



2018

GESCHÄFTSBERICHT

Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft eG



Organe der Genossenschaft	
Aufsichtsrat Vorstand	02
Vertreter	03
Kennzahlen im Jahresvergleich	06
Lagebericht	07
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
Matthias Kühn
Barbara Foerster

Vorstand

Verena Rühr-Bach | Vorsitzende
André Häusler

Vertreter | Ersatzvertreter

Vorname	Name	Straße	Funktion
Wahlkreis I			
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
Wahlkreis II			
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

Vorname	Name	Straße	Funktion
Wahlkreis II			
Werner	Oebser	Rosenstraße 10	Vertreter
Marita	Lewandowski	Mittelschleuse 8	Vertreterin
Günter	Mauritz	Semmelweisstraße 31	Vertreter
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
Wahlkreis IV			
Günter	Ott	Lilienthalring 23 a	Vertreter
Evelyn	Redlich	Friedrich-List-Straße 17	Vertreterin
Andrea	Gödicke	Friedrich-List-Straße 13	Vertreterin
Gabriele	Klar	Archenholdring 24	Vertreterin
Rainer	Kroll	Lilienthalring 27	Vertreter
Irene	Krüger	Archenholdring 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	Archenholdring 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	Archenholdring 8	Ersatzvertreter
Wilfried	Braun	Archenholdring 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 2018 UND 2017

	2018	2017
Bilanzsumme	166.215 TEuro	165.365 TEuro
Anlagevermögen	153.393 TEuro	151.950 TEuro
Rückstellungen	7.409 TEuro	3.663 TEuro
Eigenkapital	50.546 TEuro	57.984 TEuro
Wohnungsbestand (ohne Gästewohnungen)	4.951 WE	4.880 WE
Mitglieder	4.831	4.827
Geschäftsguthaben	5.142 TEuro	5.118 TEuro



So strahlen die Balkone im Friedensweg

I. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFES

1. Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung

Die Deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2018 um 1,5 % gewachsen. Damit stieg das Bruttoinlandsprodukt das neunte Jahr in Folge. Wachstumstreiber waren insbesondere die Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staatshaushaltes. Die Bauinvestitionen stiegen um 3,0 %, vor allem im öffentlichen Tiefbau wurde deutlich mehr investiert als ein Jahr zuvor. Der Export lag im Jahresdurchschnitt 2018 mit 2,4 % höher als 2017, stieg aber nicht mehr so stark wie in den Jahren vor 2017. Die Importe nahmen mit 3,4 % stärker zu. Nahezu alle Wirtschaftsbereiche haben das Bruttoinlandsprodukt positiv beeinflusst.

Auf dem Arbeitsmarkt hat die Anzahl der Erwerbstätigen einen neuen Höchststand erreicht. Im Jahresdurchschnitt 2018 waren 44,8 Millionen Personen erwerbstätig. Das sind rund 562.000 Personen mehr als ein Jahr zuvor.¹

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat mit ihrer hohen Investitionskraft maßgeblich dazu beigetragen, dass sich die deutsche Wirtschaft in einer Hochkonjunkturphase befindet. In dieser konjunkturellen Konstellation trägt die anhaltend expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank dazu bei, dass Kapazitätsengpässe weiter zunehmen. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungszentren steht im krassen Gegensatz zu zunehmenden Wohnungsleerständen in strukturschwachen Gegenden.

Die positiven Wachstumsaussichten dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, dass sich die Risiken für die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands verstärken. Neben dem unsicheren Ausgang der Brexit-Verhandlungen trägt hierzu insbesondere die Zollerhöhung auf Stahl und Aluminium durch die Vereinigten Staaten bei. Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft werden demnach die Bau- und Materialpreise weiterhin steigen, was Neubau- und Sanierungsaufgaben nicht nur erschweren, sondern in bestimmten Regionen unmöglich machen wird.

In der Stadt Eisenhüttenstadt verringerte sich der drastische Bevölkerungsrückgang des Vorjahres um fast die Hälfte. Am 31.12.2018 waren in Eisenhüttenstadt insgesamt 26.144 Personen gemeldet. Das waren 844 Personen weniger als im Vergleichszeitraum 2017. Den mit Abstand größten Anteil an der Bevölkerung nehmen die 75-jährigen und älter (5.064) ein. Danach folgen die 45- bis 55-jährigen (3.390) und die 65- bis 75-jährigen (3.303). Am kleinsten ist die Gruppe der 12- bis 14-jährigen mit 333.²

Die Entwicklung der Geburten in Eisenhüttenstadt verzeichnete im Jahr 2018 eine sinkende Tendenz. Die Geburtenziffer ging um 2,1 Prozentpunkte gegenüber dem Jahr 2017 zurück. Betrug diese im Vorjahr noch 8,1 Kinder je 1000 Einwohner waren es im Jahr 2018 6,0. Die Geburtenrate lag damit wieder unter dem Durchschnitt der letzten Jahre.³

2. Geschäfts- und Umsatzentwicklung

Die Geschäftsentwicklung verlief planmäßig und war geprägt von einer sehr hohen Investitionstätigkeit.

