



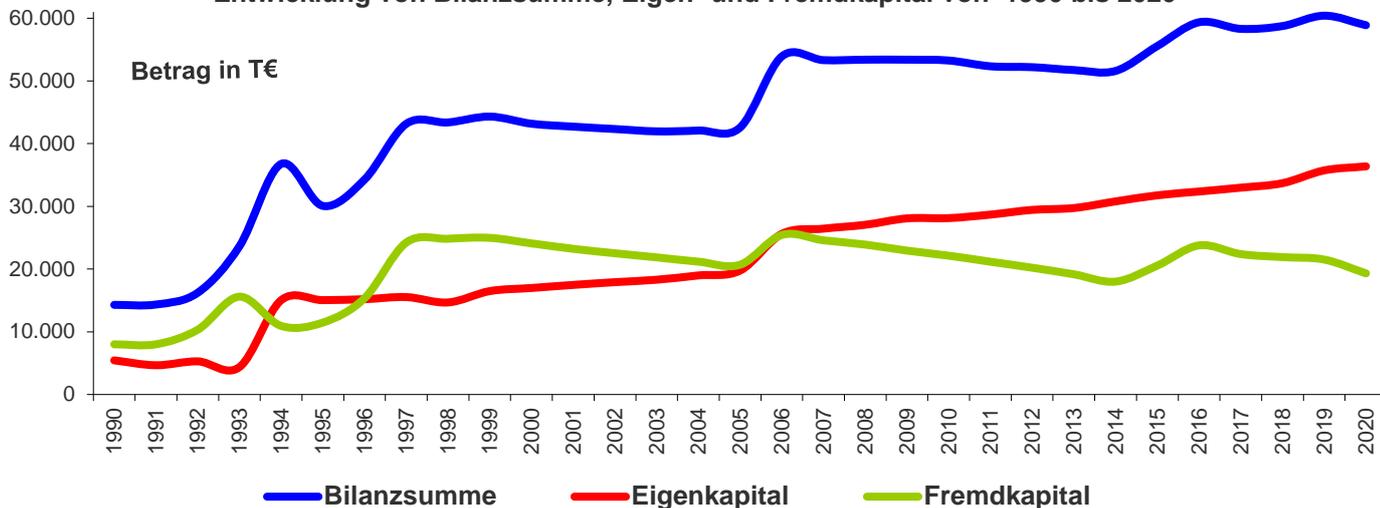
**Wohnungsgenossenschaft
Königs Wusterhausen eG**

Bericht über das Geschäftsjahr **2020**

Auf einen Blick

		<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Bilanzsumme	T€	58.886,5	60.409,0	58.755,3
Jahresüberschuss	T€	634,2	1.996,1	671,2
Fremdkapital	T€	19.315,0	21.517,2	21.907,4
Eigenkapital	T€	36.376,8	35.737,1	33.701,1
lt. Vermögenslage				
Eigenkapitalquote	%	63,8	60,9	56,0
Anlagevermögen	T€	51.287,4	52.718,5	52.778,5
Aktivierungsfähige Maßnahmen (Neubau und Modernisierung)	T€	158,1	1.533,8	1.356,4
Aufwendungen für Instandhaltung	T€	2.301,6	1.864,0	1.922,2
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	T€	7.818,4	7.615,2	7.521,0
Nutzungsentgelt €/m ² / (Nettokaltmiete) Monat		5,80	5,71	5,65
Anzahl der Wohnungen (incl. Gästewohnung und Gemeinschaftsraum)		1.418	1.418	1.412
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	T€	1.666,7	1.665,8	1.630,4
Anzahl der Mitglieder		1.833	1.813	1.783
Leerstand Ø Jahr	%	0,44	0,43	0,36
Fluktuation	%	6,10	5,90	5,50
Anzahl der Mitarbeiter		9	8	8

Entwicklung von Bilanzsumme, Eigen- und Fremdkapital von 1990 bis 2020



Inhalt

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

- I. Grundlagen des Unternehmens
 1. Geschäftsmodell der Wohnungsgenossenschaft
- II. Wirtschaftsbericht
 1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
 2. Geschäftsverlauf
 3. Wirtschaftliche Lage
- III. Nachtragsbericht
- IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht
 1. Prognose
 2. Chancen und Risiken

Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang des Jahresabschlusses 2020

1. Allgemeine Angaben
2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
3. Erläuterung zur Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung
 - 3.1. Bilanz
 - 3.2. Gewinn- und Verlustrechnung
4. Sonstige Angaben

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2020

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell der Wohnungsgenossenschaft

Die Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG ist seit über sechs Jahrzehnten als Wohnungsunternehmen ein zuverlässiger anerkannter Partner der Mitglieder und Bewohner der Stadt Königs Wusterhausen in Bezug auf sichere und bezahlbare Wohnungen. Dazu versorgt sie ihre Mitglieder mit zeitgemäßem Wohnraum und verwaltet aktuell 2.019 Einheiten, davon 1.446 Wohneinheiten sowie 572 sonstige Einheiten in Form von Stellplätzen und Garagen aus eigenem und fremdem Bestand und einer Gewerbeeinheit (Geschäftsstelle) ausschließlich am Standort Königs Wusterhausen. Ziel dabei ist es, unseren Wohnungsbestand beständig weiter zu entwickeln, um sich den künftigen Ansprüchen und Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt weiterhin stellen zu können. Im Rahmen ihrer sozialen genossenschaftlichen Tätigkeit betreibt die Wohnungsgenossenschaft einen Gemeinschaftsraum mit verschiedenen vielfältigen Angeboten für Ihre Mitglieder, wie auch eine Gästewohnung.

Der Satzungszweck der Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG besteht darin, ihre Mitglieder gut, sicher und sozial verantwortbar mit Wohnraum zu versorgen. Unsere Wohnanlagen werden hierzu kontinuierlich aufwendig instandgehalten und modernisiert. Durch Erweiterungen in Form von Neubauten oder Ausbau in den Bestandsobjekten schaffen wir zusätzlich Angebote, die den demografischen und energetischen Bedürfnissen Rechnung tragen. Unser Fokus liegt dabei darauf, soziales und wirtschaftliches Handeln miteinander zu verbinden. Dazu erfolgt die Gestaltung der Nutzungsgebühren so, dass die Belastung der Mitglieder möglichst gering gehalten wird. Dies wird auch im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, indem die Gemeinschaft Spitzenbelastungen durch die Modernisierungsumlagen auffängt.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen, die sich aus dem wirtschaftlichen Umfeld für unsere Wohnungsgenossenschaft im Geschäftsjahr 2020 ergeben haben, stellen sich dabei wie folgt dar.

Die Wirtschaftsleistung der großen EU-Mitgliedstaaten wie Frankreich und Italien war mit Einbrüchen von voraussichtlich über 9% wesentlich stärker von den Folgen der Corona-Pandemie betroffen als der EU-Durchschnitt. Spanien muss laut Herbstprognose der Europäischen Kommission sogar mit einem Rückgang des Bruttoinlandsproduktes um 12,4% rechnen. Insgesamt wurde die Konjunktur in Europa im weltweiten Vergleich stark von der Coronakrise getroffen. So wird für die Wirtschaft der Vereinigten Staaten im Jahr 2020 mit -3,5% ein etwas geringerer Rückgang erwartet als in Deutschland. Für die Volksrepublik China wird dagegen sogar ein Wachstum von voraussichtlich 2,1% prognostiziert.

Die deutsche Wirtschaft kam 2020 zwar mit einem Rückgang des Bruttoinlandsproduktes um 5% voraussichtlich deutlich besser durch die Coronakrise als der europäische Durchschnitt (alle 27 EU-Statten -7,5%) und der eben genannten EU-Mitgliedsstaaten, doch verursachte dieser Rückgang nach einer zehnjährigen Wachstumsphase auch den Beginn einer tiefen Rezession in unserem Land.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 4,9% niedriger als im Vorjahr. Für 2021 wird zwar mit einer Erholung der Konjunktur gerechnet. Allerdings ist eine Prognose angesichts der weltweiten Corona-bedingten Wirtschaftskrise und der Risiken weiterer Infektionswellen mit hohen Unsicherheiten verbunden.

Mit dem Wirtschaftsabschwung endete 2020 auch der 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland. Im Jahresdurchschnitt 2020 waren 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% niedriger als 2019. Durch verschiedene staatliche Programme nahm jedoch die Arbeitslosigkeit vergleichsweise nur moderat zu. So erhöhte sich die Quote gegenüber dem Vorjahr um 0,9% auf 5,9%. Ebenfalls gering entwickelten sich die Verbraucherpreise in Deutschland im Jahr 2020 mit einem Anstieg von nur 0,5% zum Vorjahr.

Die Wohnungswirtschaft musste 2020 auch leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vergleich zum Vorjahr 0,5% ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 verzeichnete sie hingegen noch ein Wachstum von 1,0%. Dieser erste Rückgang seit sieben Jahren beruht vor allem auf Umsatzrückgänge in der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien. Bei der Wohnungsvermietung sind bislang keine signifikanten Mietrückstände oder Einnahmeausfälle feststellbar.

Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,4% deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten über der allgemeinen Inflationsentwicklung. Auch bei einem Andauern der Pandemielage ist für 2021 mit einer weitgehenden Stabilität der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu rechnen.

Nachdem die Baupreise jahrelang kontinuierlich anstiegen, machte sich die von der Bundesregierung zur Dämpfung der Corona-Krise zum Juli 2020 auf den Weg gebrachte Senkung der Mehrwertsteuer preisreduzierend bemerkbar. 2021 dürfte auch das Auslaufen der Mehrwertsteuersenkung und der weltweite Anstieg der Nachfrage nach Baustoffen allerdings wieder für steigende Bauleistungspreise sorgen.

Bei den übrigen Branchen in Deutschland traf es vor allem den Dienstleistungsbereich und hier ist exemplarisch der Bereich Einzelhandel, Verkehr und Gastgewerbe zu nennen, der zum Teil so starke Rückgänge wie noch nie in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland verzeichnete.

Dagegen gab es aber durchaus auch gegenläufige Entwicklungen. Der Onlinehandel nahm deutlich zu und zählt damit zu den wenigen Profiteuren dieser Krise.

In Brandenburg ist die Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase Corona-bedingt, wie auch in allen übrigen Bundesländern, in eine Rezession gefallen. Nachdem das Statistische Landesamt noch im September 2020 einen Rückgang der Brandenburger Wirtschaftsleistung um 4,9% für das erste Halbjahr 2020 gemeldet hatte, sank das Bruttoinlandsprodukt insgesamt in 2020 aber „nur“ um 3,2% gegenüber 2019. Insgesamt fällt damit die Rezession aber immer noch stärker aus als in der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 (-2,8%).

Auch gibt es 2021 für die Entwicklung des Landes Brandenburg erhebliche Unsicherheitsfaktoren; wobei sich aber die Ansiedlung der „Gigafactory“ von Tesla bei Grünheide, die nunmehr um Jahre verspätete Eröffnung des BER und weitere größere Gewerbeansiedlungen in der Region, sich hoffentlich positiv bemerkbar machen dürften.

Die Verbraucherpreise stiegen 2020 in Brandenburg mit 0,6% im Jahresdurchschnitt nur geringfügig gegenüber dem Vorjahr. Das Wachstum der Nettokaltmieten lag mit einem Plus von 1,6% damit über dem allgemeinen Inflationsniveau im Bundesland und der bundesweiten Entwicklung der Nettokaltmieten. Gleichzeitig stiegen auch die Baupreise im Schnitt deutlich um 3,3% - trotz der vorübergehenden Absenkung der Mehrwertsteuer.

