

**Jahresabschluss für  
das Geschäftsjahr 2017**

**der**

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



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Bilanz zum 31.12.2017	
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 2017	15
2.2.2 Laufende Investitionen	17
2.2.3 Finanzierungsmaßnahmen	17
2.2.4 Entwicklung im Personal- und Sozialbereich 2017	18
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	21
4.1 Risikomanagement	21
4.2 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	23

# Bilanz zum 31. Dezember 2017

## Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr EUR
	EUR	EUR	
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>23.422,76</b>	49.746,41
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	206.262.248,74		213.169.583,45
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.501.829,57		2.466.170,51
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	11.469.981,92		10.842.974,71
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.616.350,04		1.674.363,88
5. Technische Anlagen und Maschinen	600.739,22		652.801,85
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	154.449,64		133.390,23
7. Anlagen im Bau	6.443.717,66		1.503.826,20
8. Bauvorbereitungskosten	2.573.899,53		2.119.496,32
		<b>231.623.216,32</b>	
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.510.775,89		1.060.775,89
2. Beteiligungen	9.000,00		9.000,00
		<b>1.519.775,89</b>	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>233.166.414,97</b>	233.682.129,45
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	517.447,06		517.447,06
2. Unfertige Leistungen	18.166.496,22		17.696.732,15
3. Andere Vorräte	903,99		957,10
		<b>18.684.847,27</b>	
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	186.094,21		243.220,51
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	70.750,05		73.624,08
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.055.538,46		1.774.995,13
4. Sonstige Vermögensgegenstände	714.741,64		880.446,94
		<b>3.027.124,36</b>	
<b>III. Wertpapiere</b>		<b>42.767,37</b>	45.398,25
<b>IV. Flüssige Mittel</b>			
Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<b>16.938.190,43</b>	33.879.100,29
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<b>49.115,83</b>	116.535,46
<b>Bilanzsumme</b>		<b>271.908.460,23</b>	<b>288.910.586,42</b>

# Bilanz zum 31. Dezember 2017

## Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	615.309,16		614.933,24
2. der verbleibenden Mitglieder	10.989.847,05		11.152.815,32
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	50.696,59		64.562,92
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 24.714,07 €		<b>11.655.852,80</b>	(69.279,69)
<b>II. Kapitalrücklage</b>		<b>323.531,43</b>	323.531,43
<b>III. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	73.733.553,40		73.733.553,40
2. Gesetzliche Rücklage	10.882.886,19		10.782.238,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	2.000,00		2.000,00
		<b>84.618.439,59</b>	
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	3.637.837,04		2.948.687,76
2. Jahresüberschuss	1.006.481,93		6.989.149,28
3. Einstellung in gesetzliche Rücklage	-100.648,19		-6.300.000,00
		<b>4.543.670,78</b>	
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>101.141.494,60</b>	100.311.471,35
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.856.763,00		2.627.121,00
2. Sonstige Rückstellungen	253.100,00		2.479.000,00
		<b>3.109.863,00</b>	
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	146.784.941,95		155.916.160,73
2. Erhaltene Anzahlungen	18.903.798,06		19.015.779,61
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	301.353,97		281.278,02
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.235.992,89		7.866.270,50
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	243.986,35		204.375,85
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		10.000,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	187.029,41		199.129,36
davon aus Steuern: 86.104,31 €			(96.431,71)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.124,42 €			(951,62)
		<b>167.657.102,63</b>	
<b>Bilanzsumme</b>		<b>271.908.460,23</b>	<b>288.910.586,42</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	44.950.840,87		45.072.119,43
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		27.550,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	245.247,39	<b>45.196.088,26</b>	256.400,11
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		<b>469.764,07</b>	-105.887,34
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>1.567.772,39</b>	7.283.595,67
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	23.834.766,43		21.304.234,54
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		28.300,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	117.233,03	<b>23.951.999,46</b>	123.827,31
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>23.281.625,26</b>	31.077.416,02
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	2.112.892,34		2.264.302,04
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	659.485,43	<b>2.772.377,77</b>	611.230,44
davon für Altersversorgung:			
302.152,26 €			(233.850,58)
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		<b>10.600.121,88</b>	12.433.863,41
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>2.815.804,83</b>	1.945.793,91
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>		<b>120.000,00</b>	0,00
davon aus verbundenen Unternehmen:			
120.000,00 €			(0,00)
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		<b>176.354,82</b>	251.739,37
davon aus verbundenen Unternehmen:			
150.072,01 €			(163.129,05)
davon aus Abzinsung von Rückstellungen:			
997,55 €			(0,00)
<b>11. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens</b>		<b>7.717,00</b>	0,00
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>5.344.868,97</b>	6.092.850,05
davon aus Abzinsung			
111,00 €			(9.497,88)
<b>13. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		<b>159,06</b>	156,93
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>2.036.930,57</b>	<b>7.980.958,61</b>
<b>15. Sonstige Steuern</b>		<b>1.030.448,64</b>	991.809,33
<i>Jahresüberschuss</i>		<b>1.006.481,93</b>	<b>6.989.149,28</b>
<i>Gewinnvortrag</i>		<b>3.637.837,04</b>	2.948.687,76
<i>Einstellung in gesetzliche Rücklage</i>		<b>-100.648,19</b>	-6.300.000,00
<b>16. Bilanzgewinn</b>		<b>4.543.670,78</b>	3.637.837,04

