



TWG_{eG}

TRAUMHAFTES WOHNEN GÜNSTIG

Teltower
Wohnungsbau-
genossenschaft eG

Geschäftsbericht
2017





1. Einleitung	7
2. Unternehmen, Organe und Mitglieder	8
2.1 Die derzeitige Struktur des Unternehmens	8
2.2 Die Organe der Genossenschaft	9
2.3 Unsere Veranstaltungen	10

3. Lagebericht 2017	11
3.1 Geschäftsverlauf, Umsatzentwicklung, gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen	12
3.2 Darstellung der finanziellen und wirtschaftlichen Lage	14
3.2.1 Vermögenslage	14
3.2.2 Ertragslage	15
3.2.3 Finanzlage	16
Kapitalflussrechnung	17
3.3 Finanzierungsinstrumente und Finanzierungsmaßnahmen	18
3.4 Geschäftstätigkeit der Genossenschaft	18
3.4.1 Wohnungsbestand und Grundstückswesen	18
3.4.2 Vermietungssituation und Leerstand	19
3.4.3 Nutzungsgebühren und Betriebskosten	19
3.4.4 Planmäßige und außerplanmäßige Instandhaltung und Instandsetzung	20
3.4.5 Investition und Modernisierung	21
3.4.6 Personal, Mitgliederwesen und Geschäftsguthaben	21
3.4.7 Marketing	21
3.4.8 Beteiligungen	22
3.5 Chancen- und Risikobericht	22
3.6 Prognose - Ausblick auf das Geschäftsjahr 2018	25
3.7 Umweltschutzbericht	26
3.8 Tätigkeit der Organe	26

4. Zahlen und Fakten im Überblick das Geschäftsjahr 2017	27
--	----

5. Bericht des Aufsichtsrates 2017	33
--	----

6. Jahresabschluss 2017 vom 01.01. - 31.12.2017	35
6.1 Bilanz für das Geschäftsjahr	36
6.2 Gewinn- und Verlustrechnung	38
6.3 Verbindlichkeitspiegel	39
6.4 Anlagenspiegel	40
7. Vorschlag für die Verteilung des Bilanzgewinns	42
8. Versicherungsvermerk der gesetzlichen Vertreter	42

Vorwort zum Geschäftsbericht 2017



Angelika Eckhardt



Jan Petzold

Der Jahresabschluss 2017 ist vollbracht und wir freuen uns, Ihnen die aktuellen Zahlen mit Hilfe dieses Geschäftsberichts zu präsentieren.

Für das Geschäftsjahr 2017 kann unsere Wohnungsbaugenossenschaft ein positives Gesamtergebnis vorlegen. Unser Geschäftsverlauf ist gekennzeichnet durch eine Vollvermietung, gute wirtschaftliche Jahresergebnisse und hohe Investitionsleistungen in Neubauvorhaben und Instandhaltungsprojekte. Durch die kontinuierliche Erneuerung und Aufwertung des Wohnungsbestandes kann die Wohnzufriedenheit der Mitglieder dauerhaft erhalten werden und die Genossenschaft auf solide und beständige Weise bestehen.

Wir sind uns unserer besonderen Verantwortung für die Mitglieder und unseres satzungsgemäßen Auftrages bewusst. Denn gutes, sicheres und sozial verantwortbares Wohnen soll auch zukünftig neben einer hohen Wohn- und Lebensqualität für unsere Mitglieder garantiert sein.

Ein ereignis- und erfolgreiches Jahr – das war 2017 für TWG eG. Sicher und fair wohnen – dies unseren Mitgliedern zu ermöglichen, sehen wir unverändert als primäre Aufgabe an. Für uns sind Wohnungen langlebiges Wirtschafts- und Sozialgut. Daher müssen sie in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Hinsicht gepflegt werden.

Der gesellschaftliche Wandel mit einer älter werdenden Bevölkerung, zum Teil sinkenden Haushaltseinkommen und einer größeren sozialen Mischung erfordert für unsere Wohngebiete ganzheitliche Lösungen. Das schließt neben den Wohnungen auch die Gemeinschaftseinrichtungen und Grünflächen mit ein. Wir stehen dabei vor Aufgaben wie: Klimaveränderungen, altersgerechtes Umbauen, die Sicherheit und stabile Nachbarschaften erhalten, die Mobilität gewährleisten wie zum Beispiel durch den geplanten Aufzugsanbau in ausgewählten Liegenschaften.

Nachhaltigkeit ist dabei die Grundlage unseres Handelns. Wir finanzieren konservativ. Wir achten auf Risiken. Wir treiben Vorsorge. Mit der Steuerung und Überwachung des Verhältnisses Eigenkapital zu Fremdkapital sichern wir langfristig Spielräume für genossenschaftliches Wirken.

Die moderate Mietenpolitik der Genossenschaften ist der beste Garant, dass wir in dieser vom Zuzug geprägten Stadt Teltow nicht zu den Mietpreistreibern zählen. Deshalb ist es wichtig, dass die Genossenschaften eine ausreichend große Rolle beim Neubau spielen. Dieser Aufgabe haben wir uns gestellt und bauen seit Herbst 2017 unseren ersten Neubau seit 17 Jahren.

Die Freude, den Bau wachsen zu sehen überwiegt, täuscht jedoch nicht über Probleme für staatliche Überregulierung, die notwendige Einhaltung immer neuer DIN-Normen und Gesetze und verschiedenste Auflagen hinweg, die zu immer höheren Baukosten beitragen. Trotz dieser erschwerten äußeren Bedingungen haben wir in unserer Genossenschaft weiter daran gearbeitet, die Weichen für eine sichere Zukunft unserer Mitglieder zu stellen.

Dies erfolgte durch vielfältige Aktivitäten: Neubauvorhaben, die Umsetzung des Instandhaltungsbudgets und geplante Maßnahmen für eine erste umfangreiche Wohngebietsentwicklung gehörten ebenso dazu, wie die Modernisierung unserer Organisation in der Geschäftsstelle, die sich dem tiefgreifenden Thema der Digitalisierung jeden Tag neu stellen muss.

Unser Dank für das entgegengebrachte Vertrauen im abgelaufenen Geschäftsjahr gilt besonders unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Vertretern und Ersatz-Vertretern, den Geschäftspartnern und unseren vielen Genossenschaftsmitgliedern. Lassen Sie uns auch in den kommenden Jahren gemeinsam unsere Unternehmensentwicklung gestalten und Perspektiven am Teltower Wohnungsmarkt nutzen.

Wir freuen uns darauf, unseren Mitgliedern und denen, die es werden wollen, ansprechende und funktionale Wohnungen in einem lebenswerten Umfeld zur Verfügung zu stellen. Was wir im Geschäftsjahr 2017 erreicht haben, zeigen wir Ihnen gern in diesem Geschäftsbericht!

Ausblick auf den nächsten Geschäftsbericht: Unser Geschäftsbericht besteht momentan aus einem Zahlenwerk. Das Geschäftsjahr, über das wir berichten, ist geprägt durch viele Ereignisse. Die Kommunikation mit unseren Mitgliedern, den Geschäftspartnern und Freunden des Unternehmens liegt uns sehr am Herzen und ist Teil unserer Unternehmensphilosophie.

Daher ist es uns wichtig, den Geschäftsbericht unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben für Sie noch informativer zu gestalten. Aus diesem Grund werden wir im nächsten Jahr unseren Geschäftsbericht moderner aufstellen. Sie können darauf gespannt sein.

Angelika Eckhardt

Jan Petzold

Neubau der Genossenschaft mit 55 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit in der Albert-Wiebach-Straße 6

September 2016 bis August 2018





Einleitung

2. Unternehmen, Organe und Mitglieder

2.1 Die derzeitige Struktur des Unternehmens

gegründet am 05.05.1955		
	2017	2016
Anzahl der eigenen Wohn- und Geschäftseinheiten:	2.108	2.108
davon Wohnungen:	2.100	2.100
davon Gewerberäume:	8	8
Anzahl der eigenen PKW/Motorradstellflächen:	1.170	1.138
Anzahl der eigenen Garagen:	24	24
Anzahl der eigenen Pachtgrundstücke/Mietergärten:	21	21
Anzahl der fremdverwalteten Wohnungen:	1	14
Anzahl der fremdverwalteten Kfz-Stellplätze:	1	21
Anzahl der Mitglieder zum 31.12.2017:	2.258	2.259
Kennzahlen der Genossenschaft	2017	2016
Bilanzsumme	88,46 Mio. €	86,38 Mio. €
Anlagevermögen	78,17 Mio. €	78,40 Mio. €
Eigenkapital	34,85 Mio. €	34,16 Mio. €
Eigenkapitalquote	40,7 % *	40,9 % *
	*) In Bezug auf Bilanzvolumen nach Vermögenslage	*) In Bezug auf Bilanzvolumen nach Vermögenslage
Jahresüberschuss	679,70 T €	1.245,70 T €
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	11,96 Mio. €	11,94 Mio. €
aus der Betreuungstätigkeit	10,70 T €	12,64 T €
aus sonstigen Erlösen	153,48 T €	1.151,00 T €

2.2 Die Organe der Genossenschaft zum 31.12.2017

Mitglieder: Unserer Genossenschaft gehörten 2.258 Mitglieder per 31.12.17 an.

Vertreter: 56 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
Gretel Ruppe	Schriftführerin	ganzjährig
Dirk Pagels		ganzjährig
Bernd Neßel		ganzjährig
Werner Schönbrunn		ganzjährig
Dieter Deppe		ganzjährig
Beate Ruhland		bis 10.04.17
Heike Fischer		ganzjährig

Finanzausschuss

Heike Fischer - Vorsitzende	der Kommission	ganzjährig
Torsten Trautmann (als AR-Vorsitzender)		ganzjährig
Gretel Ruppe		ganzjährig
Frank Look		ganzjährig
Beate Ruhland		bis 10.04.17

Technik / Wirtschaft

Dieter Deppe –Vorsitzender der Kommission	ganzjährig
Torsten Trautmann (als AR-Vorsitzender)	ganzjährig
Bernd Neßel	ganzjährig
Dirk Pagels	ganzjährig
Werner Schönbrunn	ganzjährig

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 finden Sie auf der Homepage: www.twg-eg.de





Lagebericht

3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen, Geschäftsverlauf und Umsatzentwicklung

Die Weltwirtschaft ist im Jahr 2017 von einem kräftigen Aufschwung geprägt. Sie expandierte nach Zahlen um 4,2 %, wobei dieses Expansionstempo auch für die nächsten zwei Jahre erwartet wird. Eine Vielzahl von weltwirtschaftlichen Risiken haben im Jahresverlauf ihre Brisanz verloren. So blieb der befürchtete Wachstumseinbruch in China aus. Aber die angekündigte Umsetzung wirtschaftspolitischer Maßnahmen der USA begann in diesem Jahr mit den verhängten Strafzöllen gegen Europa. Die Auswirkungen auf die bisher hohen Handelsüberschüsse der EU Staaten sind nicht absehbar und wer davon betroffen ist, wird sich nach Einführung herausstellen.

