

**Jahresabschluss für
das Geschäftsjahr 2018**

der

**eG Wohnen 1902
Heinrich-Albrecht-Straße 16
03042 Cottbus**



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Bilanz zum 31.12.2018	
Aktiva	3
Passiva	4
Gewinn- und Verlustrechnung	5
Anhang zum Jahresabschluss	6
Anlagenspiegel	12
Verbindlichkeitspiegel	13
Lagebericht	14
1. Grundlagen des Unternehmens	14
1.1 Geschäftsmodell	14
1.2 Ziele und Strategien	14
1.3 Organisation	14
2. Wirtschaftsbericht	14
2.1 Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung	14
2.2 Geschäftsverlauf des Unternehmens	15
2.2.1 Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang des Geschäftsjahres 2018	15
2.2.2 Laufende Investitionen	16
2.2.3 Finanzierungsmaßnahmen	17
2.2.4 Entwicklung im Personal- und Sozialbereich 2018	17
2.3 Lage des Unternehmens	19
2.3.1 Ertragslage	19
2.3.2. Finanzlage	20
2.3.3. Vermögenslage	20
3. Prognosebericht	21
4. Chancen- und Risikobericht	22
4.1 Risikomanagement	22
4.2 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	23

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		25.436,82	23.422,76
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	209.214.371,83		206.262.248,74
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.364.399,79		2.501.829,57
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	10.002.446,76		11.469.981,92
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.558.336,20		1.616.350,04
5. Technische Anlagen und Maschinen	548.676,59		600.739,22
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	145.189,66		154.449,64
7. Anlagen im Bau	6.712.748,91		6.443.717,66
8. Bauvorbereitungskosten	2.592.043,94		2.573.899,53
9. Geleistete Anzahlungen	2.839,22		0,00
		233.141.052,90	
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.510.775,89		1.510.775,89
2. Beteiligungen	9.000,00		9.000,00
		1.519.775,89	
Anlagevermögen insgesamt		234.686.265,61	233.166.414,97
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	517.447,06		517.447,06
2. Unfertige Leistungen	17.516.939,63		18.166.496,22
3. Andere Vorräte	426,01		903,99
		18.034.812,70	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	254.525,63		186.094,21
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	113.153,18		70.750,05
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.746.000,01		2.055.538,46
4. Sonstige Vermögensgegenstände	671.736,66		714.741,64
		2.785.415,48	
III. Wertpapiere		32.502,63	42.767,37
IV. Flüssige Mittel			
Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		24.979.688,07	16.938.190,43
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		66.072,35	49.115,83
Bilanzsumme		280.584.756,84	271.908.460,23

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	567.222,46		615.309,16
2. der verbleibenden Mitglieder	10.931.723,18		10.989.847,05
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	46.334,00		50.696,59
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 17.566,95 €		11.545.279,64	(24.714,07)
II. Kapitalrücklage		323.531,43	323.531,43
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	73.733.553,40		73.733.553,40
2. Gesetzliche Rücklage	12.545.259,83		10.882.886,19
3. Andere Ergebnisrücklagen	2.000,00		2.000,00
		86.280.813,23	
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	4.543.670,78		3.637.837,04
2. Jahresüberschuss	3.324.747,28		1.006.481,93
3. Einstellung in gesetzliche Rücklage	-1.662.373,64		-100.648,19
		6.206.044,42	
Eigenkapital insgesamt		104.355.668,72	101.141.494,60
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.088.154,00		2.856.763,00
2. Sonstige Rückstellungen	250.900,00		253.100,00
		3.339.054,00	
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	151.335.097,35		146.784.941,95
2. Erhaltene Anzahlungen	18.820.835,17		18.903.798,06
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	305.490,21		301.353,97
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.940.612,68		1.235.992,89
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	276.089,91		243.986,35
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	211.908,80		187.029,41
davon aus Steuern: 99.741,53 €			(86.104,31)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 12.213,92 €			(1.124,42)
		172.890.034,12	
Bilanzsumme		280.584.756,84	271.908.460,23

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	45.311.913,87		44.950.840,87
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	514.766,30	45.826.680,17	245.247,39
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-649.556,59	469.764,07
3. Sonstige betriebliche Erträge		3.199.776,94	1.567.772,39
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	22.563.721,65		23.834.766,43
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	123.861,05	22.687.582,70	117.233,03
5. Rohergebnis		25.689.317,82	23.281.625,26
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.048.152,78		2.112.892,34
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	658.593,88	2.706.746,66	659.485,43
davon für Altersversorgung:			
309.729,76 €			(302.152,26)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		12.519.878,21	10.600.121,88
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.885.031,56	2.815.804,83
9. Erträge aus Beteiligungen		0,00	120.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen:			
0,00 €			(120.000,00)
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		131.477,32	176.354,82
davon aus verbundenen Unternehmen:			
107.061,12 €			(150.072,01)
davon aus Abzinsung von Rückstellungen:			
5.350,00 €			(997,55)
11. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		10.596,14	7.717,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.358.979,23	5.344.868,97
davon aus Abzinsung			
347,45 €			(111,00)
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		128,71	159,06
14. Ergebnis nach Steuern		4.339.434,63	2.036.930,57
15. Sonstige Steuern		1.014.687,35	1.030.448,64
<i>Jahresüberschuss</i>		3.324.747,28	1.006.481,93
<i>Gewinnvortrag</i>		4.543.670,78	3.637.837,04
<i>Einstellung in gesetzliche Rücklage</i>		-1.662.373,64	-100.648,19
16. Bilanzgewinn		6.206.044,42	4.543.670,78

Anhang

Allgemeine Angaben

Die eG Wohnen 1902 hat ihren Sitz in Cottbus und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Cottbus unter der Reg. Nr. 0047 eingetragen.