# 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 2.487.566,20 für vier Wohngebäude vorgenommen.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu EUR 410 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 31.12.2016 EUR 4.002.530,39, Jahresüberschuss 2016 EUR 1.220.470,57

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

Eigenkapital am 31.12.2016 EUR 333.217,30, Jahresüberschuss 2016 EUR 156.066,61

WIB GmbH mit Sitz in Burg – 100 %

Eigenkapital am 31.12.2016 EUR -49.951,21, Jahresfehlbetrag 2016 EUR -78.072,75

mensura Immobilienservice GmbH mit Sitz in Cottbus – 100 %

Eigenkapital am 31.12.2016 EUR 613.092,46, Jahresüberschuss 2016 EUR 187.523,75

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

Eigenkapital am 31.12.2016 EUR 19.895,17, Jahresfehlbetrag 2016 EUR -8.366,19

## 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	186.094,21	32.127,44
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	70.750,05	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.055.538,46	1.601.524,37
Sonstige Vermögensgegenstände	714.741,64	0,00
Gesamtbetrag	3.027.124,36	1.633.651,81

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 Rücklagenpiegel:

	Stand am 01.01.2017 TEUR	Zuführung TEUR	Stand am 31.12.2017 TEUR
Kapitalrücklage	323,5		323,5
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	73.733,6		73.733,6
Gesetzliche Rücklage	10.782,2	100,7	10.882,9
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 2005 G) zugrunde gelegt. Die Rückstellungen werden pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird.

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen basiert auf folgenden Rechnungsgrundlagen:

Gehaltstrend	2,0 %
Rententrend	2,0 %
Zinssatz	4,01 % am 01.01.2017
	3,68 % am 31.12.2017

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben und der letzten zehn Jahre beträgt EUR 349.913,00.

### *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	68.000
b) Kosten Erstellung Steuerbilanz	EUR	5.600
c) Beitrag Berufsgenossenschaft	EUR	16.000
d) Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	EUR	38.500
e) Erstellung Jahresabschluss	EUR	27.000
f) Gerichts- und Anwaltskosten	EUR	98.000
	EUR	253.100

### *Verbindlichkeiten*

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

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

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

### *Haftungsverhältnisse*

Am Abschlussstichtag bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

	Gesamt 2017	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	5,08
Gutschriften Vorjahre	TEUR	6,05
Eingänge auf abgeschriebene Forderungen	TEUR	43,49
Erträge aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten	TEUR	90,33
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	TEUR	59,42
Erträge aus Wertberichtigungen	TEUR	93,87

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

Rückerstattung von Kanalanschlussbeiträgen	TEUR	333,77
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	TEUR	1,50
Zuschüsse Rückbau	TEUR	530,71

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	96,17
Aufwendungen vergangener Jahre	TEUR	0,55

## 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 31.12.2017 EUR
3.858.566,39	1.533.487,34	-120.140,25
2.854.035,61	1.118.594,36	-54.824,47
5.528.219,15	3.916.617,40	-244.865,42
8.800.000,00	4.374.400,00	-54.544,54
1.308.982,63	1.037.582,63	-81.382,64
1.187.103,17	684.484,94	-65.844,67
	12.665.166,67	-621.601,99

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	35	7
Technische Mitarbeiter	6	
Hauswarte, Kraftfahrer, Pförtner, etc.	1	
	42	7

Außerdem wurden 5 Auszubildende beschäftigt.

### 3. Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

Anfang 2017	11.808 Mitglieder
Zugang 2017	513 Mitglieder
Abgang 2017	810 Mitglieder
Ende 2017	11.511 Mitglieder

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 74.049 Geschäftsanteilen zu je EUR 150,00 an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2017 um EUR 162.968,27 vermindert. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

#### *4. Nachtragsbericht*

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2017 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

#### *5. Ergebnisverwendung*

Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.006,5 ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses TEUR 100,7 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 4.543,7 auf neue Rechnung vorzutragen.