Im Euroraum hat sich der Aufschwung 2017 mit einer wirtschaftlichen Entwicklung um 2,4 % flächendeckend durchgesetzt, alle Länder der Gemeinschaftswährung zeigten ein deutlich positives Wirtschaftswachstum. Trotzdem blieb die Arbeitslosigkeit in einigen Ländern hoch und dämpfte so die konjunkturelle Erholung. Der Brexit führte bisher zwar nur zu einer spürbaren Verlangsamung der konjunkturellen Dynamik in Großbritannien, griff aber nicht auf die wichtigen europäischen Handelspartner über. Auch die Möglichkeit eines harten Brexits stellt zusätzlich zu den wirtschaftspolitischen Maßnahmen der USA eine reale Bedrohung der wirtschaftlichen Dynamik in Europa dar.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich im Jahr 2017 sehr gut dar. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt legte um 2,2 % zu und weist damit den stärksten Anstieg seit sechs Jahren auf. Die deutsche Wirtschaft befindet sich seit nunmehr 8 Jahren in einer Phase des Aufschwungs. Für 2018 wird angesichts eines zwar nicht risikofreien, aber dennoch positiven weltwirtschaftlichen Umfelds und einer anziehenden Investitionstätigkeit deutscher Unternehmen mit einer positiven Entwicklung gerechnet.

Der deutsche Arbeitsmarkt profitierte von dieser guten konjunkturellen Entwicklung. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote sank von 6,1 % im Vorjahr auf 5,7 % in 2017. Damit befindet sich Deutschland weiterhin auf dem Weg in die Vollbeschäftigung. Der Anstieg resultiert zudem ausschließlich aus der Zunahme sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung. Eine höhere Erwerbsbeteiligung und die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland glichen altersbedingte demografische Effekte aus.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs 2017 um 1,4 %.

Der Wohnungsbau entwickelte sich auch 2017 überdurchschnittlich und stieg um 3,1 %. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen rund 197,0 Milliarden EUR. Angesichts des erheblichen Bauüberhangs bereits genehmigter, aber noch nicht fertig gestellter Wohnungen, gut gefüllter Auftragsbücher der Bauwirtschaft und weiterhin niedriger Zinsen, wird der Aufwärtstrend bei den Wohnungsbauinvestitionen noch eine Zeit anhalten. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich.

Wachstumsmotor der Bauwirtschaft war in den letzten Jahren der Wohnungsneubau und auch 2018/2019 wird das Neubauvolumen weiter steigen. Allerdings dürfte die Dynamik sinken und der Boom der vergangenen Jahre langsam ein Ende finden. Nach Jahren der kräftigen Ausweitung von teilweise mehr als 10 % wird vom DIW die Ausweitung der Neubautätigkeit im Wohnungsbau für 2018 mit 8 % und für 2019 mit 4 % vorausgeschätzt. 2017 hatte der entsprechende Zuwachs noch 14 % betragen. Die nachlassende Dynamik beim Wohnungsneubau erlaubt in den kommenden Jahren wieder vermehrte Sanierungs- und Modernisierungsaktivitäten.

In Brandenburg zog das Wirtschaftswachstum 2017 im Vergleich zum Vorjahr nochmals an. Die Brandenburger Wirtschaftsleistung stieg im 1. Halbjahr 2017 um 2,3 Prozent. Im 1. Halbjahr 2016 waren es noch 1,7 Prozent. Maßgeblich war hier die positive Entwicklung des produzierenden Gewerbes. Infolge der guten Konjunktur und des demografischen Wandels nahm die Arbeitslosigkeit im Land Brandenburg 2017 weiter auf 6,6 Prozent (2016: 7,5 %) ab.

Angesichts unverändert guter Rahmenbedingungen in Form niedriger Zinsen und einer sich stetig verbessernden Lage am Arbeitsmarkt bleibt der Wohnungsbau der stärkste Wachstumsträger der brandenburgischen Bauwirtschaft. Dabei nimmt die Nachfrage insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum im Speckgürtel der Hauptstadt weiter zu.

Die Stadt Teltow ist ein attraktiver Standort für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft und nimmt 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 tragen dazu bei, dass der Landkreis Potsdam-Mittelmark einer der zuzugsreichsten Gebiete Deutschlands ist, was sich in stetig ansteigenden Einwohnerzahlen und einem attraktiven Wohn- und Arbeitsumfeld niederschlägt. Die Förderung der Wirtschaft und insbesondere die Förderung der mittelständischen Unternehmen stehen ganz oben auf der städtischen Agenda. Dies bedeutet gleichwohl, die starke wirtschaftliche Basis fortlaufend zu fördern, für die Bürger flächendeckend eine zeitgemäße Infrastruktur zu schaffen und zu erhalten.

Das Jahr 2017 beschließt die Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG wieder mit einem positiven Ergebnis. Die Stellung unserer Genossenschaft am Wohnungsmarkt ist als sehr gut einzuschätzen. Die Nachfrage nach den Wohnungen der Genossenschaft ist weiter stetig.

Mit dem ersten Spatenstich am 10.08.2017 und der Grundsteinlegung am 10.11.2017, begann der Neubau der Genossenschaft mit 55 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit auf dem Grundstück Albert-Wiebach-Straße 6 in Teltow. Das geplante Gesamtbauvolumen unseres Neubaus umfasst 9,8 Millionen € und er soll bis Anfang 2019 fertiggestellt sein.

Neben der im Baumaßnahmenplan beschlossenen Maßnahmen hat die Genossenschaft in den ersten drei Monaten umfassende Baumaßnahmen aus Mitteln von u.a. rückerstatteten Altanschließergebühren in Höhe von ca. 1,0 Millionen € vorgenommen (Rückstellung für unterlassene Instandhaltung im Jahresabschluss 2016). Dabei wurden Abwasseranlagen der Wohngebäude saniert, Neuinstallationen von Vordächern umgesetzt sowie Erneuerungen von Hauseingängen im Rahmen der Verkehrssicherungspflichten und die malermäßige Instandsetzung von Treppenhäusern in großem Umfang vorgenommen. Der notwendige Ersatz von Pufferspeichern und Zirkulationsanlagen in den Warmwasseranlagen, der Einbau von Rauchwarnmeldern und die Erstellung eines Kanalkatasters für Abwasseranlagen wurden ebenfalls realisiert.

Planmäßig wurden im Berichtsjahr Modernisierungen für eine verbesserte Wohnqualität und die Hebung des Ausstattungsniveaus der Wohnungen und der Außenanlagen getätigt. Im Instandhaltungs- und Instandsetzungsbereich konzentrierte sich die Genossenschaft neben den regelmäßigen Instandhaltungsaufgaben auf die Instandsetzung und Modernisierung der frei gezogenen Wohnungen sowie die Fortführung der Instandhaltung und Erneuerung von Dächern, Fassaden der Immobilien und der Wasser und Abwassersysteme.

Die Umsatzerlöse insgesamt stiegen um 0,2 %, wobei die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung um 28,2 T€ auf 11.965,1 T€ (2016 = 11.936,9 T€) verzeichneten.

Die durchschnittliche Leerstandsquote lag 2017 bei 0,75 %. Der Leerstand zum Bilanzstichtag betrug unverändert 0,62 %. Er resultierte lediglich aus Nutzerwechsel bzw. Instandhaltung.

Der Anteil des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete (Ist) konnte im Geschäftsjahr auf 51,97 % (Vorjahr 53,38 %) weiter gesenkt werden.

3.2 Darstellung der finanziellen und wirtschaftlichen Lage

3.2.1 Vermögenslage

	31.12. 2017		31.12. 2016	Verän- derung
	T€	%	T€	T€
Aktiva				
<u>Langfristiges Vermögen</u>				
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	78.173,2	91,8	78.399,8	-226,6
Finanzanlagen	0,8	0,0	0,8	0,0
	78.174,0	91,8	78.400,6	-226,6
<u>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</u>				
Übriges Vorratsvermögen	38,1	0,0	39,3	-1,2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	276,4	0,3	275,5	0,9
Liquide Mittel	6.698,2	7,9	4.425,7	2.272,5
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	9,8	0,0	10,5	-0,7
	7.022,5	8,2	4.751,0	2.271,5
Bilanzvolumen	85.196,5	100,0	83.151,6	2.044,9
Passiva				
<u>Langfristiges Kapital</u>				
Eigenkapital	34.677,2	40,7	34.014,6	662,6
Rückstellungen	7,0	0,0	6,7	0,3
Fremdkapital	48.395,8	56,8	46.140,5	2.255,3
	83.080,0	97,5	80.161,8	2.918,2
<u>Mittel- und kurzfristiges Kapital</u>				
Rückstellungen	400,9	0,5	1.401,1	-1.000,2
Verbindlichkeiten	1.715,1	2,0	1.588,7	126,4
Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	0,5	0,0	0,0	0,5
	2.116,5	2,5	2.989,8	-873,3
Bilanzvolumen	85.196,5	100,0	83.151,6	2.044,9

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	31.12.2017	31.12.2016
	T€	T€
Bilanzsumme	88.456,6	86.378,3
Unfertige Leistungen mit erhaltenen Anzahlungen	-3.260,1	-3.226,7
Bilanzvolumen laut Vermögenslage	85.196,5	83.151,6

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist ausgeglichen. Die langfristigen Vermögenswerte (78,2 Mio. €) werden zum Bilanzstichtag durch die dem Unternehmen langfristig zur Verfügung stehenden Mittel (83,1 Mio. €) finanziert.

Eigenkapitalquote

Die Eigenkapitalquote, bezogen auf das Bilanzvolumen, sank zum Ende des Geschäftsjahres 2017 planmäßig geringfügig um 0,2 % Punkte auf 40,7 %. Der Mittelwert des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. für Unternehmen gleicher Größe in Brandenburg lag 2016 bei 41,0 %.

3.2.2 Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	Jahr 2017		Jahr 2016		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	11.965,1	97,9	11.936,9	90,4	28,2
Andere Umsatzerlöse und Erträge	220,1	1,8	1.228,0	9,3	-1.007,9
Bestandsveränderung	33,4	0,3	45,8	0,3	-12,4
	12.218,6	100,0	13.210,7	100,0	-992,1
Betriebskosten und Steuern	3.249,0	26,6	3.221,1	24,4	27,9
Instandhaltungsaufwand	2.195,2	18,0	2.647,5	20,0	-452,3
Personalaufwendungen	1.623,7	13,3	1.554,9	11,8	68,8
Abschreibungen	1.905,8	15,6	1.908,7	14,4	-2,9
Zinsaufwendungen	1.816,3	14,9	1.989,9	15,1	-173,6
Übrige Aufwendungen inkl. Steuern vom Einkommen und Ertrag	752,6	6,2	642,9	4,9	109,7
	-11.542,6	94,6	-11.965,0	90,6	422,4
Betriebsergebnis	3,7		4,8		-1,1
Finanzergebnis	0,0		-4,8		4,8
Jahresergebnis	679,7		1.245,7		-566,0

Die Genossenschaft verzeichnete für das Geschäftsjahr 2017 ein positives Jahresergebnis in Höhe von 679,7 T€. Die Erträge wurden hauptsächlich durch die langfristige Vermietung des eigenen Bestandes erwirtschaftet.