Auch stieg in Brandenburg die Arbeitslosigkeit und lag im Jahresdurchschnitt bei 6,2% und damit um 0,4% über dem Vorjahreswert. Die Zahl der Erwerbstätigen ist 2020 gegenüber dem Vorjahr in Brandenburg um 1,1% auf 1.117.000 Personen zurückgegangen. Trotzdem setzte sich ein leichter Zuwachs bei den Einkommen fort.

Bei der Bevölkerungsentwicklung gibt es im Bundesland divergierende Tendenzen. So stieg insgesamt die Bevölkerungszahl bis September 2020 um 7.700 Personen bzw. 0,3%, jedoch kommen diese Zuwächse vor allem dem Berliner Umland zugute (+10.800 Personen), mit einer entsprechenden Zunahme der Wohnraumnachfrage. Im weiteren Metropolenraum setzte sich hingegen der Bevölkerungsrückgang weiter fort.

Die Stadt Königs Wusterhausen ist gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg Mittelzentrum und mit über 38.000 Einwohner auf einer Fläche von rd. 96 km² zugleich die größte Stadt im Landkreis Dahme-Spreewald. Als Mittelzentrum übernimmt sie wichtige Versorgungsfunktionen für die Stadt und die angrenzenden Kommunen innerhalb des Mittelbereiches. Sie liegt im engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg und grenzt direkt an den Hauptstadtbezirk Treptow-Köpenick an. Das Stadtzentrum Berlins liegt in rd. 34 km Entfernung. Der Großflughafen BER befindet auf dem Weg nach Berlin in rd. 15 km von der Kernstadt Königs Wusterhausen entfernt. Die Bevölkerungsentwicklung wird lt. Demographie Bericht der Bertelsmann Stiftung von 2018 bis 2025 an Dynamik noch zulegen und soll jährliche Steigerungsraten von 5,0 % aufweisen. Aktuell beträgt die Einwohnerzahl Königs Wusterhausens 38.502 Personen (31.03.2021). Damit einher geht eine wachsende Nachfrage nach Wohnraum, die durch den Betrieb des Großflughafens und der Ansiedlung weiterer Gewerbeansiedlungen nochmals verstärkt werden wird.

Seit Februar 2020 hat sich die Covid-19 Pandemie auch in Deutschland ausgebreitet und führte seitdem zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer anhaltenden Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Das Tempo der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Es ist nicht auszuschließen, dass mittel- bis langfristige Folgen den Geschäftsverlauf der Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG begleiten und beeinflussen werden.

Unsere Genossenschaft wird sich diesen Anforderungen und zukünftigen Entwicklungen wie in den vergangenen Jahren stellen und für ihre Mitglieder auch in Zukunft ihren Beitrag leisten, die vorhandenen Bestände von einem guten Niveau ausgehend ständig zu verbessern und durch Modernisierungen und Neubau weiterzuentwickeln und damit das Angebot zu bieten, welches den Bedürfnissen unserer Wohnungsnutzer gerecht wird. Wir haben dazu das Potenzial und werden dieses zugunsten unserer Mitglieder voll ausschöpfen.

Quellen:

- BBU – Verband Berlin Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
- GdW Information 161
- Demographie Bericht der Bertelsmann Stiftung 2018
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

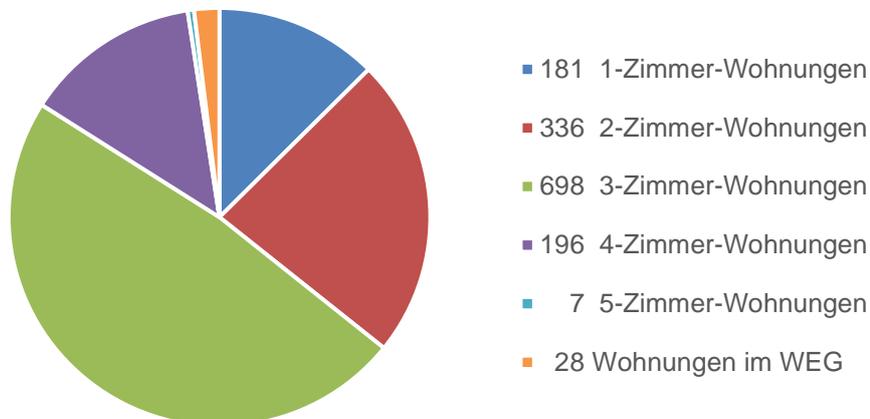
2. Geschäftsverlauf

Zum bewirtschafteten Wohnungsbestand der Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen gehörten am 31. Dezember 2020:

	1.446	Wohnungen (incl. 28 Eigentümer)
davon	1.282	im eigenen Genossenschaftsbestand
	162	im Wohnungseigentum (incl. 28 Eigentümer)
	1	Gästewohnung
	1	Gemeinschaftsraum
dazu	1	Gewerbereinheit (Geschäftsstelle)
	77	Garagen
	321	Stellplätze (davon 319 Pkw- und 2 Krad-Stellplätze)
	157	Stellplätze in 9 Fahrradhäusern
	17	Stellplätze in 2 Moped Häuser

Die Gesamtwohnfläche (ohne Geschäftsstelle, Gemeinschaftsraum Gästewohnung und 28 verwaltete Eigentumswohnungen) beträgt 82.158,52 m².

Aufteilung nach Wohnungsgröße



Umsatzentwicklung

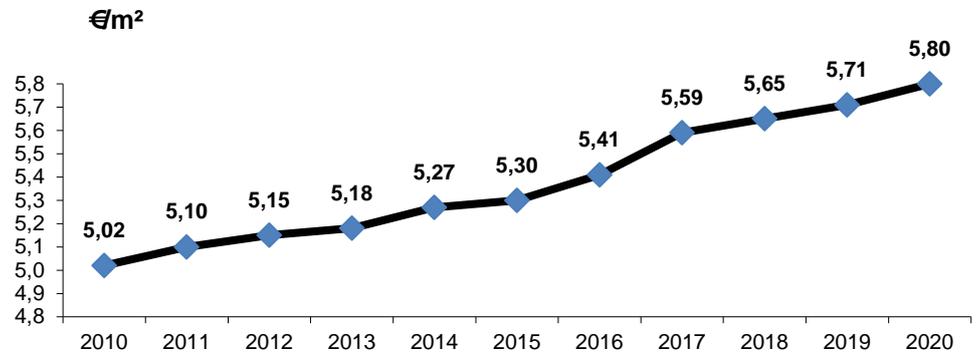
Die Umsatzerlöse entwickelten sich wie folgt:

	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Nettokaltmieten gesamt	5.804,5	5.674,4	130,1
Abgerechnete Umlagen	1.950,4	1.911,9	38,5
Sonstige Erlöse Hausbewirtschaftung	63,5	25,4	38,1
Erlöse Betreuungstätigkeit	17,1	15,4	1,7
Umsatzerlöse gesamt	7.735,5	7.627,1	208,4

Die gestiegenen Erlöse aus den Nutzungsgebühren (Wohnraum-, Garagen- und Stellplatzentgelten) in Höhe von 130,1 T€ resultieren aus der Vollausswirkung aus 2019 der Nutzungsentgelte für den Neubau Am Hockeyplatz in Höhe von 70,5 T€, Erhöhungen nach erfolgter Modernisierung in 2020 und der Vollausswirkung aus 2019 in Höhe von 9,5 T€ und aus Neuvermietungen aus 2020 und deren Vollausswirkung aus 2019 in Höhe von 46,0 T€. Durch die Stellplätze in den neuen Fahrradhäusern haben sich die Erlöse um 1,2 T€ erhöht.

Die Erhöhung der abgerechneten Umlagen resultieren aus der 1. Abrechnung für den Neubau Am Hockeyplatz in Höhe von 4,0 T€ und den erhöhten Aufwendungen in 2019 für Grünpflege in Höhe von 20,7 T€ und Hausreinigung in Höhe von 8,6 T€.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 5,80 € pro m² Wohnfläche zum 31. Dezember 2020 (Vorjahr 5,71 € pro m²).

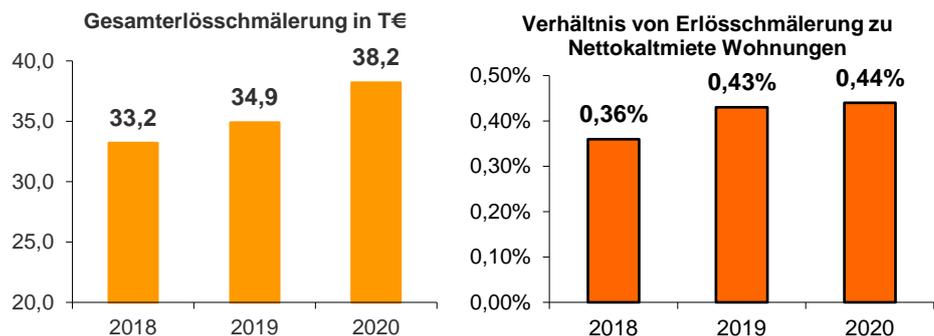


Erlösschmälerung

Die Erlösschmälerung der Wohnraumnutzungsgebühren, Garagen- und Stellplatzmieten, sowie bei den Umlagen der letzten drei Jahre zeigt folgende Entwicklung:

	2020 T€	2019 T€	2018 T€
Erlösschmälerung aus Sollmieten	32,8	30,4	26,3
Erlösschmälerungen aus Umlagen	5,4	4,5	6,9
Erlösschmälerungen gesamt	38,2	34,9	33,2

Die Erlösschmälerung aus den Sollmieten hat sich um 2,4 T€ erhöht, das ist auch in der höheren Leerstandsquote erkennbar. Die Erlösschmälerungen aus Umlagen haben sich um 0,9 T€ erhöht. Die Leerstandsquote für Wohnungen erhöhte sich leicht von 0,43 Prozent auf 0,44 Prozent im Jahr 2020.

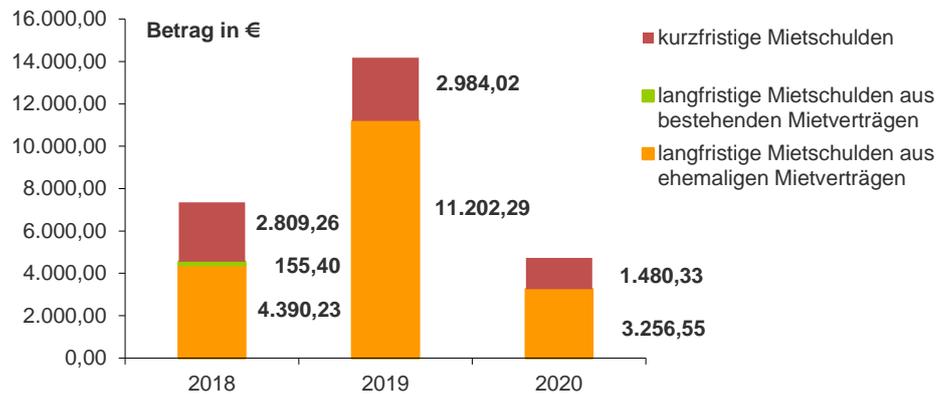


Zum 31. Dezember 2020 waren 4,7 T€ Nutzungsgebühren rückständig (Vorjahr 14,2 T€). Uneinbringliche Forderungen wurden in Höhe von 13,7 T€ abgeschrieben.

Die bestehenden Wertberichtigungen wurden in Höhe von 14,2 T€ aufgelöst, gleichzeitig sind neue Wertberichtigungen in Höhe von 5,7 T€ entstanden. Somit belaufen sich die Wertberichtigungen in 2020 auf 8,7 T€.

