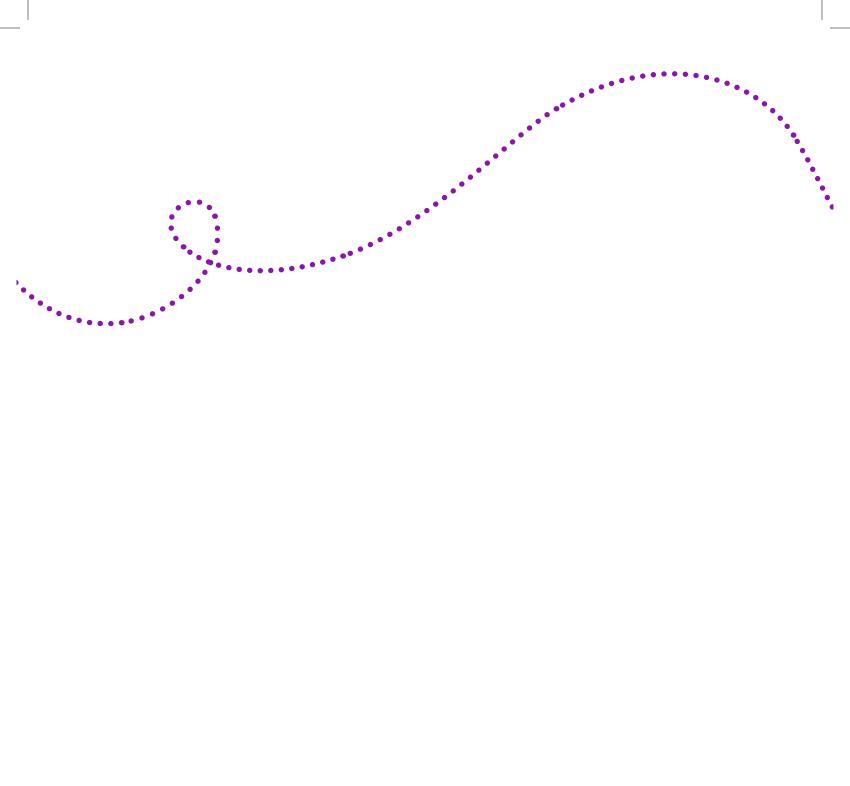


# Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG







# **GESTERN**

Damals wollten alle da hin.

# HEUTE

Jetzt woll'n wir da hin.

# **MORGEN**

Bald woll'n wieder alle da hin.

# Damals wollten Gisela erzählt Alle da hin.

Das Leben hier im Reimann-Viertel war mal richtig schön. Ich denke gern daran zurück. Wenn ich von der Arbeit nach Hause komme, warten an jeder Ecke Erinnerungen. An meine Kinder zum Beispiel. Für die beiden war das hier das reinste Paradies. Nie wieder habe ich so viele Kinder zwischen Wohnhäusern spielen sehen.

Das Stimmengewirr, das im Sommer durch die offenen Fenster drang, hat sich eingebrannt. Manchmal erwischt es mich, wenn ich an einem Schulhof vorbeilaufe, auf dem die Kinder gerade durch die Pause toben. Hier im Viertel fehlt es mir. Es gab so viele Abenteuer, Meisterschaften und Schlachten. Abends sind die Kinder nur noch ins Bett gefallen.

Es war ganz normal, dass unsere Kinder ohne Eltern zum Spielen rausgegangen sind. Eigentlich waren sie nur zu den Mahlzeiten zuhause. Immer an der frischen Luft. Immer spielen. Wir Eltern meldeten uns nur, wenn es Zeit zum Reinkommen war.

Oft denke ich an die Nachbarn. An ihre Kinder. Es war immer Leben im Haus. Mir fehlt die Gemeinschaft. Wir hatten alle ein ähnliches Alter. In jeder Wohnung gab es ein oder zwei Kinder. Wir tauschten uns

aus und wussten, dass wir mit unseren Alltagssorgen nicht allein sind. Es ging allen so. Und wir haben uns gegenseitig unterstützt. Wir haben Kinderfeste gefeiert und am Abend mit den Erwachse-

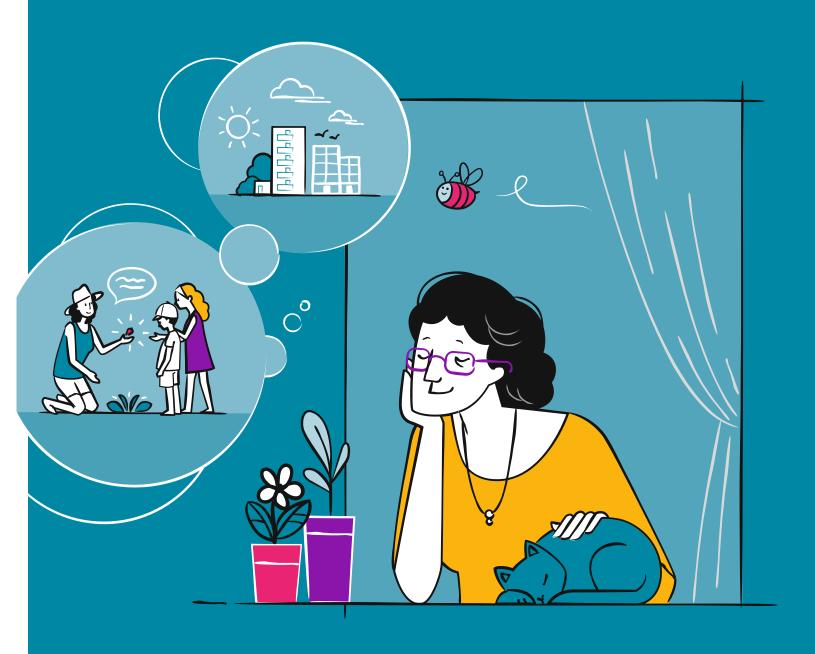
nen weitergefeiert. Eine wunderschöne Zeit war

Im Frühling und Sommer verkrümelten wir uns in unsere Schrebergärten. Die Kinder spielten. Wir brachten unseren Garten in Ordnung, tankten viel Sonne und gingen abends nach Hause oder blieben in der Laube. Fin kleines Paradies.

Später tauschten viele die Hausgemeinschaft und ihr Gartenparadies gegen ein Einfamilienhaus. Direkt am Haus richteten sie sich ihren neuen Garten ein.

Andere suchten ihr Glück im Westen. Die Kinder, die plötzlich junge Erwachsene waren, zogen aus. Die Menschen verschwanden – aus dem Viertel und aus den Gärten. Mit ihnen gingen die Kinder. Das Stimmengewirr. Die ersten Häuser

fielen. Wenn ich vom Balkon runter schaue, sehe ich sie noch. Ihre Umrisse sind irgendwie noch da. Der Rest liegt ziemlich verlassen da. Ob es jemals wieder so sein wird wie damals? GESTERN



T

HEUTE 7





die 1893 rockt BRAND.VIER

# Windle Samuel

# NEUER NAME. NEUES LOGO. NEUE FARBEN.



Ihr seid doch die 1893.

Jaaa, das sind wir. Die 1893.

Ihr macht ganz schön Bambule. **Ach, merkt man das? Cool.** 

1893

Ihr habt Wohnungen abgerissen. **Naja, zwei Blöcke. 27 sanieren wir.** 



Und vorher ne Party gefeiert. **Feiern können wir. Mit den Nachbarn.** 

# 1893 GLÜHBIRNEN?

Das Logo sieht aus wie ne Glühbirne mit Herz. Und an der Seite ein Loch ...

Mit der Glühbirne liegen Sie gar nicht sooo falsch. Eine Glühbirne steht für eine gute Idee. Die Genossenschaft ist eine gute Idee. Unsere übrigens schon sein 1893. Deshalb nennen wir uns jetzt "die 1893".

Die Glühbirne ist allerdings ein Standortmarker, der auf unsere 1893 zeigt. Unsere Genossenschaft ist ein Lieblingsort, ein Ziel. Ein Ort, an dem unsere Mitglieder bleiben wollen. Oder ein Ort, den viele andere noch erreichen wollen.

