



**Wohnungsgenossenschaft
Königs Wusterhausen eG**

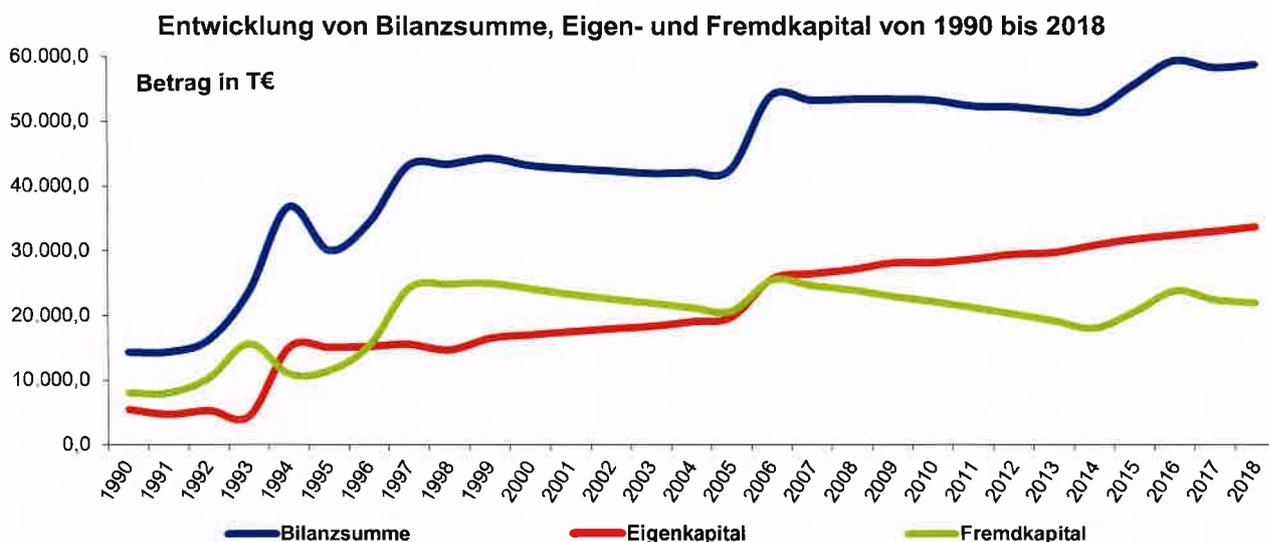
Bericht über das Geschäftsjahr

2018

Wohnungsgenossenschaft **Königs Wusterhausen eG**
Heinrich-Heine-Straße 38a | 15711 Königs Wusterhausen

Auf einen Blick

		<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2018</u>
Bilanzsumme	T€	59.361,8	58.308,4	58.755,3
Jahresüberschuss	T€	515,0	601,3	674,2
Fremdkapital	T€	23.782,7	22.391,0	21.907,4
Eigenkapital lt. Vermögenslage	T€	32.370,2	32.984,9	33.701,1
Anlagevermögen	T€	53.718,0	53.045,9	52.778,5
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	T€	6.910,9	7.362,5	7.521,0
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	T€	1.583,9	1.592,5	1.630,4
Aufwendungen für Instandhaltung	T€	1.832,5	1.883,8	1.922,2
Aktivierungsfähige Maßnahmen (Neubau und Modernisierung)	T€	4.898,3	926,6	1.356,4
Anzahl der Wohnungen (incl. Gästewohnung und Gemeinschaftsraum)		1.412	1.412	1.412
Anzahl der Mitglieder		1.734	1.745	1.783
Leerstand Ø Jahr	%	0,69	0,52	0,36
Fluktuation	%	6,20	5,50	5,50



Inhalt

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

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

Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang des Jahresabschlusses 2018

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 2018

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

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 1.438 Wohneinheiten sowie rund 490 sonstige Einheiten in Form von Stellplätzen und Garagen aus eigenem und fremdem Bestand.

Ziel dabei ist es, unseren Wohnungsbestand beständig weiter zu entwickeln, um sich den künftigen Ansprüchen und Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt weiterhin stellen zu können. 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.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen, die sich aus dem wirtschaftlichen Umfeld für unsere Wohnungsgenossenschaft im Geschäftsjahr 2018 ergeben haben, stellen sich dabei wie folgt dar.

2018 expandierte die Weltwirtschaft nach vorläufigen Zahlen um 4,3 %, dabei hat sich der kräftige globale Aufschwung gegen Ende 2018 etwas abgeschwächt. Für 2019 wird sich die globale konjunkturelle Dynamik nach Ansicht der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute auf 3,6 % reduzieren und liegt aber damit immer noch über dem langjährigen Durchschnitt von 3,5 %. Sowohl in den großen Volkswirtschaften als auch in den Schwellenländern lässt das Tempo der Expansion etwas nach. Die derzeit großen politischen Unwägbarkeiten bergen Risiken für die Investitionen sowie für den Konsum, und im Falle einer Eskalation des Handelsstreits mit den USA besteht auch die Gefahr einer weltwirtschaftlichen Rezession. Der drohende harte Brexit sowie das Haushaltsverhalten der gegenwärtigen Regierungskoalition in Italien können zu einer rapiden Verschlechterung des außenwirtschaftlichen Umfeldes führen. Hierdurch würden die deutschen Exporte belastet und in der Folge die Investitionsbereitschaft der Unternehmen geschmälert. Mittelfristig geriete damit auch die robuste Binnennachfrage in Mitleidenschaft. Bislang bleibt aber der Aufschwung der deutschen Wirtschaft trotz der erheblichen Risiken robust. Die Eigendynamik der Konjunktur in Deutschland ist intakt. Der Anstieg des privaten Konsums bleibt kräftig, gestützt auf stärker steigende verfügbare Einkommen der Beschäftigten sowie den weiter zunehmenden Beschäftigungs-

aufbau. Auch die Investitionen setzen ihren Aufwärtstrend fort. Unterstützung leisten hierbei die fortbestehende Niedrigzinspolitik der EZB und die steigenden Ausgaben des Staates.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich somit weiterhin als gut dar, wenn auch mit etwas schwächerer Tendenz. Seit nunmehr neun Jahren ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich angewachsen. Dies ist die längste Aufschwungsphase seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Vergleich zu 2017 um 1,5 % gestiegen und sinkt damit unter die Wachstumsrate des Vorjahres (2017: 2,2 %). 2019 dürfte aufgrund des schwieriger werdenden außenwirtschaftlichen Umfeldes von einer weiteren Abschwächung der Hochkonjunktur geprägt sein.

Die weiterhin gute konjunkturelle Entwicklung und die stetige Nachfrage nach Fachkräften sorgten auch 2018 für eine positive Arbeitsmarktentwicklung. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte dabei den höchsten Stand seit 1991. Rund 44,8 Millionen Erwerbstätige trugen zur Wirtschaftsleistung in Deutschland bei. Nach ersten Berechnungen waren im Jahr 2018 rund 562.000 Personen mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Dadurch sank die Arbeitslosenquote 2018 auf durchschnittlich 5,2 % und lag damit 0,5 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert mit 5,7 %. Deutschland bleibt damit auf Kurs in Richtung Vollbeschäftigung.

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

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft profitierte ebenfalls von der positiven konjunkturellen Entwicklung. Im Jahr 2018 erzeugte sie rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung und erzielte somit nominal 325 Milliarden Euro.

Insbesondere die großen Ballungsräume konnten Zuzug und zunehmende Nachfrage nach Wohnraum verzeichnen. Daraus resultierten weiter abnehmende Leerstandzahlen und steigende Mieteinnahmen. 2018 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,6 % über dem Vorjahreswert.