Entsprechend der Kooperationsvereinbarung aus 2015 wurden die letzten 5 Wohnhäuser der Eisenhüttenstädter Gebäudewirtschaft GmbH (von insgesamt 9) durch die Genossenschaft käuflich erworben (Besitzübergang 2019). Damit steht der Fertigstellung des gesamten Quartiers Friedensweg/Fritz-Heckert-Straße/Diehloer Straße nichts mehr im Weg. Die Finanzierung dieser komplexen Maßnahme erfolgt durch die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) mit Fördermitteln aus der Mietwohnungsbauförderungsrichtlinie.

Die Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten im Wieckeviertel in Frankfurt (Oder) konnten ebenfalls weitergeführt werden. Die zusätzlichen Kosten infolge denkmalrechtlicher und bautechnischer Notwendigkeiten wurden durch die Sparkasse Oder-Spree finanziert. Neben den laufenden Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten nahm die Leerwohnungsbearbeitung einen sehr hohen Stellenwert ein. Ebenso wurde die Neubaumaßnahme in der Nachbargemeinde Neuzelle begonnen.

¹ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 018 vom 15.01.2018

² Statistischer Kurzbericht 1/2019, Statistik Stadtverwaltung Eisenhüttenstadt

³ Statistischer Kurzbericht 2/2019, Statistik Stadtverwaltung Eisenhüttenstadt

Per 31.12.2018 verwaltete die Genossenschaft 5.008 Einheiten, davon 4.959 Wohnungen, 38 Gewerbeeinheiten und 11 eigen genutzte Einheiten (Hauswartstützpunkte). Die Anzahl der Wohnungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 71 Einheiten erhöht. Hierbei handelt es sich um den Friedensweg 12 – 16 und 24 – 28. Weitere geringfügige Bestandsveränderungen ergaben sich durch Verkäufe oder das Nutzungsende aufgrund zu hoher Instandhaltungskosten (Dachgeschosswohnungen). Außerdem befanden sich 677 Stellplätze und 73 Garagen im Bestand der EWG eG.

Die Mitgliederzahlen sind erstmals seit dem Jahr 1996 stabil geblieben. 244 Neuzugänge standen 241 Abgängen gegenüber. Ein Grund für die erfolgreiche Neumitgliederwerbung sieht die Genossenschaft in dem höheren Bekanntheitsgrad infolge der Aktivitäten in Frankfurt (Oder) und Neuzelle. Des Weiteren macht sich bemerkbar, dass sich die Wohnungsknappheit in Berlin auf die weitere Umgebung ausweitet, so dass sich Wohnungssuchende beispielsweise aus Fürstenwalde bewerben. Die deutlich erhöhten Marketingmaßnahmen der Genossenschaft in Verbindung mit der Nutzung von mehreren Immobilienplattformen im Netz fördern außerdem die Interessentenachfrage.

Die Umsatzentwicklung war leicht rückläufig TEuro 22.533,4 (Vorjahr TEuro 22.868,9). Ursächlich dafür ist hauptsächlich die Entwicklung der Erlösschmälerungen infolge des sich erhöhenden Leerstandes an Wohnraum. Damit der in 2021 geplante Rückbau der Mittelschleuse

43 – 51 realisiert werden kann, wurde mit dem gezielten Freizug der ersten 3 Häuser begonnen. Per 31.12.2018 standen 514 Wohnungen leer, das entspricht 10,38 %. Davon sind 164 Wohnungen zum Abriss vorgesehen und 34 wegen baulicher Mängel noch nicht bewohnbar (Frankfurt (Oder)). Laut Kooperationsvereinbarung wird die Genossenschaft bis zum Jahr 2025 in regelmäßiger Abstimmung mit dem Stadtumbaukonzept 491 Wohnungen vom Markt nehmen. Ob es sich jeweils um Rückbau oder Vermietungsende handeln wird, entscheidet sich zukünftig mit der Vergabe von Stadtumbaufördermitteln.

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten für Wohnraum konnten um TEuro 247,6 auf TEuro 16.344,4 gesteigert werden. Das ist im Wesentlichen auf Umlagen aus Modernisierungstätigkeit und den Abschluss höherer Neuvertragsmieten zurückzuführen. Die Gewerbemietenerträge mit TEuro 305,3 und die Erträge aus Garagen und Stellflächen mit TEuro 69,4 veränderten sich gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich.

Demgegenüber erhöhten sich die Erlösschmälerungen infolge leerstehender Wohnungen auf TEuro 1.198,9 (Gewerbe TEuro 63,0). Die Erlösschmälerungen wegen Mietminderung und Kaltmietenverzicht konnten auf TEuro 12,7 minimiert werden.

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf unbebauter Grundstücke halbierten sich gegenüber dem Vorjahr auf TEuro 37,7. Die Grundstücke sind ehemalige Abrissflächen aus dem Stadtumbau Ost und wurden in Zusammenarbeit mit der Stadt Eisenhüttenstadt, der GeWi und einem Erschließungsträger für den Bau von Eigenheimen im Eigentum geplant. Weitere Grundstücksflächen werden zum Verkauf vorbereitet.

Mit der Wohneigentumsverwaltung wurden Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit von TEuro 76,4 erzielt. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr um TEuro 5,3 resultiert aus dem Abschluss neuer Verwalterverträge mit höheren Verwaltergebühren.