Und die können kommen, denn unsere Genossenschaft ist offen. Für die, die sich gute Nachbarn wünschen. Und für die, die selbst gute Nachbarn sein wollen. Deshalb das Loch an der Seite. Da kann natürlich auch neue Energie für die Glühbirne durch. ;)

Sie merken schon: Wir haben Herz in der Birne. In der 1893 steckt ganz viel Herz. 2019 waren es genau 3.633 Herzen. 260 mehr als 2018.

HEUTE

## Alles fürs Fair-mieten.

Wir berühren Herzen. Wer eine Wohnung sucht, erinnert sich an uns. Und dann geht alles ganz schnell: Wohnung finden, anfragen, besichtigen, unterschreiben. Zuhause.

## Genossenschaft braucht Herz und Service.

Wer sich ernst genommen fühlt und Wertschätzung erfährt, gibt dieses Gefühl weiter. Logisch, dass wir unseren Mitgliedern, Partnern und Kollegen mit Respekt, Service und Liebe begegnen.

Helmut Schmidt hat gesagt:

# "Wer Visionen hat, soll zum Arzt gehen."

Wir gehen ins Brandenburgische Viertel und machen BRAND.VIER draus:

Das Brandenburgische Viertel wiederbeleben, neuer machen, cooler machen, schöner machen buntes, modernes Eberswalder Quartier mit geselligen Nachbarn



alles beisammen: Familie, Freunde, was zum Einkaufen, was zum Spielen und Sporteln, Kita, Schule, Kultur, Natur und Zeitvertreib

besonders beliebter Stadtteil in Eberswalde mit neun Buchstaben und Punkt in der Mitte: BRAND.VIER



Wir wollen was ändern. Also fangen wir bei uns selbst an.

# Wenn wir ...

- ... digitalisieren, sind wir flexibler.
- ... strukturieren, weiß jeder, was zu tun ist.
- ... herzlich sind, fühlen sich unsere Mitglieder wohl.
- ... über uns sprechen, bleiben wir im Gedächtnis.
- ... straffen, sind wir schneller.
- ... auf die Menschen zugehen, kennen sie uns.
- ... unsere Mitglieder einladen, kommen sie ins Gespräch.



- ... unsere Mitglieder um ihre Meinung bitten, wissen wir, woran wir sind.
- ... BRAND.VIER groß denken, wird im Kleinen jeder gern hier leben.
- ... die BRAND.VIER-Bewohner einbeziehen, achten sie auf ihr Viertel.
- ... BRAND.VIER mit vielen Partnern angehen, wollen alle, dass es gut wird.
- ... die Kinder und Enkelkinder unserer Mitglieder einladen, erinnern sie sich lange daran.

flair-miltell,
2019
in Zahlen

Jair-miltell,

Jair-miltell,

Jair-miltell

87

Unsere Vermietungsquote lag bei **87 Prozent**. 2016 waren es nur 80 Prozent. Dass wir so zugelegt haben, darauf können alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stolz sein.

Platz Mietur Verbar unterr

**Platz 1** belegten wir mit unserem digitalen Fair-Mietungsbüro bei den Zukunftsawards vom BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.



764



Unsere FAIRMIETER organisierten 764 Wohnungsbesichtigungen.

Unsere Hausmeister fahren Fahrrad. Reik Parakenings ist zwischen dem Genossenschaftshaus in der Ringstraße und seinem Quartier im Brandenburgischen Viertel **1.262 Kilometer** gefahren.

**1.262** d



Unsere Kundenbe-

Unsere Kundenbetreuer bereiteten **245** neue Mietverträge vor.

245

Unsere Hausmeister laufen natürlich auch viel. André Lehmann geht jeden Tag 7.000 bis 7.500 Schritte. Je nachdem, ob er in die fünfte Etage muss oder nicht. Mit 240 Arbeitstagen pro Jahr sind das im Durchschnitt **1.740.000 Schritte**.

1.740.000

# 1.860

Wir tranken **1.860 Liter** Kaffee und **202 Liter** Kakao.

Auch andere Eigentümer vertrauen uns ihre Immobilien an. **136** haben wir in ihrem Auftrag verwaltet.

136

84.000 Vier Ausgaben mit je 21.000 Exemplaren.

Macht 84.000 Mieterzeitungen.

160

**160 Mal** sind die Rundendreher vom Sicherheitsdienst WDU durch unsere Quartiere gecruist Von August bis Oktober haben wir unsere Mitglieder befragt. **95,6 Prozent** würden die 1893 **weiterempfehlen**. 93,7 Prozent loben das nachbarschaftliche Verhältnis. 95,7 Prozent loben das Auftreten unserer Kollegen und 94,2 Prozent die gute Erreichbarkeit unserer Mitarbeiter.



Und nochmal **Platz 1** – diesmal deutschlandweit: für den **besten Service** in der Kategorie bis 3.999 Wohnungen. Verliehen von AktivBo aus Hamburg – unserem Partner für die Mitgliederumfrage.



**203** 

In allen Quartieren **203 Wohnungen** hergerichtet: Wände und Fußböden neu. liesen und Armaturen im Bad neu.

# Ralles Und überall unser wunderschönes Pretty Petrol. Platteule Vernannen von der Schönes Pretty Petrol.

**102** 

**102 Hoodies,** 326 T-Shirts, 52 Jacken und 50 Basecaps in Pretty Petrol für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bestellt. Unsere Mitglieder freuen sich, dass wir so gut zu erkennen sind. 5

Mit **5 Bussen** – voll mit 204 1893-Mitgliedern – nach Neuzelle gefahren



**560** 

684 Kinder leben im

Brandenburgischen Viertel

684

Social Media ist für die meisten unserer Mitglieder kein Thema. Trotzdem hatten wir zum Jahresende **560 Follower** bei **facebook** und 191 Follower auf instagram.

Im August haben wir unseren Erdmännchen Club gegründet. Zum Jahresende hatten wir schon **77 Mitglieder**. Die Kinder und Enkelkinder unserer Mitglieder treffen sich einmal im Monat und unternehmen was Tolles zusammen. Die 1893 ist Pate für die Erdmännchen im Eberswalder Zoo. Denn diese kleinen Lieblinge sind sehr gesellig. Perfekt für unsere Genossenschaft und unseren Erdmännchen Club.

12 Runden mit unseren Mitgliedern durch den Wald gestöckelt. Einmal im Monat treffen wir uns zum gemeinsamen Nordic Walking.



**第242** 

Unsere Mitglieder haben

242 Weihnachtspäckchen für
Eberswalder Kinder gepackt und
mit Geldspenden über 2.100 Euro
viele Herzenswünsche erfüllt.
Unsere Weihnachtspäckchen-Aktion lief bereits zum dritten Mal.

HEUTE 13



Maximal **7 Minuten** sind es bis in den Wald. Aus der Mitte des Brandenburgischen Viertels heraus.



Mohammed Sifeddin aus Syrien hat im Garter unseres Vereinshauses **3** seiner **Bienenvölker** Honig für uns sammeln lassen. In einem Volk leben zwischen 5.000 und 40.000 Bienen.





**100 Wohnungen** zurückgebaut und vorher ein Abschiedsfest mit Wohnzimmerkonzert gefeiert.





**12 Mal** zum launigen Genossenschaftsleben eingeladen: Vom Tanzkurs bis zum Smoothies-Mix-Abend war vieles dabei



**834 Flaschen** feinstes Eberswader Feierabendbier verschenkt – also 275.22 Liter.



1.584,5

Seit November parkt vor unserem Genossenschaftshaus ein Elektro-Flitzer von BARshare. Der ist bis zum Jahresende schon **1.584,5 Kilometer** gefahren und hat 400 Kilowattstunden verbraucht



HEUTE 15



# Bald wolln wieder Gisela träumt alle da hin.

Sie bewegen wirklich viel bei der 1893. Das muss ich schon sagen. Ich bekomme oft Einladungen zu Veranstaltungen. Es gibt ja jetzt auch diese Galerie Fenster in der Brandenburger Allee. Das ist gar nicht weit weg von mir. Vielleicht gehe ich da auch mal hin. Ich muss mal meine Nachbarin von früher anrufen, ob sie mitkommt. Sie ist schon lange weggezogen. Wenn wir uns treffen, immer bei ihr. Aber vielleicht kommt sie mal wieder ins Brandenburgische Viertel.