#### *6. Organe*

Die Mitglieder des Vorstandes sind:

Uwe Emmerling	Vorstandsvorsitzender
Arved Hartlich	Vorstandsmitglied

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Thomas Heinze</b> , Bankkaufmann	Vorsitzender
<b>Dr. Jürgen Franke</b> , Architekt	Stellv. Vorsitzender
<b>Knut Deutscher</b> , Diplomökonom	Schriftführer
<b>Prof. Dr. Matthias Koziol</b> , Bauingenieur	
<b>Michael Stein</b> , Diplomingenieur	

#### *7. Zuständiger Prüfungsverband*

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

Cottbus,

Emmerling	Hartlich
Vorstand	

## Anlagenpiegel 2017

	AK/HK Anfang GJ	Abschreib. kum. Anfang GJ	Buchwert Anfang GJ	Zugänge	Abgänge AK/HK	auf Abgänge entf. Abschreib.	Umbuchungen AK/HK	Abschreib. GJ	AK/HK Ende GJ	Abschreib. kum. Ende GJ	Buchwert Ende GJ
Immaterielle Vermögensgegenstände:	731.058,22	681.311,81	49.746,41	0,00	65.636,49	65.636,49	0,00	26.323,65	665.421,73	641.998,97	23.422,76
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>731.058,22</b>	<b>681.311,81</b>	<b>49.746,41</b>	<b>0,00</b>	<b>65.636,49</b>	<b>65.636,49</b>	<b>0,00</b>	<b>26.323,65</b>	<b>665.421,73</b>	<b>641.998,97</b>	<b>23.422,76</b>
Sachanlagen:											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	417.794.464,64	204.624.881,19	213.169.583,45	3.210.341,54	5.538.660,67	5.538.660,67	143.950,16	10.261.626,41	415.610.095,67	209.347.846,93	206.262.248,74
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	8.138.836,72	5.672.666,21	2.466.170,51	0,00	0,00	0,00	182.070,00	146.410,94	8.320.906,72	5.819.077,15	2.501.829,57
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	10.964.061,37	121.086,66	10.842.974,71	32.442,20	1.428,00	1.428,00	595.993,01	0,00	11.591.068,58	121.086,66	11.469.981,92
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter sowie Bauten auf fremden Grundstücken	3.202.513,01	1.528.149,13	1.674.363,88	0,00	0,00	0,00	0,00	58.013,84	3.202.513,01	1.586.162,97	1.616.350,04
Technische Anlagen und Maschinen	1.693.904,18	1.041.102,33	652.801,85	0,00	0,00	0,00	0,00	52.062,63	1.693.904,18	1.093.164,96	600.739,22
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.424.542,63	1.291.152,40	133.390,23	76.743,82	43.103,46	43.103,46	0,00	55.684,41	1.458.182,99	1.303.733,35	154.449,64
Anlagen im Bau	1.503.826,20	0,00	1.503.826,20	4.984.620,48	0,00	0,00	-44.729,02	0,00	6.443.717,66	0,00	6.443.717,66
Bauvorbereitungskosten	2.119.496,32	0,00	2.119.496,32	1.331.687,36	0,00	0,00	-877.284,15	0,00	2.573.899,53	0,00	2.573.899,53
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>446.841.645,07</b>	<b>214.279.037,92</b>	<b>232.562.607,15</b>	<b>9.635.835,40</b>	<b>5.583.192,13</b>	<b>5.583.192,13</b>	<b>0,00</b>	<b>10.573.798,23</b>	<b>450.894.288,34</b>	<b>219.271.072,02</b>	<b>231.623.216,32</b>
Finanzanlagen:											
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.060.775,89	0,00	1.060.775,89	450.000,00	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
<b>Finanzanlagen insgesamt</b>	<b>1.069.775,89</b>	<b>0,00</b>	<b>1.069.775,89</b>	<b>450.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.519.775,89</b>	<b>0,00</b>	<b>1.519.775,89</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>448.642.479,18</b>	<b>214.960.349,73</b>	<b>233.682.129,45</b>	<b>10.085.835,40</b>	<b>5.648.828,62</b>	<b>5.648.828,62</b>	<b>0,00</b>	<b>10.600.121,88</b>	<b>453.079.485,96</b>	<b>219.913.070,99</b>	<b>233.166.414,97</b>