Weitere Umsatzerlöse wurden aus dem Betrieb von Fotovoltaik- und Solaranlagen und dem Betrieb der Begegnungsstätten in nahezu gleicher Höhe gegenüber dem Vorjahr erzielt, TEuro 38,1.



Richtfest im Dezember in Neuzelle



Fertiggestellte Fassade mit Runderker in der Franz-Mehring-Straße 12, Frankfurt (Oder)

In den sonstigen betrieblichen Erträgen wirken sich insbesondere Grundstücksverkäufe aus dem Anlagevermögen (TEuro 171,9), Tilgungszuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau (TEuro 155,0) und Versicherungserträge (TEuro 100,6) ertragserhöhend aus. Des Weiteren wurde der Sonderposten mit Rücklageanteil in Höhe von TEuro 436,4 aufgelöst. Bei dieser Auflösung handelt es sich um eine handelsrechtliche Abschreibung (2 %), (TEuro 425,2) und einen Abgang durch die Privatisierung von Grundstücken (TEuro 11,3).

Zusammengefasst stellt sich die Umsatzentwicklung folgendermaßen dar:

	2018 TEuro	2017 TEuro
Erträge aus Sollmieten	16.719,1	16.472,2
Erträge aus Betreuungstätigkeit	76,4	71,1
Erträge aus Verkauf von Grundstücken	37,7	70,6
Erlöse aus Lieferungen und Leistungen	38,1	39,4

Die Erlösschmälerungen entwickelten sich wie folgt:

	2018 TEuro	2017 TEuro
wegen Leerstand	1.268,8	967,3
wegen nicht umlegbarer Betriebs- und Heizkosten	315,6	317,3

3. Laufende Instandhaltung und Investitionen

Wie einleitend erwähnt nahmen die Instandhaltung sowie Sanierung und Modernisierung einen Großteil der Geschäftstätigkeit in 2018 ein. Aufgrund strategischer Entscheidungen der letzten Jahre investiert die Genossenschaft nicht mehr nur am Standort Eisenhüttenstadt, sondern auch in Frankfurt (Oder) und Neuzelle. In Frankfurt (Oder) wurde das Quartier Wieckeviertel, das sich seit 2016 im Eigentum der EWG eG befindet, weiter saniert und modernisiert. Die Franz-Mehring-Straße 12, 13 und 14 und die Wieckestraße 5 mit 18 Wohneinheiten sind fertiggestellt und voll vermietet. Für die Wieckestraße 6 – 8 wurde der Bauantrag gestellt, so dass mit den Bauarbeiten im Frühjahr 2019 begonnen werden konnte. Hierbei handelt es sich um 22 Wohnungen. Im Geschäftsjahr 2018 investierte die Genossenschaft in Frankfurt (Oder) TEuro 2.781,8.

In Eisenhüttenstadt findet die umfangreichste Baumaßnahme statt. Nachdem bereits der Friedensweg 12 – 16 und 24 – 28 (80 Wohneinheiten) im Jahr zuvor saniert wurde, begannen nunmehr die Arbeiten an den Häusern Friedensweg 31 – 34 und Fritz-Heckert-Straße 64 – 70. Damit wäre die Verpflichtung der Sanierung von 4 der insgesamt 9 Wohnhäuser aus der Kooperationsvereinbarung fristgerecht realisiert. Der Kauf der restlichen 5 Häuser wurde im Dezember des Geschäftsjahres notariell abgeschlossen, der Besitzübergang war im April 2019. Dabei handelt es sich noch einmal um ca. 160 Wohneinheiten. Die Baumaßnahmen verursachten in 2018 Kosten in Höhe von TEuro 3.972,2.

Ein anderes Projekt wurde in Neuzelle begonnen. Es handelt sich um den Neubau eines zweiteiligen Gebäudeensembles am Sportplatz, Birkenweg 4 a. Beide Häuser lassen sich gut in die eher ländliche Einfamilienhausstruktur einfügen. Die Wohnungen werden vorrangig Interessenten aus der Gemeinde angeboten, um neue Mitglieder zu akquirieren. Im Vorjahr 2017 hatte die EWG eG in der Gartenstraße 20 den Umbau eines ehemaligen Gewerbeobjektes (Landambulatorium) zu 6 Wohnungen realisiert. Die Nachfrage in Neuzelle war so groß, dass der Erfolg einer Neubaumaßnahme mit Fertigstellung in 2019 nicht in Frage stand. Bisher wurden TEuro 870,7 investiert.

Neben diesen großen Projekten wurden auch viele kleinere aber nicht weniger wichtige Investitionen durchgeführt. So rüstete die Genossenschaft in den Aufgängen An der Schleuse 42 und 43 Aufzüge nach. Die Elektro-Steigestränge inklusive Hauslicht- und Wohnungsverteilungen in der Wilhelmstraße 64 – 70, Archenholdingring 3 – 9 und Friedrich-List-Straße 15 – 27 wurden erneuert. Die Erneuerung der Kaltwasserleitungen im Stadthafenweg 1 – 8, Nadelwehrring 1 – 5 und Chopinring 10 – 15 wurde durchgeführt. Die Gewerbeeinheit im Kastanienhof 1 (445,58 m²), die ehemals als Geschäftsstandort eines Pflegedienstes diente, wurde zu einer Tagespflege umgebaut und im November neu vermietet.