Viel lese ich im 1893-Mitgliedermagazin. Das habe ich hin und wieder im Briefkasten. Im Hausflur gibt es jeden Monat einen Aushang mit neuen Veranstaltungen. Und wenn ich mal anrufe im Genossenschaftshaus, sind sie alle sehr freundlich und helfen. Ich freue mich auch immer, wenn unsere Hausmeister Herr Lehmann und Herr Parakenings um die Ecke biegen. Sie sind ja gut zu erkennen in ihren blauen Pullis. Petrol ist das, haben sie mir gesagt. Na meinetwegen.

Im 1893-Magazin lese ich immer wieder, dass sie das Brandenburgische Viertel wiederbeleben wollen. Ob das gelingt? Da bin ich mir gar nicht sicher Wer will denn hier hin? Aber schön wäre es schon

Ich wünsche mir so sehr, dass ich wieder dieses Kinder-Stimmengewirr höre, wenn ich im Sommer die Balkontür aufmache. Dass Leben im Viertel ist. Dass sich Familien treffen. Dass ich mich mit Gleichaltrigen zum Spazierengehen verabreden kann. Dass es kleine Ecken zum Ausruhen und Beisammensein gibt. Dass die Kinder viel Platz haben. Dass es vielleicht ein paar kleine Mietergärten gibt oder einen großen gemeinsamen Garten.

Das hat uns damals wirklich gut getan. Ein bisschen in der Erde wühlen und gießen, was wachsen sehen und dann ernten. Ich kann zwar nicht mehr so richtig, aber ich würde schon helfen. Also, nicht mit klugen Ratschlägen natürlich. Das mochte ich ja früher auch nicht. Aber ich könnte vielleicht den Kindern was zeigen – was sie draußen spielen können und wie sie sich selbst ein kleines Beet anlegen können. Vielleicht Schoten säen. Die mochten meine Kinder auch so gern.

Vielleicht entsteht so auch wieder mehr Miteinander. Dann fühle ich mich vielleicht auch wieder zuhause. Dann ist es wieder mein Viertel. Wenn die 1893 den Anfang macht: Ich bin dabei.

MORGEN 17



# **Impressum**

Unseren Geschäftsbericht 2019 haben wir im Mai 2020 veröffentlicht. Laden Sie ihn gern auf 1893-wohnen.de herunter.

# Herausgeber

Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG Ringstraße 183, 16227 Eberswalde Telefon 03334 304-0 info@1893-wohnen.de www.1893-wohnen.de

# **Konzept und Text**

Christin Hering, www.christin-hering.de

## Redaktion

Claudia Riethbaum, Caroline Jungnickel

## Gestaltung

ATMO Designstudio, www.atmodesign.de

## Druck

Eberl Print, www.eberl.de

# **Papier**

Umschlag gedruckt auf 350 g/m² Profisilk Inhalt gedruckt auf 150 g/m² Profibulk/135 g/m² Profisilk

Das Papier entsteht aus Zellstoffen, die aus verantwortungsvoll und nachhaltig bewirtschafteten Wäldern stammen.

# Auflage

500 Stück





# Jahresabschluss 2019



¹ Inhalt

# Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2019 Gewinn- und Verlustrechnung	4
Anhang und Anlagen	7
Lagebericht	19

zum 31. Dezember 2019

AKTIVA	Geschäftsjahr (€)	Vorjahr (€)
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	58.330,10	92.010,97
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	73.830.383,50	76.098.946,87
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	543.459,29	595.232,54
3. Grundstücke ohne Bauten	440.080,91	460.185,17
4. Technische Anlagen	247.790,35	271.228,66
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	173.617,78	135.253,97
6. Bauvorbereitungskosten	231.302,45	223.827,20
	75.466.634,28	77.784.674,41
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	2.800,00	2.800,00
	75.527.764,38	77.879.485,38
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	4.401.408,94	4.021.413,38
2. Andere Vorräte	46.713,19	36.524,09
	4.448.122,13	4.057.937,47
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	85.812,08	147.323,63
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	308,20	384,85
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.594,16	17.819,02
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.315.348,92	1.016.866,27
	1.421.063,36	1.182.393,77
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben	5,000,007,00	2.4.62.720.50
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	5.032.607,09	3.163.729,59
	5.032.607,09	3.163.729,59
	10.901.792,58	8.404.060,83
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	7.989,23	9.986,50
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	78.532,72	85.401,12
	86.521,95	95.387,62
Bilanzsumme	86.516.078,91	86.378.933,83
Treuhandkonten	1.705.783,94	1.618.461,06

PASSIVA	Geschäftsjahr (€)	Vorjahr (€)
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	217.364,23	237.922,47
2. der verbleibenden Mitglieder	5.190.805,12	5.017.869,82
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.602,94	1.022,60
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 48.996,27 (Vorjahr: € 40.313,13)	5.411.772,29	5.256.814,89
ndeladinge ange en general de desertation en e 10,550 Et (10,54 in e 10,515 in 5)		
II. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs.2 DMBilG	13.579.473,18	13.579.473,18
III. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	1.021.483,11	922.078,11
2. Andere Ergebnisrücklagen	8.297.920,07	5.618.783,65
	9.319.403,18	6.540.861,76
IV. Bilanzgewinn	22.42.42.27	0.074.004.40
1. Jahresüberschuss	994.048,87	2.976.821,42
2. Einstellung in gesetzliche Rücklage	-99.405,00	-297.685,00
Eigenkapital insgesamt	894.643,87 29.205.292,52	2.679.136,42 28.056.286,25
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	41.890,00	163.721,46
2. Sonstige Rückstellungen	204.379,15	217.627,00
	246.269,15	381.348,46
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	51.864.549,98	52.885.154,45
2. Erhaltene Anzahlungen	4.485.170,01	4.416.945,67
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	59.734,81	64.563,71
4. Verbindlichkeiten aus Betreuung	0,00	28,60
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	544.558,75	477.294,43
6. Sonstige Verbindlichkeiten	21.111,54	13.365,72
davon aus Steuern € 1.662,76 (Vorjahr: € 694,73)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 1.821,89 (Vorjahr: € 51,21)	 56.975.125,09	57.857.352,58
D. D. de constant and a second		
D. Rechnungsabgrenzungsposten	89.392,15	83.946,54
Bilanzsumme	86.516.078,91	86.378.933,83
Treuhandkonten	1.705.783,94	1.618.461,06

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr (€)	Vorjahr (€)
Umsatzerlöse	15.076.244.06	15 420 012 55
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.976.244,96	15.428.012,55
b) aus Betreuungstätigkeit	44.214,83	38.307,16
c) aus Lieferung und Leistung	43.738,44 16.064.198,23	49.187,71 15.515.507,42
	10.004.196,23	13.313.307,42
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	379.995,56	-158.989,29
Sonstige betriebliche Erträge	1.446.437,26	3.565.303,98
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.734.514,53	8.191.217,96
Rohergebnis	9.156.116,52	10.730.604,15
		· ·
Personalaufwand	1.050.040.60	1 700 006 01
a) Löhne und Gehälter	1.958.048,69	1.780.986,21
b) soziale Abgaben	395.797,78	371.547,93
Abschreibungen auf immaterielle	2.353.846,47	2.152.534,14
Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.817.965,91	3.099.394,83
Constitute la state li alta a A. A. a. a. a. a. a.	1 447 222 26	757.042.70
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.447.222,26	757.842,79
	<u>6.619.034,64</u> 2.537.081,88	6.009.771,76 4.720.832,39
		20.032/33
Erträge aus Beteiligungen	1.204,53	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	189,27	3.880,52
davon aus Abzinsung Rückstellungen € 0,00 (Vorjahr: € 164,00)		,
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.545.324,28	1.672.803,29
davon aus Abzinsung Rückstellungen € 581,00 (Vorjahr: € 0,00)		
		-1.668.922,77
Steuern vom Einkommen und Ertrag	19,50	73.579,94
Ergebnis nach Steuern	993.131,90	2.978.329,68
Sonstige Steuern		
sonstige betriebliche Steuern	-916,97	1.508,26
Jahresüberschuss	994.048,87	2.976.821,42
Einstellung in gesetzliche Rücklage	-99.405,00	-297.685,00
Pilanzanuina	004 6 42 07	2,670,126,42
Bilanzgewinn	894.643,87	2.679.136,42

# Anhang

# Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG hat ihren Sitz in Eberswalde und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Frankfurt/Oder (Reg. Nr. 105).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitenspiegel). 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 Anlagespiegel verwiesen.

