



TRAUMHAFTES WOHNEN GÜNSTIG

Teltower
Wohnungsbau-
genossenschaft eG

Geschäftsbericht
2020





Geschäftsbericht **2020**

1. Vorwort	4
2. Unternehmen, Organe und Mitglieder	7
2.1 Die derzeitige Struktur des Unternehmens	7
2.2 Die Organe der Genossenschaft	8

3. Lagebericht 2020	10
3.1 Geschäftsverlauf, Umsatzentwicklung, gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen	11
3.2 Darstellung der finanziellen und wirtschaftlichen Lage	13
3.2.1 Vermögenslage	13
3.2.2 Ertragslage	14
3.2.3 Finanzlage	15
Kapitalflussrechnung	16
3.3 Finanzierungsinstrumente und Finanzierungsmaßnahmen	17
3.4 Geschäftstätigkeit der Genossenschaft	17
3.4.1 Wohnungsbestand und Grundstückswesen	17
3.4.2 Vermietungssituation und Leerstand	18
3.4.3 Nutzungsgebühren und Betriebskosten	18
3.4.4 Planmäßige und außerplanmäßige Instandhaltung und Instandsetzung	19
3.4.5 Investition und Modernisierung	19
3.4.6 Personal, Mitgliederwesen und Geschäftsguthaben	20
3.4.7 Marketing	20
3.4.8 Beteiligungen	20
3.5 Chancen- und Risikobericht	20
3.6 Prognose - Ausblick auf das Geschäftsjahr 2021	23
3.7 Umweltschutzbericht	24
3.8 Tätigkeit der Organe	24
Anhang zum Jahresabschluss 2020	26

4. Zahlen und Fakten im Überblick das Geschäftsjahr 2020	34
--	----

5. Bericht des Aufsichtsrates 2020	40
--	----

6. Jahresabschluss 2020 vom 01.01. - 31.12.2020	42
6.1 Bilanz für das Geschäftsjahr	43
6.2 Gewinn- und Verlustrechnung	45
6.3 Anlagenspiegel	46
6.4 Verbindlichkeitspiegel	48
7. Versicherungsvermerk der gesetzlichen Vertreter	48

Vorwort zum Geschäftsbericht 2020



Angelika Eckhardt



Jan Petzold

Sehr geehrte Mitglieder,

Der Jahresabschluss 2020 liegt uns vor und wir freuen uns Ihnen auch in diesem Jahr die aktuellen Zahlen zu präsentieren.

Für das Geschäftsjahr 2020 kann unsere Wohnungsbaugenossenschaft ein positives Gesamtergebnis vorlegen. Unser Geschäftsverlauf ist bisher gekennzeichnet durch eine Vollvermietung, gute wirtschaftliche Jahresergebnisse und hohe Investitionsleistungen in Neubauvorhaben sowie Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekte. Durch die kontinuierliche Erneuerung und Aufwertung des Wohnungsbestandes kann die Wohnzufriedenheit der Mitglieder dauerhaft erhalten werden und die Genossenschaft auf eine solide und beständige Weise bestehen.

Dabei bleibt der prognostizierte gesellschaftliche Wandel mit einer älter werdenden Bevölkerung, zum Teil sinkenden Haushaltseinkommen und einer größeren sozialen Mischung als Strategie Thema für die TWG eG und erfordert für unsere Wohngebiete ganzheitliche Lösungen. Das schließt neben den Wohnungen auch die Gemeinschaftseinrichtungen und Außenanlagen mit ein.

Wir stehen dabei vor Aufgaben wie: Klimaveränderungen, altersgerechtes Umbauen, die Sicherheit und stabile Nachbarschaften erhalten, die Mobilität gewährleisten. Nachhaltigkeit ist dabei die Grundlage unseres Handelns. Wir finanzieren konservativ. Wir achten auf Risiken. Inzwischen auch auf Risiken, von denen wir bisher nichts geahnt hätten. Mit der Steuerung und Überwachung des Verhältnisses Eigenkapital zu Fremdkapital sichern wir

langfristig Spielräume für wirtschaftliches genossenschaftliches Wirken.

Die verantwortungsbewusste Mietenpolitik der Genossenschaften ist der beste Garant, dass wir in dieser vom Zuzug geprägten Stadt Teltow nicht zu den Mietpreistreibern zählen. Trotzdem muss auch die Genossenschaft Mieten moderat anpassen um die Kostenentwicklungen im Bau- und Wohnungswesen aufzufangen.

Der sich seit 2020 weltweit ausbreitende Coronavirus (COVID-19) hat nicht nur in Deutschland eine Pandemie mit Folgeschäden auf der ganzen Welt ausgelöst, er führte und führt zu deutlichen Einschnitten sowohl im Sozialen als auch im Wirtschaftsleben.

Durch die Pandemie ergeben sich Risiken, für die wir Lösungen finden mussten und fanden. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen. Risiken aus Mietzahlungsrückständen.

Dennoch hat die Genossenschaft in 2020 vorrangig die Bauvorhaben „Aufzugsanbau und Dachgeschossausbau Käthe-Niederkirchner-Straße 3 a-e und 5 a-e“ planerisch weiter vorangetrieben. Planungs- und Ingenieurleistungen wurden in Anspruch genommen und organisatorische Abläufe vorbereitet. Diese Bauvorhaben sollten in den Jahren 2022 und 2023 realisiert werden. Wegen immens steigender Bau- und Weltmarktpreise ist das Bauvorhaben im Mai 2021 gestoppt worden. Sobald hier vertretbare Wirtschaftlichkeit erzielt werden kann, wird der Bau begonnen.

Ein weiteres Projekt war der Beginn der Umgestaltung der gesamten Außenanlagen im Striewitzweg 31-49. Dazu wurden nach der Coronabedingten Pause in 2020 begleitende Instandsetzungsarbeiten ausgeführt. In 2021 ist das Projekt Blühwiesen und Außenanlagen Striewitzweg im Frühjahr nun fast beendet und fertiggestellt.

Was bisher nicht eingetreten ist, ist ein wesentlicher Anstieg von Mietausfällen.

Wir sind uns dabei unserer besonderen Verantwortung für die Mitglieder, unsere Mitarbeiter und unseres satzungsgemäßen Auftrages bewusst.

Hauptschwerpunkt war im Jahr 2020 die Aufrechterhaltung eines funktionierenden Geschäftsbetriebes auch unter den besonderen Bedingungen des Corona-Lockdowns.



Das Jahr 2020 war für die Mitarbeiter der TWG eG ein organisatorisch anstrengendes und trotzdem arbeitsreiches Geschäftsjahr. Viele Abläufe im Unternehmen wurden digital neu geregelt, die Akten unserer Verwaltung zum Zugriff im mobilen Arbeiten gescannt, die Mitarbeiter in alle erdenklichen Hygienekonzepte einbezogen, die Mitglieder in dieser Pandemiezeit nach allen Kräften und mit viel Abstand betreut.

Dazu gehörten auch die rechtzeitige Beschaffung der notwendigen Technik und die Bereitstellung der Kommunikationsmöglichkeiten für das monatelange Arbeiten im Homeoffice sowie die Organisation von Schutzmaßnahmen für die weiter tätigen Handwerker der TWG eG. Trotz des eingeschränkten Kontakts zu Mietern, Interessenten und Firmen, konnte die Genossenschaft ihren Aufgaben und Verpflichtungen nachkommen.

Bevor Sie tiefer in das Zahlenwerk tauchen, lassen Sie uns auch in diesen besonderen Zeiten, unseren Dank für das entgegengebrachte Vertrauen im abgelaufenen Geschäftsjahr allen gegenüber aussprechen, die uns bei unseren Vorhaben und Planungsumsetzungen unterstützten. Dieser Dank gilt besonders unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Vertretern und Ersatz-Vertretern, unserem Aufsichtsrat, den Geschäftspartnern, der Stadt Teltow und unseren vielen Genossenschaftsmitgliedern. Lassen Sie uns nun auf bessere Bedingungen in den kommenden Jahren hoffen und gemeinsam unsere Unternehmensentwicklung gestalten und Perspektiven am Teltower Wohnungsmarktes nutzen.

Wir freuen uns darauf, unseren Mitgliedern und die, die es werden wollen, ansprechende und funktionale Wohnungen in einem lebenswerten Umfeld zur Verfügung zu stellen. Was wir im Geschäftsjahr 2020 erreicht haben, sehen Sie auf den folgenden Seiten dieses Geschäftsberichtes.

Ihr Vorstand der TWG eG

Angelika Eckhardt

Jan Petzold



Einleitung



2. Unternehmen, Organe und Mitglieder

2.1 Die derzeitige Struktur des Unternehmens

gegründet am 05.05.1955		
	2020	2019
Anzahl der eigenen Wohn- und Geschäftseinheiten:	2.162	2.162
davon Wohnungen:	2.154	2.154
davon Gewerberäume:	8	9
Anzahl der eigenen PKW/Motorradstellflächen:	1.244	1.234
Anzahl der eigenen Garagen:	27	25
Anzahl der eigenen Pachtgrundstücke / Mietergärten:	21	21
Anzahl der fremdverwalteten Wohnungen:	1	1
Anzahl der fremdverwalteten Kfz-Stellplätze:	1	1
Anzahl der Mitglieder zum 31.12.:	2.317	2.313
Kennzahlen der Genossenschaft	2020	2019
Bilanzsumme	89,11 Mio. €	91,26 Mio. €
Anlagevermögen	83,15 Mio. €	84,60 Mio. €
Eigenkapital	37,79 Mio. €	36,60 Mio. €
Eigenkapitalquote	44,0 % *	41,5 % *
	*) In Bezug auf Bilanzvolumen nach Vermögenslage	*) In Bezug auf Bilanzvolumen nach Vermögenslage
Jahresüberschuss	1.301,30 T €	261,03 T €
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	12,87 Mio. €	12,45 Mio. €
aus der Betreuungstätigkeit	2,64 T €	9,73 T €
aus sonstigen Erlösen	140,13 T €	212,90 T €

2.2 Die Organe der Genossenschaft zum 31.12.2020

Mitglieder: Unserer Genossenschaft gehörten 2.317 Mitglieder per 31.12.20 an.

Vertreter: 57 Vertreter stellen das Bindeglied zwischen unseren Mitgliedern und der Verwaltung dar. Die Vertreter nehmen die Mitgliedsrechte nach Gesetz und Satzung wahr und wählen:

Mitglieder des Aufsichtsrates

Torsten Trautmann	Vorsitzender	ganzjährig
Frank Look	stellv. Vorsitzender	ganzjährig
Dirk Pagels		ganzjährig
Bernd Neßel		ganzjährig
Dieter Deppe		bis 11.08.2020
Ilona Teichert	Schriftführerin	ganzjährig
Helmut Tietz		ganzjährig
Corinna Kaiser		ganzjährig
Susanne Grudda		ganzjährig
Mike Suchowski		ab 11.08.2020

Finanzausschuss

Torsten Trautmann (als AR-Vorsitzender)	ganzjährig
Frank Look - Vorsitzender der Kommission	ganzjährig
Ilona Teichert	ganzjährig
Corinna Kaiser	ganzjährig

Technik / Wirtschaft

Susanne Grudda	Vorsitzende der Kommission	ganzjährig
Torsten Trautmann	(als AR-Vorsitzender)	ganzjährig
Bernd Neßel		ganzjährig
Dirk Pagels		ganzjährig
Helmut Tietz		ganzjährig
Mike Suchowski		ab 11.08.2020

Mitglieder des Vorstandes

Angelika Eckhardt	Kaufmännischer Vorstand	ganzjährig
Jan Petzold	Technischer Vorstand	ganzjährig

Hinweis:

Die aktuelle Zusammensetzung des Aufsichtsrates, des Vorstandes und der Mitarbeiter/innen der TWG eG sowie die Vertreter finden Sie auf der Homepage: www.twg-eg.de





Lagebericht



3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen, Geschäftsverlauf und Umsatzentwicklung

Die deutsche Wirtschaft ist nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten. Die Krise umfasst eine größere Anzahl an Ländern und es ist unklar, ob nicht noch mit weiteren Infektionswellen zu rechnen ist. Eine Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist momentan mit hoher Unsicherheit behaftet. Die Corona-Pandemie hinterließ 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen, nur das Baugewerbe legte zu.

Der 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland endete ebenfalls in der Corona Krise. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr in Deutschland um 0,9 % auf 5,9 %, im Land Brandenburg um 0,4 % auf 6,2 % im Jahresdurchschnitt. Auch die Einkommen haben sich entsprechend negativ entwickelt.

