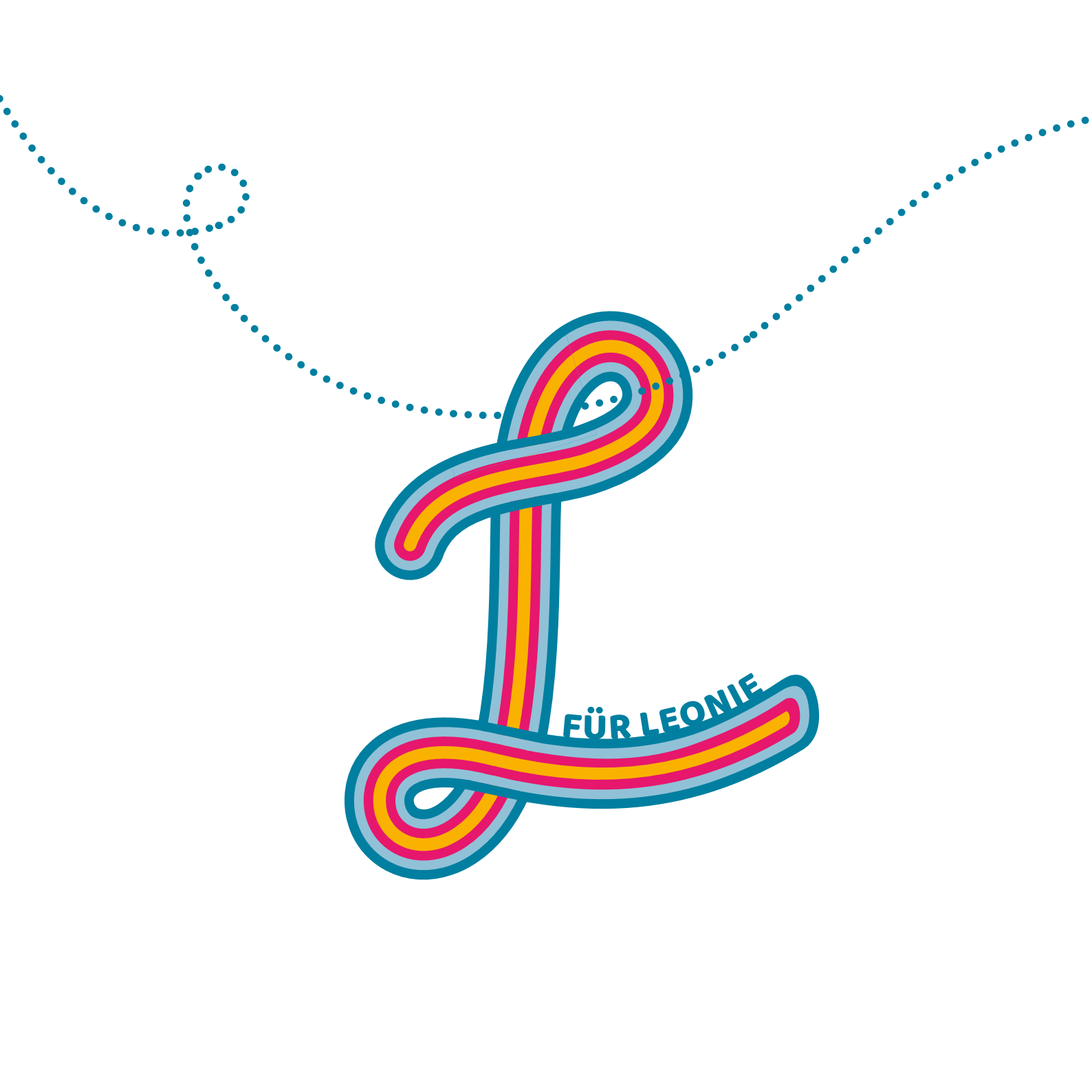
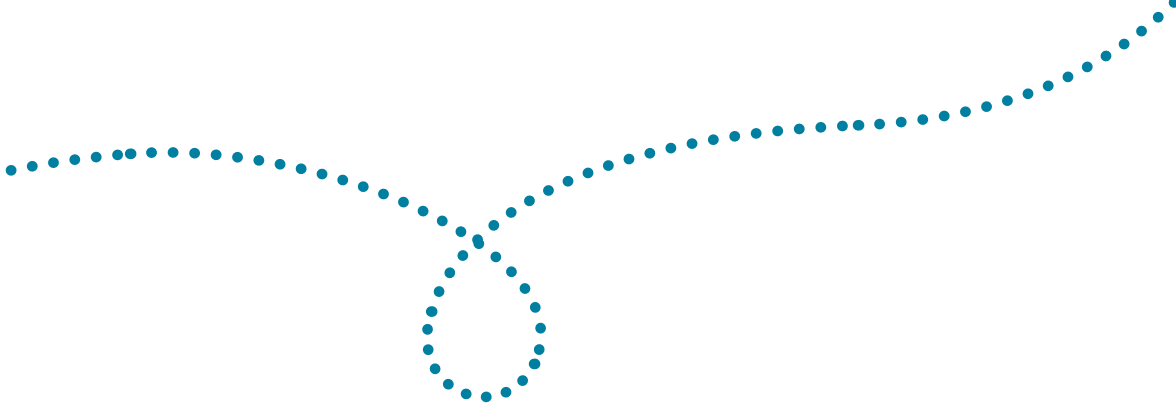


Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG







SIE SIND GEKOMMEN, UM ZU BLEIBEN

Herzlich willkommen in der Havellandstraße.

57 MILLIONEN FÜRS VIERTEL

Für heute, morgen und übermorgen.



Giselas Welt



Das ist Gisela.

Sie lebt seit 40 Jahren im Viertel. Ihre Kinder sind hier aufgewachsen. Die schönste Zeit ihres Lebens war das – und die schönste Zeit ihres Viertels. Nie wieder hat Gisela so viele Kinder zwischen Häusern spielen sehen. Viele Menschen sind gegangen. Auf Leerstand folgte Rückbau. Wenn Gisela von ihrem Balkon hinunter blickt, sieht sie die Wunden noch. Aber sie sieht jetzt auch viel Neues. Denn es tut sich was im Viertel. Das erste BRAND.VIER-Haus mit 43 Wohnungen in der Havellandstraße ist fertig und komplett bewohnt. Das pralle Plattenleben kehrt langsam zurück. Und das Beste ist: Tochter Heike und Enkelin Leonie sind dort eingezogen.

BRAND.VIER: Wir machen aus unserem Viertel ein Ganzes

Gisela wohnt in der Cottbuser Straße. 2021 sanieren wir auch ihr Haus, gemeinsam mit drei anderen. In den 168 Wohnungen entstehen ganz neue Grundrisse. 20 Häuser folgen in den nächsten Jahren. Weil wir nicht nur sanieren, sondern das ganze Viertel wach machen, denken wir in Quartieren. 2020: Quartier Havelland, 2021: Quartier Cottbus, 2022: Quartier Oderbruch. Sieben Quartiere verbinden wir zu BRAND.VIER – zum größten Sanierungsprojekt in der Geschichte unserer Genossenschaft. Auch Eberswalde sieht so ein Riesenprojekt zum ersten Mal. Wir denken die Platte neu und kleiden das Viertel neu ein. Wir heilen die Wunden und geben dem Viertel seine Idee zurück. Alles, was die Menschen zum Leben brauchen, ist hier.



Waldsportanlage:
bald fertig

Wald: überall,
zweimal im Monat
Nordic Walking

Werft/Galerie Fenster:
Kultur für Familie Schöning

Giselas Garten:
etwas außerhalb
vom Viertel

Einkaufen: nur
ein paar Schritte
für Gisela, für die
Havelländer
etwas mehr

H15: Jacks 2. Zuhause mit
offenen Werkstätten

Cottbuser Straße:
Hier wohnt Gisela.