Die Sonstigen Erträge wurden hauptsächlich aus Erstattungen nach dem AAG durch die Krankenkassen über 56,7 T€, Lohnkostenzuschüsse über 10,4 T€, Versicherungsentschädigungen über 12,2 T€ und Erträge aus Kfz-Nutzung über 14,2 T€ generiert.

Die im Jahr 2016 begonnene Einführung des Tarifs für die Wohnungswirtschaft wurde im Geschäftsjahr fortgesetzt, so dass die Personalkosten planmäßig von 1.554,9 T€ auf 1.623,7 T€ stiegen.

Der Zinsaufwand der Genossenschaft verminderte sich weiter von 1.989,9 T€ im Vorjahr um 173,6 T€ auf 1.816,3 T€ im Geschäftsjahr.

Die Abschreibungen lagen bei 1.905,8 T€ (Vorjahr = 1.908,7 T€). Davon entfielen als größte Position 1.710,1 T€ auf die Wohngebäude.

Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ erhöhten sich von 596,1 T€ in 2016 auf 679,7 T€ in 2017. Hauptursache bilden Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen in Höhe von 94,3 T€ aus dem Tausch von Verkehrsflächen mit der Stadt Teltow. Für Aktivitäten im genossenschaftlichen Leben wendete die Genossenschaft 76,6 T€ auf.

Das Betriebsergebnis wurde durch die Erlösschmälerungen um 96,5 T€ (Vorjahr 73,0 T€) gemindert. Dabei entfallen auf den Instandsetzungsleerstand 74,5 T€ (Vorjahr 68,8 T€) und auf Mietminderungen 22,0 T€ (Vorjahr 4,2 T€). Die Steigerung bei den Mietminderungen resultiert hauptsächlich aus den Lärm- und Emissionsbelastungen für die Wohnanlagen im Wohngebiet Ruhlsdorfer Platz durch die Neubau-Baustelle in der Albert-Wiebach-Straße 6 und die dortigen Baustellen fremder Investoren.

Das prozentuale Niveau der Erlösschmälerungen insgesamt im Verhältnis zu den Sollmieten lag im Geschäftsjahr bei 1,09 % (Vorjahr 0,83 %).

3.2.3 Finanzlage

Die Genossenschaft verzeichnete zum Ende des Geschäftsjahres einen Finanzmittelbestand von 6.198,2 T€. Er stieg gegenüber dem Vorjahr um 2.272,5 T€. Der Betrag enthält 187,2 T€ Kapitaldienst aus dem Dezember 2017 mit Bankeinzug im Januar 2018. Der effektive Finanzmittelbestand zum Bilanzstichtag beträgt somit 6.011,0 T€ (Vorjahr 4.268,7 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.-31.12.2017

	Jahr 2017	Jahr 2016
	T€	T€
<u>Laufende Geschäftstätigkeit</u>		
Periodenergebnis	679,7	1.245,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.905,8	1.908,7
Veränderungen der Rückstellungen	-977,2	1.011,4
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-23,3	-1,4
Veränderungen im Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	-2,8	-60,9
Veränderungen kurzfristiger Passiva	119,1	34,1
Sonstige Beteiligungserträge	-1,1	-0,9
Zinsaufwendungen	1.816,3	1.989,9
Zinserträge	-2,8	-3,9
Gewinne/Verluste aus Abgängen von Anlagevermögen	100,8	-33,5
Ertragssteueraufwand	0,0	4,8
Ertragssteuerzahlungen	-0,7	-1,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.613,8	6.093,0
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagevermögen	17,2	75,0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-1.797,2	-489,4
Erhaltene Beteiligungserträge	1,1	0,9
Erhaltene Zinsen	1,9	3,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.777,0	-410,4
Veränderung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	-17,1	21,5
Auszahlungen für planmäßige Tilgung von Krediten	-2.732,3	-2.686,3
Gezahlte Zinsen	-1.802,5	-2.003,6
Neuaufnahme von langfristigen Darlehen	4.987,6	0,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	435,7	-4.668,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	2.272,5	1.014,2
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.925,7	2.911,5
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	6.198,2	3.925,7
Zusammensetzung Finanzmittelbestand		
Sonstige Vermögensgegenstände	501,3	500,3
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	6.196,9	3.925,4
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten	-500,0	-500,0
	6.198,2	3.925,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.613,8	6.093,0
Gezahlte Zinsen	-1.802,5	-2.003,6
Planmäßige Tilgung	-2.732,3	-2.686,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	-921,0	1.403,1

3.3 Finanzierungsinstrumente und Finanzierungsmaßnahmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern valutierten zum Bilanzstichtag in Höhe von 49,1 Mio. €. Davon entfielen 48,4 Mio. € auf langfristige Darlehen und 0,7 Mio. € auf kurz- und mittelfristig fällige Zinsen und Tilgungsleistungen. Die Ausgaben für die Darlehenstilgung lagen bei 2,7 Mio. € und für Zinsen und zinsähnlichen Aufwand bei 1,8 Mio. €.

Im Jahr 2017 wurden zwei weitere Darlehen mit einem Gesamtbetrag von 2,46 Mio. € von der Deutschen Pfandbriefbank zur Berliner Volksbank umgeschuldet. Dazu wurden bereits 2013 Forwardkonditionen vereinbart. Der Zinssatz sank von 5,28 % auf 3,76 %.

Zur Finanzierung des geplanten Neubaus in der Albert-Wiebach-Straße 6 in Teltow wurden mit der WL-Bank AG Darlehensverträge mit einem Gesamtwert von 8,2 Mio. € abgeschlossen. Dabei handelt es sich um ein KfW-Darlehen über 5,5 Mio. € mit 1,30 % Zinsen und 20 Jahren Zinsbindungsfrist sowie drei Kapitalmarktdarlehen über 2,7 Mio. € mit Zinssätzen von 2,27 % bzw. 2,38 % und Zinsbindungsfristen von 30 Jahren. Im Geschäftsjahr wurden aus dem KfW-Darlehen 5,0 Mio. € abgerufen.

Darüber hinaus sicherte die Genossenschaft für 24 Bestandsdarlehen mit einem Prolongationsumfang von 9,3 Mio. € Forwardkonditionen für die Jahre 2019 bis 2021. Der Zinssatz wird sich damit deutlich reduzieren. Des Weiteren wurde der Kreditrahmenvertrag über 500,0 T€ bei der DKB 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 stellt sich per 31.12.2017 wie folgt dar:

	Wohnungen	Pkw-Stellplätze	Garagen	Gewerbeeinheiten
Bestand gesamt	2.101	1.171	24	8
Wohnfläche gesamt	120.168,02 m ²			557,40 m ²
Davon im Eigenbestand	2.100	1.170	24	8
Wohnfläche Eigenbestand	120.097,37 m ²			557,40 m ²
Davon Fremdbestand	1	1		
Wohnfläche Fremdbestand	70,65 m ²			

Die Genossenschaft hat im Zuge eines Tauschgeschäftes zur Flächenbereinigung mit der Stadt Teltow zwei Verkehrsflächen (Gehwegland) mit einer Gesamtfläche von 730 m² abgegeben und eine Verkehrsfläche mit 52 m² (Straßenland) vereinnahmt. Durch die Stadt Teltow erfolgte eine Ausgleichszahlung.

Die Verwaltung der Wohneigentümergeinschaft Lieselotte-Herrmann-Straße 3 a-d in Teltow wurde aus Rentabilitätsgründen zum 01.05.2017 an die Optima GmbH Potsdam übergeben.

3.4.2 Vermietungssituation und Leerstand

Die Fluktuationsrate stieg leicht von 6,12 % im Vorjahr auf 6,48 % im Berichtsjahr. Es wurden 136 Nutzungsverträge beendet (Vorjahr 128) und 138 neue Nutzungsverträge abgeschlossen (Vorjahr 132). Die nachfolgend aufgeführten Gründe für einen Auszug wurden ermittelt:

Grund	2017	2016
Todesfall	23	22
fristlose Kündigung	5	1
Umzug im Bestand	21	18
Pflegeheim/gesundheitsbedingt	14	14
Hausbau-/kauf	14	5
Arbeitsplatzwechsel	7	12
familiäre Gründe	33	21
Wohnung zu groß/klein/zu hoch gelegen	13	31
Lärmbelästigung/Mieterverhalten	2	2
Auflösung Gäste-WE/eigene Nutzung	4	0
andere Gründe	0	2
Gesamt	136	128

Zum Stichtag 31.12.2017 betrug der Leerstand 0,62 %. Es waren 13 Wohneinheiten (Vorjahr 13) betroffen. Zum 31.03.2018 ist ebenfalls ein Leerstand von 13 Wohn- und Gewerbeeinheiten zu verzeichnen.

3.4.3 Nutzungsgebühren und Betriebskosten

Die Sollmieten (Nettokaltmiete) für Wohnraum stiegen leicht von 8.439,2 T€ im Vorjahr auf 8.469,4 T€ im Berichtsjahr. Die Steigerung wurde durch Neuvermietungszuschläge erzielt, Mieterhöhungen erfolgten 2017 nicht. Die Durchschnittsmiete von 5,88 €/m² entspricht dem Vorjahresniveau.

Zum Bilanzstichtag wurden Forderungen aus Mieten und Betriebskostenabrechnungen in Höhe von 116,1 T€ (Vorjahr 110,1 T€) ausgewiesen. Davon entfielen 102,1 T€ auf Forderungen aus Sollmieten und 14,0 T€ auf Forderungen aus Betriebskostenabrechnungen. Diese Forderungen wurden in Höhe von 84,2 T€ wertberichtigt. Der Anteil der Einzelwertberichtigungen lag bei 78,8 T€, die jedoch noch aus Vorjahren resultieren. Zum 28.03.2018 wurden Mietforderungen in Höhe von 103,8 T€ registriert.

Die Betriebskosten gesamt verzeichnen eine Steigerung um 35,3 T€ von 3.298,9 T€ im Vorjahr auf 3.334,2 T€ im Berichtsjahr. Darunter reduzierten sich die Heiz- und Warmwasserkosten um 21,6 T€. Die kalten Betriebskosten erhöhten sich um 56,9 T€.

Bei den kalten Betriebskosten stiegen die Kosten für Hausreinigung um 23,3 T€ und die Kosten der Gartenpflege um 13,2 T€ konstant weiter. Immer mehr Mitglieder nehmen für diese Leistungen unsere Dienstleister in Anspruch.

Die Versicherungskammer Bayern hat die Prämie für die Gebäudeversicherung ab 2017 aufgrund des stark gestiegenen Schadenaufkommens um 12,1 T€ erhöht. Auch in Zusammenarbeit mit unserem Partner GVV- Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH konnte kein günstiger Versicherer gefunden werden.

Die Kosten für Kaltwasser stiegen aufgrund einer Preissteigerung für die Abwasserentsorgung um 14,8 T€.