## Verbindlichkeitspiegel 2017

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
	EUR	fällig 1 Jahr EUR	zw. 1 und 5 Jahren EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	146.784.941,95 (155.916.160,73)	9.084.950,48 (9.031.407,88)	37.107.711,45 (41.657.648,53)	100.592.280,02 (105.227.104,32)	146.784.941,95 (155.916.160,73)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	18.903.798,06 (19.015.779,61)	18.903.798,06 (19.015.779,61)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	301.353,97 (281.278,02)	301.353,97 (281.278,02)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.235.992,89 (7.866.270,50)	1.235.992,89 (7.866.270,50)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbund. Unternehmen	243.986,35 (204.375,85)	243.986,35 (204.375,85)				
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00 (10.000,00)	0,00 (10.000,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	187.029,41 (199.129,36)	187.029,41 (199.129,36)				
<b>Gesamt</b>	<b>167.657.102,63</b> (183.492.994,07)	<b>29.957.111,16</b> (36.608.241,22)	<b>37.107.711,45</b> (41.657.648,53)	<b>100.592.280,02</b> (105.227.104,32)	<b>146.784.941,95</b> (155.916.160,73)	

Art der Sicherung: GbR                      grundpfandrechtlich gesichert  
Werte in Klammern: Vorjahreswerte  
Zusätzliche Sicherung: 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**

Die deutsche Wirtschaft hat in einer insgesamt günstigeren weltwirtschaftlichen Lage ihren Wachstumskurs auch 2017 kräftig fortgesetzt. Experten gehen davon aus, dass sie in die Phase der Hochkonjunktur eingetreten ist. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 % (2016: 1,9 %).

Der deutsche Arbeitsmarkt profitierte von der guten konjunkturellen Entwicklung. 2017 lag die Arbeitslosenquote mit durchschnittlich 5,7 % um 0,4 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert (6,1 %). Damit befindet sich Deutschland weiterhin auf dem Weg in die Vollbeschäftigung.

Sowohl die anhaltend lockere Geldpolitik der EZB als auch die weitere konjunkturelle Belebung in Europa führte zu einer steigenden Inflationsrate. 2017 lag sie mit 1,8 % deutlich über dem Niveau des Vorjahres (+0,5 %) und erreichte fast das 2-Prozent-Ziel der EZB. Neben Energie wurden insbesondere auch Nahrungsmittel deutlich teurer.

Für 2018 wird angesichts eines zwar nicht risikofreien, aber dennoch positiven weltwirtschaftlichen Umfelds und einer anziehenden Investitionstätigkeit deutscher Unternehmen mit einer Fortsetzung dieser Entwicklungen gerechnet.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft konnte 2017 von der positiven konjunkturellen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo anhaltender Zuzug und hohe Nachfrage nach Wohnraum zu sinkendem Wohnungsleerstand und höheren

Mieteinnahmen führen. 2017 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,6 % über dem Vorjahreswert (2016: +1,2 %). Allerdings bleibt abzuwarten, wie sich die Regierungsbildung und die derzeit diskutierten weiteren Eingriffe in das Mietrecht langfristig auf die Einnahmesituation auswirken.

In etlichen ländlichen Räumen fiel die positive Entwicklung allerdings schwächer aus, mittel- und längerfristig hier grundsätzlich mit einer eher negativen Bevölkerungsentwicklung zu rechnen.

Sowohl in Ballungsräumen als auch in ländlichen Regionen steigt der Neubaubedarf. Während in den Metropolen vor allem der zusätzliche Wohnungsbedarf gedeckt werden muss, stehen in metropolferneren Gebieten eher Ersatzneubau und die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragegruppen (z. B. junge Familien oder Senioren) im Mittelpunkt. Als wachsende Herausforderung erweisen sich angesichts des Baubooms begrenzte Baukapazitäten und steigende Baupreise.

Im Land Brandenburg zog das Wachstum 2017 im Vergleich zum Vorjahr nochmals an. Die Brandenburger Wirtschaftsleistung stieg im 1. Halbjahr 2017 um 2,3 %. Im 1. Halbjahr 2016 waren es noch 1,7 %. Maßgeblich war hier die positive Entwicklung des produzierenden Gewerbes.

Mit einem Anstieg um 1,6 % ist die Inflationsrate 2017 im Jahresvergleich gestiegen (2016: 0,3 %). Deutlich über der allgemeinen Inflationsrate lagen die Baupreise mit einer Zunahme um 3,9 %. Angesichts der guten Konjunktur und des demografischen Wandels nahm die Arbeitslosigkeit im Land Brandenburg 2017 weiter auf 6,6 % (2016: 7,5 %) ab.

Bei den Nettokaltmieten ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für das Land Brandenburg für das Jahr 2017 eine Zunahme um durchschnittlich 1,5 %. Damit lag die Nettokaltmietenentwicklung deutlich über dem Vorjahreswertes (+0,6 %), aber leicht unterhalb der allgemeinen Preisentwicklung.