# 1. Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die ausschließlich entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über eine Laufzeit von drei Jahren abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgt zu den historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Wohnbauten	50 Jahre
Geschäftsbauten, Garagen, Photovoltaikanlagen	25 Jahre
Außenanlagen	10 – 50 Jahre
Fahrzeuge	3 – 5 Jahre
Geschäftsausstattungen	3 – 20 Jahre

Zuschreibungen (T€ 412,8) wurden vorgenommen, soweit die Gründe für eine in Vorjahren vorgenommene Abschreibung nicht mehr bestehen.

Im Geschäftsjahr erworbene geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu € 800 netto werden in voller Höhe aufwandswirksam in Abzug gebracht.

Die in den Vorjahren in einen Sammelposten eingestellten Wirtschaftsgüter mit einem Anschaftungswert zwischen €150 und €1.000 werden mit jeweils einem Fünftel gewinnmindernd aufgelöst.

Die Bauvorbereitungskosten enthalten Planungskosten für geplante Baumaßnahmen in der Havellandstraße und im Aktionsraum Cottbuser Straße.

# 2. Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen besteht aus einer Beteiligung an der GVV-mbH Berlin und wird mit den Anschaffungskosten bilanziert.

# Jahresabschluss 2019 der 1893 eG | ANHANG

# 3. Umlaufvermögen

In der Position "unfertige Leistungen" sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten. Die unfertigen Leistungen und Vorräte sind zu Anschaffungskosten bewertet. Forderungen sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben.

In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" wird eine Instandhaltungsrücklage WEG eigener Bestand (T€ 1.092,3) ausgewiesen.

Folgende Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Forderungen aus Vermietung	29,2 T€
Sonstige Vermögensgegenstände	1.092,3 T€

# 4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen. Es werden Vorauszahlungen auf Betriebskosten in Höhe von T€ 69,4 ausgewiesen.

Geldbeschaffungskosten (Disagio) werden analog der Zinsbindung abgeschrieben.

# 5. Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

Rücklagenspiegel	Bestand	Einstellung	Einstellung aus	Stand
in€	31.12.2018	2019	dem JÜ 2019	31.12.2019
Sonderrücklage gemäß § 27				
Abs. 2 DMBilG	13.579.473,18	0,00	0,00	13.579.473,18
Gesetzliche Rücklage	922.078,11	0,00	99.405,00	1.021.483,11
Andere Ergebnisrücklagen	5.618.783,65	2.679.136,42	0,00	8.297.920,07
gesamt	20.120.334,94	2.679.136,42	99.405,00	22.898.876,36

# Jahresabschluss 2019 der 1893 eG | ANHANG

# 6. Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen und 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 Steuerrückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Gewerbesteuer	41,9 T€
Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:	
ausstehende Rechnungen	111,1 T€
Prüfung Jahresabschluss	35,0 T€
Personalkosten Urlaub	20,8 T€
Personalkosten Erstellung Jahresabschluss	20,1 T€
Steuerberaterkosten	11,0 T€
Archivierung	6,4 T€

# Jahresabschluss 2019 der 1893 eG | ANHANG

# 7. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

	31.12.2019	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten				
gegenüber				
Kreditinstituten	51.864.549,98	3.637.483,00	13.973.293,90	34.253.773,08
Vorjahr	52.855.154,45	3.491.108,74	14.156.628,96	35.237.416,75
Erhaltene Anzahlungen	4.485.170,01	4.485.170,01	0,00	0,00
Vorjahr	4.416.945,67	4.416.945,67	0,00	0,00
Verbindlichkeiten				
aus Vermietung	59.734,81	59.734,81	0,00	0,00
Vorjahr	64.563,71	64.563,71	0,00	0,00
Verbindlichkeiten				
aus Betreuung	0,00	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	28,60	28,60	0,00	0,00
Verbindlichkeiten				
aus anderen Lieferungen				
und Leistungen	544.558,75	544.558,75	0,00	0,00
Vorjahr	477.294,43	477.294,43	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	21.111,54	21.111,54	0,00	0,00
Vorjahr	13.365,72	13.365,72	0,00	0,00
Gesamtbetrag	56.975.125,09	8.748.058,11	13.973.293,90	34.253.773,08
Vorjahr	57.857.352,58	8.463.306,87	14.156.628,96	35.237.416,75

 $\hbox{\it Die Verbindlichkeiten gegen \"{u}ber Kreditinstituten} \ (\textmd{\it T} \in 51.864, \textmd{\it 5}) \ sind \ durch \ Grundpfandrechte besichert.$ 

# ${\bf 8.\ Passive\ Rechnungs abgrenzungs posten}$

Ausgewiesen werden Mieteinnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

# **Gewinn- und Verlustrechnung**

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind wesentliche Erträge aus Zuschreibungen zum Anlagevermögen in Höhe von 412,8 T€ enthalten.

Außerdem sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten:

Fördermittel für Rückbaukosten	384,3 T€
Gewinn aus Verkauf Sachanlagevermögen	137,1 T€
Erstattung Straßenbaubeiträge	135,9 T€
Versicherungserstattungen	81,1 T€
Kostenerstattungen aus Wohnungsabnahmen	78,4 T€
Eintrittsgelder	11,0 T€

Aufwand aus der Abzinsung von Rückstellungen wird in der Gewinn- und Verlustrechnung gesondert (als Davon-Vermerk) unter dem Posten "Zinsen und ähnliche Aufwendungen" ausgewiesen. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen für Rückbau in Höhe von T€ 454,6 enthalten.

# Sonstige Angaben

# 1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 31.12.2019 bestehen Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von T€ 73,3. Gegenstand der Leasingverträge sind hauptsächlich Betriebs- und Büroausstattung und Fahrzeuge.

# 2. Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

# 3. Arbeitnehmer

Neben zwei Vorstandsmitgliedern betrug im Geschäftsjahr die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer:

	2019	2018
Angestellte	28	25
Handwerker	2	2
Hausmeister	10	9
Auszubildende	1	1
Gesamt:	41	37

# 4. Geschäftsguthaben und Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsanteile entwickelten sich wie folgt:

	Mitglieder	Geschäftsanteile (je € 255,65)
Stand 31.12.2018	3,563	23.667
Stand 31.12.2010	3.303	23.007
Zugänge durch		
Beitritt inklusive Erbantritt	247	1.648
Weitere Anteile	_	15
Übertragungen	13	88
	260	1.751
Abgänge durch		
Übertragungen	12	89
Tod im Geschäftsjahr	23	165
Gesamtmitglieder 31.12.2019	3.788	25.164
Abgänge zum Ablauf		
des Geschäftsjahres durch		
Tod	41	270
Kündigung	97	639
Kündigung weitere Anteile	_	24
Ausschlüsse	17	105
	155	1.038
Verbleibende Mitglieder	3.633	24.126

Der Gesamtbetrag der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beläuft sich auf 5.190.805,12 €.

Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 48.996,27 €

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

## 5. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres, die eine andere Darstellung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Unternehmens erfordert hätten, sind nicht eingetreten.

