



#Geschäftsbericht2020

A photograph of an empty room with a white door, a window, and a radiator. The door is slightly ajar, showing a silver handle and a keyhole. The room has white walls, a wooden floor, and a window with a white frame. A radiator is visible under the window. The text "WERFEN SIE RUHIG EINEN BLICK REIN" is overlaid in white at the bottom.

**WERFEN SIE RUHIG
EINEN BLICK REIN**

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

UNSER EINBLICK GIBT AUSBLICK



*„Eine gute Entscheidung basiert auf Wissen
und nicht auf Zahlen.“ -Plato -*

rwbau
Verena Rühr-Bach

M. Röhl
Markus Röhl

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
Markus Röhl

1.

06 | ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

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	Zum Katzbach 17 54311 Trierweiler	Vertreterin
Gabriele	Hahne	Grünstraße 46	Vertreterin
Christina	Zöllner	An der Holzwolle 32	Vertreterin
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
Henry	Marckwardt	Beeskower Straße 97	Ersatzvertreter
Christian	Fiebig	Platz der Freiheit 6 15295 Brieskow-Finkenheerd	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
Dieter	Schumacher	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
Stefan	Peschke	Weinbergstraße 1	Vertreter
Maik	Diepold	Weinbergstraße 2	Vertreter
Monika	Eisenhuth	Rosenstraße 18	Vertreterin
Angelika	Franke	Rosenstraße 25	Vertreterin

Vorname	Name	Straße	Funktion
WAHLKREIS II			
Gerlinde	Gundlach	Weinbergstraße 6	Vertreterin
Horst	Eglins	Semmelweisstraße 28	Vertreter
Werner	Oebser	Rosenstraße 10	Vertreter
Marita	Lewandowski	Mittelschleuse 8	Vertreterin
Martin	Schirmer	Rosenstraße 18	Vertreter
Karl-Heinz	Müller	Mittelschleuse 43	Vertreter
Gerd	Sauerstein	Rosenstraße 23	Vertreter
Kornelia	Hillburger	Poststraße 89	Vertreterin
Sven	Hippel	Rosenstraße 25	Vertreter
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	Fritz-Heckert-Straße 66	Vertreterin
Thomas	Rüling	Nadelwehrring 3	Vertreter
Viktor	Kluge	Chopinring 20	Vertreter
Dirk	Edel	Nadelwehrring 23	Vertreter
Elke	Dortschack	Fritz-Heckert-Straße 68	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
Bernd	Berger	Friedensweg 32	Ersatzvertreter
Hartmut	Wiedner	Nadelwehrring 35	Ersatzvertreter
Josef	Kozauer	Nadelwehrring 21	Ersatzvertreter
Olaf	Thaleiser	Nadelwehrring 37	Ersatzvertreter
Ulrich	Pfau	Nadelwehrring 41	Ersatzvertreter

08 | ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

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	Stadtкус	Am Rosenhügel 11	Vertreterin
Helmut	Zacher	Friedrich-List-Straße 66	Vertreter
Thomas	Henn	Lilienthalring 13	Vertreter
Peter	Weider	Friedrich-List-Straße 50	Vertreter
Georg	Schulze	Archenholdingring 3	Vertreter
Frank	Rehwald	Lilienthalring 23 a	Vertreter
Marie-Louise	Hardell-Illgen	Lilienthalring 23 a	Vertreterin
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
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	Glogower Ring 41	Ersatzvertreter



93
EWIG

**QUARTIERE VERSCHÖNERN,
DAS STEHT AUF UNSEREM PLAN**

**DURCH EINBLICKE
VOM AUSBLICK ÜBERWÄLTIGT**



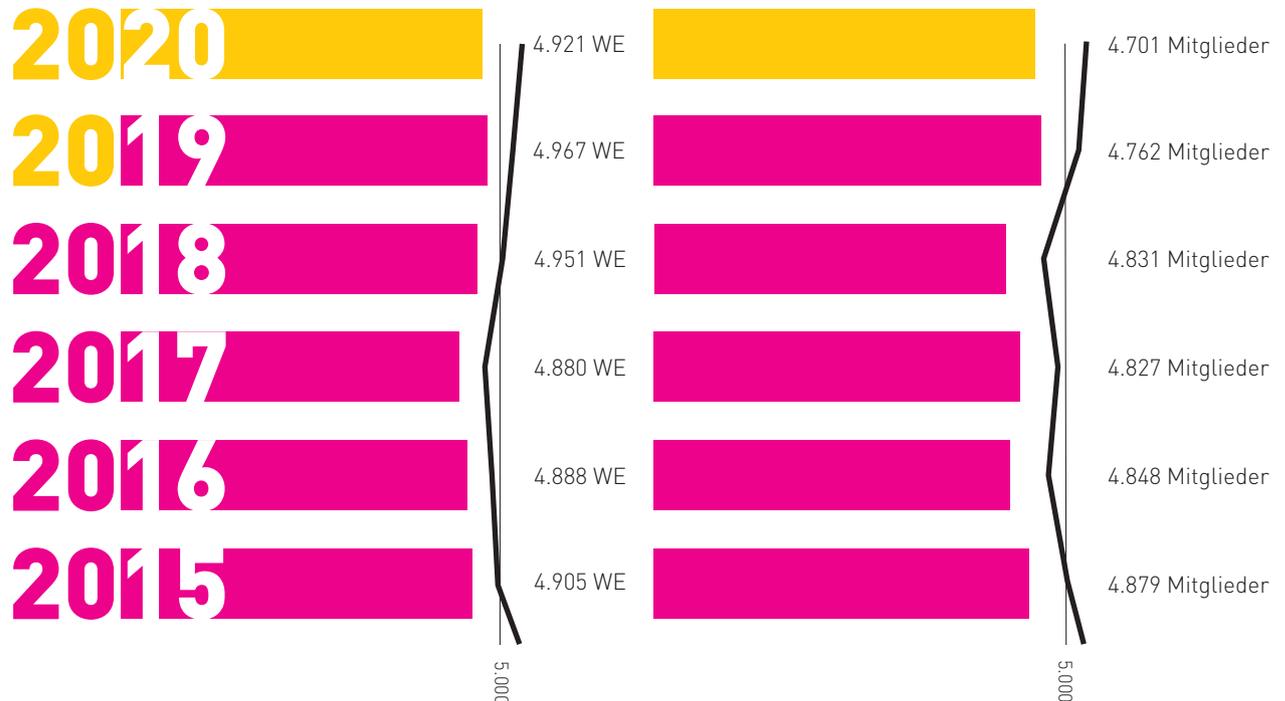
KENNZAHLEN
IM JAHRESVERGLEICH

2.