Bei der Bevölkerungszahl ist die Entwicklung im Land Brandenburg deutlich zweigeteilt. Während die berlinnahen Regionen – allen voran Potsdam – weiter Zuzug verzeichnen und auch mittelfristig steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erwarten können, stellt sich die Lage in den berlinferneren Teilen entgegengesetzt dar.

Für das Jahr 2018 wird für das Land Brandenburg angesichts der positiven gesamtdeutschen Konjunktur mit einer weiterhin guten wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet.

## **2.2 Geschäftsverlauf des Unternehmens**

### **2.2.1 Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang des Geschäftsjahres 2017**

Die Genossenschaft bewirtschaftete per 31.12.2017 9.541 Wohnungen, 128 gewerblich genutzte Einheiten, 55 eigen genutzte Einheiten sowie 2.192 Stellplätze bzw. Garagen.

Zu diesem Zeitpunkt standen 1.024 Wohnungen leer, das entspricht 10,73 % unseres Bestandes. Der Leerstand verminderte sich um 38 Wohnungen.

Der Leerstand konzentriert sich mit 699 Wohnungen in den Großsiedlungen Sachsendorf und Neu-Schmellwitz.

Im Jahr 2017 wurden 250 Wohnungen in der Schopenhauerstraße in Sachsendorf abgerissen. Die Sollmieten für Wohnungen und Gewerbeeinheiten haben sich um ca. 148,2 TEURO auf 32.782,9 TEURO erhöht. Die Erlösschmälerungen erhöhten sich im gleichen Zeitraum um 195,9 TEURO.

Die Mietanpassungen des Vorjahres aufgrund von Neuvermietungen, Indexvereinbarungen und Modernisierungen führten im Berichtsjahr zu Mehreinnahmen im Vergleich zum Vorjahr von ca. 378 TEUR.

Im Berichtsjahr 2017 wurden die Mieten vor allem aufgrund von Neuvermietung und Modernisierungsvereinbarungen um monatlich ca. 3 TEUR angepasst. Das führte im Geschäftsjahr 2017 zu einer Erhöhung der Einnahmen um 286,5 TEUR. Im Gegenzug sind durch Abgänge wegen Rückbaus ca. 404 TEUR weniger erlöst worden.

Die zeitnahe Geltendmachung fälliger Forderungen, die nachhaltige Beseitigung von Vertragsstörungen und die Bearbeitung sonstiger, sozialer Belange unserer Mitglieder gewinnen weiterhin zunehmend an Bedeutung. Vorrangige Ziele sind dabei die Verhinderung eines Anstiegs der Außenstände, der kontinuierliche Forderungsrückgang sowie die intensive Betreuung der Mitglieder und der Aufbau einer vertrauensvollen Zusammenarbeit mit den Mietern.

Die Arbeit im Bereich des Sozialmanagements ist dabei vorrangig präventiv angelegt und zielt auf eine Hilfe zur Selbsthilfe ab. Regelmäßige Hausbesuche, persönliche Gespräche und die Vereinbarung individueller Zahlungspläne zum Schuldabtrag stehen im Vordergrund. Zudem ist die Zusammenarbeit mit dem Jobcenter, der Fachstelle zur Vermeidung von Obdachlosigkeit sowie sonstigen Leistungsträgern und verschiedenen Betreuungs- und Hilfvereinen in diesem Zusammenhang von unerlässlicher Bedeutung.

Durch die konsequente Umsetzung des vorgenannten Konzepts gelang es, im Jahr 2017 insgesamt 99 vom Sozialmanagement betreute Mieter bis zur vollständigen Schuldtilgung zu begleiten. Zudem konnten 69 Fälle von Vertragsstörungen beseitigt und somit der Wohnraumerhalt sichergestellt werden.

Trotz dieser Erfolge spielte auch das gerichtliche Mahnwesen wieder eine zentrale Rolle. So wurden 114 Vollstreckungsbescheide zur Sicherung von Forderungen beim zentralen Mahngericht Berlin-Wedding beantragt. Zudem wurden aufgrund von Vertragsstörungen und Zahlungsrückständen insgesamt 108 fristlose Kündigungen ausgesprochen und 45 Räumungsklagen beim Amtsgericht Cottbus erhoben. Bei 16 Schuldnern wurde der erwirkte Räumungstitel durch den zuständigen Gerichtsvollzieher vollstreckt. Des Weiteren war bei 28 Verbraucherinsolvenzverfahren die Anmeldung der bestehenden Forderungen zur Tabelle notwendig.

Im Bereich der Altschuldenbearbeitung konnten im abgeschlossenen Geschäftsjahr 43,5 TEUR als Zahlungseingänge auf abgeschriebene Forderungen verbucht werden.

