



TWG_{eG}

TRAUMHAFTES WOHNEN GÜNSTIG

Teltower
Wohnungsbau-
genossenschaft eG

Geschäftsbericht
2019





Geschäftsbericht 2019

1. Vorwort	4
2. Unternehmen, Organe und Mitglieder	6
2.1 Die derzeitige Struktur des Unternehmens	7
2.2 Die Organe der Genossenschaft	8
2.3 Unsere Veranstaltungen	9

3. Lagebericht 2019	10
3.1 Geschäftsverlauf, Umsatzentwicklung, gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen	11
3.2 Darstellung der finanziellen und wirtschaftlichen Lage.....	13
3.2.1 Vermögenslage.....	13
3.2.2 Ertragslage	14
3.2.3 Finanzlage.....	15
Kapitalflussrechnung	16
3.3 Finanzierungsinstrumente und Finanzierungsmaßnahmen	17
3.4 Geschäftstätigkeit der Genossenschaft.....	17
3.4.1 Wohnungsbestand und Grundstückswesen	17
3.4.2 Vermietungssituation und Leerstand	18
3.4.3 Nutzungsgebühren und Betriebskosten.....	18
3.4.4 Planmäßige und außerplanmäßige Instandhaltung und Instandsetzung	19
3.4.5 Investition und Modernisierung	19
3.4.6 Personal, Mitgliederwesen und Geschäftsguthaben	20
3.4.7 Marketing.....	20
3.4.8 Beteiligungen	20
3.5 Chancen- und Risikobericht	20
3.6 Prognose - Ausblick auf das Geschäftsjahr 2020	23
3.7 Umweltschutzbericht	24
3.8 Tätigkeit der Organe.....	24
Anhang zum Jahresabschluss 2019	26

4. Zahlen und Fakten im Überblick das Geschäftsjahr 2019	35
--	----

5. Bericht des Aufsichtsrates 2019	41
--	----

6. Jahresabschluss 2019 vom 01.01. - 31.12.2019	42
6.1 Bilanz für das Geschäftsjahr	43
6.2 Gewinn- und Verlustrechnung	45
6.3 Anlagenspiegel	46
6.4 Verbindlichkeitspiegel.....	48
7. Versicherungsvermerk der gesetzlichen Vertreter	48

Vorwort zum Geschäftsbericht 2019



Angelika Eckhardt



Jan Petzold

Der Jahresabschluss 2019 liegt uns vor und wir freuen uns Ihnen die aktuellen Zahlen in diesem Geschäftsbericht zu präsentieren.

Für das Geschäftsjahr 2019 kann unsere Wohnungsbaugenossenschaft ein positives Gesamtergebnis vorlegen. Unser Geschäftsverlauf ist bisher gekennzeichnet durch eine Vollvermietung, gute wirtschaftliche Jahresergebnisse und hohe Investitionsleistungen in Neubauvorhaben sowie Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekte. Durch die kontinuierliche Erneuerung und Aufwertung des Wohnungsbestandes kann die Wohnzufriedenheit der Mitglieder dauerhaft erhalten werden und die Genossenschaft auf eine solide und beständige Weise bestehen.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Durch die Pandemie ergeben sich Risiken, die von uns aktuell nur sehr schwer einzuschätzen sind. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Wir sind uns dabei unserer besonderen Verantwortung für die Mitglieder, unsere Mitarbeiter und un-

seres 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 durch die Krise auftretenden Probleme eines jeden einzelnen Mitgliedes und die Kommunikationswege der Verwaltung bringen uns dazu, über viele Abläufe noch einmal aus ganz anderer Sicht nachzudenken.

Das Jahr 2019 war für die TWG eG ein anstrengendes und arbeitsreiches Geschäftsjahr. In unseren Neubau, in der Albert-Wiebach-Straße 6a und b, sind im April 2019 die Wohnungen des zweiten Bauabschnittes bezogen worden. Im Mai 2019 konnte dann mit der Gestaltung der Außenanlagen die Einweihung gefeiert werden, verbunden mit dem Dank an die Bauausführenden, unsere Mitarbeiter und die Mitglieder der anliegenden Wohngebäude. Nun hat der Neubau in 2020 schon das erste Lebensjahr hinter sich. Im November 2019 konnten dann die letzten Mitglieder die Schlüssel für den neuen Aufzug nach dem Anbau von 4 Aufzügen in der Mahlower Straße 110-116 entgegennehmen. Eine logistische Meisterleistung aller Beteiligten. Auch wenn nicht immer alles sofort geklappt hat. Das Verständnis der Mitglieder war groß und hat uns bei der Umsetzung sehr geholfen. Mit der neuen Fassadengestaltung verfügen wir nun in dieser Wohnanlage über 96 barrierefrei erreichbare Wohnungen.

