bezuschusst. Die Anzahl der Urlaubstage ist für jeden Mitarbeiter mit 30 Arbeitstagen hoch. Es wird darauf geachtet, dass mindestens 2 Wochen Jahresurlaub zusammenhängend genommen werden kann. Mitarbeiter, die Kinder unter 18 Jahren im Haushalt haben, erhalten zusätzlich 6 Arbeitstage Urlaub.

Der Personalbestand hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentlich verändert:

	31. Dezember	
	2017	2016
Kaufmännische Angestellte (ohne Vorstand)	32	31
Technische Angestellte	10	10
sonstige Mitarbeiter (Hauswarte, Maler)	12	12
Auszubildende	5	3
<b>Gesamt</b>	<b>59</b>	<b>56</b>

Daneben waren 2 Vorstandsmitglieder beschäftigt.

## 6. Risikomanagement

Das Risikomanagement ist ein fester Bestandteil der Unternehmensführung. Die Elemente internes Kontrollsystem und Controlling versetzen den Vorstand jederzeit in die Lage, Risiken zu erkennen, zu bewerten und notwendige Maßnahmen zur Minimierung zu ergreifen. Gleichzeitig zieht er daraus wichtige Rückschlüsse, um auf veränderte Rahmen- und Marktbedingungen rechtzeitig und ergebnisoptimiert zu agieren.

Die Genossenschaft bedient sich dazu verschiedener Instrumentarien:

- zehnjährige Finanz-, Liquiditäts- und Erfolgspläne,
- wichtige betriebliche Kennzahlen und Frühwarnindikatoren,
- 14-tägige Leerstandskennzahlen,
- Vorstandssitzungen, Geschäftsführungsdienstberatungen, Arbeitsgruppensitzungen.

Andere Maßnahmen, Anweisungen oder Ordnungsvorschriften sind Folgende:

- Compliance-Regeln,
- Kassenordnung,
- Zahlungsvorschriften (Vier-Augen-Prozess),
- Unterschriftsvollmachten,
- Vertretungsregeln,
- Datenschutzverpflichtungen,
- IT-Sicherheitsrichtlinien, IT-Berechtigungen,
- Korrespondenzleitfaden,
- Betriebsvereinbarungen.

Dem Aufsichtsrat wird quartalsweise ein umfangreiches und aussagekräftiges Berichtsheft übergeben. Auf den gemeinsamen Sitzungen werden aktuelle Informationen der Geschäftstätigkeit besprochen. Gleichzeitig wird auf eventuelle bestandsgefährdende oder die Entwicklung der Genossenschaft beeinflussende Markt- und Gesetzesveränderungen eingegangen und beraten. Darüber hinaus erhält der Aufsichtsrat 3 Mal im Jahr einen Praxisbericht aus der zweiten Leitungsebene. Er wird dabei vom jeweiligen Leiter (beispielsweise Leiter Technik) über spontan ausgesuchte Geschäftsabläufe informiert. Alle Informationen und Analysen ermöglichen es dem Aufsichtsrat, interne und externe Risikopotentiale und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Genossenschaft zeitnah zu erkennen.

## II. VERMÖGENSLAGE

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

	31. Dezember				Veränderungen TEuro
	2017		2016		
	TEuro	%	TEuro	%	
<b>Aktiva</b>					
<b>Langfristiger Bereich</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	115,3	0,1	159,0	0,1	-43,7
Sachanlagen	151.809,7	95,9	150.050,1	95,8	1.759,6
Finanzanlagen	25,3	0,0	25,3	0,0	0,0
Geldbeschaffungskosten	42,0	0,0	23,4	0,0	18,6
	151.992,3	96,0	150.257,8	95,9	1.734,5
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Bauleistungen	212,6	0,1	283,2	0,2	-70,6
Übriges Vorratsvermögen	0,0	0,0	9,8	0,0	-9,8
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	3.373,4	2,1	3.358,4	2,2	15,0
Liquide Mittel	2.774,0	1,8	2.675,3	1,7	98,7
Bausparvertrag	11,7	0,0	2,7	0,0	9,0
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	17,8	0,0	9,0	0,0	8,8
	6.389,5	4,0	6.338,4	4,1	51,1
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>158.381,8</b>	<b>100,0</b>	<b>156.596,2</b>	<b>100,0</b>	<b>1.785,6</b>
<b>Passiva</b>					
<b>Langfristiges Vermögen</b>					
Eigenkapital	66.263,1	41,8	67.555,9	43,1	-1.292,8
Sonderposten mit Rücklagenanteil	2.826,8	1,8	2.938,1	1,9	-111,3
Fremdkapital	82.763,5	52,3	80.261,9	51,3	2.501,6
Pensionsrückstellungen	2.835,0	1,8	2.707,9	1,7	127,1
	154.688,4	97,7	153.463,8	98,0	1.224,6
<b>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</b>					
Rückstellungen	827,7	0,5	936,0	0,6	-108,3
Verbindlichkeiten	2.865,7	1,8	2.196,4	1,4	669,3
	3.693,4	2,3	3.132,4	2,0	561,0
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>158.381,8</b>	<b>100,0</b>	<b>156.596,2</b>	<b>100,0</b>	<b>1.785,6</b>