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. Sie dämpften aber nicht den Preisanstieg, der mit 3,3 % immer noch spürbar ist. (2019 5,7 %)

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. Zurückzuführen ist dieser erste reale Rückgang seit sieben Jahren wohl vor allem auf Umsatzrückgänge in der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher keine signifikanten Mietrückstände feststellbar. Trotzdem beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2020 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 0,6 %. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,4 % deutschlandweit und 1,6 % im Land Brandenburg lagen die Nettokaltmieten über der allgemeinen Inflationsentwicklung.

Für das erste Halbjahr 2020 meldete das Statistische Landesamt einen Rückgang der Brandenburger Wirtschaftsleistung um 4,9 %. Nichts desto trotz: Die brandenburgischen Städte unterscheiden sich in ihrer wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungsdynamik, vor allem aufgrund ihrer Lage und Verkehrsanbindung. Zentraler Ansatz, um die Städte des Landes für kommende Generationen zukunftsfähig zu gestalten, war und ist eine integrierte Stadtentwicklungspolitik. Rund 60 Städte im Land Brandenburg verfügen inzwischen über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK). So auch Teltow.

Die Stadt Teltow ist ein attraktiver Standort für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft und nahm im Land Brandenburg in nahezu allen wirtschaftsrelevanten Bereichen Spitzenpositionen ein. Diese wirtschaftliche Stärke und die gute Anbindung durch den öffentlichen Nahverkehr an das direkt angrenzende Berlin werden mit dazu beitragen die Auswirkungen der Corona Krise zu bewältigen.

Für das Jahr 2020 verzeichnet die Genossenschaft wieder ein positives Ergebnis. Sie ist am Wohnungsmarkt Teltow und Umgebung ein fest etabliertes und anerkanntes Unternehmen. Die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen ist nach wie vor sehr hoch.

Hauptschwerpunkt war im Jahr 2020 die Aufrechterhaltung eines funktionierenden Geschäftsbetriebes auch unter den besonderen Bedingungen des Corona-Lockdowns. Dazu gehörten die rechtzeitige Beschaffung der notwendigen Technik und die Bereitstellung der Kommunikationsmöglichkeiten für das monatelange Arbeiten im Homeoffice ebenso, wie die Organisation von Schutzmaßnahmen für die weiter tätigen gewerblichen Mitarbeiter. Trotz des eingeschränkten Kontakts zu Mietern, Interessenten und Firmen, konnte die Genossenschaft ihren Aufgaben und Verpflichtungen nachkommen.

Neben den regelmäßigen Instandhaltungsaufgaben wurde die dringende Erneuerung der Wasser- und Abwassersysteme intensiv fortgeführt.

Im Geschäftsjahr stiegen die Gesamtumsatzerlöse um 3,36 %. Darunter erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr um 431,2 T€ auf 12.873,5 T€. Zu berücksichtigen ist dabei die erstmalig ganzjährige Vermietung des Neubaus in der Albert-Wiebach-Straße 6 a-b.

Die durchschnittliche Leerstandsquote betrug 1,17 %. Zum Bilanzstichtag lag der Leerstand bei 1,44 %.

3.2 Darstellung der finanziellen und wirtschaftlichen Lage

3.2.1 Vermögenslage

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
<u>Langfristiges Vermögen</u>					
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	83.146,8	96,8	84.594,0	95,4	-1.447,2
Finanzanlagen	0,8	0,0	0,8	0,0	0,0
	83.147,6	96,8	84.594,8	95,4	-1.447,2
<u>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</u>					
Übriges Vorratsvermögen	62,0	0,1	67,9	0,1	-5,9
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	294,4	0,3	330,6	0,3	-36,2
Liquide Mittel	2.364,1	2,8	2.787,7	4,2	-423,6
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	17,2	0,0	9,2	0,0	8,0
	2.737,7	3,2	3.195,4	4,6	-457,7
Bilanzvolumen	85.885,3	100,0	87.790,2	100,0	-1.904,9
Passiva					
<u>Langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	37.782,6	44,0	36.458,2	41,3	1.324,4
Rückstellungen	6,4	0,0	6,3	0,0	0,1
Fremdkapital	46.122,2	53,7	48.998,0	55,8	-2.875,8
	83.911,2	97,7	85.462,5	97,1	-1.551,3
<u>Mittel- und kurzfristiges Kapital</u>					
Rückstellungen	555,5	0,6	427,3	0,3	128,2
Verbindlichkeiten	1.418,6	1,7	1.900,4	2,6	-481,8
Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	1.974,1	2,3	2.327,7	2,9	-353,6
Bilanzvolumen	85.885,3	100,0	87.790,2	100,0	-1.904,9

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	31.12.2020	31.12.2019
	T€	T€
Bilanzsumme	89.111,0	91.256,4
Unfertige Leistungen mit erhaltenen Anzahlungen	-3.225,7	-3.466,2
Bilanzvolumen laut Vermögenslage	85.885,3	87.790,2

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich ausgeglichen dar: Zum Bilanzstichtag waren die langfristigen Vermögenswerte der Genossenschaft (83,1 Mio. €) durch die ihr langfristig zur Verfügung stehenden Mittel (83,9 Mio. €) finanziert.

Eigenkapitalquote

Die Eigenkapitalquote, bezogen auf das Bilanzvolumen, erhöhte sich 2020 um 2,5 % Punkte auf 44,0 %. Der Mittelwert des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. für Unternehmen gleicher Größe in Brandenburg lag 2019 bei 46,8 %.

3.2.2 Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	Jahr 2020		Jahr 2019		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	12.873,5	100,4	12.442,3	96,7	431,2
Andere Umsatzerlöse und Erträge	196,2	1,5	280,5	2,2	-84,3
Bestandsveränderung	-240,5	-1,9	144,7	1,1	-385,2
	12.829,2	100,0	12.867,5	100,0	-38,3
Betriebskosten und Steuern	3.223,9	25,1	3.512,9	27,3	-289,0
Instandhaltungsaufwand	2.131,2	16,6	2.631,7	20,5	-500,5
Personalaufwendungen	1.954,3	15,2	1.979,7	15,4	-25,4
Abschreibungen	2.136,4	16,7	2.066,2	16,1	70,2
Zinsaufwendungen	1.463,5	11,4	1.662,3	12,9	-198,8
Übrige Aufwendungen inkl. Steuern vom Einkommen und Ertrag	621,0	4,9	745,9	5,8	-124,9
	-11.530,3	89,9	-12.598,7	98,0	1.068,4
Betriebsergebnis	1.298,9	10,1	268,8	2,0	1.030,1
Finanzergebnis	8,8		1,8		7,0
Steuern	6,4		9,6		-3,2
Jahresergebnis	1.301,3		261,0		1.040,3

Das Geschäftsjahr 2020 beendete die Genossenschaft mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 1.301,3 T€. Die Erträge wurden hauptsächlich durch die langfristige Vermietung des eigenen Bestandes erwirtschaftet.

Die Sonstigen Erträge wurden maßgeblich durch die Erstattungen nach dem AAG durch die Krankenkassen über 51,1 T€, Rückstellungsaufösungen über 31,0 T€ und die Erträge aus Vorjahren über 20,4 T€ generiert.

Der Rückgang bei den Personalkosten resultierte aus längeren Krankheitsausfällen.

Der Zinsaufwand reduzierte sich im Geschäftsjahr um 198,8 T€ auf 1.463,5 T€.

Die Abschreibungen lagen bei 2.136,4 T€ (Vorjahr 2.066,2 T€). Davon entfielen auf die Wohngebäude 1.955,9 T€.

Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sanken von 662,6 T€ in 2019 auf 557,2 T€ im Geschäftsjahr. Der Aufwand für Aktivitäten im genossenschaftlichen Leben betrug 28,3 T€.

Es fielen Erlösschmälerungen von insgesamt 109,6 T€ (Vorjahr 224,2 T€) an. Darunter lagen der Instandsetzungsleerstand bei 108,2 T€ (Vorjahr 134,7 T€) und die Mietminderungen bei 1,5 T€ (Vorjahr 89,4 T€). Im Vorjahr waren noch ein erheblich höherer Instandsetzungsleerstand durch 35 Bestandsumzüge in den fertiggestellten Neubau und hohe Mietminderungen im Zuge des Projektes „Aufzugsanbau in der Wohnanlage Mahlower Straße 110 -116“ zu verzeichnen.

Das prozentuale Niveau der Erlösschmälerungen im Verhältnis zu den Sollmieten lag im Geschäftsjahr bei 1,15 %.

3.2.3 Finanzlage

Zum Bilanzstichtag stand der Genossenschaft ein Finanzmittelbestand von 2.364,1 T€ (Vorjahr 2.787,7 T€) zur Verfügung. Hierin waren 86,1 T€ Kapitaldienst aus dem Dezember 2020 mit Bankeinzug im Januar 2021 enthalten. Demnach betrug der effektive Finanzmittelbestand 2.278,0 T€ (Vorjahr 2.700,9 T€). Die Liquiditätsentwicklung der Genossenschaft ist stabil. Allen Zahlungsverpflichtungen wurde termingerecht nachgekommen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen wird durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert.

Kapitalflussrechnung vom 01.01.-31.12.2020

	Jahr 2020	Jahr 2019
	T€	T€
<u>Laufende Geschäftstätigkeit</u>		
Periodenergebnis	1.301,3	261,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.136,4	2.066,2
Veränderungen der Rückstellungen	159,3	192,9
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-25,6	12,4
Veränderungen im Umlaufvermögen einschließlich		
einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	33,6	-57,0
Veränderungen kurzfristiger Passiva	-481,0	-427,3
Sonstige Beteiligungserträge	-8,4	-1,1
Zinsaufwendungen	-0,3	-0,5
Zinserträge	1.466,5	1.713,7
Gewinne/Verluste aus Abgängen von Anlagevermögen	0,0	0,0
Ertragssteueraufwand	6,4	9,6
Ertragssteuerzahlungen	-12,1	-29,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.576,1	3.740,8
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagevermögen	0,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-689,2	-3.403,7
Erhaltene Beteiligungserträge	8,4	1,1
Erhaltene Zinsen	0,3	0,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-680,5	-3.402,1
Veränderung der Geschäftsguthaben der verbleibenden		
Mitglieder	23,1	46,5
Auszahlungen für planmäßige Tilgung von Krediten	-3.375,8	-3.166,6
Gezahlte Zinsen	-1.466,5	-1.713,7
Neuaufnahme von langfristigen Darlehen	500,0	3.626,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-4.319,2	-1.207,3
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-423,6	-868,6
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.287,7	3.156,3
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.864,1	2.287,7
<u>Zusammensetzung Finanzmittelbestand</u>		
Sonstige Vermögensgegenstände	2.364,1	2.787,7
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	-500,0	-500,0
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten	1.864,1	2.287,7
	2.364,1	2.787,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.576,1	3.740,8
Gezahlte Zinsen	-1.466,5	-1.713,7
Planmäßige Tilgung	-3.375,8	-3.166,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	-266,2	-1.139,5

3.3 Finanzierungsinstrumente und Finanzierungsmaßnahmen

Die Genossenschaft verzeichnete zum 31.12.2020 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern in Höhe von 46,7 Mio. €. Davon entfielen 46,1 Mio. € auf langfristige Darlehen und 0,6 Mio. € auf kurz- und mittelfristig fällige Zinsen und Tilgungsleistungen. Die Ausgaben für die Darlehenstilgung lagen bei 3,4 Mio. € und für Zinsen und zinsähnlichen Aufwand bei 1,5 Mio. €.

Es wurde ein Neudarlehen über 0,5 Mio. € zur Finanzierung der Planungsleistungen für die baugleichen Investitionsvorhaben „Aufzugsanbau und Dachgeschossausbau Käthe-Niederkirchner-Straße 3 a-e und 5a-e“ aufgenommen.

Darüber hinaus hat die Genossenschaft zwei Darlehen bei der Deutschen Kreditbank über 1,8 Mio. € mit 10-jährigen Laufzeiten und sehr guten Zinseinsparungen prolongiert.

Der Kreditrahmenvertrag über 500,0 T€ bei der DKB wurde weiterhin in Anspruch genommen.

Weitere Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte bestanden zum Bilanzstichtag mit Ausnahme branchenüblicher Forderungen und Geldanlagen nicht.

3.4 Geschäftstätigkeit der Genossenschaft

3.4.1 Wohnungsbestand und Grundstückswesen

Der von der Genossenschaft verwaltete Immobilienbestand stellte sich per 31.12.2020 wie folgt dar

	Wohnungen	Pkw-Stellplätze	Garagen	Gewerbereinheiten
Bestand gesamt	2.155	1.245	27	8
Wohnfläche gesamt	124.127,62			672,96 m2
Davon im Eigenbestand	2.154	1.244	27	8
Wohnfläche Eigenbestand	124.056,97			672,96 m2
Davon Fremdbestand	1	1		
Wohnfläche Fremdbestand	70,65 m2			

Im Geschäftsjahr wurden 10 Stellplätze in den verwalteten Bestand übernommen, die direkt nach ihrer Fertigstellung im Jahr 2016 im Zuge des Ausbaus der Ruhlsdorfer Straße der Stadt Teltow vorläufig überlassen wurden.