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

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

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

Mit einer Inflationsrate in Brandenburg von 1,9 %, lag der Wert genau in Höhe des Bundesdurchschnitts. Er stellt somit den höchsten Preisanstieg seit 2012 dar. Deutlich über der allgemeinen Inflationsrate lagen die Baupreise mit einer Zunahme um 5,8 %. Die vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für das Land Brandenburg ermittelten Nettokaltmieten ergaben eine Zunahme um durchschnittlich 1,5 %. Damit lag die Nettokaltmietenentwicklung auf dem Niveau des Vorjahres (2017: 1,5 %), aber unterhalb der Inflationsrate. Angesichts der guten Konjunktur und des demografischen Wandels nahm die Arbeitslosigkeit im Land Brandenburg 2018 weiter auf 5,9 % (2017: 7,0 %) ab.

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

Für 2019 kann für das Land Brandenburg mit einer weiterhin guten wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet werden, auch wenn mit den Kommunal- und Landtagswahlen wichtige politische Ereignisse anstehen.

Unsere Genossenschaft wird sich diesen Anforderungen und zukünftigen Entwicklungen wie in den vergangenen Jahren erfolgreich stellen und für ihre Mitglieder auch in Zukunft ihren Beitrag leisten, die vorhanden 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.

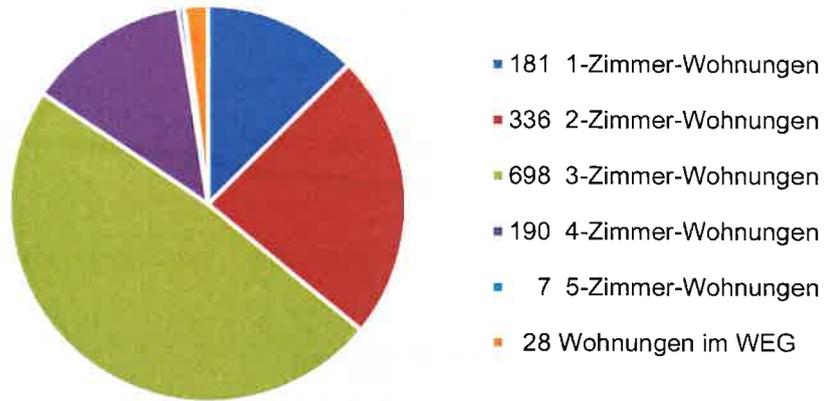
2. Geschäftsverlauf

Zum bewirtschafteten Wohnungsbestand der Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen gehörten am 31. Dezember 2018:

	1.440	Wohnungen (incl. 28 Eigentümer)
davon	1.276	im eigenen Genossenschaftsbestand
	162	im Wohnungseigentum (incl. 28 Eigentümer)
	1	Gästewohnung
	1	Gemeinschaftsraum
dazu	1	Gewerbeeinheit (Geschäftsstelle)
	75	Garagen
	311	Stellplätze (davon 309 Pkw-Stellplätze)
	5	Fahrradhäuser mit 88 Stellflächen
	2	Mopedhäuser mit 17 Stellflächen

Die Gesamtwohnfläche beträgt 81.325,52 m².

Aufteilung nach Wohnungsgröße



Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse entwickelten sich wie folgt:

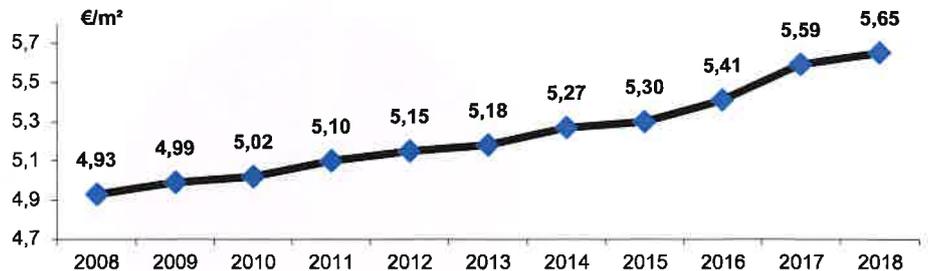
	2018 T€	2017 T€	Veränderung T€
Nettokalnmieten gesamt	5.596,7	5.522,9	73,8
Abgerechnete Umlagen	1.895,0	1.827,4	67,6
Sonstige Erlöse Hausbewirtschaftung	29,3	12,2	17,1
Erlöse Betreuungstätigkeit	11,8	11,9	-0,1
Umsatzerlöse gesamt	7.532,8	7.374,4	158,4

Die gestiegenen Erlöse aus den Nutzungsgebühren (Wohnraum-, Garagen- und Stellplatzentgelten) in Höhe von 73,8 T€ resultieren aus Erhöhungen nach erfolgter Modernisierung und aus Neuvermietungen, sowie aus Anpassungen der Stellplatzgebühren. Darin enthalten ist die Erhöhung des Nutzungsentgeltes für den Balkonanbau in 3 Wohnobjekten um 20,1 T€ und Umlagen im Rahmen der Strangsanierung in Höhe von 11,9 T€.

Die Erhöhung der Abgerechneten Umlagen resultiert aus der Vollausswirkung der umlagefähigen Betriebskosten für den Neubau Heinrich-Heine-Straße 55a-d.

Die sonstigen Erlöse Hausbewirtschaftung erhöhten sich um 15,8 T€ aus Erstattungen von Dritten.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 5,65 € pro m² Wohnfläche zum 31. Dezember 2018 (Vorjahr 5,59 € pro m²).



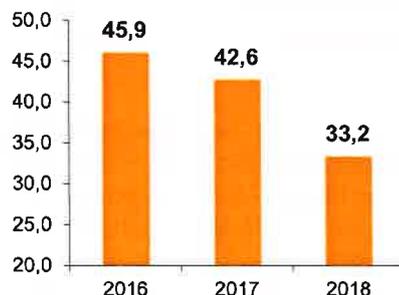
Erlösschmälerung

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

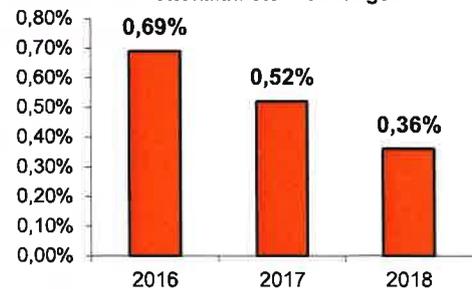
	2018	2017	2016
	T€	T€	T€
Erlösschmälerung aus Sollmieten	26,3	33,8	38,5
Erlösschmälerungen Umlagen	6,9	8,8	7,4
Erlösschmälerungen gesamt	33,2	42,6	45,9

Die Verringerung der Erlösschmälerung um 9,4 T€ zum Vorjahr ist zurückzuführen auf eine verringerte Leerstandsquote. Die Leerstandsquote sank von 0,52 Prozent auf 0,36 Prozent im Jahr 2018.

Gesamterlöschmälerung in T€



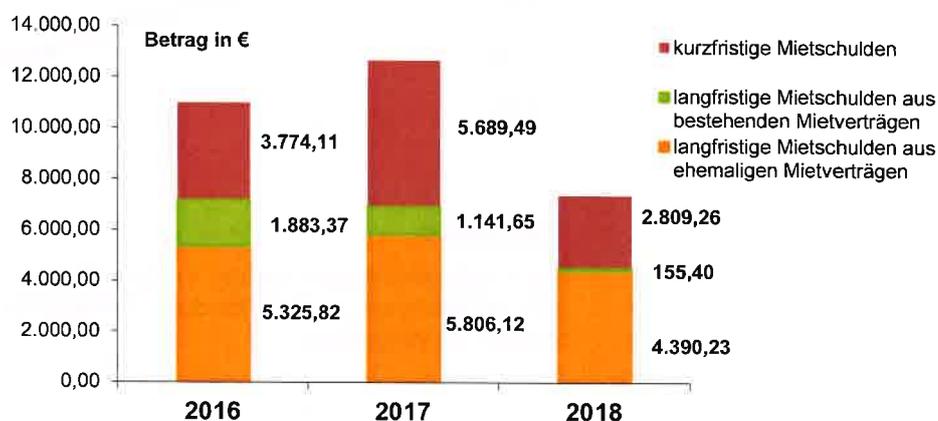
Verhältnis von Erlösschmälerung zu Nettokaltmiete Wohnungen



Zum 31. Dezember 2018 waren 7,4 T€ Nutzungsgebühren rückständig (Vorjahr 12,6 T€). Uneinbringliche Forderungen wurden in Höhe von 1,3 T€ abgeschrieben. Die bestehenden Wertberichtigungen aufgrund von Privatinsolvenzen wurden in Höhe von 0,8 T€ aufgelöst, gleichzeitig sind neue Wertberichtigungen in Höhe von 5,3 T€ entstanden. Somit belaufen sich die Wertberichtigungen in 2018 auf 8,5 T€.

