



TWG_{eG}

TRAUMHAFTES WOHNEN GÜNSTIG

Teltower
Wohnungsbau-
genossenschaft eG

Geschäftsbericht
2018





Geschäftsbericht **2018**

1. Einleitung	4
2. Unternehmen, Organe und Mitglieder	5
2.1 Die derzeitige Struktur des Unternehmens	6
2.2 Die Organe der Genossenschaft	7
2.3 Unsere Veranstaltungen	8

3. Lagebericht 2018	9
3.1 Geschäftsverlauf, Umsatzentwicklung, gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen	10
3.2 Darstellung der finanziellen und wirtschaftlichen Lage.....	12
3.2.1 Vermögenslage.....	12
3.2.2 Ertragslage	13
3.2.3 Finanzlage.....	14
Kapitalflussrechnung	15
3.3 Finanzierungsinstrumente und Finanzierungsmaßnahmen	16
3.4 Geschäftstätigkeit der Genossenschaft.....	16
3.4.1 Wohnungsbestand und Grundstückswesen	16
3.4.2 Vermietungssituation und Leerstand	17
3.4.3 Nutzungsgebühren und Betriebskosten.....	17
3.4.4 Planmäßige und außerplanmäßige Instandhaltung und Instandsetzung	18
3.4.5 Investition und Modernisierung	19
3.4.6 Personal, Mitgliederwesen und Geschäftsguthaben	19
3.4.7 Marketing.....	19
3.4.8 Beteiligungen	20
3.5 Chancen- und Risikobericht	20
3.6 Prognose - Ausblick auf das Geschäftsjahr 2018	23
3.7 Umweltschutzbericht	24
3.8 Tätigkeit der Organe.....	24
Anhang zum Jahresabschluss 2018	25

4. Zahlen und Fakten im Überblick das Geschäftsjahr 2018	33
--	----

5. Bericht des Aufsichtsrates 2018	39
--	----

6. Jahresabschluss 2018 vom 01.01. - 31.12.2018	41
6.1 Bilanz für das Geschäftsjahr	42
6.2 Gewinn- und Verlustrechnung	44
6.3 Verbindlichkeitspiegel	45
6.4 Anlagenspiegel	46
7. Versicherungsvermerk der gesetzlichen Vertreter	47

Vorwort zum Geschäftsbericht 2018



Angelika Eckhardt



Jan Petzold

Der Jahresabschluss 2018 liegt uns vor und wir freuen uns Ihnen die aktuellen Zahlen mit Hilfe dieses Geschäftsberichts zu präsentieren.

Für das Geschäftsjahr 2018 kann unsere Wohnungsbaugenossenschaft ein positives Gesamtergebnis vorlegen. Unser Geschäftsverlauf ist gekennzeichnet durch eine Vollvermietung, gute wirtschaftliche Jahresergebnisse und hohe Investitionsleistungen in Neubauvorhaben und 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.

Wir sind uns unserer besonderen Verantwortung für die Mitglieder und unseres satzungsgemäßen Auftrages bewusst.

Denn nicht nur gutes, sicheres und sozial verantwortbares Wohnen soll auch zukünftig neben einer hohen Wohn- und Lebensqualität für unsere Mitglieder garantiert sein, nein auch die demographische Entwicklung, die Entwicklung von Betriebskosten und die technischen Möglichkeiten fordern uns täglich heraus.

Ein ereignis- und erfolgreiches Jahr – das war auch 2018 wieder für TWG eG. Unser Neubau in der Alber-Wiebach-Straße 6 wurde im ersten Abschnitt im Dezember 2018 von unseren Mitgliedern bezogen, im April 2019 dann auch Einzug der Mitglieder des zweiten Bauabschnittes.

Die Vorbereitungen für den Anbau von 4 Aufzügen für 96 Wohnungen in der Mahlower Straße 110-116 prägten neben vielen anderen Dingen das Jahr.

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.

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 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.

Bevor Sie tiefer in das Zahlenwerk tauchen, lassen Sie uns 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 auch in den kommenden Jahren 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 2018 erreicht haben, sehen Sie auf den folgenden Seiten dieses Geschäftsberichtes.

Angelika Eckhardt

Jan Petzold



Einleitung

2. Unternehmen, Organe und Mitglieder

2.1 Die derzeitige Struktur des Unternehmens

gegründet am 05.05.1955		
	2018	2017
Anzahl der eigenen Wohn- und Geschäftseinheiten:	2.107	2.108
davon Wohnungen:	2.099	2.100
davon Gewerberäume:	8	8
Anzahl der eigenen PKW/Motorradstellflächen:	1.173	1.170
Anzahl der eigenen Garagen:	24	24
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.:	2.294	2.258
Kennzahlen der Genossenschaft	2018	2017
Bilanzsumme	90,87 Mio. €	88,46 Mio. €
Anlagevermögen	83,53 Mio. €	78,17 Mio. €
Eigenkapital	36,30 Mio. €	34,85 Mio. €
Eigenkapitalquote	41,3 % *	40,7 % *
	*) In Bezug auf Bilanzvolumen nach Vermögenslage	*) In Bezug auf Bilanzvolumen nach Vermögenslage
Jahresüberschuss	1.374,60 T €	679,70 T €
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	12,05 Mio. €	11,96 Mio. €
aus der Betreuungstätigkeit	9,72 T €	10,70 T €
aus sonstigen Erlösen	461,56 T €	153,48 T €

2.2 Die Organe der Genossenschaft zum 31.12.2018

Mitglieder: Unserer Genossenschaft gehörten 2.294 Mitglieder per 31.12.18 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
Ilona Teichert		ganzjährig
Heike Fischer		bis 26.06.18
Helmut Tietz		ab 27.06.18

Finanzausschuss

Heike Fischer - Vorsitzende der Kommission	bis 26.06.18
Torsten Trautmann (als AR-Vorsitzender)	ganzjährig
Gretel Ruppe	ganzjährig
Frank Look - Vorsitzender der Kommission	ab 27.06.18
Ilona Teichert	ganzjährig

Technik / Wirtschaft

Dieter Deppe –Vorsitzender der Kommission	ganzjährig
Torsten Trautmann (als AR-Vorsitzender)	ganzjährig
Bernd Neßel	ganzjährig
Dirk Pagels	ganzjährig
Werner Schönbrunn	ganzjährig
Helmut Tietz	ab 27.06.2018

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



Einweihung

Neubau

Teltow, Albert-Wiebach-Straße 6 a+b





Lagebericht

3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen, Geschäftsverlauf und Umsatzentwicklung

Die Wachstumsrate der deutschen Wirtschaft flachte 2018 leicht ab. Deutschlands Wirtschaft konnte auch für das Jahr 2018 ein Wachstum verbuchen, wenn auch mit etwas schwächerer Tendenz. 2019 dürfte aufgrund eines schwieriger werdenden außenwirtschaftlichen Umfeldes von einer weiteren Abschwächung der Hochkonjunktur geprägt sein.

Die EZB stützte mit der Weiterführung ihrer „Null-Prozent-Politik“ die Verstetigung der Inflationsrate. Positiv sehen wir die stetige Nachfrage nach Fachkräften, die für eine gute Arbeitsmarktentwicklung sorgt. Inzwischen ist der Fachkräftemangel in Deutschland angekommen und prekär.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft profitierte auch 2018 von der positiven konjunkturellen Entwicklung. Insbesondere die großen Ballungsräume konnten Zuzug und zunehmende Nachfrage nach Wohnraum verzeichnen. Begleiterscheinung sind angespannte Baukapazitäten und steigende Baupreise. Diese Entwicklung wirkt allerdings nicht flächendeckend. Während in den Ballungszentren vor allem Wachstum und steigender Neubaubedarf vorherrschen, mühen sich viele ländliche Regionen mit einem sozialverträglichen Schrumpfungsprozess.

Wachstumsmotor der Bauwirtschaft war in den letzten Jahren der Wohnungsneubau und auch 2019 wird das Neubauvolumen weiter steigen. Allerdings dürfte die Dynamik sinken und der Boom der vergangenen Jahre langsam ein Ende finden. Die nachlassende Dynamik beim Wohnungsneubau erlaubt in den kommenden Jahren wieder vermehrte Sanierungs- und Modernisierungsaktivitäten.

Die Prognosen zeigen, dass für die kommenden Jahre und Jahrzehnte damit zu rechnen sein wird, dass die Bevölkerung in Berlin-fernen Regionen abnimmt und in den brandenburgischen Kommunen rund um die Hauptstadt zunimmt. Zentrale Themen sind die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum, die Entwicklung der Innenstädte zu lebendigen Arbeits- und Wohnorten, die Gestaltung des Stadtbbaus, die Pflege der Baukultur und die gute verkehrliche Anbindung der Kommunen. 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 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 und für die Bürger flächendeckend eine zeitgemäße Infrastruktur zu schaffen und zu erhalten. Somit wird die Region als intakter Wirtschafts- und Lebensraum ausgebaut.

Das Jahr 2018 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.

Anfang Dezember 2018 zogen die ersten 35 Mieter von insgesamt 56 Mietern in unseren Neubau. Mit der Grundsteinlegung am 10.11.2017 begann die letzte und aufwendigste Etappe auf dem Grundstück Albert-Wiebach-Straße 6 a+b in Teltow. Die Gesamtkosten unseres Neubaus betragen inklusive Grundstück aktuell 10,5 Millionen €. Gemeinsam mit den neuen Bewohnern und den Bauleuten und Gästen wird der Neubau am 10.05.2019 feierlich eingeweiht.

In Vorbereitung für den nachträglichen Aufzugsanbau in der Mahlower Straße 110,112,114 und 116 sind die Entwurfsplanungen und die Erstellung der Bauantragsunterlagen in 2018 abgeschlossen worden. Zeitgleich wurde mit 96 Mietparteien der benannten Häuser in Einzelgesprächen die Unterbringung während der Baumaßnahme abgestimmt und organisiert. Die Erschließung der Gebäude mit 4 Aufzügen, die bis in den Keller fahren, auf der Etage halten und keinen Wohnflächenverlust bedeuten, ist am Beispiel von 43 Hausaufgängen im WBS 70 Plattenbau der WG Wilhelmsruh angelehnt worden. Hier hatten sich Aufsichtsrat und Vorstand in 2016 über die Machbarkeit informiert.