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

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

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden/Erläuterungen zur Bilanz und zur GuV

Bilanz

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

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht aktiviert. Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

–	Wohnbauten	50 Jahre
–	Außenanlagen	10 Jahre
–	Photovoltaikanlagen	20 Jahre
–	Fahrzeuge	5 Jahre
–	Geschäftsausstattungen	3 - 15 Jahre

Aufgrund des geplanten Rückbaus/Abrisses wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 4.394.167,40 für 11 Wohngebäude vorgenommen.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu EUR 800 netto werden im Zugangsjahr in voller Höhe aufwandswirksam in Abgang gebracht.

Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderung dauerhaft ist.

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

Die Gesellschaft hält eine Beteiligung an folgenden Tochtergesellschaften:

GESAP Gesellschaft für Sanierung und Privatisierung mbH mit Sitz in Cottbus – 100 %

Eigenkapital am 31.12.2017 EUR 4.357.326,44, Jahresüberschuss 2017 EUR 354.796,05

Grüne Gärten Grünanlagen GmbH Cottbus mit Sitz in Cottbus – 100 %

Eigenkapital am 31.12.2017 EUR 335.287,96, Jahresüberschuss 2017 EUR 202.070,66

WIB GmbH mit Sitz in Burg – 100 %

Eigenkapital am 31.12.2017 EUR -74.109,11, Jahresfehlbetrag 2017 EUR 24.157,90

mensura Immobilienservice GmbH mit Sitz in Cottbus – 100 %

Eigenkapital am 31.12.2017 EUR 813.353,05, Jahresüberschuss 2017 EUR 200.260,59

CGS Cottbuser Gesellschaft für Sportförderung mbH mit Sitz in Cottbus – 33,33 %

Eigenkapital am 31.12.2017 EUR 22.875,18 Jahresüberschuss 2017 EUR 2.980,01

Umlaufvermögen.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Forderungen sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben. Unverzinsliche Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Folgende Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Forderungen	insgesamt EUR	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr EUR
Forderungen aus Vermietung	254.525,63	50.300,42
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	113.153,18	
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.746.000,01	1.414.689,62
Sonstige Vermögensgegenstände	667.192,12	
Gesamtbetrag	2.780.870,94	1.464.990,04

Wertpapiere des Umlaufvermögens werden zu Anschaffungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert zum Bilanzstichtag angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

	Stand am 01.01.2018 TEUR	Zuführung TEUR	Stand am 31.12.2018 TEUR
Kapitalrücklage	323,5		323,5
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG	73.733,6		73.733,6
Gesetzliche Rücklage	10.882,9	332,5	11.215,4
Andere Ergebnisrücklagen	2,0		2,0

Pensionsrückstellungen

Die Bewertung erfolgt 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) 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.

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen basiert auf folgenden Rechnungsgrundlagen:

Gehaltstrend	2,0 %
Rententrend	2,0 %
Zinssatz	3,68 % am 01.01.2018
	3,21 % am 31.12.2018

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben und der letzten zehn Jahre beträgt EUR 382.963,00.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

a) Prüfungskosten	EUR	65.000
b) Kosten Erstellung Steuerbilanz	EUR	5.600
c) Beitrag Berufsgenossenschaft	EUR	16.000
d) Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	EUR	39.300
e) Erstellung Jahresabschluss	EUR	27.000
f) Gerichts- und Anwaltskosten	EUR	98.000
	EUR	250.900

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Haftungsverhältnisse

Am Abschlussstichtag bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

	Gesamt 2018	Gesamt Vorjahr	Sicherung durch
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften	1.000.000,00	1.000.000,00	Betragsmäßig beschränkte Bürgschaft
davon Verpflichtungen betreffend die Altersversorgung	0,00	0,00	
davon gegenüber verbundenen oder assoziierten Unternehmen	1.000.000,00	1.000.000,00	

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend der Neudefinition des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

Erträge aus Zuschreibungen	TEUR	8,24
Gutschriften Vorjahre	TEUR	24,58
Eingänge auf abgeschriebene Forderungen	TEUR	45,86
Erträge aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten	TEUR	13,27
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	TEUR	14,80
Erträge aus Wertberichtigungen	TEUR	1.438,4

Weiterhin sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen folgende außergewöhnlichen Erträge enthalten:

Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	TEUR	539,1
Zuschüsse Rückbau	TEUR	709,4

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

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende wesentliche periodenfremde Aufwendungen enthalten:

Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen	TEUR	55,88
Aufwendungen vergangener Jahre	TEUR	4,78

Sonstige Angaben

1. Finanzinstrumente

Zur Absicherung von Zinsrisiken wurden Zinsswaps abgeschlossen, deren Buch- und Marktwerte sich wie folgt darstellen:

Nominalbetrag EUR	Bezugsgröße EUR	Bewertung per 31.12.2018 EUR
3.858.566,39	1.236.653,69	-45.774,60
1.308.982,63	993.382,63	-45.203,19
1.187.103,17	616.484,94	-44.738,93
	2.846.521,26	-135.716,72

Ein negativer Wert steht für einen Betrag zu Gunsten der Bank. Dem negativen Ergebnis wurde nicht durch Abschreibungen Rechnung getragen. Diesen nicht realisierten Verlusten stehen nicht realisierte Gewinne des Grundgeschäftes gegenüber.

Der buchhalterische Ausweis der Sicherungsgeschäfte erfolgt unter dem laufenden Zinsaufwand.

2. Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	34	7
Technische Mitarbeiter	5	2
Hauswarte, Kraftfahrer, Pförtner, etc.	2	

Außerdem wurden 4 Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

Anfang 2018	11.511 Mitglieder
Zugang 2018	520 Mitglieder
Abgang 2018	707 Mitglieder
Ende 2018	11.324 Mitglieder

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 73.567 Geschäftsanteilen zu je EUR 150,00 an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2018 um EUR 58.123,87 vermindert. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

4. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2018 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

5. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 3.324,7 ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses TEUR 1.662,4 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 6.206,0 auf neue Rechnung vorzutragen.