Der Rückstand wurde durch 20 Nutzer (Vorjahr 32) verursacht. Nutzer mit Rückständen wurden gemahnt und zur Zahlung aufgefordert. Dabei wurden rückständige Beträge auch gerichtlich geltend gemacht.

Entwicklung der Forderungen aus Nutzungsentgelten



Der Anteil der langfristigen Mietschulden aus ehemaligen Mietverträgen hat sich in 2020 um 7,9 T€ verringert.

In den kurzfristigen Mietschulden sind alle Forderungen aus aktuellen Mietverhältnissen mit Fristigkeit von bis zu einem Jahr enthalten, dieser Anteil hat sich in 2020 zum Vorjahr um 1,5 T€ auf 1,5 T€ (4 Nutzer) verringert.

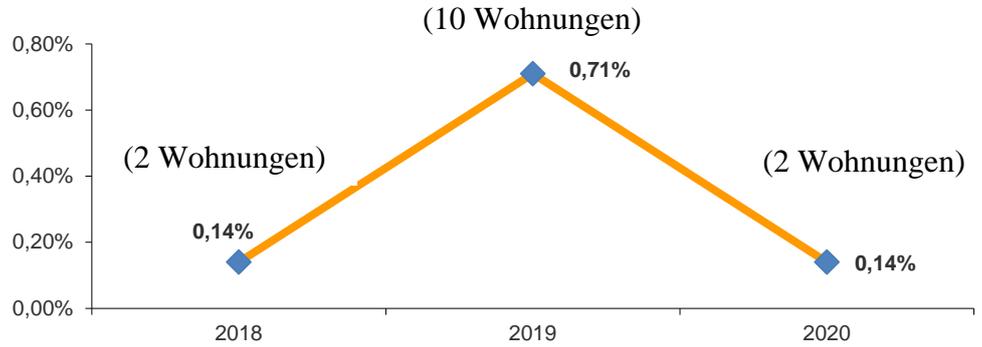
Mitarbeiter sind stets bemüht, mit den betroffenen Nutzern Lösungen für den Abbau der Zahlungsrückstände zu finden. Dies erfolgt durch die konsequente Nutzung des Mahn- und Klagewesens, durch intensive Mietergespräche, durch die Vermittlung der Mieter an Schuldnerberatungen der Diakonie und anderer Organisationen.

Die Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG hat im Berichtszeitraum 5 fristlose Kündigungen wegen Zahlungsrückständen beziehungsweise aus sonstigen Gründen (Vorjahr 12) ausgesprochen. 2 Räumungsaufträge wurden im Geschäftsjahr erteilt.

Vermietung

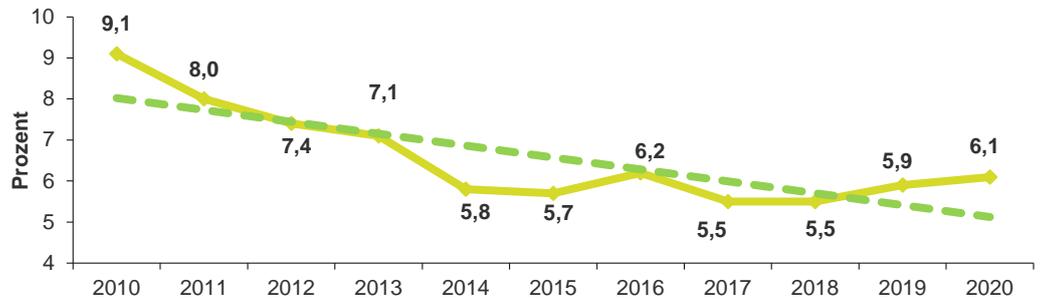
Zum 31. Dezember 2020 standen in der Genossenschaft 2 Wohnungen (Vorjahr 10 Wohnungen) leer. Dies entspricht einem Leerstand von 0,14 %. Die hier leerstehenden Wohnungen befinden sich größtenteils im kurzfristigen Bereich (unter 3 Monate) und beruhen ausschließlich auf Maßnahmen im Zusammenhang mit der Neuvermietung. Dieser Zeitraum wird genutzt, um die jeweiligen Wohnungen wieder in einen vermietbaren Zustand zu versetzen. Dazu werden die Wohnungen maler- und teilweise elektromäßig instandgesetzt und bei Bedarf erfolgen Badmodernisierungen und Erneuerungen der Zimmertüren.

Leerstand zum
31. Dezember
des Jahres



Fluktuation

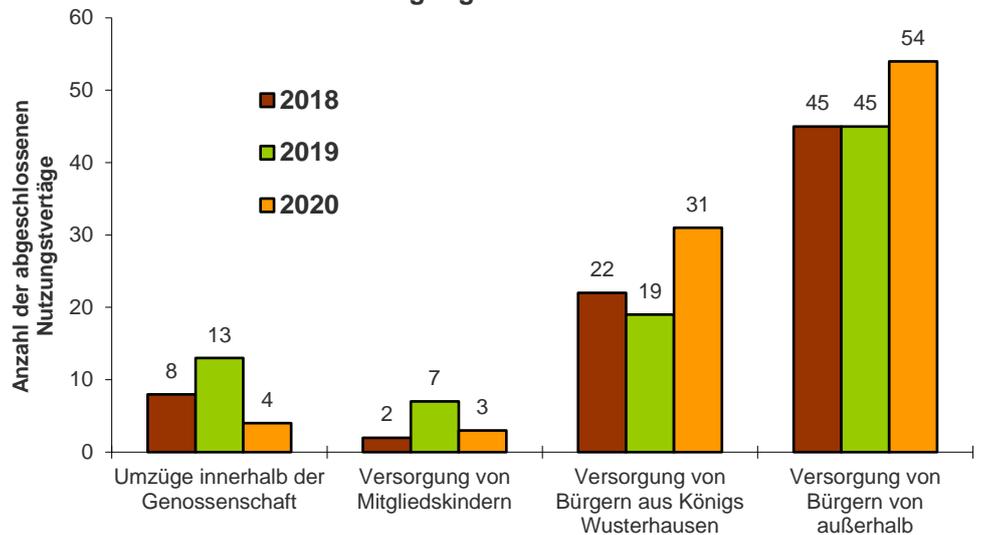
Die Fluktuationsquote betrug im Berichtsjahr 6,1 Prozent und hat sich zum Vorjahr um 0,2 Prozent erhöht. In 2020 fanden 86 Wegzüge statt, in 2019 waren es 84 Wegzüge.



Gründe für die Kündigungen des Nutzungsverhältnisses sind Arbeitsplatzwechsel, die Veränderung der Haushaltgröße und der Wechsel in das betreute Wohnen.

Im Berichtszeitraum konnten 92 Wohnungssuchende mit Wohnraum versorgt werden. Die Einzelheiten sind im folgenden Diagramm dargestellt.

Versorgung mit Wohnraum



Instandhaltung, Modernisierung, Neubau

Im Geschäftsjahr 2020 lag das Hauptaugenmerk unsere Genossenschaft, trotz aller „Corona“ - bedingten Verschiebungen, auf einer fortdauernden Weiterentwicklung und dem kontinuierlichen Werterhalt unserer Bestandswohnanlagen. Durch die umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden die Bestandsgebäude in ihrer Gesamtheit weiter aufgewertet, durch große Instandhaltungsmaßnahmen funktionell verbessert und durch aktivierungsfähige Maßnahmen mittels neuer baulicher Anlagen ergänzt. Als Auswirkung der Corona Pandemie mussten wir die im Frühjahr geplante Strangsanierung in der Erich-Weinert-Straße 1-4 um 12 Monate verschieben. Stattdessen wurden vermehrt Arbeiten außerhalb der Wohnungen, also an Kellerleitungen und in Treppenhäusern durchgeführt.

Die Aufwendungen für die durchgeführten kleinen und großen Instandhaltungsmaßnahmen betragen in 2020 insgesamt **2.301,5 T€** Hinzu kommen weitere **158,1 T€** für aktivierungsfähige Maßnahmen im Wohnungsbestand. Somit wurden 2020 für Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten in Summe **2.459,6 T€** aufgewandt, die vollständig aus Eigenmitteln bestritten wurden. Zudem erfolgte in 2020 die Bestandsuntersuchung und eine erste Bauplanungsvorbereitung für den Dachgeschossausbau von 3 Wohnanlagen in der Fontanestraße. In 2021 soll hier die Planung und bauliche Umsetzung für insgesamt 18 neue Dachgeschosswohnungen begonnen werden. Für die Bestandsuntersuchungen in 2020 wurden Mittel in Höhe von **24,1 T€** verwendet.

Große Instandhaltungsmaßnahmen 2020

Strangsanierungen

Der langjährige Sanierungsplan für die Erneuerung haustechnischer Gebäudeanlagen wurde auch 2020 konsequent mit den Strang- und Treppenhaus-sanierungen sowie dem Austausch von Gasbrennwertkesseln fortgeführt.

Im Jahr 2020 wurden Leitungsstrangsanierungen in insgesamt 2 Wohnanlagen mit 70 zugehörigen Wohnungen durchgeführt. Hierbei erfolgte in den Plattenbauten im Schenkendorfer Flur 5-8 und 37-39 der vollständige Austausch der Wasser- und Abwasserleitungen im Kellergeschoss. Zudem wurden die über den Dachdrehel verlaufenden Zirkulationsleitungen neu angeschlossen und mit einem Notüberlauf versehen. Die neuen Wasserleitungen bestehen aus robusten und langlebigen Mehrschichtverbundrohren und die neuen, schalldämmenden Abwasserleitungen haben neben der sehr guten Funktion auch sehr gute Brandschutzeigenschaften und sind zugleich durch ihren schnellen Einbau sehr wirtschaftlich. Ferner wurden die Durchdringungen von haustechnischen Leitungen und die bauseitig vorhandenen Öffnungen in den Haus- und Treppenhaustrennwänden geschlossen und brandschutztechnisch geschottet.

Die Sanierung der Sanitärleitungen in der Erich-Weinert-Straße 1-4 wurde im März 2020 auf 2021 verschoben, da die Arbeiten im direkten Wohnbereich auszuführen sind und wir die Wohnungsnutzer nicht einem Infektionsrisiko aussetzen wollten.

In Vorbereitung einer weiteren Leitungsstrangsanierung im Fontaneplatz, haben wir die planerischen Vorarbeiten beauftragt. Hierbei wurden die Art und der Umfang der Sanierung festgelegt, die Ausführungspläne und Ausschreibungen vorbereitet.



Neu eingebaute Wasser- und Abwasserleitungen mit Brandschutzmanschetten im Kellerschoß

Zudem wurden im Jahr 2020 in der Wohnanlage im Schenkendorfer Flur 19 die innenliegende Regenwasserleitung über 5 Etagen saniert. Die bestehenden Abwasserleitungen waren nach fast 50-jähriger Nutzung sehr porös und führten bereits zu ersten Wasserschäden in den Wohnungen. Infolge der in den nächsten Jahren zu erwartenden Starkregenereignissen werden wir den Austausch der porösen und innenliegenden Regenwasserleitungen in den nächsten Jahren verstärkt durchführen. Aufgrund der großen Sanierungserfahrung konnten diese Sanierungsarbeiten binnen einer Woche ausgeführt werden, sodass die Bewohner nur geringfügig beeinträchtigt waren. Alle Bewohner konnten während der Sanierung in ihren Wohnungen verbleiben. Nach dem Isolieren der neuen Abwasserleitungen und dem Verschluss der Leitungsschächte mit Gipskarton sowie den notwendigen Malerarbeiten können sich die Bewohner über eine langfristig stabile und moderne Regenwasserableitung freuen.