12 | KENNZAHLEN IM JAHRESVERGLEICH

VERGLEICH DER JAHRE 2020 UND 2019

	2020	2019
Bilanzsumme	179.433 TEuro	173.282 TEuro
Anlagevermögen	164.938 TEuro	160.602 TEuro
Rückstellungen	6.499 TEuro	6.893 TEuro
Eigenkapital	50.351 TEuro	48.193 TEuro
Geschäftsguthaben	5.083 TEuro	5.125 TEuro



* WE = Wohneinheiten



**UND MORGEN
TOBEN HIER DIE KINDER**

A photograph of a modern, light-colored building with a glass entrance. In the foreground, a dark metal bench with horizontal slats is visible. The scene is outdoors, with trees and a paved area in the background. The text is overlaid on the bottom half of the image.

**NEHMEN SIE SICH DIE ZEIT,
ALLES WIRKEN ZU LASSEN**

LAGEBERICHT

3.

I. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFES

1. Branchenentwicklung

Die Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft eG (EWG eG) gehört zu den Mitgliedsunternehmen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. Der BBU wertet regelmäßig die aktuellen wohnungspolitischen Entwicklungen Berlin-Brandenburgs aus. Die BBU-Wohnkosten 2019 im Vergleich mit der Inflation sowie die Bruttoeinkommen und die Baupreise für Instandhaltungen entwickelten sich deutlich schneller als die Wohnkosten. Während die Instandhaltungspreise im Jahresdurchschnitt 2019 um 7,0 Prozent und die Bruttoeinkommen (Produzierendes Gewerbe und Dienstleistungsbereich) um 3,9 Prozent gestiegen sind, erhöhten sich die Wohnkosten im BBU Verbandsgebiet lediglich um 1,6 Prozent. Die Inflation lag bei 1,3 Prozent. Zum Zeitpunkt des Verfassens dieses Berichtes lagen die aktuellen Zahlen für das Geschäftsjahr 2020 noch nicht vor. Allerdings wird die Entwicklung ähnlich eingeschätzt. Sowohl die schrittweise Erhöhung der Mindestlöhne im Dienstleistungssektor als auch die Erhöhung der Material- und Baukosten haben zu

wiederum höheren Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten geführt. Die Nettokaltmietenentwicklung konnte das nicht auffangen. Im Land Brandenburg lagen sie bei vergleichbaren Genossenschaften bei durchschnittlich 4,96 €/m² Wohnfläche. In der Genossenschaft wurden 5,13 €/m² für 2020 ermittelt.

Der Wohnungsmarkt in Eisenhüttenstadt ist ein „Mietermarkt“, insofern gibt es deutlich mehr Wohnungen als Interessenten. Die EWG eG hatte per Geschäftsjahresende 314 Leerwohnungen im vermietungsfähigen Kernbestand. Darüber hinaus standen 254 Wohnungen leer, die für den Abriss vorgesehen sind. Innerhalb der Jahre 2021 bis 2025 ist der Abriss von 491 Wohn- und 4 Gewerbeeinheiten vorgesehen. Die Fluktuationsquote im Bestand der Genossenschaft lag 2020 bei 7,6 Prozent. Es wurden 348 Neuverträge abgeschlossen, demgegenüber standen 373 Kündigungen an Nutzungsverträgen.

Beide großen Wohnungsgesellschaften führen weiteren Abriss von Beständen durch, da sich der Bevölkerungsschwund aufgrund der Demografie fortsetzen wird.

Vor diesem Hintergrund hat sich die EWG eG bereits vor einigen Jahren breiter aufgestellt und sowohl in Frankfurt (Oder) als auch in Neuzelle Bestände erworben bzw. neu errichtet. Die beiden Quartiere in Frankfurt (Oder) sind denkmalgeschützt und befinden sich in sehr guter zentraler Lage. Vermietungsschwierigkeiten sind dort nicht zu befürchten.

Nach Angaben der Statistikstelle der Stadtverwaltung Eisenhüttenstadt lag die Bevölkerungszahl per 30.06.2020 bei 24.863 Einwohner (31.12.2019 = 24.633 Einwohner). Die vermeintliche positive Entwicklung begründet sich mit Asylbewerbern, die in der Erstaufnahmeeinrichtung der Stadt untergebracht sind. Das bildet lediglich eine Momentaufnahme ab, denn die Asylsuchenden sind vorübergehend in der Einrichtung gemeldet. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung Eisenhüttenstadts bleibt weiterhin negativ.

2. Geschäftsverlauf

Die Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft eG ist durch Umwandlung der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft

(AWG), die am 26.05.1954 gegründet wurde, entstanden. Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft. Der Wohnungsmarkt in Eisenhüttenstadt wird überwiegend von 2 Wohnungsunternehmen dominiert, die Eisenhüttenstädter Gebäudewirtschaft GmbH (GeWi) und die Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft eG, wobei die GeWi ca. 2.000 Wohnungen mehr im Bestand hat. Zugleich bewirtschaftet sie deutlich mehr Gewerbeeinheiten in der Stadt (151) .

Per Geschäftsjahresende hatte die EWG eG 4.701 Mitglieder und bewirtschaftete folgenden Bestand:

• Wohnungen	4.929
davon Gästewohnungen	8
• Gewerbe	39
• Eigengenutzte Einheiten	13
• Garagen	74
• Stellplätze	820

I. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFES

Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr verringert. Bestandsmindernd wirkte sich das Nutzungsende von 117 Wohnungen aus. Diese werden im Rahmen des Stadtumbaus abgerissen. Des Weiteren wurden 6 Wohnungen und eine Doppelhaushälfte verkauft. Bestandserhöhend war der Erwerb einer weiteren Wohnanlage in Frankfurt (Oder), Humboldtstraße 16 – 20 mit 13 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten. Die Gewerbeeinheiten setzen sich aus zwei Wohngemeinschaften zusammen, die von der Wichern Diakonie Frankfurt (Oder) betrieben werden. Ein weiterer Bestandszugang erfolgte durch die Fertigstellung des Neubaus in Neuzelle, Birkenweg 4 a mit 20 Wohnungen.

