



#Geschäftsbericht2019





MIT WEITBLICK IN DIE
ZUKUNFT INVESTIEREN.

- ORGANE DER GENOSSENSCHAFT
- KENNZAHLEN IM JAHRESVERGLEICH
- LAGEBERICHT
- BILANZ
- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
- ANHANG
- VERBINDLICHKEITSSPIEGEL
- ANLAGENSPIEGEL

LIEBE MITGLIEDER UND PARTNER,



auch wenn uns die Coronakrise in Atem hält, so sind doch bestimmte Geschäftsvorgänge nicht verschiebbar. Dazu zählt natürlich ein ordnungsgemäßer Geschäftsjahresabschluss. Hiermit erhalten Sie den Geschäftsbericht für das Jahr 2019.

Das zurückliegende Jahr war gespickt mit ambitionierten Plänen, mit denen wir ein Stück Zukunft gestalten. Ich denke dabei insbesondere an das Quartier Friedensweg. Diese Großinvestition in den Bestand basiert auf einer einzigartigen Kooperation mit der Kommunalen Wohnungsgesellschaft. Wir freuen uns schon jetzt auf die Fertigstellung des dann 9. Bauabschnittes im Jahr 2021.

Gleichermaßen zukunftsorientiert handeln wir in der Leerwohnungsinstandsetzung, die wiederum auf sehr hohem Niveau durchgeführt wurde. Wir bezeichnen das als zweite Modernisierungswelle in den Beständen, die kurz nach der Wende modernisiert wurden – also vor mehr als 25 Jahren. Alle Leistungen sind nur mit engagierten Mitarbeitern und leistungsstarken Partnern zu realisieren. Ich bedanke mich hiermit im Namen der gesamten Geschäftsleitung und dem Aufsichtsrat für eine hervorragende Arbeit aller. Gleichzeitig wünsche ich Ihnen Gesundheit und ein soziales Miteinander in dieser außergewöhnlichen Zeit!

Freundliche Grüße
Verena Rühr-Bach

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

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 Förster

Vorstand

Verena Rühr-Bach
André Häuser

1.

Vorname	Name	Straße	Funktion	Vorname	Name	Straße	Funktion
WAHLKREIS I				WAHLKREIS II			
Melanie	Schulz	Beeskower Straße 91	Vertreterin	Werner	Oebser	Rosenstraße 10	Vertreter
Bernd-Dietmar	Breuer	An der Holzwolle 37	Vertreter	Marita	Lewandowski	Mittelschleuse 8	Vertreterin
Petra	Gabrich	Beeskower Straße 105	Vertreterin	Gerd	Sauerstein	Rosenstraße 23	Vertreter
Hans-Joachim	Meier	An der Holzwolle 27	Vertreter	Karl-Heinz	Müller	Mittelschleuse 43	Vertreter
Silvia	Schulze	Beeskower Straße 81	Vertreterin	Martin	Schirmer	Rosenstraße 18	Vertreter
Simone	Kappel	An der Holzwolle 33	Vertreterin	Kornelia	Hillburger	Poststraße 89	Vertreterin
Gabriele	Hahne	Grünstraße 46	Vertreterin	Sven	Hippel	Mittelschleuse 50	Vertreter
Siegmund	Ollnow	Waldsiedlung 54	Vertreter	Stephan	Peschke	Weinbergstraße 1	Ersatzvertreter
Elke	Kuhn	Straße der Solidarität 21	Vertreterin	Gabriele	Nickel	An der Schleuse 53	Ersatzvertreterin
Jacqueline	Krüger	An der Holzwolle 38	Vertreterin	Marina	Göldner	Mittelschleuse 41	Ersatzvertreterin
Harald	Peisker	Wilhelmstraße 84	Vertreter	Manfred	Hildebrandt	Mittelschleuse 9	Ersatzvertreter
Siegmund	Scholz	Grünstraße 46	Vertreter	Anja	Schönberg	Semmelweisstraße 38	Ersatzvertreterin
Angela	Uhlmann	Wilhelmstraße 68	Vertreterin	Elvira	Mauritz	Semmelweisstraße 31	Ersatzvertreterin
Christina	Zöllner	An der Holzwolle 32	Ersatzvertreterin	Steffi	Schulz	Karl-Marx-Straße 64	Ersatzvertreterin
Henry	Marckwardt	Beeskower Straße 97	Ersatzvertreter	WAHLKREIS III			
Christian	Fiebig	Beeskower Straße 107	Ersatzvertreter	Petra	Lüttge	Nadelwehrring 40	Vertreterin
Lothar	Knofe	Grünstraße 51	Ersatzvertreter	Bärbel	Riehn	Nadelwehrring 18	Vertreterin
Karl-Heinz	Gruhlke	Beeskower Straße 101	Ersatzvertreter	Thomas	Rüling	Nadelwehrring 3	Vertreter
Renate	Dammaschke	Wilhelmstraße 82	Ersatzvertreterin	Viktor	Kluge	Chopinring 20	Vertreter
Eckhard	Dubro	Wilhelmstraße 94	Ersatzvertreter	Werner	Grund	Chopinring 3	Vertreter
Ina	Sternberg	Plantagenstraße 14	Ersatzvertreterin	Elke	Dortschack	Nadelwehrring 25	Vertreterin
Karin	Buchholz	Wilhelmstraße 96	Ersatzvertreterin	Frank	Busch	Chopinring 15	Vertreter
Jörg	Heimann	Wilhelmstraße 56	Ersatzvertreter	Katja	Amboß	Chopinring 3	Vertreterin
WAHLKREIS II				Ramona	Machel	Nadelwehrring 22	Vertreterin
Erika	Wosch	Birkenweg 12	Vertreterin	Claus	Rohr	Chopinring 11	Vertreter
Ramona	Weinert	Birkenweg 19	Vertreterin	Jan	Fleischer	Chopinring 10	Vertreter
Dieter	Schumacher	Weinbergstraße 14	Vertreter	Cornelia	Szechowiak	Chopinring 20	Vertreterin
Udo	Ramisch	Weinbergstraße 19	Vertreter	Dirk	Edel	Nadelwehrring 23	Ersatzvertreter
Silvia	Franke	Rosenstraße 20	Vertreterin	Bernd	Berger	Friedensweg 32	Ersatzvertreter
Bernd	Junghardt	Rosenstraße 21	Vertreter	Hartmut	Wiedner	Nadelwehrring 35	Ersatzvertreter
Ramona	Schulz	Birkenweg 16	Vertreterin	Josef	Kozauer	Nadelwehrring 21	Ersatzvertreter
Wolfgang	Hasching	Rosenstraße 23	Vertreter	Olaf	Thaleiser	Nadelwehrring 37	Ersatzvertreter
Dietmar	Radtke	Weinbergstraße 13	Vertreter	Ulrich	Pfau	Nadelwehrring 41	Ersatzvertreter
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 IV			
Günter	Ott	Lilienthalring 23 a	Vertreter
Karola	Wunsch	Friedrich-List-Straße 44	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
Harri	Lehmann	Friedrich-List-Straße 58	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-Ilgen	Lilienthalring 23 a	Vertreterin
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