Am 30.04.2017 wurden 110 Vorgänge, welche ausschließlich Altforderungen betreffen, zur weiteren Bearbeitung an ein Debitorenmanagementunternehmen übergeben. Die Ausgliederung der Fälle erfolgte aufgrund der für die Genossenschaft günstigen Vertragsbedingungen mit dem Ziel, die bestehenden Altforderungen zu reduzieren.



Der anhaltende Bevölkerungsrückgang in Cottbus hat Auswirkungen auf die Mitgliederzahl der Genossenschaft. Gehörten am 01.01.2017 noch 11.808 Mitglieder der Genossenschaft an, waren es am 31.12.2017 nur 11.511 Mitglieder.

### 2.2.2 Laufende Investitionen

Für die Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung unserer Gebäude investierten wir im Jahr 2017 9.223,2 TEURO.

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

• Sanierung von Leerwohnungen für	TEURO	1.041,3
• Komplexsanierung und Anbau Balkone für	TEURO	645,6
• Fassadensanierung für	TEURO	658,9
• Balkonsanierung für	TEURO	481,3
• Strangsanierungen für	TEURO	608,2
• Malerarbeiten für	TEURO	516,8
• Fenstererneuerungen für	TEURO	339,5

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 Sanierung 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 Dächern.

Zur Erweiterung ihres Angebotsspektrums investiert die Genossenschaft in den nächsten Jahren vermehrt in den Neubau. Die Bautzener Straße 138 – 139 wurde in 2017 fertiggestellt, in diesem Jahr fielen 1.567,9 TEUR an Baukosten an. Aktuell sind 8 Neubaumaßnahmen mit einem Investitionsvolumen von ca. 61 Mio. EUR geplant. In 2017 betragen die Kosten für diese Maßnahmen 6.483,5 TEUR.

### 2.2.3 Finanzierungsmaßnahmen

Im Juni wurde der Neubau von zwei Gebäuden in der Bautzener Straße 138 – 139 abgeschlossen. Insgesamt entstanden 20 Wohnungen mit ca. 1.666 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Baukosten in Höhe von 3 Mio. Euro wurden mit einem Marktdarlehen der Deutschen Kreditbank AG in Höhe von 1,7 Mio. Euro und Eigenmitteln finanziert.

Im März 2017 war Baubeginn für zwei neue Gebäude in der Ottilienstraße 7 – 10. Insgesamt entstehen 40 Wohnungen mit ca. 3.455 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Fertigstellung ist für das 4. Quartal 2018 geplant. Die aus Eigenmitteln finanzierten Baukosten werden ca. 5,8 Mio. Euro betragen. In der Pestalozzi-/Seminarstraße war im Mai Baubeginn für drei Gebäude mit insgesamt 29 Wohnungen und einer Wohnfläche von ca. 2.176 m<sup>2</sup>. Die Baukosten werden ca. 4,6 Mio. Euro betragen und zunächst aus Eigenmitteln finanziert. Die Fertigstellung erfolgt gestaffelt, sodass die Bauarbeiten in den beiden Gebäuden der Pestalozzistraße im 3. Quartal 2018 und in der Seminarstraße im 1. Quartal 2019 beendet werden.

In der Kahrener Straße 14 - 15 war im Juli Baubeginn für zwei energieautarke Mehrfamilienhäuser mit jeweils 7 Wohnungen und einer Fläche von je 636 m<sup>2</sup>. Die Fertigstellung soll im 3. Quartal 2018 erfolgen. Für die Baumaßnahme werden ca. 3,6 Mio. Euro vorerst aus Eigenmitteln eingesetzt.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden die folgenden Maßnahmen im Bestand aus Eigenmitteln finanziert. Die Fassaden- und Dachsanierung sowie der Balkonanbau in der Heinrich-Albrecht-Straße 19 - 23 wurde abgeschlossen. Von den Gesamtbaukosten in Höhe von knapp 800 TEURO sind ca. 400 TEURO im Geschäftsjahr angefallen. In der Berliner Straße 36 wurden vier Wohnungen für 124 TEURO komplett saniert. Für die komplexe Sanierung von Einzelwohnungen im gesamten Stadtgebiet sind 1 Mio. Euro investiert worden.

#### **2.2.4 Entwicklung im Personal- und Sozialbereich 2017**

Am 31.12.2017 waren inklusive Vorstand 44 Voll- und 7 Teilzeitbeschäftigte sowie 6 Auszubildende angestellt.

Der Vorstand setzt sich aus zwei Mitgliedern zusammen. Die Anzahl der kaufmännischen Angestellten beträgt 41. Im technischen Bereich sind 6 Mitarbeiter beschäftigt.