# 6. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 994,0 ab. Gemäß § 41 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses T€ 99,4 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von T€ 894,6 in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

# 7. Zuständiger Prüfverband

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

# 8. Organe

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

1. Jürgen Faust	Vorsitzender	Unternehmer
2. Thomas Vandrey	Stellvertreter	Rechtsanwalt
3. Karl-Dietrich Laffin	Schriftführer	Ruheständler
4. Heidrun Wagner	Mitglied	Ruheständlerin
5. Lutz Graupner	Mitglied	Steuerberater
6. Burkhard Jungnickel	Mitglied	Behördenangestellter
7. Knuth Scheffter	Mitglied	Ruheständler
8. Dieter Riemann	Mitglied	Ruheständler
9. Martin Hoeck	Mitalied	Geschäftsführer

Mitglieder des Vorstandes sind:

1. Volker Klich

Der Vorstand

2. Guido Niehaus

Volker Klich Guido Niehaus

Eberswalde, 10. April 2019 Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG

### Entwicklung des Anlagevermögens 2019

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2019
	(€)	(€)	(€)	(€)	(€)
IMMATERIELLE					
VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	474.205,56	16.925,98	282.660,93	0,00	208.470,61
	474.205,56	16.925,98	282.660,93	0,00	208.470,61
SACHANLAGEN					
Grundstücke mit Wohnbauten	149.825.386,24	99.553,84	2.140.998,96	-127.802,14	147.656.138,98
Grundstücke mit Geschäftsbauten					
und anderen Bauten	2.687.772,81	0,00	0,00	0,00	2.687.772,81
Grundstücke ohne Bauten	682.739,88	0,00	147.906,40	127.802,14	662.635,62
Bauten auf fremden Grundstücken	36.557,90	0,00	2.598,39	0,00	33.959,51
Technische Anlagen	585.958,42	0,00	0,00	0,00	585.958,42
Betriebs- und Geschäftsausstattung	533.604,75	78.833,01	170.095,17	0,00	442.342,59
Bauvorbereitungskosten	223.827,20	7.475,25	0,00	0,00	231.302,45
Sachanlagen gesamt	154.575.847,20	185.862,10	2.461.598,92	0,00	152.300.110,38
FINANZANLAGEN	2.800,00	0,00	0,00	0,00	2.800,00
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	155.052.852,76	202.788,08	2.744.259,85	0,00	152.511.380,99

kum. Abschr. 31.12.2018	Umbuchungen	Abschreib. des Geschäftsjahres	Zuschrei- bungen	Abschr. a. Abgänge	kum. Abschr. 31.12.2019	Buchwert 31.12.2019	Buchwert 31.12.2018
(€ <u>)</u>	(€)	(€)	(€)	(€)	(€)	(€)	(€)
382.194,59	0,00	50.603,85	0,00	282.657,93	150.140,51	58.330,10	92.010,97
382.194,59	0,00	50.603,85	0,00	282.657,93	150.140,51	58.330,10	92.010,97
73.726.439,37	0,00	2.653.113,07	412.800,00	2.140.996,96	73.825.755,48	73.830.383,50	76.098.946,87
2.092.540,27	0,00	51.773,25	0,00	0,00	2.144.313,52	543.459,29	595.232,54
222.554,71	0,00	0,00	0,00	0,00	222.554,71	440.080,91	460.185,17
36.557,90	0,00	0,00	0,00	2.598,39	33.959,51	0,00	0,00
314.729,76	0,00	23.438,31	0,00	0,00	338.168,07	247.790,35	271.228,66
398.350,78	0,00	39.037,43	0,00	168.663,40	268.724,81	173.617,78	135.253,97
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	231.302,45	223.827,20
76.791.172,79	0,00	2.767.362,06	412.800,00	2.312.258,75	76.833.476,10	75.466.634,28	77.784.674,41
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.800,00	2.800,00
77.173.367,38	0,00	2.817.965,91	412.800,00	2.594.916,68	76.983.616,61	75.527.764,38	77.879.485,38



### Lagebericht 2019

Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG

Gegenstand des Unternehmens	21
I. Wirtschaftsbericht	21
1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen	21
2. Mitgliedschaften	22
<ul><li>3. Geschäftsverlauf</li><li>3.1 Investitionen und Instandhaltung</li><li>3.2 Hausbewirtschaftung</li><li>3.3 Eigentumsverwaltung</li><li>3.4 Personalbericht</li></ul>	23 23 24 24 25
4. Lage 4.1 Vermögenslage 4.2 Finanzlage 4.3 Ertragslage	25 25 25 26
II. Prognosebericht	27
III. Chancen- und Risikobericht	28
1. Chancenbericht	28
2. Risikobericht	28
IV. Risikobericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten	29
Anlage I Vermögenslage	31
Anlage II Finanzlage	32
Anlage III Ertragslage	33

### Grundlagen des Unternehmens

#### 1. Gegenstand des Unternehmens

Grundlage des wirtschaftlichen Handelns der Genossenschaft bildet die Satzung in ihrer Fassung vom 13. Juni 2018.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Dieser Aufgabe kommt das Unternehmen vollumfänglich nach.

#### I. WIRTSCHAFTSBERICHT

#### 1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und kann damit die längste Wachstumsphase seit der Einheit verzeichnen. Das Wachstum hat 2019 jedoch weiter an Schwung verloren und erreichte nur noch einen Wert von 0,6 Prozent. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt laut Statistischem Bundesamt deutlich stärker gestiegen (2017 um 2,5 Prozent und 2018 um 1,5 Prozent). Für 2020 wird – trotz der weiterhin erheblichen weltwirtschaftlichen Risiken – mit einem leicht anziehenden Wachstum von 1,1 Prozent gerechnet.

Trotz der leichten konjunkturellen Flaute hat sich der Arbeitsmarkt auch 2019 robust gezeigt. Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung haben im Jahresdurchschnitt 2019 weiter abgenommen, während die Beschäftigung erneut gestiegen ist. Die Arbeitslosenquote ist 2019 auf durchschnittlich 5,0 Prozent gesunken und lag damit 0,2 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert (5,2 Prozent). Gleichzeitig entwickelten sich auch die Einkommen weiterhin positiv. Angesichts des voranschreitenden demografischen Wandels und des Fachkräftemangels dürfte sich diese Entwicklung auch im laufenden Jahr fortsetzen.

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2019 um 1,4 Prozent gegenüber 2018. Damit lag die Inflationsrate 2019 niedriger als im Vorjahr (2018: +1,8 Prozent).

Im Gefolge der robusten Konjunktur und der guten Lage am Arbeitsmarkt ist die Entwicklung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zwar insgesamt weiterhin stabil. Allerdings bleiben die Unterschiede zwischen Wachstums- und Schrumpfungsregionen deutlich ausgeprägt. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,4 Prozent deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten gleichauf mit der allgemeinen Inflationsentwicklung.

Deutlich stärker als die Mieten sind deutschlandweit die Baupreise gestiegen. Im Februar 2019 erreichte der Anstieg der Preise für den Neubau von Wohngebäuden mit einem Anstieg von 4,8 Prozent gegenüber dem Vorjahresniveau den höchsten Zuwachs seit über zehn Jahren. Im vierten Quartal 2019 lag der Auftrieb mit einem Plus von 3,8 Prozent weiterhin auf einem auf sehr hohen Niveau. Die Engpässe bei den Baukapazitäten machten sich nicht nur in Ballungsräumen, sondern auch in ländlichen Regionen deutlich – und preistreibend – bemerkbar. Angesichts der nach wie vor starken Baukonjunktur wird sich an dieser Entwicklung voraussichtlich auch im laufenden Jahr nichts Grundlegendes ändern.