Neben den sehr wesentlichen Einzelmaßnahmen wurde die laufende Instandhaltung auf sehr hohem Niveau weiter vollzogen. Es wurden rund 175 Wohnungen zur Neuvermietung instand gesetzt. Die durchschnittlichen Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche lagen bei TEuro 26,34.



Beim Hoffest sind die Gäste in die Luft gegangen

Die Kosten stellen sich wie folgt dar:

	2018 TEuro	2017 TEuro
Laufende Instandhaltung (inkl. Materialverbrauch)	1.168,8	1.038,5
Instandsetzung	543,4	429,2
Instandhaltung Leerwohnungen	4.115,3	2.913,1
Gesamt	5.827,5	4.380,8

4. Finanzierungsmaßnahmen/Sicherungsgeschäfte

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen per 31.12.2018 TEuro 88.617,6 (Vorjahr TEuro 83.176,2). Die Neuverschuldung begründet sich mit Objektfinanzierungen im Friedensweg 12 – 16, 24 – 28 und 31 – 34 TEuro 4.917,6, für den Neubau in Neuzelle, Birkenweg 4a TEuro 1.000,0 und für Frankfurt (Oder) TEuro 4.400,0.

Des Weiteren wurden Umschuldungen von der Aareal Bank AG zur Sparkasse Oder-Spree von TEuro 5.752,0 vorgenommen. Von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) erhielt die Genossenschaft einen Tilgungszuschuss von TEuro 155,0 für die Rosa-Luxemburg-Straße 14 – 16a in Eisenhüttenstadt.

5. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

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

	31. Dezember	
	2018	2017
Kaufmännische Angestellte (ohne Vorstand)	33	32
Technische Angestellte	10	10
sonstige Mitarbeiter (Hauswarte, Maler)	12	12
Auszubildende	2	5
Gesamt	57	59

Daneben waren 2 Vorstandsmitglieder beschäftigt.

Das Durchschnittsalter aller Beschäftigten betrug 46,22 Jahre.



Die Kinderolympiade war ein Volltreffer

6. Risikomanagement

Risiken rechtzeitig erkennen, bewerten und daraus die richtigen Entscheidungen zu treffen ist elementar für eine zielgerichtete und erfolgreiche Unternehmensführung. Unter den heutigen Marktbedingungen (Niedrigzinsphase, Hochkonjunktur, Bau- und Energiepreise, Kapazitäten, Gesetze und Regularien usw.) ist es noch wichtiger, sich verlässlicher Instrumentarien und Hilfsmittel zu bedienen. Die EWG eG nutzt deshalb seit mehreren Jahren die Software avestategy mit den Leistungspaketen Controlling, Darlehensmanager und Beleihungsmanager. Insbesondere aus dem Controlling ziehen Vorstand und Leitungsebene die relevanten Informationen zur Investitions- und Liquiditätsplanung.

Die seit vielen Jahren bewährten Maßnahmen, Anweisungen oder Ordnungsvorschriften wurden in einigen Bereichen überarbeitet oder neu definiert. Insbesondere in den Bereichen Datenschutz und IT-Sicherheit wurden alle Mitarbeiter mehrmals geschult. Die Vermietungsgrundsätze wurden überarbeitet ebenso wie die Vergaberichtlinie.

Der Aufsichtsrat erhält regelmäßig Berichterstattungen in Form eines umfangreichen Berichtsheftes. Dieses Berichtsheft basiert auf der zuvor genannten Software avestategy und wird ergänzt durch einen mündlichen Sachbericht beider Vorstände in jeder Aufsichtsratssitzung.

II. VERMÖGENSLAGE

Das Anlagevermögen wurde durch kreditfinanzierte Investitionen in den Bestand und Zukäufe erhöht. Gleichzeitig wurden im Geschäftsjahr außerplanmäßige Abschreibungen von TEuro 1.625,8 vorgenommen. Betroffen sind die Wohngebäude in der Mittelschleuse 32 – 51, die mit

hinreichender Sicherheit zum Abriss vorgesehen sind. Für die Ermittlung sind die beizulegenden Werte der Objekte nach einem vereinfachten Ertragswertverfahren berechnet worden. Die Vermögenslage zeichnet sich trotz hoher Abschreibungen durch ein gestiegenes Bilanzvolumen aus.

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

	31. Dezember				Veränderungen TEuro
	2018		2017		
	TEuro	%	TEuro	%	
Aktiva					
Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	85,1	0,1	115,3	0,1	-30,2
Sachanlagen	153.282,3	96,2	151.809,7	95,9	1.472,6
Finanzanlagen	25,3	0,0	25,3	0,0	0,0
Geldbeschaffungskosten	62,3	0,0	42,0	0,0	20,3
	153.455,0	96,3	151.992,3	96,0	1.462,7
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Bauleistungen	174,9	0,1	212,6	0,1	-37,7
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	2.660,0	1,7	3.373,4	2,1	-713,4
Liquide Mittel	2.988,0	1,9	2.774,0	1,8	214,0
Bausparvertrag	20,7	0,0	11,7	0,0	9,0
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	20,0	0,0	17,8	0,0	2,2
	5.863,6	3,7	6.389,5	4,0	-525,9
Bilanzvolumen	159.318,6	100,0	158.381,8	100,0	936,8
Passiva					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	58.502,3	36,7	66.263,1	41,8	-7.760,8
Sonderposten mit Rücklagenanteil	2.717,7	1,7	2.826,8	1,8	-109,1
Fremdkapital	88.617,6	55,6	82.763,5	52,3	5.854,1
Pensionsrückstellungen	3.238,6	2,0	2.835,0	1,8	403,6
	153.076,2	96,0	154.688,4	97,7	-1.612,2
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	4.170,3	2,6	827,7	0,5	3.342,6
Verbindlichkeiten	2.072,1	1,4	2.865,7	1,8	-793,6
	6.242,4	4,0	3.693,4	2,3	2.549,0
Bilanzvolumen	159.318,6	100,0	158.381,8	100,0	936,8