Das Geschäftsmodell der EWG eG zielt darauf ab, dass möglichst dauerhafte Nutzungsverträge mit Genossenschaftsmitgliedern abgeschlossen werden, die ein vertrauensvolles Mietverhältnis in guter Nachbarschaft schätzen. Die Genossenschaft vermietet ihre Bestände zu Nutzungsgebühren, die sozial verträglich und auskömmlich für beide Vertragsparteien sind. Die Nutzungsgebühren im Bestand lagen in 2020 durchschnittlich bei 5,13 €/m². Die Veränderung von 0,27 €/m² resultiert aus einer

Anpassung der Nutzungsgebühren im Bestand und Anpassungen bei der Neuvermietung. Gleichzeitig wirkt sich der abrissbedingte Freizug von preiswertem Wohnraum auf die Durchschnittsmiete aus.

Im Rahmen einer Kooperationsvereinbarung, die im Jahr 2015 mit der Stadt Eisenhüttenstadt, dem Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Potsdam und der GeWi abgeschlossen wurde, konnte die Genossenschaft unter Inanspruchnahme von Fördermitteln eine 50%ige Wohnraumförderung vereinbaren. Im Ergebnis dessen werden im Quartier Friedensweg belegungsgebundene Wohnungen zu einem Mietpreis von 4,90 €/m² angeboten.

Die Genossenschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2020 einen Jahresüberschuss von TEuro 2.306,4. Die Ursache für das gute Jahresergebnis lag im Wesentlichen an gestiegenen Sollmieten für Wohn- und Gewerberäume. Die Sollmieten für Wohnraum stiegen im Vorjahresvergleich um TEuro 924,2 auf TEuro 17.836,5 an. Das begründet sich mit Mietzuschlägen bei der Neuvermietung von Wohnungen sowie mit Mietanpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete in laufenden

Mietverhältnissen. Die Gewerbemieten erhöhten sich um TEuro 119,7 auf TEuro 409,2. Ursächlich dafür war der Zukauf einer denkmalgeschützten Wohnanlage in der Humboldtstraße 16 – 20 in Frankfurt (Oder). Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte am 01.01.2020.

Zeitgleich erhöhten sich allerdings die Erlösschmälerungen für Sollmieten um TEuro 252,5 gegenüber dem Vorjahr (TEuro 1.500,8). Insofern mussten im Berichtsjahr TEuro 1.753,3 ausgewiesen werden. Die Leerstandsquote, gemessen am Gesamtwohnungsbestand der EWG eG, lag damit zum Geschäftsjahresende bei 11,52 Prozent. Das entspricht 568 Wohneinheiten. Davon sind zum Stichtag 254 Wohnungen für den Abriss vorgesehen. Allein in den Jahren 2021 und 2022 werden 234 Wohnungen in der Mittelschleuse 32 - 51 zurückgebaut. Vor diesem Hintergrund wird mit einem leichten Rückgang der Leerstandsquote bis 2023 gerechnet.

Ein weiterer Grund für das gute Jahresergebnis war die gegenüber dem Vorjahr geringere Verbuchung von Herrichtungskosten für Leerwohnungen. Im Vorjahr wurden hierfür im Aufwand

TEuro 4.573,7 verbucht. Im Geschäftsjahr 2020 dagegen fiel der Aufwand hierfür um TEuro 1.717,7 geringer aus.

Die verbuchten Aufwendungen für Leerwohnungsinstandsetzungen liegen im Berichtsjahr bei TEuro 2.856,0.

Auch die erfolgswirksamen Aufwendungen für größere Instandsetzungen fielen gegenüber dem Vorjahr um TEuro 507,1 geringer aus. Aufgrund der Verschiebung diverser Maßnahmen wie die Loggia- und Fassadeninstandsetzung im Kastanienhof 3 sowie die Stahlbetoninstandsetzung der Vordächer im Chopinring in das Jahr 2021 betrug der Aufwand im Geschäftsjahr für diese Kostenposition lediglich TEuro 107,5.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Wesentlichen geprägt durch die Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil (TEuro 482,1) und die Auflösung von Rückstellungen (TEuro 421,9). Daneben erhielt die Genossenschaft TEuro 176,9 Erträge aus Versicherungsentschädigungen. Hierbei handelte es sich vorwiegend um durch starke Unwetter verursachte Schäden an den Seitenverkleidungen und Überdachungen von Balkonen.

I. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFES

Die Geschäftsleitung schätzt die Entwicklung der EWG eG insgesamt weiterhin als positiv ein, da der Wohnungsbestand erweitert, die Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage gestärkt wurde.

Zusammengefasst stellt sich die Umsatzentwicklung folgendermaßen dar:

	2020	2019
	TEuro	TEuro
Erträge aus Sollmieten	18.343,1	17.286,3
Erträge aus Betreuungstätigkeit	79,1	73,4
Erträge aus Verkauf von Grundstücken	20,4	13,2
Erlöse aus Lieferungen und Leistungen	35,7	38,7

Die Erlösschmälerungen entwickelten sich wie folgt:

	2020	2019
	TEuro	TEuro
wegen Leerstand	1.793,6	1.538,7
wegen nicht umlegbarer Betriebs- und Heizkosten	505,1	401,8



**DEN LAUF DER FARBEN
EINFACH VERÄNDERN**

I. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFES

3. Laufende Instandhaltung und Investitionen

Auf Basis der Vorjahresergebnisse wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2020 angemessen vorsichtig geplant. Dabei wurde der Planung der Instandhaltungsaufwendungen besondere Bedeutung beigemessen. Die Aufwendungen für Instandhaltung lagen im Vorjahr durchschnittlich bei 27,88 €/m² Wohn- und Gewerbefläche und in 2020 bei 19,35 €/m². Ganz bewusst setzt die Genossenschaft auch in den kommenden Jahren auf eine umfangreiche Bestandsentwicklung, die Maßnahmen enthält, die von Neubau- über Modernisierungs- bis hin zu Abrissmaßnahmen reichen. Aufgrund der entsprechend bedeutsamen Auswirkungen dieser Maßnahmen für die Genossenschaft wurde bereits im Jahr 2018 ein Gutachten über die Situation und Planung von der DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH angefertigt. Gegenstand war die Unternehmensplanung 2018 bis 2027. Zum Zwecke der Neubewertung wurde die DOMUS Consult in 2020 erneut beauftragt, eine Beurteilung über Umfang, Intensität, Finanzierung und Priorisierung von Maßnahmen der künftigen Leerwohnungsinstandsetzung

vorzunehmen. Aus den Empfehlungen wurden Handlungsfelder abgeleitet, nach denen die weiteren Planungen ausgerichtet wurden. Im Ergebnis der Analyse wurden der Genossenschaft deutliche Potenziale bescheinigt. Vor dem Hintergrund niedriger Kapitalzinsen und einer sehr guten Marktpositionierung wird es als Chance angesehen, dass die Genossenschaft die Leerstände abbaut und ihren Wohnungsbestand im Rahmen der Fluktuation durch geeignete Instandsetzungsmaßnahmen sukzessive aufwertet.