Auf dem Garagenhof in der Käthe-Niederkirchner-Straße kaufte die Genossenschaft nach der Beendigung zweier Pachtverträge für Garagenland die auf dem Pachtland stehenden Garagen.

3.4.2 Vermietungssituation und Leerstand

Die Fluktuationsrate lag im Berichtsjahr bei 6,23 % (Vorjahr 6,78 %). Es wurden 134 Nutzungsverträge beendet (Vorjahr 146) und 127 neue Nutzungsverträge abgeschlossen (Vorjahr 216). Hierbei ist die zusätzliche Vermietung des Neubaus in der Albert-Wiebach-Straße 6 a-b im Vorjahr zu berücksichtigen. Die nachfolgend aufgeführten Gründe für einen Auszug wurden ermittelt:

Grund	2020	2019
Todesfall	20	14
fristlose Kündigung	4	3
Umzug im Bestand	41	50
Pflegeheim/gesundheitsbedingt	15	22
Hausbau-/kauf	4	8
Arbeitsplatzwechsel	8	7
familiäre Gründe	18	27
Wohnung zu groß/klein/zu hoch gelegen	5	8
Lärmbelästigung/Mieterverhalten	2	7
Auflösung Gäste-WE/eigene Nutzung	0	0
andere Gründe	0	0
Gesamt	134	146

Zum 31.12.2020 betrug der Leerstand 1,44 %. Es waren 31 Wohneinheiten (Vorjahr 23) betroffen. Zum 31.03.2021 liegt der Leerstand ebenfalls bei 31 Wohneinheiten.

3.4.3 Nutzungsgebühren und Betriebskosten

Die Sollmieten (Nettokaltmiete) für Wohnraum stiegen um 123,2 T€ auf 9.085,6 T€ (Vorjahr 8.962,4 T€). Diese resultieren aus Neuvermietungszuschlägen und in 2020 ganzjährig wirksamen Mieterhöhungen aus dem Vorjahr. Die durchschnittliche Nettokaltmiete erhöhte sich dadurch von 6,02 €/m² in 2019 auf 6,11 €/m² in 2020.

Zum 31.12.2020 beliefen sich die Forderungen aus Mieten und Betriebskostenabrechnungen auf 120,2 T€ (Vorjahr 109,3 T€). Sie beinhalteten 108,1 T€ Forderungen aus Sollmieten und 12,1 T€ Forderungen aus Betriebskostenabrechnungen. Es erfolgten Wertberichtigungen zu diesen Forderungen in Höhe von 83,9 T€. Davon entfielen 82,0 T€ auf Einzelwertberichtigungen, wobei 77,8 T€ noch aus Vorjahren resultieren. Zum 31.03.2021 wurden Mietforderungen in Höhe von 113,6 T€ registriert. Nach Wertberichtigung verbleiben 31,7 T€.

Die Betriebskosten gesamt sanken im Geschäftsjahr um 286,5 T€ auf 3.320,4 T€. Der Hauptanteil an der Verminderung mit 180,0 T€ resultiert aus der Kündigung des Versorgungsvertrag Kabelfernsehen mit der Tele Columbus GmbH (Pyr) zum 31.03.2020. Die Versorgung erfolgt seit dem 01.4.2020 über den regionalen Anbieter RFT kabel Brandenburg GmbH. Dieser Vertrag verfolgt das Modell eines Gestattungsvertrages, d. h. RFT schließt direkt mit den Mietern Einzelverträge, kann bei Bedarf auch Zusatzleistungen einbeziehen und wickelt

alle Zahlungsmodalitäten selbst ab. Die Mieter zahlen die Gebühren direkt an RFT und dementsprechend entfällt diese Kostenart ab dem 01.04.2020 aus den Betriebskosten der Genossenschaft.

Zum 31.12.2019 lief der Wärme-Contracting-Vertrag für 622 Wohnungen mit der Techem Contracting GmbH aus, eine weitere Verlängerung wurde nicht vereinbart. Ab dem 01.01.2020 werden diese Wohnungen nun ebenfalls von der Fernwärme Teltow GmbH versorgt, die auch die Heizstationen übernahm. Insgesamt konnte bei den Heiz- und Warmwasserkosten dadurch eine Einsparung von 138,4 T€ erreicht werden.

Die umlegbaren Betriebskosten sanken von durchschnittlich 2,34 €/m² im Jahr 2019 auf 2,18 €/m² im Jahr 2020. Dabei lag der Anteil der kalten Betriebskosten bei 1,42 €/m² und der Heiz- und Warmwasserkosten bei 0,76 €/m². Die nicht umlegbaren Betriebskosten verringerten sich um 36,5 T€ auf 57,9 T€.

3.4.4 Planmäßige und außerplanmäßige Instandhaltung und Instandsetzung

Für die Instandhaltung/Instandsetzung, nicht aktivierte Modernisierungen und den Regiebetrieb (einschließlich verrechneter Verwaltungsgemeinkosten) lagen die Ausgaben im Geschäftsjahr bei insgesamt 3.025,4 T€ (Vorjahr 3.522,9 T€).

Im Vorjahr mussten mit dem Umzug von Bestandsmieter in den Neubau innerhalb kürzester Zeit 35 Wohnungen zusätzlich zum normalen Fluktuationsleerstand in die Instandhaltung übergeben werden, was zu ca. 500,0 T€ Mehraufwand führte.

Im eigenen Regiebetrieb beschäftigte die Genossenschaft zum Bilanzstichtag 6 Handwerker in den Gewerken Maler/Fußbodenleger und Heizung/Sanitär.

Neben der laufenden Instandhaltung wurden folgende Sondermaßnahmen umgesetzt:

1. Sanierung Schmutzwasser-Gebäudeanschlüsse- u. Kanal Mahlower Straße 119,
2. Sanierung Schmutzwasser-Gebäudeanschlüsse Mahlower Straße 117 und Lieselotte-Herrmann-Straße 1,
3. Sanierung Abwasser- u. Regenwasserleitungen Striewitzweg 31-49,
4. Erneuerung Gehweg Albert-Wiebach-Straße 5-7.

Die Durchschnittskosten für Instandhaltung/Instandsetzung inkl. nicht aktivierter Modernisierung lagen 2020 bei 24,05 €/m². Der Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen e.V. ermittelte für Wohnungsunternehmen mit gleicher Größenordnung für das Jahr 2019 einen durchschnittlichen Vergleichswert von 18,53 €/m².

3.4.5 Investition und Modernisierung

Die Genossenschaft hat 2020 vorrangig die Bauvorhaben „Aufzugsanbau und Dachgeschossausbau Käthe-Niederkirchner-Straße 3 a-e und 5 a-e“ weiter vorangetrieben. Insbesondere Planungs- und Ingenieurleistungen wurden in Anspruch genommen und organisatorische Abläufe vorbereitet. Diese Bauvorhaben sollen in den Jahren 2022 und 2023 realisiert werden.

Ein weiterer Aspekt war der Beginn der Umgestaltung der gesamten Außenanlagen im Striewitzweg 31-49. Dazu wurden auch begleitende Instandsetzungsarbeiten ausgeführt, siehe unter 3.4.4 Punkt 3.

3.4.6 Personal, Mitgliederwesen und Geschäftsguthaben

In der Genossenschaft waren am 31.12.2020 zwei Vorstandsmitglieder, eine Prokuristin, 18 Mitarbeiter in der Verwaltung, 3 Hauswarte, 6 Handwerker und ein Auszubildender beschäftigt. Die Mitarbeiter werden entsprechend ihres individuellen Bedarfs sowie eingetretener rechtlicher oder wirtschaftlicher Veränderungen geschult.

Zum Bilanzstichtag waren 2.317 Mitglieder registriert (Vorjahr 2.313). Im Geschäftsjahr erfolgten 92 Abgänge (Vorjahr 101) und 96 Beitritte (Vorjahr 120). Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrugen am Bilanzstichtag 3.625,3 T€ (Vorjahr 3.602,2 T€).

3.4.7 Marketing

Die Genossenschaft stellt den Mitgliedern auf der Web-Site und über Hausaushänge umfangreiche Informationen über aktuelle Themen zur Verfügung. Neue Interessenten finden auf der Web-Site alles Wissenswerte rund um die Genossenschaft.

Aufgrund der gravierenden Auswirkungen der Corona-Pandemie erfolgte 2020 die Betreuung unserer Mitglieder und die Organisation des genossenschaftlichen Lebens unter schwierigen Bedingungen. So mussten Angebote wie das Tanzcafé, der Schneiderkurs, der Malzirkel oder der Yoga Kurs stark eingeschränkt bzw. komplett abgesagt werden. Auch das geplante große Fest zum 65-jährigen Bestehen der Genossenschaft fiel aus.

Auch für unsere langjährigen Partner Qualitas und Malteser war das Agieren in den Wohngebieten kompliziert. Von unserem Mitgliederheft erschien lediglich eine Ausgabe im Mai, um die Mitgliedern ausführlich über die Verfahrensweise der Verwaltung und Mitgliederbetreuung während der Pandemie zu informieren. Aktuelle Änderungen wurden zeitnah über Hausaushänge direkt zu den Mitgliedern gebracht.

Die intensive Zusammenarbeit mit der Stadt Teltow und den Teltower Unternehmen war der Genossenschaft auch 2020 sehr wichtig. Lokale Termine, Tagungen und offiziellen Veranstaltungen wurden jedoch aufgrund der Umstände durch die Corona-Pandemie weitestgehend vermieden.

3.4.8 Beteiligungen

Im Geschäftsjahr 2003 meldete die Genossenschaft für das Tochterunternehmen Wohnungs-Immobilien-Betreuungsgesellschaft mbH (W.I.B.) die Insolvenz an. Das Insolvenzverfahren wurde im Geschäftsjahr beendet. Die Beteiligung ist damit erloschen.

3.5 Chancen- und Risikobericht

Das Berliner Umland ist seit vielen Jahren für viele Wohnungssuchende sehr attraktiv. Dies führt zu einer anhaltend hohen Nachfrage nach bezahlbarem, modernem und barrierefreiem Wohnraum in der Region Teltow und von dieser Entwicklung profitiert die Genossenschaft auch weiterhin.

Für die nächsten drei Jahre sind weitere nachträgliche Aufzugsanbauten mit gleichzeitiger Wohnraumerweiterung durch den Ausbau der jeweiligen Dachgeschosse im Wohngebiet Neue Wohnstadt geplant. Danach wird das Projekt im Flussviertel fortgesetzt. Parallel dazu laufen bereits vorbereitende Planungen für den nächsten Neubau auf den Grundstücken der TWG eG am Ruhlsdorfer Platz.

Darin sieht die Genossenschaft erhebliche Chancen für die Aufwertung und den Ausbau des Bestandes und die Gewinnung neuer Mitglieder. Risiken sind hierbei im Vorhandensein von Baukapazitäten und der Entwicklung von Baukosten zu sehen. Dabei wird die TWG eG mit variablen Zeitplanungen agieren um die Machbarkeit in der Hochphase zu prüfen oder zeitliche Verschiebungen vorzusehen.

Zur Finanzierung dieser Bauplanung werden Neukreditaufnahmen und die durch Neubau/Ausbau erzielten Mietmehreinnahmen beitragen. Der Genossenschaft stehen durch hohe Tilgungen in den Vorjahren komfortable Beleihungsspielräume für die künftigen Darlehen zur Verfügung. Die Zinsaufwendungen sind mit durchschnittlich 2,75 % im Finanzplan eingestellt. Die Wohnungsbestände der TWG eG sind am Markt gefragt, das Wohnen in Genossenschaften gilt als sicher und bezahlbar. Eine Änderung der wohnungspolitischen Situation am Rande von Berlin ist kurz- und mittelfristig nicht zu erwarten.