6. Organe

Die Mitglieder des Vorstandes sind:

Uwe Emmerling
Arved Hartlich

Vorstandsvorsitzender
Vorstandsmitglied

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Thomas Heinze, Bankkaufmann
Dr. Jürgen Franke, Architekt
Knut Deutscher, Diplomökonom
Prof. Dr. Matthias Koziol, Bauingenieur
Michael Stein, Diplomingenieur

Vorsitzender
Stellv. Vorsitzender
Schriftführer

7. Zuständiger Prüfungsverband

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

Cottbus, 03.05.2019


Emmerling
Vorstand


Hartlich

Anlagenspiegel 2018

	AK/HK Abschreib. kum.		Buchwert	Zugänge	Abgänge AK/HK	auf Abgänge	Umbuchungen	Abschreib.	AK/HK Abschreib. kum.		Buchwert
	Anfang GJ	Anfang GJ	Anfang GJ			entf. Abschreib.	AK/HK	GJ	Ende GJ	Ende GJ	Ende GJ
Immaterielle Vermögensgegenstände:	665.421,73	641.998,97	23.422,76	29.750,00	15.256,93	15.256,93	0,00	27.735,94	679.914,80	654.477,98	25.436,82
Immaterielle Vermögensgegenstände	665.421,73	641.998,97	23.422,76	29.750,00	15.256,93	15.256,93	0,00	27.735,94	679.914,80	654.477,98	25.436,82
Sachanlagen:											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	415.610.095,67	209.347.846,93	206.262.248,74	1.349.071,99	1.816.646,32	1.816.646,32	14.296.528,03	12.171.088,19	415.142.521,34	220.224.677,54	209.214.371,83
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	8.320.906,72	5.819.077,15	2.501.829,57	0,00	0,00	0,00	9.042,57	146.472,35	8.320.906,72	5.965.549,50	2.364.399,79
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	11.591.068,58	121.086,66	11.469.981,92	205,00	0,00	0,00	-1.467.740,16	0,00	11.591.273,58	121.086,66	10.002.446,76
sowie Bauten auf fremden Grundstücken	3.202.513,01	1.586.162,97	1.616.350,04	0,00	0,00	0,00	0,00	58.013,84	3.202.513,01	1.644.176,81	1.558.336,20
Technische Anlagen und Maschinen	1.693.904,18	1.093.164,96	600.739,22	0,00	0,00	0,00	0,00	52.062,63	1.693.904,18	1.145.227,59	548.676,59
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.458.182,99	1.303.733,35	154.449,64	55.245,28	163.995,37	163.995,37	0,00	64.505,26	1.349.432,90	1.204.243,24	145.189,66
Anlagen im Bau	6.443.717,66	0,00	6.443.717,66	12.939.367,29	0,00	0,00	#####	0,00	19.383.084,95	0,00	6.712.748,91
Bauvorbereitungskosten	2.573.899,53	0,00	2.573.899,53	185.638,81	0,00	0,00	-167.494,40	0,00	2.759.538,34	0,00	2.592.043,94
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	2.839,22	0,00	0,00	0,00	0,00	2.839,22	0,00	2.839,22
Sachanlagen insgesamt	450.894.288,34	219.271.072,02	231.623.216,32	14.532.367,59	1.980.641,69	1.980.641,69	0,00	12.492.142,27	463.446.014,24	230.304.961,34	233.141.052,90
Finanzanlagen:											
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.510.775,89	0,00	1.510.775,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.510.775,89	0,00	1.510.775,89
Beteiligungen	9.000,00	0,00	9.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.000,00	0,00	9.000,00
Finanzanlagen insgesamt	1.519.775,89	0,00	1.519.775,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.519.775,89	0,00	1.519.775,89
Anlagevermögen insgesamt	453.079.485,96	219.913.070,99	233.166.414,97	14.562.117,59	1.995.898,62	1.995.898,62	0,00	12.519.878,21	465.045.790,13	230.959.439,32	234.686.265,61

Verbindlichkeitspiegel 2018

Verbindlichkeiten	Insgesamt EUR	Restlaufzeit			gesichert EUR	Art der Sicherung
		fällig 1 Jahr EUR	zw. 1 und 5 Jahren EUR	über 5 Jahre EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	151.335.097,35 (146.784.941,95)	9.343.363,56 (9.084.950,48)	38.031.151,40 (37.107.711,45)	103.960.582,39 (100.592.280,02)	151.335.097,35 (146.784.941,95)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	18.820.835,17 (18.903.798,06)	18.820.835,17 (18.903.798,06)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	305.490,21 (301.353,97)	305.490,21 (301.353,97)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.940.612,68 (1.235.992,89)	1.940.612,68 (1.235.992,89)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbund. Unternehmen	276.089,91 (243.986,35)	276.089,91 (243.986,35)				
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	211.908,80 (187.029,41)	211.908,80 (187.029,41)				
Gesamt	172.890.034,12 (167.657.102,63)	30.898.300,33 (29.957.111,16)	38.031.151,40 (37.107.711,45)	103.960.582,39 (100.592.280,02)	151.335.097,35 (146.784.941,95)	

Art der Sicherung:
Werte in Klammern:
Zusätzliche Sicherung:

GbR grundpfandrechtlich gesichert
Vorjahreswerte
Verpfändung von Guthaben in Höhe von 409.868,87 EUR

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell

Die eG Wohnen 1902 ist eine Genossenschaft mit Sitz in Cottbus. Sie ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Cottbus unter der Reg. Nr. 0047 eingetragen.

1.2 Ziele und Strategien

Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig.

1.3 Organisation

Die Genossenschaft wird von zwei Vorstandsmitgliedern unter eigener Verantwortung geleitet. Sie führen die Geschäfte entsprechend der genossenschaftlichen Zielsetzung.