Auf dieser Grundlage wurde der Instandsetzung von Leerwohnungen erneut hohe Priorität beigemessen. Seit 2018 wird die Leerwohnungsinstandsetzung per Generalunternehmervertrag realisiert. Für das Geschäftsjahr 2020 war die Fertigstellung von 251 Wohnungen vereinbart, tatsächlich konnten 210 Wohnungen fertig gestellt werden. Ständig steigende Baukosten und gewerkespezifischer Handwerkerangel erschweren die Vertragseinhaltung für beide Partner. Der Generalunternehmervertrag für die Geschäftsjahre 2021/2022 ist mit einem Auftragsvolumen von TEuro 4.800 und 240 Leerwohnungen jährlich abgeschlossen.

Daneben wurden umfangreiche Modernisierungen planmäßig fortgeführt. Die Modernisierungen der Objekte in der Fritz-Heckert-Straße 64 - 70, 72 - 78, 80 - 86 sowie der Objekte in der Diehloer Straße 53 - 59, 61 - 67, 69 - 75 gehören zu den Verpflichtungen aus der Kooperationsvereinbarung zwischen der Eisenhüttenstädter Wohnungsbau-genossenschaft eG und der Eisenhüttenstädter Gebäudewirtschaft GmbH. In diesem Zusammenhang wurden allein im Geschäftsjahr 2020 TEuro 9.914,4 verbaut. Die Fertigstellung des Quartiers Friedensweg ist Ende des Jahres 2021 geplant.

Zudem konnte die denkmalgerechte Sanierung der Wohnanlage Wieckeviertel in Frankfurt (Oder) fortgeführt werden. Insbesondere im Bauabschnitt Wieckestraße 6 - 8 mit einem Bestand von 22 Wohnungen wurden im Berichtsjahr TEuro 825,9 investiert.

Die Kosten stellen sich wie folgt dar:

	2020	2019
	TEuro	TEuro
Laufende Instandhaltung (inkl. Materialverbrauch)	1.182,3	1.237,3
Instandsetzung	167,1	627,0
Instandhaltung Leerwohnungen	2.856,0	4.573,7
Summe	4.205,4	6.438,0

4. Finanzierungsmaßnahmen/ Sicherungsgeschäfte

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen per 31.12.2020 TEuro 102.871,5 (Vorjahr TEuro 97.319,7). Der Anstieg der Verbindlichkeiten begründet sich mit der Valutierung von Modernisierungskrediten für die Objekte Fritz-Heckert-Straße 64 - 70 (TEuro 1.520,0), Fritz-Heckert-Straße 72 - 86 und Diehloer Straße 53 - 75 (TEuro 5.440,0), Wieckestraße 5 - 8 und Franz-Mehring-Straße 7 - 14 (TEuro 1.200,0) sowie Birkenweg 4 a (TEuro 425,0). Daneben wurden zur Finanzierung der Leerwohnungsinstandsetzungen Kreditmittel in Höhe von TEuro 4.000,0 abgerufen.

Neben der planmäßigen Tilgung hat die Genossenschaft eine kurzfristige Kaufpreisfinanzierung der Objekte Fritz-Heckert-Straße 72 - 86 und Diehloer Straße 53 - 75 in Höhe von TEuro 1.894,5 zurückgeführt.

I. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFES

5. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Der Personalbestand zum 31.12.2020 hat sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt verändert:



Daneben waren 2 Vorstandsmitglieder beschäftigt.

	2020	2019
Kaufmännische Angestellte	30	30
Technische Angestellte	9	10
sonstige Mitarbeiter (Hauswarte, Maler)	13	12
Auszubildende	1	3
	53	55

6. Risikomanagement

Zum Zweck einer zielorientierten Unternehmenssteuerung bedient sich die EWG eG einer unternehmensweiten Planung mit einem Planungshorizont von 10 Jahren. Hier werden zur Vorbereitung unternehmerischer Entscheidungen sämtliche Geschäftsvorfälle und insbesondere komplexe und kostenintensive Bauvorhaben inklusive der Finanzierungsstrukturen dargestellt. Im Ergebnis werden somit bereits vor

den unternehmerischen Entscheidungen sämtliche Erfolgs- und Zahlungswirkungen transparent gemacht. Insofern steht jeder unternehmerischen Investitionsentscheidung eine Risikoanalyse voraus. Die Unternehmensplanung wird jährlich von der gesamten Leitungsebene überarbeitet und nach der Planaufstellung von allen Mitarbeitern getragen.

Auf der Basis der erarbeiteten Plandaten werden quartalsweise Berichte mit der Gegenüberstellung von Plan- und Istwerten erstellt. Diese dienen dazu, Fehlentwicklungen zu erkennen und gegebenenfalls Gegensteuerungen einzuleiten. Die Berichte werden dem Aufsichtsrat 4-mal im Jahr im Rahmen der Lageberichte über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vorgelegt.

Mit dem Ziel der Minimierung unternehmerischer Risiken wird die Unternehmensplanung durch ein internes Kontrollsystem ergänzt. Detaillierte Regelungen dienen zum Einhalten von Richtlinien und zur Abwehr von Schäden und setzen sich unter anderem wie folgt zusammen:

- Organigramm
- Stellenbeschreibungen
- Regelungen über Zuständigkeitsbereiche von Hauswarten und Verwalter
- Ablaufpläne von Auszubildenden
- Prozessablaufpläne, wie zum Beispiel: Checklisten bei Immobilienkäufen oder Regelungen bei der Kündigung von Pachtgaragen
- Diverse Betriebsvereinbarungen
- Compliance-Regelungen
- Mitarbeiterbezogene Regelungen über

Berechtigungen bei der Bearbeitung von Aufträgen, Rechnungen und im Zahlungsverkehr

- Kassenordnungen
- Richtlinie zum Umgang mit Kartenlesegeräten
- Schließ- und Hausordnung für das Geschäftsgebäude EWG eG
- Unterschriftenordnung
- Umfangreiche IT-Richtlinien
- Vergaberichtlinien von Bauleistungen
- Umfangreiche Dienstanweisungen

Das Überwachungssystem der EWG eG ist so eingerichtet, dass gefährdende Entwicklungen früh erkannt werden, damit der Fortbestand der Genossenschaft gewährleistet wird.

II. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Genossenschaft zeichnet sich durch ein gestiegenes Bilanzvolumen aus. Das Sachanlagevermögen hat sich durch kreditfinanzierte Investitionen in den Bestand, insbesondere aufgrund Sanierungstätigkeit, erhöht. Die Veränderung des Fremdkapitals basiert vor allem auf der Aufnahme von Investitionskrediten.

Der Eigenkapitalzuwachs resultiert aus dem positiven Jahresergebnis in Höhe von TEuro 2.306,4.

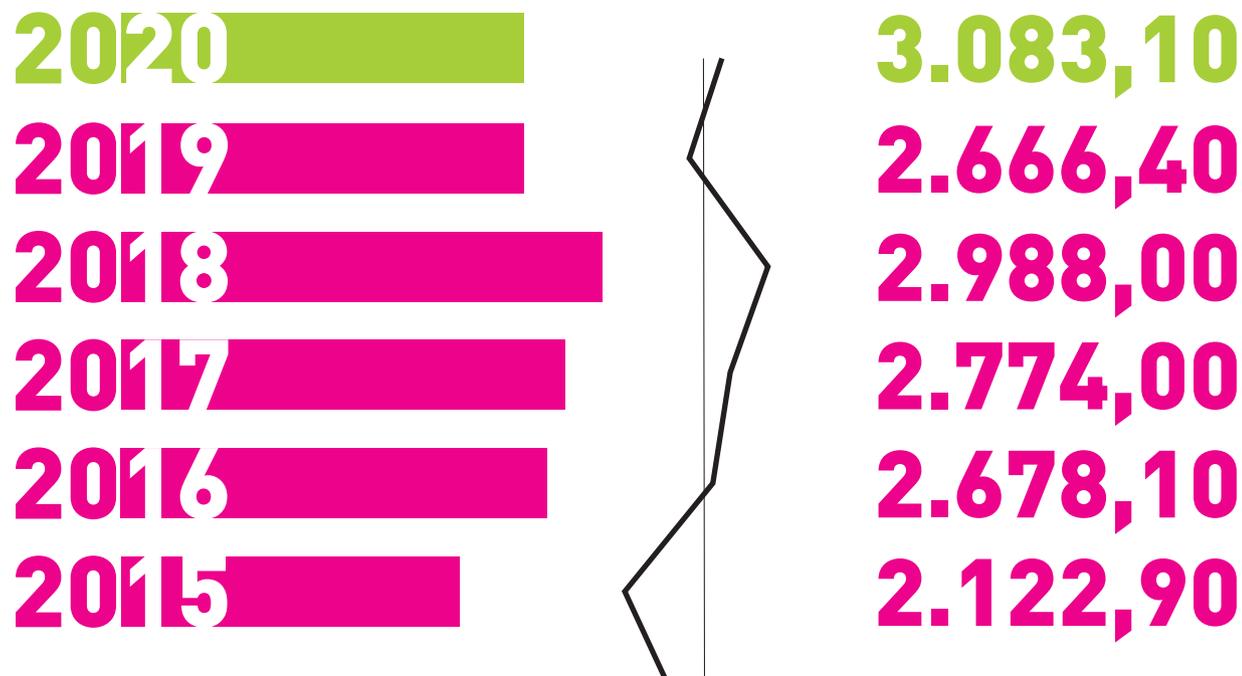
Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der EWG eG stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Aktiva					
<u>Langfristiger Bereich</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	59,4	0,0	54,4	0,0	5,0
Sachanlagen	164.648,2	96,2	160.522,4	96,5	4.125,8
Finanzanlagen	25,3	0,0	25,3	0,0	0,0
Geldbeschaffungskosten	189,3	0,1	82,0	0,0	107,3
	164.922,2	96,3	160.684,1	96,5	4.238,1
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	189,4	0,1	161,6	0,2	27,8
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.759,0	1,6	2.654,8	1,6	104,2
Liquide Mittel	3.083,1	1,8	2.666,4	1,6	416,7
Bausparguthaben	266,1	0,2	89,3	0,1	176,8
Rechnungsabgrenzungsposten	5,8	0,0	17,2	0,0	-11,4
	6.303,4	3,7	5.589,3	3,5	714,1
Bilanzvolumen	171.225,6	100,0	166.273,4	100,0	4.952,2
Passiva					
<u>Langfristiger Bereich</u>					
Eigenkapital	57.667,1	33,7	55.768,0	33,5	1.899,1
Sonderposten mit Rücklagenanteil	2.482,8	1,5	2.603,4	1,6	-120,6
Fremdkapital	102.871,5	60,1	97.319,7	58,5	5.551,8
Pensionsrückstellungen	3.102,5	1,8	3.471,7	2,1	-369,2
	166.123,9	97,1	159.162,8	95,7	6.961,1
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>					
Rückstellungen	2.068,3	1,2	3.421,5	2,1	-1.353,2
Verbindlichkeiten	3.033,4	1,7	3.689,1	2,2	-655,7
	5.101,7	2,9	7.110,6	4,3	-2.008,9
Bilanzvolumen	171.225,6	100,0	166.273,4	100,0	4.952,2

III. FINANZLAGE

Die Investitionstätigkeit war ganzjährig gekennzeichnet durch Neubau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie der Instandhaltung für Leerwohnungen. Die Genossenschaft konnte im Geschäftsjahr 2020 stets ihre Zahlungsverpflichtungen erfüllen. Liquiditätsengpässe gab es nicht.

Liquide Mittel in TEuro:



IV. ERTRAGSLAGE

Die Genossenschaft weist einen Jahresüberschuss in Höhe von TEuro 2.306,4 aus.