Der Trend der grundsätzlichen Brandenburger Bevölkerungsentwicklung setzt sich 2019 fort. Die Region um Berlin und Potsdam verzeichnet eine stetige Bevölkerungszunahme – so, wie das Berliner Umland insgesamt durch Zuzug aus Berlin profitieren konnte. Gleichzeitig stellt der demografische Wandel viele Städte im weiteren Metropolenraum vor große Herausforderungen. Während in Potsdam und vielen Städten des Berliner Umlands in erheblichem Umfang neu gebaut werden muss, steht im weiteren Metropolenraum der Abriss überzähliger Wohnungen weiterhin auf der Tagesordnung. Aber auch in diesen Regionen findet Neubau als Ersatzneubau oder zur Bestandsdiversifizierung statt.

Die Herbstumfrage der Brandenburger Industrie- und Handelskammern hat eine deutliche Eintrübung des Wirtschaftsklimas ergeben. Auch hinsichtlich zukünftiger Geschäftsaussichten ist die Stimmung innerhalb der Unternehmerschaft merklich verhaltener. Allerdings gibt es auch starke positive Impulse – beispielsweise die nunmehr für Oktober 2020 angekündigte schrittweise Eröffnung des BER-Flughafens sowie die für 2021 geplante Tesla-Ansiedlung in Grünheide. Von beiden Ereignissen sind starke positive Signale, sowohl für die Beschäftigung als auch für die gesamte Wirtschaftsstruktur der Region zu erwarten. Der weitere Aufbau von gut bezahlter Beschäftigung wird sich auch auf die Nachfrage nach entsprechendem Wohnraum niederschlagen. Allerdings ist auch für Brandenburg angesichts der gravierenden wirtschaftlichen Folgen der Covid-19-Pandemie eine Wohnungsmarktprognose kaum möglich.

#### 2. Mitgliedschaften

#### BBU

Die Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG ist Mitglied des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., der als gesetzlicher Prüfverband auch die jährliche Pflichtprüfung der Genossenschaft vornimmt.

#### BBA

Die BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. Berlin ist die Aus- und Weiterbildungsschmiede der Immobilienwirtschaft und wird zurzeit von über 310 Mitgliedsunternehmen getragen.

#### AGV

Die Mitgliedschaft im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. bietet uns als Mitgliedsunternehmen eine umfassende und kompetente personalrechtliche Betreuung.

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS)

Die DESWOS, die Fachorganisation für wohnungswirtschaftliche Entwicklungszusammenarbeit, schafft für notleidende Menschen in Asien, Afrika und Lateinamerika ein menschenwürdiges Zuhause und bietet ihnen Existenzhilfen und Entwicklungschancen.

#### Partner für Gesundheit

Die Partner für Gesundheit unterstützen kulturelle, sportliche und soziale Projekte und fördern den Gesundheits-, Sport- und Sozialgedanken im Landkreis Barnim.

Unternehmerverband Barnim e.V.

Der Unternehmerverband Barnim e.V. ist eine wirtschaftspolitische Interessenvertretung. Er fördert den wirtschafts- und sozialpolitischen Erfahrungs- und Informationsaustausch zwischen seinen Mitgliedern.

Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.

Das Kompetenzzentrum tritt für eine nachhaltige, ökologisch und sozial verträgliche sowie wirtschaftlich tragbare Entwicklung großer Wohngebiete in Deutschland und Europa ein.

#### 3. Geschäftsverlauf

#### 3.1 Investitionen und Instandhaltung

Im Berichtsjahr wurden Investitionen mit einem Wertumfang von T€ 202,8 getätigt, die sich wie folgt verteilen:

	I €
Erweiterung Software	16,9
Erneuerung Betriebs-/Geschäftsausstattung	78,8
Außenanlagen	99,6
Bauvorbereitungen	7,5
	202,8

Weiterhin wurden insgesamt T€ 3.916,2 für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewandt.

Im Einzelnen sind die Aufwendungen in folgenden Bereichen entstanden:

Straßenbaubeitrag, Versicherungsschäden, Material Hausmeister/Handwerker	211,7
in den Wohnanlagen	3.704,5
	3.916,2
Auf die einzelnen Wohngebiete entfallen:	
Finow	809,2
Brandenburgisches Viertel	2.115,7
Westend	473,0
Innenstadt	102,8
Leibnizviertel/Nordend	203,8
	3.704,5

T€

Die Mittel wurden hauptsächlich verwendet, um Wohnungen herzurichten und Außenanlagen zu gestalten, um insgesamt bessere Vermietungschancen zu erreichen.

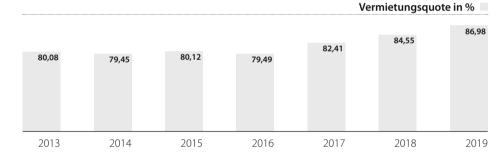
#### 3.2 Hausbewirtschaftung

Die Genossenschaft bewirtschaftete am Ende des Geschäftsjahres folgende Wirtschaftseinheiten:

	Anzahl
Wohneinheiten/Gästewohnungen	3.565
Gewerbeeinheiten	26
Garagen	369
Stellplätze	552
Sonstige Einheiten	6

Am Stichtag 31.12.2019 waren 3.101 von 3.565 Wohnungen (86,98 Prozent) vermietet.

Die Entwicklung der Vermietungsquote zeigt die nachstehende Grafik:



Die Mietpreise veränderten sich im Jahr 2019 durch Mietpreisanpassungen nach § 585 BGB und Neuvermietungen. Hier wurden entsprechend der Marktlage die ortsüblichen Mieten herangezogen. Gegenüber dem Vorjahr  $(4,93 \in /m^2)$  erhöhte sich die Durchschnittsmiete für Wohnungen auf 5,11  $\in /m^2$ .

#### 3.3 Eigentumsverwaltung

Die Eigentumsverwaltung umfasste am Jahresende 2019 neben den 283 Wohneinheiten, die dem eigenen Bestand zuzuordnen sind:

	Anzahl
Wohneinheiten	136
Garagen	23
Stellplätze	72

Darüber hinaus bestehen für drei Wohneinheiten Verträge zur Verwaltung von Sondereigentum.

#### 3.4 Personalbericht

In der Genossenschaft waren am Stichtag 31.12.2019 neben den zwei Vorstandsmitgliedern tätig:

Bereich	31.12.2019	31.12.2018
Angestellte	29	27
Hausmeister	10	10
Handwerker	2	2
Auszubildende	1	1

Das Durchschnittsalter der Beschäftigten im Unternehmen beträgt 46 Jahre.

Die Vergütung der Arbeitnehmer/-innen erfolgt auf der Grundlage des Vergütungstarifvertrages 2017 für die Beschäftigten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Zum 1. Juli 2019 wurden die Löhne und Gehälter um 2,7 Prozent angehoben.

#### 4. Lage

#### 4.1 Vermögenslage

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur werden in der Anlage I dargestellt.

Im Berichtsjahr ist das Bilanzvolumen um T€ 242,8 gesunken und wird zum Stichtag mit T€ 82.114,7 ausgewiesen.

Die Aktiva ist besonders durch die Abnahme des Anlagevermögens ( $T \in -2.353,7$ ) aus dem Saldo der Jahresabschreibungen, Zugänge und Zuschreibungen sowie durch den Anstieg der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände ( $T \in 231,8$ ) und der liquiden Mittel ( $T \in 1.868,9$ ) besonders beeinflusst. Die Veränderung der Darlehensverbindlichkeiten ( $T \in -1.020,7$ ) und die Steigerung des Eigenkapitals ( $T \in 1.167,1$ ) wirken entscheidend auf die Passiva, wie auch die Abnahme der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen ( $T \in -135,0$ ), sowie der Verbindlichkeiten und der Rechnungsabgrenzungsposten ( $T \in -254,2$ ).

Die Entwicklung des Eigenkapitals (Basis: Bilanzvolumen) der letzten fünf Jahre zeigt sich wie folgt:

Eigenkapital	2019	2018	2017	2016	2015
Nominal (T€)	28.984,4	27.817,3	24.700,3	23.938,1	20.278,8
Quote (%)	35,29	33,77	30,00	28,01	23,76

#### 4.2 Finanzlage

Einen Überblick über die Herkunft und über die Verwendung der finanziellen Mittel gibt die Kapitalflussrechnung in der Anlage II.