**ERFOLG IST, NÄHE
ZU MENSCHEN AUFBAUEN!**



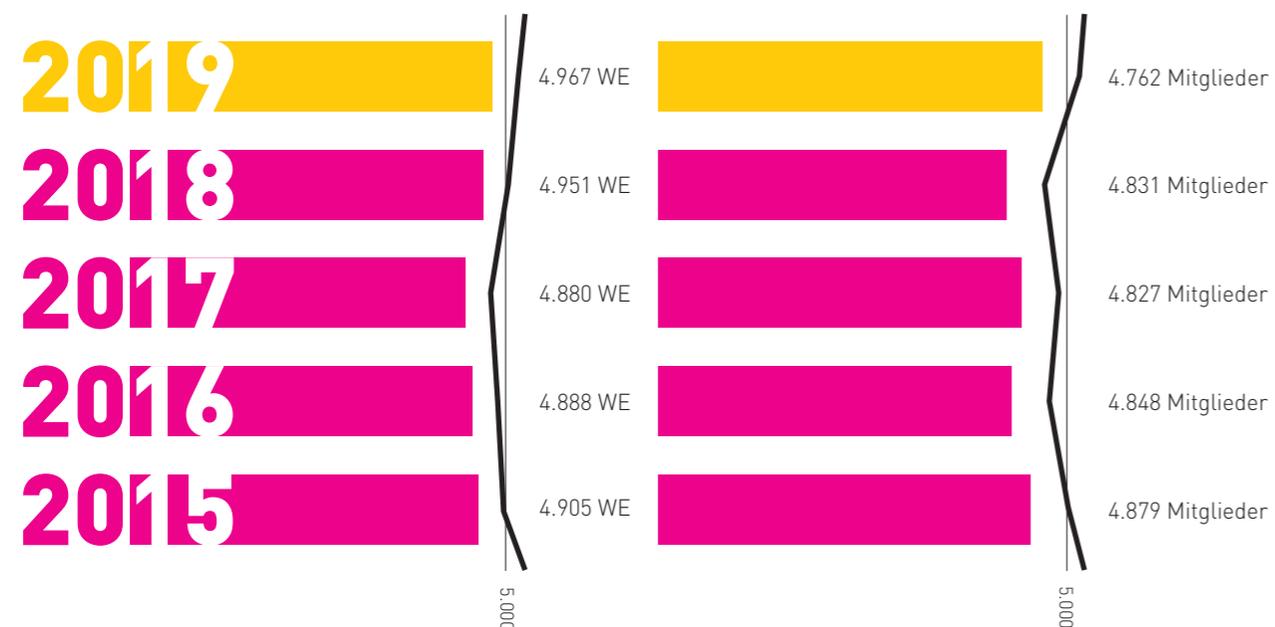
**WEIL NACHBARSCHAFT
NACHBARN SCHAFFT**

KENNZAHLEN
IM JAHRESVERGLEICH

2.

VERGLEICH DER JAHRE 2019 UND 2018

	2019	2018
Bilanzsumme	173.282 TEuro	166.215 TEuro
Anlagevermögen	160.602 TEuro	153.393 TEuro
Rückstellungen	6.893 TEuro	7.409 TEuro
Eigenkapital	48.193 TEuro	50.546 TEuro
Geschäftsguthaben	5.125 TEuro	5.142 TEuro



* WE = Wohneinheiten



**KONSTANT BLEIBEN,
SETZT VERÄNDERUNG VORAUS.**



SOMMERNACHTSTANZ DER LEBENSGEFÜHLE

LAGEBERICHT

3.

I. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFES

1. Branchenentwicklung

Die Stadt Eisenhüttenstadt unterliegt weiterhin einem Bevölkerungsrückgang. Per 31.12.2019 lagen die amtlichen Einwohnerzahlen bei 24.633.¹ Damit verringerte sich die Einwohnerzahl um 1.511 gemessen am Vorjahresende. Hauptursache für den stetigen Bevölkerungsrückgang ist der Saldo aus Geburten und Sterbefällen, der den Wanderungssaldo seit dem Jahr 2013 übersteigt. Das wird auch der Trend der nächsten Jahre bleiben. Die geburtenschwachen Jahrgänge ab 1990 befinden sich im Alter der höchsten Fertilität und dominieren als zahlenmäßig schwächste Jahrgänge die Geburtenzahlen, d. h. die Anzahl der Geburten werden sich weiter verringern. Da sich diese Entwicklung nicht allein auf Eisenhüttenstadt beschränkt, verringert sich auch das Zuzugspotential.²

Eisenhüttenstadt hat einen stabilen Unternehmensbestand und diverse Industrieansiedlungen, die für eine positive Beschäftigungsentwicklung sorgen. Damit einhergehend ist eine sich kontinuierlich steigende Zahl von Einpendlern zu verzeichnen, die für die

Wohnungsmarktentwicklung durchaus relevant ist. Eine im Rahmen der 4. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes von der Kommune durchgeführte Befragung ergab, dass fast 6.000 Menschen aus den umliegenden Städten und Gemeinden täglich nach Eisenhüttenstadt einpendeln, um ihrer Arbeit nachzugehen.³

2. Geschäftsverlauf

Die EWG eG hat das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresfehlbetrag von TEuro 2.336,7 abgeschlossen. Geplant war für 2019 ein Jahresfehlbetrag von TEuro 410,5. Das Ergebnis ist insbesondere durch die Aufwendungen für die Leerwohnungsinstandhaltung beeinflusst. So wie im vorangegangenen Geschäftsjahr 2018 hatte sich die Genossenschaft erneut dazu entschlossen, die Leerwohnungsinstandhaltung auf sehr hohem Niveau fortzuführen und mittels Kreditfinanzierung mehr als TEuro 4.000 zu investieren.

Die erheblichen Investitionen in die Wohnungsbestände, die Neubauaktivitäten und die Zukäufe entsprechen der

strategischen Ausrichtung der EWG eG und werden auch zukünftig einen stabilen Geschäftsverlauf der Genossenschaft sichern helfen.

Per 31.12.2019 verwaltete die Genossenschaft 5.023 Einheiten, davon 4.975 Wohnungen inkl. Gästewohnungen, 36 Gewerbeeinheiten und 12 eigengenutzte Einheiten (Hauswartstützpunkte). Die Anzahl der Wohnungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 16 Einheiten erhöht. Die Veränderungen ergeben sich im Wesentlichen aus der Fertigstellung des Friedensweg 31 – 34. Weitere geringfügige Bestandsveränderungen ergaben sich durch Verkäufe von Wohneinheiten vorwiegend im Bereich Schönfließ. Außerdem befanden sich 686 Stellplätze und 74 Garagen im Bestand der EWG eG.

Die Anzahl der Mitglieder (4.762) hat sich entgegen dem Vorjahr (4.831) leider negativ entwickelt. 230 Neuzugänge standen 299 Abgängen gegenüber. Neben 159 Kündigungen und 11 Mitgliederausschlüssen schieden 74 Mitglieder wegen Todesfall aus der Genossenschaft aus. Aufgrund der hohen Altersstruktur der Mitglieder wird der Anteil der Todesfälle weiterhin hoch bleiben. Im

Neuvermietungsgeschäft ist es deshalb schwer, den Mitgliederverlust auszugleichen.

Im Geschäftsjahr wurden 309 Neuvermietungen abgeschlossen. Demgegenüber standen 379 Wohnungskündigungen.

Die Umsätze entwickelten sich in 2019 positiv mit TEuro 22.795,2 (Vorjahr TEuro 22.533,4). Aufgrund von durchschnittlich 10 Prozent Mieterhöhungen über den Gesamtbestand konnten die Sollmieten deutlich gesteigert werden. Die Gesamtauswirkungen werden aber erst ab 2020 ersichtlich, da mit den Mieterhöhungen in der 2. Hälfte des Geschäftsjahres 2019 begonnen wurde. Die Erhöhungen sind nach dem Prinzip der Vergleichswohnungen ermittelt worden, da Eisenhüttenstadt über keinen gültigen Mietspiegel verfügt. Außerdem wurden die Neuvertragsmieten entsprechend angehoben, damit sich die hohen Investitionen in die Leerwohnungsinstandhaltung wirtschaftlich auswirken. Die Wohnraumkaltmiete lag per 31.12.2019 bei 4,86 €/m² Wohnfläche.

¹ Statistisches Bundesamt Deutschland (web)

² Statistischer Kurzbericht 2/2018 Stadtverwaltung Eisenhüttenstadt

³ Stadtumbaustrategie Eisenhüttenstadt 2015 – 2025 (Stadtumbaukonzept – 4. Fortschreibung)

I. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFES

Gleichzeitig mussten Erlösschmälerungen infolge des sich erhöhenden Leerstandes an Wohnraum von TEuro 1.500,8 (Vorjahr TEuro 1.198,9) verbucht werden. Der Leerstand am Gesamtwohnungsbestand lag per 31.12.2019 bei 12,1 Prozent. Das entspricht 601 Wohneinheiten. Davon werden im Wesentlichen 238 Wohnungen für den Abriss vorbereitet, 19 Wohnungen sind wegen baulicher Mängel nicht bewohnbar. Des Weiteren befinden sich 18 Wohnungen in der Leerwohnungsinstandhaltung. Bis zum Jahr 2025 wird die Genossenschaft insgesamt 491 Wohnungen vom Markt nehmen.