Havellandstraße 24 – 26: Zuhause
von Jack, Familie Schöning und Giselas
Enkelin Leonie

Verkehrsgarten:
Fahrradfahren üben

Leonies Kita: gleich
neben Oma Gisela

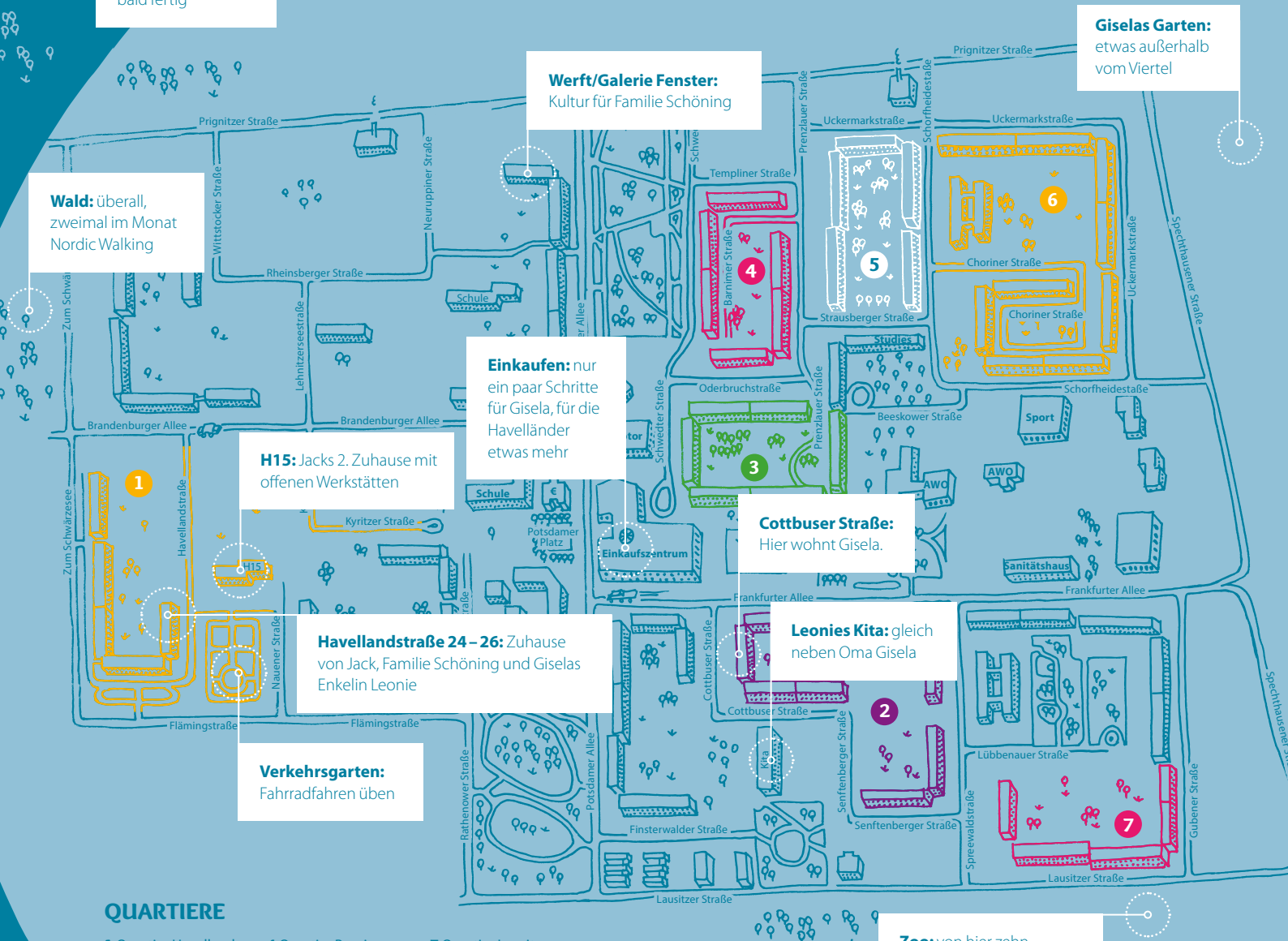
Zoo: von hier zehn
Minuten mit dem Fahrrad

QUARTIERE

1 Quartier Havelland
2 Quartier Cottbus
3 Quartier Oderbruch

4 Quartier Barnim
5 Quartier Prenzlau
6 Quartier Chorin

7 Quartier Lausitz



Sie sind
um zu



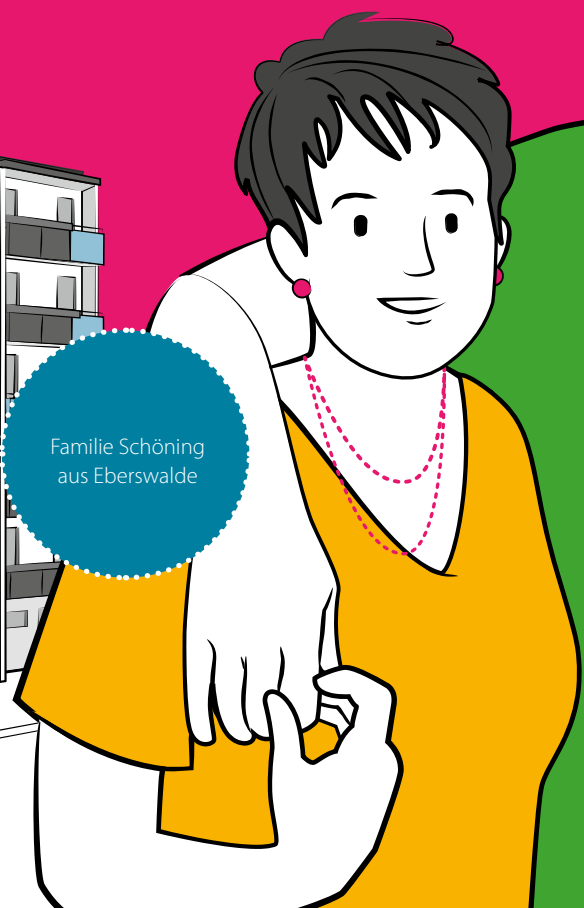
gekommen,
bleiben

**Die ersten Bewohnerinnen und Bewohner in
unserem Mega-Projekt BRAND.VIER**

Neu in der Havellandstraße



Familie Schöning
aus Eberswalde





Gisela stellt uns die Neuen vor



Jack

Jack ist Engländer. Ihr müsst mal hören, wie er Gezwitscher sagt. Das ist allerliebst. Als ich ihn gefragt habe, wie's ihm hier gefällt, hat er nämlich gesagt, dass er den Berliner Straßenlärm gegen Eberswalder Vogelgezwitscher getauscht hat. Er merkt das immer, wenn er in seiner neuen Wohnung das Fenster aufmacht. Der Wald ringsum erinnert ihn an seine Heimat. Deshalb ist das hier genau der richtige Ort für ihn. Er geht gern joggen. Ich hab' ihm von der Waldsportanlage erzählt, die bald fertig ist. Da kann er in fünf Minuten hinjoggen und dann richtig viel Sport machen. Das will er ausprobieren.

Jack ist Online-Lehrer und hat sich in seiner Drei-Raum-Wohnung ein Home Office eingerichtet. Als Ausgleich geht er zu den Modellbauern hier gleich nebenan im Vereinshaus. Havellandstraße 15 ist das. Da gibt's offene Werkstätten für Holz, Metall, Textilien und Programmierung. Für Jack ist das ein Paradies. Und für seine Nachbarn ein Glücksfall. Für die ist er nämlich ein richtig hilfsbereiter Handwerker. Für meine Enkelin Leonie hat er neue Kugeln für ihre Marmelbahn gebaut. Keine Ahnung, wie er das gemacht hat. Aber sie sind richtig schön rund und bunt.