III. FINANZLAGE

Investitionen wurden durch Kreditaufnahmen, freie liquide Mittel, Einnahmen aus Verkäufen und Überschüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert. Der regelmäßige Finanzmittelbestand war allerdings punktuell angespannt. Das begründet sich mit der hohen Inanspruchnahme von Eigenkapital vor Fremdkapital bei zeitgleichem Beginn mehrerer Projekte. So konnte nicht grundsätzlich der übliche „Sicherheitsbestand“ von zwei Monats-Istmieten vorgehalten werden.

	Liquide Mittel in TEuro
2018	2.988,0
2017	2.774,0
2016	2.678,1
2015	2.122,9
2014	5.307,9



Großes Interesse am Zukunftstag bei der EWG eG im März



Ausflug des EWG-Treffs nach Potsdam im Juli

IV. ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst folgendes Bild:

	2018		2017		Veränderungen TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	22.381,3	94,7	22.687,8	94,9	-306,5
Andere Umsatzerlöse und Erträge	1.354,8	5,7	1.522,7	6,4	-167,9
Bestandsveränderungen	-86,9	-0,4	-301,9	-1,3	215,0
	23.649,2	100,0	23.908,6	100,0	-259,4
Betriebskosten und Grundsteuer	7.232,9	30,6	7.230,0	30,2	2,9
Instandhaltungsaufwand	5.827,5	24,6	4.380,8	18,3	1.446,7
Personalaufwendungen	3.517,8	14,9	3.163,0	13,2	354,8
Abschreibungen	7.330,7	31,0	5.888,1	24,6	1.442,6
Zinsaufwand	1.994,9	8,4	2.732,2	11,4	-737,3
Übrige Aufwendungen	5.246,9	22,2	1.443,6	6,0	3.803,3
	-31.150,7	-131,7	-24.837,7	-103,7	-6.313,0
Geschäftsergebnis	-7.501,5	-31,7	-929,1	-3,7	-6.572,4
Zins- und Beteiligungsergebnis	10,0		24,2		-14,2
Ergebnis vor Steuern	-7.491,5		-904,9		-6.586,6
Steuern	-30,5		-28,2		58,7
Jahresergebnis	-7.461,0		-933,1		-6.527,9

V. CHANCEN UND RISIKEN DER VORAUSSICHTLICHEN ENTWICKLUNG

In den letzten rund 5 Jahren hat die EWG eG mehrere strategisch wichtige Entscheidungen treffen müssen. So wurde die Kooperationsvereinbarung mit der Eisenhüttenstädter Gebäudewirtschaft GmbH abgeschlossen. Die Vereinbarung bedeutet sowohl Abriss und Rückbau von nicht ausreichend nachgefragten Wohnungsbeständen in der Genossenschaft als auch den Erwerb zusätzlicher Wohnungsbestände in sehr guter Innenstadtlage, aber sehr schlechtem Zustand von der Eisenhüttenstädter Gebäudewirtschaft GmbH. Die nunmehr 3 sanierten Häuser unterliegen insbesondere aufgrund der exponierten Lage einer großen Nachfrage. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt mit Fördermitteln der ILB mit sehr guten Förderbedingungen, was die Zins- und Tilgungsleistungen und Zuschüsse betrifft. Was weniger förderlich ist, sind die 50%igen Belegungsbindungen über 25 Jahre. Diese behindern den Vermietungsprozess und führen zu künstlich produzierten Mietausfällen. Denn es sind nicht ausreichend Mietinteressenten vorhanden, die die Einkommensgrenzen unterschreiten und Anspruch auf eine geförderte Wohnung haben. Darüber hinaus ist Eisenhüttenstadt Stadtumbaustadt, weil sie Wohnungsleerstand hat. Dem entsprechend verfügt man über ausreichend niedrigpreisige Wohnungen, um Bedürftige aus dem vorhandenen Mietwohnungsbestand jederzeit versorgen zu können.

Die Entscheidungen, eine Kooperation mit der Eisenhüttenstädter Gebäudewirtschaft GmbH einzugehen und sich außerdem für eine Bestandserweiterung außerhalb Eisenhüttenstadts (Neuzelle und Frankfurt (Oder)) zu entscheiden, waren richtig. Negativ wirken sich die exorbitant gestiegenen Baupreise aus. Eine Wirtschaftlichkeit der



Fertigstellung der ersten Wohngebäude im Friedensweg

Sanierungsmaßnahmen ist ohne die Inanspruchnahme von Fördermitteln mit Zuschüssen nicht mehr gegeben. Darüber hinaus wirken sich die ständig verschärfenden gesetzlichen Rahmenbedingungen schädlich auf ein wirtschaftliches Bauen und Sanieren aus. Letztendlich ist es damit in einer Stadtumbaustadt wie Eisenhüttenstadt, nicht möglich, das niedrige Mietpreisniveau zu halten.