Sie sind für die Planung und Durchführung aller für einen ordnungsgemäßen Geschäftsbetrieb notwendigen personellen, sachlichen und organisatorischen Maßnahmen verantwortlich.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung

Deutschlands Wirtschaft kann auch für das Jahr 2018 ein Wachstum verbuchen, wenn auch mit etwas schwächerer Tendenz. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zu 2017 um 1,5 Prozent und sinkt damit unter die Wachstumsrate des Vorjahres (2017: 2,2 %).

Die weiterhin gute konjunkturelle Entwicklung und die stetige Nachfrage nach Fachkräften sorgten auch 2018 für eine positive Arbeitsmarktentwicklung. Dadurch sank die Arbeitslosenquote 2018 auf durchschnittlich 5,2 Prozent und lag damit 0,5 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert (5,7 %).

Die EZB stützte mit der Weiterführung ihrer „Null-Prozent-Politik“ die Verstetigung der Inflationsrate. 2018 lag sie mit 1,9 Prozent knapp über dem Niveau des Vorjahres (+1,8 %), blieb aber unter der von der EZB geplanten Zwei-Prozent-Marke. Hauptverantwortlich für den Anstieg der Jahresteuerrate waren insbesondere die gestiegenen Preise für Energie und Nahrungsmittel.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft profitierte auch 2018 von der positiven konjunkturellen Entwicklung. Insbesondere die großen Ballungsräume konnten Zuzug und zunehmende Nachfrage nach Wohnraum verzeichnen. Daraus resultierten weiter abnehmende Leerstandzahlen und steigende Mieteinnahmen. 2018 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,6 Prozent über dem Vorjahreswert (2017: +1,6 %), allerdings unterhalb der allgemeinen Preisentwicklung.

Die positive konjunkturelle Entwicklung wirkt allerdings nicht flächendeckend. Zahlreiche ländliche Räume verzeichnen weiterhin eine negative Bevölkerungsentwicklung und sind mit den damit verbundenen Herausforderungen konfrontiert. Während in den Ballungszentren vor allem Wachstum und steigender Neubaubedarf vorherrschen, mühen sich viele ländliche Regionen mit einem sozialverträglichen Schrumpfungsprozess.

Sowohl in Wachstums- als auch Schrumpfungsregionen sieht sich die Wohnungswirtschaft allerdings mit angespannten Baukapazitäten und steigenden Baupreisen konfrontiert, sowie in den Ballungsräumen mit dem Fehlen von bezahlbarem Bauland.

Im Kalenderjahr 2018 stieg die Wachstumsrate der Brandenburger Wirtschaft auf 2,3 Prozent (Zahlen für das 1. Halbjahr) und konnte damit die Wachstumsrate des Vorjahres noch einmal deutlich übertreffen (2017: 1,4 %).

Mit einem Anstieg um 1,9 Prozent ist die Inflationsrate 2018 im Jahresvergleich gestiegen (2017: 1,6 %) und stellt den höchsten Preisanstieg seit 2012 dar. Deutlich über der allgemeinen Inflationsrate lagen die Baupreise mit einer Zunahme um 5,8 Prozent.

Angesichts der guten Konjunktur und des demografischen Wandels nahm die Arbeitslosigkeit im Land Brandenburg 2018 weiter auf 5,9 Prozent (2017: 7,0 %) ab.

Der Trend der divergierenden Brandenburger Bevölkerungsentwicklung setzt sich 2018 fort. Die Region um Berlin und Potsdam verzeichnet eine stetige Bevölkerungszunahme. Gleichzeitig stellt der demografische Wandel viele Städte des weiteren Metropolenraums vor große Herausforderungen in Form weiter sinkender Bevölkerungszahlen.

Für das Jahr 2018 ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für das Land Brandenburg eine Zunahme der Nettokaltmieten um durchschnittlich 1,5 Prozent. Damit lag die Nettokaltmietenentwicklung auf dem Niveau des Vorjahres (2017: +1,5 %), aber unterhalb der Inflationsrate.

Für 2019 kann für das Land Brandenburg mit einer weiterhin guten wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet werden.

2.2 Geschäftsverlauf des Unternehmens

2.2.1 Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang des Geschäftsjahres 2018

Die Genossenschaft bewirtschaftete per 31.12.2018 9.542 Wohnungen, 129 gewerblich genutzte Einheiten, 54 eigen genutzte Einheiten sowie 2.243 Stellplätze bzw. Garagen.

Zu diesem Zeitpunkt standen 1.222 Wohnungen leer, das entspricht 12,81 % unseres Bestandes.

Der Leerstand konzentriert sich mit 742 Wohnungen in den Großsiedlungen Sachsendorf und Neu-Schmellwitz.

Im Jahr 2018 wurden 50 Wohnungen in der Poznaner Straße in Sachsendorf abgerissen.

Die Sollmieten für Wohnungen und Gewerbeeinheiten haben sich um ca. 259,9 TEURO auf 33.042,8 TEURO erhöht. Die Erlösschmälerungen erhöhten sich im gleichen Zeitraum um 271,3 TEURO.

Die Mietanpassungen des Vorjahres aufgrund von Neuvermietungen, Indexvereinbarungen und Modernisierungen führten im Berichtsjahr zu Mehreinnahmen im Vergleich zum Vorjahr von ca. 494 TEUR.

Im Berichtsjahr 2018 wurden die Mieten vor allem aufgrund von Neuvermietung und Modernisierungsvereinbarungen um monatlich ca. 4,2 TEUR angepasst. Maßgeblich dafür waren u. a. die Neuvermietungen von 40 Wohnungen im Neubauvorhaben Ottilienstraße 7 - 10 sowie 20 Wohnungen in der Pestalozzistraße 1 und 2 ab September 2018. Das führte im Geschäftsjahr 2018 zu einer Erhöhung der Einnahmen um 336 TEUR. Im Gegenzug sind durch Abgänge wegen Rückbaus ca. 106 TEUR weniger Erlöst worden.