Eine weitere Bautätigkeit in diesem Jahr, welche unabhängig vom Nutzerkontakt ist, war die Sanierung der im Keller befindlichen Abflussleitungen im Schenkendorfer Flur. Hier wurde im Zuge der Leitungserneuerung ein Notüberlauf für das Regenwasser eingebaut. Dieser verhindert einen Rückstau des Wassers und verringert somit die Gefahr eines Rohrbruchs und damit eines entsprechenden Feuchteschadens.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden für die ganz oder teilweise Erneuerung der haustechnischen Versorgungsleitungen im Schenkendorfer Flur 5-8 und 37-39 sowie für die Vorbereitungsarbeiten am Fontaneplatz 3 Mittel in Höhe von **150,1 T€** eingesetzt.

In der Langfristplanung unserer Genossenschaft werden die weiteren Sanierungsarbeiten an den haustechnischen Versorgungsanlagen im Gesamtbestand kontinuierlich berücksichtigt und über die nächsten Jahre fortgeführt. Dies wird für eine störungsfreie und hohe Versorgungsqualität mit Trinkwasser sorgen.

Treppenhaussanierungen mit Glasfaseranbindungen zur Wohnung



Nach großen Strangsanierungen in den Wohnanlagen ist es strategisches Ziel unserer Genossenschaft die Treppenhäuser optisch zu sanieren und technisch zu modernisieren. Neben der optischen Aufwertung der Treppenhäuser durch Lochdecken im Eingangsbereich und eingelassene Fußabtreter in den Eingangsbereichen, freundliche Farb-anstriche an Wänden und Decken, bzw. bei Plattenbauten auch mit neu aufgesetzten und schallreduzierenden Vinyl-Belägen, sind die technischen Aufwendungen in den Treppenhäusern und Eingangsbereichen erheblich. In Zusammenarbeit mit dem Telekommunikationsunternehmen TELTA baut unsere Genossenschaft die Anbindung von Bestandswohnungen an das Glasfasernetz sukzessive aus. Bis zum Jahr 2019 waren bereits 333 bzw. 25% unserer Wohnungen ans Glasfasernetz der Telta aufgebunden. Im Jahr 2020 wurden weitere 182 genossenschaftliche Wohnungen mit einem Zugang zum Glasfasernetz ausgestattet, so dass bis zum Ende 2020 insgesamt 515 Wohnungen am Glasfasernetz anliegen. Eine Treppenhaussanierung erfolgte dabei in der Heinrich-von-Kleist-Str. 10-13, dem Schenkendorfer Flur 5-8 sowie 37-39, der Erich-Weinert-Str. 1-4 und in der Heinrich-Heine-Straße 48-51.

In den letzten 5 Jahren sind damit schon 515 Wohnungen und somit fast 36 % aller Wohnungen unserer Genossenschaft auf das schnelle Glasfasernetz aufgelegt worden. Diese Wohnungen können neben Telefon und Fernsehen auch ein schnelles Datenvolumen von mehr als 1Gbit/Sek nutzen.

Diese Arbeiten erfordern neben der Neuverlegung von Kabelleitungen, u.a. mehr Platz in den Steigestränge der Treppenhäuser bei Einhaltung der aktuellen Brandschutzvorschriften.

Diese Arbeiten erfordern neben der Neuverlegung von Kabelleitungen, u.a. mehr Platz in den Steigestränge der Treppenhäuser bei Einhaltung der aktuellen Brandschutzvorschriften.

Im Jahr 2020 wurden für die Treppenhaussanierungen und die Einbindung der Glasfaserleitungen in den 5 Wohnanlagen zusammen **371,9 T€** aufgewendet.

Aufwertungen von Hauszugängen



Seitlich aufgestellte Bank in der Heinrich-Heine-Straße 15-19

Eine Aufwertung der Hauseingänge fand in der Heinrich-Heine-Straße 15-19 und im Schenkendorfer Flur 39 statt. Hier wurden alte verschlissene Kunststoffbänke demontiert und neue bequeme Holzbänke aufgestellt und dafür **5,8 T€** eingesetzt. Nun ist es möglich an den Hauszugängen zu verweilen und den nachbarschaftlichen Kontakt zu pflegen. Dies sind kleine, aber wichtige Details unseres Handelns.

Dachsicherungsarbeiten

Nachdem die Dächer unserer Wohnanlagen in dem letzten Jahr sukzessive saniert wurden stand in 2020 der Einbau von Sekuranten auf allen Flachdächern an. Sekuranten dienen dem Schutz aller auf dem Dach befindlicher Personen, da sie sich an den Sicherungshaltern mittels Gurtes und Leine anschlagen und in diesem gesicherten Zustand Dacharbeiten ausführen können. Für den Einbau dieser Sicherungseinrichtungen wurden 2020 für 9 Wohnanlagen Mittel in Höhe von **19,2 T€** eingesetzt.



Schematische Darstellung eines Sekuranten.

Erneuerung von Wärmepumpen und Optimierung Wärmeversorgung



Die Beheizung von 4 Wohnanlagen erfolgt seit mehr als 7 Jahren über ökologische Erdwärmepumpen. Unsere erste mit Erdwärme ausgestattete Wohnanlagen befinden sich in der Goethestraße 55a und 55b. Seit der Errichtung der Wohnanlagen im Jahr 2010 hat sich die Technik für die Wärmegegewinnung aus Erdwärmetechnik deutlich weiterentwickelt. Trotz des ökologischen Planungsansatzes der Erdwärmeversorgung für Heizung und Warmwasser in diesen Häusern, mussten nicht unerhebliche Teile von elektrischer Energie für die Aufheizung von warmem Trinkwasser von ca. 45°C bis zu 65°C, also für 20 Kelvin Temperaturdifferenz, aufgewendet werden.

Infolge der technischen Weiterentwicklung und der seit Anfang 2020 gegebenen Möglichkeit, bestehende Erdwärmeanlagen (Sole-Wasser-Wärmepumpen) mit fast 40% Förderung auszutauschen, hat sich unsere Genossenschaft entschlossen, die bestehenden Wärmepumpenanlagen durch neue Hochleistungswärmepumpe und neue Warmwasserbereitung im Durchflusprinzip umrüsten. Dabei wird die Warmwassererzeugung ohne zusätzliches Aufheizen des warmen Trinkwassers möglich, was zu erheblichen Energieeinsparungen führt. Die bestehenden Funktionalitäten der haustechnischen Anlagen bleiben weiter voll erhalten. In Zukunft sollen so bis zu 15% Energiekosten für die Bewohner eingespart werden können.

In 2020 wurden 2 Erdwärmestationen in 2 Wohnanlagen erneuert und insgesamt **133,0 T€** investiert, wovon **46,3 T€** als Fördermittel des Bundes an unsere Genossenschaft als Fördermittel zurückgeführt worden sind. Der Gesamtaufwand, abzüglich der Fördermittel, betrug für unsere Genossenschaft somit **86,7 T€**.

Laufende Reparaturen

Die laufenden Reparaturleistungen, dies sind ungeplante kleinere Defekte in den Wohnungen oder im Wohnumfeld der Wohnanlagen, werden ganzjährig ausgeführt. In der Regel betrifft dies kleinere Reparaturleistungen an haustechnischen Anlagen, wie z.B. der tropfende Wasserhahn und dergleichen mehr. Die Aufwendungen lagen in 2020 bei **328,4 T€**. Hierbei lässt sich erfreulicherweise feststellen, dass die umfänglichen Sanierungsarbeiten von Leitungssträngen und haustechnischen Anlagen greifen und die Reparaturanfälligkeit der Wohnanlagen reduzieren. Die Kostensteigerungen im Vergleich zu den Vorjahren resultieren aus dem Umstand, dass wir 2020 erstmalig externe Verkehrssicherheitsbegehungen in unseren gesamten Wohnungsbestand ausführen lassen haben. Hierbei wurde uns prinzipiell eine sehr gute Sicherheitsvorkehrung bescheinigt, jedoch auch in Teilbereichen Nacharbeiten gefordert. Einige Handläufe in den Treppenhäusern mussten durch Aufdopplungen erhöht und ca. 170 Kellertüren zum Treppenhaus durch klassifizierte Brandschutztüren ausgetauscht werden.

Nutzerwechselkosten

Im Kalenderjahr 2020 stieg die die Anzahl der Wohnungswechsel merklich an, so dass 91 Wohnungen einen Nutzerwechsel erführen. Dies ist eine Steigerung von 10 Nutzerwechseln im Vergleich zum Vorjahr. Aufgrund der demografischen Entwicklung haben wir viele Wohnungen zurückerhalten, die über eine sehr lange Zeit genutzt wurden und dabei baulich unverändert blieben. Ein Großteil dieser Wohnungen ist nach 50 bis 60 Jahren Nutzungsdauer von Grund auf zu sanieren. Hierbei werden in der Regel die elektrische Wohnungsverkabelung mit Verteilung, die Fußböden der meisten Räume, Bad mit Objekten und Fliesen, teilweise die Heizkörper sowie die Wand- und Deckenflächen neu ausgestattet.



Links: Neuer Bodenbelag und neue Balkontür mit reduzierter Bodenschwelle im Wohnzimmer
Rechts: saniertes Badezimmer mit neuen Fliesen und Sanitärobjekten

In 2020 hat unsere Genossenschaft in **3 Wohnungen** den Grundriss optimiert, indem eine Innenwand entfernt oder großzügiger geöffnet wurde. Die Balkontüranlagen weisen in einigen Wohnanlagen erhebliche Übersteighöhen auf, daher wurde in **5 Wohnungen** die große Betonschelle entfernt. Dadurch konnten die Übersteighöhen auf ca. 8 cm reduziert werden und die modernen und sehr gut isolierten Fenstertüranlagen runden die zeitgemäße Ausstattung unserer Bestandswohnungen hierbei ab.

Für diese Sanierung von leergezogenen Wohnungen bei Nutzerwechsel wurden insgesamt **617,2 T€** eingesetzt. Die durchschnittlichen Sanierungskosten pro Wohnung lagen bei durchschnittlich **6.700 €/Nutzerwechsel**.

Modernisierungen auf Nutzerwunsch

Seit vielen Jahren ermöglichen wir es unseren Mitgliedern auch während ihres laufenden Nutzungsverhältnisses bauliche Verbesserungen zu realisieren. Dies sind zum Beispiel Badumbauten von Badewanne auf ebenerdige Duschen, die Neuverfließung von Wannensäubern, das Einbauen von wandhängenden WC-Anlagen oder die Erneuerung von Zimmertüren in den Wohnungen.