Der Rückstand wurde durch 30 Nutzer (Vorjahr 47) 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 2018 um 1,4 T€ verringert.

In den kurzfristigen Mietschulden sind alle Forderungen aus aktuellen Mietverhältnissen mit Fristigkeit von bis zu einem Jahr enthalten, auch dieser Anteil ist in 2018 zum Vorjahr um 2,9 T€ gesunken.

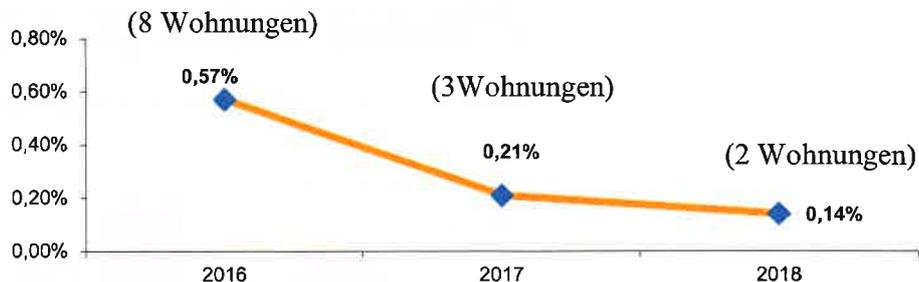
Dies ist vor allem der guten und schnellen Arbeit der Mitarbeiter zu verdanken, die stets bemüht sind, mit den betroffenen Nutzern Lösungen für den Abbau der Zahlungsrückstände zu finden. Dies erfolgt durch die konsequente Nutzung des Mahn- und Klagewesens, durch intensive Mietergespräche, durch die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

Die Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG hat im Berichtszeitraum 11 fristlose Kündigungen wegen Zahlungsrückständen beziehungsweise aus sonstigen Gründen (Vorjahr 8) ausgesprochen.

Vermietung

Zum 31. Dezember 2018 standen in der Genossenschaft 2 Wohnungen (Vorjahr 3 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



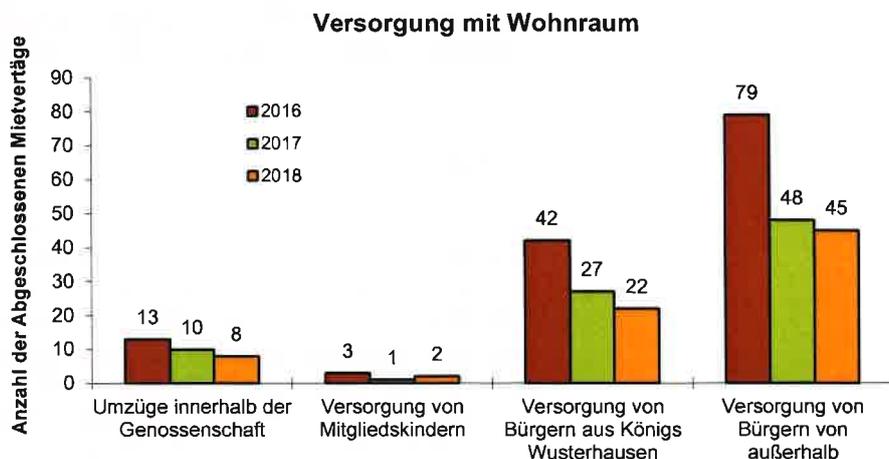
Fluktuation

Die Fluktuationsquote betrug im Berichtsjahr 5,5 Prozent und ist zum Vorjahr unverändert. In 2018 fanden 78 Wegzüge statt, ebenso waren es auch in 2017 78 Wegzüge.



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

Im Berichtszeitraum konnten 77 Wohnungssuchende mit Wohnraum versorgt werden. Die Einzelheiten sind im folgenden Diagramm dargestellt.



Instandhaltung, Modernisierung, Neubau

Im Geschäftsjahr 2018 lag das Hauptaugenmerk unsere Genossenschaft auf der Weiterentwicklung und dem kontinuierlichen Werterhalt unserer Bestandswohnanlagen. Durch die umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden die Bestandsgebäude in ihrer Gesamtheit weiter aufgewertet und durch aktivierungsfähige Maßnahmen sinnvoll mittels neuer baulicher Anlagen ergänzt.

Die Aufwendungen für die durchgeführten kleinen und großen Instandhaltungsmaßnahmen betragen in 2018 insgesamt **1.922,2 T€**. Hinzu kommen weitere **502,1 T€** für aktivierungsfähige Maßnahmen im Wohnungsbestand. Somit wurden 2018 für Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten in Summe **2.424,3 T€** aufgewandt, die vollständig aus Eigenmitteln bestritten wurden. Zudem erfolgte im Juni 2018 der Baubeginn unserer Reihenhausanlage mit 6 Häusern, den Nottegärten. Hierfür wurden 2018 weitere **854,4 T€** verwendet, so dass ein Gesamtaufwand für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau von 3.278,7 T€ festzustellen ist.

Große Instandhaltungsmaßnahmen 2018

Strangsanierungen

Der mehrjährige Sanierungsplan für die Erneuerung haustechnischer Gebäudeanlagen wurde auch 2018 konsequent mit den Strang-, Treppenhaus-, und Heizkesselsanierungen fortgeführt. Aufgrund der hohen jährlichen Aufwendungen wurden weitere Analysen der Schadenshäufigkeit und deren Ursächlichkeit aufgestellt, um eine genauere Priorisierung und Festlegung des erforderlichen Leistungsumfangs der zu sanierenden Haustechnik durchführen zu können.



In den 53 Wohnungen der Johannes-R.-Becher-Straße 1-4 wurden in der umfangreichsten Einzelmaßnahme alle Trink- und Abwasserleitungen in den Versorgungssträngen der Bäder, nach durchschnittlich dreiwöchiger Sanierungszeit, ausgetauscht. Zudem wurden 19 Einzelbäder auf Nutzerwunsch modernisiert. Des Weiteren wurden die ehemaligen 2 Heizstationen in einer neuen zentralen Heizstation zusammengefasst, die Gaskessel gegen moderne Brennwerttechnik ausgetauscht und ein hydraulischer Abgleich der gesamten Heizungsanlage durchgeführt. Die Sanierungsarbeiten erfolgten von Mitte April bis

Mitte Juli 2018 und es wurden Mittel in Höhe von **631,4 T€** aufgewandt. In der Bertolt-Brecht-Straße 9-12 befinden sich 32 Wohnungen, die mit dezentraler Warmwasserbereitungsanlagen ausgestattet sind. Die sanierungsbedürftigen, verzinkten Kaltwasserleitungen wurden hier minimalinvasiv in nur 4 Arbeitstagen je Leitungsstrang ausgetauscht. Dies ermöglichte eine effiziente und ressourcenschonende Umsetzung mit **105,7 T€**. Gleichfalls wurden die sanitären Drenpelleitungen im Plattenbau der Märkischen Zeile 4-7 für **4,1 T€** und in der Heinrich-Heine-Str. 15-19 die

Trinkwasserleitungen im Keller für **10,0 T€** neu isoliert und die Strangsanierungen aus 2017 abgeschlossen.

Im Jahr 2018 wurden ferner die Vorplanungen weiterer Strangsanierungen für das Jahr 2019 durchgeführt, um Preisangebote rechtzeitig zu erhalten und eine Verfügbarkeit der Firmen zu ermöglichen und die wirtschaftlichen Umsetzung sicherstellen zu können. Hierfür wurden Mittel in Höhe von **12,3 T€** eingesetzt.