Die zeitnahe Geltendmachung fälliger Forderungen ist ein wichtiger Gesichtspunkt, um einen Anstieg der Außenstände zu verhindern. Die Mieter und Mitglieder werden dabei durch persönliche Gespräche sowie die Vereinbarung individueller Zahlungspläne zum Schuldabtrag unterstützt. Zudem ist die Zusammenarbeit mit dem Jobcenter, der Fachstelle zur Vermeidung von Obdachlosigkeit sowie sonstigen Leistungsträgern und verschiedenen Betreuungs- und Hilfsvereinen von unerlässlicher Bedeutung. Hilfe zur Selbsthilfe steht bei der Erreichung der vorgenannten Ziele im Vordergrund.

Im Jahr 2018 gelang es, insgesamt 132 Mieter bis zur kompletten Schuldtilgung zu begleiten. Zudem konnten 64 Fälle von Vertragsstörungen beseitigt und somit der Erhalt der genossenschaftlichen Wohnung sichergestellt werden.

Trotz dieser Erfolge nahm das gerichtliche Mahnwesen wieder eine zentrale Rolle ein. So wurden 88 Vollstreckungsbescheide zur Sicherung offenstehender Forderungen beim zentralen Mahngericht Berlin-Wedding beantragt. Aufgrund von Vertragsstörungen und Zahlungsrückständen wurden insgesamt 84 fristlose Kündigungen ausgesprochen und 27 Räumungsklagen beim Amtsgericht Cottbus erhoben. Bei 13 Schuldnern wurde der erwirkte Räumungstitel durch den zuständigen Gerichtsvollzieher vollstreckt. Des Weiteren war bei 23 Verbraucherinsolvenzverfahren die Anmeldung der bestehenden Forderungen zur Tabelle notwendig.

Im Bereich der Altschuldenbearbeitung konnten im abgeschlossenen Geschäftsjahr 44.7 TEUR als Zahlungseingänge auf abgeschriebene Forderungen verbucht werden.

Die Bevölkerungsentwicklung in Cottbus hat Auswirkungen auf die Mitgliederzahl der Genossenschaft. Gehörten am 01.01.2018 noch 11.511 Mitglieder der Genossenschaft an, waren es am 31.12.2018 nur 11.324 Mitglieder.

2.2.2 Laufende Investitionen

Für die Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung unserer Gebäude investierten wir im Jahr 2018 8.342,6 TEURO.

Die laufende Modernisierung und Instandsetzung unserer Wohnhäuser wurden unter anderem durch folgende Maßnahmen fortgeführt:

• Sanierung von Leerwohnungen für	TEURO	973,8
• Komplexsanierung und Anbau Balkone für	TEURO	1.084,4
• Fassaden- und Balkonsanierung für	TEURO	1.601,7
• Strangsanierungen für	TEURO	517,1

Bei der Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes verfolgt die Genossenschaft zwei Strategien. Zum einen ist das die Erhöhung der Wohnqualität. Hierzu zählen Maßnahmen wie der Einbau von Aufzügen, der nachträgliche Anbau von Balkonen und die Sanie-

rung von Leerwohnungen vor der Neuvermietung. Zum anderen werden Maßnahmen zur Anpassung technischer Standards bzw. zur vorbeugenden Instandsetzung durchgeführt. Hierzu gehören u. a. Strangsanierungen, der Einbau neuer Fenster und die Sanierung von Fassaden und Balkonen.

Zur Erweiterung ihres Angebotsspektrums investiert die Genossenschaft in den nächsten Jahren vermehrt in den Neubau. In 2018 wurden drei Neubaumaßnahmen mit Baukosten von insgesamt 13.786,3 TEUR fertiggestellt.

2.2.3 Finanzierungsmaßnahmen

Im August wurde die Errichtung von zwei Gebäuden in der Ottilienstraße 7 - 10 mit insgesamt 40 Wohnungen und 3.455 m² Wohnfläche abgeschlossen. Die aus Eigenmitteln finanzierten Baukosten betragen 5,6 Mio. Euro. In der Kahrener Straße 14 - 15 wurden im Dezember zwei energieautarke Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 14 Wohnungen und einer Fläche von 1.270 m² fertiggestellt. Für die Baumaßnahme wurden ca. 3,8 Mio. Euro Eigenmittel eingesetzt. Der Neubau von drei Gebäuden in der Pestalozzi-/Seminarstraße wurde zum Jahresende abgeschlossen. Insgesamt entstanden 29 Wohnungen mit ca. 2.176 m² Wohnfläche. Die Baukosten in Höhe von 4,3 Mio. Euro wurden aus Eigenmitteln finanziert.

Im April war Baubeginn für zwei neue Gebäude in der Sielower Straße. Insgesamt entstehen 20 Wohnungen mit ca. 1.500 m² Wohnfläche. Die Fertigstellung ist für das 2. Quartal 2019 geplant. Die aus Eigenmitteln vorfinanzierten Baukosten werden ca. 3,9 Mio. Euro betragen. In der Franz-Mehring-Straße war im September Baubeginn für ein Wohn- und Geschäftshaus mit 30 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten. Die Wohnfläche wird ca. 2.321 m² betragen, die Gewerbefläche ca. 2.000 m². Die Baukosten in Höhe von ca. 15 Mio. Euro werden aus Eigenmitteln vorfinanziert. Die Fertigstellung erfolgt gestaffelt, sodass eine Gewerbeeinheit im 3. Quartal 2019 fertiggestellt wird. Die übrigen Bauarbeiten werden im 2. Quartal 2020 abgeschlossen.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden die folgenden Maßnahmen im Bestand aus Eigenmitteln finanziert: In der Friedrich-Engels-Straße 76 wurden acht Wohnungen für 286 TEURO komplett saniert. Für die komplexe Sanierung von Einzelwohnungen im gesamten Stadtgebiet sind 974 TEURO investiert worden. Mit dem Anbau von Balkonen wurde im Quartier Kochstraße begonnen. Die Maßnahme soll im 2. Quartal 2019 abgeschlossen werden. Von den geplanten Gesamtbaukosten in Höhe von 1,1 Mio. Euro sind ca. 773 TEURO im Geschäftsjahr angefallen.