In 2017 verließen fünf Arbeitnehmer das Unternehmen, zwei Arbeitnehmer begannen ihre Tätigkeit. Ihre Berufsausbildung schlossen zwei Auszubildende erfolgreich ab, eine Auszubildende wurde in ein Anstellungsverhältnis übernommen.

Der Altersdurchschnitt der Beschäftigten beträgt 45 Jahre. Einen Hochschul- bzw. Fachhochschulabschluss besitzen 40 % der Beschäftigten, 60 % können einen Facharbeiterabschluss nachweisen. Von allen Mitarbeitern haben 43 % einen wohnungswirtschaftlichen Abschluss.

Der Personalaufwand ist von 2.875,5 TEURO auf 2.772,4 TEURO gesunken.

Maßgebend für den geringeren Personalaufwand sind die um 151,4 TEURO niedrigeren Aufwendungen für die Gehälter einschließlich der Jubiläumszuwendungen, die Sozialabgaben verringerten sich um 20,0 TEUR. Die Aufwendungen für die Altersversorgung stiegen um 68,3 TEURO.

## 2.3 Lage des Unternehmens

### 2.3.1 Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	2017		2016		Veränderungen
	TEURO	%	TEURO	%	TEURO
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	44.950,8	95,2	45.072,1	85,9	-121,3
Bestandsveränderungen	469,8	1,0	-105,9	-0,2	575,7
Sonstige Umsatzerlöse und Erträge	1.806,4	3,8	7.533,0	14,3	-5.726,6
	<b>47.227,0</b>	<b>100,0</b>	<b>52.499,2</b>	<b>100,0</b>	<b>-5.272,2</b>
Betriebskosten und Steuern	16.648,2	36,5	15.998,6	35,9	649,6
Instandhaltungsaufwand	6.906,1	15,1	4.940,4	11,1	1.965,7
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0	0,0	28,3	0,1	-28,3
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	117,2	0,3	123,8	0,3	-6,6
Personalaufwand	2.772,4	6,1	2.875,5	6,4	-103,1
Abschreibungen	10.600,1	23,2	12.433,9	27,8	-1.833,8
Zinsaufwand	4.455,4	9,8	4.891,6	11,0	-436,2
Sonstige Aufwendungen	4.126,9	9,0	3.302,9	7,4	824,00
	<b>45.626,3</b>	<b>100,0</b>	<b>44.595,0</b>	<b>100,0</b>	<b>1.031,3</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.600,7</b>		<b>7.904,2</b>		<b>-6.303,5</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-594,2</b>		<b>-915,1</b>		<b>320,9</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.006,5</b>		<b>6.989,1</b>		<b>-5.982,6</b>

#### Das Finanzergebnis ergibt sich wie folgt:

Erträge aus	2017 - TEURO	2016 - TEURO
Zuschreibungen Wertpapiere	5,1	2,2
Beteiligungen	120,0	0,0
Zinsen und ähnlichen Erträgen	176,4	251,7
Erträge aus Anlageverkäufen	1,5	32,3
	<b>303,0</b>	<b>286,2</b>
Aufwendungen aus		
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	7,7	0,0
Zinsen für sonst. Verbindlichkeiten (Sollzinsen, Bonuszinssatzswap)	889,5	1.201,3
	<b>897,2</b>	<b>1.201,3</b>
	<b>-594,2</b>	<b>-915,1</b>

Das Betriebsergebnis ist im Wesentlichen durch die Abschreibungen beeinflusst.

### 2.3.2. Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2017 ausgeglichen. Die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets pünktlich nach. Der Bestand an liquiden Mitteln verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 17,0 Mio. EUR auf 16,9 Mio. EUR.

### 2.3.3. Vermögenslage

	31. Dezember				Veränderungen
	2017		2016		
	TEURO	%	TEURO	%	TEURO
<b>AKTIVA</b>					
<b>Langfristiger Bereich</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	231.646,6	91,4	232.612,3	85,9	-965,7
Finanzanlagen	1.519,8	0,6	1.069,8	0,4	450,0
	233.166,4	92,0	233.682,1	86,3	-515,7
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Grundstücke im Umlaufvermögen und übriges Vorratsvermögen	518,4	0,2	518,4	0,2	0,0
Forderungen und Vermögensgegenstände	2.783,1	1,1	2.768,0	1,0	15,1
Wertpapiere und flüssige Mittel	16.858,6	6,7	33.825,0	12,5	-16.966,4
Rechnungsabgrenzungsposten	49,1	0,0	116,5	0,0	-67,4
	20.209,2	8,0	37.227,9	13,7	-17.018,7
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>253.375,6</b>	<b>100,0</b>	<b>270.910,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-17.534,4</b>
<b>PASSIVA</b>					
<b>Langfristiger Bereich</b>					
Eigenkapital	100.475,5	39,7	99.632,0	36,8	843,5
Fremdkapital	146.392,6	57,8	155.685,8	57,4	-9.293,2
Andere Rückstellungen	2.895,3	1,1	2.668,1	1,0	227,2
	249.763,4	98,6	257.985,9	95,2	-8.222,5
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Rückstellungen	214,6	0,1	2.438,0	0,9	-2.223,4
Verbindlichkeiten	3.397,6	1,3	10.486,1	3,9	-7.088,5
	3.612,2	1,4	12.924,1	4,8	-9.311,9
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>253.375,6</b>	<b>100,0</b>	<b>270.910,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-17.534,4</b>