Von den in 2018 erneuerten Sanitärleitungen in 2 Wohnanlagen profitierten nun insgesamt 85 Wohnungen. Im Geschäftsjahr 2018 wurden für die komplette oder teilweise Erneuerung der haustechnischen Versorgungsleitungen Mittel in Höhe von **763,5 T€** eingesetzt.

Treppenhauissanierung mit Glasfaseranbindungen bis in die Wohnung

Im Anschluss an die umfangreichen Strangsanierungen erfolgen in den dortigen Wohnanlagen die Treppenhausüberarbeitungen. In 2018 betraf dies die 4 Aufgänge in der Johannes-R.-Becher-Str. 1-4. Hierbei wurde in allen Treppenhäusern Rauch- und Wärmeabzugsfenster eingebaut, um im Brandfall eine Rauchableitung und eine sichere Evakuierung über das Treppenhaus sicherzustellen.



Zudem wurde die digitale Anbindung aller 53 Wohnungen an das Glasfasernetz des Telta-Telekommunikationsunternehmens bis in die Wohnung geführt. Damit steht den dortigen Nutzern ein modernes und stabiles Internet-Netz mit bis zu 1000 Mbit Geschwindigkeit zur Verfügung. Diese Arbeiten erfordern neben der Neuverlegung von Kabelleitungen, u.a. mehr Platz



in den Steigepunkten der Treppenhäuser sowie die Einhaltung aktueller Brandschutzvorschriften. Hierbei wurde eine Rückseite des Treppenhauses zur Neuverkabelung geöffnet, nach Abschluss der Arbeiten geschlossen und abschließend malermäßig überarbeitet. Nach den intensiven Bauarbeiten sind die datentechnischen Infrastrukturen und die Gegensprechanlagen auf aktuellen Stand und die Treppenhäuser haben einen hellen und zeitgemäßen Anstrich. Im Jahr 2018 wurden für die Treppenhauissanierungen und die Einbindung der Glasfaserleitungen **99,0 T€** aufgewendet.

Instandsetzung von Hauszugängen

Die Erneuerung und die funktionelle Aufwertung der Hauszugangsbereiche werden seit vielen Jahren in unserer Genossenschaft sukzessive baulich umgesetzt. Bereits im Jahr 2017 wurden die Hauszugänge der Heinrich-Heine-Str. 39-41 und 48-51 für insgesamt 60,8 T€ erneuert. Bei der Sanie-

rung wurden die Gegensprechanlagen und die Hausnummernleuchten vollständig ausgetauscht. Die Gehwegplatten wurden neu gelegt und jeweils durch Holzbänke und Fahrradanhänger funktionell verbessert. In der Heinrich-Heine-Straße 48-51 wurden die Arbeiten Anfang 2018 beendet und der Höhenversatz von der Straße zum Hauseingang mittels einer einseitigen Rampe und seitlichen Stufenanlagen bedarfsgerecht ausgeführt. Die Stufen setzen sich farblich vom Plattenbelag ab, um die Stolpergefahren des Alltags zu reduzieren. Die jahresübergreifenden Kosten für 2018 lagen hierfür bei **4,6 T€**.



Fassadenanstriche und Gegensprechanlagen

Die Fassaden sind das Kleid eines jeden Gebäudes und benötigen von Zeit zu Zeit eine Auffrischung. 2018 wurden die Fassaden der Heinrich-Heine-Straße 44-47 und der Rosa-Luxemburg-Straße 1-2 für **36,0 T€** partiell neu gestrichen bzw. gereinigt. In der Bertolt-Brecht-Straße 13-16 wurden der gerissene Fassadensockel für **11,3 T€** überarbeitet und neu gestrichen.



Ferner werden veraltete Gegensprechanlagen ausgetauscht und in den Wohnungen neue Gegensprechstellen installiert. Diese sind programmierbar und können den individuellen Wünschen der Nutzer angepasst werden.

In 2018 wurden hierfür **40,0 T€** eingesetzt.

Erneuerung von Gaskesselanlagen

Die Beheizung und zum Teil die Warmwasserbereitung wird in ca. 20 % unserer Bestandswohnungen über Gasanschlüsse und Gaskesselanlagen sichergestellt. In den Jahren 1991-1994 wurden die Kesselanlagen bereits erneuert und sind mittlerweile in die Jahre gekommen und planmäßig zu wechseln. Daher hat sich unsere Genossenschaft entschlossen alle Gas-

Heizungsanlagen zu erneuern. Bereits 2016 wurde untersucht, ob ein Wechsel von Gas- auf Fernwärmebeheizung wirtschaftlich günstiger wäre.

Nach intensiven Recherchen stand die Gasversorgung mittels Brennwertkessel als wirtschaftlichste Lösung da und der mittelfristige Austausch aller Gaskesselanlagen in unseren Wohnanlagen wurde beschlossen.

In 2018 wurden die Gasbrennwertkessel in der Johannes-R.-Becher-Straße 1-4 und jahresübergreifend auch in der Fontanestraße 8-10 getauscht. Zum Einsatz kommen nun moderne Brennwertkessel mit angepassten Steuereinheiten, die eine Gasreduzierung von 10-15 Prozent ermöglichen.

In der Johannes-R.-Becher-Straße 1-4 wurde zudem eine Zentralisierung der Gasheizungen durchgeführt. Nun versorgt eine Heizungszentrale alle Wohnungen mit Heizung und Warmwasser. Hierdurch werden langfristig Wartungs- und Instandhaltungskosten eingespart, was den dortigen Bewohnern direkt zu Gute kommt. Der nicht mehr benötigte Heizungsraum in der Johannes-R.-Becher-Straße 4 wurde als neue Kellerräume für die dortigen Dachgeschosswohnungen sowie als Abstellraum von Fahrrädern neu hergerichtet.



In der Goethestraße 31-34 wurden zudem die Gas-Hausanschlüsse erneuert, um die stabile Gasversorgung des Gasbrenners auch zu Spitzenlasten abzusichern.

Für diese Überarbeitungen an den Gaskesselanlagen wurden 2018 Mittel in Höhe von **78,5 T€** investiert.

Fördermittel für hydraulischen Abgleich von Heizungsanlagen

Die warmen Betriebskosten, also die Kosten für Heizung- und Warmwasserbereitung, nehmen jedes Jahr einen beträchtlichen Teil der Nebenkostenabrechnungen ein. Daher wurde im Zuge der Heizkesselerneuerung geprüft, welche staatlichen Förderungen es gibt, um die Verbrauchskosten zu senken.

Wir haben 2018 erstmals Fördermittel für den hydraulischen Abgleich von Heizungssystemen beantragt und in 3 Wohnanlagen die Thermostatventile bzw. die Strangregulierventile gewechselt. Durch die Fördermittel werden ca. 25-30 % der investierten Kosten der Antragsteller gedeckt.

In unseren Wohnanlagen der Joh.-R.-Becher-Straße. 1-4, dem Kirchsteig 56 a-c und 57 a-c sind die hydraulischen Abgleiche der Heizungsanlagen für insgesamt **53,1T€** umgesetzt worden. Über Fördermittel wurden unserer Genossenschaft insgesamt **12,8 T€** zurückgeführt.



Brandschutzertüchtigungen

In allen Wohngebäuden werden regelmäßig brandschutzrelevante Überprüfungen durchgeführt. So werden Brandlasten in Treppenhäusern sukzessive zurückgebaut und Bauteile ertüchtigt, um die sichere Nutzung der Wohnanlagen zu gewährleisten. In 2018 haben wir hierfür **26,7 T€** in den Gebäuden des Fontaneplatzes 3-6 investiert. Hierbei wurden speziell im Kellergeschoss Öffnungen in Decken und Wänden verschlossen und Brandschottungen hergestellt. Spezieller Augenmerk liegt bei den Treppenhaus- und den Gebäudetrennwänden.



Dachbodendämmungen

Die Dachbodendämmung ist in all unseren Wohnanlagen seit Jahren vorhanden. In einigen Wohnanlagen ist die Dämmung nun zu erneuern und zu verbessern.