In den sonstigen Erlösschmälerungen von TEuro 15,7 sind hauptsächlich Mietminderungen von TEuro 11,3 enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen wirken sich insbesondere Grundstücksverkäufe aus dem Anlagevermögen (TEuro 219,8) und Tilgungszuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau (TEuro 230,7) ertragserhöhend aus. Des Weiteren wurde der Sonderposten mit Rücklageanteil aufgrund steuerlicher Vorschriften in Höhe von TEuro 457,4 aufgelöst.

Zusammengefasst stellt sich die Umsatzentwicklung folgendermaßen dar:

	2019	2018
	TEuro	TEuro
Erträge aus Sollmieten	17.286,3	16.719,1
Erträge aus Betreuungstätigkeit	73,4	76,4
Erträge aus Verkauf von Grundstücken	13,2	37,7
Erlöse aus Lieferungen und Leistungen	38,7	38,1

Die Erlösschmälerungen entwickeln sich wie folgt:

	2019	2018
	TEuro	TEuro
wegen Leerstand	1.539,1	1.268,8
wegen nicht umlegbarer Betriebs- und Heizkosten	401,8	315,6



AUF DER SONNENSEITE
BAUEN WIR UNSERE BALKONE

I. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFES

3. Laufende Instandhaltung und Investitionen

Die laufende Instandhaltung als auch Investitionen in den Bestand einschließlich Neubau prägten das Geschäftsjahr 2019. Die Instandhaltung von Leerwohnungen wurde weiterhin auf einem hohen Niveau durchgeführt. Kosten von über zwanzigtausend Euro pro Wohnung sind fast die Regel. Hauptursache ist meist die notwendige Erneuerung der Elektroanlagen in den Wohnungen bzw. die Erneuerung der Steigestränge in den Aufgängen. Als in den 90er Jahren die Häuser modernisiert wurden, erfolgte das unter bewohnten Bedingungen. Aufgrund der hohen Belastungen für die Mieter wurden die Elektroanlagen in den Wohnungen nicht erneuert. Das wird nunmehr grundsätzlich in einer Leerwohnung nachgeholt.

Neben der Leerwohnungsinstandhaltung wurden die Modernisierungsinvestitionen planmäßig fortgeführt. Die Verpflichtungen aus der Kooperationsvereinbarung zwischen EWG eG und Eisenhüttenstädter Gebäudewirtschaft GmbH wurden von beiden Partnern eingehalten, so dass der weitere

Erwerb von 5 Wohnhäusern von der EWG eG vollzogen wurde. Der Erwerb wurde mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 11. Dezember 2018 abgeschlossen, der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 30. April 2019. Aufgrund dessen konnte die Genossenschaft die nächsten Bauabschnitte beginnen. Die Fertigstellung des gesamten Quartiers Friedensweg mit insgesamt 9 Wohnhäusern ist im Jahr 2021 geplant. Die Baumaßnahmen werden mit Fördermitteln der Investitionsbank des Landes Brandenburg finanziert. Teilweise unterliegen die fertiggestellten Wohnungen Belegungsbindungen. Die Nachfragesituation von Mietinteressenten ist sehr hoch, da die Lage des Quartiers im Innenstadtbereich als sehr attraktiv gilt.

Das Neubauprojekt Wohnanlage Waldblick in Neuzelle, Birkenweg 4a mit 20 Wohnungen und einer eigengenutzten Gewerbeeinheit (Hauswart) wurde im Dezember 2019 weitestgehend fertig gestellt. Lediglich Nacharbeiten im Außenbereich und Neubepflanzungen wurden im Frühjahr 2020 erledigt. Die Gesamtbaukosten lagen bei rund 2.300 Euro pro m² Wohnfläche, wobei zum Zeitpunkt dieser Lageberichtserstellung noch nicht alle Schlussrechnungen vorlagen. Aufgrund

der großen Nachfrage ist vorstellbar, in Neuzelle ein weiteres Neubauprojekt durchzuführen.

In der denkmalgerechten Wohnanlage Wieckeviertel in Frankfurt (Oder) konnte der letzte Bauabschnitt begonnen werden. Es handelt sich um die Wieckestraße 6 – 8 mit 22 Wohnungen. Darin enthalten sind die Herstellung von Stellplätzen, die Innenhof- und Spielplatzgestaltung und Müllstandsplätzen. Die denkmalgerechte Sanierung des Quartiers Wieckeviertel, das in 2015 käuflich erworben wurde, soll im Sommer 2020 abgeschlossen werden.

Die Sanierung der elektrotechnischen Anlagen (Steigestränge) wurde ebenfalls planmäßig fortgeführt, genauso wie der Einbau von Rauchwarnmeldern.

Die Kosten stellen sich wie folgt dar:

	2019	2018
	TEuro	TEuro
Laufende Instandhaltung (inkl. Materialverbrauch)	1.237,3	1.168,8
Instandsetzung	627,0	543,4
Instandhaltung Leerwohnungen	4.573,7	4.115,3
Summe	6.438,0	5.827,5

I. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFES

4. Finanzierungsmaßnahmen/ Sicherungsgeschäfte

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen per 31.12.2019 TEuro 97.353,7 (Vorjahr TEuro 88.617,6). Die Verbindlichkeiten veränderten sich um die Neuaufnahme von Darlehen und planmäßige Tilgungsleistungen.

5. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Der Personalbestand zum 31.12.2019 hat sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt verändert:



Daneben waren 2 Vorstandsmitglieder beschäftigt.