Die 6-Geschosser der TWG eG erhalten anschließend eine neue Farbgebung an den Fassaden sowie verbesserte Außenanlagen. Damit ist diese Wohnanlage dann Barriere frei und gleichzeitig ein schöner Blickfang. Die Baumaßnahme ist zum jetzigen Zeitpunkt planmäßig im Gange und wird im Oktober 2019 für die Aufzüge und im Frühjahr 2020 für die Außenanlagen beendet.

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

Mit einer Steigerung um 0,7 % setzt sich die positive Entwicklung der Gesamtumsatzerlöse fort. Darunter erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr um 84,3 T€ auf 12.049,4 T€ (2017 = 11.965,1 T€).

Die durchschnittliche Leerstandsquote lag 2018 bei 0,84 %. Der Leerstand zum Bilanzstichtag betrug 1,10 %. Er resultierte lediglich aus Nutzerwechsel bzw. Instandhaltung.

Der Anteil des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete (Ist) mit 51,72 % konnte im Vergleich zum Vorjahr trotz Neukapitalaufnahme auf konstantem Niveau gehalten werden (Vorjahr 51,97 %).

Hoffest 2018

3.2 Darstellung der finanziellen und wirtschaftlichen Lage

3.2.1 Vermögenslage

	31.12. 2018		31.12. 2017	Verän- derung
	T€	%	T€	T€
Aktiva				
<u>Langfristiges Vermögen</u>				
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	83.531,50	95,4	78.173,2	5.358,3
Finanzanlagen	0,8	0,0	0,8	0,0
	83.532,3	95,4	78.174,0	5.358,3
<u>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</u>				
Übriges Vorratsvermögen	55,3	0,1	38,1	17,2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	292,9	0,3	276,4	16,5
Liquide Mittel	3.656,3	4,2	6.698,2	-3.041,9
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	10,6	0,0	9,8	0,8
	4.015,1	4,6	7.022,5	-3.007,4
Bilanzvolumen	87.547,4	100,0	85.196,5	2.350,9
Passiva				
<u>Langfristiges Kapital</u>				
Eigenkapital	36.150,7	41,3	34.677,2	1.473,5
Rückstellungen	7,0	0,0	7,0	0,0
Fremdkapital	48.813,1	55,8	48.395,8	417,3
	84.970,8	97,1	83.080,0	1.890,8
<u>Mittel- und kurzfristiges Kapital</u>				
Rückstellungen	245,0	0,3	400,9	-155,9
Verbindlichkeiten	2.331,6	2,6	1.715,1	616,5
Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,5	-0,5
	2.576,6	2,9	2.116,5	-460,1
Bilanzvolumen	87.547,4	100,0	85.196,5	2.350,9

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	31.12.2018	31.12.2017
	T€	T€
Bilanzsumme	90.868,9	88.456,6
Unfertige Leistungen mit erhaltenen Anzahlungen	-3.321,5	-3.260,1
Bilanzvolumen laut Vermögenslage	87.547,4	85.196,5

Die langfristigen Vermögenswerte der Genossenschaft (83,5 Mio. €) werden zum Bilanzstichtag durch die ihr langfristig zur Verfügung stehenden Mittel (85,0 Mio. €) finanziert. Die Vermögenslage der Genossenschaft ist somit ausgeglichen.

Eigenkapitalquote

Die Eigenkapitalquote, bezogen auf das Bilanzvolumen, stieg 2018 um 0,6 % Punkte auf 41,3 %. Der Mittelwert des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. für Unternehmen gleicher Größe in Brandenburg lag 2017 bei 43,1 %.

3.2.2 Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	Jahr 2018		Jahr 2017		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	12.049,4	95,4	11.965,1	97,9	84,3
Andere Umsatzerlöse und Erträge	520,9	4,1	220,1	1,8	300,8
Bestandsveränderung	61,4	0,5	33,4	0,3	28,0
	12.631,7	100,0	12.218,6	100,0	413,1
Betriebskosten und Steuern	3.327,8	26,3	3.249,0	26,6	78,8
Instandhaltungsaufwand	1.748,5	13,8	2.195,2	18,0	-446,7
Personalaufwendungen	1.820,4	14,4	1.623,7	13,3	196,7
Abschreibungen	1.898,6	15,0	1.905,8	15,6	-7,2
Zinsaufwendungen	1.774,9	14,1	1.816,3	14,9	-41,4
Übrige Aufwendungen inkl. Steuern vom Einkommen und Ertrag	678,3	5,4	752,6	6,2	-74,3
	-11.248,5	89,0	-11.542,6	94,6	294,1
Betriebsergebnis	1.383,2	11,0	676,0	5,5	707,2
Finanzergebnis	4,4		3,7		0,7
Steuern	13,0		0,0		13,0
Jahresergebnis	1.374,6		679,7		694,9

Für das Geschäftsjahr 2018 verzeichnete die Genossenschaft ein positives Jahresergebnis in Höhe von 1.374,6 T€. Die Erträge wurden hauptsächlich durch die langfristige Vermietung des eigenen Bestandes erwirtschaftet.

Die „Sonstigen Erträge“ wurden maßgeblich durch Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen über 111,7 T€, Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen über 238,5 T€ und Erstattungen nach dem AAG durch die Krankenkassen über 42,4 T€ beeinflusst.

Die Personalkosten stiegen mit der weiteren Umsetzung der Einführung des Tarifs für die Wohnungswirtschaft von 1.623,7 T€ auf 1.820,4 T€.

Der Zinsaufwand konnte von 1.816,3 T€ im Vorjahr um 41,4 T€ auf 1.774,9 T€ im Geschäftsjahr gesenkt werden.

Die Abschreibungen lagen bei 1.898,6 T€ (Vorjahr 1.905,8 T€). Davon entfielen auf die Wohngebäude 1.710,0 T€.

Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ verzeichneten einen Rückgang von 680,0 T€ in 2017 auf 619,2 T€ im Geschäftsjahr. Für Aktivitäten im genossenschaftlichen Leben wendete die Genossenschaft 42,2 T€ auf.

Die Erlösschmälerungen insgesamt lagen bei 87,2 T€ (Vorjahr 96,5 T€). Davon entfielen auf den Instandsetzungsleerstand 78,6 T€ (Vorjahr 74,5 T€) und auf Mietminderungen 8,6 T€ (Vorjahr 22,0 T€). Die Mietminderungen betrafen hauptsächlich die Lärm- und Emissionsbelastungen für die Wohnanlagen an der Neubau-Baustelle in der Albert-Wiebach-Straße 6 a-b.

Das prozentuale Niveau der Erlösschmälerungen im Verhältnis zu den Sollmieten lag im Geschäftsjahr bei 0,98 % (Vorjahr 1,09 %).

3.2.3 Finanzlage

Der Finanzmittelbestand der Genossenschaft betrug zum Ende des Geschäftsjahres 3.156,3 T€ (Vorjahr 6.198,2). Der Betrag enthält 207,1 T€ Kapitaldienst aus dem Dezember 2018 mit Bankeinzug im Januar 2019. Der effektive Finanzmittelbestand zum Bilanzstichtag beträgt demnach 2.949,2 T€ (Vorjahr 6.011,0 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.

Hoffest 2018



Kapitalflussrechnung vom 01.01.-31.12.2018

	Jahr 2018	Jahr 2017
	T€	T€
<u>Laufende Geschäftstätigkeit</u>		
Periodenergebnis	1.374,6	679,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.898,6	1.905,8
Veränderungen der Rückstellungen	78,6	-977,2
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-240,1	-23,3
Veränderungen im Umlaufvermögen einschließlich		
einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	-35,4	-2,8
Veränderungen kurzfristiger Passiva	618,5	119,1
Sonstige Beteiligungserträge	-1,9	-1,1
Zinsaufwendungen	1.776,3	1.816,3
Zinserträge	-1,9	-2,8
Gewinne/Verluste aus Abgängen von Anlagevermögen	-111,7	100,8
Ertragssteueraufwand	13,0	0,0
Ertragssteuerzahlungen	-9,0	-0,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.359,6	3.613,8
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagevermögen	130,0	17,2
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-7.275,2	-1.797,2
Erhaltene Beteiligungserträge	1,9	1,1
Erhaltene Zinsen	1,9	1,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-7.141,4	-1.777,0
Veränderung der Geschäftsguthaben der verbleibenden		
Mitglieder	98,9	-17,1
Auszahlungen für planmäßige Tilgung von Krediten	-2.795,1	-2.732,3
Gezahlte Zinsen	-1.776,3	-1.802,5
Neuaufnahme von langfristigen Darlehen	3.212,4	4.987,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.260,1	435,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-3.041,9	2.272,5
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6.198,2	3.925,7
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.156,3	6.198,2
Zusammensetzung Finanzmittelbestand		
Sonstige Vermögensgegenstände	502,4	501,3
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.153,9	6.196,9
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten	-500,0	-500,0
	3.156,3	6.198,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.359,6	3.613,8
Gezahlte Zinsen	-1.776,3	-1.802,5
Planmäßige Tilgung	-2.795,1	-2.732,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	788,2	-921,0

3.3 Finanzierungsinstrumente und Finanzierungsmaßnahmen

Die Genossenschaft verzeichnete zum Bilanzstichtag Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern in Höhe von 49,5 Mio. €. Davon entfielen 48,8 Mio. € auf langfristige Darlehen und 0,7 Mio. € auf kurz- und mittelfristig fällige Zinsen und Tilgungsleistungen. Die Ausgaben für die Darlehenstilgung betrugen 2,8 Mio. € und für Zinsen und zinsähnlichen Aufwand 1,8 Mio. €.

Die Finanzierung des Neubaus in der Albert-Wiebach-Straße 6 a+b in Teltow erfolgte über vier Darlehen mit einem Gesamtwert von 8,2 Mio. €. Dabei handelte 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. Aus dem KfW-Darlehen wurden bereits im Vorjahr 5,0 Mio. € abgerufen. Zum Ende des Geschäftsjahres waren alle Darlehen vollständig ausgezahlt.