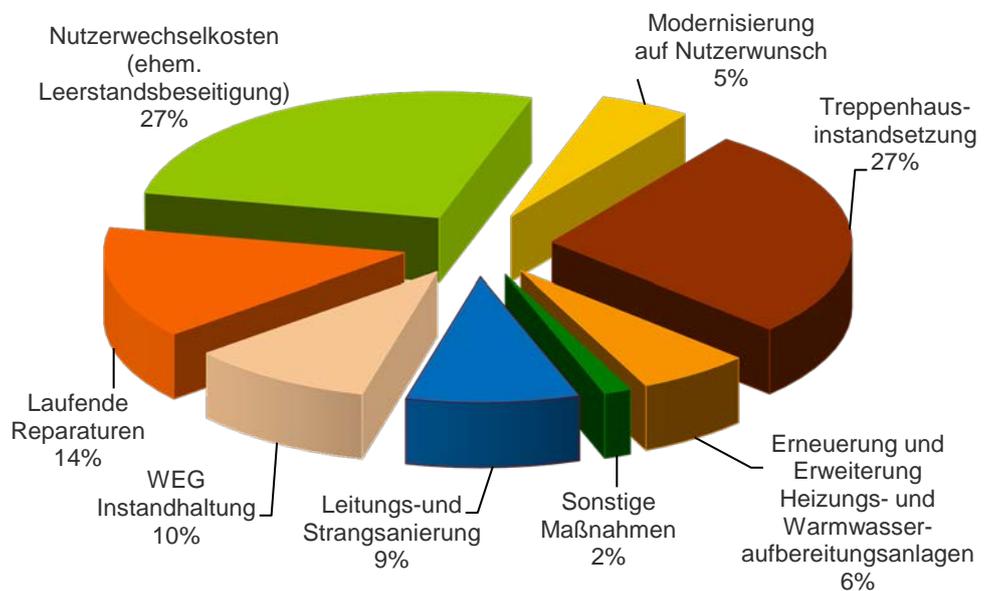
Soweit die Möglichkeit besteht Zuschüsse von Krankenkassen für den Umbau in der Wohnung zu nutzen, arbeiten wir intensiv mit den Kostenträgern zusammen, um die kostenseitigen Belastungen der Bewohner so gering wie möglich zu halten. Durch diese baulichen Maßnahmen ermöglichen wir es den Wohnungsnutzern, ihre individuellen Bedürfnisse innerhalb der Wohnung besser anzupassen. Auf diese Weise wurden im Jahr 2020 in 13 Genossenschaftswohnungen die Bäder modernisiert, in 6 Wohnungen die Balkontürschwelle abgesenkt, in einer Wohnung erfolgte eine Grundrissänderung und in einer Wohnung wurden die Zimmertüren erneuert. Hier wurden **112,6 T€** investiert.

Zusammengefasst stellen sich die Instandhaltungskosten für 2020 wie folgt dar:

Laufende Reparaturen	328,4 T€
Nutzerwechselkosten	617,2 T€
Modernisierung auf Nutzerwunsch	112,6 T€
Instandhaltungsrücklage WEG	227,6 T€
Instandhaltungsaufwendungen	<u>1.015,8 T€</u>
Summe Instandhaltung 2020	2.301,6 T€

Mit den 2.301,6 T€ liegt unsere Genossenschaft im Mittel bei **27,97 €/m²** Instandhaltungsaufwand je m² Wohnfläche im Jahr 2020. Dieser Wert liegt durch die hohen Aufwendungen speziell im Bereich der Treppenhausinstandsetzungen, Strangsanierungen und bei den Nutzerwechselkosten über dem Durchschnitt vergleichbarer Wohnungsgenossenschaften im südbrandenburgischen Bereich. Langfristig gesehen ist diese Investition jedoch lohnend, da kein Instandhaltungsrückstau aufkommt und sich die Instandhaltungsaufwendungen in der Zukunft begrenzen.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Wertigkeit der Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen in Prozent.



Die Aufwendungen für die durchgeführten kleinen und großen Instandhaltungsmaßnahmen betragen in 2020 insgesamt **2.301,6 T€**. Hinzu kommen weitere **158,1 T€** für aktivierungsfähige Maßnahmen in den gesamten Wohnungsbestand. Für Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten wurden 2020 in Summe **2.459,7 T€** aufgewandt, die vollständig aus Eigenmitteln bestritten wurden.

Aktivierungsfähige Baumaßnahmen 2020

Einbau von Rauchwarnmeldern in den Wohnungen

In Brandenburg besteht seit dem 01.07.2016 eine Rauchmelderpflicht für Neu- und Umbauten. Für Bestandsbauten gibt es eine Übergangsfrist zur Nachrüstung bis zum 31.12.2020. Dabei müssen Rauchmelder in allen Aufenthaltsräumen, Schlafzimmern, sowie in Fluren, die als Fluchtwege dienen, angebracht werden. Nach einer gemeinsamen Ausschreibung mit anderen Wohnungsunternehmen hatten wir neben der funktionalen Anforderung an Funkrauchwarnmelder auch das wirtschaftlich günstigste Angebot für unsere Genossenschaft wählen können. Durch den Einsatz von Funkrauchwarnmeldern ist eine jährliche Überprüfung in der Wohnung nicht notwendig und eine 10 Jahres-Langzeitbatterie vermeidet einen lästigen Batterieaustausch.

In 2019 wurde die 1. Hälfte unseres Wohnungsbestandes und in 2020 die 2. Hälfte mit Rauchwarnmeldern ausgestattet und damit wurde die Maßnahme abgeschlossen. Hierfür wurden in 2020 aktivierungsfähige Mittel von **67,9 T€** investiert.



Fahrradhäuser

Aufgrund der weiterhin großen Nachfrage und um auch älteren Menschen eine bessere Mobilität sichern zu können, wurden 2020 zwei neue Fahrradhäuser errichtet. So können sich die Bewohner in der Johannes-R.-Becher-Straße 4 und in der Heinrich-Heine-Straße 39 über ihre ebenerdig erreichbaren Fahrradabstellbereiche freuen.

Hierfür wurden zusammen **64,2 T€** aufgewendet.

Dachgeschossausbau Fontanestraße 8-16

Für den Dachgeschossausbau wurde eine Konzeptstudie erstellt. Hierbei wurden statische und finanzielle Gesichtspunkte betrachtet. Ebenso musste das zum Stadtbild passende Erscheinungsbild Berücksichtigung finden. In 2020 wurden hierfür Aufwendungen in Höhe von 24,1 T€ getätigt.

Unter Berücksichtigung der Punkte hat sich der alleinige Dachgeschossausbau ohne Aufstockung ergeben. Diesbezüglich werden auch keine Aufzüge angebaut. Geplant sind im Dachbereich insgesamt 18 Wohnungen zu integrieren.

Um das ganze Wohnumfeld abzurunden wird entsprechend auch die Außenanlage einer Optimierung unterzogen.

Die Summe der aktivierungsfähigen Kosten in 2020 für die Aufwendungen für den Einbau von Rauchwarnmeldern, den Fahrradhäusern und der Konzeptstudie für den Dachgeschossausbau beträgt **158,1 T€**

Folgende Kostendarstellung zeigt die Unterteilung nach Maßnahmen im Wohnungsbestand bezüglich Modernisierung, Instandhaltung, Reparaturen und Neubau.

	Instand- haltung	Aktivierungs- fähige Maß- nahmen	Gesamt
<u>Maßnahmen im Bestand 2020</u>			
Lfd. Reparaturen	328,4		
Nutzerwechselkosten	617,2		
Modernisierungen auf Nutzerwunsch	112,6		
Instandhaltungsrücklage für WEG	227,6		
Treppenhausinstandsetzung			
Erich-Weinert-Straße 30-32	6,1		
Heinrich-von-Kleist-Straße 10-13	117,8		
Schenkendorfer Flur 5-8	72,3		
Schenkendorfer Flur 37-39	110,1		
Heinrich-Heine-Straße 15-19	120,0		
Heinrich-Heine-Straße 48-51	65,6		
Fontanestraße 8-10	15,0		
Fontanestraße 11-13	60,0		
Fontanestraße 14-16	60,0		
Leitungs- und Strangsanie rung			
Erich-Weinert-Straße 1-4	3,5		
Schenkendorfer Flur 5-8	67,5		
Schenkendorfer Flur 37-39	61,0		
Schenkendorfer Flur 18-21	61,7		
Fontaneplatz 3	21,6		
Erneuerung / Erweiterung Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen			
Goethestraße 55a,b	133,0		
Johannes-R.-Becher-Straße 1-4	6,7		
Gestaltung Fahrradbereich			
Heinrich-Heine-Straße 39	8,9		
Gestaltung Außenanlagen	5,8		
Dachsicherungsarbeiten	19,2		
Fahrradhaus			
Johannes-R.-Becher-Straße 4		29,3	
Heinrich-Heine-Straße 39		34,9	
Einbau Rauchwarnmelder		67,9	
Am Hockeyplatz 3-13 Smart living		1,9	
Vorplanung Dachgeschossausbau			
Fontanestraße 8-10, 11-13, 14-16		24,1	
Gesamt	<u>2.301,6</u>	<u>158,1</u>	<u>2.459,7</u>

Mitgliederentwicklung

Folgende Mitgliederbewegung hat sich im Geschäftsjahr vollzogen:

	2020	2019
Mitglieder per 01.01.	1.813	1.783
Zugang	114	125
Abgang	-94	-95
Mitglieder per 31.12.	1.833	1.813

Die Zugänge ergeben sich aus:

Neuaufnahmen	106	110
Übertragungen	8	15

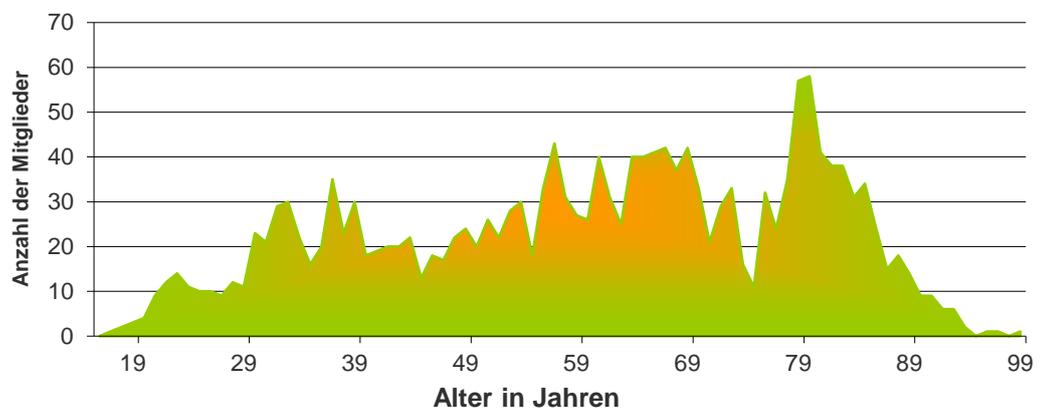
Die Abgänge ergeben sich aus:

Kündigungen	64	63
Todesfällen des Geschäftsjahres	19	12
Todesfällen früherer Jahre	2	1
Ausschlüssen	0	4
Übertragungen	9	15

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr leicht um 0,9 T€ erhöht. Zum 31. Dezember 2020 sind 10.820 Anteile zu je 155,00 € gezeichnet worden. Das eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt 1.666,7 T€

Altersstruktur

Die Alterspyramide in unserer Wohnungsgenossenschaft hat sich nur geringfügig verändert. Das Durchschnittsalter ist von 2019 mit 59,7 Jahren auf 60,0 Jahre in 2020 leicht angestiegen.



Personal

Der Personalbestand (durchschnittlich beschäftigte Mitarbeiter ohne die zwei hauptamtlichen Vorstände und einen ehrenamtlichen Vorstand) entwickelte sich zum Bilanzstichtag wie folgt:

	2020		2019	
	voll beschäftigt	teilzeit- beschäftigt	voll beschäftigt	teilzeit- beschäftigt
kaufmännische Mitarbeiter	2	3	3	2
technische Mitarbeiter	3	1	2	1
Auszubildende	1	0	1	0
geringfügig beschäftigte Mitarbeiter	0	2	0	2

Die Wohnungsgenossenschaft ist Mitglied im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft. Dadurch erfolgt die Vergütung der Mitarbeiter auf der Grundlage des Mantel- und Vergütungstarifvertrages des AGV. Außerhalb der Tarifvereinbarung beträgt die wöchentliche Arbeitszeit der Mitarbeiter 39 Stunden.