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst folgendes Bild:

	2020		2019		Veränderungen TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	23.520,8	94,1	22.669,9	93,8	850,9
Andere Umsatzerlöse und Erträge	1.764,7	7,1	1.377,1	5,7	387,6
Bestandsveränderungen	-294,5	-1,2	112,3	0,5	-406,8
	24.991,0	100,0	24.159,3	100,0	831,7
Betriebskosten und Grundsteuer	7.142,1	28,6	7.387,5	30,6	-245,4
Instandhaltungsaufwand	4.205,5	16,8	6.438,0	26,6	-2.232,5
Personalaufwendungen	2.896,1	11,6	3.369,0	13,9	-472,9
Abschreibungen	4.964,6	19,9	5.959,0	24,7	-994,4
Zinsaufwand	1.920,2	7,7	2.004,0	8,3	-83,8
Übrige Aufwendungen	1.592,4	6,4	1.384,4	5,7	208,0
	-22.720,9	-91,0	-26.541,9	-109,8	3.821,0
Geschäftsergebnis	2.270,1	9,0	-2.382,6	-9,8	4.652,7
Zins- und Beteiligungsergebnis	36,3		46,7		-10,4
Außerordentliches Ergebnis	0,0		0,0		0,0
Ergebnis vor Steuern	2.306,4		-2.335,9		4.642,3
Steuern	0,0		-0,8		0,8
Jahresergebnis	2.306,4		-2.336,7		4.643,1

V. PROGNOSEBERICHT

Im Jahr 2021 wird ein Umsatz aus der Hausbewirtschaftung zwischen TEuro 23.200,0 und TEuro 23.250,0 erwartet. Die Planung beinhaltet Erhöhungen der Grundmiete im laufenden Mietverhältnis als auch Mietsteigerungen aufgrund von Neuvermietungen. In den Prognosezahlen sind eventuelle wirtschaftliche Auswirkungen aufgrund der Coronakrise nicht enthalten. Aufgrund des sehr geringen Bestandes an Gewerbeimmobilien wird davon ausgegangen, dass keine nennenswerten Mietausfälle zu erwarten sind.

Bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind für 2021 rund TEuro 10.077,1 geplant, wobei auf die Instandhaltung TEuro 3.070,0 entfallen.

Die Genossenschaft wird Ende des Geschäftsjahres 2021 die Sanierungen im Quartier Friedensweg abschließen. Alle neu entstandenen 248 Wohnungen werden voll vermietet sein. Damit sind die Investitionsverpflichtungen aus der Kooperationsvereinbarung erfüllt.

Für das Jahr 2021 wird ein Kapitaldienst in Höhe von Euro 8.032,7 erwartet. Das entspricht 26,64 €/m² Wohnfläche.

Die Liquidität wird sich im Jahr 2021 zwischen TEuro 2.200,0 und TEuro 2.300,0 bewegen.

Für die Jahre 2021 bis 2023 wird von nachstehenden Jahresergebnissen ausgegangen:

Geschäftsjahr	Jahresergebnis in TEuro
2021	2.021,4
2022	1.330,3
2023	461,8

Der Leerstand an Wohn- und Gewerbeeinheiten wird bis Ende 2021 rund 11 Prozent betragen. Von 2021 bis 2023 ist der Abriss von 288 Einheiten geplant.

VI. CHANCEN UND RISIKEN DER VORAUSSICHTLICHEN ENTWICKLUNG

Chancenbericht | Die Genossenschaft hat sich strategisch so ausgerichtet, dass sie breit aufgestellt bleibt. Der Abbau von Leerstand in Eisenhüttenstadt mittels hoher Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung bei gleichzeitiger Bestandsreduzierung durch Abriss bleiben prioritär. Daneben wird der Erwerb weiterer Marktanteile in Frankfurt (Oder) und Neuzelle forciert. Hauptziel ist dabei mittelfristig die Bestandshaltung von insgesamt 4.500 bis 5.000 Wohneinheiten.

Unter Ausnutzung der anhaltenden Niedrigzinsphase befinden sich folgende Maßnahmen in Vorbereitung:

Aufwertung der erhaltenswerten Wohnungsbestände

Chopinring (200 Einheiten), Stadthafenweg (80 Einheiten) und Nadelwehrring (300 Einheiten) mit dem Nachrüsten von Aufzügen, Balkonen und einer umfangreichen Neugestaltung des gesamten Quartiers.

Diese Quartiere wurden Anfang der 90er-Jahre saniert/modernisiert und bedürfen nunmehr Ausstattungsanpassungen. Die Nähe zum Oder-

Spree-Kanal und zum Naherholungsgebiet Insel machen die Bestände erhaltenswert. Gleichzeitig bietet sich die Möglichkeit, Bestandsreduzierungen in einzelnen Segmenten vorzunehmen.

Neubau Am Stadthafen

Dieses Grundstück eignet sich wegen der exklusiven Lage direkt am Ufer des Oder-Spree-Kanals für hochwertigen Wohnungsbau. Erste Studien liegen vor. Eine Einstiegsrente von 7,20 €/m² Wohnfläche sollte erzielbar sein.

Verkauf Grundstück Neuzeller Straße

Dieses Grundstück unterliegt seit Ende der 90er Jahre einem Bebauungsplan. Aufgrund dessen war bisher eine Bebauung bzw. ein Verkauf im Ganzen nahezu unmöglich. Eine Grundstücksaufteilung in kleine Bauparzellen macht den Verkauf möglich.

Erwerb Grundstück Neuzelle

Insbesondere dem Erwerb weiterer Grundstücksflächen in Neuzelle wird Bedeutung beigemessen. Der im letzten Jahr fertiggestellte Neubau von 20 Wohnungen im Birkenweg war so erfolgreich, dass eine Wiederholung des

Projektes für gut befunden wird. Ein positiver Effekt wäre außerdem, dass eventuell mit erheblich geringerem Planungsaufwand zu rechnen wäre. Es wird eingeschätzt, dass eine Einstiegsrente von 7 €/m² durchaus erzielbar scheint.

Risikobericht | Ein Risiko wird darin gesehen, dass sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen weiterhin zum Nachteil der Wohnungswirtschaft entwickeln. Konkret ist damit gemeint, dass die politische Einflussnahme in die Mietgesetzgebung so fortgesetzt wird, dass die Kosten von Modernisierung/Neubau als auch Bestandsbewirtschaftung nicht mehr von den erzielbaren Mieten gedeckt werden können. Themen, wie die Mietpreisbremse, Verminderung von Umlagemöglichkeiten, Erhöhung der Baukosten durch energetische Auflagen usw. tragen dazu bei, dass die Grenze der Wirtschaftlichkeit schnell überschritten ist. Die üblichen Kostensteigerungen im Lohnsektor, bei den Material- und Energiepreisen, Spritpreisen usw. ergänzen das Spektrum.