Risiken des allgemeinen Geschäftsbetriebes

Zur Erkennung von Risiken im Geschäftsbetrieb nutzt die Genossenschaft beispielsweise nachfolgende Kontrollinstrumente:

Instrument	Frequenz
Soll - Ist Abgleich aller Budgets	monatlich
Entwicklung und Analyse des Leerstandes der Forderungen und Mietausfälle	monatlich
Finanz- und Erfolgsplanung über 10 Jahre mit Investitions- und Instandsetzungsplan	jährlich
Soll - Ist - Vergleich der Erfolgs- und Liquiditätsplanung	monatlich
Analyse ausgewählter Kennziffern	jährlich
Prüfung des Darlehensportfolios	jährlich und bei Bedarf
Bedarfsbetrachtungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen bei Investitionsentscheidungen	bei Bedarf
Analyse des technischen Zustandes der Objekte	¼-jährlich
Analyse der maßgebenden gesetzlichen Vorschriften	bei Bedarf
Wirtschaftsprüfung durch den Prüfungsverband	jährlich
Berichterstattung des Vorstandes an den Aufsichtsrat	¼-jährlich
Risikomanagement zur Informations- und Datentechnik	jährlich

Kapital, Kapitalmarktzins, Eigenkapitalsicherung, Risikomanagement beim Einsatz von Finanzinstrumenten

Der Fremdkapitalanteil am Bilanzvolumen betrug am Bilanzstichtag 56,0 %. Die Zinsänderungsrisiken sind aufgrund steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen überschaubar. Zur Minimierung des Zinsänderungsrisikos werden bei Darlehensaufnahmen vorrangig Zinsbindungsfristen über 20-30 Jahre bei Kapitalmarktdarlehen und über mindestens 10 Jahre bei KfW-Darlehen vereinbart. Es werden im Hinblick auf Finanzierungsrisiken hauptsächlich langfristige dinglich gesicherte Darlehen aufgenommen. Die Instrumente der Fremdfinanzierung, die Geldanlagen und Forderungen der Genossenschaft werden regelmäßig kontrolliert. Die Mietforderungen werden auf Grund der weiter andauernden Pandemie-Lage und den daraus resultierenden Festlegungen der Bundesregierung zur Behandlung von Mietschuldnern weiterhin intensiv beobachtet. Der Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten erfolgt nicht.

Risiko bei den Bauinvestitionen

Die Corona Krise wird die bundesweiten Bauvorhaben im Wohnungsbau auf einen neuen Prüfstand bringen. Der Fachkräftemangel und die eventuell weiter steigenden Baupreise sowie Firmenaufgaben führen zu einer neuen Betrachtung geplanter Vorhaben. Es wird dann noch schwieriger, das Preis-Leistungs-Verhältnis bei Bauvorhaben, wie zum Beispiel die Einhaltung von Kostenplanungen, zu sichern und gleichzeitig zuverlässige und leistungsfähige Firmen für die Genossenschaft zu binden.

Controlling

Die Genossenschaft arbeitet zur Planung der Liquiditäts-, Erfolgs- und Bestandsentwicklung mit einem 10-Jahres-Zeitraum. Es erfolgt eine jährliche Überarbeitung und Fortschreibung der Planung, um sich ändernde Bedingungen zeitnah zu berücksichtigen. Zu den Instrumenten der Überwachung wird auf den Punkt „Risiken des allgemeinen Geschäftsbetriebes“ verwiesen.

Abschließend kann der Vorstand feststellen, dass durch die weiterwachsende Nachfrage nach Wohnungen keine bestandsgefährdenden Risiken vorliegen. Der Vorstand wird aber weiterhin die für die Genossenschaft relevanten Entwicklungsschwerpunkte in der Region und deutschlandweit beobachten, auswerten und ggf. auch unterjährig notwendige Sofortmaßnahmen einleiten.

3.6 Prognose – Ausblick auf das Geschäftsjahr 2021

Für das Jahr 2021 hat die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft folgende Hauptschwerpunkte:

1. Sicherung aller Arbeitsplätze der Mitarbeiter im Home-Office bzw. durch Einzelarbeitsplätze,
2. Sicherung der monatlichen Zahlungsflüsse,
3. Absicherung der Vermietung und Verpachtung des eigenen Bestandes ohne Kontakt,
4. Weiterführung des Projektes Aufzugsanbau und Dachgeschossausbau in der Neuen Wohnstadt, insbesondere Ablauforganisation und Mietergespräche, Abstimmung der Leistungsverzeichnisse und Ausschreibungen, Durchführung der Bietergespräche, vorbereitende Instandsetzungen von Leitungssystemen,
5. mögliche Instandhaltung / Instandsetzung des Bestandes incl. Außenanlagen,
6. weiterer Ausbau des digitalen Archivs durch Weiterführung der Altaktenerfassung,
7. Wiederaufbau und Fortführung des genossenschaftlichen Lebens nach Ende der Krise.

Die langfristige Unternehmensplanung beinhaltet ein zweites Neubauprojekt im Wohngebiet Ruhlsdorfer Platz. Dazu wird es zeitverschoben im Herbst 2021 in Abstimmung mit Beteiligten und der Stadt Teltow in die Planungsausschreibung gehen.

Auch die vorhandenen Bestände sollen attraktiver gestaltet werden. Das erste Projekt zum Aufzugsanbau für 96 Wohnungen in 4 Objekten wurde 2019 umgesetzt, hier erfolgt ebenfalls durch Corona zeitversetzt der letzte Abschnitt, die Gestaltung der Außenanlagen, im Frühsommer 2021.

Daneben bietet die Genossenschaft auch weiterhin ein faires Preis-/Leistungsverhältnis sowohl für junge Familien als auch für Senioren mit bezahlbaren Mieten an.

Für die Umsetzung der vielschichtigen Aufgaben und unter Beachtung des zunehmenden Fachkräftemangels im Baugewerbe wird die Genossenschaft in den nächsten Jahren weiter an einer optimierten Organisation der Verwaltung und des Regiebetriebes arbeiten.

Im Frühjahr 2021 wurde das Projekt „Umstellung der MS Office Anwendungen in das Aareon-Rechenzentrum in Mainz“ erfolgreich umgesetzt. Damit ist eine hohe Datensicherheit für nunmehr fast alle Daten der TWG eG gegeben. Weiterhin werden u. a. folgende Instrumente ein- oder fortgeführt:

- vorbereitende Software Archivlösung zur Umgestaltung der gesamten Verwaltung in ein sogenanntes „papierarmes Büro“,
- Weiterführung und Festigung der Instandsetzung und Instandhaltung mit eigenen Regiemitarbeitern,
- weitere Ausbildung von Kaufleuten und Fachwirten der Immobilienwirtschaft,
- Kooperation mit der technischen Universität Cottbus für duale Studiengänge im Bauingenieurwesen,
- Weitere Digitalisierung von Arbeitsabläufen in der TWG eG.

Die Genossenschaft wird somit in den nächsten Jahren kontinuierlich die effektive Bewirtschaftung ihrer Bestände und die notwendigen Investitionen auf der einen Seite als auch die dafür notwendige Organisation im Unternehmen sowie das Angebot wohnwirtschaftlicher und sozialer Dienstleistungen als genossenschaftliche Aktivität auf der anderen Seite absichern.

Die Planung der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2021 beinhaltet u. a.:

- Instandhaltungsaufwendungen inklusive der Kosten des Regiebetriebes in Höhe von ca. 2,3 Mio. €,
- Investitionen in das Anlagevermögen über ca. 517 T€,
- Leerstandquote von ca. 1,25 %,
- Liquidität zum 31.12.2021 von ca. 3,2 Mio. € und
- Jahresüberschuss von ca. 1,45 Mio. €.

3.7 Umweltschutzbericht

Der genossenschaftliche Bestand entspricht durch die Ausstattung mit energiesparenden Fenstern, Wärmedämmung der Gebäude und dem Einsatz moderner bzw. optimierter Heizungsanlagen den ökologischen Erfordernissen. Planungen von Neubaumaßnahmen enthalten auch immer Vorgaben zu modernen Technologien zur Erreichung ökologischer Standards und zur Bewältigung des Klimaschutzes sowie zur Einhaltung des Tier- und Pflanzenschutzes.

Mit der verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kaltwasser-, Warmwasser- und Heizkosten nimmt die Genossenschaft positiven Einfluss auf das Verbrauchsverhalten der Mitglieder. Regelmäßige Informationen zur Nutzung der Reststoffbehälter sowie eine optimale Behälterbereitstellung für die Müllentsorgung in den Wohngebieten fördern die ordnungsgemäße und ökologisch sinnvolle Mülltrennung.

Mit den beschriebenen Maßnahmen leistet die Genossenschaft einen ökologischen Beitrag zum Klimaschutzkonzept der Stadt Teltow.

3.8 Tätigkeit der Organe

Die ordentliche Vertreterversammlung hat in der Sitzung am 11.08.2020 den Jahresabschluss 2019 festgestellt und die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen. Die Vertreterwahlen 2020 konnten trotz der komplizierten Bedingungen aufgrund der Corona-Pandemie planmäßig unter Einhaltung aller gesetzlichen und genossenschaftlichen Vorschriften stattfinden und ordnungsgemäß abgeschlossen werden.

In 2020 haben VS und AR Corona bedingt keine Klausurtagung durchführen können.

Der Aufsichtsrat als genossenschaftliches Kontrollorgan hat entsprechend seines gesetzlichen und satzungsgemäßen Auftrags Beratungen durchgeführt und Beschlüsse gefasst. Dazu wurden 8 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand und 2 interne Sitzungen durchgeführt. Der Aufsichtsrat setzt sich aus 9 ordentlichen Mitgliedern zusammen.

Der Vorstand als Leitungsorgan der Genossenschaft hat die Geschäfte nach Gesetz und Satzung ordnungsgemäß geführt und seine gesamte Kraft zum Wohle der Genossenschaft eingesetzt. Im Rahmen dieser Tätigkeit wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst und die Zusammenarbeit mit den weiteren Organen der Genossenschaft organisiert.

Teltow, 20.04.2021

Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG



Angelika Eckhardt
Vorstand



Jan Petzold
Vorstand

A. Allgemeine Angaben

Die Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Teltow und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Potsdam (Registernummer 39).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG), des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagenspiegel und Verbindlichkeitspiegel). Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16.10.2020.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

B. Erläuterungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer sowie in Vorjahren vorgenommenen Sonderabschreibungen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Forderungen sind grundsätzlich zum Nominalwert angesetzt. Bewertungskorrekturen erfolgten durch Einzel- und Pauschalwertberichtigungen sowie Abschreibungen.

Die liquiden Mittel sind mit dem Nennwert angesetzt.

Die Rückstellungen betreffen ausschließlich ungewisse Verbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt worden.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagenspiegel.

Die Abschreibungen des Geschäftsjahres betrugen insgesamt 2.136,4 T€. Es handelt sich dabei ausschließlich um planmäßige Abschreibungen.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände wurden mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear abgeschrieben. Den Abschreibungen dieser Bilanzposition liegen 3 bis 5 Jahre Nutzungsdauer zugrunde.

Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht aktiviert.

Die Abschreibung für Wohngebäude erfolgte mit 2 % p.a. Soweit in Vorjahren außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen wurden, erfolgte die Abschreibungsberechnung entsprechend § 11c Abs. 2 EStDV auf die um die außerplanmäßigen Abschreibungen verminderten Anschaffungs- und Herstellungskosten.

In der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ erfolgte die Aktivierung nachträglicher Herstellungskosten über 6,4 T€ für Restarbeiten zu Aufzugsanbauten an den vier Punkthäusern in der Mahlower Straße 110-116 in Teltow. Für die gleichen Objekte wurden neue Außenanlagen mit einem Gesamtwert von 25,3 T€ aktiviert.

Des Weiteren finden sich in dieser Position ebenfalls nachträgliche Herstellungskosten für die Verglasung der Treppenhäuser und die Umrüstung der Tiefgarageneinfahrt in der Albert-Wiebach-Straße 6 in Teltow über insgesamt 54,3 T€. Für die Fertigstellung der Außenanlagen wurden 14,2 T€ aktiviert.

Die Genossenschaft erwarb im Geschäftsjahr zwei Garagen auf dem Garagenhof Käthe-Niederkirchner-Straße mit Anschaffungskosten von je 1,0 T€.

Der Zugang in der Position „Anlagen im Bau“ über 137,3 T€ betrifft die Neugestaltung der Außenanlagen im Striewitzweg 31-49 in Teltow. Dazu erfolgte auch die Umordnung von 20,5 T€ aus der Position „Bauvorbereitungskosten“.

In der Position „Bauvorbereitungskosten“ resultiert der Zugang in Höhe von 425,6 T€ aus weiteren Planungs- und Ingenieursleistungen für die Bauvorhaben „Nachträglicher Aufzugsanbau und Ausbau Dachgeschosse Käthe-Niederkirchner-Straße 5 a-e im Jahr 2022 und Käthe-Niederkirchner-Straße 3 a-e im Jahr 2023“.