### III. FINANZLAGE

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

	Liquide Mittel in TEuro
2017	2.774,0
2016	2.678,1
2015	2.122,9
2014	5.307,9
2013	1.656,4





Sommerfest EWG Treff 2017

#### IV. ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst folgendes Bild:

	2017		2016		Veränderungen TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	22.687,8	94,9	22.519,5	85,4	168,3
Andere Umsatzerlöse und Erträge	1.522,7	6,4	3.500,1	13,3	-1.977,4
Bestandsveränderungen	-301,9	-1,3	343,6	1,3	-645,5
	23.908,6	100,0	26.363,2	100,0	-2.454,6
Betriebskosten und Grundsteuer	7.230,0	30,2	7.506,3	28,5	-276,3
Instandhaltungsaufwand	4.380,8	18,3	3.649,6	13,8	731,2
Personalaufwendungen	3.163,0	13,2	2.675,1	10,1	487,9
Abschreibungen	5.888,1	24,6	5.075,3	19,3	812,8
Zinsaufwand	2.732,2	11,4	3.123,1	11,8	-390,9
Übrige Aufwendungen	1.443,6	6,0	2.167,4	8,2	-723,8
	-24.837,7	-103,7	-24.196,8	-91,7	-640,9
Geschäftsergebnis	-929,1	-3,7	2.166,4	8,3	-3.095,5
Zins- und Beteiligungsergebnis	24,2		31,8		-7,6
Ergebnis vor Steuern	-904,9		2.198,2		-3.103,1
Steuern	-28,2		-110,2		82,0
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-933,1</b>		<b>2.088,0</b>		<b>-3.021,1</b>

## V. CHANCEN UND RISIKEN DER VORAUSSICHTLICHEN ENTWICKLUNG

Die Genossenschaft hat in den vergangenen Jahren gute Voraussetzungen geschaffen, um weiterhin erfolgreich am Markt agieren zu können. So wurde noch im Geschäftsjahr 2017 der 2. Schritt zur Umsetzung der Kooperationsvereinbarung mit der GeWi gemacht. Ein weiterer Wohnblock (Fritz-Heckert-Straße 64 – 70), neben den drei Häusern aus 2016, konnte käuflich erworben werden, die wichtigsten Vertragsgrundlagen für den Erwerb der restlichen fünf Objekte wurden ebenfalls ausgehandelt.

Der Erwerb eines ganzen Quartieres von der GeWi, in Verbindung mit dem Abriss von Bestandsgebäuden, hat sehr viele positive Aspekte, birgt allerdings auch Risiken für die Genossenschaft. Die größten Vorteile sind:

- mehr Präsenz in der Innenstadt,
- Erweiterung der Angebotsvielfalt und
- Verbesserung der Konkurrenzsituation für die Genossenschaft.

Die Risiken liegen insbesondere in einer sehr hohen Investitionsnotwendigkeit bei stetig steigenden Gesamtbaukosten. Darüber hinaus muss nicht nur in die Bausubstanz investiert werden. Ein Freiflächenkonzept mit allen dazugehörigen Komponenten (Anliegerstraßen, Stellplätze, Spielplatz, Grünanlagen usw.) ist zu erarbeiten, so dass eine hochwertige Quartiersentwicklung realisiert werden kann.