Familie Schöning

Herr Schöning ist im Viertel aufgewachsen. Wie meine Kinder. Wir sind zufällig ins Gespräch gekommen, als Leonie vorm Haus Fahrrad fahren geübt hat. Sogar als Jugendlicher war er noch hier, hat sich dann aber was in der Innenstadt gesucht, weil hier alles den Bach runterging. So richtig angekommen ist er dort nie. Die Nachbarschaft hat ihm gefehlt. Dann hat er mitbekommen, dass hier was geplant ist. Mit dem Fahrrad sind er und seine Frau manchmal hierher gefahren. Ihm ist aufgefallen, dass das Viertel irgendwie geputzt aussieht. Frau Schöning hat mir von einem Satz erzählt, der sich bei ihr eingebrannt hat. *Ich will hier wieder hin, Schatz*, hat er wohl zu ihr gesagt. Sie war gar nicht so richtig begeistert. In der Innenstadt ist alles so schön nah beieinander: einkaufen, Stadtfeste, Guten Morgen Eberswalde, der Treidelweg zum Spazieren gehen und Fahrrad fahren.

Vielleicht hat Frau Schöning die Galerie Fenster überzeugt. Oder die tollen neuen Wohnungen mit Aufzug und Kunst im Treppenhaus. Oder der Gemeinschaftsraum für alle, die im Haus wohnen. Das ist wirklich ne tolle Sache. Ich freu' mich schon drauf, dass wir in meinem Haus auch bald einen haben.



Meine Enkelin Leonie

Das ist für mich wirklich das Allergrößte an diesem BRAND.VIER-Projekt. Meine Tochter ist wieder da, mit meiner Enkelin Leonie. Das ist Glück pur. Sie waren wirklich weit weg. Leonie ist jetzt schon vier. Ihre ersten Jahre habe ich aus der Ferne auf Fotos und Videos miterlebt. Aber wir holen jetzt alles nach.

Im Sommer will sie unbedingt unter die Gartendusche. Davon hat ihr Mama erzählt. Und sie hat Recht. Was wären die Sommer ohne unsere Gartendusche gewesen? Zurzeit spielen wir oft Straßenverkehr im Verkehrsgarten. Ich bin das Kind, das über die Straße möchte. Und Leonie ist die Busfahrerin, die mich am Fußgängerüberweg rüberlässt.

Das Fahrradfahren klappt auch schon richtig gut. *Bald fahren wir zusammen in den Zoo*, sagt Leonie. Haha, das hat sie sich gemerkt. Geht ja von hier auch richtig gut durch den Wald. Sie will auf jeden Fall die Erdmännchen besuchen. Sie ist nämlich Mitglied in eurem Erdmännchen Club. Da habe ich sie gleich angemeldet, als klar war, dass sie ins Viertel zieh'n. Ich freu' mich so, dass sie wieder da sind.

57 Milli
fürs



57 Millionen für's Viertel

**Unsere Kooperationsvereinbarung mit der Stadt
Eberswalde und dem Land Brandenburg
sorgt dafür, dass das, was jetzt kommt, etwas
Bleibendes für viele Eberswalder Generationen ist.**

Für heute, morgen und übermorgen.

2020 in Zahlen

5. Juni 2020



Unter unserer Kooperationsvereinbarung mit der Stadt Eberswalde und dem Land Brandenburg trocknet endlich die Tinte. **57 Millionen** Euro fließen bis 2024 ins Viertel.

Unser Bautagebuch verbucht **137 Tage** für die Sanierung in der Havellandstraße. Schon vor Bauende waren alle Wohnungen vermietet.

137

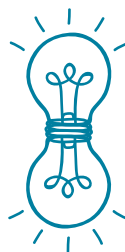


Wir digitalisieren auch den Bau und haben für die Sanierungen in BRAND.VIER Sablono implementiert. Für das Quartier Cottbus (2021) hat unser Werkstudent Bruno Bohn schon **10.000 Aufgaben** angelegt. Sablono ist eine web-basierte Plattform, die komplexe Bauprojekte bis zur kleinsten Aufgabe aufschlüsselt und dann in Echtzeit ihren Status darstellt.



10.000

289



Für BRAND.VIER haben wir **289 Stunden** in Zoom-Meetings verbracht und uns viele weitere Stunden allein den Kopf zerbrochen. Produktiv ohne Ende und mit ganz viel Spaß.

Wie lange braucht ein Umzugskarton für **440 Meter**? Und wie lange braucht einer für **660 Kilometer**? Wir wissen es nicht. Sie sind auf jeden Fall gut in der Havellandstraße angekommen.

440



18-73

Die neuen Mitglieder in der Havellandstraße sind zwischen **18 und 73 Jahren** alt. Immer eine Person pro Wohnung wird Mitglied in unserer 1893.



2

Gleich **2 bundesweite Preise** konnten wir 2020 abräumen:
Den AktivBo-Kundenkristall für den besten Service in der Kategorie bis 3.999 Wohnungen und den ersten Deutschen Immobilienpreis in der Kategorie Best Brand für unsere Wohnungskollektion WELCOME TO BOOMTOWN EBERSWALDE in der Havellandstraße.

Auf **28 Quadratmetern** können die neuen Mitglieder in der Havellandstraße ihre Nachbarschaft pflegen. Und natürlich auch sonst überall im Haus und ringsherum.

28



100

Die vielen Jungbäume aus den vergangenen Jahren sind sehr durstig. Deshalb haben **100** von ihnen einen Bewässerungssack bekommen.

585

Unser Saubermobil Reiner hatte **585 Arbeitsstunden** auf dem Tacho.



8 neue Bäume und **80 neue Sträucher** begrünen jetzt unsere Grundstücke. Die Vögelchen und Bienchen wird's freu'n.

8/80

280

280 neue Mitglieder haben den Weg zu uns gefunden.



351

Wir haben **351 Weihnachtspäckchen** gesammelt und an Eberswalder Kinder verschenkt.

2020 in Zahlen



8

Wir bauen nicht nur für unsere Mitglieder. **8 neue Insektenhotels** haben wir aufgestellt – zum Beispiel für unsere Apfelwiese.

99



99 Kinder gibt's schon in unserem Erdmännchen Club.

6,5

6,5 Kilometer sind wir als 1893-Team beim Eberswalder Stadtlauf gestöckelt.



Wir haben unsere **Vermietungsquote** auf **89,3** gesteigert. In fast allen Eberswalder Stadtteilen können wir uns über null Prozent Leerstand freuen. Für BRAND.VIER haben wir dieses Ziel fest im Blick.

89,3



193

Durchschnittlich wohnen unsere Mitglieder **193 Monate** oder **14,8 Jahre** bei uns. Manche sogar ihr ganzes Leben.

61.000



Mehr als **61.000 Slack-Nachrichten** haben wir versendet – aus dem Home Office, von unterwegs oder aus dem Genossenschaftshaus.

50.000

Im Sommer haben wir einen neuen Piraten-Spielplatz für **50.000 Euro** eingeweiht. Die Mitglieder aus der Ringstraße hatten dafür Unterschriften gesammelt.

1.306

1.306 Interessenten haben uns nach einer Wohnung gefragt.



584

584 Menschen folgen uns bei Instagram.
726 Follower sind es bei Facebook.



4 Mal hatten alle Eberswalderinnen und Eberswalder unser neues Magazin *die 1893* im Briefkasten. Unsere Mitglieder freuten sich zusätzlich über **4 Ausgaben** unseres neuen Mini-Magazins *1893-Geflüster*

4



36

Unsere Sozialmanagerin Ivonne Führlich hat **36 Nachbarschaftskonflikte** mit viel Geduld geschlichtet.