Die umlegbaren Betriebskosten erhöhten sich von durchschnittlich 2,24 €/m² im Jahr 2016 auf 2,27 €/m² im Jahr 2017. Dabei lag der Anteil der kalten Betriebskosten bei 1,42 €/m² und der Heiz- und Warmwasserkosten bei unverändert 0,85 €/m².

Die nicht umlegbaren Betriebskosten blieben mit 47,6 T€ nahezu konstant.

3.4.4 Planmäßige und außerplanmäßige Instandhaltung und Instandsetzung

Die Genossenschaft wendete für die Instandhaltung/Instandsetzung sowie nicht aktivierter Modernisierung der Bestandsgebäude und Außenanlagen mit Berücksichtigung des Regiebetriebes 2.412,2 T€ auf. Im Vorjahr lagen diese Ausgaben bei 2.865,6 T€. Dabei ist jedoch eine Rückstellung zum 31.12.2017 für im Geschäftsjahr unterlassene Instandhaltung in Höhe von 992,0 T€ zu berücksichtigen.

Die Genossenschaft hat sich bei den bestandserhaltenden Bauausführungen auf umfangreiche Maßnahmen der Instandsetzung/Instandhaltung in den Beständen und Außenanlagen konzentriert. Vor allem im Bereich der Instandsetzung und Herrichtung leergezogener Wohneinheiten wurden erhebliche Anstrengungen unternommen, um die rasche Wiedervermietung abzusichern. Insgesamt stiegen die Kosten hier um 151,0 T€.

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

Zu den umfangreichsten Maßnahmen zählten im Geschäftsjahr u. a.:

1. Dachsanierung und Fassadenerneuerung am Wohnblock Gustl-Sandtner-Straße 2 a-e,
2. Dachsanierung und Fassadenerneuerung am Wohnblock Käthe-Niederkirchner-Straße 7 a-d,
3. Ausstattung des Wohnungsbestandes mit Rauchwarnmeldern,
4. Strangsanierung im Hausaufgang Albert-Wiebach-Straße 1a,
5. Weiterführung der Sanierung der Außentreppen am Ruhlsdorfer Platz,
6. Sanierung der Hauseingangsbereiche der Wohnblöcke Elbestraße 11, 13 und 15,
7. Sanierung der Regenentwässerung in den Liegenschaften der Seelenbinderstraße 3 a-c und Leite 33 a-c
8. Sanierung des Abwasser-Hauptkanals in der August-Bebel-Straße 2-16
9. Errichtung provisorischer Parkplätze in der Ida-Kellotat-Straße zur Entlastung der Parksituation während der Bauzeit des Neubaus in der Albert-Wiebach-Straße 6. Aufgrund der kurzen Nutzungsdauer von 1,5 Jahren erfolgte keine Aktivierung.

Die Durchschnittskosten für Instandhaltung/Instandsetzung inkl. nicht aktivierter Modernisierung lagen 2017 bei 24,24 €/m². Der Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen e.V. ermittelte für Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von 1.000 bis 2.500 Wohneinheiten für das Jahr 2016 einen durchschnittlichen Vergleichswert von 27,62 €/m².

Die langfristige Planung der Genossenschaft sichert auch zukünftig die Erhaltung der Qualität ihrer Bestände.

3.4.5 Investition und Modernisierung

Das Hauptaugenmerk der Genossenschaft lag im Jahr 2017 auf dem Neubauvorhaben mit 55 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit in der Albert-Wiebach-Straße 6 in Teltow. Nach verzögerter Erteilung der Baugenehmigung konnten die Bauarbeiten im August 2017 endlich beginnen. Im Geschäftsjahr wurden 1,73 Mio. € investiert. Die Gesamtkosten für Planung und Bautätigkeit betrugen bisher 2,05 Mio. €. Über einen Zeitraum von ca. drei Jahren (2016-2018) sind Gesamtinvestitionen von ca. 9,8 Mio. € vorgesehen.

Daneben wurden folgende aktivierungsfähige Investitionen realisiert:

1. Errichtung einer Regenentwässerung auf dem Geschäftsgelände,
2. Schaffung von Wäschetrockenplätzen im Striewitzweg 31-49.

Die Genossenschaft hat in ihrer langfristigen Planung weitere Ausgaben für den Neubau und die Nachrüstung ausgesuchter Wohngebäude mit Aufzügen in den nächsten 10 Jahren festgeschrieben.

3.4.6 Personal, Mitgliederwesen und Geschäftsguthaben

Zum Bilanzstichtag beschäftigte die Genossenschaft neben den zwei Vorstandsmitgliedern und der Prokuristin 16 Mitarbeiter in der Verwaltung, 3 Hauswarte und 6 Handwerker. Die Schulung der Mitarbeiter erfolgt weiterhin entsprechend dem individuellen Bedarf und eingetretenen rechtlichen oder wirtschaftlichen Veränderungen.

Die Genossenschaft registrierte am 31.12.2017 insgesamt 2.258 Mitglieder (Vorjahr 2.259). Für das Geschäftsjahr wurden 113 Abgänge (Vorjahr 104) und 112 Beitritte (Vorjahr 123) erfasst. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen am Bilanzstichtag 3.456,8 T€.

3.4.7 Marketing

Die Web-Site der Genossenschaft informiert die Mitglieder über aktuelle Termine, Aktivitäten und Wissenswertes über die Bestandsentwicklung. Aber auch neue Interessenten können sich umfassend über Wohn- und Gewerberaumangebote, Besonderheiten unserer Genossenschaft und das genossenschaftliche Leben informieren.

Als Genossenschaft legten wir auch 2017 großes Augenmerk auf die Betreuung unserer Mitglieder und das genossenschaftliche Leben. Neben dem jährlichen Hoffest und dem Weihnachtskonzert wurden wieder zahlreiche Veranstaltungen und Kurse angeboten.

Zusätzlich werden seit mehreren Jahren von unseren Partnern Qualitas und Malteser in den Wohngebieten diverse Veranstaltungen organisiert. Für weitergehende Informationen gegenüber den Mitgliedern erschienen im Geschäftsjahr drei Ausgaben des Mitgliederheftes.

Im engeren Verflechtungsraum pflegt die Genossenschaft aktiv die Zusammenarbeit mit der Stadt Teltow und den Teltower Unternehmen und baut diese sukzessive aus. Die Teilnahme an lokalen Terminen und Veranstaltungen und die Vertretung der Genossenschaft bei zahlreichen Tagungen (u. a. Verbandstagungen) und offiziellen Veranstaltungen tragen zu ihrem Bekanntheitsgrad bei.

3.4.8 Beteiligungen

Für das Tochterunternehmen, die Wohnungs-Immobilien-Betreuungsgesellschaft mbH (W.I.B.), wurde im Geschäftsjahr 2003 die Insolvenz angemeldet. Das Insolvenzverfahren ist weiter anhängig. Derzeit erfolgt die Forderungsabwehr durch den Insolvenzverwalter für den ehemaligen Vorstand der TWG eG, Herrn Zeisler. Die TWG eG ist diesem Streit beigetreten mit ihrem Rechtsanwaltsbüro Mäger & Bernuth aus Berlin. Ziel ist es, nach dem rechtskräftigen Urteil in der Sache Zeisler ./.. Insolvenzverwalter auch das Verfahren Zeisler ./.. W.I.B (ehemals GmbH Tochter der TWG eG) zu beenden.

3.5 Chancen- und Risikobericht

Chancen bestehen für die Genossenschaft in der anhaltend hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Teltow und der immer noch sehr günstigen Zinssituation am Kapitalmarkt. Infolge des strikten Fremdkapitalabbaus in den Vorjahren konnte sich die Genossenschaft komfortable Finanzierungsspielräume schaffen, die nun zur weiteren Verbesserung sowie Erweiterung ihrer Wohnungsbestände genutzt werden können.

Besondere Risiken sind für die Genossenschaft derzeit nicht ersichtlich. Die Wohnungsbestände sind am Markt gefragt, eine Änderung der Situation ist kurz- und mittelfristig nicht zu erwarten.

Risiken des allgemeinen Geschäftsbetriebes

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

Instrument	Frequenz
Soll - Ist Abgleich aller Budgets	monatlich
Entwicklung und Analyse des Leerstandes	monatlich
Entwicklung und Analyse der Forderungen und Mietausfälle	monatlich
Finanz- und Erfolgsplanung über 10 Jahre mit jährlich Investitions- und Instandsetzungsplan	jährlich
Soll - Ist - Vergleich der Erfolgs- und Liquiditätsrechnung für alle Einnahmen/ Erlöse und Ausgaben/Aufwendungen	monatlich und ¼-jährlich
Analyse ausgewählter Kennziffern	¼-jährlich
Prüfung der Laufzeiten einzelner Kredite sowie der Entwicklung auf dem Finanzmarkt und der daraus eventuell entstehenden Chancen oder Risiken	bei Bedarf
Liquidität zukünftiger Mitglieder (Creditreform)	bei Bedarf
Bedarfsbetrachtungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen bei Investitionsentscheidungen	bei Bedarf
Nachkalkulationen für alle Bauvorhaben	bei Bedarf
Regelmäßige Wohngebietsbegehungen	monatlich
Periodische Analyse des technischen Zustandes der Objekte	¼-jährlich
Kontinuierliche Analyse des Wohnungsmarktes	jährlich
Analyse der für die Genossenschaft maßgebenden Entwicklungen von gesetzlichen Vorschriften	bei Bedarf
Wirtschaftsprüfung durch den Prüfungsverband	jährlich
Quartalsmäßige 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 liegt per 31.12.2017 bei 59,3 %. Die Zinsänderungsrisiken sind aufgrund steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen überschaubar. Zur Minimierung des Zinsänderungsrisikos wurden bei der Darlehensaufnahme für den Neubau die Zinsbindungsfristen über 30 Jahre bei den Kapitalmarktdarlehen (2,7 Mio. €) und über 20 Jahre bei dem KfW-Darlehen (5,5 Mio. €) vereinbart. Die sorgfältige Prüfung von Forwardkonditionen für anstehende Umschuldungen wird auch zukünftig weitergeführt und der Einsatz von Finanzinstrumenten laufend überwacht. Dies gilt für die Instrumente der Fremdfinanzierung wie auch für Geldanlagen und Forderungen der Genossenschaft. Bei Kreditaufnahmen und Forwardabschlüssen achtet die Genossenschaft auf eine möglichst hohe Sicherheit im Hinblick auf Finanzierungsrisiken. Es werden deshalb hauptsächlich langfristige dinglich gesicherte Darlehen aufgenommen. Geldanlagen wie auch alle anderen Finanzinstrumente werden ebenfalls möglichst risikoarm getätigt. Der Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten erfolgt nicht.