Ein für Eisenhüttenstadt spezifisches Problem bleibt die negative Bevölkerungsentwicklung.

Zwar wird die Nachfrage nach Wohnraum durch die TESLA-Ansiedlung breitflächiger, aber ob Wohnungssuchende, die dort arbeiten, in Eisenhüttenstadt nach Wohnraum anfragen, bleibt zu bezweifeln. Das heißt, es muss weiterhin intensiv an einer Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes gearbeitet werden. Die Zusammenarbeit der Akteure im Stadtumbau Ost gestaltet sich jedoch schwieriger, als in der Vergangenheit. Denn die politischen Akteure sind zwischenzeitlich andere und beurteilen die Bevölkerungsentwicklung anders als ihre Vorgänger.

Eisenhüttenstadt, 27.05.2021

Verena Rühr-Bach
Vorstandsvorsitzende

Markus Röhl
Vorstandsmitglied



**DAS EWG AUTOKINO
HEUTE SCHON TRADITION**

BILANZ

4.

AKTIVA

	31.12.2020		31.12.2019
	EURO	EURO	EURO
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Softwarelizenzen		59.397,23	54.406,42
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	148.679.696,52		144.035.389,73
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.805.192,41		3.174.126,17
3. Grundstücke ohne Bauten	3.869.541,76		4.077.505,18
4. Technische Anlagen	243.560,09		291.295,51
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	268.922,75		245.355,99
6. Anlagen im Bau	8.781.375,79		5.122.422,59
7. Bauvorbereitungskosten	0,00		36.130,83
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	164.648.289,32	3.540.183,64
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		25.251,68	25.251,68
		164.732.938,23	160.602.067,74
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	188.732,42		160.922,9
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	694,30		694,3
3. Unfertige Leistungen	6.711.415,44	6.900.842,16	7.008.544,64
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	37.195,33		44.760,12
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		568,16
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	134.307,34		36.614,61
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.587.451,75	2.758.954,42	2.572.886,34
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.083.103,25		2.666.412,16
2. Bausparguthaben	266.076,56	3.349.179,81	89.331,56
B. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	189.319,10		82.011,04
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.796,51	195.115,61	17.175,15
		177.937.030,23	173.281.988,72
KAUTIONEN		21.669,69	17.058,57

PASSIVA

A. EIGENKAPITAL

I. Geschäftsguthaben

1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	234.840,24		232.093,99
2. der verbleibenden Mitglieder	4.844.106,30		4.889.777,62
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.761,02	5.081.707,56	2.761,02

rückständige fällige Einzahlungen
auf Geschäftsanteile: 806,84
(31.12.2019 3.058,06)

II. ERGEBNISRÜCKLAGEN

1. Sonderrücklage gemäß § 17 Abs.4 DMBilG	36.557,13		36.557,13
2. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs.2 DMBilG	4.109.721,91		4.109.721,91
3. Gesetzliche Rücklage	3.479.902,08		3.249.260,66
4. Andere Ergebn isrücklagen	35.672.539,86	43.298.720,98	35.672.539,86

III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust

1. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	2.306.414,19		-2.336.688,10
2. Entnahme aus anderen Ergebn isrücklagen			2.336.688,10
3. Einstellung in Ergebn isrücklagen	-230.641,42	2.075.772,77	
		50.456.201,31	48.192.712,19

B. SONDERPOSTEN MIT RÜCKLAGEANTEIL

9.931.343,10 10.413.444,89

C. RÜCKSTELLUNGEN

1. Rückstellungen für Pensionen	3.102.475,00		3.471.688,00
2. Sonstige Rückstellungen	2.068.322,61	5.170.797,61	3.421.523,07

D. VERBINDLICHKEITEN

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	102.871.456,30		97.353.704,28
2. Erhaltene Anzahlungen	7.516.851,10		7.420.522,01
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	108.189,98		101.028,50
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	22,68		0,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.680.810,04		2.701.397,08
6. Sonstige Verbindlichkeiten	201.358,11	112.378.688,21	205.968,70

davon aus Steuern 725,53
(31.12.2019 17.072,17)

davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 426,37
(31.12.2019 449,45)

177.937.030,23 173.281.988,72

KAUTIONEN

21.669,69 17.058,57

A photograph of a modern hallway with white walls and light wood flooring. The hallway features several white doors with silver handles. The door in the foreground is partially open, revealing a glass-paned door. The hallway leads to a brighter area at the end, possibly a living area, with a white door and a light fixture visible.

**EIN KOOPERATIONSPROJEKT
GANZ NACH UNSEREM GESCHMACK**

GEWINN UND VERLUST

5.



**VON GLÜCKLICHEN
MITARBEITERN EMPFOHLEN**

GEWINN UND VERLUST

	2020		2019	
	EURO	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	23.520.839,46		22.669.898,90	
b) aus Verkauf von Grundstücken	20.375,00		13.248,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	79.091,65		73.357,90	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	35.745,31	23.656.051,42	38.662,82	
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen		-294.461,20	112.303,45	
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.634.329,62	1.256.597,63	
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.942.895,09		13.445.648,41	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	195.955,34		13.248,00	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	12.091,34	11.150.941,77	11.505,25	
5. ROHERGEBNIS		13.844.978,07	10.693.667,04	
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	2.377.404,42		2.488.221,94	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	518.687,69	2.896.092,11	880.791,63	
davon für Altersversorgung:	55.027,98			
(2019 389.019,76)				
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.964.602,32	5.958.978,12	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.296.511,47	1.260.523,97	
9. Erträge aus Beteiligungen		22.400,00	22.400,00	
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		17.733,03	24.597,31	
davon aus Abzinsung:	9.650,49			
(2019 17.852,98)				
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.924.019,72	2.004.110,05	
davon aus Abzinsung:	3.832,21			
(2019 124,00)				
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	-775,58	
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.803.885,48	-1.852.736,94	
14. Sonstige Steuern		-497.471,29	-483.951,16	
15. JAHRESÜBERSCHUSS/JAHRESFEHLBETRAG		2.306.414,19	-2.336.688,10	

LEHRREICHE GRAFFITIS, DIE UNSERE MIETER BEGEISTERN



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



VORHER UND NACHHER
ZWEI UNTERSCHIEDLICHE WELTEN

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu Euro 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 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 Prozent) sowie bis zum Jahr 2005 in Höhe der Restwertabschreibungen. Der Sonderposten wurde in Höhe der handelsrechtlichen Abschreibungen (2 Prozent, TEuro 423,4) und in Höhe des Abgangs durch die Privatisierung von Grundstücken (TEuro 58,7) 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 TEuro 4,5 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 326,8.