Gleichzeitig findet der Abriss von Bestandsgebäuden in den Bereichen statt, in denen noch preiswerte Mieten vorliegen. Bei der Entwicklung der gesamten Baubranche und Preise ist zu befürchten, dass preiswerte Mieten nicht mehr realisierbar sind. Gleichzeitig sind auf den Abrissflächen Altschulden in den Grundbüchern gesichert. Diese Altschulden werden nach Abriss der Gebäude nach derzeitiger Kenntnis weiterhin Bestand haben. Sie belasten die Genossenschaft und hemmen weitere Investitionen, da sie auf andere Grundstücksflächen übertragen werden müssen. Zwischenzeitlich hat die Genossenschaft allerdings keine Beleihungsspielräume mehr.

Wie es sich in den letzten Jahren bereits ankündigte, gipfelt die hohe Baukonjunktur darin, dass mangels Handwerkskapazitäten kleinere Aufträge gar nicht mehr oder nur in sehr langen Terminbestätigungen ausgeführt werden können. Die Kapazitäten sind zwischenzeitlich auch in den Planungsbüros ausgeschöpft. Das führt beispielsweise auch dazu, dass sich Ingenieurbüros, Statiker,

Handwerksbetriebe u. Ä. weigern, an öffentlichen Ausschreibungen teilzunehmen. Diese Art der Ausschreibungen verursacht einen derart hohen Verwaltungsaufwand, so dass sie in Zeiten sehr hoher Auftragsvolumina nicht attraktiv sind. Öffentliche Ausschreibungen begünstigen die Verdrängung regionaler Handwerksfirmen.

Die ständige Veränderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen führt dazu, dass sowohl im Neubau als auch in der Sanierung preisgünstige Mieten nicht mehr in ausreichendem Maß angeboten werden können. Sowohl die Kaltmieten als auch die Betriebs- und Heizkosten steigen weiterhin deutlich. Die Strompreise sind deutlich zu hoch, die Kosten der Altanschießerproblematik sind nicht zu kompensieren, die Kosten der Restmüllentsorgung, die Grundsteuern usw. steigen kontinuierlich. Dagegen steht die Einkommensentwicklung der Bevölkerung. Es ist durchaus zu befürchten, dass die Fortsetzung des Stadtumbaus in Eisenhüttenstadt zum Erliegen kommt bzw. nicht in dem geplanten Zeitfenster realisiert werden kann.

Eisenhüttenstadt, den 30.05.2018

Verena Ruhr-Bach  
Vorstandsvorsitzende

André Häusler  
Technischer Vorstand



Eisenhüttenstadt, An der Schleuse 52-58

## AKTIVA

	31.12.2017		31.12.2016	
	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Softwarelizenzen		115.254,25		159.042,50
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	134.922.075,04		134.964.136,85	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.683.527,82		5.505.043,46	
3. Grundstücke ohne Bauten	4.004.407,70		4.112.378,58	
4. Technische Anlagen	249.740,95		284.776,34	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	301.674,86		350.440,91	
6. Anlagen im Bau	7.034.138,53		4.125.662,20	
7. Bauvorbereitungskosten	253.283,68		707.688,89	
8. Geleistete Anzahlungen	360.832,66	151.809.681,24	0,00	
<b>III. Finanzanlagen</b>				
Beteiligungen		25.251,68	25.251,68	
		151.950.187,17	150.234.421,41	
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				
1. Grundstücke ohne Bauten	211.890,90		282.500,90	
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	719,30		719,30	
3. Unfertige Leistungen	6.983.121,29		7.285.007,34	
4. Andere Vorräte	0,00	7.195.731,49	9.781,21	
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	40.851,27		42.684,14	
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	145.125,00		0,00	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		636,67	
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	125.548,82		100.141,05	
5. Sonstige Vermögensgegenstände	3.061.857,10	3.373.382,19	3.214.954,04	
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.773.966,71		2.675.329,69	
2. Bausparguthaben	11.738,73	2.785.705,44	2.744,94	
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
1. Geldbeschaffungskosten	41.988,28		23.405,00	
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	17.844,48	59.832,76	9.014,44	
		165.364.839,05	163.881.340,13	
<b>Kautionen</b>		12.161,91	12.988,80	