Risiko bei den Bauinvestitionen

Durch den bundesweit anhaltenden Bauboom und den steigenden Fachkräftemangel im Handwerk sind die Leistungsgrenzen der bauausführenden Unternehmen erreicht. Parallel explodieren die Preise im Rohstoffsektor und damit auch bei den Baumaterialien. Diese Entwicklungen sind an den stark rückläufigen Beteiligungsquoten zu Ausschreibungen und der enormen Steigerung der angebotenen Preise deutlich zu erkennen. Hinzu kommen aufgrund der Masse an Bauanträgen lange Verzögerungen bei den Baugenehmigungen. Dadurch entstehen größere Zeiträume zwischen der Planung und der Auftragsvergabe. Es ist eine Herausforderung, das Preis-Leistungs-Verhältnis bei Bauvorhaben zu sichern und gleichzeitig zuverlässige und leistungsfähige Firmen für die Genossenschaft zu interessieren.

Durch Insolvenzen und Baumängel entstehenden Risiken wird durch sorgfältige Prüfung der Auftragnehmer und Sicherung der Vertragserfüllung/Gewährleistungsverpflichtungen mittels Sicherheitseinbehalten oder Bürgschaften vorgebeugt. Vor Auftragsvergabe werden die sich bewerbenden Unternehmen einer routinemäßigen Kontrolle durch Einholung ihrer derzeitigen Wirtschaftsdaten bei der Creditreform unterzogen.

Controlling

Zur Liquiditäts-, Erfolgs- und Bestandsentwicklung liegen langfristige Planungen bis 2028 vor. Es erfolgt eine jährliche Überarbeitung und Fortschreibung der Planung, um die Anpassungen der Genossenschaft an sich ändernde Bedingungen zu gewährleisten. Zu den Instrumenten der Überwachung wird auf den Punkt „Risiken des allgemeinen Geschäftsbetriebes“ verwiesen. Abschließend kann vom Vorstand festgestellt werden, dass gegenwärtig und infolge der weiterwachsenden 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 2018

Für das Jahr 2018 sind folgende Hauptschwerpunkte der Tätigkeit der Genossenschaft geplant:

1. Vermietung und Verpachtung des eigenen Bestandes,
2. Fertigstellung des Neubauvorhabens in der Albert-Wiebach-Straße 6,
3. Bauvorbereitung und Organisationsplanung zum Aufzugsanbau in der Mahlower Straße 110 bis 116,
4. Vorbereitende Planung zum Aufzugsanbau in der Neuen Wohnstadt,
5. Vorbereitende Planung zum Neubau am Ruhlsdorfer Platz,
6. umfassende Instandhaltung/Instandsetzung des Bestandes,
7. Einführung von Archivierungs- und Digitalisierungssoftware,
8. Umsetzung der EU- Datenschutzvorgaben,
9. Führung des genossenschaftlichen Mitgliederwesens.

Die langfristige Planung beinhaltet zwei Neubauvorhaben. Mit der Erteilung der Baugenehmigung begannen im August 2017 die Bauarbeiten für das Wohnungsbauprojekt in der Albert-Wiebach-Straße 6 in Teltow. Bereits Mitte April 2018 war die Vermietung von 96 % der Wohn- und Gewerbeeinheiten zum 01.01.2019 bzw. 01.03.2019 durch abgeschlossene Vorverträge gesichert.

Daneben sollen auch die bestehenden Bestände attraktiver gestaltet werden. Bereits im Jahr 2015 erfolgte daher die Machbarkeitsprüfung von Möglichkeiten zum Anbau von Aufzügen an ausgesuchten Objekten. In Auswertung dieser Prüfungen wurden mehrere Projekte zum Aufzugsanbau mit teilweise gleichzeitigem Dachgeschoss-Ausbau in die langfristigen Planungen aufgenommen.

Parallel dazu wird von der Genossenschaft auch weiterhin ein faires Preis-/Leistungsverhältnis angeboten, um sowohl jungen Familien als auch Senioren bezahlbare Mieten zu ermöglichen. Die hohe Nachfrage gibt dieser Strategie recht.

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. Dazu werden u. a. folgende Instrumente eingeführt:

- Vorbereitende Software Archivlösung zur Umgestaltung der gesamten Verwaltung in ein sogenanntes „papierarmes Büro“,
- Weiterführung und Festigung der Instandsetzung und Instandhaltung mit eigenen Regiemitarbeitern.

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.

Für das Geschäftsjahr 2018 plant die Genossenschaft Instandhaltungsaufwendungen inklusive der Kosten für den Regiebetrieb in Höhe von ca. 2,1 Mio. € und Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von ca. 7,5 Mio. €. Die Leerstandquote wird mit ca. 1,25 % eingeschätzt. Die Liquidität soll zum Ende des Jahres 2018 bei ca. 2,1 Mio. € liegen. Es wird mit einem Jahresüberschuss von rund 870,0 T€ gerechnet.

3.7 Umweltschutzbericht

Dem ökologischen Aspekt bei der Bewirtschaftung des genossenschaftlichen Bestandes wird die Genossenschaft mit Maßnahmen wie energiesparender Fenster, Wärmedämmung der Gebäude und Einsatz moderner bzw. optimierter Heizungsanlagen gerecht. Bei der Planung von Neubaumaßnahmen werden moderne Technologien zur Erreichung ökologischer Standards vorgegeben.

Die verbrauchsabhängige Abrechnung der Kaltwasser-, Warmwasser- und Heizkosten ist seit Jahren ein wirksames Instrument zur positiven Beeinflussung des Verbrauchsverhaltens der Mitglieder. Regelmäßige Informationen zur Nutzung der Reststoffbehälter sowie eine optimale Behälterbereitstellung für die Müllentsorgung fördern die ordnungsgemäße und ökologisch sinnvolle Mülltrennung.

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

3.8 Tätigkeit der Organe

In der Sitzung am 27.06.2017 hat die ordentliche Vertreterversammlung den Jahresabschluss 2016 festgestellt und die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat als genossenschaftliches Kontrollorgan hat entsprechend seinem gesetzlichen und satzungsgemäßen Auftrag Beratungen durchgeführt und Beschlüsse gefasst. Dazu wurden 10 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand und 6 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, 07.05.2018

Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG



.....
Angelika Eckhardt



.....
Jan Petzold

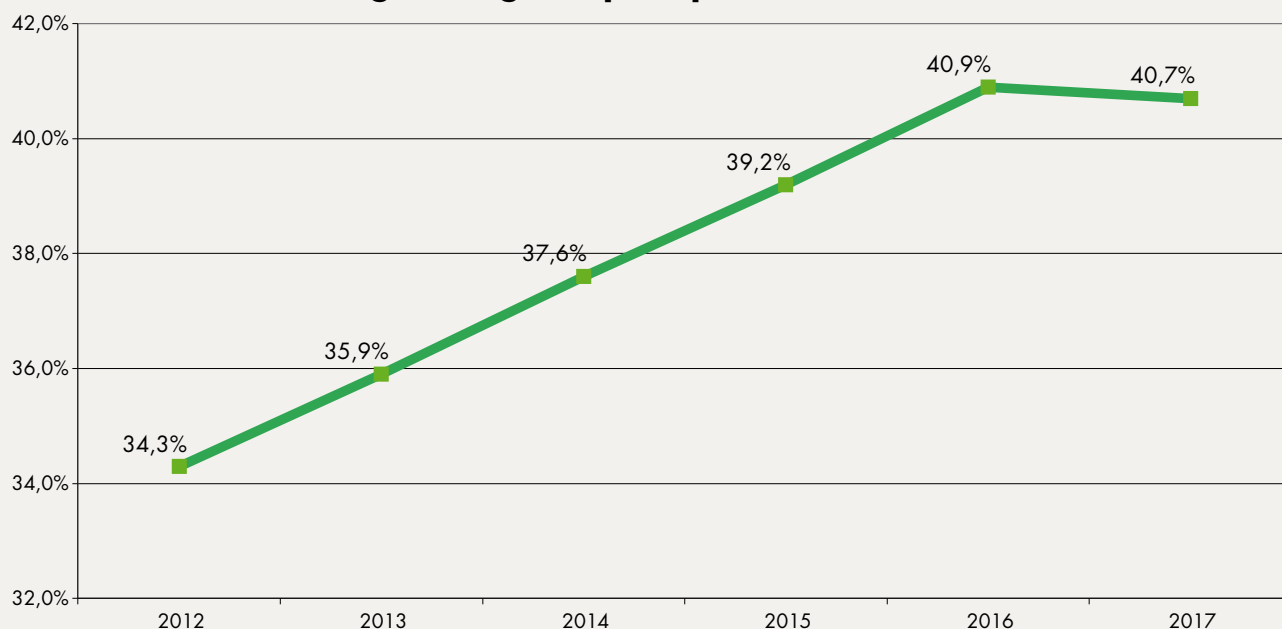


Zahlen und Fakten 2017 im Überblick

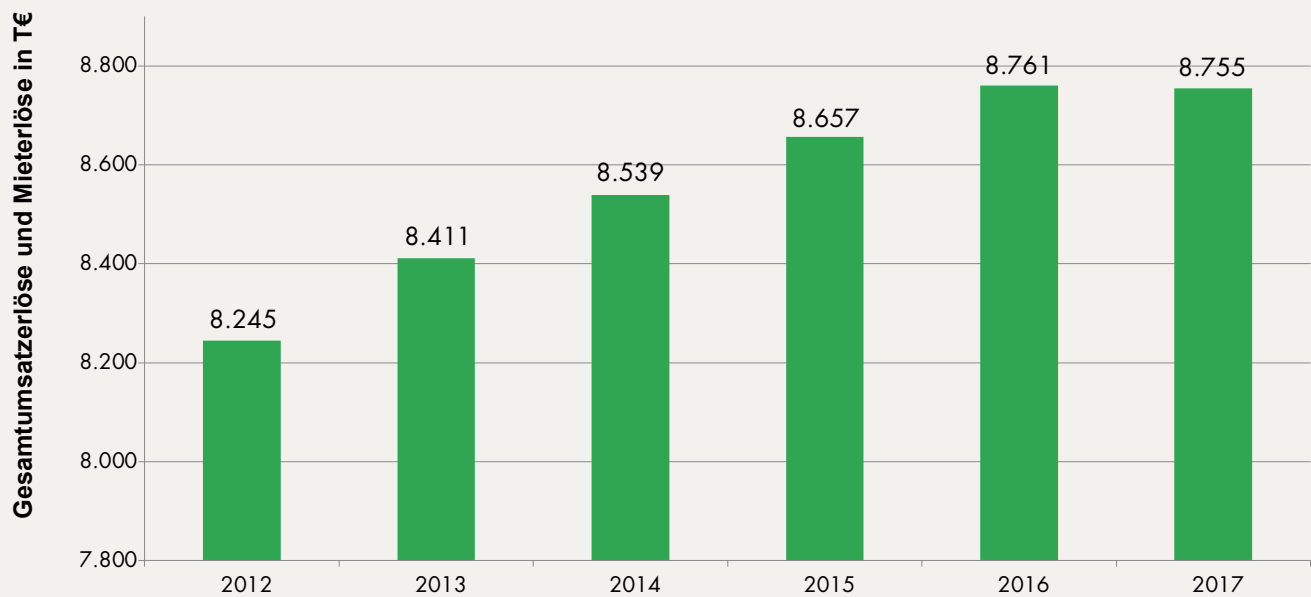
4. Zahlen und Fakten 2017 im Überblick

	2017	2016	2015
o Bilanzvolumen	83,1 Mio.€	83,1 Mio.€	83,5 Mio.€
o Jahresgewinn	1.245,7 TEUR	1.245,7 TEUR	493,5 TEUR
o Eigenkapitalquote	40,9 %	40,9 %	39,2 %
o Kreditvolumen	46,8 Mio.EUR	46,8 Mio.EUR	49,5 Mio.EUR
o Mieterlöse	8.761 TEUR	8.761 TEUR	8.655 TEUR
o Leerstandsquote Wohnungen am 31.12.	0,62 %	0,62 %	0,81 %
o Eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten	2108	2108	2109
o Registrierte Mitglieder	2259	2259	2241