So auch in den Flachdachbereichen der Heinrich-Heine-Str. 48-51. Durch einen Dämmauftrag mittels Einblasdämmung wurde eine deutlich verbesserte Isolierung der Dachbodenbereich erreicht, was die Wohnqualität gerade der obersten Wohnungen verbessert. Für die bessere Dachbodenisolierung wurden **14,4 T€** aufgewandt.

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 2018 bei **254,9 T€** und erfreulicher Weise ca. **106 T€** unter dem Vorjahresniveau. Hierbei sind die Auswirkungen der seit einigen Jahren durchgeführten Strangsanierungen erkennbar, da deutlich weniger Rohrbrüche und unplanmäßige Badinstandsetzungen erforderlich werden.

Wohnungswchselkosten (Leerstands-beseitigung)

Im Kalenderjahr 2018 blieb die Anzahl der Wohnungswchsel weiterhin auf einem geringen Stand von 77 Wohnungen. Bei der Sanierung der zurückgegebenen Wohnungen wird 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. In 2018 hat unsere Genossenschaft für diese Sanierung von leergezogenen Wohnungen bei Nutzerwechsel **367,3 T€** einsetzen müssen. Die durchschnittlichen Sanierungskosten pro Wohnung lagen bei **4.770 € je Wohnungswchsel**. Auch hierbei lag der Vorjahreswert mit 6.260 € je Wohnungswchsel noch deutlich höher. Aufgrund der demografischen Entwicklung, von dieser ist auch unsere Genossenschaft betroffen, wird sich die Anzahl der Wohnungswchsel und der in den Wohnungen zu sanierenden Aufwendungen in Zukunft erhöhen. Damit verbunden werden auch die durchschnittlichen Sanierungskosten steigen.

Modernisierungen auf Nutzerwunsch

Seit vielen Jahren ermöglichen wir es unseren Mitgliedern auch während Ihres Nutzungsverhältnisses bauliche Verbesserungen zu realisieren. Dies sind zum Beispiel Badumbauten von Badewanne auf Duschen, die Neuverfließung von Bädern, 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 2018 in den Genossenschaftswohnungen 1 Wannen- und 3 Duscbäder modernisiert und in 5 Wohnungen die Zimmertüren ausgetauscht und insgesamt **49,5 T€** investiert.

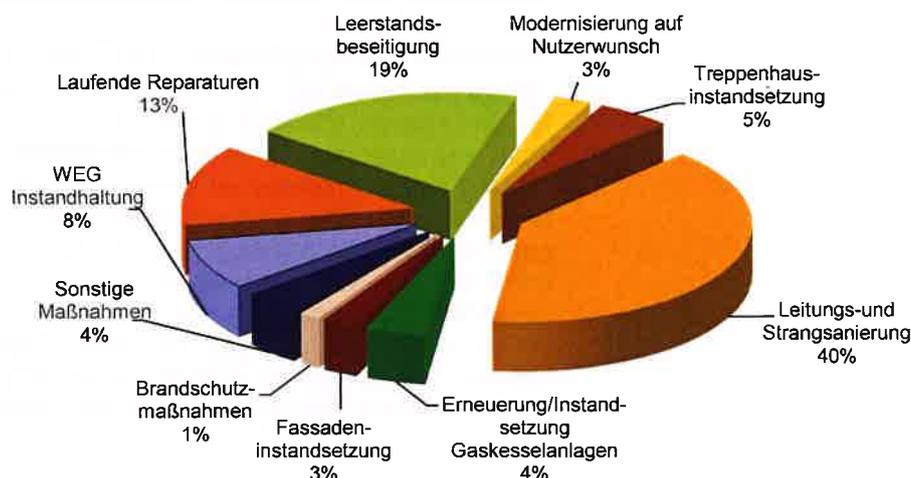


Zusammenfassung Instandhaltungsleistungen in 2018

Zusammengefasst stellen sich die Instandhaltungskosten für 2018 wie folgt dar:

Laufende Reparaturen	254,9 T€
Nutzerwechselkosten	367,3 T€
Modernisierung auf Nutzerwunsch	49,5 T€
Instandhaltungsrücklage WEG	159,5 T€
Instandhaltungsaufwendungen	<u>1.091,0 T€</u>
Summe Instandhaltung 2018:	1.922,2 T€

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



Mit den 1.922,2 T€ liegt unsere Genossenschaft im Mittel bei **23,60 €** je m²-Wohnfläche im Jahr 2018. Dieser Wert ist durch die hohen Aufwendungen speziell im Bereich der Strangsanierungen und bei den Nutzerwechselkosten höher als der 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.

Aktivierungsfähige Baumaßnahmen 2018

Neubaumaßnahme „NOTTEGÄRTEN“

Zur Stärkung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes und insbesondere zur Erweiterung der zur Auswahl stehenden Wohnungsgrößen wurde im Juni 2018 der Bau für unsere Reihenanlage mit insgesamt 6 Reihenhäusern in zentrumsnaher Lage begonnen. Die Reihenhäuser in der Straße am Hockeyplatz werden dreigeschossig geplant und sind nicht unterkellert. Die rückseitigen und hausweise zugeordneten Gartenbereiche werden über einen gemeinsamen Wirtschaftsweg erschlossen. Die Reihenhäuser sind linear an einander gereiht und rückseitig mit Nutzergärten eingefasst.



Die Zufahrt zu jedem Reihnhaus erfolgt direkt von der teilbefestigten Straße aus. Je Wohnhaus stehen 2 Pkw-Stellplätze zur Verfügung. An den Endhäusern sind seitlich Garagen eingeplant. Somit stehen den zukünftigen Bewohnern 2 Garagen und 10 Stellplätze zur Verfügung.

Die Gebäude verfügen über großzügige Fensterfronten und erhalten in jeder Etage ein WC, bzw. ein Bad. Die Dächer werden als Satteldächer ausgeführt und werden in den DG-Ebenen mit Gauben aufgewertet.

Die Wohnfläche der Endhäuser beträgt über alle 3 Etagen und die Terrassen ca. 150 m² und die Mittelhäuser stellen jeweils 131,5 m² zum Wohnen zur Verfügung.

Die neuen Häuser verfügen zusammen über eine Wohnfläche von insgesamt 826 m². Die Baugenehmigung wurde im Mai 2018 erteilt und unsere Genossenschaft plant eine Gesamtinvestition von 2.350 T€. Nach den Planungsaufwendungen von 76,5 T€ wurden in 2018 insgesamt **854,4 T€** für den Neubau aufgewendet. Die bauliche Fertigstellung und der Bezug der neuen Wohnanlage in der Straße am Hockeyplatz 3-13 ist für den 01. Oktober 2019 geplant.

Aktivierungsfähige Maßnahmen im Bestand

Fahrradhäuser

Aufgrund der weiterhin großen Nachfrage und um auch älteren Menschen eine bessere Mobilität sichern zu können, wurden 2018 zwei neue Fahrradhäuser errichtet. So können sich die Bewohner in der Gerhart-Hauptmann-Straße 1-5 und in der Erich-Weinert-Straße 30-32 über ihre ebenerdig erreichbaren Fahrradabstellbereiche freuen. Hierfür wurden zusammen **57,6 T€** aufgewendet.



Balkonanbauten

Seit 2015 hat unsere Genossenschaft das Ziel möglichst alle Wohnungen mit einem Balkon, einer Terrasse bzw. einem mietereigenen Garten auszustatten. Dieses Ziel haben wir 2018 mit den Balkonanbauten in der Heinrich-Heine-Straße 44-47 vollständig erreicht. Hierbei wurden 18 alte und schmale Bestandsbalkone abgetragen und 48 neue und 1,80 m tiefe und 2,6 m bzw. 3,6 m breite Balkonanlagen neu errichtet.

Der Zuspruch der Bewohner im Rahmen einer kleinen Einweihung war überwältigend und zeigt, dass sich Bestandswohnungen mit planvollen Maßnahmen nachhaltig und überzeugend aufwerten lassen. Das Balkonanbauprogramm ist hiermit erfolgreich abgeschlossen und 124 Wohnungen verfügen seitdem über einen attraktiven, neuen Balkon. 2018 wurden hierfür Mittel in Höhe von **444,5 T€** aufgewendet.