Die Genossenschaft kann zum 31. Dezember 2019 auf eine ausgeglichene Finanzlage verweisen. Den Zahlungsverpflichtungen kam die Genossenschaft stets fristgerecht nach.

Die finanziellen Verhältnisse des Unternehmens sind geordnet.

Stand 31. Dezember	5.032,6	3.163,7
Veränderung des Liquiditätssaldos	1.868,9	-384,7
Stand 1. Januar	3.163,7	3.548,4
Entwicklung der Liquidität (in T€)	2019	2018

Der Bestand an liquiden Mitteln ist im Geschäftsjahr um T€ 1.868,9 gestiegen und beträgt am Jahresende T€ 5.032,6. Am Jahresende 2020 wird ein Bestand an liquiden Mitteln von T€ 4.564,1 erwartet.

#### 4.3 Ertragslage

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der Geschäftsjahre 2019 und 2018 zeigt die Ertragslage und ihre Veränderungen in Anlage III.

Das Geschäftsergebnis für das Jahr 2019 beträgt T€ 992,6 (Vorjahr: T€ 3.046,5).

Ursächlich für die Veränderung sind vor allem die im Jahr 2018 aufgrund des Wertaufholungsgebotes getätigten Zuschreibungen von  $T \in 3.250,7$ . Im Jahr 2019 wurden bei zwei Objekten Zuschreibungen ( $T \in 412,8$ ) vorgenommen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind aufgrund der besseren Vermietungsquote um T€ 548,2 höher ausgefallen.

Ergebnisbeeinflussend waren zudem höhere Aufwendungen für die Instandhaltung. Hier wurden T€ 623,7 mehr aufgewendet als im Vorjahr. Die Personal- (T€ 201,4) und sonstigen Aufwendungen (T€ 686,9) fielen ebenfalls höher aus als im Vorjahr.

Dagegen konnten die Zinsaufwendungen um T€ 127,5 gesenkt werden. Hier machen sich die geleisteten Tilgungen und die neuen Darlehenskonditionen bemerkbar.

Das Finanzergebnis verringerte sich auf T€ 1,4. Aufgrund bestehender Verlustvorträge fallen keine Steuern vom Einkommen und Ertrag an.

Das Geschäftsjahr wurde mit einem Jahresüberschuss von T€ 994,0 (Vorjahr: T€ 2.976,8) abgeschlossen.

#### II. PROGNOSEBERICHT

Für das Wirtschaftsjahr 2020 wird von leicht steigenden Mieteinnahmen bei einem durchschnittlichen Mietausfall aufgrund von Leerstand von 10,5 Prozent ausgegangen.

Im Erfolgsplan 2020 sind unter der laufenden Instandhaltung Einzelwohnungsherrichtungen, Wohnumfeldverbesserungen oder Ersatzpflanzungen vorgesehen. Mit diesen Maßnahmen soll die Vermietbarkeit von Wohnungen hergestellt oder verbessert werden.

Im Bereich der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Ausgaben für die Öffentlichkeitsarbeit, für den Fuhrpark, für Weiterbildung und Seminare eingestellt.

Die Zinsaufwendungen werden nach dem Erfolgsplan für 2020 geringer ausfallen.

Die finanziellen Mittel werden gezielt für Instandhaltungen und Wohnraummodernisierungen eingesetzt, um die Vermietungsquote weiter zu steigern. Außerdem werden Bewirtschaftungsüberschüsse angespart, um komplexe Modernisierungsmaßnahmen zu finanzieren bzw. höher verzinste Darlehen abzulösen.

Im Jahr 2020 beginnt die Modernisierung des Wohnblockes Havellandstraße 24−30. Dafür sind Ausgaben für Baumaßnahmen (T€ 4.000,0) vorgesehen. Die Finanzierung erfolgt durch Eigenmittel (1.836,0 T€) und Darlehen (2.164,0 T€).

Die nachstehende Übersicht zeigt wichtige Planungsansätze aus dem Finanzplan für den Zeitraum 2020 – 2024:

Position	2020	2021	2022	2023	2024
Ausgaben für Baumaßnahmen	4.469,9		13.773,1	14.822,4	8.729,2
Tilgungen	3.638.0	3.701,5	3.821.7	4.162.8	4 504 0
- Inguingeri	3.030,0	3.701,3	3.0217	1.102,0	1.50 1,0
Liquide Mittel (Jahresende)	4.564,1	3.610,9	3.574,5	3.185,8	4.670,5

Aus dem Erfolgsplan werden nachstehend auszugsweise die Ansätze für wichtige Planungsgrößen gezeigt:

Position (in T€)	2020	2021	2022	2023	2024
Umsatzerlöse ohne					
Umlagen	12.001,6	12.037,6	12.466,0	12.741,0	13.016,0
Instandhaltungs- und					
andere Aufwendungen	3.045,0	2.545,0	2.709,0	2.727,0	2.665,0
Personal- und sonstige					
betriebliche Aufwendungen	3.529,1	3.750,6	3.529,1	3.529,1	3.529,1
Zinsaufwand	1.322,1	1.316,2	1.309,2	1.289,8	1.212,1
Abschreibungen	2.715,1	2.796,4	3.097,1	3.320,6	3.630,6
Jahresüberschuss	1.434,2	2.217,3	1.992,5	2.113,5	2.267,3

#### III. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

#### 1. Chancenbericht

Eberswalde wird als Wohnstandort immer interessanter. Als sogenannte Stadt in der zweiten Reihe gehört Eberswalde als Mittelzentrum mit sehr guter Verkehrsanbindung in die Berliner Innenstadt zu den Orten mit dem höchsten Wachstumspotenzial. Der Zuzug ist schon jetzt spürbar. Im Dezember 2019 lebten in Eberswalde 42.469 Menschen, im Jahr 2017 waren es noch 41.380.

Aus der eingesetzten Software IVM Professional können wir die Anzahl der Interessenten genau auswerten. Auch diese Zahl stieg seit 2017 kontinuierlich an. Waren es im Jahr 2017 noch 793 Wohnungsanfragen, stiegen sie in 2018 auf 986 und im Jahr 2019 auf 1.019 an.

Dieser Anstieg ist nicht zuletzt auf das sehr offensive Marketing zurückzuführen. Viele Aktionen rund um das genossenschaftliche Leben und Marketingaktionen rund um die Vermietung der Wohnungen zahlen sich aus.

Mit der Modernisierung des Wohnblockes Havellandstraße 24 – 30, der im April 2020 begonnen hat, wollen wir Interessenten qualitativ guten Wohnraum anbieten und neue Mitglieder und Mieter gewinnen. Die 43 umfassend erneuerten Wohnungen sollen möglichst zum Jahresende 2020 fertiggestellt und vermietet sein.

Weiterführend haben das Land Brandenburg, die Stadt Eberswalde und unsere Genossenschaft eine Kooperationsvereinbarung abgeschlossen. Das Projekt haben wir BRAND.VIER getauft. Darüber gehen wir umfangreiche Sanierungs-, Modernisierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen im Brandenburgischen

Viertel an. Im Bestand der Genossenschaft versetzen wir in den nächsten fünf Jahren 468 Wohnungen in einen zeitgemäßen Zustand. Teilweise entstehen neue Grundrisse und mehr als die Hälfte der Wohnungen sind zukünftig mit einem Personenaufzug erreichbar.

Darüber hinaus gestalten wir die Innenhöfe attraktiv und familienfreundlich. Insgesamt wird das Brandenburgische Viertel durch diese Maßnahmen und die städtische Wohnumfeldgestaltung zu einem sehr modernen Wohngebiet. Durch die Verwendung der Förderdarlehen entstehen ca. 280 mietpreisund belegungsgebundene Wohnungen, die dann im gesamten Stadtgebiet von Eberswalde zu finden sind. Durch die Einteilung aller Maßnahmen in Aktionsräume können wir die Fertigstellungstermine mit dem Marketing koordinieren. Das Marketing für das Projekt ist so aufgestellt, dass im Viertel ein Imagewandel mit Gewinnung neuer Mitglieder einhergeht.