Zur Finanzierung der geplanten Neubau- und Bestandsinvestitionen wurden zwei Darlehen für Bestandsobjekte der Genossenschaft aufgenommen. Ein Darlehen in Höhe von 4,5 Mio. Euro bei der Sparda-Bank Berlin eG und ein Darlehen bei der Sparkasse Spree-Neiße in Höhe von 9 Mio. Euro.

2.2.4 Entwicklung im Personal- und Sozialbereich 2018

Am 31.12.2018 waren inklusive Vorstand 43 Voll- und 8 Teilzeitbeschäftigte sowie 4 Auszubildende angestellt.

Der Vorstand setzt sich aus zwei Mitgliedern zusammen. Die Anzahl der kaufmännischen Angestellten beträgt 40. Im technischen Bereich sind 7 Mitarbeiter beschäftigt.

In 2018 verließen neun Arbeitnehmer das Unternehmen, sechs Arbeitnehmer begannen ihre Tätigkeit. Ihre Berufsausbildung schlossen vier Auszubildende erfolgreich ab, drei Auszubildende wurden in ein Anstellungsverhältnis übernommen, ein Auszubildender verließ unser Unternehmen durch Aufhebungsvertrag.

Der Altersdurchschnitt der Beschäftigten beträgt 45 Jahre. Einen Hochschul- bzw. Fachhochschulabschluss besitzen 31 % der Beschäftigten, 69 % können einen Facharbeiterabschluss nachweisen. Ein Drittel aller Mitarbeiter haben einen wohnungswirtschaftlichen Abschluss. Der Personalaufwand ist von 2.772,4 TEURO auf 2.706,8 TEURO gesunken. Maßgebend für den geringeren Personalaufwand sind die um 64,7 TEURO niedrigeren Aufwendungen für die Gehälter einschließlich der Jubiläumsgewährungen, die Sozialabgaben verringerten sich um 8,5 TEUR. Die Aufwendungen für die Altersversorgung stiegen um 7,6 TEURO.

2.3 Lage des Unternehmens

2.3.1 Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	2018		2017		Veränderungen
	TEURO	%	TEURO	%	TEURO
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	45.311,9	94,8	44.950,8	95,2	361,10
Bestandsveränderungen	-649,6	-1,4	469,8	1,0	-1.119,4
Sonstige Umsatzerlöse und Erträge	3.167,3	6,6	1.806,4	3,8	1.360,9
	47.829,6	100,0	47.227,0	100,0	602,6
Betriebskosten und Steuern	15.987,4	35,7	16.648,2	36,5	-660,8
Instandhaltungsaufwand	6.250,6	14,0	6.906,1	15,1	-655,5
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	123,9	0,3	117,2	0,3	6,7
Personalaufwand	2.706,8	6,0	2.772,4	6,1	-65,6
Abschreibungen	12.519,9	28,0	10.600,1	23,2	1.919,8
Zinsaufwand	3.958,8	8,8	4.455,4	9,8	-496,6
Sonstige Aufwendungen	3.225,4	7,2	4.126,9	9,0	-901,5
	44.772,8	100,0	45.626,3	100,0	-853,5
Betriebsergebnis	3.056,8		1.600,7		1.456,1
Finanzergebnis	268,0		-594,2		862,2
Jahresergebnis	3.324,8		1.006,5		2.318,3

Das Finanzergebnis ergibt sich wie folgt:

	2018 - TEURO	2017 - TEURO
Erträge aus		
Zuschreibungen Wertpapiere	0,3	5,1
Beteiligungen	0,0	120,0
Zinsen und ähnlichen Erträgen	131,5	176,4
Erträge aus Anlageverkäufen	539,1	1,5
Zuschreibungen Anlagevermögen	7,9	0,0
	678,8	303,0
Aufwendungen aus		
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	10,6	7,7
Zinsen für sonst. Verbindlichkeiten (Sollzinsen, Bonuszinssatzswap)	400,2	889,5
	410,8	897,2
	268,0	-594,2

Das Betriebsergebnis ist im Wesentlichen durch die Abschreibungen beeinflusst.

2.3.2. Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2018 ausgeglichen. Die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets pünktlich nach. Der Bestand an liquiden Mitteln erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 8,0 Mio. EUR auf 24,9 Mio. EUR.

2.3.3. Vermögenslage

	31. Dezember				Veränderungen
	2018		2017		
	TEURO	%	TEURO	%	TEURO
AKTIVA					
Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	233.166,5	88,7	231.646,6	91,4	1.519,9
Finanzanlagen	1.519,8	0,6	1.519,8	0,6	0,0
			233.166,4	92,0	1.519,9
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Grundstücke im Umlaufvermögen und übriges Vorratsvermögen	517,9	0,2	518,4	0,2	-0,5
Forderungen und Vermögensgegenstände	2.644,8	1,0	2.783,1	1,1	-138,3
Wertpapiere und flüssige Mittel	24.873,2	9,5	16.858,6	6,7	8.014,6
Rechnungsabgrenzungsposten	66,1	0,0	49,1	0,0	17,0
			20.209,2	8,0	7.892,8
Bilanzvolumen	262.788,3	100,0	253.375,6	100,0	9.412,7
PASSIVA					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	103.742,2	39,5	100.475,5	39,7	3.266,7
Fremdkapital	151.118,7	57,5	146.392,6	57,8	4.726,1
Andere Rückstellungen	3.127,5	1,2	2.895,3	1,1	232,2
	257.988,4	98,2	249.763,4	98,6	8.225,0
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	211,6	0,1	214,6	0,1	-3,0
Verbindlichkeiten	4.588,3	1,7	3.397,6	1,3	1.190,7
	4.799,9	1,8	3.612,2	1,4	1.187,7
Bilanzvolumen	262.788,3	100,0	253.375,6	100,0	9.412,7