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</u>			
Lfd. Reparaturen	254,9		
Leerstands-beseitigung	367,3		
Modernisierungen auf Nutzerwunsch	49,5		
Instandhaltungsrücklage für WEG	159,5		
Leitungs- und Stranganierung			
J.-R.-Becher-Straße 1-4	631,4		
B.-Brecht-Straße 9-12	105,7		
Heinrich-Heine-Straße 15-19	10,0		
Märkische Zeile 4-7	4,1		
Planung	12,3		
Treppenhausinstandsetzung			
J.-R.-Becher-Straße 1-4	99,0		
Instandsetzung Hauseingangsbereiche			
H.-Heine-Straße 48-51	4,6		
Erneuerung/Instandsetzung Gaskesselanlagen			
J.-R.-Becher-Straße 1-4	44,7		
Fontanestraße 8-10	30,0		
Goethestraße 31-34	3,8		
Instandsetzung Fassade/Sockelputz			
H.-Heine-Straße 44-47	28,3		
R.-Luxemburg-Straße 1-2	7,7		
B.-Brecht-Straße 13-16	11,3		
Brandschutzarbeiten Fontaneplatz 3-6	26,7		
Heizungsoptimierung Kirchsteig 56-57	17,0		
Dachbodendämmung H.-Heine-Straße 48-51	14,4		
Austausch von Gegensprechanlagen	40,0		
Balkonanbau H.-Heine-Straße 44-47		444,5	
Fahrradhaus G.-Hauptmann-Straße 1-5		31,1	
Fahrradhaus E.-Weinert-Straße 30-32		26,5	
	1.922,2	502,1	2.424,3
<u>Anlagen im Bau</u>			
Neubau Am Hockeyplatz 3-13		854,4	854,4
Gesamt	1.922,2	1.356,5	3.278,7

Mitgliederentwicklung

Folgende Mitgliederbewegung hat sich im Geschäftsjahr vollzogen:

	2018	2017
Mitglieder per 01.01.	1.745	1.734
Zugang	113	137
Abgang	-75	-126
Mitglieder per 31.12.	1.783	1.745

Die Zugänge ergeben sich aus:

Neuaufnahmen	100	119
Übertragungen	13	18

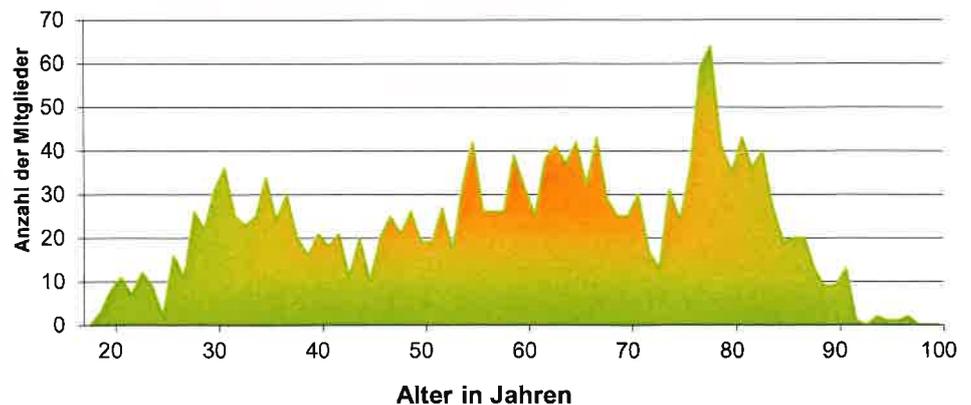
Die Abgänge ergeben sich aus:

Kündigungen	51	64
Todesfällen	8	16
Ausschlüssen	2	20
Übertragungen	14	26

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 38,0 T€ erhöht. Zum 31. Dezember 2018 sind 10.526 Anteile zu je 155,00 € gezeichnet worden. Das eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt 1.630,4 T€.

Altersstruktur

Die Alterspyramide in unserer Wohnungsgenossenschaft hat sich nur geringfügig verändert. Das Durchschnittsalter ist von 2017 mit 58,6 Jahren auf 59,0 Jahre in 2018 leicht angestiegen.



Personal

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

	2018		2017	
	voll beschäftigt	teilzeit- beschäftigt	voll beschäftigt	teilzeit- beschäftigt
kaufmännische Mitarbeiter	3	2	3	2
technische Mitarbeiter	2	1	2	1
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 417,7 T€ erhöht. Dabei ist auf der Aktiva-Seite das Anlagevermögen im langfristigen Bereich um 267,4 T€ gesunken, das Umlaufvermögen im mittel- und kurzfristigen Bereich erhöhte sich jedoch um 684,1 T€.

Im Anlagevermögen erfolgten im Bereich Wohnbauten und Geschäftsausstattung Aktivierungen in Höhe von 502,1 T€. Weiterhin werden Zugänge bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 11,3 T€ und bei den Anlagen im Bau in Höhe von 854,4 T€ ausgewiesen. Aufgrund der Abschreibungen in Höhe von 1.635,2 T€ verringerte sich das Anlagevermögen um 267,4 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 Erhöhung des Umlaufvermögens resultiert im Wesentlichen aus der Zunahme der flüssigen Mittel um 636,3 T€.

Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr um 716,2 T€ erhöht. Diese Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem im Geschäftsjahr erzielten Gewinn von 674,2 T€. Die Eigenkapitalsquote hat sich von 58,2 % auf 59,1 % in 2018 erhöht.

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

	31. Dezember	
	2018 T€	2017 T€
Altkredite	2.799,2	3.044,6
Bau- und Modernisierungskredite	18.727,2	18.957,1
Aufwendungsdarlehen	381,0	389,3
	21.907,4	22.391,0

In 2018 wurden 1.383,6 T€ planmäßige Tilgungen vorgenommen.

Die Rückstellungen beinhalten hauptsächlich die Instandhaltungskosten in Höhe von 220,0 T€, Altanschießer-Klagekosten in Höhe von 50,0 T€ und die Jahresabschluss-, Prüfungs-, Steuerberatungs- und Archivierungskosten in Höhe von 72,0 T€.

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvolumen (Bilanzvolumen) verringerte sich von 93,6 % im Vorjahr auf 92,5 %, der Anteil der langfristigen Finanzierung verringerte sich leicht von 97,8 % auf 97,5 % in 2017.

Die der Genossenschaft langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren zusätzlich zu den langfristigen Vermögenswerten noch 2.830,1 T€ im mittel- und kurzfristigen Bereich.

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

	2014 T€	2015 T€	2016 T€	2017 T€	2018 T€
Eigenkapital	30.794,2	31.763,2	32.370,2	32.978,7	33.701,1
	%	%	%	%	%
Eigenkapitalquote	61,6	58,8	56,0	58,2	59,1
	€/m ²				
Restschulden	234,27	267,37	292,63	275,19	268,91
Restbuchwerte der Gebäude	581,70	568,05	641,00	630,24	616,25

Die flüssigen Mittel zu den Bilanzstichtagen entwickelten sich wie folgt:

	<u>2018</u> T€	<u>2017</u> T€
Entwicklung des Finanzmittelbestandes		
Stand am 01.01.	3.114,9	3.729,9
Veränderung des Liquiditätssaldos	+ 636,3	- 615,0
Stand am 31.12.	<u><u>3.751,2</u></u>	<u><u>3.114,9</u></u>

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

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von T€ 674,2 ab.

Ertragslage 2018
Umsatzerlöse in T€



Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich auf 7.521,0 T€ erhöht. Hierbei ist die Erhöhung der Nettokaltmieten mit 73,8 T€ ausschlaggebend.