Impressum

Unseren Geschäftsbericht 2020 haben wir im Juni 2021 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 & Koesel, www.eberlkoesel.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

250 Stück

Jahresabschluss 2020

bestehend aus:
Bilanz zum 31. Dezember 2020
Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2020
Anhang für den Jahresabschluss 2020 nebst Anlagen
Lagebericht 2020

Genderhinweis

Gleichberechtigung ist für uns ein hohes Gut. Trotzdem verwenden wir im Lagebericht am Ende dieses Geschäftsberichts nur die männliche Form, wenn wir Personen nennen. So sind die vielen Daten aus unserer Sicht besser lesbar und nachvollziehbar.

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2020	4
Gewinn- und Verlustrechnung	6
Anhang und Anlagen	7
Lagebericht	19

AKTIVA	Geschäftsjahr (€)	Vorjahr (€)
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	53.604,85	58.330,10
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	74.053.537,97	73.830.383,50
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	491.686,04	543.459,29
3. Grundstücke ohne Bauten	440.080,91	440.080,91
4. Technische Anlagen	224.352,04	247.790,35
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	183.542,71	173.617,78
6. Bauvorbereitungskosten	152.951,99	231.302,45
7. Geleistete Anzahlungen	4.585,48	0,00
	75.550.737,14	75.466.634,28
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	2.800,00	2.800,00
	75.607.141,99	75.527.764,38
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	4.550.362,91	4.401.408,94
2. Andere Vorräte	41.025,57	46.713,19
	4.591.388,48	4.448.122,13
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	96.489,05	85.812,08
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.167,13	308,20
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.967,03	19.594,16
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.328.433,23	1.315.348,92
	1.451.056,44	1.421.063,36
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	5.592.534,96	5.032.607,09
	5.592.534,96	5.032.607,09
	11.634.979,88	10.901.792,58
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	5.991,96	7.989,23
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	8.665,49	78.532,72
	14.657,45	86.521,95
Bilanzsumme	87.256.779,32	86.516.078,91
Treuhandkonten	1.808.624,21	1.705.783,94

PASSIVA**Geschäftsjahr (€)****Vorjahr (€)****A. Eigenkapital****I. Geschäftsguthaben**

1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	226.117,00	217.364,23
2. der verbleibenden Mitglieder	5.471.491,77	5.190.805,12
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	3.602,94
	<u>5.697.608,77</u>	<u>5.411.772,29</u>

Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 26.223,25 (Vorjahr: € 48.996,27)

II. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs.2 DMBilG

13.579.473,18 13.579.473,18

III. Ergebnissrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage	1.122.283,11	1.021.483,11
2. Andere Ergebnissrücklagen	9.192.563,94	8.297.920,07
	<u>10.314.847,05</u>	<u>9.319.403,18</u>

IV. Bilanzgewinn

1. Jahresüberschuss	1.007.987,51	994.048,87
2. Einstellung in gesetzliche Rücklage	-100.800,00	-99.405,00
	<u>907.187,51</u>	<u>894.643,87</u>
Eigenkapital insgesamt	<u>30.499.116,51</u>	<u>29.205.292,52</u>

B. Rückstellungen

1. Steuerrückstellungen	0,00	41.890,00
2. Sonstige Rückstellungen	216.481,30	204.379,15
	<u>216.481,30</u>	<u>246.269,15</u>

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.848.956,91	51.864.549,98
2. Erhaltene Anzahlungen	4.561.493,59	4.485.170,01
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	60.266,91	59.734,81
4. Verbindlichkeiten aus Betreuung	959,30	0,00
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	916.928,96	544.558,75
6. Sonstige Verbindlichkeiten	29.883,27	21.111,54
davon aus Steuern € 2.363,70 (Vorjahr: € 1.662,76)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 897,66 (Vorjahr: € 1.821,89)		
	<u>56.418.488,94</u>	<u>56.975.125,09</u>

D. Rechnungsabgrenzungsposten

122.692,57 89.392,15

Bilanzsumme**87.256.779,32 86.516.078,91****Treuhandkonten**

1.808.624,21 1.705.783,94

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr (€)	Vorjahr (€)
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.538.702,52	15.976.244,96
b) aus Betreuungstätigkeit	46.086,63	44.214,83
c) aus Lieferung und Leistung	31.990,41	43.738,44
	<u>16.616.779,56</u>	<u>16.064.198,23</u>
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	148.953,97	379.995,56
Sonstige betriebliche Erträge	1.584.529,18	1.446.437,26
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.743.356,77	8.734.514,53
Rohergebnis	<u>9.606.905,94</u>	<u>9.156.116,52</u>
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.044.061,01	1.958.048,69
b) soziale Abgaben	416.492,09	395.797,78
	<u>2.460.553,10</u>	<u>2.353.846,47</u>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.847.635,06	2.817.965,91
Sonstige betriebliche Aufwendungen	977.681,26	1.447.222,26
	<u>7.285.869,42</u>	<u>6.619.034,64</u>
	<u>2.321.036,52</u>	<u>2.537.081,88</u>
Erträge aus Beteiligungen	8.770,82	1.204,53
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	159,59	189,27
davon aus Abzinsung Rückstellungen € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.320.575,47	1.545.324,28
davon aus Abzinsung Rückstellungen € 87,00 (Vorjahr: € 581,00)		
	<u>-1.311.645,06</u>	<u>-1.543.930,48</u>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-16,05	19,50
Ergebnis nach Steuern	<u>1.009.407,51</u>	<u>993.131,90</u>
Sonstige Steuern		
sonstige betriebliche Steuern	1.420,00	-916,97
Jahresüberschuss	1.007.987,51	994.048,87
Einstellung in gesetzliche Rücklage	-100.800,00	-99.405,00
Bilanzgewinn	<u>907.187,51</u>	<u>894.643,87</u>

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, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16. Oktober 2020 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€ 687,0) wurden vorgenommen, soweit die Gründe für eine in den Vorjahren vorgenommene Abschreibung nicht mehr bestehen. Außerplanmäßige Abschreibungen (T€ 934,6) erfolgten bei Vorliegen einer voraussichtlich dauernden Wertminderung.

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 Anschaffungswert zwischen € 150 und € 1.000 werden mit jeweils einem Fünftel gewinnmindernd aufgelöst.

Die Bauvorbereitungskosten enthalten Planungskosten für geplante Baumaßnahmen am Geschäftssitz in der Ringstraße 183 und im Aktionsraum Cottbuser Straße.

2. Finanzanlagen

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

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€ 1.150,8) ausgewiesen.

Folgende Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Forderungen aus Vermietung	53,8 T€
Sonstige Vermögensgegenstände	1.150,8 T€

4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Geldbeschaffungskosten (Disagio) werden analog der Zinsbindung abgeschrieben.

5. Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

Rücklagenspiegel in €	Bestand 31.12.2019	Einstellung 2020	Einstellung aus dem JÜ 2020	Stand 31.12.2020
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	13.579.473,18	0,00	0,00	13.579.473,18
Gesetzliche Rücklage	1.021.483,11	0,00	100.800,00	1.122.283,11
Andere Ergebnisrücklagen	8.297.920,07	894.643,87	0,00	9.192.563,94
gesamt	22.898.876,36	894.643,87	100.800,00	23.894.320,23

6. 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:

ausstehende Rechnungen	118,7 T€
Prüfung Jahresabschluss	35,0 T€
Personalkosten Urlaub	16,8 T€
Personalkosten Erstellung Jahresabschluss	24,3 T€
Steuerberaterkosten	11,0 T€
Archivierung	10,7 T€

7. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Verbindlichkeitspiegel in €	31.12.2020	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.848.956,91	3.712.030,89	14.088.742,26	33.048.183,76
Vorjahr	51.864.549,98	3.637.483,00	13.973.293,90	34.253.773,08
Erhaltene Anzahlungen	4.561.493,59	4.561.493,59	0,00	0,00
Vorjahr	4.485.170,01	4.485.170,01	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	60.266,91	60.266,91	0,00	0,00
Vorjahr	59.734,81	59.734,81	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Betreuung	959,30	959,30	0,00	0,00
Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	916.928,96	807.264,47	109.664,49	0,00
Vorjahr	544.558,75	544.558,75	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	29.883,27	29.883,27	0,00	0,00
Vorjahr	21.111,54	21.111,54	0,00	0,00
Gesamtbetrag	56.418.488,94	9.171.898,43	14.198.406,75	33.048.183,76
Vorjahr	56.975.125,09	8.748.058,11	13.973.293,90	34.253.773,08

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (T€ 50.849,0) sind durch Grundpfandrechte besichert.

8. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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 687,0 T€ enthalten.

Außerdem sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten:

Gewinn aus Verkauf Sachanlagevermögen	630,1 T€
Kostenerstattungen aus Wohnungsabnahmen	67,9 T€
Versicherungserstattungen	41,9 T€
Eintrittsgelder	13,8 T€

Aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung wurden im Geschäftsjahr T€ 934,6 außerplanmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen vorgenommen.

Aufwand aus der Abzinsung von Rückstellungen wird in der Gewinn- und Verlustrechnung gesondert (als Davon-Vermerk) unter dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten T€ 21,4 Aufwendungen für Rückbau.

Mit Steuerbelastungen aus Steuern vom Einkommen und Ertrag ist aufgrund bestehender Verlustvträge für 2020 nicht zu rechnen.

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 31.12.2020 bestehen Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von T€ 39,5. 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:

	2020	2019
Angestellte	28	28
Handwerker	2	2
Hauswarte	10	10
Auszubildende	1	1
Gesamt:	41	41

4. Geschäftsguthaben und Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsanteile entwickelten sich wie folgt:

	Mitglieder	Geschäftsanteile (je € 255,65)
Stand 31.12.2019	3.633	24.126
Zugänge durch		
Beitritt inklusive Erbantritt	280	1.909
Weitere Anteile	–	53
Übertragungen	3	20
	283	1.982
Abgänge durch		
Übertragungen	3	20
Tod im Geschäftsjahr	16	112
Gesamtmitglieder 31.12.2020	3.897	25.976
Abgänge zum Ablauf des Geschäftsjahres durch		
Tod	34	230
Kündigung	104	694
Kündigung weitere Anteile	–	1
Ausschlüsse	21	133
	159	1.058
Verbleibende Mitglieder	3.738	24.918

Der Gesamtbetrag der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beläuft sich auf	5.471.491,77 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	26.223,25 €

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€ 1.008,0 ab. Gemäß § 41 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses T€ 100,8 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von T€ 907,2 in die anderen Ergebnissrücklagen 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. Martin Hoeck	Mitglied	Geschäftsführer	
7. Burkhard Jungnickel	Mitglied	Behördenangestellter	bis 26.8.2020
8. Knuth Scheffter	Mitglied	Ruheständler	bis 26.8.2020
9. Dieter Riemann	Mitglied	Ruheständler	bis 26.8.2020
10. Jacqueline Kramm	Mitglied	Bilanzbuchhalterin	ab 26.8.2020

Mitglieder des Vorstandes sind:

1. Volker Klich
2. Guido Niehaus




Entwicklung des Anlagevermögens 2020

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2019 (€)	Zugänge (€)	Abgänge (€)	Umbuchungen (€)	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2020 (€)
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	208.470,61	44.015,93	52.735,69	0,00	199.750,85
	208.470,61	44.015,93	52.735,69	0,00	199.750,85
SACHANLAGEN					
Grundstücke mit Wohnbauten	147.656.138,98	85.606,60	799.963,57	3.578.041,74	150.519.823,75
Grundstücke mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	2.687.772,81	0,00	0,00	0,00	2.687.772,81
Grundstücke ohne Bauten	662.635,62	0,00	0,00	0,00	662.635,62
Bauten auf fremden Grundstücken	33.959,51	0,00	33.959,51	0,00	0,00
Technische Anlagen	585.958,42	0,00	0,00	0,00	585.958,42
Betriebs- und Geschäftsausstattung	442.342,59	70.079,55	99.659,73	0,00	412.762,41
Bauvorbereitungskosten	231.302,45	3.499.691,28	0,00	-3.578.041,74	152.951,99
Geleistete Anzahlungen	0,00	4.585,48	0,00	0,00	4.585,48
Sachanlagen gesamt	152.300.110,38	3.659.962,91	933.582,81	0,00	155.026.490,48
FINANZANLAGEN	2.800,00	0,00	0,00	0,00	2.800,00
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	152.511.380,99	3.703.978,84	986.318,50	0,00	155.229.041,33

kum. Abschr. 31.12. 2019	Abschreib. des Geschäftsjahres	Zuschrei- bungen	Abschr. a. Abgänge	kum. Abschr. 31.12. 2020	Buchwert 31.12. 2020	Buchwert 31.12. 2019
(€)	(€)	(€)	(€)	(€)	(€)	(€)
150.140,51	48.736,18	0,00	52.730,69	146.146,00	53.604,85	58.330,10
150.140,51	48.736,18	0,00	52.730,69	146.146,00	53.604,85	58.330,10
73.825.755,48	3.671.526,17	686.967,34	344.028,53	76.466.285,78	74.053.537,97	73.830.383,50
2.144.313,52	51.773,25	0,00	0,00	2.196.086,77	491.686,04	543.459,29
222.554,71	0,00	0,00	0,00	222.554,71	440.080,91	440.080,91
33.959,51	0,00	0,00	33.959,51	0,00	0,00	0,00
338.168,07	23.438,31	0,00	0,00	361.606,38	224.352,04	247.790,35
268.724,81	52.161,15	0,00	91.666,26	229.219,70	183.542,71	173.617,78
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	152.951,99	231.302,45
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.585,48	0,00
76.833.476,10	3.798.898,88	686.967,34	469.654,30	79.475.753,34	75.550.737,14	75.466.634,28
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.800,00	2.800,00
76.983.616,61	3.847.635,06	686.967,34	522.384,99	79.621.899,34	75.607.141,99	75.527.764,38

Lagebericht 2020

Wohnungsgenossenschaft
Eberswalde 1893 eG

1. Gegenstand des Unternehmens	21
I. Wirtschaftsbericht	21
1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen	21
2. Mitgliedschaften	22
3. Geschäftsverlauf	23
3.1 Investitionen und Instandhaltung	23
3.2 Hausbewirtschaftung	24
3.3 Eigentumsverwaltung	25
3.4 Personalbericht	25
4. Lage	25
4.1 Vermögenslage	25
4.2 Finanzlage	26
4.3 Ertragslage	26
II. Prognosebericht	27
III. Chancen- und Risikobericht	28
1. Chancenbericht	28
2. Risikobericht	29
IV. Risikobericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten	31
Anlage I Vermögenslage	32
Anlage II Finanzlage	33
Anlage III Ertragslage	34

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

Aufgrund der Corona-Pandemie ist die deutsche Wirtschaft 2020 nach einer zehnjährigen Wachstumsphase in eine tiefe Rezession geraten. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 Prozent niedriger als im Vorjahr. Für 2021 rechnen Expertinnen und Experten zwar damit, dass sich die Konjunktur erholt. Angesichts der weltweiten Corona-bedingten Wirtschaftskrise und der Risiken weiterer Infektionswellen ist eine Prognose allerdings äußerst schwierig zu treffen.