## PASSIVA

	31.12.2017		31.12.2016	
	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Geschäftsguthaben</b>				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	198.179,88		193.731,57	
2. der verbleibenden Mitglieder	4.916.791,69		4.942.715,97	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.681,36	5.118.652,93	5.828,82	
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	306,78			
(31.12.2016)	920,34			
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>				
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs.2 DMBiG	4.109.721,91		4.109.721,91	
2. Sonderrücklage gemäß § 17 Abs.4 DMBiG	36.557,13		36.557,13	
3. Gesetzliche Rücklage	3.249.260,66		3.249.260,66	
4. Andere Ergebnismrücklagen	45.470.267,73	52.865.807,43	46.403.346,76	
<b>III. Bilanzgewinn/ Bilanzverlust</b>				
1. Jahresfehlbetrag	-933.079,03		2.087.960,80	
2. Entnahme aus Ergebnismrücklagen	933.079,03			
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen		0,00	-2.087.960,80	
		57.984.460,36	58.941.162,82	
<b>B. Sonderposten mit Rücklageanteil</b>		11.307.280,88	11.752.408,15	
<b>C. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen	2.834.979,00		2.707.935,00	
2. Steuerrückstellungen	0,00		186.801,00	
3. Sonstige Rückstellungen	827.711,86	3.662.690,86	749.201,54	
<b>D. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	83.176.190,32		80.261.914,08	
2. Erhaltene Anzahlungen	7.243.218,35		7.626.662,23	
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	96.756,42		98.525,23	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.704.104,92		1.388.599,24	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	190.136,94	92.410.406,95	168.130,84	
davon aus Steuern	14.015,43			
(31.12.2016)	7.601,85			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	430,19			
(31.12.2016)	417,64			
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		0,00	0,00	
		165.364.839,05	163.881.340,13	
<b>Kautionen</b>		12.161,91	12.988,80	

## GEWINN UND VERLUST

	2017		2016	
	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.687.793,61		22.519.453,94	
b) aus Verkauf von Grundstücken	70.610,00		13.409,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	71.070,70		72.784,70	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	39.451,29	22.868.925,60	68.935,70	
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen		-301.886,05	343.588,18	
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.346.333,87	3.349.671,13	
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.248.881,22		10.805.391,03	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	70.610,00		98.518,00	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	14.458,83	11.333.950,05	24.574,45	
<b>5. ROHERGEBNIS</b>		12.579.423,37	15.439.359,17	
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	2.437.944,66		2.149.141,32	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	725.091,54	3.163.036,20	525.986,96	
davon für Altersversorgung:	278.609,28			
	(2016 121.886,43)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.888.117,23	5.075.303,66	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.253.598,11	1.919.251,67	
9. Erträge aus Beteiligungen		22.400,00	12.000,00	
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.472,97	23.335,83	
davon aus Abzinsung:	33,00			
	(2016 6.731,24)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.736.706,55	3.126.345,85	
davon aus Abzinsung:	4.529,11			
	(2016 3.274,08)			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-28.190,46	-110.238,81	
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-461.352,21	2.568.426,73	
14. Sonstige Steuern		-471.726,82	-480.465,93	
<b>15. JAHRESFEHLBETRAG</b>		-933.079,03	2.087.960,80	
16. Einstellungen				
in die gesetzliche Rücklage		0,00	-208.796,08	
in andere Ergebnisrücklagen		0,00	-1.879.164,72	
17. Entnahme				
aus anderen Ergebnisrücklagen		933.079,03	0,00	
<b>18. Bilanzgewinn</b>		0,00	0,00	

## ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 31. DEZEMBER 2017

### 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.

### 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
Wohngebäude	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“, „Rosa-Luxemburg-Straße 17 – 20“ und „Rosa-Luxemburg-Straße 14 – 16 a“ 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 zum Verkauf bestimmten Grundstücke ohne Bauten wurden auf den niedrigeren, am Abschlussstichtag beizulegenden Wert bewertet.

Die unfertigen Leistungen betreffen in voller Höhe die noch nicht abgerechneten Betriebskosten. Sie sind zu Anschaffungskosten abzüglich eines pauschalen Wertabzuges für voraussichtlich nicht umlegbare Betriebskosten wegen Leerstand und Eigennutzung bewertet.

Die Lagerhaltung für Vorräte wurde im Geschäftsjahr eingestellt. Einen Bestand an Vorräten gibt es zum Geschäftsjahresende nicht mehr.

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 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 Son-

der Abschreibungen (50 %) sowie bis zum Jahr 2005 in Höhe der Restwertabschreibungen. Der Sonderposten wurde in Höhe der handelsrechtlichen Abschreibungen (2 %, TEuro 425,9) und in Höhe des Abgangs durch die Privatisierung von Grundstücken (TEuro 19,2) aufgelöst.

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.

Der Ansatz der Rückstellungen erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei der Rückstellungsbewertung werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden die sonstigen 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.