Die Weiterbildung der Mitarbeiter erfolgt durch Nutzung der angebotenen Schulungen der Akademie der Immobilienwirtschaft e. V. Berlin (BBA) und anderer Einrichtungen. Daneben wird durch Auswertung der Fachliteratur, Fachzeitschriften und der Tagespresse das Wissen vertieft und ergänzt.

Seit dem 1. August 2018 bildet die Wohnungsgenossenschaft einen Auszubildenden zum Immobilienkaufmann aus.

3. Wirtschaftliche Lage

Vermögens- und Finanzlage

Das Bilanzvolumen hat sich im Geschäftsjahr um 1,685,9 T€ verringert. Auf der Aktiva-Seite ist das Anlagevermögen im langfristigen Bereich um 1.431,1 T€ und das Umlaufvermögen im mittel- und kurzfristigen Bereich um 254,8 T€ gesunken.

Im Anlagevermögen erfolgten im Bereich Wohnbauten Zugänge in Höhe von 66,1 T€ durch die Fertigstellung von 2 Fahrradhäusern in Höhe von 64,2 T€ und einer Nachaktivierung Am Hockeyplatz in Höhe von 1,9 T€. Im Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgten Zugänge in Höhe von 122,6 T€ und Abgänge in Höhe von 2,8 T€ und die Anlagen im Bau erhöhten sich um 24,1 T€ ausgewiesen. Aufgrund der Abschreibungen in Höhe von 1.641,1 T€ verringerte sich das Anlagevermögen um 1.431,1 T€.

In den Finanzanlagen ist die Beteiligung als Gesellschafter bei der GVV (Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH) in Höhe von T€ 0,8 ausgewiesen.

Die Verringerung des Umlaufvermögens resultiert im Wesentlichen aus der Abnahme der flüssigen Mittel um 253,1 T€.

Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr um 639,5 T€ erhöht. Diese Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem im Geschäftsjahr erzielten Gewinn von 634,2 T€

Die Eigenkapitalquote hat sich von 60,9 % auf 63,8 % in 2020 erhöht.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern setzen sich wie folgt zusammen:

	31. Dezember	
	2020	2019
	T€	T€
Altkredite	2.184,8	2.546,9
Bau- und Modernisierungskredite	16.384,8	17.470,6
Förderdarlehen	729,3	1.499,6
	19.298,9	21.517,1

In 2020 wurden 1.386,1 T€ planmäßige Tilgungen und 832,1 T€ Sondertilgungen vorgenommen.

Die Rückstellungen beinhalten hauptsächlich die Instandhaltungskosten in Höhe von 310,0 T€, Altanschießer-Klagekosten in Höhe von 45,3 T€ und die Jahresabschluss-, Prüfungs-, Steuerberatungs- und Archivierungskosten in Höhe von 69,0 T€

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvolumen (Bilanzvolumen) erhöhte sich leicht von 89,8 % im Vorjahr auf 90,0 %, der Anteil der langfristigen Finanzierung erhöhte sich leicht von 97,6 % auf 97,7 % in 2020.

Die der Genossenschaft langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren zusätzlich zu den langfristigen Vermögenswerten noch 4.404,2 T€ im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Die Entwicklung wichtiger Kennziffern stellen wir für den Zeitraum der letzten 5 Jahre dar.

	2020	2019	2018	2017	2016
	T€	T€	T€	T€	T€
Eigenkapital	36.376,8	35.737,1	33.701,1	32.978,7	32.370,2
	%	%	%	%	%
Eigenkapitalquote	63,8	60,9	59,1	58,2	56,0
	€/m ²				
Restschulden	234,50	261,46	268,91	275,19	292,63
Restbuchwerte der Gebäude	567,56	622,44	616,25	630,24	641,00

Die flüssigen Mittel zu den Bilanzstichtagen entwickelten sich wie folgt:

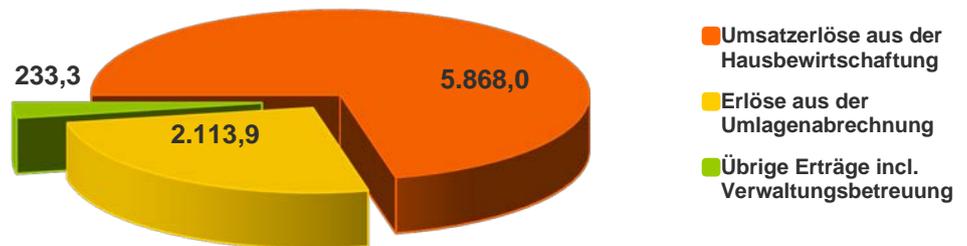
	<u>2020</u> T€	<u>2019</u> T€
Entwicklung des Finanzmittelbestandes		
Stand am 01.01.	5.523,2	3.751,2
Veränderung des Liquiditätssaldos	- 253,1	+ 1.772,0
Stand am 31.12.	<u>5.270,1</u>	<u>5.523,2</u>

Sofern mit den Lieferanten vereinbart, wurden Skontobeträge in Anspruch genommen. Unsere Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen.

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von T€ 634,2 ab.

*Ertragslage 2020
Umsatzerlöse in T€*



Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich auf 7.818,4 T€ erhöht. Hierbei ist die Erhöhung der Nettokaltmieten mit 132,2 T€ ausschlaggebend.

Der laufende Instandsetzungsaufwand betrug im Geschäftsjahr 2.301,6 T€. Das ist eine Erhöhung um 437,6 T€ zum Vorjahr, hier haben sich vor allem die Aufwendungen für die Instandsetzung der Leerwohnungen um 166,9 T€ erhöht.

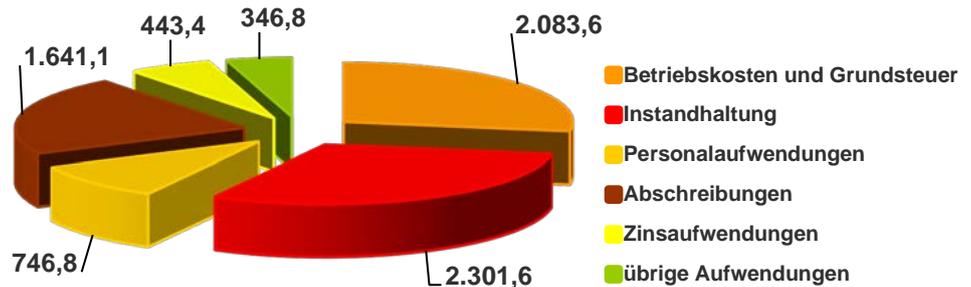
Der Personalaufwand hat sich durch eine Neueinstellung im Technikbereich und den tariflichen Anpassungen um 45,5 T€ erhöht.

Die Abschreibungen haben sich um 23,8 T€ erhöht.

Die Zinsaufwendungen konnten durch Sondertilgungen, Prolongationen zu günstigen Konditionen und Zinsdepressionseffekten im Berichtszeitraum um 79,5 T€ gesenkt werden.

Die sonstigen Aufwendungen haben sich unwesentlich um 1,9 T€ verringert.

Ertragslage 2020
Aufwendungen in T€



Auf der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 04.05.2021 wurde die Verwendung des Jahresüberschusses beraten und ein einstimmiger Beschlussvorschlag gefasst. Nach der Satzung § 39 wurde festgelegt 10% in die gesetzliche Rücklage, das sind 63,4 T€ und 253,7 T€ in andere Ergebnissrücklagen einfließen zu lassen. Der Bilanzgewinn wird mit 317,1 T€ ausgewiesen. Dieser Beschlussvorschlag wird in der Mitgliederversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

III. Nachtragsbericht

Neben den im Abschnitt „Geschäftsverlauf“ dargestellten Sachverhalten sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres eingetreten.

IV. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

Vorrangiges Ziel der Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG wird die marktgerechte Entwicklung und der Ausbau des eigenen Wohnungsbestandes sowie der dazugehörigen Geschäftsfelder sein, um die Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu erhalten und den satzungsgemäßen Aufgaben für die Wohnungsversorgung unserer Mitglieder nachzukommen. Konkret bedeutet dies, dass wir weiter mit hohem Aufwand die Wohnungsbestände modernisieren, hochwertig instandhalten und durch Ausbau der Bestandbauten und Neubau erweitern. Die damit verbundene nachhaltige

Bewirtschaftung der Wohnungsbestände sichert zum einen eine hohe Zufriedenheit der Mitglieder und zum anderen eine kontinuierliche wirtschaftliche Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft.

Die laufende Instandhaltung der Bestandsgebäude ist auch finanziell gesichert und erfolgt entsprechend der 10-Jahresplanung. Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind im Geschäftsjahr 2021 rd. 2.227 T€ (27,06 €/m² Wohnfläche) geplant und bis zum Ende des Planungszeitraumes in 2030 weitere 20.812 T€. Diese Ausgaben sollen alle durch Eigenmittel finanziert werden.

Weiterhin sind Ausgaben im Bereich des Neu- und Ausbaus der Wohngebäude in den Jahren 2021 bis 2022 in Höhe von rd. 2.575 T€ und von 2024 bis 2030 in Höhe von 10.110 T€ der Wohnungsgenossenschaft geplant.

Die Liquidität ist für die Jahre bis 2030 gesichert. Auch danach gehen wir von einem sicheren Finanzmittelbestand aus, um alle anstehenden Aufgaben zu erfüllen.

Die Nutzungsgebühren für neu abzuschließende Verträge orientieren sich an der allgemeinen Marktsituation, wobei im Sinne einer sozialen Versorgung der Mitglieder mit Wohnraum, die Kalkulation der Nettokaltmieten unter dem Aspekt erfolgt, das Wohnungsangebot möglichst einer breiten Schicht der Mitglieder zur Verfügung zu stellen. Die Bestandsmieten werden unter der Berücksichtigung, dass die Einnahmen den notwendigen Ausgaben für die Erhaltung des Wohnungsbestandes entsprechen, versucht stabil zu halten.

Der Erlösausfall bezogen auf den Leerstand und die Uneinbringlichkeit der Betriebskosten wird für das Jahr 2021 mit 2,5 % und für die Jahre 2022 bis 2030 mit 3,0 % p.a. der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung angesetzt. Für den Mietausfall wird für diesen Zeitraum konstant ein Ausfall in Höhe von 1,0 % berücksichtigt.

Die Genossenschaft erwartet für das Geschäftsjahr 2021 insgesamt eine stabile Unternehmensentwicklung. Es wird von einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. 453 T€ ausgegangen.

2. Chancen und Risiken

Die Tätigkeit der Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG konzentriert sich hauptsächlich auf das Vermietungsgeschäft. Damit besteht das Risiko im Ausfall von Mieteinnahmen, in nicht gedeckten Kosten für leerstehende Wohnungen, in nicht zu erzielenden Kostenmieten bei Bestandserweiterungen, in steigenden Aufwendungen für nicht vertragsgemäß zurückgegebene Wohnungen, sowie für ungeplante auftretende Reparaturen im Bereich der Instandhaltung. Der demografische Wandel, dem auch unsere Genossenschaft sich in den nächsten Jahren verstärkt ausgesetzt

sieht, kann diese Risiken noch verstärken. Ein weiteres, wenn auch geringeres Risiko bilden Maßnahmen der Stadt, des Landkreises und des Bundes, die die Wohnungsgenossenschaft mit zusätzlichen Kosten belasten, dies können gesetzliche Änderungen der Umlagefähigkeit von einzelnen Betriebskostenarten, wie die der Grundsteuer oder der Kabel-TV-Gebühren sein oder die Umwidmung von großen Arealen in Bauland, die zur Errichtung von Wohngebäuden geeignet sind.