	2019	2018
Kaufmännische Angestellte	30	33
Technische Angestellte	10	10
sonstige Mitarbeiter (Hauswarte, Maler)	12	12
Auszubildende	3	2
	55	57

6. Risikomanagement

Das Überwachungssystem der EWG eG ist so eingerichtet, dass gefährdende Entwicklungen früh erkannt werden, damit der Fortbestand der Genossenschaft gewährleistet wird. Mit Hilfe eines detaillierten Berichtswesens, systematischer und ständiger Prüfung der Wirtschaftlichkeit von Einzelmaßnahmen und regelmäßiger Dokumentation der Ergebnisse wird in Prozesse eingegriffen. Das Risikomanagement dient außerdem der Quantifizierung bestimmter Risiken, insbesondere bei der Leerwohnungsbearbeitung. Fehlinvestitionen können vermieden und Handlungsspielräume erschlossen werden.

Wichtigstes Instrument ist die Langzeitplanung über einen Zeitraum von 10 Jahren. Diese wird jährlich erarbeitet bzw. fortgeschrieben. Der Planungsprozess ist ein transparenter Prozess und wird von allen Leitungsmitgliedern getragen. Somit wird gewährleistet, dass Abweichungen oder Fehlentwicklungen thematisiert und einer schnellen Lösung zugeführt werden.

Lageberichte über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind regelmäßige Berichterstattungen im Aufsichtsrat. Strategisch wichtige Entscheidungen, wie Investitionen in den Bestand oder Bestandszukäufe sind Grundsatzthemen in den Aufsichtsratssitzungen.

II. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage zeichnet sich durch ein gestiegenes Bilanzvolumen aus. Das Sachanlagevermögen hat sich durch kreditfinanzierte Investitionen in den Bestand und Zukäufe erhöht. Die Veränderung des Fremdkapitals basiert vor allem auf der

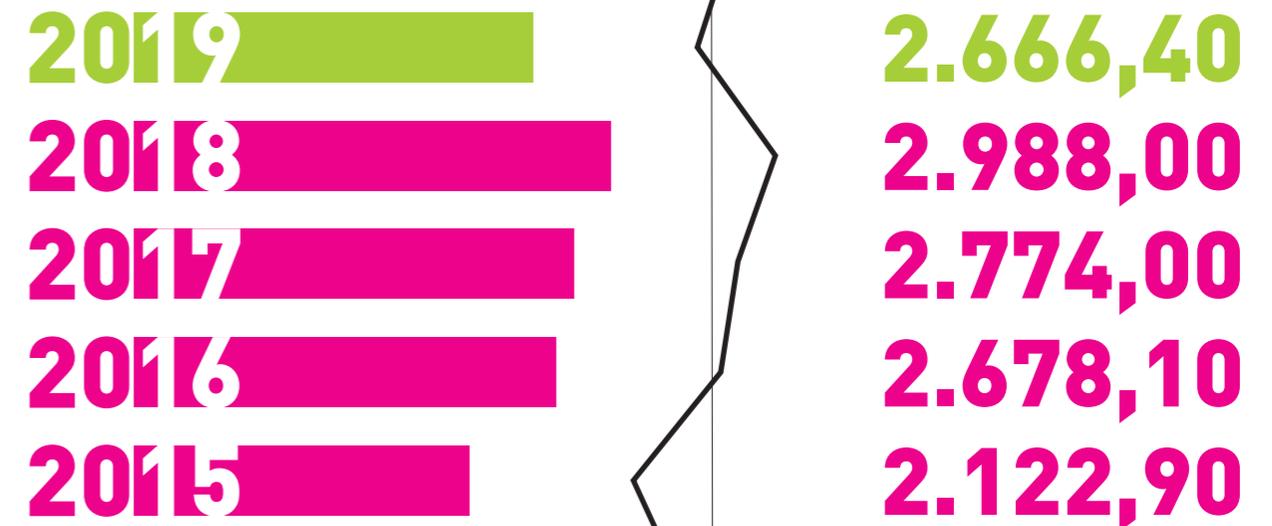
Aufnahme von Investitionskrediten, was im Verhältnis zum Bilanzvolumen die Verringerung der Eigenkapitalquote zur Folge hat. Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der EWG eG stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Aktiva					
<u>Langfristiger Bereich</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	54,4	0,0	85,1	0,1	-30,7
Sachanlagen	160.522,4	96,5	153.282,3	96,2	7.240,1
Finanzanlagen	25,3	0,0	25,3	0,0	0,0
Geldbeschaffungskosten	82,0	0,0	62,3	0,0	19,7
	160.684,1	96,5	153.455,0	96,3	7.229,1
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	161,6	0,2	174,9	0,1	-13,3
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.654,8	1,6	2.660,0	1,7	-5,2
Liquide Mittel	2.666,4	1,6	2.988,0	1,9	-321,6
Bausparguthaben	89,3	0,1	20,7	0,0	68,6
Rechnungsabgrenzungsposten	17,2	0,0	20,0	0,0	-2,8
	5.589,3	3,5	5.863,6	3,7	-274,3
Bilanzvolumen	166.273,4	100,00	159.318,6	100,0	6.954,8
Passiva					
<u>Langfristiger Bereich</u>					
Eigenkapital	55.768,0	33,5	58.502,3	36,7	-2.734,3
Sonderposten mit Rücklagenanteil	2.603,4	1,6	2.717,7	1,7	-114,3
Fremdkapital	97.319,7	58,5	88.617,6	55,6	8.702,1
Pensionsrückstellungen	3.471,7	2,1	3.238,6	2,0	233,1
	159.162,8	95,7	153.076,2	96,0	6.086,6
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>					
Rückstellungen	3.421,5	2,1	4.170,3	2,6	-748,8
Verbindlichkeiten	3.689,1	2,2	2.072,1	1,4	1.617,0
	7.110,6	4,3	6.242,4	4,0	868,2
Bilanzvolumen	166.273,4	100,0	159.318,6	100,0	6.954,8

III. FINANZLAGE

Die Investitionstätigkeit war ganzjährig gekennzeichnet von den Aufwendungen für den Neubau, die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen sowie die Leerwohnungsinstandhaltung.