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

	TEURO
<b>Bilanzsumme</b>	<b>271.908,5</b>
Unfertige Leistungen mit erhaltenen Anzahlungen	-18.166,5
Forderungen gegen verbundene Unternehmen mit den entsprechenden Verbindlichkeiten	-244,0
Verbindlichkeiten aus Kautionen mit liquiden Mitteln	-122,4
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>253.375,6</b>

Im Geschäftsjahr 2017 hat sich das Bilanzvolumen um 17,5 Mio. EUR auf 253,4 Mio. EUR verringert. Ursache hierfür sind vor allem die Abschreibungen in Höhe von 10,6 Mio. EUR.

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen liegt bei 92,0 % (Vorjahr 86,3 %). Der Anteil der langfristigen Finanzierung an der Gesamtfinanzierung beträgt 98,6 % (Vorjahr 95,2 %).

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2017 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen in Höhe von 233,2 Mio. EUR wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital in Höhe von 249,8 Mio. EUR finanziert.

Die Eigenkapitalquote beträgt am Bilanzstichtag 39,7 % (Vorjahr 36,8 %).

### **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. 340 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.

Die Genossenschaft weist für das Geschäftsjahr 2017 im zehnten 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 2018 – 2022) 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, dass 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 DatenManangementSystem 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.

Seit dem 1. Juli 2006 stellte die LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG ihre bis dahin allein nach der Nenngröße der vorhandenen Wasserzähler bemessenen Grundpreise dahingehend um, dass sie nunmehr bei einer Wohnnutzung die Anzahl der vorhandenen Wohneinheiten zugrunde legte (6,35 € netto pro Wohneinheit). Bei industriell, gewerblich oder in sonstiger Weise genutzten Grundstücken blieb hingegen die Größe des eingebauten Wasserzählers für die Bemessung des Grundpreises maßgeblich. Gleichzeitig senkte die Klägerin mit einheitlicher Wirkung für alle Tarife den Mengenpreis. Für die Mehrheit der Wohnungsnutzer der Genossenschaft bedeutete diese Tarifänderung eine enorme finanzielle Mehrbelastung, zumal sie zu einer Verschiebung zugunsten der Fixkosten führte, was für den Wohnungsnutzer die Beeinflussung der Kosten über den Verbrauch stark einschränkte.

Die Genossenschaft ging in Widerspruch zu dieser Tarifänderung und zahlte Grund- und Mengenpreis auf der Grundlage der vor dem 01.07.2006 geltenden Tarifbestimmungen. Die LWG hat daraufhin zunächst für zehn Verbrauchsstellen eine Zahlungsklage erhoben. Klageerweiternd hat sie beantragt festzustellen, dass zwischen den Parteien bezüglich der im Eigentum der Genossenschaft stehenden und im Versorgungsgebiet der LWG befindlichen Verbrauchsstellen ein Trinkwasserversorungsverhältnis auf der Grundlage der von der Klägerin ab dem 1. Juli 2006 geforderten Preise bestehe. Das Gerichtsverfahren wurde in mehreren Instanzen geführt und schließlich am 17.05.2017 durch den Bundesgerichtshof entschieden. Er stellte in seinem Urteil fest, dass die Erhebung des Grundpreises nach Wohneinheiten - auch in Kombination mit dem für gewerbliche und sonstige Nutzung weiter anwendbaren Zählermaßstab -, wie sie die Klägerin im Rahmen ihres zum 1. Juli 2006 geänderten Tarifsystems vorsieht, der Billigkeit entspricht. Im Juni 2017 zahlte die Genossenschaft an die LWG die Zahlungsrückstände in Höhe von 5.866,7 TEURO. Aufgrund eines Vertreterbeschlusses hatte die Genossenschaft vorsorglich die höheren Tarife beim Trinkwasser gegenüber den Mitgliedern in der Betriebskostenabrechnung bereits geltend gemacht und die Mehreinnahmen auf einem separaten Konto gesammelt.

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 Kombina-

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

Cottbus,

Emmerling                      Hartlich  
Vorstand