**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.

In den **Forderungen aus Vermietung** sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von TEuro 3,7 enthalten.

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

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 gem. § 253 Abs. 6 HGB in Höhe von TEuro 351,0.

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten.

Aufgrund der Ermittlung des steuerlichen Jahresergebnisses sowie der Berechnung zur Körperschaft- und Gewerbesteuer ergibt sich für das Geschäftsjahr 2017 voraussichtlich weder eine Körperschaft- noch eine Gewerbesteuerbelastung.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für Betriebskosten (T€ 307,5), für Archivierungskosten (TEuro 168,4) und für unterlassene Instandhaltung (TEuro 101,1).

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.



EWG Weihnachtsmarkt 2017



EWG Weihnachtsmarkt 2017

#### 4. Erläuterungen zur GuV

Von außergewöhnlicher Bedeutung sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen die Auflösung des Sonderpostens mit Rücklagenanteil aufgrund steuerlicher Vorschriften in Höhe von TEuro 445,1, Tilgungszuschüsse aus den KfW-Finanzierungsprogrammen „Energieeffizient Sanieren“ in Höhe von TEuro 357,9 und Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von TEuro 272,4. Daneben sind hier periodenfremde Erträge in Höhe von TEuro 122,9 verbucht, wobei davon TEuro 35,0 auf die Ausbuchung von verjährten Garantieforderungen entfallen.

Für nicht zur Durchführung gekommener Bauten enthalten die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von TEuro 468,0.

Von wesentlicher Bedeutung sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen die Aufwendungen für Gemeinschaftspflege in Höhe von TEuro 198,5 und die Leistungen fremder Rechenzentren TEuro 128,8. Daneben sind hier TEuro 18,8 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 2017 TEuro 174,5, das Eigenkapital TEuro 1.073,4.

### Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2017 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Mitarbeiter
Kaufmännische Mitarbeiter (ohne Vorstand)	32
Technische Mitarbeiter	10
Sonstige Mitarbeiter (Hauswarte)	13
Auszubildende	4
<b>Summe</b>	<b>59</b>

### Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	Mitglieder
Stand am 31.12.2016	4.848
Zugänge	235
Abgänge	256
Stand am 31.12.2017	4.827

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahr 2017 um TEuro 25,9 auf TEuro 4.916,8 vermindert. Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf TEuro 740,4 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEuro 3,2 reduziert.

### 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. Vorsitzender **Wolfgang Westphal**  
Dipl.-Ing. der Textiltechnologie  
Schriftführer **Matthias Kühn**  
Dipl.-Ing.  
**Barbara Foerster**  
Meister für Industrietechnik

### Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2017 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

### Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEuro -933,1 ab. Der Vorstand schlägt vor, den Jahresfehlbetrag durch Entnahme aus den Ergebnisrücklagen zu decken.

Eisenhüttenstadt, 30.05.2018

Der Vorstand

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

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31.12.2017 (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		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	83.176.190,32 (80.261.914,08)	4.899.500,56 (3.784.295,22)	19.003.995,17 (17.955.770,54)	59.272.694,59 (58.521.848,32)	83.176.190,32	Grundschild
Erhaltene Anzahlungen	7.243.218,35 (7.626.662,23)	7.243.218,35 (7.626.662,23)	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	96.756,42 (98.525,23)	96.756,42 (98.525,23)	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.704.104,92 (1.388.599,24)	1.630.998,73 (1.269.441,78)	73.106,19 (119.157,46)	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	190.136,94 (168.130,84)	190.136,94 (168.130,84)	-	-	-	
<b>Gesamtbeitrag</b>	<b>92.410.406,95 (89.543.831,62)</b>	<b>14.060.611,00 (12.947.055,30)</b>	<b>19.077.101,36 (18.074.928,00)</b>	<b>59.272.694,59 (58.521.848,32)</b>	<b>83.176.190,32</b>	