Die Genossenschaft verfügt über ein der Unternehmensgröße angepasstes Risikomanagement. Dazu stehen ihr verschiedene Controlling Instrumente zur Risikofrüherkennung zur Verfügung. Mit deren Hilfe können Risiken erkannt werden, die Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben oder den Bestand der Genossenschaft gefährden. Hierzu zählen auch Planungsunterlagen, die es erlauben die Entwicklung für die nächsten 10 Jahre zu betrachten, Quartalsberichte und monatliche Managementinformationen mit Soll-Ist-Vergleichen und bei Bedarf Analysen zu Abweichungen. In die Betrachtung wird die Entwicklung des Wohnungsmarktes, der Bevölkerung und des Kapitalmarktes einbezogen. In den Bereichen EDV und Datenschutz wird mit externen Beratern zusammengearbeitet, um den reibungslosen Geschäftsbetrieb im technischen Bereich und den gesetzlichen Anforderungen jederzeit gerecht werden zu können.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig im Rahmen der Informationsordnung über die Entwicklung der Liquidität, zu Mietrückständen, Erlösschmälerungen und zum Leerstand mit den damit verbundenen Kosten, aber auch zu laufenden Reparaturen, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen und Investitionen. Gegebenenfalls auftretende Probleme werden mit dem Aufsichtsrat beraten.

Es existiert ein gut ausgebautes System zur Auswahl von Wohnungsinteressenten und künftigen Nutzern sowie ein gut organisiertes Mahn- und Klagewesen. Die Zusammenarbeit mit der Bundesagentur für Arbeit, der Schuldnerberatung und verschiedenen Sozialdiensten hilft das Risiko von Mietausfällen zu reduzieren.

Für die eingesetzten Mittel im Bereich der Investitionen erfolgt eine Risikoreduzierung durch eine gewissenhafte Auswahl der einzelnen bauausführenden Firmen. Die Bezahlung der Rechnungen erfolgt nur nach erfolgter Kontrolle des Arbeitsfortschritts und der Qualität der ausgeführten Arbeiten.

Die Geschäftsguthaben der Genossenschaft sind bei unterschiedlichen inländischen Geldinstituten oder Versicherungsgesellschaften angelegt, die über jeweilige Einlagensicherungsfonds verfügen. Die finanziellen Mittel werden nicht spekulativ angelegt.

Die Notenbankfähigkeit der Wohnungsgenossenschaft wurde im Oktober 2020 wieder von der Deutschen Bundesbank bestätigt.

Die Prüfung der Genossenschaft erfolgt jährlich durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Vor diesem Hintergrund werden vom Vorstand zum gegenwertigen Zeitpunkt keine im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft stehenden besonderen Risiken, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen oder sogar deren Bestand gefährden

könnten, für die Genossenschaft gesehen. Die Zahlungsfähigkeit ist jederzeit gewährleistet und wir erwarten einen Geschäftsverlauf, der den getroffenen Planungen entspricht.

Durch die Corona Pandemie ergeben sich jedoch Risiken, die von uns aktuell nur sehr schwer einzuschätzen sind. Umso länger die Ausnahmesituation anhält, desto bedeutsamer können die Risiken für uns sein. In diesem Zusammenhang sind hier auf der einen Seite Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen zu nennen und auf der anderen Seite kann es zu Verzögerungen oder gar Ausfällen von geplanten Einnahmen kommen. Möglicherweise kann es zu Zahlungsschwierigkeiten unserer Nutzer kommen, die dann zu einem Anstieg von Mietausfällen führen würden.

Die Fortschreibung unserer Unternehmensplanung für die kommenden zehn Jahre lässt weder wirtschaftliche noch finanzielle Schwierigkeiten erwarten. Bei planmäßigem Geschäftsverlauf ist mit einer weiteren Verbesserung der Effizienz zu rechnen.

Alle unternehmerischen Anstrengungen konzentrieren sich auf die wertsteigernde Bestandsbewirtschaftung bei hohem Vermietungserfolg und nachhaltiger Mitgliederzufriedenheit. Maßnahmen der baulichen Gebäudeerhaltung und technischen Wertverbesserung bilden dabei den Schwerpunkt betrieblicher Investitionen.

In den zurückliegenden Jahren haben wir bei unserer täglichen Arbeit eine Zunahme im Bereich der sozialen Arbeit festgestellt. Unsere Mitglieder benötigen immer öfter Beratungen und Informationen sowie Unterstützung rund ums Alter, bei Rechtsfragen und durch Schuldnerberatungen. Zahlungsprobleme unser Wohnungsnutzer können neben einem möglichen Leerstand und Vermietungsproblemen, ein Grund für den Ausfall von Nutzungsgebühren sein, was sich als weiteres Risiko von sinkenden Umsatzerlösen darstellen kann.

Bei der Vermittlung und den erforderlichen Hilfsmitteln des Alltags geben wir Hilfestellungen. Einfachster Schriftverkehr mit Behörden oder das Herstellen von Kontakten zu den Nachbarn bis hin zu Maßnahmen zum Umbau in der Wohnung bereiten unseren Nutzern zunehmend Probleme. Hier bieten wir Kooperationen mit verschiedenen Sozialen Diensten an.

Aus unseren wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand auf Grund seines technischen Zustandes und der Belegung auch künftig umfassend nachgefragt wird. Damit ist die Wirtschaftlichkeit aller Objekte perspektivisch gesichert. Durch unsere Investitionen in Neubauvorhaben, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung wird unsere Marktposition in Königs Wusterhausen sowie ein dauerhafter Mittlrückfluss abgesichert.

Der Versicherungsschutz unserer Wohnungsgenossenschaft wird weiterhin als ausreichend eingeschätzt. Die Versicherungspolizen sind in Abstimmung mit der beauftragten Maklergesellschaft auf Vollständigkeit und Umfang geprüft.

Ein wesentlicher Teil der Verwaltungstätigkeit wird unter der Zuhilfenahme von EDV-Systemen erbracht. Hieraus können sich Risiken in der Datenverarbeitung, des Datenschutzes und der Datensicherheit ergeben. Zur Verarbeitung von Daten nutzt die Wohnungsgenossenschaft die zertifizierte Software „Wodis Sigma“ der Aareon AG. Diese gewährleistet ein hohes Maß an Sicherheit für eigene schützenswerte Informationen sowie Informationen Dritter. Die Wohnungsgenossenschaft achtet in jeder Hinsicht stetig auf die Stabilität, die Erweiterungsmöglichkeiten und die Zukunftssicherheit ihrer eingesetzten EDV-Software. Die gesetzlichen Vorgaben der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) werden unter der Einbeziehung eines externen Datenschutzbeauftragten aktiv umgesetzt und eingehalten.

Die kurz- und langfristige Entwicklung der Genossenschaft ist im Feinplan 2021 und dem Finanz- und Erfolgsplan 2021 - 2030 festgelegt. Beide Pläne wurden mit dem Aufsichtsrat diskutiert und in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 08. Januar 2021 durch den Aufsichtsrat bestätigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die derzeitige wirtschaftliche Situation unserer Genossenschaft die Solidität und Kontinuität der Geschäftsführung der Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG über Jahrzehnte widerspiegelt.

Königs Wusterhausen, den 04. Mai 2021



Ralf Kneller

Der Vorstand



Rainer Kohly

Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG,

Königs Wusterhausen

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva	31.12.2020		31.12.2019
	EURO	EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		534,00	925,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	49.710.772,37		51.225.303,35
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	487.256,00		510.159,00
3. Grundstücke ohne Bauten	817.989,90		817.989,90
4. Andere Anlage, Betriebs- und Geschäftsausstattung	231.863,10		149.225,87
5. Anlagen im Bau	<u>38.221,94</u>	51.286.103,31	14.092,47
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		<u>800,00</u>	<u>800,00</u>
		51.287.437,31	52.718.495,59
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.878.974,60		1.715.540,03
2. Andere Vorräte	<u>3.223,96</u>	1.882.198,56	2.766,41
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	4.736,88		14.186,31
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>939.529,84</u>	944.266,72	931.909,56
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.772.625,43	5.026.079,20
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
		<u>58.886.528,02</u>	<u>60.408.977,10</u>

Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG,
 Königs Wusterhausen
Bilanz zum 31. Dezember 2020

Passiva	31.12.2020		31.12.2019
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	75.330,00		66.185,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.666.715,00		1.665.780,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>3.875,00</u>	1.745.920,00	2.325,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	EURO 1.085,00		
(Vorjahresstichtag:	EURO 160,00)		
II. Kapitalrücklagen		4.866.207,18	4.861.757,18
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG davon gemäß § 17 Abs. 4 Satz 3 DMBilG 5.112,92 EURO	14.720.079,42		14.720.079,42
2. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:	1.512.376,25		1.448.953,53
(Vorjahresstichtag:	EURO 63.422,72 EURO 199.611,57)		
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>13.294.270,88</u>	29.526.726,55	12.042.522,20
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:	EURO 253.690,86 EURO 798.446,26)		
(Vorjahresstichtag:	EURO 998.057,82 EURO 337.100,28)		
IV. Bilanzgewinn		317.113,57	998.057,82
		<u>36.455.967,30</u>	<u>35.805.660,15</u>
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		445.215,46	476.254,51
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.304.072,61		16.405.660,78
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.010.911,92		5.127.539,13
3. Erhaltene Anzahlungen	2.260.816,16		2.214.779,99
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.462,27		28.909,33
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	368.636,68		302.469,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>8.445,62</u>	21.985.345,26	47.704,21
davon aus Steuern:	EURO 0,00		
(Vorjahresstichtag:	EURO 3.053,34)		
		<u>58.886.528,02</u>	<u>60.408.977,10</u>

Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG,
Königs Wusterhausen
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	2 0 2 0		2 0 1 9
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	7.818.430,27		7.615.219,84
b. aus Betreuungstätigkeit	<u>17.089,89</u>	7.835.520,16	11.918,86
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		+ 163.434,57	+ 24.589,70
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		+ 0,00	+ 0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		+ 209.244,74	+ 1.047.062,76
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		- <u>4.349.521,24</u>	- <u>3.737.839,68</u>
6. Rohergebnis		3.858.678,23	4.960.951,48
7. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	613.525,22		- 579.376,36
b. soziale Abgaben	<u>133.320,93</u>	- 746.846,15	- 121.955,73
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 1.641.083,19	- 1.617.288,24
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 279.530,52	- 287.183,81
10. Erträge aus Beteiligungen		+ 6.431,06	+ 813,40
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		+ 560,41	+ 278.912,49
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- <u>443.437,35</u>	- <u>522.922,87</u>
13. Ergebnis nach Steuern		754.772,49	2.111.950,36
14. Sonstige Steuern		- <u>120.545,34</u>	- <u>115.834,71</u>
15 Jahresüberschuss		<u>634.227,15</u>	<u>1.996.115,65</u>

Anhang des Jahresabschlusses 2020

1. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft führt den Namen Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG mit Sitz in Königs Wusterhausen, eingetragen beim Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Cottbus unter der GnR 278 CB.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes, des DMBilG sowie der Satzung unserer Genossenschaft aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 Jahren linear abgeschrieben.

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Die Nutzungsdauer der Wohnobjekte und Nichtwohnobjekte ist wie folgt festgelegt:

	<u>Jahre</u>
Wohnobjekte	36-50
Gewerbeobjekt	33
Garagen und Einstellflächen	5-25
Außenanlagen	5-20
Müllcontainerboxen	10-20
Aufzüge	15
Solaranlagen	10

Im Geschäftsjahr 2020 haben sich folgende Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten ergeben:

	<u>T€</u>
<u>Zugänge</u>	
Nachaktivierung Am Hockeyplatz 3-13	1,9
Fahrradhaus Johannes-R.-Becher-Straße 4	29,3
Fahrradhaus Heinrich-Heine-Straße 39	34,9

Die im Laufe des Geschäftsjahres angeschafften Vermögensgegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** werden über 3 bis 13 Jahre abgeschrieben.