Für das im Jahr 2019 anstehende Bauvorhaben Aufzugsanbau, Fassadensanierung und Neugestaltung der Außenanlagen an den vier Würfelhäusern in der Mahlower Straße 110/112 und 114/116 sind Finanzierungen in Höhe von 3,1 Mio. € geplant. Dafür werden ein KfW-Darlehen und ein Kapitalmarktdarlehen eingesetzt.

Darüber hinaus hat die Genossenschaft 35 Bestandsdarlehen mit einem Prolongationsumfang von 16,3 Mio. € mit Forwardkonditionen für die Jahre 2019 bis 2022 abgesichert. Der Zinssatz wird sich dadurch weiter deutlich reduzieren. 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 stellt sich per 31.12.2018 wie folgt dar:

	Wohnungen	Pkw-Stellplätze	Garagen	Gewerbeeinheiten
Bestand gesamt	2.100	1.174	24	8
Wohnfläche gesamt	120.090,62 m ²			557,40 m ²
Davon im Eigenbestand	2.099	1.173	24	8
Wohnfläche Eigenbestand	120.019,97 m ²			557,40 m ²
Davon Fremdbestand	1	1		
Wohnfläche Fremdbestand	70,65 m ²			

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr das Reihenhaus John-Graudenz-Straße 58 in Stahnsdorf mit einer Wohnfläche von 77,40 m² verkauft.

Der Zugang von drei vermietbaren Stellplätzen erfolgte kostenneutral durch die Freimachung bereits vorhandener Flächen.

3.4.2 Vermietungssituation und Leerstand

Die Fluktuationsrate stieg von 6,48 % im Vorjahr auf 7,01 % im Berichtsjahr. Es wurden 147 Nutzungsverträge beendet (Vorjahr 136) und 114 neue Nutzungsverträge abgeschlossen (Vorjahr 138). Die nachfolgend aufgeführten Gründe für einen Auszug wurden ermittelt:

Grund	2018	2017
Todesfall	20	23
fristlose Kündigung	2	5
Umzug im Bestand	45	21
Pflegeheim/gesundheitsbedingt	20	14
Hausbau-/kauf	11	14
Arbeitsplatzwechsel	9	7
familiäre Gründe	23	33
Wohnung zu groß/klein/zu hoch gelegen	13	13
Lärmbelästigung/Mieterverhalten	4	2
Auflösung Gäste-WE/eigene Nutzung	0	4
andere Gründe	0	0
Gesamt	147	136

Zum 31.12.2018 lag der Leerstand bei 1,10 %. Es waren 23 Wohneinheiten (Vorjahr 13) betroffen. Zum 31.03.2019 ist ein Leerstand von 35 Wohn- und Gewerbeeinheiten zu verzeichnen. Davon resultieren 14 Leerstände aus dem Umzug von Bestandsmietern in den Neubau Albert-Wiebach-Straße 6 a-b.

3.4.3 Nutzungsgebühren und Betriebskosten

Die Sollmieten (Nettokaltniete) für Wohnraum erreichten im Berichtsjahr 8.499,9 T€ (Vorjahr 8.469,4 T€). Die Steigerung wurde durch Neuvermietungszuschläge erzielt, Mieterhöhungen erfolgten 2018 nicht. Die durchschnittliche Nettokaltniete stieg geringfügig von 5,88 €/m² in 2017 auf 5,91 €/m² in 2018.

Zum Bilanzstichtag wies die Genossenschaft Forderungen aus Mieten und Betriebskostenabrechnungen in Höhe von 117,4 T€ (Vorjahr 116,1 T€) aus. Davon entfielen 110,1 T€ auf Forderungen aus Sollmieten und 7,3 T€ auf Forderungen aus Betriebskostenabrechnungen. Es wurden Wertberichtigungen zu diesen Forderungen in Höhe von 81,3 T€ vorgenommen. Dabei entfielen auf die Einzelwertberichtigungen 76,7 T€, die jedoch noch aus Vorjahren resultieren. Zum 28.03.2019 wurden Mietforderungen in Höhe von 107,2 T€ registriert.

Die Betriebskosten gesamt erhöhten sich um 84,9 T€ von 3.334,2 T€ im Vorjahr auf 3.419,1 T€ im Berichtsjahr, wobei die Heiz- und Warmwasserkosten um 32,2 T€ sanken und die kalten Betriebskosten um 117,1 T€ stiegen.

Unter den kalten Betriebskosten kam als neue Betriebskostenart die gesetzlich vorgeschriebene Wartung der Rauchwarnmelder mit 30,1 T€ hinzu. Die Kosten für Hausreinigung stiegen um 18,3 T€, die Kosten der Müllentsorgung um 14,1 T€ und die Kosten für Kaltwasser/Abwasserentsorgung um 13,5 T€.

Die Versicherungskammer Bayern hat die Prämie für die Gebäudeversicherung ab 2018 erneut um 12,0 T€ erhöht. Auch in Zusammenarbeit mit unserem Partner GVV- Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH konnte kein günstigerer Versicherer gefunden werden.

Es ist eine Steigerung der umlegbaren Betriebskosten von durchschnittlich 2,27 €/m² im Jahr 2017 auf 2,32 €/m² im Jahr 2018 zu verzeichnen. Dabei lag der Anteil der kalten Betriebskosten bei 1,48 €/m² und der Heiz- und Warmwasserkosten bei 0,84 €/m².

Die nicht umlegbaren Betriebskosten stiegen um 16,1 T€ auf 63,6 T€, wobei hier die einmalige Reinigung von Balkondächern im Gesamtbestand mit 21,8 T€ maßgebend ist.

3.4.4 Planmäßige und außerplanmäßige Instandhaltung und Instandsetzung

Die Ausgaben der Genossenschaft für die Instandhaltung / Instandsetzung sowie nicht aktivierter Modernisierung der Bestandsgebäude und Außenanlagen mit Berücksichtigung des Regiebetriebes beliefen sich auf 2.046,9 T€ auf. Im Vorjahr lagen diese Ausgaben bei 2.412,2 T€.

Die Genossenschaft legte das Hauptaugenmerk bei den bestandserhaltenden Bauausführungen auf Maßnahmen der Instandsetzung / Instandhaltung in den Beständen und Außenanlagen. Vor allem im Bereich der Instandsetzung leergezogener Wohneinheiten wurde die rasche Wiedervermietung angestrebt. In diesem Bereich stiegen die Kosten um 115,4 T€.

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

Zu den umfangreichsten Maßnahmen neben der laufenden Instandhaltung zählten im Geschäftsjahr u. a.:

1. Sanierung des Buntsteinputzes an der Fassade des Wohnblocks Käthe-Niederkirchner-Straße 7 a-c,
2. Demontage der alten Badlüfter in 7 Wohnblöcken der Neuen Wohnstadt,
3. Dachsanierung der Treppenhäuser in der August-Bebel-Straße 2-10 und 12-16,
4. Fertigstellung der Sanierung des Abwasser-Hauptkanals in der August-Bebel-Straße 2-16 (Baubeginn 2017),
5. Sanierung der Abwasser-Gebäudeanschlüsse u. - Kanäle Elbestraße 11, 13, 15 und Friedenstraße 11-17,
6. Sanierung der Abwasser-Gebäudeanschlüsse
Mahlower Straße 117, 119, 121, 123, 125 und Lieselotte-Herrmann-Straße 1.

Die Durchschnittskosten für Instandhaltung / Instandsetzung inkl. nicht aktivierter Modernisierung lagen 2018 bei 21,02 €/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 2017 einen durchschnittlichen Vergleichswert von 18,09 €/m².

3.4.5 Investition und Modernisierung

Die Genossenschaft führte das im Jahr 2017 begonnene Neubauprojekt mit 55 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit in der Albert-Wiebach-Straße 6 a-b in Teltow weiter. Im Geschäftsjahr wurden für diesen Neubau 6,87 Mio. € investiert. Die Gesamtkosten für Planung und Bautätigkeit betrugen bisher 8,90 Mio. €. Die endgültige Fertigstellung wird Mitte des Jahres 2019 abgeschlossen sein.

Daneben wurden folgende aktivierungsfähige Investitionen realisiert:

1. Schaffung von zwei neuen Büros für die Wohnungsverwaltung im ehemaligen Archiv im Betriebsgebäude,
2. Bau einer Beleuchtungsanlage für den Gehweg vom Wohnblock der Spree-Straße 2 a-b zum Müllplatz,
3. Bauvorbereitungsleistungen und Anzahlungen für den geplanten Aufzugsanbau in der Mahlower Straße 110-116.

In der langfristigen Planung der Genossenschaft wurden weitere Ausgaben für die Fertigstellung des Neubaus und die Nachrüstung ausgesuchter Wohngebäude mit Aufzügen in den nächsten 10 Jahren festgeschrieben.

3.4.6 Personal, Mitgliederwesen und Geschäftsguthaben

In der Genossenschaft waren zum Bilanzstichtag neben den zwei Vorstandsmitgliedern und der Prokuristin 17 Mitarbeiter in der Verwaltung, 2 Hauswarte, 6 Handwerker und eine Auszubildende angestellt. Die Schulung der Mitarbeiter erfolgt weiterhin entsprechend dem individuellen Bedarf und eingetretenen rechtlichen oder wirtschaftlichen Veränderungen.

Am 31.12.2018 waren insgesamt 2.294 Mitglieder registriert (Vorjahr 2.258). Für das Geschäftsjahr wurden 97 Abgänge (Vorjahr 113) und 133 Beitritte (Vorjahr 112) erfasst. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrugen am Bilanzstichtag 3.555,7 T€ (Vorjahr 3.456,8 T€).