Die größte Herausforderung der nächsten Jahre wird es deshalb sein, diesen guten Kurs zu halten. Fast gleichzeitig mit der Sanierung der restlichen 6 Wohnhäuser aus der Kooperation beginnt ab dem Jahr 2020 erneut der Abriss von Bestandsbauten. Es handelt sich um die Mittelschleuse und An der Holzwohle. Aufgrund der Vielzahl an Projekten, die fast zeitgleich durchgeführt werden, sind optimale Finanzierungsstrukturen und Eigenmittel in ausreichender Höhe notwendig.

Ungeklärt ist nach wie vor die Rückzahlung der Altanschießerbeiträge aus den nicht rechtskräftig gewordenen Beitragsbescheiden. Auch befinden sich Straßenausbaubeiträge nach wie vor im Widerspruch und warten auf die Entscheidung vom Verwaltungsgericht Frankfurt (Oder).

Eisenhüttenstadt, den 03.06.2019

Verena Ruhr-Bach
Vorstandsvorsitzende

André Häusler
Technischer Vorstand



„Der blaue Erker“ im Wickeviertel ist sehr schön geworden

AKTIVA

	31.12.2018		31.12.2017	
	Euro	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Softwarelizenzen		85.059,00		115.254,25
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	139.015.255,23		134.922.075,04	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.934.218,41		4.683.527,82	
3. Grundstücke ohne Bauten	4.026.190,20		4.004.407,70	
4. Technische Anlagen	286.924,36		249.740,95	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	275.930,49		301.674,86	
6. Anlagen im Bau	4.906.090,06		7.034.138,53	
7. Bauvorbereitungskosten	825.588,04		253.283,68	
8. Geleistete Anzahlungen	12.133,04	153.282.329,83	360.832,66	
III. Finanzanlagen				
Beteiligungen		25.251,68	25.251,68	
		153.392.640,51	151.950.187,17	
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke ohne Bauten	174.170,90		211.890,90	
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	694,30		719,30	
3. Unfertige Leistungen	6.896.241,19	7.071.106,39	6.983.121,29	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	45.331,27		40.851,27	
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		145.125,00	
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	42.249,96		125.548,82	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.572.417,21	2.659.998,44	3.061.857,10	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.987.958,33		2.773.966,71	
2. Bausparguthaben	20.735,84	3.008.694,17	11.738,73	
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	62.344,95		41.988,28	
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	19.977,46	82.322,41	17.844,48	
		166.214.761,92	165.364.839,05	
Kautionen		10.651,44	12.161,91	

PASSIVA

	31.12.2018		31.12.2017	
	Euro	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	194.386,04		198.179,88	
2. der verbleibenden Mitglieder	4.944.362,90		4.916.791,69	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.914,41	5.141.663,35	3.681,36	
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	<u>4.466,78</u>			
(31.12.2017)	306,78]			
II. Ergebn isrücklagen				
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 Ergebn isrücklagen	<u>38.009.227,96</u>	45.404.767,66	45.470.267,73	
III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust				
1. Jahresfehlbetrag	-7.461.039,77		-933.079,03	
2. Entnahme aus anderen Ergebn isrücklagen	<u>7.461.039,77</u>		933.079,03	
		50.546.431,01	57.984.460,36	
B. Sonderposten mit Rücklageanteil		10.870.843,05	11.307.280,88	
C. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen	3.238.642,00		2.834.979,00	
2. Sonstige Rückstellungen	4.170.299,02	7.408.941,02	827.711,86	
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	88.617.605,32		83.176.190,32	
2. Erhaltene Anzahlungen	7.389.091,02		7.243.218,35	
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	94.369,52		96.756,42	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.058.922,06		1.704.104,92	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	228.558,92	97.388.546,84	190.136,94	
davon aus Steuern	<u>15.087,59</u>			
(31.12.2017)	14.015,43]			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	<u>431,63</u>			
(31.12.2017)	430,19]			
		166.214.761,92	165.364.839,05	
Kautionen		10.651,44	12.161,91	

GEWINN UND VERLUST

	2018		2017
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.381.216,49		22.687.793,61
b) aus Verkauf von Grundstücken	37.720,00		70.610,00
c) aus Betreuungstätigkeit	76.368,02		71.070,70
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.099,14	22.533.403,65	39.451,29
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen		-86.880,10	-301.886,05
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.207.220,94	1.346.333,87
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.688.274,46		11.248.881,22
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	37.720,00		70.610,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	13.514,29	12.739.508,75	14.458,83
5. ROHERGEBNIS		10.914.235,74	12.579.423,37
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.491.165,24		2.437.944,66
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.026.680,12	3.517.845,36	725.091,54
davon für Altersversorgung:	553.236,94		
	(2017 278.609,28)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.330.657,02	5.888.117,23
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		5.098.450,28	1.253.598,11
9. Erträge aus Beteiligungen		12.000,00	22.400,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.483,52	6.472,97
davon aus Abzinsung:	33,00		
	(2017 33,00)		
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.001.042,68	2.736.706,55
davon aus Abzinsung:	6.142,13		
	(2017 4.529,11)		
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		30.535,00	-28.190,46
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-6.986.741,08	-461.352,21
14. Sonstige Steuern		-474.298,69	-471.726,82
15. JAHRESFEHLBETRAG		-7.461.039,77	-933.079,03
16. Entnahme			
aus anderen Ergebnisrücklagen		7.461.039,77	933.079,03
17. Bilanzgewinn		0,00	0,00

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 31. DEZEMBER 2018

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 5 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“, „Rosa-Luxemburg-Straße 17 – 20“, „Rosa-Luxemburg-Straße 14 – 16a“ und Wieckeviertel Frankfurt (Oder) wird eine erhöhte Abschreibung gemäß § 7i EStG in Anspruch genommen.