Liquide Mittel in T€:



IV. ERTRAGSLAGE

Die Genossenschaft weist einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 2.336,7 T€ aus. Ursächlich für das negative Jahresergebnis ist im Wesentlichen die Leerwohnungsinstandhaltung.

Neben der laufenden Instandhaltung von bewohnten Wohnungen verzeichnet die EWG eG im Geschäftsjahr allein für die Herrichtung von Leerwohnungen zur Neuvermietung Aufwendungen in Höhe von 4.573,7 T€. Diese Aufwendungen werden erfolgswirksam erfasst und belasten damit das Jahresergebnis.

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst folgendes Bild:

	2019		2018		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	22.669,9	93,8	22.831,3	94,7	288,6
Andere Umsatzerlöse und Erträge	1.377,1	5,7	1.354,8	5,7	22,3
Bestandsveränderungen	112,3	0,5	-86,9	-0,4	199,2
	24.159,3	100,0	23.649,2	100,00	510,1
Betriebskosten und Grundsteuer	7.387,5	30,6	7.232,9	30,6	154,6
Instandhaltungsaufwand	6.438,0	26,6	5.827,5	24,6	610,5
Personalaufwendungen	3.369,0	13,9	3.517,8	14,9	-148,8
Abschreibungen	5.959,0	24,7	7.330,7	31,0	-1.371,7
Zinsaufwand	2.004,0	8,3	1.994,9	8,4	9,1
Übrige Aufwendungen	1.384,4	5,7	5.246,9	22,2	-3.862,5
	-26.541,9	-109,8	-31.150,7	-131,7	4.608,8
Geschäftsergebnis	-2.382,6	-9,8	-7.501,5	-31,7	5.118,9
Zins- und Beteiligungsergebnis	46,7		10,0		36,7
Ergebnis vor Steuern	-2.335,9		-7.491,5		5.155,6
Steuern	-0,8		30,5		-31,3
Jahresergebnis	-2.336,7		-7.461,0		5.124,3

V. CHANCEN UND RISIKEN DER VORAUSSICHTLICHEN ENTWICKLUNG

Seit Anfang 2020 hat sich weltweit das Coronavirus (COVID 19) ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer deutlichen Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist deshalb auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit dem Anstieg von Mietausfällen zu rechnen.

Die Bevölkerungsentwicklung im Zusammenhang mit der Haushaltsstruktur und deren Einkommensentwicklung bleibt wesentliche Grundlage jeder strategischen Entscheidung. Gleichzeitig werden die wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen sicherlich nicht besser. Es wird von Kostensteigerungen, insbesondere im energetischen Sektor,

ebenso in den Baukosten ausgegangen. Bei einer durchschnittlichen Kaltmiete von 4,86 €/m² Wohnfläche ist zu befürchten, dass die Investitionsfähigkeit der Genossenschaft ab 2021 deutlich geschwächt wird. Wirtschaftliche Investitionen werden sich wahrscheinlich nur noch im Neubau und auch nur punktuell (in Abhängigkeit von der Lage) realisieren lassen.

Chancen sehen wir in der steigenden Nachfragesituation von Interessenten aus dem Umland bis nach Berlin. Aufgrund geplanter Industrieansiedlungen und der Erhöhung unseres Bekanntheitsgrades in Frankfurt (Oder) werden mehr Wohnungssuchende in Eisenhüttenstadt fündig. Allerdings kann diese Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt den weiterhin steigenden Leerstand an Wohnraum nicht kompensieren.

Eisenhüttenstadt, den 25.05.2020

Verena Rühr-Bach
Vorstandsvorsitzende

André Häusler
Technischer Vorstand

BILANZ

4.

AKTIVA

	31.12.2019		31.12.2018
	EURO	EURO	EURO
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Softwarelizenzen		54.406,42	85.059,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	144.035.389,73		139.015.255,23
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.174.126,17		3.934.218,41
3. Grundstücke ohne Bauten	4.077.505,18		4.026.190,2
4. Technische Anlagen	291.295,51		286.924,36
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	245.355,99		275.930,49
6. Anlagen im Bau	5.122.422,59		4.906.090,06
7. Bauvorbereitungskosten	36.130,83		825.588,04
8. Geleistete Anzahlungen	3.540.183,64	160.522.409,27	12.133,04
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		25.251,68	25.251,68
		160.602.067,74	153.392.640,51
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	160.922,9		174.170,90
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	694,3		694,30
3. Unfertige Leistungen	7.008.544,64	7.170.161,84	6.896.241,19
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	44.760,12		45.331,27
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	568,16		0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	36.614,61		42.249,96
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.572.886,34	2.654.829,23	2.572.417,21
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.666.412,16		2.987.958,33
2. Bausparguthaben	89.331,56	2.755.743,72	20.735,84
B. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	82.011,04		62.344,95
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	17.175,15	99.186,19	19.977,46
		173.281.988,72	166.214.761,92
KAUTIONEN		17.058,57	10.651,44