Mit dem Wirtschaftsaufschwung endete 2020 auch der 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland. Im Jahresdurchschnitt waren 2020 rund 44,8 Millionen Personen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes lag die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2020 um 477.000 Personen oder 1,1 Prozent niedriger als 2019. Dank verschiedener arbeitsmarktpolitischer Instrumente – insbesondere dank des angepassten Kurzarbeitergeldes – nahm die Arbeitslosigkeit aber nur moderat zu. Die Quote erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,9 Prozent auf 5,9 Prozent. Auch die Einkommen haben sich schwach negativ entwickelt. Das Arbeitnehmerentgelt sank im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 Prozent. Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich 2020 im Vorjahresvergleich um 0,5 Prozent (2019: +1,4 Prozent).

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft musste 2020 leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 Prozent ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1,0 Prozent gewachsen. Zurückzuführen ist dieser erste reale Rückgang seit sieben Jahren wohl vor allem auf Umsatzrückgänge in der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien.

Bei der Wohnungsvermietung sind hingegen bisher keine signifikanten Mietrückstände oder Einnahmeausfälle feststellbar. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 335 Milliarden Euro.

Mit einer deutschlandweit durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,4 Prozent lagen die Nettokaltmieten über der allgemeinen Inflationsentwicklung. Auch wenn die Pandemielage weiter andauert, ist für 2021 mit einer weitgehenden Stabilität der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu rechnen.

Nachdem die Baupreise jahrelang kontinuierlich anstiegen, machte sich die gesenkte Mehrwertsteuer preisreduzierend bemerkbar. Diese hatte die Bundesregierung im Juli 2020 auf den Weg gebracht, um die Corona-Krise abzumildern. Im vierten Quartal 2020 gab es deshalb einen minimalen Rückgang der Preise für den Neubau von Wohngebäuden um 0,1 Prozent. 2021 dürfte auch das Auslaufen der Mehrwertsteuersenkung für wieder steigende Bauleistungspreise sorgen.

Für das erste Halbjahr 2020 meldete das Statistische Landesamt im September 2020 einen Rückgang der Brandenburger Wirtschaftsleistung um 4,9 Prozent. Das entspricht fast exakt dem Bundesdurchschnitt. Für die Entwicklung in 2021 gibt es für das Land Brandenburg erhebliche Unsicherheitsfaktoren. Allerdings dürften sich die Ansiedlung der „Gigafactory“ von Tesla, die Eröffnung des BER und weitere größere Ansiedlungen in der Region positiv bemerkbar machen. In der Lausitzregion ist mit der Abkehr von der Braunkohle gleichzeitig ein enormer Strukturwandel zu bewältigen, dessen weiterer Verlauf noch unklar ist.

Die Verbraucherpreise in Brandenburg erhöhten sich 2020 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 0,6 Prozent. Das ist ein deutlicher Rückgang gegenüber der Preisentwicklung zwischen 2018 und 2019 (+1,4 Prozent). Das Wachstum der Nettokaltmieten lag mit einem Plus von 1,6 Prozent über dem allgemeinen Inflationsniveau. Gleichzeitig stiegen die Baupreise im Schnitt deutlich um 3,3 Prozent – trotz der vorübergehend gesenkten Mehrwertsteuer.

Auch in Brandenburg stieg die Arbeitslosigkeit und lag im Jahresdurchschnitt 2020 bei 6,2 Prozent. Das sind 0,4 Prozentpunkte mehr als im Vorjahr. Die Zahl der Erwerbstätigen in Brandenburg ist gegenüber 2019 um 1,1 Prozent (bzw. 12.600 Personen) auf 1.117.000 zurückgegangen. Trotzdem setzte sich der leichte Zuwachs bei den Einkommen fort.

Der Trend der divergierenden Brandenburger Bevölkerungsentwicklung setzte sich auch 2020 fort.

Insgesamt stieg die Bevölkerungszahl in Brandenburg – bis September 2020 um 7.700 Menschen bzw. 0,3 Prozent. Das gestiegene Geburtendefizit von 10.200 Personen belastet diese positive Bevölkerungsentwicklung. Die Wanderungsgewinne kommen vor allem dem Berliner Umland (10.800 Personen) zugute. Das geht mit einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum einher. Im weiteren Metropolenraum ging die Bevölkerungszahl weiter zurück.

2. Mitgliedschaften

AGV

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

BBA

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

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.

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.

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.

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.

3. Geschäftsverlauf**3.1 Investitionen und Instandhaltung**

Im Berichtsjahr wurden Investitionen mit einem Wertumfang von T€ 3.704,0 getätigt, die sich wie folgt verteilen:

	T€
Modernisierungsmaßnahmen	3.421,6
Erweiterung Software	44,0
Erneuerung Betriebs-/Geschäftsausstattung	70,1
Außenanlagen	85,6
Geleistete Anzahlungen	4,6
Bauvorbereitungen	78,1
	<u>3.704,0</u>

Weiterhin wurden insgesamt T€ 3.835,1 für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewandt.

Im Einzelnen sind die Aufwendungen in folgenden Bereichen entstanden:

	T€
Straßenbaubeitrag, Versicherungsschäden, Material Hausmeister/Handwerker	149,4
in den Wohnanlagen	3.685,7
	<u>3.835,1</u>

Auf die einzelnen Wohngebiete entfallen:

Finow	919,8
Brandenburgisches Viertel	1.691,7
Westend	573,6
Innenstadt	67,3
Leibnizviertel/Nordend	433,3
	<u>3.685,7</u>

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

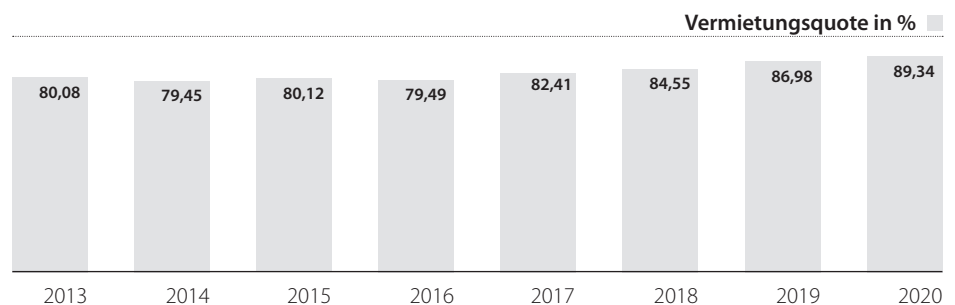
3.2 Hausbewirtschaftung

Die Genossenschaft bewirtschaftete am Ende des Geschäftsjahres folgende Wirtschaftseinheiten:

	Anzahl
Wohneinheiten/Gästewohnungen	3.557
Gewerbereinheiten	25
Garagen	367
Stellplätze	601
Sonstige Einheiten	73

Am Stichtag 31. 12. 2020 waren 3.178 von 3.557 Wohnungen (89,34 Prozent) vermietet.

Die Entwicklung der Vermietungsquote zeigt die nachstehende Grafik:



Die Mietpreise veränderten sich im Jahr 2020 durch Mietpreisanpassungen nach § 585 BGB und Neuvermietungen. Hier wurden entsprechend der Marktlage die ortsüblichen Mieten herangezogen. Gegenüber dem Vorjahr (5,11 €/m²) erhöhte sich die Durchschnittsmiete für Wohnungen auf 5,26 €/m².

3.3 Eigentumsverwaltung

Die Eigentumsverwaltung umfasste am Jahresende 2020 neben den 275 Wohneinheiten, die dem eigenen Bestand zuzuordnen sind:

	Anzahl
Wohneinheiten	143
Garagen	23
Stellplätze	69

Verträge zur Verwaltung von Sondereigentum bestehen nicht.