Für die zum Abriss vorgesehenen Wohngebäude wurden im Wege der Ertragswertermittlung auf Basis der verkürzten Restnutzungsdauer die zum Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Werte ermittelt. Die daraus resultierenden außerplanmäßigen Abschreibungen betragen im Jahr 2018 TEuro 1.625,8. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen mit 2 %.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu 800 Euro 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.

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 Sonderabschreibungen (50%) sowie bis zum Jahr 2005 in Höhe der Restwertabschreibungen. Der Sonderposten wurde in Höhe der handelsrechtlichen Abschreibungen (2%, TEuro 425,2) und in Höhe des Abgangs durch die Privatisierung von Grundstücken (TEuro 11,3) 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 2018 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 10,4 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 413,0.

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 2018 voraussichtlich weder eine Körperschaft- noch eine Gewerbesteuerbelastung.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für Abrisskosten (TEuro 2.484,0), für Anschlussbeiträge Altanlieger TAZV (TEuro 940,1), für Betriebskosten (TEuro 310,5) und für Archivierungskosten (TEuro 190,1).

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



April 2018 – Baubeginn Komfort-Wohnanlage »Waldblick« Neuzelle



4. Auflage des EWG-Weihnachtsmarktes

4. Erläuterungen zur GuV

Von außergewöhnlicher Bedeutung sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen die Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil aufgrund steuerlicher Vorschriften in Höhe von TEuro 436,4, Erträge aus Grundstücksverkäufen in Höhe von TEuro 171,9, der Tilgungszuschuss aus den KfW-Finanzierungsprogrammen „Energieeffizient Sanieren“ in Höhe von TEuro 155,0 und Versicherungserträge in Höhe von TEuro 100,6. Daneben sind hier periodenfremde Erträge in Höhe von TEuro 124,0 verbucht.

Von wesentlicher Bedeutung sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen die Aufwendungen für die Rückstellung von Abrisskosten in Höhe von TEuro 2.484,0, die Rückstellung der Altanschießerbeiträge TAZV für die Jahre 2013 und 2015 in Höhe von TEuro 940,1 und die Aufwendungen für frühere Jahre in Höhe von TEuro 478,0, wobei davon TEuro 472,8 auf die Forderungsauflösung der Altanschießerbeiträge TAZV entfallen.

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

5. Sonstige Angaben

Anteilsbesitz

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

Die Genossenschaft hält eine Beteiligung in Höhe von 16 % an der Märkischen Fensterwerke GmbH mit Sitz in Bomsdorf. Der Jahresabschluss der Märkischen Fensterwerke GmbH für das Geschäftsjahr 2018 lag zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung der EWG eG noch nicht vor.

Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2018 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Mitarbeiter
Kaufmännische Mitarbeiter (ohne Vorstand)	32
Technische Mitarbeiter	10
Sonstige Mitarbeiter (Hauswarte)	12
Auszubildende	4
Summe	58

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	Mitglieder
Stand am 31.12.2017	4.827
Zugänge	244
Abgänge	240
Stand am 31.12.2018	4.831

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahr 2018 um TEuro 27,6 auf TEuro 4.944,4 erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf TEuro 741,0 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEuro 0,6 erhöht.

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**
Meister für Industrietechnik
Schriftführer **Matthias Kühn**
Dipl.-Ing.
Barbara Foerster
Dipl.-Ing. der Textiltechnologie

Nachtragsbericht

Über Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, wird wie folgt berichtet:

Im Rahmen des Kooperationsvertrages zwischen der Stadt Eisenhüttenstadt, der Eisenhüttenstädter Gebäudewirtschaft GmbH und der Eisenhüttenstädter Wohnungsbau-genossenschaft eG wurden die Objekte Fritz-Heckert-

Straße 72 – 78, 80 – 86, Diehloer Straße 53 – 59, 61 – 67 und 69 – 75 käuflich erworben. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte am 30.04.2019. Die Finanzierung des Kaufpreises mit einem Betrag von TEuro 1.894,5 erfolgte mit einem endfälligen Darlehen der Investitionsbank des Landes Brandenburg, das am 30.03.2020 in einer Summe abzulösen ist.

Für die Finanzierung der Leerwohnungsinstandsetzung der Jahre 2019 und 2020 wurden zwei Annuitätendarlehen bei der Deutschen Kreditbank AG mit einem Gesamtbetrag von TEuro 8.000,0 aufgenommen. Diese sind bis zum 30.06.2034 bzw. 30.06.2035 zurückzuzahlen.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, über die zu berichten wäre, traten nach Schluss des Geschäftsjahres nicht auf.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEuro 7.461,0 ab. Der Vorstand schlägt vor, den Jahresfehlbetrag durch Entnahme aus den Ergebnissrücklagen zu decken.