Zur Darstellung der Vermögens- und Kapitalstruktur sind folgende Verrechnungen vorgenommen:

	TEURO
Bilanzsumme	280.584,8
Unfertige Leistungen mit erhaltenen Anzahlungen	-17.516,9
Forderungen gegen verbundene Unternehmen mit den entsprechenden Verbindlichkeiten	-140,6
Verbindlichkeiten aus Kautionen mit liquiden Mitteln	-139,0
Bilanzvolumen	262.788,3

Im Geschäftsjahr 2018 hat sich das Bilanzvolumen um 9,4 Mio. EUR auf 262,8 Mio. EUR erhöht. Ursache hierfür sind vor allem die Investitionen in den Neubau in Höhe von 13,8 Mio. EUR. Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen liegt bei 89,3 % (Vorjahr 92,0 %). Der Anteil der langfristigen Finanzierung an der Gesamtfinanzierung beträgt 98,2 % (Vorjahr 98,6 %).

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2018 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schulden ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen in Höhe von 234,7 Mio. EUR wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital in Höhe von 257,9 Mio. EUR finanziert.

Die Eigenkapitalquote beträgt am Bilanzstichtag 39,5 % (Vorjahr 39,7 %).

3. Prognosebericht

Wir sehen unsere Aufgabe zukünftig vor allem darin, ein möglichst anpassungsfähiges Wohnraumangebot mit entsprechender Lebensdauer zu schaffen. Eine Wohnung sollte in allen Lebenssituationen und mit unterschiedlichen Anforderungen funktionieren und sich stärker als bisher an den Bedürfnissen der Nutzer ausrichten.

Für die Genossenschaft bedeutet das, dass sie sowohl aufgrund des Überangebotes an bestimmten nicht mehr nachgefragten Standorten weiterhin Rückbau in Stadtrandlage ausführen wird. Für die nächsten drei Jahre sind ca. 440 Wohnungen zum Rückbau vorgesehen.

Für die Genossenschaft ist es auch zukünftig wichtig, breiten Bevölkerungsgruppen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Aus diesem Grund sind flexible Angebote und ein vielfältiges Angebotsspektrum erforderlich, um auf die veränderten Ansprüche der künftigen Wohninteressenten eingehen zu können. Dazu ist es erforderlich, vielfältige Investitionen in den Bestand, aber auch in Neubauprojekte zu tätigen. Diese Investitionen können aber nur dann erfolgreich durchgeführt werden, wenn sie über die Mieten angemessen refinanzierbar sind.

Mit dem Bau zweier sogenannter Sonnenhäuser geht die Genossenschaft einen zukunftsweisenden Schritt in die Richtung der Verwendung erneuerbarer Energien für den Mietwohnungsbau. Die Gebäude sind mit jeweils 100 Quadratmetern Solarthermiekollektoren und Solarstrommodulen sowie mit Langzeitwärmespeichern und Lithium-Ionen-Batterien zur Zwischenspeicherung überschüssiger Energie ausgestattet. Bis zu 75 Prozent des Energiebedarfs werden so mit selbst produzierter und kostenfreier Solarenergie erzeugt. Die Mieter profitieren, in dem sie langfristig eine stabile und kalkulierbare Miete zahlen, in der Strom und Heizung enthalten sind.

Die Genossenschaft weist für das Geschäftsjahr 2018, im elften Jahr in Folge, in ihrer Gewinn- und Verlustrechnung einen Überschuss aus. Die konsequent umgesetzten Maßnahmen aus dem Sanierungskonzept zeigen ihre Wirkung.

Die Genossenschaft geht auch künftig (Planungszeitraum 2019 – 2023) von ausgeglichenen Jahresergebnissen aus.

Die zukünftige Liquidität wird weiterhin ausreichend sein, um allen Zahlungsverpflichtungen nachkommen zu können.

4. Chancen- und Risikobericht

4.1 Risikomanagement

Das Risikomanagement stellt sicher, dass bestehende Risiken erfasst, analysiert und bewertet werden können sowie risikobezogene Informationen in systematisch geordneter Weise zur Verfügung stehen. Gleichzeitig besteht ein Überwachungssystem, das die Einhaltung der getroffenen Maßnahmen kontrolliert.

Die regelmäßige Erstellung von mehrjährigen Finanz- und Erfolgsplänen, die verschiedene Szenarien beinhalten, zeigt frühzeitig Risiken auf. Dabei spielt die Einbeziehung äußerer Faktoren wie Bevölkerung und Haushaltsentwicklung, Einkommensentwicklung usw. eine wichtige Rolle. Die Überwachung der Liquidität erfolgt anhand monatlicher Liquiditätsübersichten, die täglich aktualisiert werden und dem Vorstand zur Verfügung stehen.

Als Controlling Instrument wird die Software Corporate Planning Suite eingesetzt. Sie ermöglicht die Darstellung der operativen Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Ermittlung wichtiger Kennziffern und erstellt Deckungsbeitragsrechnungen und andere wichtige objektbezogene Analysen (z. B. Sollmieten, Leerstand, Erlösschmälerungen).

Zusätzlich nutzen wir innerhalb der Corporate Planning Suite die Online-Lösung CP-Web. CP-Web stellt als Management-Informationssystem wichtige Auswertungen, Analysen und Kennziffern in komprimierter Form für die gesamte Geschäftsleitung und den Aufsichtsrat zur Verfügung.

Monatlich werden Plan-Ist-Abweichungen analysiert, so dass unverzüglich auf Probleme reagiert werden kann und bei Bedarf Plankorrekturen erfolgen können.

Großes Augenmerk wird auf die Einhaltung der Budgets gelegt. Konkrete Verantwortlichkeiten garantieren den sorgfältigen Umgang.

Sämtliche Verträge werden vor Abschluss gewissenhaft auf Risiken und deren Auswirkungen geprüft.

Investitionen werden vor Beauftragung einer dynamischen Wirtschaftlichkeitsberechnung unterzogen und nur bei positivem Ergebnis durchgeführt.