3.4 Personalbericht

In der Genossenschaft waren am Stichtag 31. 12. 2020 neben den zwei Vorstandsmitgliedern tätig:

Bereich	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Angestellte	28	29
Hausmeister	10	10
Handwerker	2	2
Auszubildende	1	1

Das Durchschnittsalter der Beschäftigten im Unternehmen beträgt 46,5 Jahre.

Die Vergütung der Arbeitnehmer/-innen erfolgt auf der Grundlage des Vergütungstarifvertrages 2020 für die Beschäftigten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Im Geschäftsjahr 2020 war eine Sonderzahlung an alle Beschäftigten aufgrund der Corona-Pandemie zu leisten. Eine Tarifierpassung wurde zum 1. Januar 2021 vereinbart.

4. Lage

4.1 Vermögenslage

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

Im Berichtsjahr ist das Bilanzvolumen um T€ 591,7 gestiegen und wird zum Stichtag mit T€ 82.706,4 ausgewiesen.

Die Aktiva ist durch die Zunahme des Anlagevermögens (T€ 84,0) aus dem Saldo der Jahresabschreibungen, Zugänge und Zuschreibungen sowie durch die Reduzierung der Vorräte, der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände (T€ –45,5) und durch den Anstieg der liquiden Mittel (T€ 559,9) beeinflusst.

Die Veränderung der Darlehensverbindlichkeiten (T€ –1.015,6) und die Steigerung des Eigenkapitals (T€ 1.288,6) wirken entscheidend auf die Passiva, wie auch die Abnahme der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen (T€ –29,8) sowie die Zunahme der Verbindlichkeiten und der Rechnungsabgrenzungsposten (T€ 348,5).

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

Eigenkapital	2020	2019	2018	2017	2016
Nominal (T€)	30.273,0	28.984,4	27.817,3	24.700,3	23.938,1
Quote (%)	36,50	35,29	33,77	30,00	28,01

4.2 Finanzlage

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

Die Genossenschaft kann zum 31. Dezember 2020 auf eine ausgeglichene Finanzlage verweisen. Den Zahlungsverpflichtungen kam die Genossenschaft stets fristgerecht nach.

Die finanziellen Verhältnisse des Unternehmens sind geordnet.

Entwicklung der Liquidität (in T€)	2020	2019
Stand 1. Januar	5.032,6	3.163,7
Veränderung des Liquiditätssaldos	559,9	1.868,9
Stand 31. Dezember	5.592,5	5.032,6

Der Bestand an liquiden Mitteln ist im Geschäftsjahr um T€ 559,9 gestiegen und beträgt am Jahresende T€ 5.592,5. Am Jahresende 2021 wird ein Bestand an liquiden Mitteln von T€ 4.619,4 erwartet.

4.3 Ertragslage

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der Geschäftsjahre 2020 und 2019 zeigt die Ertragslage und ihre Veränderungen in Anlage III.

Das Geschäftsergebnis für das Jahr 2020 beträgt T€ 999,1 (Vorjahr: T€ 992,6).

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind aufgrund der besseren Vermietungsquote um T€ 562,5 höher ausgefallen.

Ergebnisbeeinflussend waren zudem leicht niedrigere Aufwendungen für die Instandhaltung. Hier wurden T€ 81,1 weniger aufgewendet als im Vorjahr. Die Personalaufwendungen fielen höher aus als im Vorjahr (T€ 106,6).

Die Zinsaufwendungen konnten um T€ 224,7 gesenkt werden. Hier machen sich die geleisteten Tilgungen und die neuen Darlehenskonditionen bemerkbar. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalteten im Jahr 2019 Rückbauaufwendungen und fallen daher um T€ 467,2 geringer aus.

Darüber hinaus sind im Jahr 2020 aufgrund des Wertaufholungsgebotes bei drei Objekten Zuschreibungen (T€ 687,0) getätigt worden. Bei drei anderen Objekten waren außerplanmäßige Abschreibungen (T€ 934,6) vorzunehmen.

Das Finanzergebnis verbesserte sich um T€ 7,5. Aufgrund bestehender Verlustviträge fallen keine Steuern vom Einkommen und Ertrag an.

Das Geschäftsjahr wurde mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.008,0 (Vorjahr: T€ 994,0) abgeschlossen.

II. PROGNOSEBERICHT

Für das Wirtschaftsjahr 2021 wird von leicht steigenden Mieteinnahmen, bei einem durchschnittlichen Mietausfall aufgrund von Leerstand, von 8,4 Prozent ausgegangen.

Im Erfolgsplan 2021 sind unter der laufenden Instandhaltung unter anderem Einzelwohnungsherrichtungen und Wohnumfeldverbesserungen 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 2021 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 verzinsten Darlehen abzulösen.

Im Jahr 2021 beginnen die Maßnahmen aus der Kooperationsvereinbarung. Mit dem Projekt BRAND. VIER startet die Modernisierung des Aktionsraumes Cottbus im Brandenburgischen Viertel, welches die Objekte Cottbuser Straße 1–7, 9–15 und 17–23 im Jahr 2021 umfasst. Dafür sind Ausgaben für Baumaßnahmen von T€ 15.132,0 vorgesehen. Die Finanzierung erfolgt durch Eigenmittel (T€ 3.330,6) und Förderdarlehen (T€ 11.801,4).

Weitere Investitionen im Jahr 2021 betreffen mit T€ 225,0 die Außenanlagen der Havellandstraße 24 + 26 sowie den eigenen Geschäftssitz mit T€ 150,0.

Die nachstehende Übersicht zeigt wichtige Planungsansätze aus dem Finanzplan für den Zeitraum 2021 – 2025:

Position (in T€)	2021	2022	2023	2024	2025
Ausgaben für Baumaßnahmen	15.507,0	14.859,7	14.822,4	8.729,2	0,0
Tilgungen	3.903,2	3.836,2	4.152,3	4.462,6	4.695,1
Liquide Mittel (Jahresende)	4.619,4	4.935,4	5.150,6	7.332,1	10.330,8

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

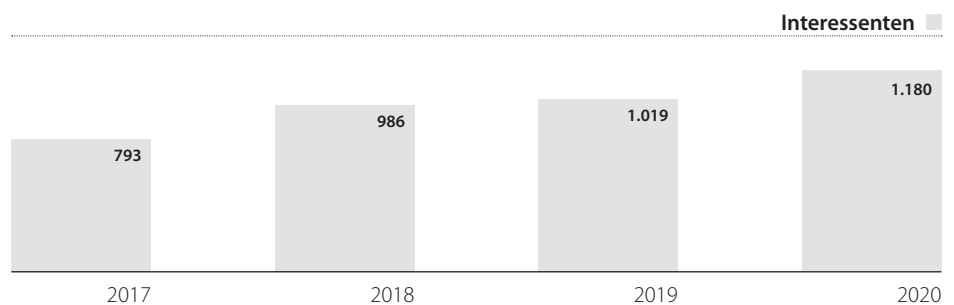
Position (in T€)	2021	2022	2023	2024	2025
Umsatzerlöse ohne Umlagen	12.595,8	12.981,3	13.255,3	13.495,2	13.652,4
Instandhaltungs- und andere Aufwendungen	3.363,0	3.045,0	2.922,0	2.620,0	3.000,0
Personal- und sonstige betriebliche Aufwendungen	4.088,4	3.740,2	3.713,0	3.668,0	3.677,3
Zinsaufwand	1.186,4	1.090,9	1.075,4	1.015,2	888,2
Abschreibungen	8.886,4	8.984,2	9.144,2	6.852,3	3.476,9
Jahresüberschuss	-3.972,6	-3.576,3	-3.221,5	-224,2	3.065,8

III. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1. Chancenbericht

Als Kreisstadt des Landkreises Barnim gewinnt die Stadt Eberswalde zunehmend an Beachtung als Wohnstandort. Mit seiner sehr guten verkehrlichen Anbindung in die Berliner Innenstadt kann Eberswalde als Mittelzentrum ein Wachstumspotential entwickeln. In den Jahren 2017 – 2019 ist die Einwohnerzahl um 1.089 Personen angestiegen. Dieser Trend setzte sich auch 2020 fort. Die Einwohnerzahl stieg um 233 auf 42.702 im Dezember 2020 an.