Die Geschäftsgebäude wurden mit 4 % p. a. abgeschrieben. Eine Ausnahme bildete der im Jahr 2001 fertiggestellte Büroanbau Ruhlsdorfer Straße 23 mit 3 % p. a. Die Abschreibungen für den Parkplatz in der Ruhlsdorfer Straße 23 und die Außenanlagen allgemein betrugen 10 % p. a. und für Straßen 6,67 % p.a. Die Außenanlagen in der Albert-Wiebach-Straße 6 wurden mit 15 % p. a. abgeschrieben. Die Abschreibung der Garagen erfolgte bis auf die Garage für Rollstühle mit 5,0 % p.a. Diese wurde mit 2,5 % abgeschrieben. Für Zaunanlagen wurden Abschreibungssätze von 5,56 % und 10 % zum Ansatz gebracht.

Die Abschreibungen in der Position „Technische Anlagen und Maschinen“ werden über 18 bzw. 19 Jahre vorgenommen.

Den planmäßigen und linearen Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung lagen Nutzungszeiträume von 3 – 23 Jahren zugrunde. Eine Ausnahme stellt die Skulptur in der Wohnanlage Albert-Wiebach-Straße 6 a-b dar. Hier handelt es sich um ein Kunstwerk. Es wird demzufolge nicht abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 250,00 € netto wurden als Aufwand gebucht. Die geringwertigen Wirtschaftsgüter über 250,00 € bis 800,00 € netto wurden aktiviert und in voller Höhe abgeschrieben. In Vorjahren gebildete Sammelposten geringwertiger Wirtschaftsgüter eines jeweiligen Geschäftsjahres über 150,00 € bis 1.000,00 € netto wurden weiter über eine Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben.

In der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ sind zwei Wohnflächen mit Eigentümergemeinschaften enthalten, an denen Erbbaurechte im Umfang der verkauften Wohnungen bestehen.

In der Position „Anteile an verbundenen Unternehmen“ erfolgte der Abgang der Anteile an der W.I.B. GmbH. Sie wurden nach einer Wertberichtigung im Jahr 2002 mit 1,00 € bewertet, da die W.I.B. GmbH zum 31.12.2002 überschuldet war. Im Jahr 2003 wurde Insolvenz angemeldet. Das Insolvenzverfahren wurde 2004 eröffnet. Nach mehrjährigen Gerichtsverfahren zur Klärung von Ansprüchen Dritter wurde das Insolvenzverfahren im Jahr 2020 beendet.

Die ausgewiesene Beteiligung an der Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH (GVV) ist zu ihren Anschaffungskosten bewertet worden.

Umlaufvermögen

Die „Unfertigen Leistungen“ wiesen ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten aus. Dabei wurden auf den Leerstand entfallende Kosten über 29,4 T€ abgesetzt und nicht aktiviert.

Die Materialbestände wurden nach der Fifo-Methode bewertet.

Die Mietforderungen wurden mit 82,0 T€ einzelwertberichtigt. Die Ausfallrisiken durch die Marktentwicklung und die sozialen Gegebenheiten wurde mit einer pauschalen Wertberichtigung in Höhe von 1,9 T€ berücksichtigt.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden nur bezüglich der in den sonstigen Vermögensgegenständen enthaltenen Instandhaltungsrücklagen für zwei Wohnungseigentümergemeinschaften in Höhe von 216,0 T€.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfanges enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Zum 31.12.2020 standen der Genossenschaft Flüssige Mittel in Höhe von 2.364,1 T€ zur Verfügung. Davon entfielen 2.356,4 T€ auf Guthaben bei Kreditinstituten. Verpfändungen bestanden nicht. Die Treuhandgelder von 5,1 T€ betrafen Mietkautionen von Gewerbemieter.

Rechnungsabgrenzungsposten

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

Rücklagen

Die Ergebnismrücklagen haben sich im Geschäftsjahr um 365,0 T€ erhöht. Laut Beschluss der Vertreterversammlung vom 11.08.2020 zur Verwendung des Gewinnes aus dem Jahresergebnis 2019 erfolgte eine Zuführung zu den „Anderen Ergebnismrücklagen“ in Höhe von 234,9 T€.

Aus dem Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2020 wurde gemäß Vorgabe des § 41 Abs. 2 der Satzung der Genossenschaft eine Einstellung in Höhe von 130,1 T€ in die „Gesetzliche Rücklage“ vorgenommen.

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

Die Genossenschaft hat mit der Bildung von Rückstellungen den erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten Rechnung getragen. Der Ansatz erfolgte in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages unter Einbeziehung künftiger Kosten- und Preissteigerungen.

Die Rückstellung für Archivierungskosten wurde aufgrund ihrer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Steuerrückstellungen wurden im Geschäftsjahr nicht gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

- 321,6 T€ für im Geschäftsjahr unterlassene Instandhaltung,
- 46,6 T€ Anwalts- und Gerichtskosten,
- 77,2 T€ Kosten der Hauswirtschaft,
- 45,6 T€ Abschluss- und Prüfungskosten,
- 6,4 T€ Archivierungskosten,
- 15,3 T€ Gutachten Immobilienbewertung,
- 14,5 T€ Berufsgenossenschaft,
- 34,7 T€ Urlaubsrückstellungen.

Verbindlichkeiten

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

Die in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:

Art der Verbindlichkeit	Gesamtbetrag	mit einer Restlaufzeit von			Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	1-5 Jahren	mehr als 5 Jahren	
	(Vorjahr)	(Vorjahr)	(Vorjahr)	(Vorjahr)	(Vorjahr)
	€	€	€	€	€ *)
Verbindlichkeiten gegen-	43.790.956,13	3.353.526,36	12.935.832,63	27.501.597,14	43.290.956,13
über Kreditinstituten	46.064.073,92	3.298.961,13	13.009.274,05	29.755.838,74	45.564.073,92
Verbindlichkeiten gegen-	2.917.295,33	352.041,49	1.033.393,80	1.531.860,04	2.917.295,33
über anderen Kreditge-	3.520.730,34	612.548,91	1.123.095,66	1.785.085,77	3.520.730,34
bern					
Erhaltene Anzahlungen	3.383.223,27	3.383.223,27	0,00	0,00	
	3.552.055,21	3.552.055,21	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus	151.055,15	145.922,92	0,00	5.132,23	
Vermietung	145.874,97	140.743,14	0,00	5.131,83	
Verbindlichkeiten aus	316.254,18	231.156,82	85.097,36	0,00	
Lieferungen / Leistungen	878.710,42	739.452,27	139.258,15	0,00	
Sonstige	78.635,20	78.635,20	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten	61.094,62	61.094,62	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	50.637.419,26	7.544.506,06	14.054.323,79	29.038.589,41	
	54.222.539,48	8.404.855,28	14.271.627,86	31.546.056,34	
*) Grundpfandrecht					

Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge oder Aufwendungen enthalten:

Position	Betrag in T€
Erträge	
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0,8
Erlöse vergangener Jahre	20,4
Aufwendungen	
Aufwendungen vergangener Jahre	10,1

Die Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten 151,93 € aus der Abzinsung der Rückstellung für Archivierungskosten. In den Sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind 196,11 € für die Aufzinsung der Rückstellung für Archivierungskosten enthalten.

D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 31.12.2020 verzeichnete die Genossenschaft finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 25,0 T€, die nicht in der Bilanz ausgewiesen oder vermerkt wurden. Dabei handelte es sich um Verpflichtungen aus Leasingverträgen für drei Pkw.

Finanzinstrumente

Derivate Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Arbeitnehmer

Neben dem Vorstand waren 2020 durchschnittlich 18 Angestellte, 9 gewerbliche Mitarbeiter und eine Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Entwicklung des Mitgliederstandes	Anzahl der Mitglieder
verbleibende Mitglieder am 31.12.2019	2.313
Zugang	96
Abgang	92
verbleibende Mitglieder am 31.12.2020	2.317

Im Berichtszeitraum erhöhten sich die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder auf 3.625,3 T€ (Vorjahr 3.602,2 T€). Die Mitglieder waren zum 31.12.2020 mit 5.922 Anteilen zu je 615,00 € an der Genossenschaft beteiligt. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 nahm die Corona-Krise weiter ihren Lauf und damit sind Vorgänge von besonderer Bedeutung auch in 2021 weiter möglich. Die TWG eG wird alle Möglichkeiten der Abwendung von möglichen wirtschaftlichen und personellen Schäden prüfen und Maßnahmen einleiten, fortführen bzw. umsetzen, die dazu nötig und möglich sind.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.301,3 T€ ab. Gemäß § 41 Abs. 2 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 130,1 T€ in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.171,2 T€ in die Anderen Ergebnissrücklagen einzustellen.

Organe

Die Mitglieder des Vorstandes:

Angelika Eckhardt

hauptamtlich

Jan Petzold

hauptamtlich

Prokuristin:

Jeane Bachmann

vertretungsberechtigt mit einem Vorstand

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Name	Tätigkeit	Funktion	von	bis
Torsten Trautmann	Bankkaufmann	Vorsitzender	04.07.2019	Vertreterversammlung 2023
Frank Look	Werkzeugmacher / Betriebsrat	stellv. Vorsitzender	26.06.2018	Vertreterversammlung 2022
Ilona Teichert	Immobilienkauffrau	Schriftführerin	27.06.2017	Vertreterversammlung 2021
Dieter Deppe	Rentner	Mitglied	28.06.2016	Vertreterversammlung 11.08.2020
Susanne Grudda	Mitarbeiterin im Bauamt Teltow	Mitglied	04.07.2019	Vertreterversammlung 2023
Corinna Kaiser	Finanzbeamtin	Mitglied	04.07.2019	Vertreterversammlung 2023
Bernd Neßel	Techniker	Mitglied	26.06.2018	Vertreterversammlung 2022
Dirk Pagels	Kulturassistent	Mitglied	27.06.2017	Vertreterversammlung 2021
Mike Suchowski	Vertriebsleiter	Mitglied	11.08.2020	Vertreterversammlung 2024
Helmut Tietz	Rentner	Mitglied	26.06.2018	Vertreterversammlung 2022

Amtszeit endet mit Ende der ordentlichen Vertreterversammlung, längstens jedoch bis zum 30.06., da die ordentliche VV nach Satzung bis zu diesem Zeitpunkt stattfinden muss.

Im Jahr 2020 wurden 8 ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrates gemeinsam mit dem Vorstand durchgeführt. Der Aufsichtsrat tagte ohne den Vorstand in 2 Sitzungen. In 2020 betrug der Gesamtaufwand für den Aufsichtsrat 19,8 T€.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfverbandes

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

Teltow, 20.04.2021

Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG



Angelika Eckhardt
Vorstand



Jan Petzold
Vorstand



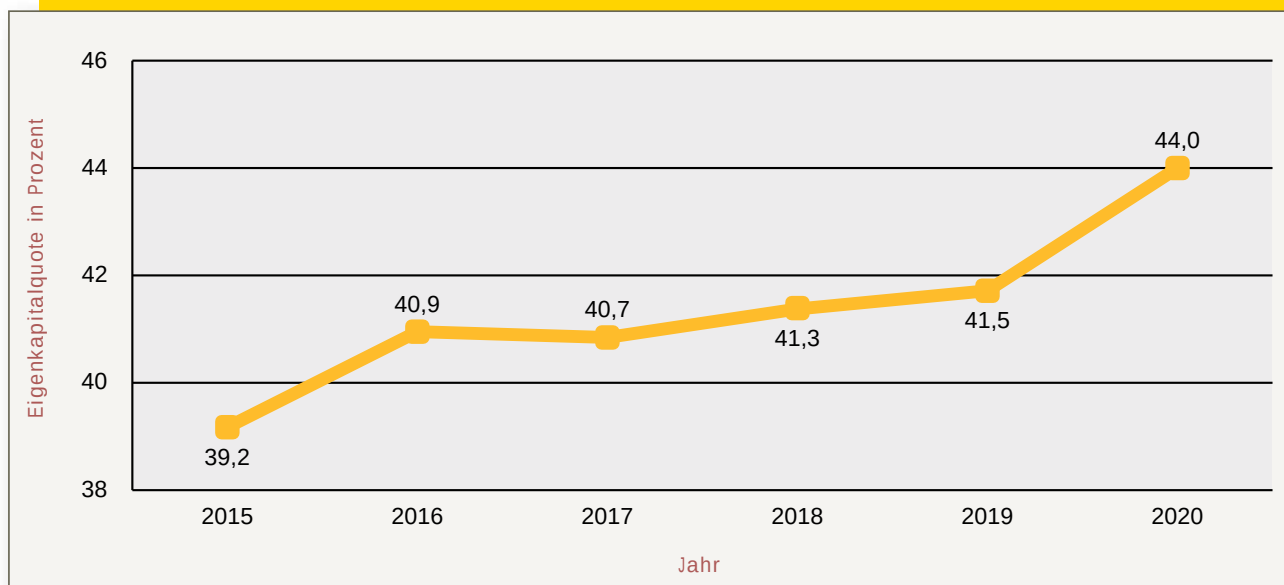
Zahlen und Fakten 2020 im Überblick



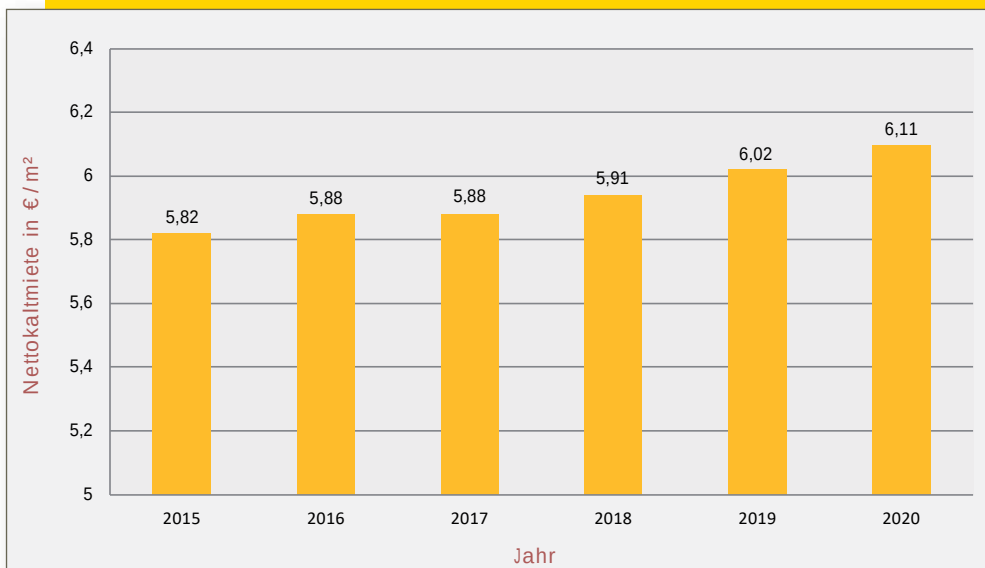
Eckpunkte aus dem Lagebericht

	2020	2019	2018
o Bilanzvolumen	85,9 Mio. €	87,9 Mio.€	87,5 Mio.€
o Jahresgewinn	1.301,3 T€	261,0 T€	1.374,6 T€
o Eigenkapitalquote	44,0 %	41,5 %	41,3 %
o Kreditvolumen	46,7 Mio.€	49,6 Mio.€	49,4 Mio.€
o Mieterlöse	9.410 T€	9.160 T€	8.794 T€
o Leerstandsquote Wohnungen am 31.12.	1,44 %	1,07 %	1,10 %
o Eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten	2.162	2.163	2.107
o Registrierte Mitglieder	2.317	2.313	2.294

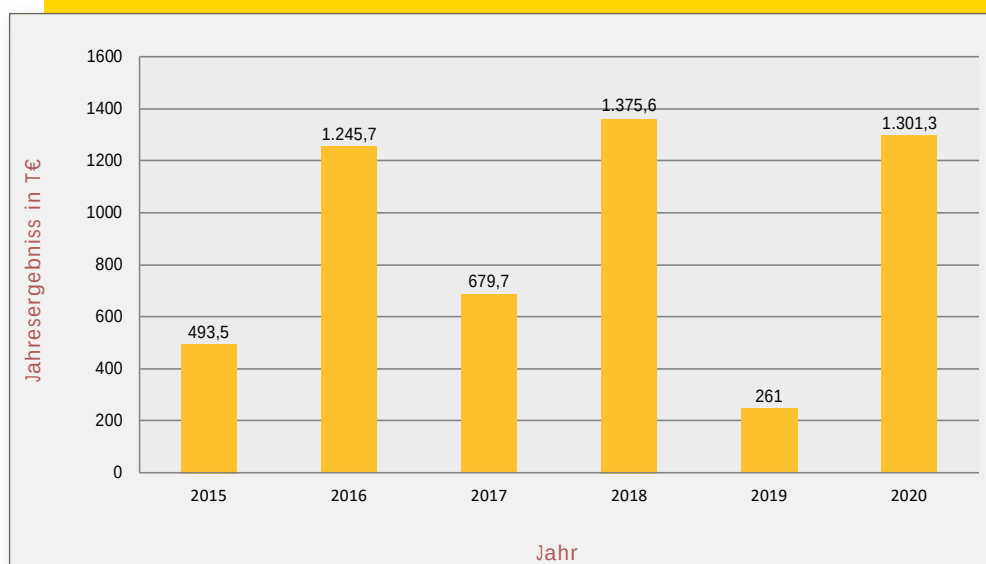
Entwicklung der Eigenkapitalquote 2015 - 2020



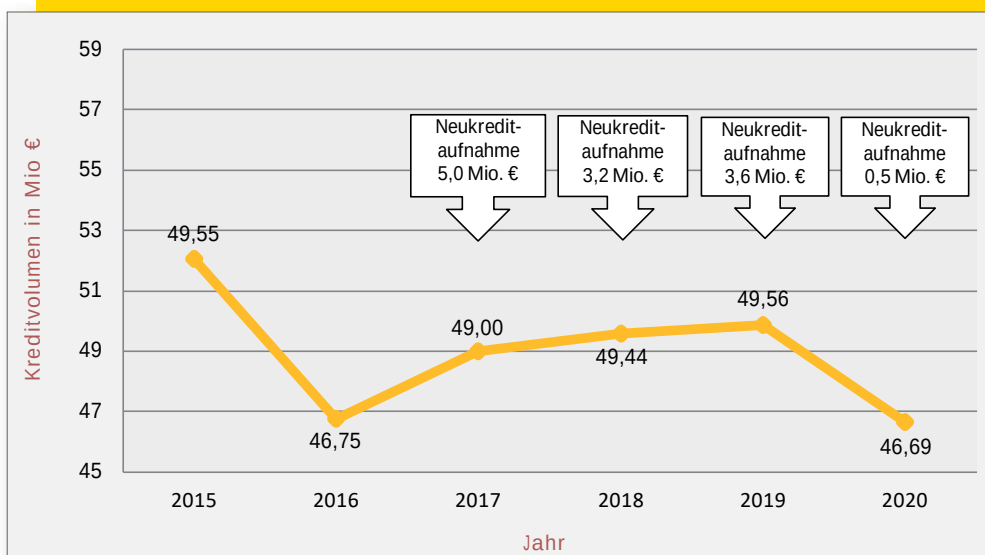
Entwicklung der Nettokaltmiete je m² Wohnraum 2015 - 2020



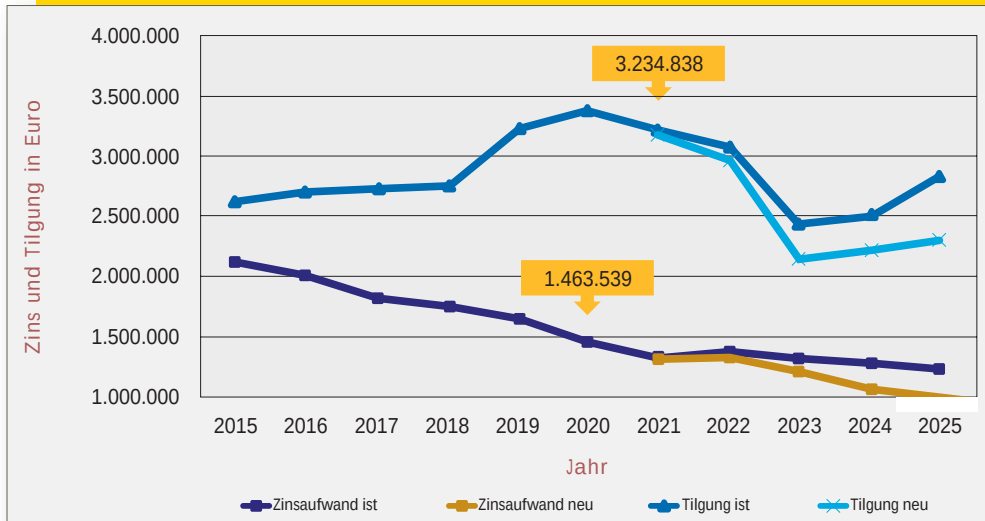
Jahresergebnisse 2015 - 2020



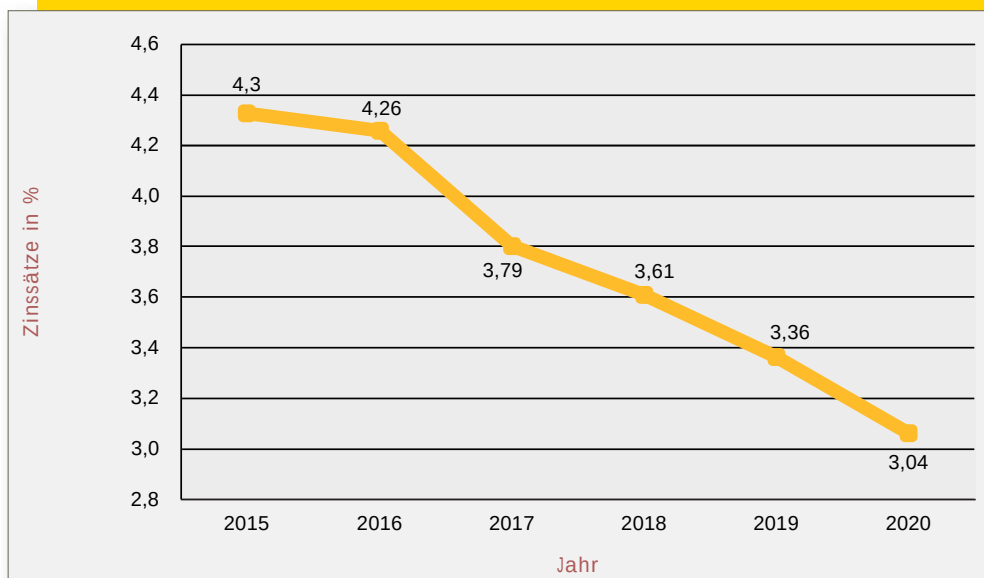
Entwicklung Kreditvolumen TWG 2015 - 2020



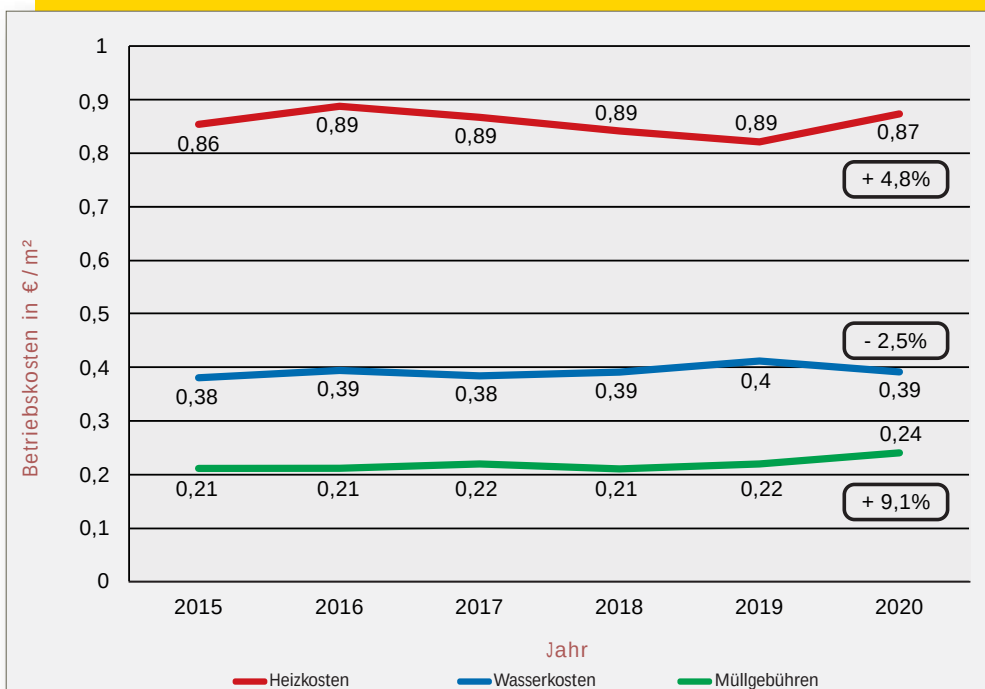
Zins- und Tilgungsentwicklung TWG 2015 - 2025