PASSIVA

	31.12.2019		31.12.2018
	EURO	EURO	EURO
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	232.093,99		194.386,04
2. der verbleibenden Mitglieder	4.889.777,62		4.944.362,9
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.761,02	5.124.632,63	2.914,41
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			3.058,06
		(31.12.2018	4.466,78)
II. ERGEBNISRÜCKLAGEN			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs.2 DMBilG	4.109.721,91		4.109.721,91
2. Sonderrücklage gemäß § 17 Abs.2 DMBilG	36.557,13		36.557,13
3. Gesetzliche Rücklage	3.249.260,66		3.249.260,66
4. Andere Ergebnisrücklagen	35.672.539,86	43.068.079,56	38.009.227,96
III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
1. Jahresfehlbetrag	-2.336.688,10		-7.461.039,77
2. Entnahme aus anderen Ergebnisrücklagen	2.336.688,10	48.192.712,19	7.461.039,77
		10.413.444,89	50.546.431,01
B. SONDERPOSTEN MIT RÜCKLAGEANTEIL			10.870.843,05
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.471.688,00		3.238.642,00
2. Sonstige Rückstellungen	3.421.523,07	6.893.211,07	4.170.299,02
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	97.353.704,28		88.617.605,32
2. Erhaltene Anzahlungen	7.420.522,01		7.389.091,02
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	101.028,50		94.369,52
4. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	2.701.397,08		1.058.922,06
5. Sonstige Verbindlichkeiten	205.968,70	107.782.620,57	228.558,92
davon aus Steuern		17.072,17	
(31.12.2018		15.087,59)	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit		449,45	
(31.12.2018		431,63)	
		173.281.988,72	166.214.761,92
KAUTIONEN		17.058,57	10.651,44



**BALANCE FINDEN WIR NICHT,
WIR KREIEREN SIE.**

GEWINN UND VERLUST

5.

GEWINN UND VERLUST

	2019 EURO	2018 EURO	2018 EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.669.898,90		22.381.216,49
b) aus Verkauf von Grundstücken	13.248,00		37.720,00
c) aus Betreuungstätigkeit	73.357,90		76.368,02
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.662,82	22.795.167,62	38.099,14
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen		112.303,45	-86.880,1
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.256.597,63	1.207.220,94
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.445.648,41		12.688.274,46
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	13.248,00		37.720,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	11.505,25	13.470.401,04	13.514,29
5. ROHERGEBNIS		10.693.667,04	10.914.235,74
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.488.221,94		2.491.165,24
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	880.791,63	3.369.013,57	1.026.680,12
davon für Altersversorgung:			389.019,76
			(2018 553.236,94)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.958.978,12	7.330.657,02
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.260.523,97	5.098.450,28
9. Erträge aus Beteiligungen		22.400,00	12.000,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		24.597,31	4.483,52
davon aus Abzinsung:	17.852,98		
	(2018 33,00)		
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.004.110,05	2.001.042,68
davon aus Abzinsung:	124,00		
	(2018 6.142,13)		
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-775,58	30.535,00
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.852.736,94	-6.986.741,08
14. Sonstige Steuern		-483.951,16	-474.298,69
15. JAHRESFEHLBETRAG		-2.336.688,10	-7.461.039,77
16. Entnahme aus anderen Ergebnisrücklagen		2.336.688,10	7.461.039,77
17. Bilanzgewinn		0,00	0,00

**GESUNDE SOZIALARBEIT
FORMT DIE GEMEINSCHAFT**



WEIL SIE EINE SCHÖNE
KINDHEIT VERDIENT HABEN

ANHANG

6.

ANHANG

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, Verbindlichkeitspiegel und Rückstellungsspiegel). 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:

- Wohnbauten 50 Jahre
- Geschäfts- und andere Bauten 25 Jahre
- Garagen 13 - 25 Jahre
- Stellplätze 5 - 19 Jahre
- Technische Anlagen und Maschinen 4 - 20 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung 3 - 23 Jahre



**DIGITALISIERUNG
STECKT AUCH IM BRIEFKASTEN**

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.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu € 800 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 Wertabschlages für voraussichtlich nicht umlegbare Betriebskosten wegen Leerstand und Eigennutzung bewertet.

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

In Übereinstimmung mit der höchstgerichtlichen 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 Fördergebietgesetz 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 %, T€ 424,7) und in Höhe des Abgangs durch die Privatisierung von Grundstücken (T€ 32,7) 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 T€ 2,2 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 T€ 363,6.

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 2019 voraussichtlich weder eine Körperschaft- noch eine Gewerbesteuerbelastung.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für Abrisskosten (T€ 1.691,3), für Anschlussbeiträge Altanlieger TAZV (T€ 940,1), für Betriebskosten (T€ 316,0) und für Archivierungskosten (T€ 199,3).

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

4. Erläuterungen zur GuV

Von außergewöhnlicher Bedeutung sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen die Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil aufgrund steuerlicher Vorschriften in Höhe von T€ 457,4, Tilgungszuschüsse aus den KfW-Finanzierungsprogrammen „Energieeffizient Sanieren“ in Höhe von T€ 230,7 und Erträge aus Grundstücksverkäufen in Höhe von T€ 219,8. Daneben sind hier periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 140,1 verbucht.

Von wesentlicher Bedeutung sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen die Leistungen fremder Rechenzentren in Höhe von T€ 139,0 und die Aufwendungen für Gemeinschaftspflege in Höhe von T€ 115,1. Daneben sind hier T€ 4,5 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 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 2019 lag zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung der EWG noch nicht vor.

Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2019 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Kaufmännische Mitarbeiter	32
Technische Mitarbeiter	10
Hauswarte, Maler	12
Auszubildende	2
Summe	56

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

Stand am 31.12.2018	4.831
Zugänge	230
Abgänge	299
Stand am 31.12.2019	4.762

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahr 2019 um T€ 54,6 auf T€ 4.889,8 reduziert. Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf T€ 730,4 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 10,6 verringert.