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 2020 voraussichtlich weder eine Körperschaft- noch eine Gewerbesteuerbelastung.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für Anschlussbeiträge Altanlieger TAZV (TEuro 940,1), für Abrisskosten (TEuro 546,3), für Betriebskosten (TEuro 269,0) und für Archivierungskosten (TEuro 140,1).

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

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 482,1, die Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEuro 421,9 und Erträge aus Grundstücksverkäufen in Höhe von TEuro 247,1. Daneben sind hier periodenfremde Erträge in Höhe von TEuro 119,7 verbucht.

Von wesentlicher Bedeutung sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen die Leistungen fremder Rechenzentren in Höhe von TEuro 140,9 und Werbekosten in Höhe von TEuro 134,1. Daneben sind hier TEuro 6,4 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 2020 lag zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung der EWG eG noch nicht vor.

Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Kaufmännische Mitarbeiter	29
Technische Mitarbeiter	9
Hauswarte, Maler	13
Auszubildende	2
Summe	53

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

Stand am 31.12.2019	4.762
Zugänge	222
Abgänge	283
Stand am 31.12.2020	4.701

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahr 2020 um TEuro 34,3 auf TEuro 4.855,5 reduziert. Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf TEuro 721,1 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEuro 9,3 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

Technischer Vorstand – (bis 31.12.2020)

Markus Röhl

Vorstandsmitglied – (ab 01.05.2021)

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

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEuro 2.306,4 ab. Gemäß § 40 „Rücklagen“ der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses TEuro 230,6 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von TEuro 2.075,8 in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen.

Eisenhüttenstadt, 27.05.2021

Der Vorstand

Verena Rühr-Bach
Vorstandsvorsitzende

Markus Röhl
Vorstandsmitglied



URBAN FARMING
FÜR DIE ACKERPAUSE IM QUARTIER

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31.12.2020

(VOR JAHRESANGABEN IN KLAMMERN)

7.

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31.12.2020 (VORJAHRESANGABEN IN KLAMMERN)

	Insgesamt	
	Euro	unter 1 Jahr Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	102.871.456,30 (97.353.704,28)	5.892.063,75 (7.178.343,10)
Erhaltene Anzahlungen	7.516.851,10 (7.420.522,01)	7.516.851,10 (7.420.522,01)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	108.189,98 (101.028,50)	108.189,98 (101.028,50)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	22,68 0,00	22,68 0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.680.810,04 (2.701.397,08)	1.623.355,00 (2.669.809,66)
Sonstige Verbindlichkeiten	201.358,11 (205.968,70)	201.358,11 (205.968,70)
Gesamtbetrag	112.378.688,21 (107.782.620,57)	15.341.840,62 (17.575.671,97)

davon mit einer Restlaufzeit		Gesichert	Art der Sicherung
1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro		
23.973.787,61 (21.643.951,61)	73.005.604,94 (68.531.409,57)	102.871.456,30	Grundschild Abtretung Miete/Pacht Abtretung Bausparguthaben
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
57.455,04 (31.587,42)	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
24.031.242,65 (21.675.539,03)	73.005.604,94 (68.531.409,57)	102.871.456,30	



YOUNG LIVING
UND EINE SINGLEKÜCHE ON TOP

ANLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2020

8.

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+)	Umbuchungen (-)
	01.01.2020	2020	2020	2020	2020
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Erworbene Softwarelizenzen	576.081,05	35.010,59	118.608,21	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	576.081,05	35.010,59	118.608,21	0,00	0,00
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	224.630.777,38	263.148,98	737.756,00	9.367.112,24	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.283.863,99	0,00	0,00	0,00	0,00 [*]
Grundstücke ohne Bauten	4.077.505,18	13.133,44	0,00	0,00	221.096,86
Technische Anlagen	634.269,47		1.135,79		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.354.372,86	113.778,61	42.360,86	0,00	
Anlagen im Bau	5.122.422,59	10.816.501,22	1.333.328,70	2.709,28	5.826.928,60
Bauvorbereitungskosten geleistete Anzahlungen	36.130,83 3.540.183,64		33.421,55		2.709,28 3.540.183,64
Summe Sachanlagen	253.679.525,94	11.206.562,25	2.148.002,90	9.369.821,52	9.590.918,38
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	25.251,68	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	25.251,68	0,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	254.280.858,67	11.241.572,84	2.266.611,11	9.369.821,52	9.590.918,38

Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres 2020	auf Abgänge entfallende Abschreibungen 2020	auf Umbuchungen entfallende Abschreibungen 2020	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
31.12.2020	01.01.2020				31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
492.483,43 0,00	521.674,63 0,00	30.019,78 0,00	118.608,21 0,00	0,00 0,00	433.086,20 0,00	59.397,23 0,00	54.406,42 0,00
492.483,43	521.674,63	30.019,78	118.608,21	0,00	433.086,20	59.397,23	54.406,42
233.523.282,60	80.595.387,65	4.395.084,48	146.886,05		84.843.586,08	148.679.696,52	144.035.389,73
14.283.863,99	11.109.737,82	368.933,76			11.478.671,58	2.805.192,41	3.174.126,17
3.869.541,76	0,00				0,00	3.869.541,76	4.077.505,18
633.133,68	342.973,96	46.930,90	331,27		389.573,59	243.560,09	291.295,51
1.425.790,61	1.109.016,87	90.211,85	42.360,86		1.156.867,86	268.922,75	245.355,99
8.781.375,79	0,00				0,00	8.781.375,79	5.122.422,59
0,00 0,00	0,00 0,00	33.421,55	33.421,55		0,00 0,00	0,00 0,00	36.130,83 3.540.183,64
262.516.988,43	93.157.116,30	4.934.582,54	222.999,73	0,00	97.868.699,11	164.648.289,32	160.522.409,64
0,00	0,00	0,00	0,00	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
25.251,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.251,68	25.251,68
263.034.723,54	93.678.790,93	4.964.602,32	341.607,94	0,00	98.301.785,31	164.732.938,23	160.602.067,74



**WIR GEHEN ANDERE WEGE,
UM AUF UNS AUFMERKSAM**



DIREKTOR:
KAMERA:

Rollen

Szenen

ZU MACHEN

Bildnachweis

Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft eG



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