Dem Aufsichtsrat wird regelmäßig über die Unternehmensplanung und die Einhaltung der gesteckten Ziele berichtet.

Weiterhin ist in der Genossenschaft für die Massendatenanalyse das Programm QlikView im Einsatz. Mit QlikView haben wir die Möglichkeit, relevante Daten aus verschiedenen Quellen in einer einzigen Applikation konsolidieren zu können. Darüber hinaus bietet QlikView die Möglichkeit, Daten in modernsten Darstellungsformen zu visualisieren und direkt und indirekt untersuchen zu können. So ist beispielsweise der gesamte Wohnungsbestand der Genossenschaft als Blockspiegel visualisiert, der es ermöglicht, unterschiedliche Risiken wie beispielsweise die Altersverteilung der Vertragspartner, Leerstände, spezifische Betriebskosten sowie den Forderungsbestand auf Wohnungsebene über den Gesamtbestand abzubilden. Weiterhin besteht nunmehr die Möglichkeit, Daten über das Stadtgebiet verteilt als Geo-Visualisierung darzustellen.

Darüber hinaus werden Compliance-Anforderungen durch Analysen des Auftragsverhaltens der Mitarbeiter in den auftragsauslösenden Bereichen der Genossenschaft umgesetzt.

Mit der Nutzung von eG-mobil ist eine mobile Datenerfassungslösung in der Genossenschaft etabliert worden, mit der die Prozesse Wohnungsrücknahme, Wohnungsübergabe, Zählerstanderfassung sowie Wohnungsbeschreibungen und Leerwohnungssuche weiter standardisiert und dokumentiert werden. Die Wohnungsstammdaten und die Stammdaten des Vertragspartners werden dabei live aus dem ERP-System über eine gesicherte Verbindung auf das mobile Endgerät übertragen und stehen damit den Bearbeitern vor Ort aktuell zur Verfügung.

Eine manuelle und damit fehleranfällige Datenübernahme entfällt somit. Nach Unterschrift der Onlinedokumente auf dem mobilen Endgerät werden die Protokolle gegen weitere Bearbeitung geschützt und umgehend im DatenManagementSystem archiviert.

Im Zusammenhang mit der Sanierung von Leerwohnungen ist ein webbasierter Workflow etabliert worden, der es ermöglicht, alle Schritte von der Kostenermittlung über die Mietberechnung bis hin zur Freigabe und dem Abschluss der Maßnahme einheitlich zu strukturieren und zu dokumentieren.

Besonderen Wert legt die Genossenschaft auf das Risikomanagement beim Einsatz von Finanzinstrumenten. Das bestehende Darlehensportfolio einschließlich der SWAP-Geschäfte wird laufend unter Risikoaspekten überwacht.

4.2 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Das Land Brandenburg muss sich auch künftig auf sinkende Bevölkerungszahlen einstellen. Der demografische Wandel erfordert nicht nur Antworten auf die Veränderung der Bevölkerungszahl, sondern auch auf die künftigen Verschiebungen in der Alterszusammensetzung. Die Infrastrukturnachfrage wird sich im Zuge der Alterung der Bevölkerung teilweise verändern. Betroffen sind unter anderem die Bereiche Bildung, Jugendeinrichtungen, Wohnen, Gesundheit und Pflege. Gleichzeitig hat die Altersstrukturentwicklung Auswirkungen auf die Entwicklung der Haushaltsgrößen, das zur Verfügung stehende Erwerbsfähigenpotenzial, die Zahl der Rentenbezieherinnen und Rentenbezieher, das Haushaltseinkommen und das Steueraufkommen.

Die Einwohnerzahl der kreisfreien Stadt Cottbus hat sich bei ca. 100.000 Einwohnern stabilisiert. Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Landes geht davon aus, dass die Einwohnerzahl von Cottbus im Jahr 2030 auf etwa 94.000 Personen zurückgeht.

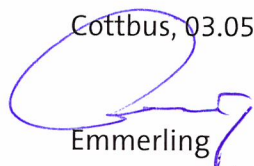
Durch die günstige Zinsentwicklung der vergangenen Jahre konnten bei Prolongationen die Zinszahlungen entscheidend gesenkt werden. Gleichzeitig konnte durch die Vereinbarung unterschiedlicher Laufzeiten das sogenannte Klumpenrisiko, welches durch Prolongation von einer Vielzahl von Darlehen in Phasen höherer Zinsen gegeben ist, gesenkt werden. Durch Kombination von Festzinsdarlehen, variablen Zinsvereinbarungen und Zinssicherungsgeschäften wurde das Risiko steigender Zinsen breit gestreut.

Die Zinssicherungsgeschäfte wurden in Verbindung mit variablen Zinsvereinbarungen abgeschlossen. Sie garantieren eine Zinsobergrenze; bei günstiger Entwicklung des 3-Monats-Euribor kann die Genossenschaft bei einigen Geschäften ihre Zinslast zusätzlich reduzieren.

Insgesamt sehen wir durch die Bevölkerungsentwicklung und den damit einhergehenden Wohnungsleerstand Risiken für die Genossenschaft. Die Genossenschaft ist auf diese Entwicklung aber vorbereitet und wird mit entsprechenden Maßnahmen (z. B. Abriss) reagieren. Auf der anderen Seite ist es jedoch genauso wichtig durch Investitionen in Neubau in Innenstadtlagen zukunftsfähigen Wohnraum zu schaffen. Durch den Kauf zweier Grundstücke in begehrten Lagen hat die Genossenschaft die Anzahl der Grundstücke erhöht, die für Neubau lukrativ sind.

Die sehr gute Liquiditätslage der Genossenschaft bietet eine solide Ausgangsbasis, um langfristig am Markt zu bestehen.

Cottbus, 03.05.2019

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Emmerling', written in a cursive style.

Emmerling
Vorstand

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Hartlich', written in a cursive style.

Hartlich