Eisenhüttenstadt, 03.06.2019

Der Vorstand

Verena Rühr-Bach André Häusler
Vorstandsvorsitzende Technischer Vorstand

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31.12.2018 (Vorjahresangaben in Klammern)

	Insgesamt		davon mit einer Restlaufzeit			Gesichert	Art der Sicherung
	Euro		unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	88.617.605,32 (83.176.190,32)		4.852.576,25 (4.899.500,56)	20.241.274,46 (19.003.995,17)	63.523.754,61 (59.272.694,59)	88.617.605,32	Grundschuld
Erhaltene Anzahlungen	7.389.091,02 (7.243.218,35)		7.389.091,02 (7.243.218,35)	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	94.369,52 (96.756,42)		94.369,52 (96.756,42)	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.058.922,06 (1.704.104,92)		1.035.172,50 (1.630.998,73)	23.749,56 (73.106,19)	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	228.558,92 (190.136,94)		228.558,92 (190.136,94)	-	-	-	
Gesamtbetrag	97.388.546,84 (92.410.406,95)		13.599.768,21 (14.060.611,00)	20.265.024,02 (19.077.101,36)	63.523.754,61 (59.272.694,59)	88.617.605,32	

ANLAGENSPIEGEL PER 31.12.2018

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten		Zugänge		Abgänge		Um- buchungen (+)		Um- buchungen (-)		Anschaffungs-/ Herstellungskosten		Kumulierte Abschreibungen		Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres		auf Abgänge entfallende Abschreibungen		auf Umbuchun- gen entfallene Abschreibungen		Kumulierte Abschreibungen		Buchwert				
	01.01.2018 Euro	2018 Euro	2018 Euro	2018 Euro	2018 Euro	2018 Euro	2018 Euro	2018 Euro	2018 Euro	2018 Euro	2018 Euro	2018 Euro	2018 Euro	2018 Euro	2018 Euro	2018 Euro	2018 Euro	2018 Euro	2018 Euro	2018 Euro	2018 Euro	2018 Euro	2018 Euro	2018 Euro	2018 Euro	2018 Euro	
Immaterielle Ver- mögensgegenstände																											
Erworbene Softwarelizenzen	570.607,05	5.474,00	5.474,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	576.081,05	455.352,80	35.669,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	491.022,05	85.059,00	115.254,25			
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Summe	570.607,05	5.474,00	5.474,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	576.081,05	455.352,80	35.669,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	491.022,05	85.059,00	115.254,25			
Sachanlagen																											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	205.645.858,03	299.899,48	299.899,48	10.344.096,99	0,00	216.072.527,18	70.723.782,99	6.406.091,26	0,00	72.602,30	77.057.271,95	139.015.255,23	134.922.075,04														
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.273.246,88	10.617,11	10.617,11	0,00	0,00	14.283.863,99	9.589.719,06	759.926,52	0,00	0,00	10.349.645,58	3.934.218,41	4.683.527,82														
Grundstücke ohne Bauten	4.004.407,70	6.720,74	6.720,74	15.061,76	0,00	4.026.190,20	0,00	0,00	0,00	0,00	4.026.190,20	4.004.407,70															
Technische Anlagen	507.373,75	56.811,82	56.811,82	20.871,52	0,00	585.057,09	257.632,80	40.499,93	0,00	0,00	298.132,73	286.924,36	249.740,95														
Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	1.262.820,87	46.325,69	46.325,69	16.400,00	0,00	1.303.801,23	961.146,01	88.470,06	0,00	0,00	1.027.870,74	275.930,49	301.674,86														
Anlagen im Bau	7.034.138,53	8.038.866,00	8.038.866,00	128.658,14	10.035.572,61	4.906.090,06	0,00	0,00	0,00	0,00	4.906.090,06	7.034.138,53															
Bauvorbereitungskosten	253.283,68	700.962,50	700.962,50	0,00	128.658,14	825.588,04	0,00	0,00	0,00	0,00	825.588,04	253.283,68															
geleistete Anzahlungen	360.832,66	12.133,04	12.133,04	0,00	360.832,66	12.133,04	0,00	0,00	0,00	0,00	12.133,04	360.832,66															
Summe Sachanlagen	233.341.962,10	9.172.336,38	9.172.336,38	10.525.088,41	10.525.063,41	242.015.250,83	81.532.280,86	7.294.987,77	94.347,63	88.732.921,00	153.282.329,83	151.809.681,24															
Finanzanlagen																											
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
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	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	25.251,68	25.251,68				
Anlagevermögen insgesamt	233.937.820,83	9.177.810,38	9.177.810,38	10.525.088,41	10.525.063,41	242.616.583,56	81.987.633,66	7.330.657,02	94.347,63	89.223.943,05	153.392.640,51	151.950.187,17															

IMPRESSUM

Herausgeber:

Eisenhüttenstädter
Wohnungsbaugenossenschaft eG

Redaktion:

Hanka Preuß, EWG eG

Fotos:

EWG eG
Felix Hoberg (Titelfoto)

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 · info@ewg-besser-wohnen.de