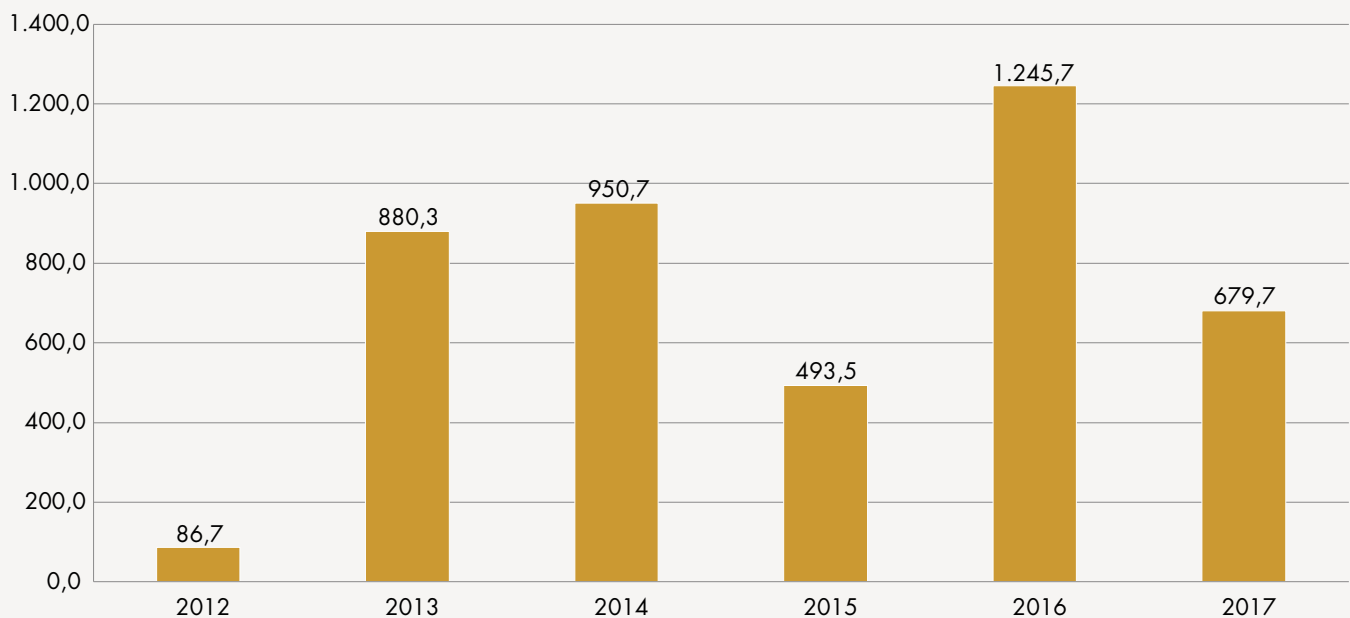
Entwicklung der Eigenkapitalquote 2012 – 2017 Angaben in %



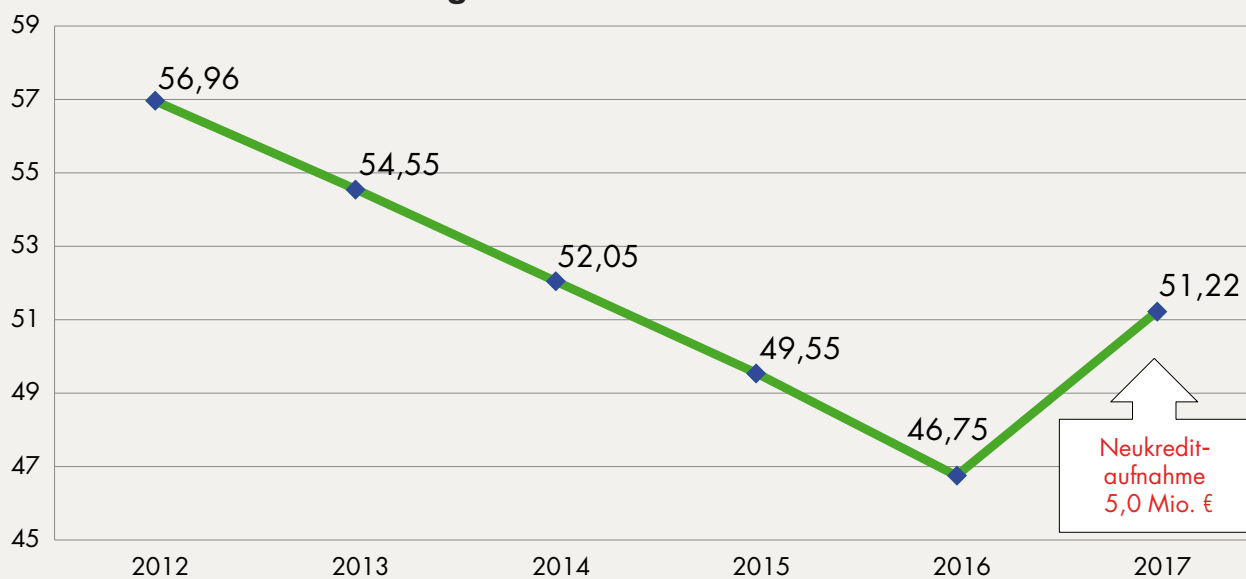
Entwicklung der Nettokaltmiete 2012 – 2017 (Angaben in T€)



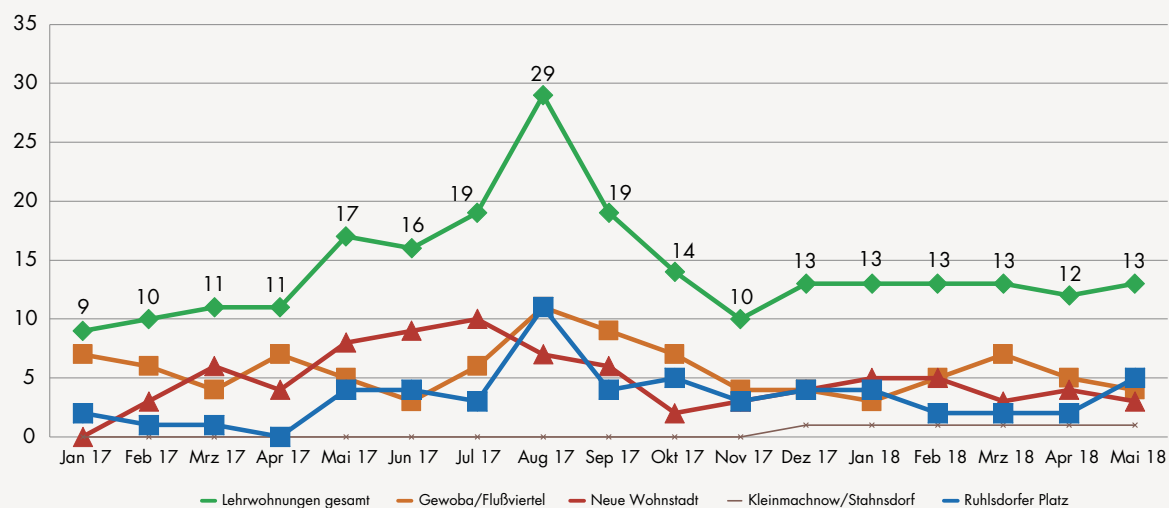
Jahresergebnisse 2012 – 2017 (Angaben in T€)



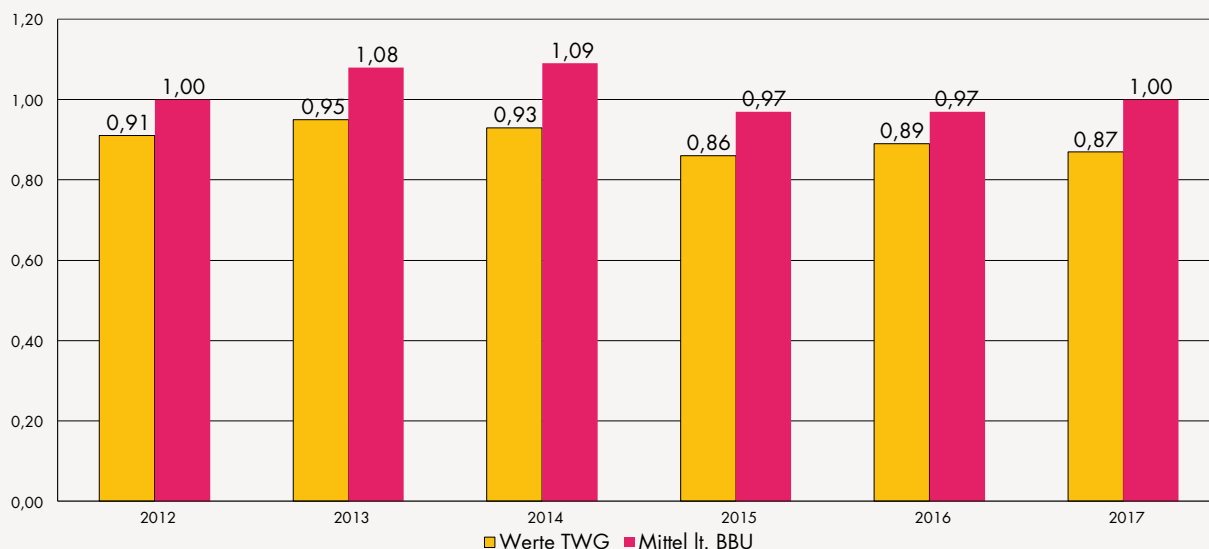
Entwicklung Kreditvolumen 2012 – 2017 (Angaben in Mio.€)