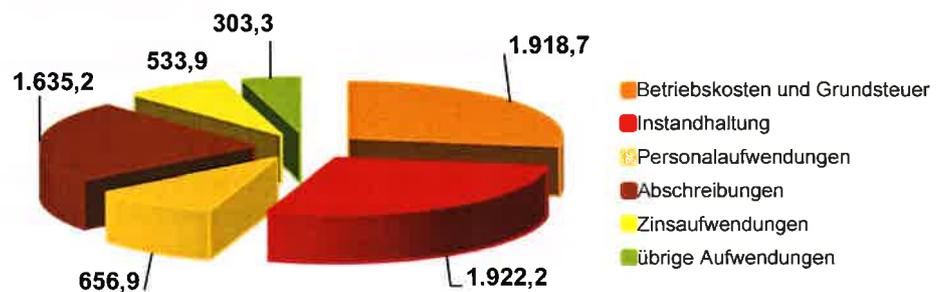
Der laufende Instandsetzungsaufwand betrug im Geschäftsjahr 1.922,2 T€, das sind 38,4 T€ mehr als im Vorjahr.

Der Personalaufwand hat sich durch die Einstellung von einem Auszubildenden und den tariflichen Anpassungen um 24,3 T€ erhöht.

Die Abschreibungen haben sich unwesentlich um 1,4 T€ verringert. Die Zinsaufwendungen konnten durch Prolongationen zu günstigen Konditionen und Zinsdepressionseffekten im Berichtszeitraum um 49,3 T€ gesenkt werden.

Die sonstigen Aufwendungen haben sich um 58,6 T€ verringert. Die höheren Aufwendungen im Vorjahr wurden durch die EDV-Umstellung verursacht.

Ertragslage 2018
Aufwendungen in T€



Auf der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 21.05.2019 wurde die Verwendung des Jahresüberschusses beraten und ein einstimmiger Beschlussvorschlag gefasst. Nach der Satzung § 39 wurde festgelegt 10% in die gesetzliche Rücklage, das sind 67,4 T€ und 269,7 T€ in andere Ergebnisrücklagen einfließen zu lassen. Der Bilanzgewinn wird mit 337,1 T€ ausgewiesen. Dieser Beschlussvorschlag wird am 19.06.2019 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.

Das Geschäftsjahr 2019 wird für die Genossenschaft durch das Neubauvorhaben „Am Hockeyplatz“ mit 6 Reihenhäusern und der erstmaligen Installation der Rauchwarnmelder in ca. 50 % des Wohnungsbestandes geprägt sein. Die Fertigstellung des neuen Wohnobjektes ist dabei für den Herbst 2019 geplant. Für diesen Neubau und der Anschaffung der Rauchwarnmelder sind Investitionen für 2019 von rd. 1.600 T€ geplant.

Die laufende Instandhaltung und die umfangreichen geplanten Strangsanierungen in den Bestandsgebäuden sind auch finanziell gesichert und erfolgen entsprechend der 10-Jahresplanung. Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind im Geschäftsjahr 2019 rd. 1.822 T€ geplant.

Die Genossenschaft erwartet für das Geschäftsjahr 2019 insgesamt eine stabile Unternehmensentwicklung. Im Geschäftsjahr wird von einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. 460 T€ ausgegangen.

2. Risiken und Chancen

Risikobericht

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 ungeplant auftretende Reparaturen im Bereich der Instandhaltung. Der demografische Wandel, dem auch unsere Genossenschaft sich in den nächsten Jahren verstärkt aus-gesetzt sieht, kann diese Risiken noch verstärken. Ein weiteres Risiko bilden Maßnahmen der Stadt, die die Wohnungsgenossenschaft mit zusätzlichen Kosten belasten, wie zum Beispiel die noch bestehende Regelung der Beteiligung an den Straßenausbaubeiträgen oder durch Ausweisung von zusätzlichen großen Arealen, die zur Bebauung mit Wohnungen geeignet sind, wie zum Beispiel der Bereich des Königsparks und damit ein Überangebot an Wohnraum in der Stadt schaffen würden.

Ebenso kritisch können sich aber auch regulatorische Eingriffe in den Wohnungsmarkt in Form von geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen auswirken. Als Beispiel seien hier die durchgeführte Kürzung der Modernisierungsumlage oder die Verschärfung der eingeführten „Mietpreisbremse“ genannt, die zu einer Schwächung der Wirtschaftsleistung führen können.

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 im 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 November 2018 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.

Chancenbericht

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.

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 Mittelrückfluss abgesichert. Die rechtliche Entwicklung bei den Altanschließergebühren öffnet bei einer vollständigen Rückzahlung die Perspektive eines zusätzlichen finanziellen Spielraums.

Die kurz- und langfristige Entwicklung der Genossenschaft ist im Feinplan 2019 und dem Finanz- und Erfolgsplan 2019 - 2028 festgelegt. Beide Pläne wurden mit dem Aufsichtsrat diskutiert und in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 22. Januar 2019 durch den Aufsichtsrat bestätigt.

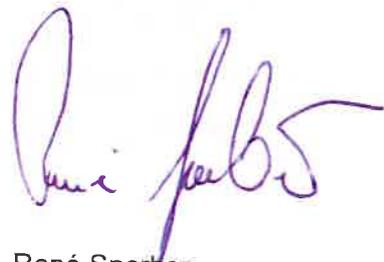
Zusammenfassend ist festzustellen, dass die derzeitige wirtschaftliche Situation unserer Genossenschaft die Solidität und Kontinuität der Geschäftsführung der Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG über Jahrzehnte widerspiegelt.

Königs Wusterhausen, den 22. Mai 2019



Ralf Kneller

Der Vorstand



René Sperber

Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG,
 Königs Wusterhausen
Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva	31.12.2018		31.12.2017
	EURO	EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		356,00	695,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	50.204.839,09		51.279.793,67
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	533.062,00		555.965,00
3. Grundstücke ohne Bauten	817.989,90		817.989,90
4. Andere Anlage, Betriebs- und Geschäftsausstattung	107.494,00		129.977,00
5. Anlagen im Bau	0,00		1.160,58
6. Bauvorbereitungskosten	<u>1.113.931,49</u>	52.777.316,48	259.535,89
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		<u>800,00</u>	<u>800,00</u>
		52.778.472,48	53.045.917,04
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.690.950,33		1.660.746,94
2. Andere Vorräte	<u>3.079,25</u>	1.694.029,58	5.074,52
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	7.354,89		12.637,26
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.020.148,90</u>	1.027.503,79	963.576,51
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.255.335,40	2.620.485,66
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
		<u>58.755.341,25</u>	<u>58.308.437,93</u>

Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG,
 Königs Wusterhausen
Bilanz zum 31. Dezember 2018

Passiva	31.12.2018		31.12.2017
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		54.870,00	72.385,00
2. der verbleibenden Mitglieder		1.630.445,00	1.592.470,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		<u>6.820,00</u>	<u>2.635,00</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	EURO	1.085,00	
(Vorjahresstichtag:	EURO	<u>155,00</u>)	
II. Kapitalrücklagen		4.857.157,18	4.853.157,18
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:	EURO	67.420,06	1.181.921,90
(Vorjahresstichtag:	EURO	<u>60.134,70</u>)	
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:	EURO	269.680,23	10.336.621,91
(Vorjahresstichtag:	EURO	<u>240.538,82</u>)	
IV. Bilanzgewinn		337.100,28	300.673,52
		<u>33.762.789,50</u>	<u>33.059.943,93</u>
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		357.240,00	308.162,10
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		16.690.813,21	17.051.436,67
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		5.226.389,41	5.339.571,89
3. Erhaltene Anzahlungen		2.182.869,64	2.168.990,86
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		28.250,08	24.433,44
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		483.805,02	338.061,84
6. Sonstige Verbindlichkeiten		<u>23.184,39</u>	<u>17.837,20</u>
davon aus Steuern:	EURO	2.333,18	
(Vorjahresstichtag:	EURO	<u>2.840,30</u>)	
		<u>58.755.341,25</u>	<u>58.308.437,93</u>

Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG,
Königs Wusterhausen
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	2018		2017
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	7.521.042,80		7.362.531,67
b. aus Betreuungstätigkeit	<u>11.800,81</u>	7.532.843,61	11.872,16
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		+ 30.203,39	+ 74.063,76
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		+ 0,00	+ 0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		+ 79.031,86	+ 142.977,62
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>- 3.778.669,98</u>	<u>- 3.712.209,61</u>
6. Rohergebnis		3.863.408,88	3.879.235,60
7. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	545.560,39		- 526.386,13
b. soziale Abgaben	<u>111.316,07</u>	- 656.876,46	- 106.226,01
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 1.635.210,14	- 1.636.550,52
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 249.580,37	- 315.211,37
10. Erträge aus Beteiligungen		+ 854,15	+ 860,91
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		+ 1.485,91	+ 4.811,21
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>- 533.957,43</u>	<u>- 583.272,49</u>
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		790.124,54	717.261,20
14. Sonstige Steuern		<u>- 115.923,97</u>	<u>- 115.914,16</u>
15 Jahresüberschuss		<u>674.200,57</u>	<u>601.347,04</u>

Anhang des Jahresabschlusses 2018

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 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 2018 haben sich folgende Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten ergeben:

<u>Zugänge</u>	<u>T€</u>
Balkonanbau H.-Heine-Straße 44-47	445,6
Fahrradhaus G.-Hauptmann-Straße 1-5	31,1
Fahrradhaus Erich-Weinert-Straße 30-32	26,5

Die im Laufe des Geschäftsjahres angeschafften Vermögensgegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** werden über 3 bis 10 Jahre abgeschrieben.

Im Posten **Anlagen im Bau** sind T€ 1.113,9 für den Neubau am Hockeyplatz enthalten.

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

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind T€ 965,6 noch nicht abgerechnete Betriebskosten, T€ 661,8 nicht abgerechnete Heiz- und Warmwasserkosten sowie T€ 63,6 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:

	<u>T€</u>
Instandhaltung	220,0
Altanschießer-Klagekosten	50,0
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	31,0
Interne Jahresabschluss- und Archivierungskosten	40,5
Sonstige	15,7
Gesamt:	357,2

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 periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten.

4. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2018	1.745	10.275
Zugänge	+ 113	+ 758
Abgänge durch Tod, Kündigung, Übertragung, Ausschluss	- 75	- 507
Stand am 31.12.2018	1.783	10.526

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich in 2018 um T€ 38,0 auf T€ 1.630,4 erhöht.

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen.

Mitarbeiter der Genossenschaft

Neben dem Vorstand waren durchschnittlich in 2018 beschäftigt:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Angestellte	3	2
technische Angestellte	2	1
	5	3

Des Weiteren arbeiten zwei geringfügig beschäftigte Personen für die Genossenschaft.

Mitglieder des Vorstandes

Ralf Kneller
René Sperber

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:

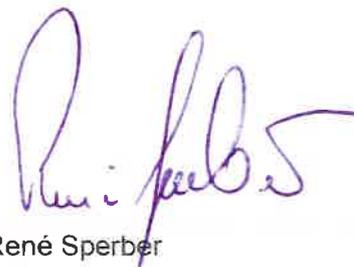
BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.
Lentzeallee 107
14195 Berlin

Königs Wusterhausen, den 22. Mai 2019



Ralf Kneller

Der Vorstand



René Sperber

Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG,
Königs Wusterhausen

Anlagenpiegel 31.12.2018

	Anschaffungs- bzw. Her- stellungskosten 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Anschaffungs- bzw. Her- stellungskosten 31.12.2018	Kumulierte Ab- schreibungen 01.01.2018	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Abschrei- bungen auf Abgänge	Kumulierte Ab- schreibungen 31.12.2018	Buchwert 31.12.2018	Buchwert 31.12.2017
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	33.895,42	0,00	0,00	0,00	33.895,42	33.200,42	339,00	0,00	33.539,42	356,00	695,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	74.487.177,92	57.582,65		445.621,59	74.990.382,16	23.207.384,25	1.578.158,82	0,00	24.785.543,07	50.204.839,09	51.279.793,67
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	784.335,65				784.335,65	228.370,65	22.903,00	0,00	251.273,65	533.062,00	555.965,00
3. Grundstücke ohne Bauten	817.989,90			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	37.036,56	37.036,56	0,00	0,00	37.036,56	0,00	0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	281.682,52	11.326,32	449,95	0,00	292.558,89	151.705,52	33.809,32	449,95	185.064,89	107.494,00	129.977,00
6. Anlagen im Bau (Bestand)	1.160,58	444.461,01		-445.621,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.160,58
7. Neubau	259.535,89	854.395,60	0,00	0,00	1.113.931,49	0,00	0,00	0,00	0,00	1.113.931,49	259.535,89
Summe Sachanlagen	76.668.919,02	1.367.765,58	449,95	0,00	78.036.234,65	23.624.496,98	1.634.871,14	449,95	25.258.918,17	52.777.316,48	53.044.422,04
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	76.703.614,44	1.367.765,58	449,95	0,00	78.070.930,07	23.657.697,40	1.635.210,14	449,95	25.292.457,59	52.778.472,48	53.045.917,04

Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG
Königs Wusterhausen

Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2018

(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	16.690.813,21 (17.051.436,67)	1.259.981,24 (1.194.789,37)	6.073.645,32 * (5.341.384,56)	9.717.810,11 (10.515.262,74)	16.681.048,21 (17.051.436,67)	Grundschuld und Verpfändung
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.226.389,41 (5.339.571,89)	114.891,95 (113.182,48)	477.184,67 (470.084,74)	4.634.312,79 (4.756.304,67)	5.226.389,41 (5.339.571,89)	Grundschuld
Erhaltene Anzahlungen	2.182.869,64 (2.168.990,86)	2.182.869,64 (2.168.990,86)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.250,08 (24.433,44)	28.250,08 (24.433,44)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	483.805,02 (338.061,84)	483.805,02 (338.061,84)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Sonstige Verbindlichkeiten	23.184,39 (17.837,20)	23.184,39 (17.837,20)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Verbindlichkeiten insgesamt	24.635.311,75 (24.940.331,90)	4.092.982,32 (3.857.295,19)	6.550.829,99 (5.811.469,30)	14.352.122,90 (15.271.567,41)	21.907.437,62 (22.391.008,56)	

* davon Sondertilgung

732.260,76

Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2018

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 Zweigen 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 2018 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 einer Aufsichtsratssitzung (Personalentwicklung Geschäftsstelle / Aufsichtsrat) ohne den Vorstand beraten und die notwendigen Beschlüsse gefasst.

In den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat wurde der Jahresplan für 2019 und der strategische Plan für die Jahre 2019 bis 2028 behandelt, beraten und beschlossen.

Am 26.03.2019 wurde die Auswertung und Feststellung zum Prüfungsbericht der durchgeführten Wirtschaftsprüfung für das Jahr 2017 festgestellt und bestätigt.

Im Vorfeld, am 30.11.2018, fand dazu das Prüfungsabschlussgespräch mit Herrn Feld – Wirtschaftsprüfer - und Herrn Willkomm – Prüfer im Prüfungsverband der BBU - in den Räumen der Geschäftsstelle statt.

Es wurde bestätigt, dass die Arbeitsprozesse in der Geschäftsstelle ordnungsgemäß und ohne Beanstandungen ablaufen und dass die Genossenschaft in sicheren finanziellen Verhältnissen arbeitet.

Auf der Aufsichtsratssitzung am 26.03.2019 wurde vom Vorstand der Jahresabschluss für das Jahr 2018 vorgestellt und vom Aufsichtsrat bestätigt. Dem Aufsichtsrat wurde der dazugehörige Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 vorgelegt. Im Ergebnis der Prüfung haben sich keine Einwände ergeben.

Die Genossenschaft hat das Geschäftsjahr 2018 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 2018 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 21.05.2019 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 und
- den Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 zu entlasten.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Mitarbeitern der Geschäftsstelle und allen ehrenamtlich Tätigen für die engagierte und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Berichtsjahr 2018.

Königs Wusterhausen, den 22. Mai 2019



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

Vorstand Ralf Kneller
René Sperber

**Prokuristin/
Rechnungswesen** Verena Buchholz

**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