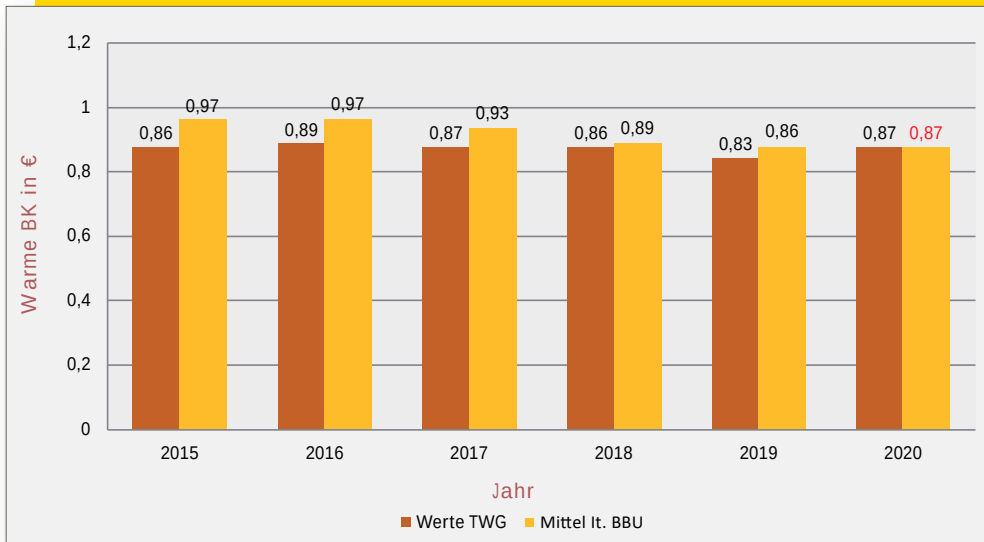
Durchschnittlicher Zinssatz für Darlehen 2015 - 2020



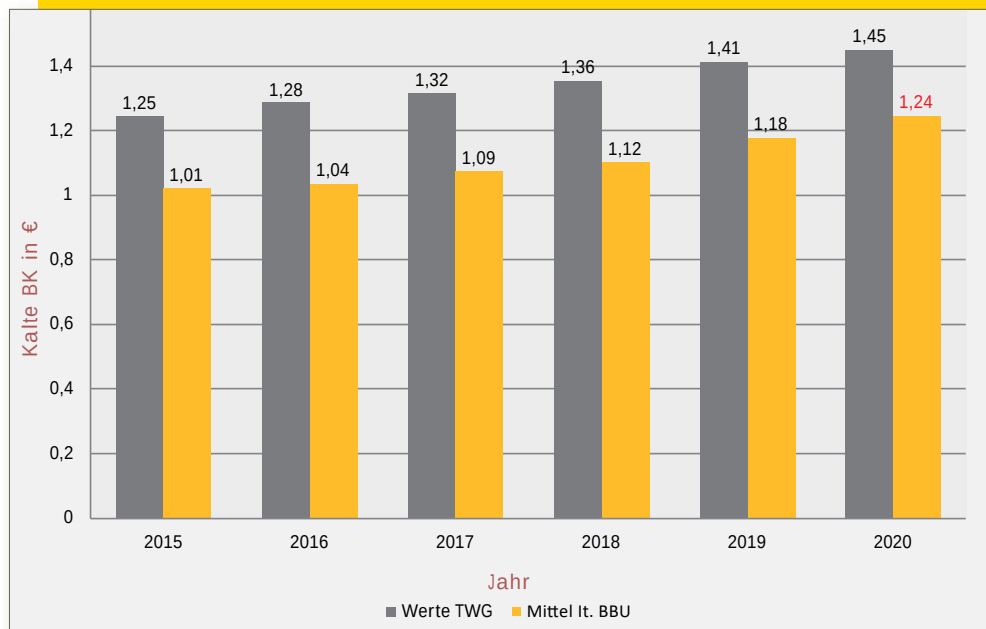
Entwicklung der größten Betriebskostenpositionen 2015 - 2020



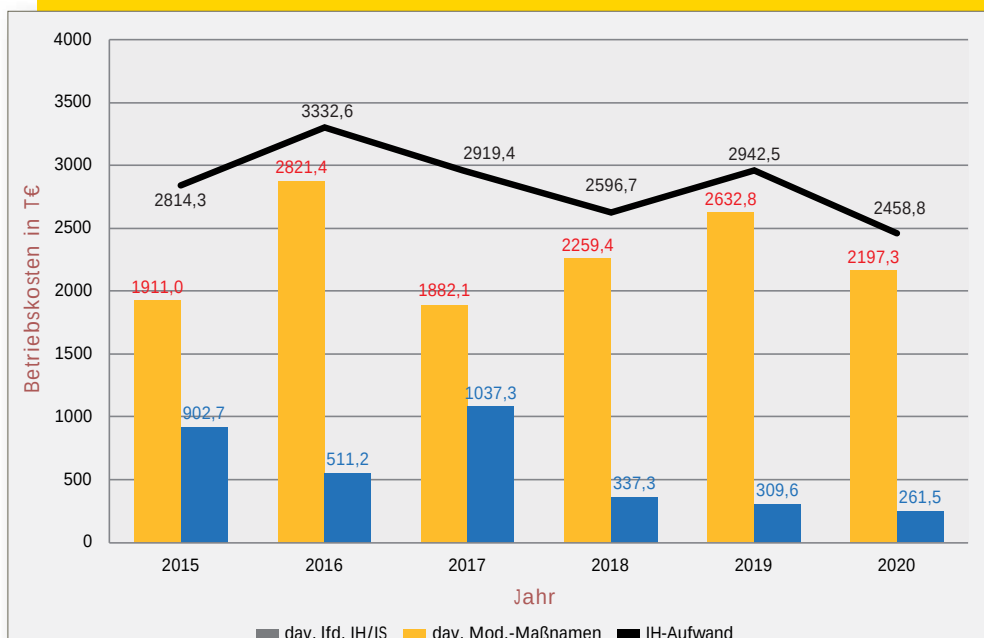
Entwicklung der abgerechneten Heiz- und Warmwasserkosten 2015 - 2020



Entwicklung der abgerechneten kalten Betriebskosten 2015 - 2020

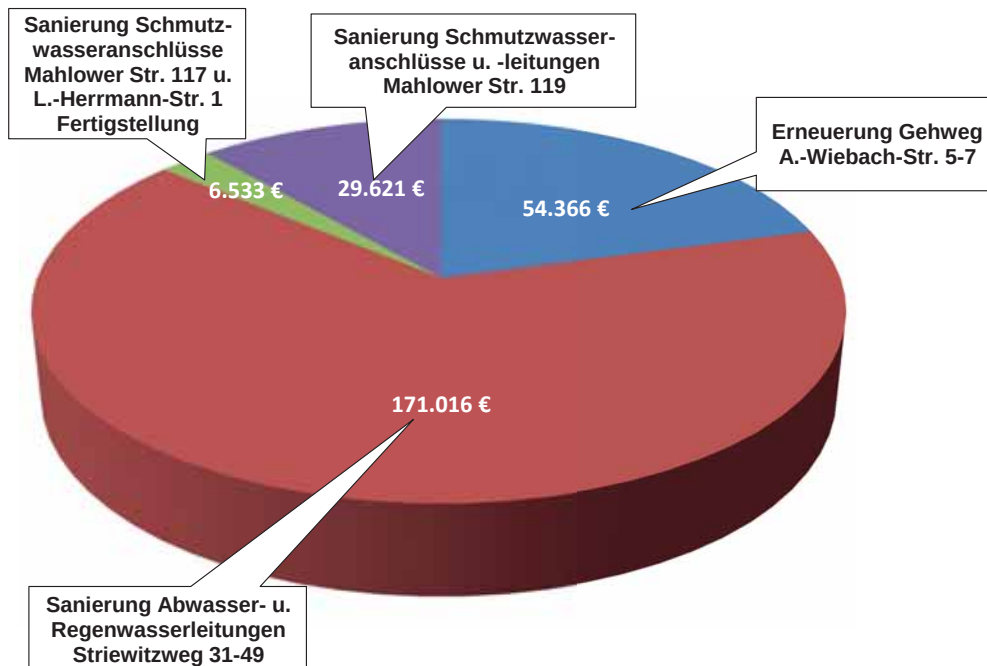


IH/IS/Mod. inkl. Regiebetrieb TWG 2015 - 2020



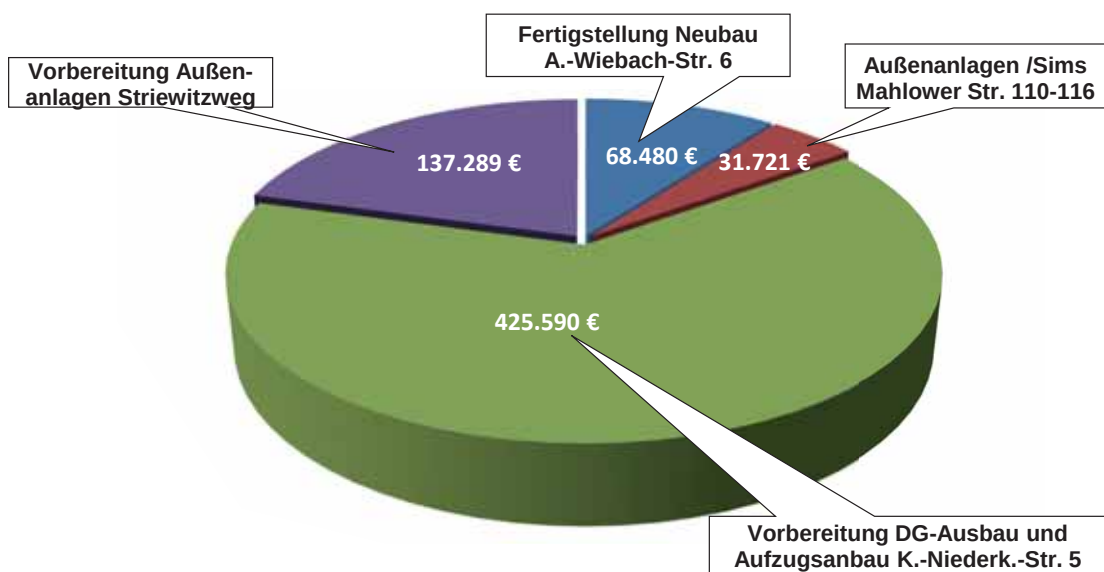
Verteilung der nicht aktivierten Investkosten für Bau 2020

Gesamtinvestition: 261.536 €



Verteilung der aktivierten Investkosten für Bau 2020

Gesamtinvestition: 663.080 €





Bericht des Aufsichtsrates

Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Aufsichtsrat

Bericht des Aufsichtsrates der Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG zum Geschäftsjahr 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

während des abgelaufenen Geschäftsjahres 2020 hat der Aufsichtsrat gemäß der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben den Vorstand bei der Leitung der Genossenschaft beratend begleitet und seine Geschäftsführung kontinuierlich überwacht. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher sowie mündlicher Form über wesentliche Entwicklungen, die Geschäftslage und die Unternehmensplanung der Genossenschaft.

• Sitzungen des Aufsichtsrates

Im Berichtsjahr fanden acht turnusmäßige Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, zwei weitere interne Sitzungen und eine konstituierende Sitzung statt. Gegenstand der Beratungen waren die ausführlichen Berichte des Vorstandes zur aktuellen Bilanz- und Erfolgssituation sowie zur Investitions-, Finanz-, Vermögens-, Liquiditäts- und Ertragslage der Genossenschaft. Die Berichte wurden vom Aufsichtsrat kritisch hinterfragt und zum Teil ergänzende Informationen angefordert, die stets unverzüglich und vollumfänglich erteilt wurden.

• Ausschüsse des Aufsichtsrates

Die beiden Ausschüsse des Aufsichtsrates „Finanzen und Wirtschaft“ und „Bau und Technik“ haben in zwei Sitzungen ihre übertragenen Aufgaben mit einem Vorstandsmitglied wahrgenommen.

• Schwerpunkte der Tätigkeit des Aufsichtsrates – ein Überblick

- Durchführung der ordentlichen Vertreterversammlung am 11.08.2020
- Begleitung und Beratung des Vorstandes zur Aufrechterhaltung eines funktionierenden Geschäftsbetriebs unter den durch Corona bedingten Umständen
- Planung und Vorbereitung des Anbaus von Aufzügen und dem Dachgeschoßausbau an den Wohnhäusern Käthe-Niederkirchner-Straße 3 a-e und 5 a-e
- Beratung über die Umgestaltung der Außenanlagen im Striewitzweg 31-49

• Personelle Veränderungen

Das Aufsichtsratsmitglied Dieter Deppe schied aus Altersgründen aus dem Aufsichtsrat aus. Neues gewähltes Mitglied des AR ist Herr Mike Suchowski.