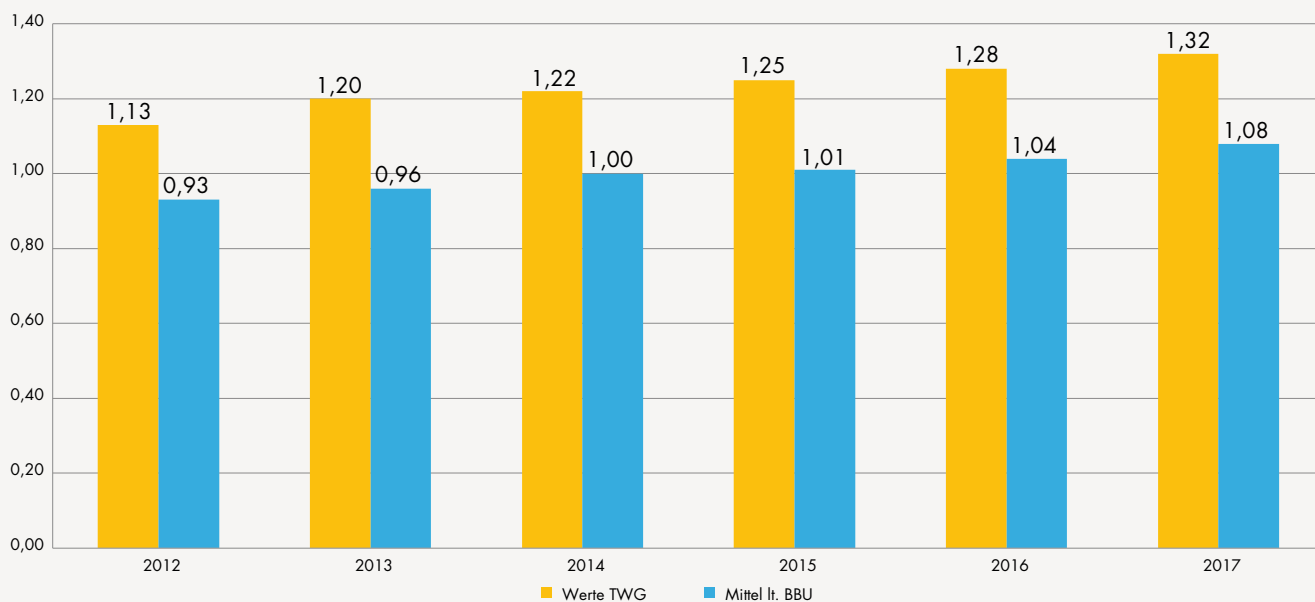
Leerstand Wohnungen 01/2017 - 05/2018 (Anzahl der Wohnungen)



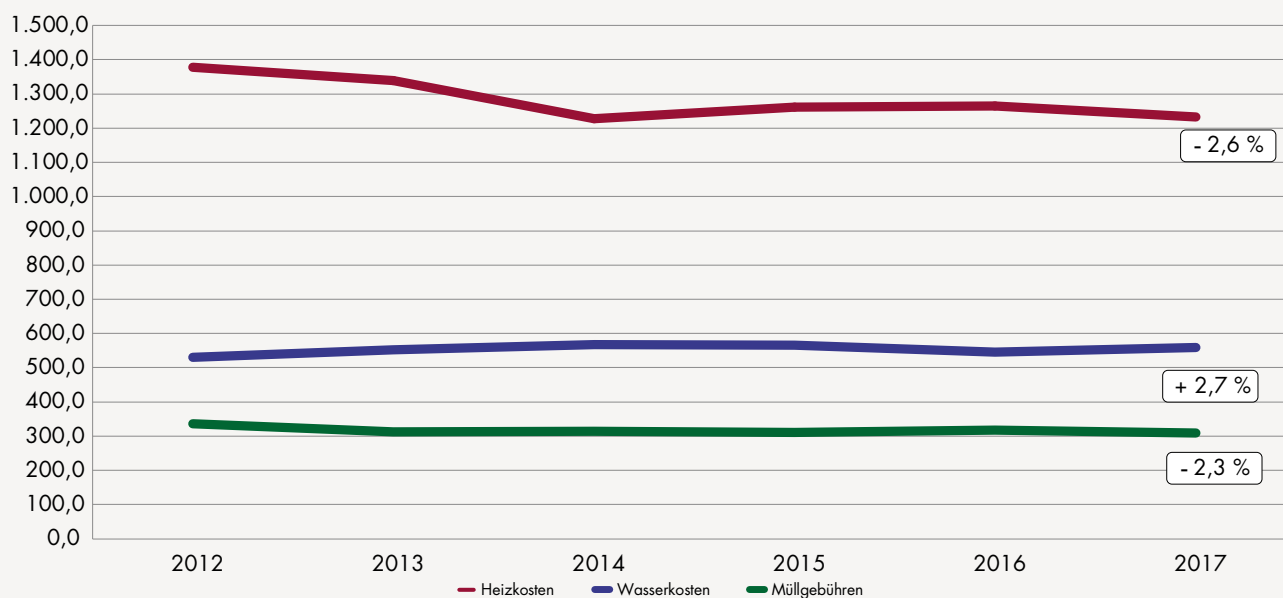
Entwicklung der abgerechneten Heiz- und Warmwasserkosten 2012 – 2017 (Angaben in €/m²)



Entwicklung der abgerechneten kalten Betriebskosten 2012 – 2017 (Angaben in €/m²)

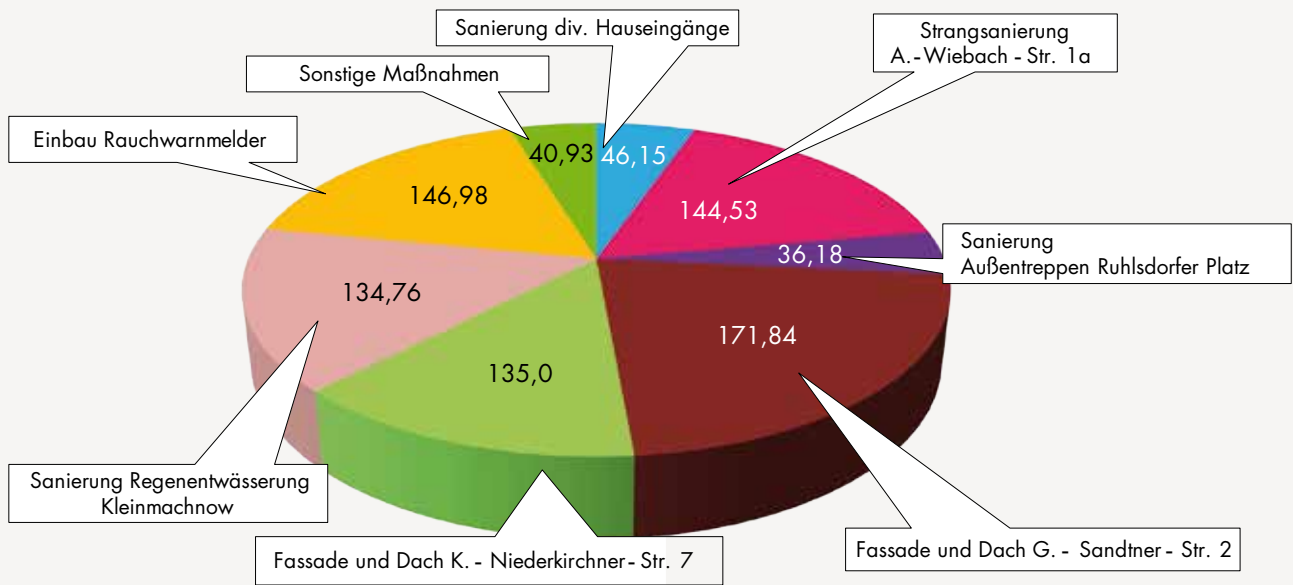


Entwicklung der größten Betriebskostenpositionen 2012 – 2017 (Angaben in T€)



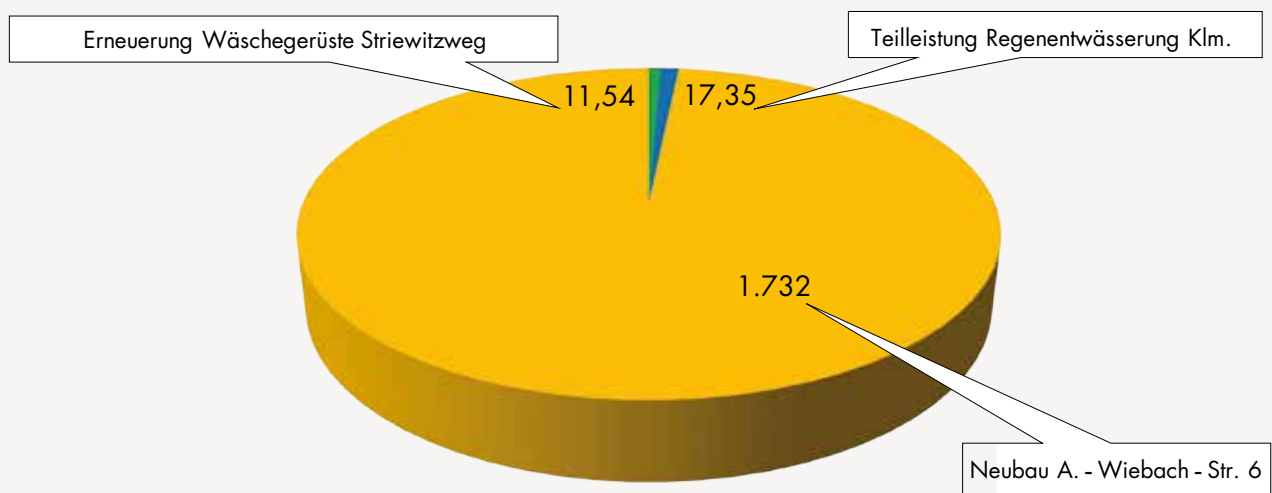
Verteilung der nicht aktivierten Investkosten für den Bau 2017

Gesamtinvestition: ca. 856,40 (Angaben in T€)



Verteilung der aktivierten Investkosten für den Bau 2017

Gesamtinvestition: 1.761 (Angaben in T€)





Bericht des Aufsichtsrates



Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Aufsichtsrat

Bericht des Aufsichtsrates der Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG zum Geschäftsjahr 2017

Sehr geehrte Damen und Herren,
während des abgelaufenen Geschäftsjahres 2017 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 zehn turnusmäßige Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, sechs 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.

Zusätzlich zu den regulären Sitzungen fand im Oktober eine Klausurtagung des Aufsichtsrates mit dem Vorstand statt. Den Schwerpunkt der Klausur bildete dabei das Neubauvorhaben Albert-Wiebach-Straße 6.

• Ausschüsse des Aufsichtsrates

Die beiden Ausschüsse des Aufsichtsrates „Finanzen und Wirtschaft“ sowie „Bau und Technik“ nahmen in jeweils einer Sitzung ihre zugewiesenen Aufgaben in Zusammenarbeit mit einem Vorstandsmitglied wahr.

• Schwerpunkte der Tätigkeit des Aufsichtsrates – ein Überblick

- Durchführung der ordentlichen Vertreterversammlung am 27.06.2017
- Begleitung des Vorstandes bei der Durchführung des Neubauvorhabens Albert-Wiebach-Straße 6
- Planung und Vorbereitung des Anbaus von Aufzügen an den Wohnhäusern Mahlower Straße 110 - 116
- Teilnahme an den Vertreterstammtischen

• Personelle Veränderungen

Im Berichtszeitraum legte Frau Beate Ruhland ihr Mandat im Aufsichtsrat nieder. Frau Ilona Teichert wurde von der Vertreterversammlung zum neuen Mitglied des Aufsichtsrates gewählt.