Ein weiterer wichtiger Indikator ist die Entwicklung der Mietinteressenten. Wir nutzen für den Vertrieb die Software IVM Professional und können damit die Interessenten genau auswerten. In den Jahren 2017 bis 2020 ist die Zahl der Interessenten kontinuierlich angewachsen, wie folgende Grafik zeigt:



Hier zeigt sich, dass unsere Genossenschaft als Vermieter am Markt wahrgenommen wird und das zielgerichtete offensive Marketing erfolgreich ist.

Mit der Modernisierung des Wohnblockes Havellandstraße 24–26, die im Zeitraum von April bis November 2020 umgesetzt wurde, sollten Interessenten qualitativ guter Wohnraum angeboten und neue Mitglieder und Mieter gewonnen werden. Die 43 umfassend erneuerten Wohnungen wurden nach Fertigstellung fast vollständig vermietet.

Mit unserem Großprojekt BRAND.VIER haben wir uns für die nächsten Jahre sehr ambitionierte Ziele gesteckt. Dieses Projekt umfasst insgesamt 11 Wohnblöcke im Brandenburgischen Viertel, die alle derart umgebaut werden sollen, dass völlig neue Grundrisse entstehen, eine attraktive Außenansicht entsteht und das Wohnumfeld zum Verweilen, Spielen und Erholen einlädt. Da diese Vorhaben sehr komplex sind, sind wir sehr froh und stolz, dass es gelungen ist, im Sommer 2020 eine Kooperationsvereinbarung mit dem Land Brandenburg und der Stadt Eberswalde abzuschließen. Die Kooperation sichert neben der Finanzierung dieser Maßnahmen auch die Zusammenarbeit der Kooperationspartner.

Die im Unternehmen eingesetzten Softwaretools wie IVM Professional oder das ERP-System ZHaus werden ständig weiterentwickelt, optimal genutzt und im Datenaustausch zwischen verschiedenen Tools erweitert. Das Planungstool WOCON wird schrittweise in den Arbeitsalltag integriert und liefert wertvolle Informationen für die mittelfristige Unternehmensausrichtung. Die Anforderungen unserer Genossenschaft und eigene Ideen 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 Bereich des mobilen Arbeitens. Hier sind wir technisch sehr gut aufgestellt und für alle Fälle 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.

Zum Stichtag 31. Dezember 2020 betrugen die Mietforderungen nach Wertberichtigungen T€ 96,5 (Vorjahr: T€ 85,8).

Bei beendeten Mietverhältnissen wurden Forderungen in Höhe von T€ 28,8 abgeschrieben. Bei den Mietforderungen bestehender Mietverhältnisse wurde mit T€ 23,0 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.

Die Corona-Pandemie stellt die gesamte Gesellschaft vor große Herausforderungen. Die Auswirkungen waren zu Beginn kaum abschätzbar. Aus heutiger Sicht lässt sich zusammenfassen, dass die Immobilienwirtschaft im Bereich der Wohnraumvermietung kaum negative Einflüsse zu verzeichnen hat. Im Gewerbebereich kann es doch dramatischer sein. Unsere Genossenschaft hat aufgrund der Einschränkungen im öffentlichen Leben keine nennenswerten Auswirkungen zu verzeichnen. Herausfordernd war und ist es, die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen „pandemiekonform“ zu organisieren. Das ist bisher sehr gut gelungen.

Intern sind alle Verwaltungsmitarbeiter in der Lage, Ihrer Tätigkeit im mobilen Arbeiten nachzukommen. Aus der örtlichen Verlagerung ergeben sich keine terminlichen oder qualitativen Abweichungen.

Es bleibt aber dabei, dass Risiken durch die Verzögerung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen, möglich sind. Das Genossenschaftsleben mit unseren Mitgliedern kann derzeit durch die bestehenden Kontaktbeschränkungen nicht ausgeübt werden.

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.



Vermögenslage

	31.12.2020 T€	%	31.12.2019 T€	%	Veränderungen T€
A K T I V A					
Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	53,6	0,1	58,3	0,1	-4,7
Sachanlagen	75.550,7	91,3	75.466,7	91,9	84,0
Beteiligungen	2,8	0,0	2,8	0,0	0,0
Geldbeschaffungskosten	6,0	0,0	8,0	0,0	-2,0
	75.613,1	91,4	75.535,8	92,0	77,3
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorräte	41,0	0,0	46,7	0,1	-5,7
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	1.459,8	1,8	1.499,6	1,8	-39,8
Liquide Mittel	5.592,5	6,8	5.032,6	6,1	559,9
	7.093,3	8,6	6.578,9	8,0	514,4
Bilanzvolumen	82.706,4	100,0	82.114,7	100,0	591,7
P A S S I V A					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	30.273,0	36,5	28.984,4	35,3	1.288,6
Verbindlichkeiten	50.848,9	61,5	51.864,5	63,2	-1.015,6
	81.121,9	98,0	80.848,9	98,5	273,0
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	216,5	0,3	246,3	0,3	-29,8
Verbindlichkeiten/Rechnungsabgrenzungsposten	1.368,0	1,7	1.019,5	1,2	348,5
	1.584,5	2,0	1.265,8	1,5	318,7
Bilanzvolumen	82.706,4	100,0	82.114,7	100,0	591,7

	2020 T€	2019 T€
Laufende Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis	1.008,0	994,0
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Anlagevermögen	3.160,7	2.405,2
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	12,0	-14,0
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	26,7	106,2
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen und anderer Aktiva	92,7	-307,9
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	352,7	-254,1
Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-626,3	-137,1
Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.318,3	1.542,6
Ertragsteueraufwand/-ertrag	0,0	0,0
Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-118,0	-159,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.226,8	4.175,4
Finanzierungstätigkeit		
Veränderung der Geschäftsguthaben	280,7	173,0
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-3.643,6	-3.520,6
Außerplanmäßige Tilgung von Krediten	-186,0	0,0
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	2.814,0	2.500,0
gezahlte Zinsen	-1.318,5	-1.542,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.053,4	-2.390,3
Investitionstätigkeit		
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	-3.704,0	-202,8
Einzahlungen aus Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen	1.090,3	286,5
Erhaltene Zinsen	0,2	0,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.613,5	83,8
Veränderung des Finanzmittelbestandes	559,9	1.868,9

Ertragslage

	2020 T€	%	2019 T€	%	Veränderungen T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	16.538,7	90,1	15.976,2	89,3	562,5
Andere Umsatzerlöse und sonstige Erträge	1.662,6	9,1	1.534,4	8,6	128,2
Bestandsveränderungen	149,0	0,8	380,0	2,1	-231,0
	18.350,3	100,0	17.890,6	100,0	459,7
Betriebskosten und Grundsteuer	4.908,3	26,7	4.818,3	26,9	90,0
Instandhaltungsaufwand	3.835,1	20,9	3.916,2	21,9	-81,1
Personalaufwendungen	2.460,5	13,4	2.353,9	13,2	106,6
Abschreibungen	3.847,6	21,0	2.818,0	15,8	1.029,6
Zinsaufwand	1.320,6	7,2	1.545,3	8,6	-224,7
Sonstige Aufwendungen	979,1	5,3	1.446,3	8,1	-467,2
	17.351,2	94,5	16.898,0	94,5	453,2
Geschäftsergebnis	999,1	5,5	992,6	5,5	6,5
Finanzergebnis	8,9		1,4		
Ertragsteuern	0,0		0,0		
Jahresüberschuss	1.008,0		994,0		