Die im Unternehmen eingesetzten Softwaretools wie IVM Professional oder das ERP-System ZHaus werden ständig weiterentwickelt, optimal genutzt und im Datenaustausch zwischen beiden Tools erweitert. Das Planungstool WOCON wird schrittweise in den Arbeitsalltag integriert und liefert wertvolle Informationen für die mittelfristige Unternehmensausrichtung. Die Anforderungen unserer Genossenschaft fließen bei der Weiterentwicklung der Systeme stets mit ein. Ziel beim Einsatz aller Softwaretools ist die optimale Nutzung der Vorteile, um alle Mitarbeiter in die Lage zu versetzen, jederzeit aussagefähig zu sein. Das gilt auch im Home-Office-Bereich. Hier sind wir gut aufgestellt und für den Ernstfall gewappnet.

#### 2. Risikobericht

Die Risiken der Genossenschaft liegen weiterhin im Bereich des Mietausfalls, der insbesondere den Leerstand sowie die Forderungsausfälle umfasst.

Die Vermietungsquote konnte in den zurückliegenden Jahren deutlich gesteigert werden, liegt aber weiterhin unter dem Durchschnitt des Landes Brandenburg. Eine überdurchschnittliche Ausfallquote kann auf Dauer nicht kompensiert werden. Daher werden alle Anstrengungen unternommen, die Vermietungsquote weiter zu steigern.

Die Mietforderungen nach Wertberichtigungen betrugen zum Stichtag 31.12.2019  $T \in 85,8$  (Vorjahr:  $T \in 147,3$ ).

Bei beendeten Mietverhältnissen wurden Forderungen in Höhe von T€ 79,2 abgeschrieben. Bei den Mietforderungen bestehender Mietverhältnisse wurde mit T€ 25,0 eine Pauschalwertberichtigung vorgenommen. Dem Risiko des Mietausfalls wird durch das zeitnahe Mahnwesen wirksam begegnet. Dieser Prozess wird teamübergreifend organisiert.

Ein weiteres Risiko besteht in der Finanzierungsstruktur der Genossenschaft. Die in den vergangenen Jahren getätigten Investitionen wurden zu großen Teilen fremdfinanziert. Somit besteht bei Auslaufen der Zinsfestschreibungen ein Prolongationsrisiko, welches in den Planungen seine Berücksichtigung findet.

Durch die Corona-Pandemie ergeben sich Risiken, die von uns aktuell nur sehr schwer einzuschätzen sind. Je länger die Ausnahmesituation anhält, desto bedeutsamer werden die Risiken für die Genossenschaft. Zu nennen sind Risiken durch die Verzögerung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen. Darüber hinaus ist mit der Verzögerung von geplanten Einnahmen sowie mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

#### IV. RISIKOBERICHT ZUR VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten.

Die Genossenschaft verfügt über einen weitestgehend solventen Mitglieder-/Mieterstamm. Zudem besteht eine langjährige Zusammenarbeit mit einem Großteil der Kunden und Mieter. Bei Neukunden werden Auskünfte über die Bonität eingeholt, um Zahlungsausfälle zu vermeiden bzw. zu minimieren. Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen.

Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen beglichen.

Zur Überwachung der Darlehen hinsichtlich der Laufzeit und des Zinsniveaus wird die softwaregestützte Darlehensverwaltung genutzt. Prolongationen werden rechtzeitig vorbereitet und realisiert. Hierbei zielt die Genossenschaft auf eine mittel- bis langfristige Finanzierung zu bestmöglichen Konditionen ab. Ziel des Finanz- und Risikomanagements des Unternehmens ist die Sicherung des Unternehmenserfolges gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Beim Management der Finanzpositionen verfolgt das Unternehmen eine konservative Risikopolitik.

Volker Klich Guido Niehaus

Der Vorstand



## Vermögenslage

	31.12.2019 T€	<u>%</u>	31.12.2018 T€	<u>%</u>	Veränderungen T€
AKTIVA					
Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	58,3	0,1	92,0	0,1	-33,7
Sachanlagen	75.466,7	91,9	77.784,7	94,6	-2.318,0
Beteiligungen	2,8	0,0	2,8	0,0	0,0
Geldbeschaffungskosten	8,0	0,0	10,0	0,0	-2,0
	75.535,8	92,0	77.889,5	94,7	-2.353,7
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorräte	46,7	0,1	36,5	0,0	10,2
Forderungen und sonstige					
Vermögensgegenstände und					
Rechnungsabgrenzungsposten	1.499,6	1,8	1.267,8	1,5	231,8
Liquide Mittel	5.032,6	6,1	3.163,7	3,8	1.868,9
	6.578,9	8,0	4.468,0	5,3	2.110,9
Bilanzvolumen	82.114,7	100,0	82.357,5	100,0	
PASSIVA					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	28.984,4	35,3	27.817,3	33,8	1.167,1
Verbindlichkeiten	51.864,5	63,2	52.885,2	64,2	-1.020,7
	80.848,9	98,5	80.702,5	98,0	146,4
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	246,3	0,3	381,3	0,5	-135,0
Verbindlichkeiten/Rechnungs-	- 1 -	-7-		-,-	
abgrenzungsposten	1.019,5	1,2	1.273,7	1,5	-254,2
	1.265,8	1,5	1.655,0	2,0	-389,2
Bilanzvolumen	82.114,7	100,0	82.357,5	100,0	-242,8

## Finanzlage

	2019	2018
	T€	T€
Laufende Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis	994,0	2.976,8
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Anlagevermögen	2.405,2	-151,3
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-135,7	61,5
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	37,3	69,1
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-137,1	-36,8
Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.542,4	1.668,8
Ertragsteueraufwand/-ertrag	0,0	72,9
Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	0,0	-18,4
Veränderungen		
im Umlaufvermögen	-726,2	177,4
kurzfristiger Passiva	195,3	241,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.175,2	5.061,7
Finanzierungstätigkeit		
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-3.520,6	-3.518,7
gezahlte Zinsen	-1.542,6	-1.672,4
Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	0,0	-137,1
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	2.500,0	0,0
Veränderung der Geschäftsguthaben	173,0	186,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.390,2	-5.141,8
Investitionstätigkeit		
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	-202,8	-387,4
Einzahlungen aus Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen	286,5	79,1
Erhaltene Zinsen	0,2	3,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	83,9	-304,6
Veränderung des Finanzmittelbestandes	1.868,9	-384,7

## Ertragslage

	2019 	2019 %	2018 T€	2018 %	Veränderungen T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	15.976,2	89,3	15.428,0	81,5	548,2
nausbewirtschaftung	15.9/0,2	89,3	13.428,0	81,3	548,2
Andere Umsatzerlöse	1.524.4	0.6	2,652,0	10.2	2 110 4
und sonstige Erträge	1.534,4	8,6	3.652,8	19,3	-2.118,4
Bestandsveränderungen	380,0	2,1	-159,0	-0,8	539,0
	17.890,6	100,0	18.921,8	100,0	-1.031,2
Betriebskosten					
und Grundsteuer	4.818,3	26,9	4.898,7	25,9	-80,4
Instandhaltungsaufwand	3.916,2	21,9	3.292,5	17,4	623,7
Personalaufwendungen	2.353,9	13,2	2.152,5	11,4	201,4
Abschreibungen	2.818,0	15,8	3.099,4	16,4	-281,4
Zinsaufwand	1.545,3	8,6	1.672,8	8,8	-127,5
Sonstige Aufwendungen	1.446,3	8,1	759,4	4,0	686,9
	16.898,0	94,5	15.875,3	83,9	1.022,7
Geschäftsergebnis	992,6	5,5	3.046,5	16,1	-2.053,8
Finanzergebnis	1,4	-	3,9		
Ertragsteuern	0,0	-	73,6		
Jahresüberschuss	994,0	=	2.976,8		