Im Posten **Anlagen im Bau** sind T€ 38,2 für die Vorplanung des Dachgeschossausbaus in der Fontanestraße 8-14 enthalten.

Die Bewertung der **Beteiligung** erfolgt mit dem Nominalwert bzw. den Anschaffungskosten.

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind T€ 1.156,2 noch nicht abgerechnete Betriebskosten, T€ 656,1 nicht abgerechnete Heiz- und Warmwasserkosten sowie T€ 66,7 noch nicht abgerechnete Aufzugskosten erfasst, die zu Anschaffungskosten bilanziert wurden. Für den Leerstand wurde ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Die ausgewiesenen **Anderen Vorräte** wurden einzeln zu Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert ausgewiesen, vorhandene Risiken sind durch Abschreibungen abgedeckt.

Rückstellungen sind in Höhe vernünftiger kaufmännischer Beurteilungen bemessen und erfassen alle erkennbaren Risiken.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

3. Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

3.1. Bilanz

Zum **Anlagevermögen** wird auf den Anlagespiegel, Anlage 1 verwiesen.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

In dem Posten **Sonstige Vermögensgegenstände** sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

In den **sonstigen Rückstellungen** sind enthalten:

	T€
Instandhaltung	310,0
Altanschießer-Klagekosten	45,3
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	27,3
Interne Jahresabschluss- und Archivierungskosten	41,3
Sonstige	21,3
Gesamt:	445,2

Die **Verbindlichkeiten** enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen. Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel Anlage 2 verwiesen.

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

4. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2020	1.813	10.748
Zugänge	+ 114	+ 649
Abgänge durch Tod, Kündigung, Übertragung, Ausschluss	- 94	- 577
Stand am 31.12.2020	1.833	10.820

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich in 2020 um T€ 0,9 auf T€ 1.666,7 leicht erhöht.

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen.

Mitarbeiter der Genossenschaft

Neben dem Vorstand waren in 2020 beschäftigt:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Angestellte	3	3
technische Angestellte	2	1
Auszubildende	1	0
	6	4

Des Weiteren arbeiten zwei geringfügig beschäftigte Personen für die Genossenschaft.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 634,2 ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses T€ 63,4 in die gesetzliche Rücklage und T€ 253,7 in andere Ergebnisrücklagen eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von T€ 317,1 in andere Ergebnisrücklagen einzustellen.

Mitglieder des Vorstandes

Ralf Kneller
René Sperber bis 31.12.2020
Rainer Kohly ab 01.11.2020
- Ehrenamtlicher Vorstand –

Mitglieder des Aufsichtsrates

Wolfgang Vogel
- Vorsitzender –

Hagen Schwarz
- Stellvertreter des Vorsitzenden -

Martina Kranich
- Protokollant-

Wilfried Nillert
- Stellvertreter des Protokollanten -

Gabriele Riech

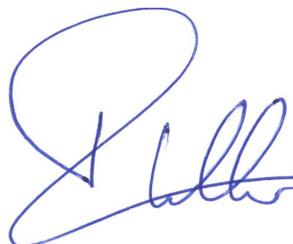
Roman Petereins

Es bestehen keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes:

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

Königs Wusterhausen, den 04. Mai 2021



Ralf Kneller

Der Vorstand



Rainer Kohly

Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG,
Königs Wusterhausen

Anlagenpiegel 31.12.2020

	Anschaffungs- bzw. Her- stellungskosten 01.01.2020 EURO	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Anschaffungs- bzw. Her- stellungskosten 31.12.2020 EURO	Kumulierte Ab- schreibungen 01.01.2020 EURO	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres EURO	Abschrei- bungen auf Abgänge EURO	Kumulierte Ab- schreibungen 31.12.2020 EURO	Buchwert 31.12.2020 EURO	Buchwert 31.12.2019 EURO
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände	12.706,48	0,00	0,00	0,00	12.706,48	11.781,48	391,00	0,00	12.172,48	534,00	925,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	77.570.969,31	66.062,23	0,00	0,00	77.637.031,54	26.345.665,96	1.580.593,21	0,00	27.926.259,17	49.710.772,37	51.225.303,35
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	784.335,65	0,00	0,00	0,00	784.335,65	274.176,65	22.903,00	0,00	297.079,65	487.256,00	510.159,00
3. Grundstücke ohne Bauten	817.989,90	0,00	0,00	0,00	817.989,90	0,00	0,00	0,00	0,00	817.989,90	817.989,90
4. Bauten auf fremden Grundstücken	37.036,56	0,00	0,00	0,00	37.036,56	37.036,56	0,00	0,00	37.036,56	0,00	0,00
5. Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	348.667,73	122.644,71	27.520,50	0,00	443.791,94	199.441,86	37.195,98	24.709,00	211.928,84	231.863,10	149.225,87
6. Anlagen im Bau	14.092,47	24.129,47	0,00	0,00	38.221,94	0,00	0,00	0,00	0,00	38.221,94	14.092,47
7. Bauvorbereitungs- kosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	79.573.091,62	212.836,41	27.520,50	0,00	79.758.407,53	26.856.321,03	1.640.692,19	24.709,00	28.472.304,22	51.286.103,31	52.716.770,59
III. Finanzanlagen											
Beteiligungen	800,00	0,00	0,00	0,00	800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	800,00	800,00
Anlagevermögen insgesamt	79.586.598,10	212.836,41	27.520,50	0,00	79.771.914,01	26.868.102,51	1.641.083,19	24.709,00	28.484.476,70	51.287.437,31	52.718.495,59

Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG

Königs Wusterhausen

Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2020

(Vorjahresangaben in Klammern)

Verbindlichkeiten	Insgesamt EURO	davon mit einer Restlaufzeit			davon gesichert EURO	Art der Sicherung EURO
		bis 1 Jahr EURO	1-5 Jahre EURO	über 5 Jahre EURO		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.304.072,61 (16.405.660,78)	1.245.046,12 (2.001.776,58) *	4.616.529,49 (4.921.227,26)	8.442.497,00 (9.482.656,94)	14.304.072,61 (16.405.660,78)	Grundschild und Verpfändung
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.010.911,92 (5.127.539,13)	134.430,42 (132.668,88)	491.707,90 (484.391,86)	4.384.773,60 (4.510.478,39)	4.994.870,25 (5.111.497,46)	Grundschild
Erhaltene Anzahlungen	2.260.816,16 (2.214.779,99)	2.260.816,16 (2.214.779,99)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.462,27 (28.909,33)	32.462,27 (28.909,33)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	368.636,68 (302.469,00)	368.636,68 (302.469,00)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Sonstige Verbindlichkeiten	8.445,62 (47.704,21)	8.445,62 (47.704,21)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Verbindlichkeiten insgesamt	21.985.345,26 (24.127.062,44)	4.049.837,27 (4.728.307,99)	5.108.237,39 (5.405.619,12)	12.827.270,60 (13.993.135,33)	19.298.942,86 (21.517.158,24)	

* davon Sondertilgung

732.260,76

Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2020

Die Aufgaben des Aufsichtsrates sind im Genossenschaftsgesetz - §§36 ff- und in unserer Satzung - §§24 ff – festgelegt. Dort ist geregelt, dass der Aufsichtsrat den Vorstand in allen Bereichen der Verwaltung zu überwachen hat. Als Mittel der Überwachung kommen sowohl Berichte und Analysen, Einsicht in die Unterlagen der Genossenschaft als auch die Prüfung der Abläufe in der Geschäftsstelle der Genossenschaft in Betracht.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2020 die ihm auf der Basis des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung der Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG vorgeschriebenen Aufgaben wahrgenommen und pflichtgemäß erfüllt.

Die wesentlichen Geschäftsvorfälle und die laufende Entwicklung der Genossenschaft wurden in 7 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und 3 Aufsichtsratssitzungen (Personalentwicklung Geschäftsstelle / Aufsichtsrat und konstituierende Sitzung Aufsichtsrat) ohne den Vorstand beraten und die notwendigen Beschlüsse gefasst.

In den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat wurde der Jahresplan für 2021 und der strategische Plan für die Jahre 2021 bis 2030 behandelt, beraten und beschlossen.

Am 04.05.2021 wurde die Auswertung und Feststellung zum Prüfungsbericht der durchgeführten Wirtschaftsprüfung für das Jahr 2019 festgestellt und bestätigt.

Im Vorfeld, am 10.11.2020 fand dazu eine Beratung mit Herrn Willkomm – Prüfungsleiter im Prüfungsverband des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. - in den Räumen der Geschäftsstelle statt. Von Herrn Willkomm wurde bestätigt, dass die Arbeitsprozesse in der Geschäftsstelle ordnungsgemäß und ohne Beanstandungen ablaufen und dass die Genossenschaft in sicheren finanziellen Verhältnissen arbeitet.

Weiterhin wurde auf der Aufsichtsratssitzung am 04.05.2021 vom Vorstand der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 vorgestellt und vom Aufsichtsrat bestätigt. Dem Aufsichtsrat wurde der dazugehörige Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 vorgelegt. Im Ergebnis der Prüfung haben sich keine Einwände ergeben.

Die Genossenschaft hat das Geschäftsjahr 2020 mit einer ausgeglichenen Vermögenslage abgeschlossen.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war zu jeder Zeit gewährleistet.

Der Aufsichtsrat bestätigt den Jahresabschluss sowie den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 einschließlich der vorgenommenen Verwendung des Bilanzgewinns und konnte sich davon überzeugen, dass der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft mit der erforderlichen kaufmännischen Sorgfalt führt und die unternehmerischen Ziele der Genossenschaft im Interesse aller Mitglieder verfolgt.

Auf der Aufsichtsratssitzung am 04.05.2021 wurde dem Beschlussvorschlag über die Gewinnverwendung einstimmig zugestimmt.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor:

- dem Jahresabschluss zuzustimmen und durch Beschluss festzustellen
- der Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen
- dem Lagebericht zuzustimmen
- den Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 zu entlasten

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Mitarbeitern der Geschäftsstelle und allen ehrenamtlich Tätigen für die engagierte und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Berichtsjahr 2020.

Königs Wusterhausen, den 04. Mai 2021



Wolfgang Vogel
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Wohnungsgenossenschaft
Königs Wusterhausen eG
Heinrich-Heine-Straße 38a



Wohnungsgenossenschaft
Königs Wusterhausen eG

15711 Königs Wusterhausen

Geschäftszeiten und Rufnummer:

Dienstag 9.00 bis 12.00 Uhr
13.00 bis 18.00 Uhr

Donnerstag 9.00 bis 12.00 Uhr

Telefon – Nr. (03375) 2416-0

Fax -Nr. (03375) 241619

E-Mail: info@wg-kw.de

Internet: www.wg-kw.de

**Hauptamtlicher
Vorstand** Ralf Kneller

**Ehrenamtlicher
Vorstand** Rainer Kohly

Technischer Leiter Ronny Köppen

**Prokuristin/
Rechnungswesen** Verena Halbich

**Vermietung/
Wohneigentum** Claudia Wolff

**Mietenbuchhaltung/
Mitgliederwesen** Renate Chilla
Carola Dreher

**Hausbewirtschaftung/
Reparaturen** Myriam Petzke
Jutta Deutschländer
Liane Storbeck

Haustechnik Andreas Noack

eingetragene Genossenschaft
Amtsgericht Cottbus GNR 278 CB

Weitere Informationen unter
www.wg-kw.de