## ANLAGENSPIEGEL PER 31.12.2017

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten		Zugänge		Abgänge		Umbuchungen (+)		Umbuchungen (-)		Anschaffungs-/ Herstellungskosten		Kumulierte Abschreibungen		Abschreibungen des Geschäftsjahres		auf Abgänge entfallende Abschreibungen		auf Umbuchungen entfallende Abschreibungen		Kumulierte Abschreibungen		Buchwert		
	01.01.2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2016	2016
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>																									
Erworbene Softwarelizenzen	569.562,83	1.044,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	570.607,05	410.520,33	44.832,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	455.352,80	115.254,25	159.042,50	
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	
<b>Summe</b>	<b>569.562,83</b>	<b>1.044,22</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>570.607,05</b>	<b>410.520,33</b>	<b>44.832,47</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>455.352,80</b>	<b>115.254,25</b>	<b>159.042,50</b>	
<b>Sachanlagen</b>																									
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	201.370.244,82	19.678,06	303.063,03	4.558.998,18	0,00	0,00	205.645.858,03	66.406.107,97	4.423.740,68	106.065,66	0,00	205.645.858,03	66.406.107,97	4.423.740,68	70.723.782,99	134.922.075,04	134.964.136,85								
Grundstücke mit anderen Bauten	14.273.246,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.273.246,88	8.768.203,42	821.515,64	0,00	0,00	14.273.246,88	8.768.203,42	821.515,64	9.589.719,06	4.683.527,82	5.505.043,46								
Grundstücke ohne Bauten	4.112.378,58	4.708,80	112.679,68	0,00	0,00	4.004.407,70	0,00	0,00	0,00	0,00	4.004.407,70	0,00	0,00	0,00	4.004.407,70	4.112.378,58									
Technische Anlagen	507.373,75	0,00	0,00	0,00	0,00	507.373,75	222.597,41	35.035,39	0,00	0,00	507.373,75	222.597,41	35.035,39	257.632,80	249.740,95	284.776,34									
Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	1.248.417,33	49.258,63	34.855,09	0,00	0,00	1.262.820,87	897.976,42	94.995,90	31.826,31	0,00	1.262.820,87	897.976,42	94.995,90	961.146,01	301.674,86	350.440,91									
Anlagen im Bau	4.125.662,20	7.234.819,25	0,00	232.655,26	4.558.998,18	7.034.138,53	0,00	0,00	0,00	0,00	7.034.138,53	0,00	0,00	7.034.138,53	4.125.662,20										
Bauvorbereitungskosten	707.688,89	246.247,20	467.997,15	0,00	232.655,26	253.283,68	0,00	467.997,15	0,00	0,00	253.283,68	0,00	467.997,15	253.283,68	707.688,89										
geleistete Anzahlungen	0,00	360.832,66	0,00	0,00	0,00	360.832,66	0,00	0,00	0,00	0,00	360.832,66	0,00	0,00	360.832,66	0,00										
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>226.345.012,45</b>	<b>7.915.544,60</b>	<b>918.594,95</b>	<b>4.791.653,44</b>	<b>4.791.653,44</b>	<b>233.341.962,10</b>	<b>76.294.885,22</b>	<b>5.843.284,76</b>	<b>605.889,12</b>	<b>0,00</b>	<b>233.341.962,10</b>	<b>76.294.885,22</b>	<b>5.843.284,76</b>	<b>81.532.280,86</b>	<b>151.809.681,24</b>	<b>150.050.127,23</b>									
<b>Finanzanlagen</b>																									
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								
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	25.251,68	25.251,68	25.251,68									
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>25.251,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>25.251,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>25.251,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>25.251,68</b>	<b>25.251,68</b>										
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>226.939.826,96</b>	<b>7.916.588,82</b>	<b>918.594,95</b>	<b>4.791.653,44</b>	<b>4.791.653,44</b>	<b>233.937.820,83</b>	<b>76.705.405,55</b>	<b>5.888.117,23</b>	<b>605.889,12</b>	<b>0,00</b>	<b>233.937.820,83</b>	<b>76.705.405,55</b>	<b>5.888.117,23</b>	<b>81.987.633,66</b>	<b>151.950.187,17</b>	<b>150.234.421,41</b>									

## IMPRESSUM

**Herausgeber:**

Eisenhüttenstädter  
Wohnungsbaugenossenschaft eG

**Redaktion:**

Hanka Preuß, EWG eG

**Fotos:**

EWG eG, W. Laube

**Satz und Gestaltung / Druck:**

Druckhaus Frankfurt UG –  
Druckstudio design:print

Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft eG

Karl-Marx-Straße · 15890 Eisenhüttenstadt

Tel: 03364 7550-0 · Fax 03364 7550-60

[www.ewg-besser-wohnen.de](http://www.ewg-besser-wohnen.de) · [info@ewg-besser-wohnen.de](mailto:info@ewg-besser-wohnen.de)