3.4.7 Marketing

Die Web-Site der Genossenschaft und zahlreiche weitere Informationen über zum Beispiel Hausaushänge 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 2018 großes Augenmerk auf die Betreuung unserer Mitglieder und das genossenschaftliche Leben. Das jährliche Hoffest war in dem Berichtsjahr mit einem Besucherrekord, insbesondere auch von zahlreichen Kindern, ein Höhepunkt des genossenschaftlichen Lebens. Daneben wurden wieder zahlreiche Veranstaltungen und Kurse vom Tanzen bis zum Schneiden und Yoga 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

Im Geschäftsjahr 2003 meldete die Genossenschaft für das Tochterunternehmen Wohnungs-Immobilien-Betreuungsgesellschaft mbH (W.I.B.) die Insolvenz an. Das Insolvenzverfahren ist noch 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 zu beenden.

3.5 Chancen- und Risikobericht

Chancen bestehen für die Genossenschaft durch stetigen Zuzug ins Berliner Umland und damit in der anhaltend hohen Nachfrage nach bezahlbarem, modernem und Barriere freiem Wohnraum in der Region Teltow. Die immer noch sehr günstige Zinssituation am Kapitalmarkt ermöglicht es, zu modernisieren und zu investieren, trotz gestiegener Baukosten. Nach dem erfolgreichen Neubau von 55 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit in der Albert-Wiebachstraße 6 a+b kann, infolge des strikten Fremdkapitalabbaus in den Vorjahren, Ende 2019 die Planung des nächsten Neubaus auf den Grundstücken der TWG eG am Ruhlsdorfer Platz beginnen.

Der im Januar 2019 begonnene nachträgliche Aufzugsanbau an vier Würfelhäusern mit je 6 Etagen bringt Barrierefreiheit für 96 Mietparteien und wird im Oktober 2019 fertiggestellt. Die Umgestaltung der Außenanlagen erfolgt danach bis zum Frühjahr 2020.

Geplant sind weitere nachträgliche Aufzugsanbauten mit gleichzeitiger Wohnraumerweiterung in der Neuen Wohnstadt, um den Bestandsmietern weitere Barrierefreiheit und Familien bessere und größere Grundrisse anzubieten.

Die Genossenschaft sieht in all diesen Maßnahmen erhebliche Chancen für Bestand und Mitgliedschaft. Risiken sind 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.

Die Finanzierung dieser Bauplanung ist zum einen mit der Nutzung von Beleihungsspielräumen möglich, da durch hohe Tilgungen bzw. Auslauf von Krediten in den nächsten Jahren Neukreditaufnahmen ermöglicht werden. Zum anderen werden zusätzlich die durch Neubau erzielten Mietmehreinnahmen wieder zur Finanzierung neuer Projekte und der Bestandserhaltung eingesetzt. Diese sind mit kaufmännischer Sorgfalt mit Zinsaufwendungen von durchschnittlich 5,0 % 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 nachfolgende Kontrollinstrumente:

Instrument	Frequenz
Soll - Ist Abgleich aller Budgets	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	jährlich
Prüfung der Laufzeiten einzelner Kredite sowie der Entwicklung auf dem Finanzmarkt und der daraus eventuell entstehenden Chancen oder Risiken	jährlich 2 mal und 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 31.12.2018 bei 58,71 %. 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 und dem nachträglichen Aufzugsanbau die Zinsbindungsfristen über 30 Jahre bei den Kapitalmarktdarlehen und über 10 und 20 Jahre (je nach Programm) bei den KfW-Darlehen vereinbart. Die sorgfältige Prüfung von Forwardkonditionen für anstehende Umschuldungen wird regelmäßig 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 Steigerung der angebotenen Preise zum Beispiel im Hauptgewerk Rohbau inkl. Stahl deutlich zu erkennen. Hinzu kommen schlechtere Bauausführungen und damit gezwungenermaßen notwendige Vertragsaufhebungen, die den Bauablauf beeinflussen. Es ist derzeit immer schwerer bzw. nicht realisierbar, 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

Zur Liquiditäts-, Erfolgs- und Bestandsentwicklung liegen langfristige Planungen bis 2029 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.

Hoffest 2018



3.6 Prognose – Ausblick auf das Geschäftsjahr 2019

Im Fokus der Tätigkeit der Genossenschaft stehen für das Jahr 2019 folgende Haupt-schwerpunkte:

1. Vermietung und Verpachtung des eigenen Bestandes,
2. Fertigstellung des Neubauvorhabens in der Albert-Wiebach-Straße 6,
3. Durchführung des Aufzugsanbaus in der Mahlower Straße 110 bis 116,
4. vorbereitende Planung zum Neubau am Ruhlsdorfer Platz,
5. vorbereitende Planung zum Aufzugsanbau in der Neuen Wohnstadt,
6. umfassende Instandhaltung / Instandsetzung des Bestandes inklusive Außenanlagen,
7. Einführung von Archivierungs- und Digitalisierungshard- und -software,
8. weitere Umsetzung der EU- Datenschutzgrundverordnung,
9. Fortführung des genossenschaftlichen Lebens.

Die langfristige Planung beinhaltet zwei Neubauvorhaben. Mit dem Abschluss der Bauarbeiten für das Wohnungsbauprojekt in der Albert-Wiebach-Straße 6 a+b im Mai 2019 ist das erste davon umgesetzt. Seit Januar bzw. April 2019 sind alle 55 Wohnungen und die Gewerbeeinheit vermietet. Das zweite Bauprojekt am Ruhlsdorfer Platz wird im Herbst 2019 in die Planung und Abstimmung mit der Stadt Teltow gehen.

Weiterhin 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. Das erste Projekt zum Aufzugsanbau ist Ende 2019 für 96 Wohnungen in 4 Objekten umgesetzt.

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 Akzeptanz und Nachfrage geben 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,
- weitere Ausbildung von Kaufleuten und Fachwirten der Immobilienwirtschaft,
- Optimierung 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 2019 sieht Instandhaltungsaufwendungen inklusive der Kosten für den Regiebetrieb in Höhe von ca. 2,9 Mio. € und Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von ca. 4,6 Mio. € vor. Die Leerstandquote wird mit ca. 1,84 % eingeschätzt. Sowohl bei den Kosten der Instandsetzung als auch bei der Einschätzung der Leerstandsquote wurde der Umzug von 35 Bestandsmietern in den Neubau Albert-Wiebach-Straße 6 a+b berücksichtigt. Die Liquidität soll zum Ende des Jahres 2019 bei ca. 1,9 Mio. € liegen. Es wird mit einem Jahresüberschuss von rund 340,0 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 und Bewältigung klimatischer Ansprüche 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.

Die Vorgaben im Neubau für Tier- und Pflanzen- und Artenschutz sind nicht nur Auflage, sondern auch Anspruch für die Genossenschaft.

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

3.8 Tätigkeit der Organe

In der Sitzung am 26.06.2018 hat die ordentliche Vertreterversammlung den Jahresabschluss 2017 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 4 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, 23.04.2019

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 17.07.2015.

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. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden bei dauerhafter Wertminderung vorgenommen.

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 1.898,6 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.

Aus der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ verkaufte die Genossenschaft im Geschäftsjahr das Reihenhaus John-Graudenz-Straße 58 in Stahnsdorf. Die Wohnfläche dieses Reihenhauses beträgt 77,40 m². Es wurde ein Verkaufspreis von 130,0 T€ erzielt. Das entsprechende Inventar verließ das Anlagevermögen mit einem Restbuchwert von 18,3 T€.

Auf verschiedene Grundstücksinventare erfolgte die Aktivierung nachträglicher Anschaffungskosten für Vermesungsleistungen und Nachzahlung von Grunderwerbsteuer mit einem Gesamtwert von 1,2 T€.

Der Zugang in der Position „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“ betraf die Schaffung von zwei zusätzlichen Büros für die Wohnungsverwaltung in der Ruhlsdorfer Straße 23. Es wurden 13,0 T€ aktiviert.

Mit der Fertigstellung der Regenentwässerung auf dem Geschäftsgelände Ruhlsdorfer Straße 24 wurden aus der Position „Anlagen im Bau“ 17,3 T€ umgegliedert. Insgesamt lagen Anschaffungskosten von 17,4 T€ vor.

Unter den „Technischen Anlagen“ erfolgte die Aktivierung einer Beleuchtungsanlage für den Gehweg vom Wohnblock Spreestraße 2 a-b zum Müllplatz mit 6,2 T€.

Für das Bauvorhaben in der Albert-Wiebach-Straße 6 a-b, bestehend aus zwei Wohngebäuden mit insgesamt 55 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit, wurden im Geschäftsjahr in der Position „Anlagen im Bau“ 6.872,7 T€ aktiviert. Damit stehen zum Bilanzstichtag in Summe 9.457,4 T€ für diesen Neubau zubuche, wobei davon 556,0 T€ auf die Kosten des Grundstücks entfallen.

In der Position „Bauvorbereitungskosten“ resultiert der Zugang in Höhe von 192,7 T€ aus Planungsleistungen, Kosten für Gutachten und notwendige Verwaltungsvorgänge für das Bauvorhaben „nachträglicher Aufzugsanbau in der Mahlower Straße 110, 112, 114 und 116 im Jahr 2019“.

Unter den „geleisteten Anzahlungen“ wird eine Abschlagsrechnung über 164,6 T€ als Vorkasse für die Lieferung und Montage der vier Aufzugsanlagen für dieses Bauvorhaben ausgewiesen.

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 betrugen 10 % p. a. und für Straßen 6,67 % p.a. 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. Für die geringwertigen Wirtschaftsgüter traten zum 01.01.2018 neue Regelungen in Kraft. Dementsprechend wurden geringwertige Wirtschaftsgüter bis 250,00 € netto 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 bereits verkauften Wohnungen bestehen.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betrafen die W.I.B. GmbH und 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. Eine negative Feststellungsklage hinsichtlich der Verpfändung eines Finanzanlagegutes wurde zwischenzeitlich gerichtlich entschieden. 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 mit ihrem Rechtsanwaltsbüro Mäger & Bernuth aus Berlin beigetreten. 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.

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

Umlaufvermögen

Der Posten „Unfertige Leistungen“ umfasste ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Dabei wurden auf den Leerstand entfallende Kosten über 23,3 T€ abgesetzt und nicht aktiviert.

Die Materialbestände wurden nach der Fifo-Methode bewertet.