• Prüfung des Jahresabschluss 2019

Auf der gemeinsamen Sitzung am 08.06.2020 wurden der durch die Wirtschaftsprüfer des BBU geprüfte Jahresabschluss zum 31.12.2019 und der Lagebericht des Vorstandes ausführlich erörtert. Der BBU erteilte den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Der Aufsichtsrat stellte nach eingehender Prüfung und Beratung mit dem Vorstand fest, dass keine Einwände gegen den Jahresabschluss sowie den Lagebericht zu erheben sind. Auf dieser gemeinsamen Sitzung wurden auch die gemäß Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse zum Jahresabschluss 2019 gefasst.

In Übereinstimmung mit dem Vorstand empfahl der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung

- a) den Lagebericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates zustimmend zur Kenntnis zu nehmen,
- b) den Jahresabschluss 2020 festzustellen,
- c) die vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und
- d) den Organen Entlastung zu erteilen.

• Dank an den Vorstand und die Mitarbeiter

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der TWG und dem Vorstand für Ihr großes Engagement und die gute Zusammenarbeit im vergangenen Geschäftsjahr.

Teltow, im Mai 2021

Torsten Trautmann
Aufsichtsratsvorsitzender



Jahresabschluss

6.1 Bilanz für das Geschäftsjahr 2020

Aktiva

	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		5.050,79	10.047,47
II. <u>Sachanlagen</u>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	80.102.896,61		82.034.983,74
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.130.195,43		1.182.837,77
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.217.190,79		1.217.190,79
Technische Anlagen und Maschinen	11.166,71		12.226,67
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	51.587,34		70.877,47
Anlagen im Bau	157.754,03		0,00
Bauvorbereitungskosten	470.942,71	83.141.733,62	65.817,70
III. <u>Finanzanlagen</u>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00		1,00
Beteiligungen	818,07	819,07	818,07
Anlagevermögen gesamt		83.147.602,48	84.594.800,68
B. Umlaufvermögen			
I. <u>Andere Vorräte</u>			
Unfertige Leistungen	3.225.664,50		3.466.181,09
Andere Vorräte	61.954,06	3.287.618,56	67.885,26
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
Forderungen aus Vermietung	47.485,55		45.912,99
Sonstige Vermögensgegenstände	246.930,88	294.416,43	297.150,88
III. <u>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</u>			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		2.364.137,25	2.787.707,55
davon Treuhandvermögen: 5.132,13 € (Vorjahr: 5.131,73 €)			
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		17.198,22	9.246,74
Bilanzsumme		<u>89.110.972,94</u>	<u>91.256.370,75</u>

Passiva

	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. <u>Geschäftsguthaben</u>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	127.291,95		141.445,65
der verbleibenden Mitglieder	3.625.290,74		3.602.164,14
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.845,00	3.754.427,69	615,00
Rückständig fällige Einzahlungen auf			
Geschäftsanteile: 1.419,31 €			
(Vorjahr: 2.602,21 €)			
II. <u>Ergebnisrücklagen</u>			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBILG	19.650.079,12		19.650.079,12
Gesetzliche Rücklage	1.442.017,09		1.311.890,27
Bauerneuerungsrücklage	4.222.668,16		4.222.668,16
Andere Ergebnisrücklagen	7.671.364,27	32.986.128,64	7.436.441,28
III. <u>BILANZGEWINN</u>			
Jahresüberschuss	1.301.268,20		261.025,55
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-130.126,82	1.171.141,38	-26.102,56
Eigenkapital gesamt		37.911.697,71	36.600.226,61
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	561.855,97	561.855,97	433.604,66
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.790.956,13		46.064.073,92
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.917.295,33		3.520.730,34
Erhaltene Anzahlungen	3.383.223,27		3.552.055,21
Verbindlichkeiten aus Vermietung	151.055,15		145.874,97
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	316.254,18		878.710,42
Sonstige Verbindlichkeiten	78.635,20	50.637.419,26	61.094,62
davon aus Steuern: 1.103,57 €			
(Vorjahr: 1.354,50 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme		<u>89.110.972,94</u>	<u>91.256.370,75</u>

6.2 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2020 - 31.12.2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	2020	2020	2019
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.873.536,85		12.442.332,26
b) aus Betreuungstätigkeit	2.638,83		9.725,07
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	53.385,31	12.929.560,99	57.770,55
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-240.516,59	144.690,99
Sonstige betriebliche Erträge		140.132,54	212.989,28
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.236.169,69	6.054.214,05
Rohergebnis		7.593.007,25	6.813.294,10
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.604.551,58		1.624.008,50
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	349.757,73	1.954.309,31	355.666,59
davon für Altersversorgung: 4.827,10 €			
(Vorjahr: 4.827,10 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.136.386,73	2.066.201,81
Sonstige betriebliche Aufwendungen		557.180,91	662.629,71
Erträge aus Beteiligungen		8.373,83	1.102,15
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		416,05	692,27
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.463.539,09	1.662.259,51
Steuern vom Einkommen und Ertrag		6.368,21	9.631,56
Ergebnis nach Steuern		1.484.012,88	790.357,43
Sonstige Steuern		182.744,68	173.665,29
Jahresüberschuss		1.301.268,20	616.692,14
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen		<u>-130.126,82</u>	<u>-26.102,56</u>
Bilanzgewinn		1.171.141,38	590.589,58

6.3 Anlagenspiegel

Gliederung	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Zuschrei- bungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2020
	€	€	€	€		€
<u>I. Immaterielle Vermö- gensgegenstände</u>	44.258,53	0,00	0,00	0,00	0,00	44.258,53
<u>II. Sachanlagen</u>						
Grundstücke mit Wohnbauten	142.745.546,52	102.201,37	0,00	0,00	0,00	142.847.747,89
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.249.275,97	0,00	0,00	0,00	0,00	2.249.275,97
Grundstücke ohne Bauten	1.217.190,79	0,00	0,00	0,00	0,00	1.217.190,79
Technische Anlagen	19.874,51	0,00	0,00	0,00	0,00	19.874,51
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	472.842,54	24.110,12	26.774,26	0,00	0,00	470.178,40
Anlagen im Bau	0,00	137.288,76	0,00	20.465,27	0,00	157.754,03
Bauvorbereitungskosten	65.817,70	425.590,28	0,00	-20.465,27	0,00	470.942,71
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	146.770.548,03	689.190,53	26.774,26	0,00	0,00	147.432.964,30
<u>III. Finanzanlagen</u>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	51.129,19	0,00	51.129,19	0,00	0,00	0,00
Beteiligung	818,07	0,00	0,00	0,00	0,00	818,07
	51.947,26	0,00	51.129,19	0,00	0,00	818,07
Anlagevermögen gesamt	<u>146.866.753,82</u>	<u>689.190,53</u>	<u>77.903,45</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>147.478.040,90</u>

Kumulierte Abschreibun- gen frühere Jahre	Abschreibun- gen des Geschäftsjahres	Auf Abgän- ge entfalle- ne Abschrei- bungen	Umbu- chungen	Kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2020	Buchwerte 31.12.2020	Buchwerte 31.12.2019
€	€	€	€	€	€	€
34.211,06	4.996,68	0,00	0,00	39.207,74	5.050,79	10.047,47
60.710.562,78	2.034.288,50	0,00	0,00	62.744.851,28	80.102.896,61	82.034.983,74
1.066.438,20	52.642,34	0,00	0,00	1.119.080,54	1.130.195,43	1.182.837,77
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.217.190,79	1.217.190,79
7.647,84	1.059,96	0,00	0,00	8.707,80	11.166,71	12.226,67
401.965,07	43.399,25	26.773,26	0,00	418.591,06	51.587,34	70.877,47
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	157.754,03	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	470.942,71	65.817,70
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
62.186.613,89	2.131.390,05	26.773,26	0,00	64.291.230,68	83.141.733,62	84.583.934,14
51.128,19	0,00	51.128,19	0,00	0,00	0,00	1,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	818,07	818,07
51.128,19	0,00	51.128,19	0,00	0,00	819,07	819,07
<u>62.271.953,14</u>	<u>2.136.386,73</u>	<u>77.901,45</u>	<u>0,00</u>	<u>64.330.438,42</u>	<u>83.147.602,48</u>	<u>84.594.800,68</u>

6.4 Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2020

Art der Verbindlichkeit	Gesamtbetrag	mit einer Restlaufzeit von			Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	1-5 Jahren	mehr als 5 Jahren	
	(Vorjahr) €	(Vorjahr) €	(Vorjahr) €	(Vorjahr) €	(Vorjahr) €
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	43.790.956,13 46.064.073,92	3.353.526,36 3.298.961,13	12.935.832,63 13.009.274,05	27.501.597,14 29.755.838,74	43.290.956,13 45.564.073,92 *)
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Darlehens- gebern	2.917.295,33 3.520.730,34	352.041,49 612.548,91	1.033.393,80 1.123.095,66	1.531.860,04 1.785.085,77	2.917.295,33 3.520.730,34 *)
Erhaltene Anzahlungen	3.383.223,27 3.552.055,21	3.383.223,27 3.552.055,21	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	151.055,15 145.874,97	145.922,92 140.743,14	0,00 0,00	5.132,23 5.131,83	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	316.254,18 878.710,42	231.156,82 739.452,27	85.097,36 139.258,15	0,00 0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	78.635,20 61.094,62	78.635,20 61.094,62	0,00 0,00	0,00 0,00	
Gesamtbetrag	50.637.419,26 54.222.539,48	7.544.506,06 8.404.855,28	14.054.323,79 14.271.627,86	29.038.589,41 31.546.056,34	

*) 4.161.282,79 € Grundpfandrecht
34,64% kurzfr.Kap.bindung

7. Versicherungsvermerk der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Unternehmens so dargestellt sind, dass die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Unternehmens beschrieben sind.“

Teltow, 20.04.2021

Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Vorstand

Angelika Eckhardt

Jan Petzold



Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG
Ruhlsdorfer Str. 23, 14513 Teltow

Telefon (Zentrale): 03328 45770

Telefon: (Vorstandssekretariat) 03328 457711

Telefax: 03328 457777

E-Mail: info@twg-eg.de

Internet: www.twg-eg.de

Vorstand / Aufsichtsratsvorsitzer:

Die derzeitige Zusammensetzung des Aufsichtsrates, des Vorstandes und der Mitarbeiter finden Sie auf unserer vorgenannten Homepage

Öffnungs- und Besuchszeiten

Dienstag: 8:30 - 13:00 Uhr

Donnerstag: 9:00 - 13:00 Uhr - 14:00 - 18:00 Uhr

Geschäftszeiten / Telefonische Erreichbarkeit

Montag - Mittwoch: 8:00 - 13:00 Uhr und 14:00 - 16:00 Uhr

Donnerstag: 8:00 - 13:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr

Freitag: 8:00 - 13:00 Uhr

Deutsche Kreditbank AG Potsdam

Konto-Nr.: 415 786

Bankleitzahl: 120 300 00

IBAN: DE75 1203 0000 0000 4157 86

BIC: BYLADEM1001

Mittelbrandenburgische Sparkasse Potsdam

Konto-Nr.: 3 522 780 026

Bankleitzahl: 160 500 00

IBAN: DE37 1605 0000 3522 7800 26

BIC: WELADED1PMB

Amtsgericht/Steuer-Nr.

Amtsgericht Potsdam: GnR-39

Steuer-Nr.: 04613600189

Gründung: 05.05.1955



Herausgeber:

Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG
Ruhlsdorfer Straße 23
14513 Teltow

Telefon:

03328 45770

Telefax:

03328 457777

Internet:

www.twg-eg.de

E-Mail:

info@twg-eg.de

Verantwortlichkeiten

Inhalt:

Ing. (FS) Angelika Eckhardt
Dipl.-Ing. (FH) Jan Petzold

Gesamtkoordination:

Angelika Eckhardt
MM büro-marketing

**Grafische Gestaltung,
Satz, Produktion:**

MM büro-marketing
Landsbergerstraße 253
12623 Berlin

Tel: 030 / 921 03 72 50

Internet: www.mmenges.de

E-Mail: versand@mmenges.de

Fotos/Grafiken:

S. 1 © THANANITS

S. 2; 6; 10; 34; 39; 40; 42
© zephyr_p

S. 5 © Sergii Figurnyi

S. 4 © Foto Blumrich

S. 9; 49 © TWG-Bildarchiv

Bildarchive:

TWG eG,
MM büro-marketing,
Adobe Stock