Herr Jan Petzold wurde zum Mitglied des Vorstandes für die Zeit vom 01.04.2018 bis 31.03.2023 wiederbestellt.

• Prüfung des Jahresabschlusses 2016

Auf der gemeinsamen Sitzung am 09.05.2017 wurden der durch die Wirtschaftsprüfer des BBU geprüfte Jahresabschluss zum 31.12.2016 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 2016 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 2016 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 beim Vorstand sowie bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der TWG für die im zurückliegenden Jahr geleistete Arbeit und ihren großen persönlichen Einsatz.

Teltow, im Juni 2018

Torsten Trautmann
Aufsichtsratsvorsitzender



Jahresabschluss

6.1 Bilanz für das Geschäftsjahr 2017

Aktiva

	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		18.295,39	24.761,69
II. <u>Sachanlagen</u>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	72.900.742,91		74.770.634,82
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.269.097,10		1.327.037,41
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.217.190,79		1.753.118,82
Technische Anlagen und Maschinen	7.952,63		8.688,66
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	129.811,03		171.355,00
Anlagen im Bau	2.602.016,05		0,0
Bauvorbereitungskosten	28.095,78	78.154.906,29	344.202,27
III. <u>Finanzanlagen</u>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1,00		1,00
Beteiligungen	818,07	819,07	819,07
Anlagevermögen gesamt		78.174.020,75	78.400.617,74
B. Umlaufvermögen			
I. <u>Andere Vorräte</u>			
Unfertige Leistungen	3.260.082,76		3.226.702,79
Andere Vorräte	38.060,22	3.298.142,98	39.266,29
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
Forderungen aus Vermietung	42.035,38		36.180,05
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.063,02		0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.500,00		4.500,00
Sonstige Vermögensgegenstände	729.131,21	777.729,61	735.062,03
III. <u>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</u>			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		6.196.890,35	3.925.404,38
davon Treuhandvermögen: 2.115,14 € (Vorjahr: 5.820,43 €)			
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		9.773,12	10.555,73
Bilanzsumme		<u>88.456.556,81</u>	<u>86.378.289,01</u>

Passiva

	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. <u>Geschäftsguthaben</u>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	174.037,74		148.509,45
der verbleibenden Mitglieder	3.456.814,18		3.473.904,87
aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.075,00	3.633.926,92	0,00
Rückständig fällige Einzahlungen auf			
Geschäftsanteile: 5.532,98 €			
(Vorjahr: 1.410,18 €)			
II. <u>Ergebnisrücklagen</u>			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBILG	19.650.079,12		19.650.079,12
Gesetzliche Rücklage	1.148.332,71		1.080.361,75
Bauerneuerungsrücklage	4.222.668,16		4.222.668,16
Andere Ergebnisrücklagen	5.587.607,65	30.608.687,64	4.466.476,67
III. <u>BILANZGEWINN</u>			
Jahresüberschuss	679.709,59		1.245.701,09
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-67.970,96	611.738,63	-124.570,11
Eigenkapital gesamt		34.854.353,19	34.163.131,00
B. Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	3.828,31		3.828,31
Sonstige Rückstellungen	404.061,09	407.889,40	1.403.973,89
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.419.961,46		41.612.343,35
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.663.753,74		5.204.857,86
Erhaltene Anzahlungen	3.442.075,97		3.335.080,93
Verbindlichkeiten aus Vermietung	124.792,16		122.404,89
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	489.213,11		442.463,73
Sonstige Verbindlichkeiten	54.029,52	53.193.825,96	90.205,05
davon aus Steuern: 1.810,91 €			
(Vorjahr: 39.203,63 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		488,26	0,00
Bilanzsumme		<u>88.456.556,81</u>	<u>86.378.289,01</u>

6.2 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2017 - 31.12.2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	2017	2017	2016
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.965.108,14		11.936.935,34
b) aus Betreuungstätigkeit	10.697,11		12.639,90
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	55.932,45	12.031.737,70	64.359,86
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		33.379,97	45.792,23
Sonstige betriebliche Erträge		153.482,80	1.151.006,28
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.343.140,91	5.741.931,68
Rohergebnis		6.875.459,56	7.468.801,93
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.339.453,92		1.278.222,09
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	284.259,29	1.623.713,21	276.639,13
davon für Altersversorgung: 4.827,10 €			
(Vorjahr: 3.177,10€)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.905.801,62	1.908.697,11
Sonstige betriebliche Aufwendungen		679.961,12	596.137,77
Erträge aus Beteiligungen		1.069,79	903,10
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.653,24	3.884,02
davon Zinserträge aus Abzinsung: 838,26 €			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.816.265,80	1.989.915,82
Steuern von Einkommen und Ertrag		0,00	4.776,86
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		853.440,84	1.419.200,27
Sonstige Steuern		173.731,25	173.499,18
Jahresüberschuss		<u>679.709,59</u>	<u>1.245.701,09</u>
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-67.970,96	-124.570,11
Bilanzgewinn		611.738,63	1.121.130,98

6.3 Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2017

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 gegenüber Kreditinstituten	44.419.961,46 € 41.612.343,35 €	2.928.798,70 € 2.806.932,94 €	10.186.329,03 € 9.008.113,41 €	31.304.833,73 € 29.797.297,00 €	43.919.212,33 € 41.092.634,44 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Darlehensgebern	4.663.753,74 € 5.204.857,86 €	574.164,91 € 555.632,97 €	2.110.503,11 € 2.025.656,22 €	1.979.085,72 € 2.623.568,67 €	4.663.753,74 € 5.204.857,86 €
Erhaltene Anzahlungen	3.442.075,97 € 3.335.080,93 €	3.442.075,97 € 3.335.080,93 €	0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 €	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	124.792,16 € 122.404,89 €	122.676,98 € 116.583,66 €	0,00 € 0,00 €	2.115,18 € 5.821,23 €	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen	489.213,11 € 442.463,73 €	472.788,33 € 439.845,73 €	16.424,78 € 2.618,00 €	0,00 € 0,00 €	
Sonstige Verbindlichkeiten	54.029,52 € 90.205,05 €	54.029,52 € 90.205,05 €	0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 €	
Gesamtbetrag	53.193.825,96 € 50.807.355,81 €	7.594.534,41 € 7.344.281,28 €	12.313.256,92 € 11.036.387,63 €	33.286.034,63 € 32.426.686,90 €	

*) 4.152.458,44 € Grundpfandrecht
34,56 % kurzfr.Kap.bindung

6.4 Anlagenspiegel

Gliederung	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2017
	€	€	€	€		€
<u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	113.385,22	0,00	0,00	0,00	0,00	113.385,22
<u>II. Sachanlagen</u>						
Grundstücke mit Wohnbauten	129.972.136,09	12.113,42	-93.569,49	0,00	0,00	129.890.680,02
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.218.874,68	0,00	0,00	0,00	0,00	2.218.874,68
Grundstücke ohne Bauten	1.753.118,82	0,00	0,00	-535.928,03	0,00	1.217.190,79
Technische Anlagen	13.723,37	0,00	0,00	0,00	0,00	13.723,37
Betriebs- und Geschäftsausstattung	644.586,70	35.081,73	-173.864,06	0,00	0,00	505.804,37
Anlagen im Bau	0,00	1.749.428,18	0,00	852.587,87	0,00	2.602.016,05
Bauvorbereitungskosten	344.202,27	553,35	0,00	-316.659,84	0,00	28.095,78
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	134.946.641,93	1.797.176,68	-267.433,55	0,00	0,00	136.476.385,06
<u>III. Finanzanlagen</u>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	51.129,19	0,00	0,00	0,00	0,00	51.129,19
Beteiligung	818,07	0,00	0,00	0,00	0,00	818,07
	51.947,26	0,00	0,00	0,00	0,00	51.947,26
Anlagevermögen gesamt	<u>135.111.974,41</u>	<u>1.797.176,68</u>	<u>-267.433,55</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>136.641.717,54</u>

	Kumulierte Abschreibun- gen frühere Jahre	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Auf Ab- gänge entfallene Abschrei- bungen	Umbu- chun- gen	Kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2017	Buchwerte 31.12.2017	Buchwerte 31.12.2016
	€	€	€	€	€	€	€
	88.623,53	6.466,30	0,00	0,00	95.089,83	18.295,39	24.761,69
	55.201.501,27	1.788.435,84	0,00	0,00	56.989.937,11	72.900.742,91	74.770.634,82
	891.837,27	57.940,31	0,00	0,00	949.777,58	1.269.097,10	1.327.037,41
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.217.190,79	1.753.118,82
	5.034,71	736,03	0,00	0,00	5.770,74	7.952,63	8.688,66
	473.231,70	52.223,14	149.461,50	0,00	375.993,34	129.811,03	171.355,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.602.016,05	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.095,78	344.202,27
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	56.571.604,95	1.899.335,32	149.461,50	0,00	58.321.478,77	78.154.906,29	78.375.036,98
	51.128,19	0,00	0,00	0,00	51.128,19	1,00	1,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	818,07	818,07
	51.128,19	0,00	0,00	0,00	51.128,19	819,07	819,07
	<u>56.711.356,67</u>	<u>1.905.801,62</u>	<u>149.461,50</u>	<u>0,00</u>	<u>58.467.696,79</u>	<u>78.174.020,75</u>	<u>78.400.617,74</u>

7. Vorschlag für die Verteilung des Bilanzgewinns 2017

TOP 6.1 Feststellung des Jahresabschlusses und der Bilanzsumme

Beschlussantrag für die VV:

Die VV beschließt auf ihrer ordentlichen Versammlung am 26.06.2018 die Feststellung des Jahresabschlusses mit einer Bilanzsumme von 88.456.556,81 € und einem Jahresüberschuss von 679.709,59 € für das Geschäftsjahr 2017.

JA-Stimmen	NEIN-Stimmen	Enthaltungen	Abstimmung
42	0	0	X



BESCHLUSS

Der Antrag ist damit einstimmig angenommen worden.

TOP 6.2 Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns

Die VV beschließt auf ihrer ordentlichen Versammlung am 26.06.2018, den Bilanzgewinn in Höhe von 611.738,63 € den „Anderen Ergebnisrücklagen“ zuzuführen. Der Bilanzgewinn resultiert aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 679.709,59 € abzüglich der Zuführung zu den gesetzlichen Rücklagen lt. Satzung § 41 Abs. 2 in Höhe von 67.970,96 €.

JA-Stimmen	NEIN-Stimmen	Enthaltungen	Abstimmung
40	2	0	X



BESCHLUSS

Der Antrag ist damit mehrheitlich angenommen worden.

8. 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, 07. 05. 2018

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:

Jeane Bachmann

**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;7;11;27;33;35 © prat

S. 2 © everythingpossible

S. 4 © Foto Blumrich

S. 6;10 TWG-Bildarchiv

Bildarchive:

TWG eG, MM büro-marketing,
nüchter grafikdesign, fotolia