Die Mietforderungen wurden mit 76,7 T€ einzelwertberichtigt. Den durch die Marktentwicklung und die sozialen Gegebenheiten bedingten Ausfallrisiken wurde mit einer pauschalen Wertberichtigung in Höhe von 4,6 T€ Rechnung getragen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betrafen ausschließlich die W.I.B. GmbH. Aufgrund der Insolvenz der W.I.B. GmbH wurden in Vorjahren Einzelwertberichtigungen in Höhe von 170,3 T€ vorgenommen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden nur bezüglich der in den sonstigen Vermögensgegenständen enthaltenen Instandhaltungsrücklagen für zwei Wohnungseigentümergemeinschaften in Höhe von 176,3 T€.

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

Die Genossenschaft verfügte zum 31.12.2018 über 3.153,9 Mio. € flüssige Mittel. Davon entfallen 3.152,9 Mio. € auf Guthaben bei Kreditinstituten. Verpfändungen bestanden nicht. Die Treuhandgelder von 2,1 T€ betrafen Mietkautionen von Gewerbemietern. Weitere flüssige Mittel in Höhe von 502,4 T€ sind als Tagesgeld bei der Allianz Versicherung AG angelegt und wurden unter den Sonstigen Vermögensgegenständen erfasst.

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 749,2 T€ erhöht. Entsprechend des Beschlusses der Vertreterversammlung vom 26.06.2018 zur Verwendung des Gewinnes aus dem Jahresergebnis 2017 erfolgte eine Zuführung zu den „Anderen Ergebnismrücklagen“ in Höhe von 611,7 T€.

Gemäß den Bedingungen des § 41 Abs. 2 der Satzung der Genossenschaft wurde aus dem Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2018 eine Einstellung in Höhe von 137,5 T€ in die „Gesetzliche Rücklage“ vorgenommen.

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

Den erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten hat die Genossenschaft mit der Bildung von Rückstellungen 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, in Höhe von 639,68 € abgezinst.

Die Steuerrückstellungen enthalten:

- 7,6 T€ Körperschaftsteuer,
- 0,4 T€ Solidaritätszuschlag.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

- 73,9 T€ Anwalts- und Gerichtskosten,
- 79,6 T€ Kosten der Hauswirtschaft,
- 56,1 T€ Abschluss- und Prüfungskosten,
- 7,0 T€ Archivierungskosten,
- 12,4 T€ Berufsgenossenschaft,
- 15,0 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- über Kreditinstituten	45.417.620,25 44.419.961,46	3.204.916,52 2.928.798,70	13.295.385,24 10.186.329,03	28.917.318,49 31.304.833,73	44.917.620,25 43.919.212,33
					*)
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditge- bern	4.102.625,91 4.663.753,74	592.834,60 574.164,91	1.505.259,34 2.110.503,11	2.004.531,97 1.979.085,72	4.102.625,91 4.663.753,74
	1.898,6	15,0			
Erhaltene Anzahlungen	3.466.898,98 3.442.075,97	3.466.898,98 3.442.075,97	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	134.530,71 124.792,16	132.415,37 122.676,98	0,00 0,00	2.115,34 2.115,18	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen / Leistungen	1.132.928,32 489.213,11	1.116.328,92 472.788,33	16.599,40 16.424,78	0,00 0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	58.459,95 54.029,52	58.459,95 54.029,52	0,00 0,00	0,00 0,00	
Gesamtbetrag	54.313.064,12 53.193.825,96	8.571.854,34 7.594.534,41	14.817.243,98 12.313.256,92	30.923.965,80 33.286.034,63	
*) 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	2,5
Erlöse vergangener Jahre	16,0
Aufwendungen	
Aufwendungen vergangener Jahre	10,8

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten 231,9 T€, die nach der erfolgreichen gerichtlichen Abwehr von Ansprüchen aus einer Direktversicherung durch ein ehemaliges Vorstandsmitglied resultieren.

Die Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten 639,68 € aus der Abzinsung der Rückstellung für Archivierungskosten. In den Sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind 766,67 € für die Aufzinsung der Rückstellung für Archivierungskosten enthalten.

D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 31.12.2018 verzeichnete die Genossenschaft finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 30,8 T€, die nicht in der Bilanz ausgewiesen oder vermerkt wurden. Dabei handelte es sich um Verpflichtungen aus Leasingverträgen für vier Kopierer und zwei Pkw.

Finanzinstrumente

Derivate Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Arbeitnehmer

Neben dem Vorstand waren im Berichtsjahr 2018 durchschnittlich 17 Angestellte, 8 gewerbliche Mitarbeiter und eine Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Entwicklung des Mitgliederstandes	Anzahl der Mitglieder
verbleibende Mitglieder am 31.12.2017	2.258
Zugang	133
Abgang	16,0
verbleibende Mitglieder am 31.12.2018	2.294

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder stiegen im Berichtszeitraum um 98,9 T€ auf 3.555,7 T€. Die Mitglieder waren zum 31.12.2018 mit 5.831 Anteilen zu je 615,00 € an der Genossenschaft beteiligt. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Die Genossenschaft ist mit 100 % beteiligt an der:

Name, Sitz	W.I.B.GmbH, Ruhlsdorfer Str. 23 14513 Teltow
------------	--

Höhe des Anteilskapitals:	25.564,59 €
Höhe des Anteils am Eigenkapital:	25.564,59 €

Aufgrund der Insolvenz der W.I.B. GmbH wurde diese Beteiligung im Jahr 2002 auf insgesamt 1,00 € einzelwertberichtigt. Die W.I.B GmbH meldete im Jahr 2003 Insolvenz an. Im Jahr 2004 wurde das Insolvenzverfahren eröffnet.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2018 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.374,6 T€ ab. Gemäß § 41 Abs. 2 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 137,5 T€ in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.237,1 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	23.06.2015	Vertreterversammlung 2019
Gretel Ruppe	Rentnerin	Schriftführerin seit 02/2008	23.06.2015	Vertreterversammlung 2019
Dieter Deppe	Rentner	Mitglied	28.06.2016	Vertreterversammlung 2020
Dirk Pagels	Kulturassistent	Mitglied	27.06.2017	Vertreterversammlung 2021
Werner Schönbrunn	Rentner	Mitglied	23.06.2015	Vertreterversammlung 2019
Heike Fischer	Bilanzbuchhalterin	Mitglied	24.06.2014	26.06.2018
Frank Look	Werkzeugmacher/Betriebsrat	stellv. Vorsitzender	26.06.2018	Vertreterversammlung 2022
Bernd Neßel	Techniker	Mitglied	26.06.2018	Vertreterversammlung 2022
Helmut Tietz	Rentner	Mitglied	26.06.2018	Vertreterversammlung 2022
Ilona Teichert	Immobilienkauffrau	Mitglied	27.06.2017	Vertreterversammlung 2021

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 2018 wurden 10 ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrates gemeinsam mit dem Vorstand durchgeführt. Der Aufsichtsrat tagte ohne den Vorstand in 4 Sitzungen. Der Gesamtaufwand für den Aufsichtsrat beläuft sich für 2018 auf 20,6 T€.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfverbandes

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

Lentzeallee 107

14195 Berlin

Teltow, 23.04.2019

Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG



Angelika Eckhardt
Vorstand

Phil

Jan Petzold
Vorstand



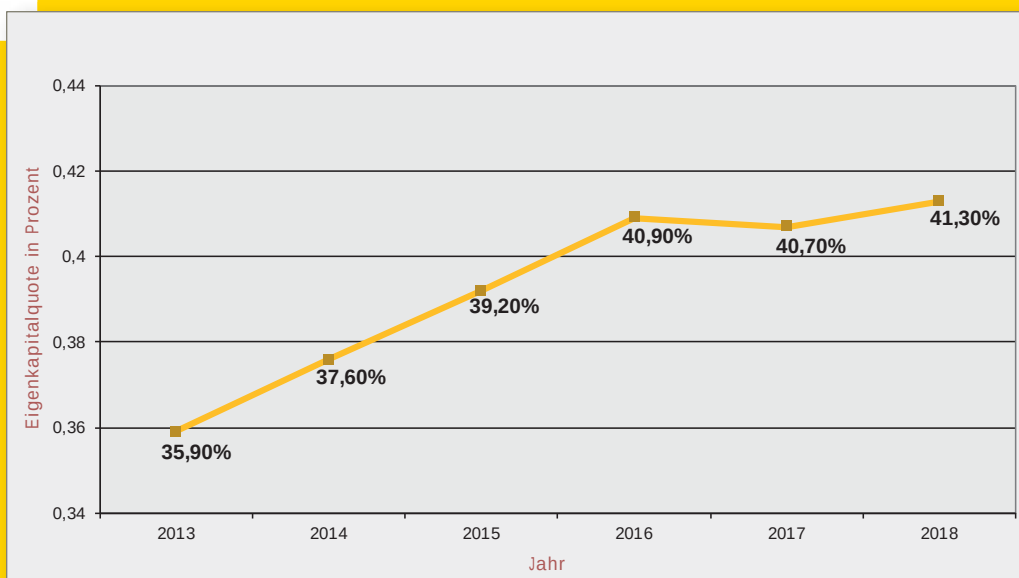
Zahlen und Fakten 2018 im Überblick

4. Zahlen und Fakten 2018 im Überblick

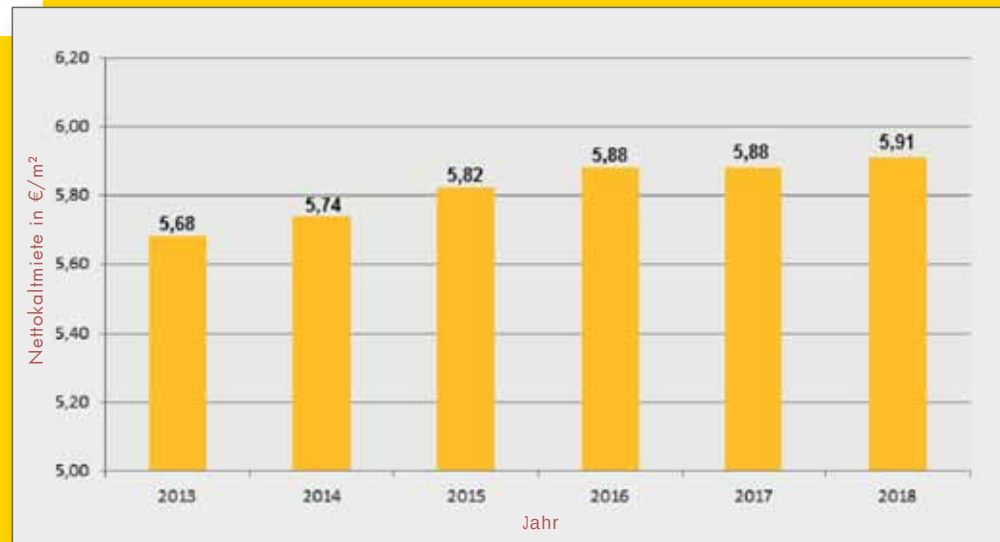
Eckpunkte aus dem Lagebericht

	2018	2017	2016
o Bilanzvolumen	87,5 Mio.€	83,1 Mio.€	83,1 Mio.€
o Jahresgewinn	1.374,5 T€	1.245,7 T€	1.245,7 T€
o Eigenkapitalquote	41,3 %	40,9 %	40,9 %
o Kreditvolumen	48,8 Mio.€	46,8 Mio.€	46,8 Mio.€
o Mieterlöse	8.755 T€	8.761 T€	8.761 T€
o Leerstandsquote Wohnungen am 31.12.	1,10 %	0,62 %	0,62 %
o Eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten	2.107	2.108	2.108
o Registrierte Mitglieder	2.294	2.259	2.259

Entwicklung der Eigenkapitalquote 2013 - 2018



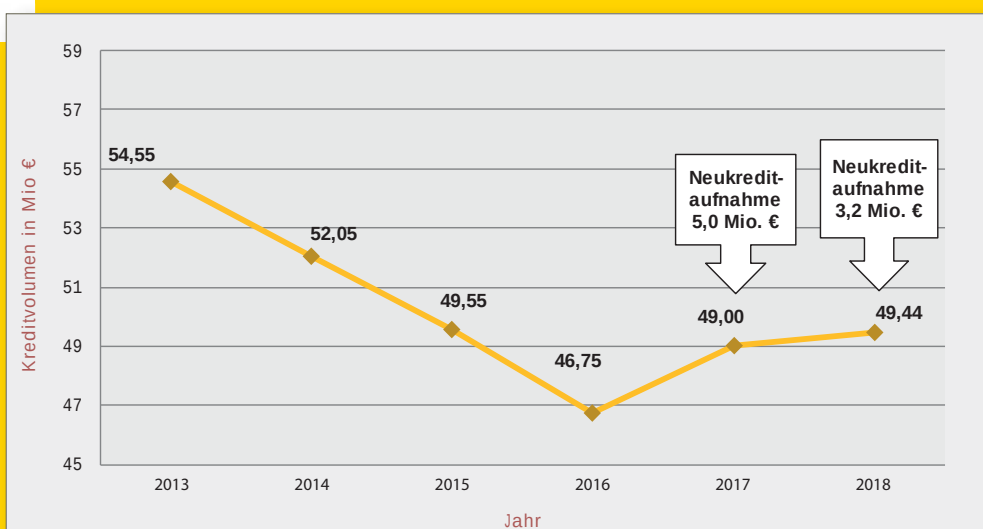
Entwicklung der Nettokaltmiete je m² 2013 - 2018



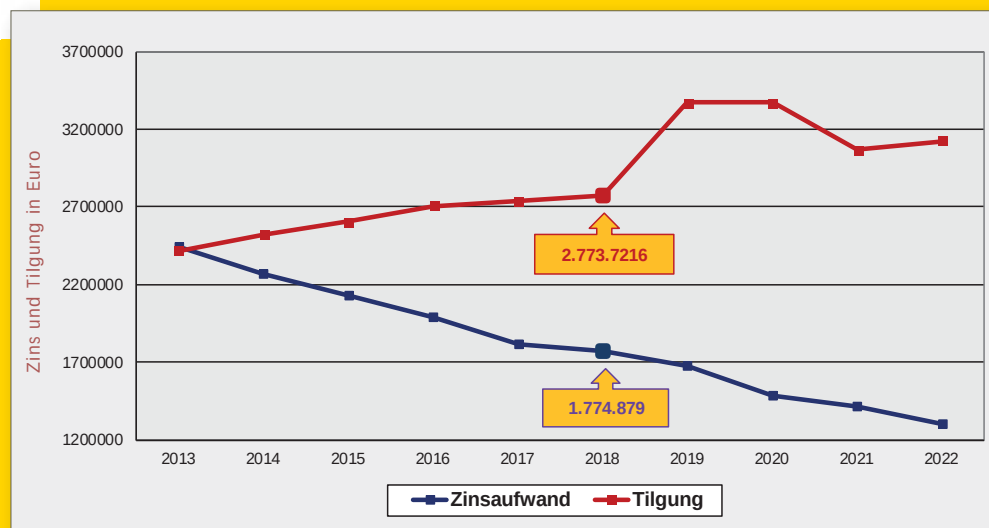
Jahresergebnisse 2013 - 2018



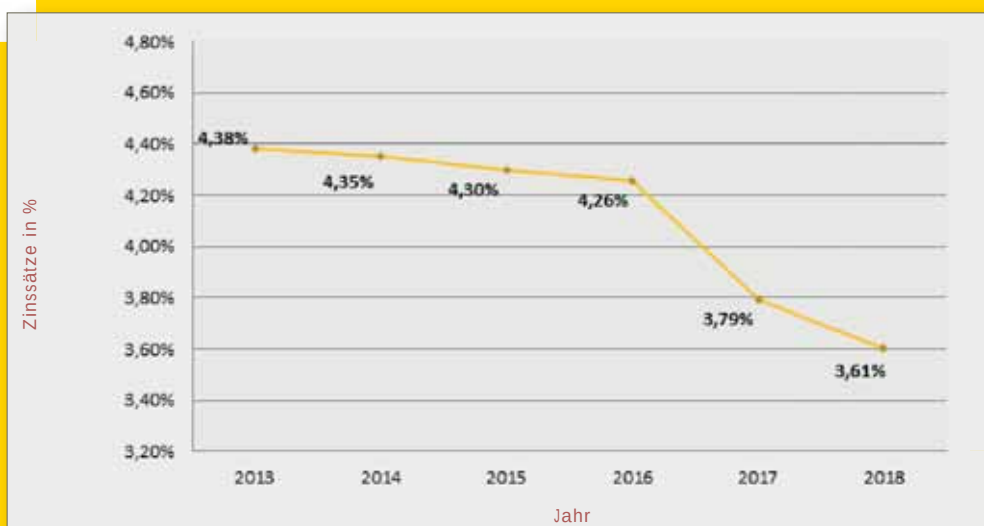
Entwicklung Kreditvolumen TWG 2013 - 2018



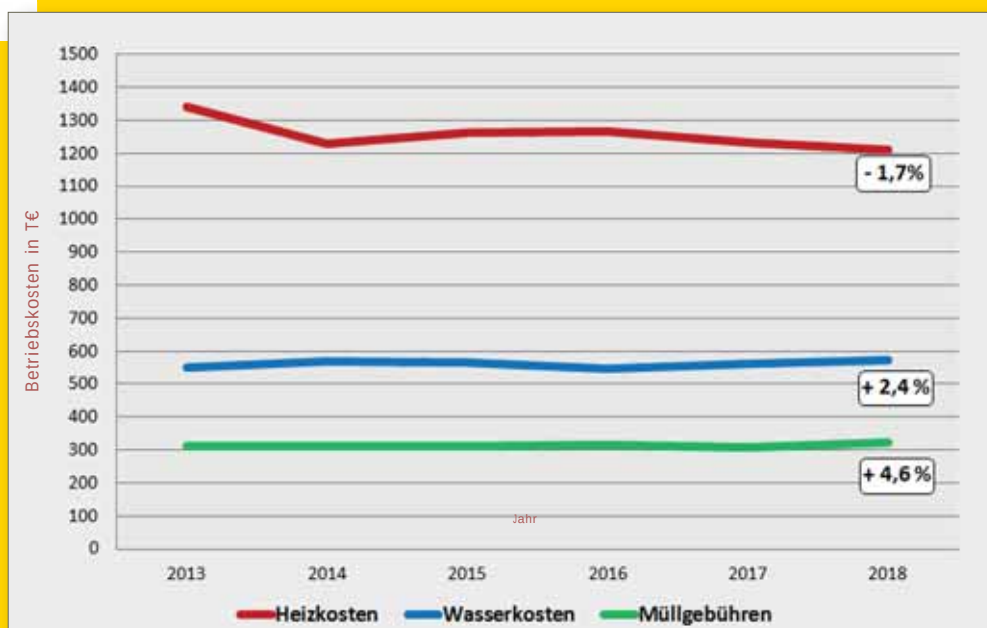
Zins- und Tilgungsentwicklung TWG 2013 - 2022



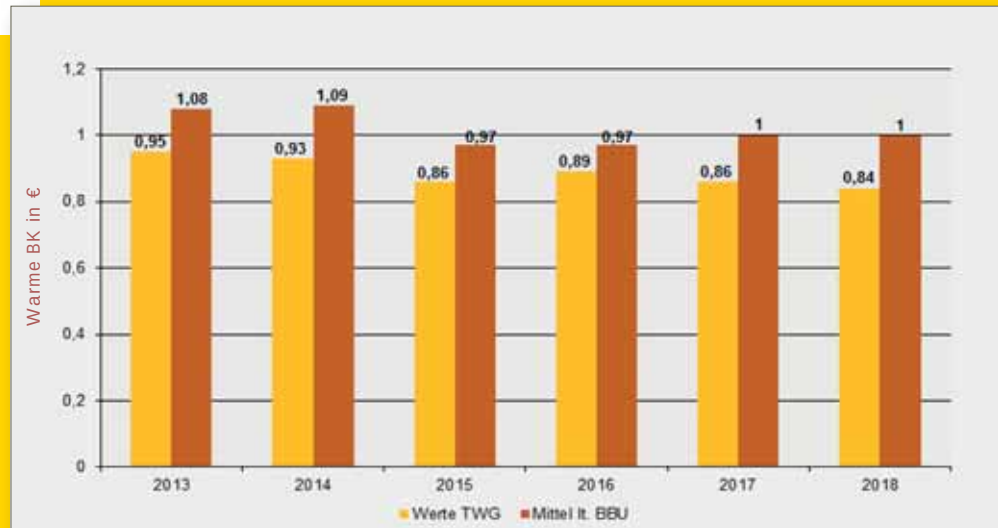
Durchschnittlicher Zinssatz für Darlehen 2013- 2018