Zuständiger Prüfungsverband

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

Organe

Die Mitglieder des Vorstandes sind:

Verena Rühr-Bach - Vorsitzende
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:

Mit dem Grundstückskaufvertrag vom 07.10.2019 hat die Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft eG eine denkmalgeschützte Wohnanlage in der Humboldtstraße 16 - 20 in Frankfurt (Oder) erworben. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte am 01.01.2020. Die vollständige Finanzierung des Kaufpreises erfolgte mit einem Darlehen der Sparkasse Oder-Spree.

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

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 2.336,7 ab. Der Vorstand schlägt vor, den Jahresfehlbetrag durch Entnahme aus den anderen Ergebnisrücklagen zu decken.

Eisenhüttenstadt, 25.05.2020

Der Vorstand

Verena Rühr-Bach	André Häusler
Vorstandsvorsitzende	Technischer Vorstand



DER WOHNSTANDARD
ALLA EWG EG

VERBINDLICHKEITSSPIEGEL ZUM 31.12.2019

(VORJAHRESANGABEN IN KLAMMERN)

7.

VERBINDLICHKEITSSPIEGEL ZUM 31.12.219

(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	97.353.704,28 (88.617.605,32)	7.178.343,10 (4.852.576,25)	21.643.951,61 (20.241.274,46)	68.531.409,57 (63.523.754,61)	97.353.704,28	Grundsschuld
Erhaltene Anzahlungen	7.420.522,01 (7.389.091,02)	7.420.522,01 (7.389.091,02)	- -	- -	- -	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	101.028,50 (94.369,52)	101.028,50 (94.369,52)	- -	- -	- -	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.701.397,08 (1.058.922,06)	2.669.809,66 (1.035.172,50)	31.587,42 (23.749,56)	- -	- -	
Sonstige Verbindlichkeiten	205.968,70 (228.558,92)	205.968,70 (228.558,92)	- -	- -	- -	
Gesamtbetrag	107.782.620,57 (97.388.546,84)	17.575.671,97 (13.599.768,21)	21.675.539,03 (20.265.024,02)	68.531.409,57 (63.523.754,61)	97.353.704,28	



VON GRUND AUF
LANGFRISTIG INSTANDGESETZT

ANLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2019

8.

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+)	Umbuchungen (-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres 2019	auf Abgänge entfallende Abschreibungen 2019	auf Umbuchungen entfallende Abschreibungen 2019	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
	01.01.2019	2019	2019	2019	2019	31.12.2019	01.01.2019	Geschäftsjahres 2019	2019	2019	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände													
Erworbene Softwarelizenzen	576.081,05	0,00	0,00	0,00	0,00	576.081,05	491.022,05	30.652,58	0,00	0,00	521.674,63	54.406,42	85.059,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	576.081,05	0,00	0,00	0,00	0,00	576.081,05	491.022,05	30.652,58	0,00	0,00	521.674,63	54.406,42	85.059,00
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	216.072.527,18	2.352.848,07	1.703.546,36	8.015.561,29	106.612,80	224.630.777,38	77.057.271,95	5.024.946,02	1.486.830,32	-	80.595.387,65	144.035.389,73	139.015.255,23
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.283.863,99	0,00	0,00	0,00	0,00	14.283.863,99	10.349.645,58	760.092,24	-	-	11.109.737,82	3.174.126,17	3.934.218,41
Grundstücke ohne Bauten	4.026.190,20	10.433,33	-	106.612,80	65.731,15	4.077.505,18	0,00	-	-	-	0,00	4.077.505,18	4.026.190,20
Technische Anlagen	585.057,09	-	-	49.212,38	-	634.269,47	298.132,73	44.841,23	-	-	342.973,96	291.295,51	286.924,36
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.303.801,23	72.290,80	21.719,17	0,00	-	1.354.372,86	1.027.870,74	98.446,05	17.299,92	-	1.109.016,87	245.355,99	275.930,49
Anlagen im Bau	4.906.090,06	7.905.644,02	494.568,50	224.499,00	7.419.241,99	5.122.422,59	0,00	-	-	-	0,00	5.122.422,59	4.906.090,06
Bauvorbereitungskosten	825.588,04	2.709,28	-	-	792.166,49	36.130,83	0,00	-	-	-	0,00	36.130,83	825.588,04
geleistete Anzahlungen	12.133,04	3.540.183,64	-	-	12.133,04	3.540.183,64	0,00	-	-	-	0,00	3.540.183,64	12.133,04
Summe Sachanlagen	242.015.250,83	13.884.109,14	2.219.834,03	8.395.885,47	8.395.885,47	253.679.525,94	88.732.921,00	5.928.325,54	1.504.130,24	0,00	93.157.116,30	160.522.409,64	153.282.329,83
Finanzanlagen													
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	25.251,68	0,00	0,00	0,00	0,00	25.251,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.251,68	25.251,68
Summe Finanzanlagen	25.251,68	0,00	0,00	0,00	0,00	25.251,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.251,68	25.251,68
Anlagevermögen insgesamt	242.616.583,56	13.884.109,14	2.219.834,03	8.395.885,47	8.395.885,47	254.280.858,67	89.223.943,05	5.958.978,12	1.504.130,24	0,00	93.678.790,93	160.602.067,74	153.392.640,51



**DAS QUARTIER FRIEDENSWEG
IM ABENDLICHEN GLANZ**



Besser Wohnen

Bildnachweis

Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft eG
AdobeStock 282716309 Pixel-Shot
AdobeStock 297746725 Zarya Maxim

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

Tel. 03364 7550-0 · Fax 03364 7550-60
www.ewg-besser-wohnen.de · info@ewg-besser-wohnen.de

Geschäftszeiten: Mo, Di, Do 9 – 18 Uhr · Mi geschlossen · Fr 9 – 12 Uhr