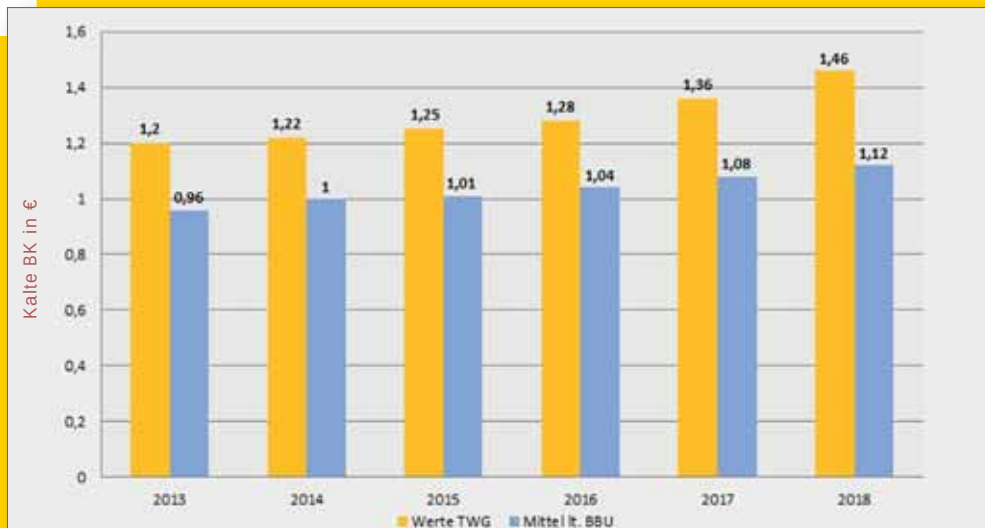
Entwicklung der größten Betriebskostenpositionen 2013 - 2018



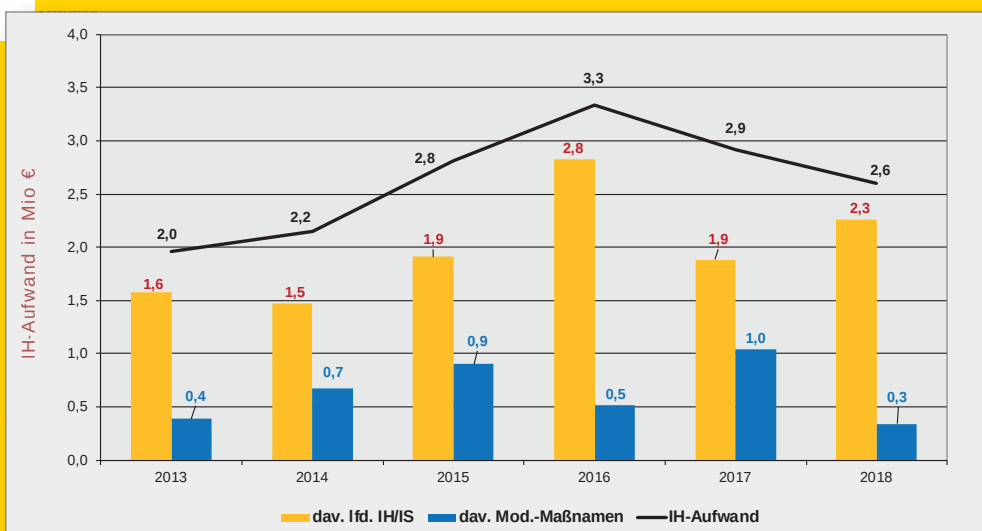
Entwicklung der abgerechneten Heiz- und Warmwasserkosten 2013 - 2018



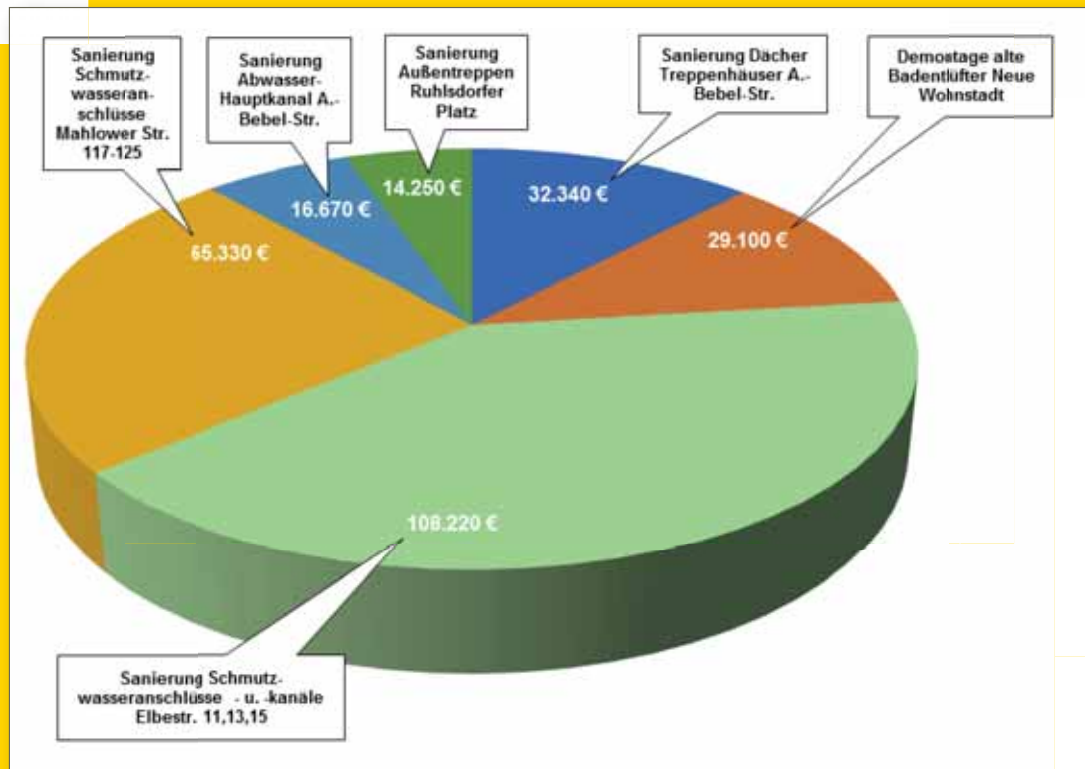
Entwicklung der abgerechneten kalten Betriebskosten 2013 - 2018



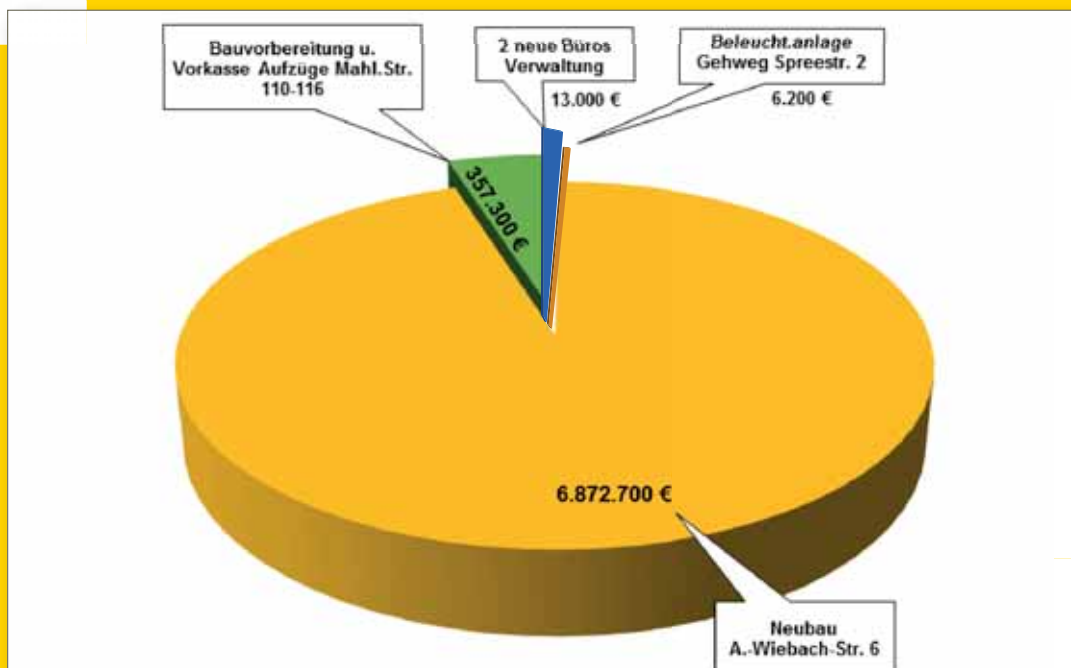
IH/IS/Mod. inkl. Regiebetrieb TWG 2013- 2018



Verteilung der nicht aktivierten Investkosten für Bau 2018
Gesamtinvestition: 265.900 € (Angaben in T€)



Verteilung der aktivierten Investkosten für Bau 2018
Gesamtinvestition: 7.249.200 € (Angaben in T€)





Bericht des Aufsichtsrates

Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Aufsichtsrat

Bericht des Aufsichtsrates der Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG zum Geschäftsjahr 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

während des abgelaufenen Geschäftsjahres 2018 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, vier 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.

Traditionell fand zusätzlich zu den regulären Sitzungen Ende Oktober eine Klausurtagung des Aufsichtsrates mit dem Vorstand statt. Schwerpunkte in diesem Jahr waren das Risikomanagement der TWG, die Möglichkeiten zur Gestaltung unserer Außenanlagen in den Wohnbezirken und die eventuelle Umstellung der Vertreterversammlung auf eine Generalversammlung.

• 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. Die Sitzungen des Prüfungsausschusses, wurden durch Berichte und andere Informationen des Vorstands vorbereitet.

• Schwerpunkte der Tätigkeit des Aufsichtsrates – ein Überblick

- Durchführung der ordentlichen Vertreterversammlung am 26.06.2018
- 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

Die Aufsichtsratsmitglieder Herr Look und Herr Neßel stellten sich nach Ablauf ihrer Amtszeit als Kandidat des Aufsichtsrates zur Wiederwahl und wurden wieder in den Aufsichtsrat gewählt. Zusätzlich wurde Herr Helmut Tietz von der Vertreterversammlung zum neuen Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt.

Frau Fischer hat auf eigenen Wunsch nach Ablauf ihrer Amtszeit nicht mehr als Mitglied des Aufsichtsrates kandidiert.

• Prüfung des Jahresabschluss 2017

Auf der gemeinsamen Sitzung am 08.05.2018 wurden der durch die Wirtschaftsprüfer des BBU geprüfte Jahresabschluss zum 31.12.2017 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 2017 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 2017 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 den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der TWG und dem Vorstand für ihre erfolgreiche Arbeit und ihr tatkräftiges Engagement im Geschäftsjahr 2018.

Teltow, im Juni 2019



Torsten Trautmann
Aufsichtsratsvorsitzender



Jahresabschluss

6.1 Bilanz für das Geschäftsjahr 2018

Aktiva

	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		12.740,11	18.295,39
II. <u>Sachanlagen</u>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	71.106.971,63		72.900.742,91
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.241.168,08		1.269.097,10
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.217.190,79		1.217.190,79
Technische Anlagen und Maschinen	13.286,63		7.952,63
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	97.354,94		129.811,03
Anlagen im Bau	9.457.381,80		2.602.016,05
Bauvorbereitungskosten	220.775,42		28.095,78
Geleistete Anzahlungen	164.605,55	83.518.734,84	0,00
III. <u>Finanzanlagen</u>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1,00		1,00
Beteiligungen	818,07	819,07	818,07
Anlagevermögen gesamt		83.532.294,02	78.174.020,75
B. Umlaufvermögen			
I. <u>Andere Vorräte</u>			
Unfertige Leistungen	3.321.490,10		3.260.082,76
Andere Vorräte	55.304,64	3.376.794,74	38.060,22
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
Forderungen aus Vermietung	45.912,99		42.035,38
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		2.063,02
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.500,00		4.500,00
Sonstige Vermögensgegenstände	744.853,47	795.266,46	729.131,21
III. <u>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</u>			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		3.153.927,90	6.196.890,35
davon Treuhandvermögen: 2.115,34 € (Vorjahr: 2.115,14 €)			
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		10.572,65	9.773,12
Bilanzsumme		<u>90.868.855,77</u>	<u>88.456.556,81</u>

Passiva

	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. <u>Geschäftsguthaben</u>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	149.433,39		174.037,74
der verbleibenden Mitglieder	3.555.700,45		3.456.814,18
aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.690,00	3.708.823,84	3.075,00
Rückständig fällige Einzahlungen auf			
Geschäftsanteile: 3.230,16 €			
(Vorjahr: 5.532,98 €)			
II. <u>Ergebnisrücklagen</u>			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBILG	19.650.079,12		19.650.079,12
Gesetzliche Rücklage	1.285.787,71		1.148.332,71
Bauerneuerungsrücklage	4.222.668,16		4.222.668,16
Andere Ergebnisrücklagen	6.199.346,28	31.357.881,27	5.587.607,65
III. <u>BILANZGEWINN</u>			
Jahresüberschuss	1.374.550,00		679.709,59
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-137.455,00	1.237.095,00	-67.970,96
Eigenkapital gesamt		36.303.800,11	34.854.353,19
B. Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	8.042,94		3.828,31
Sonstige Rückstellungen	243.948,60	251.991,54	404.061,09
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.417.620,25		44.419.961,46
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.102.625,91		4.663.753,74
Erhaltene Anzahlungen	3.466.898,98		3.442.075,97
Verbindlichkeiten aus Vermietung	134.530,71		124.792,16
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.132.928,32		489.213,11
Sonstige Verbindlichkeiten	58.459,95	54.313.064,12	54.029,52
davon aus Steuern: 1.921,33 €			
(Vorjahr: 1.810,91 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	488,26
Bilanzsumme		<u>90.868.855,77</u>	<u>88.456.556,81</u>

6.2 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2018 - 31.12.2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	2018	2018	2017
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.049.420,84		11.965.108,14
b) aus Betreuungstätigkeit	9.720,07		10.697,11
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	49.633,81	12.108.774,72	55.932,45
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		61.407,34	33.379,97
Sonstige betriebliche Erträge		461.562,67	153.482,80
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.961.719,23	5.343.140,91
Rohergebnis		7.670.025,50	6.875.459,56
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.500.632,09		1.339.453,92
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	319.809,70	1.820.441,79	284.259,29
davon für Altersversorgung: 4.827,10 €			
(Vorjahr: 4.827,10 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.898.605,06	1.905.801,62
Sonstige betriebliche Aufwendungen		619.174,56	679.961,12
Erträge aus Beteiligungen		1.918,77	1.069,79
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.463,03	2.653,24
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.774.879,44	1.816.265,80
Steuern von Einkommen und Ertrag		12.975,04	0,00
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.548.331,41	853.440,84
Sonstige Steuern		173.781,41	173.731,25
Jahresüberschuss		<u>1.374.550,00</u>	<u>679.709,59</u>
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-137.455,00	-67.970,96
Bilanzgewinn		1.237.095,00	611.738,63

6.3 Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2018

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	45.417.620,25 44.419.961,46 €	3.204.916,52 2.928.798,70 €	13.295.385,24 10.186.329,03 €	28.917.318,49 31.304.833,73 €	44.917.620,25 43.919.212,33 € *)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Darlehensgebern	4.102.625,91 4.663.753,74 €	592.834,60 574.164,91 €	1.505.259,34 2.110.503,11 €	2.004.531,97 1.979.085,72 €	4.102.625,91 4.663.753,74 € *)
Erhaltene Anzahlungen	3.466.898,98 3.442.075,97 €	3.466.898,98 3.442.075,97 €	0,00 0,00 €	0,00 0,00 €	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	134.530,71 124.792,16 €	132.415,37 122.676,98 €	0,00 0,00 €	2.115,34 2.115,18 €	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen / Leistungen	1.132.928,32 489.213,11 €	1.116.328,92 472.788,33 €	16.599,40 16.424,78 €	0,00 0,00 €	
Sonstige Verbindlichkeiten	58.459,95 54.029,52 €	58.459,95 54.029,52 €	0,00 0,00 €	0,00 0,00 €	
Gesamtbetrag	54.313.064,12 53.193.825,96 €	8.571.854,34 7.594.534,41 €	14.817.243,98 12.313.256,92 €	30.923.965,80 33.286.034,63 €	

*) 5.104.955,36 € Grundpfandrecht
42,49 % kurzfr.Kap.bindung

Hoffest 2018

Abschluss

6.4 Anlagenspiegel

Gliederung	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Zuschrei- bungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2018
	€	€	€	€		€
<u>I. Immaterielle Vermö- gensgegenstände</u>	113.385,22	0,00	0,00	0,00	0,00	113.385,22
<u>II. Sachanlagen</u>						
Grundstücke mit Wohnbauten	129.890.680,02	1.211,00	35.413,63	0,00	0,00	129.856.477,39
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen	2.218.874,68	13.050,94	0,00	17.350,35	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	13.723,37	6.151,14	0,00	0,00	0,00	19.874,51
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	505.804,37	24.734,14	25.015,92	0,00	0,00	505.522,59
Anlagen im Bau	2.602.016,05	6.872.716,10	0,00	-17.350,35	0,00	9.457.381,80
Bauvorbereitungskosten	28.095,78	192.679,64	0,00	0,00	0,00	220.775,42
Geleistete Anzahlungen	0,00	164.605,55	0,00	0,00	0,00	164.605,55
	136.476.385,06	7.275.148,51	60.429,55	0,00	0,00	143.691.104,02
<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>136.641.717,54</u>	<u>7.275.148,51</u>	<u>60.429,55</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>143.856.436,50</u>

	Kumulierte Abschreibun- gen frühere Jahre	Abschreibun- gen des Geschäftsjahres	Auf Abgän- ge entfalle- ne Abschrei- bungen	Umbu- chungen	Kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2018	Buchwerte 31.12.2018	Buchwerte 31.12.2017
	€	€	€	€	€	€	€
	95.089,83	5.555,28	0,00	0,00	100.645,11	12.740,11	18.295,39
	56.989.937,11	1.776.712,10	17.143,45	0,00	58.749.505,76	71.106.971,63	72.900.742,91
	949.777,58	58.330,31	0,00	0,00	1.008.107,89	1.241.168,08	1.269.097,10
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.217.190,79	1.217.190,79
	5.770,74	817,14	0,00	0,00	6.587,88	13.286,63	7.952,63
	375.993,34	57.190,23	25.015,92	0,00	408.167,65	97.354,94	129.811,03
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.457.381,80	2.602.016,05
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	220.775,42	28.095,78
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	164.605,55	0,00
	58.321.478,77	1.893.049,78	42.159,37	0,00	60.172.369,18	83.518.734,84	78.154.906,29
	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>58.467.696,79</u>	<u>1.898.605,06</u>	<u>42.159,37</u>	<u>0,00</u>	<u>60.324.142,48</u>	<u>83.532.294,02</u>	<u>78.174.020,75</u>

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;2;5;9;33;39,41,49 © zephyr_p

S. 4 © Foto Blumrich

S. 8;11,14,22,45 TWG-Bildarchiv

Bildarchive:

TWG eG,
MM büro-marketing,
Adobe Stock