Dabei bleibt der prognostizierte gesellschaftliche Wandel mit einer älter werdenden Bevölkerung, zum Teil sinkenden Haushaltseinkommen und einer größeren sozialen Mischung als Strategie Thema für die TWG eG und erfordert für unsere Wohngebiete ganzheitliche Lösungen. Das schließt neben den Wohnungen auch die Gemeinschaftseinrichtungen und 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. Inzwischen auch auf Risiken, von denen wir vor 6 Monaten nichts geahnt hätten.



Mit der Steuerung und Überwachung des Verhältnisses Eigenkapital zu Fremdkapital sichern wir langfristig Spielräume für wirtschaftliches genossenschaftliches Wirken.

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

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 2019 erreicht haben, sehen Sie auf den folgenden Seiten dieses Geschäftsberichtes.

Ihr Vorstand der TWG eG

Angelika Eckhardt

Jan Petzold



Einleitung



2. Unternehmen, Organe und Mitglieder

2.1 Die derzeitige Struktur des Unternehmens

gegründet am 05.05.1955		
	2019	2018
Anzahl der eigenen Wohn- und Geschäftseinheiten:	2.162	2.107
davon Wohnungen:	2.154	2.099
davon Gewerberäume:	9	8
Anzahl der eigenen PKW/Motorradstellflächen:	1.234	1.173
Anzahl der eigenen Garagen:	25	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.:	2.313	2.294
Kennzahlen der Genossenschaft	2019	2018
Bilanzsumme	91,26 Mio. €	90,87 Mio. €
Anlagevermögen	84,60 Mio. €	83,53 Mio. €
Eigenkapital	36,60 Mio. €	36,30 Mio. €
Eigenkapitalquote	41,5 % *	41,3 % *
	*) In Bezug auf Bilanzvolumen nach Vermögenslage	*) In Bezug auf Bilanzvolumen nach Vermögenslage
Jahresüberschuss	261,03 T €	1.374,60 T €
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	12,45 Mio. €	12,05 Mio. €
aus der Betreuungstätigkeit	9,73 T €	9,72 T €
aus sonstigen Erlösen	212,90 T €	461,56 T €

2.2 Die Organe der Genossenschaft zum 31.12.2019

Mitglieder: Unserer Genossenschaft gehörten 2.313 Mitglieder per 31.12.19 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	bis 04.07.19
Dirk Pagels		ganzjährig
Bernd Neßel		ganzjährig
Werner Schönbrunn		bis 04.07.19
Dieter Deppe		ganzjährig
Ilona Teichert ab 04.07.19	Schriftführerin	ganzjährig
Helmut Tietz		ganzjährig
Corinna Kaiser		ab 04.07.19
Susanne Grudda		ab 04.07.19

Finanzausschuss

Torsten Trautmann (als AR-Vorsitzender)	ganzjährig
Gretel Ruppe	bis 04.07.19
Frank Look - Vorsitzender der Kommission	ganzjährig
Ilona Teichert	ganzjährig
Corinna Kaiser	ab 04.07.19

Technik / Wirtschaft

Dieter Deppe –Vorsitzender der Kommission	ganzjährig
Torsten Trautmann (als AR-Vorsitzender)	ganzjährig
Bernd Neßel	ganzjährig
Dirk Pagels	ganzjährig
Werner Schönbrunn	bis 04.07.19
Helmut Tietz	ganzjährig
Susanne Grudda	ab 04.07.19

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



TWG
WEIHNACHTSMARKT
 06. DEZEMBER 2019
 16:00 BIS 20:00 UHR
 AUF DEM GELANDE DER TWG
 RUHLSDORFER STR. 23, 14513 TELTOW



Lagebericht



3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen, Geschäftsverlauf und Umsatzentwicklung

Die Wachstumsrate der deutschen Wirtschaft hatte in 2019 an Schwung verloren und erreichte nur noch einen Wert von 0,6 Prozent. Deutschlands Wirtschaft konnte damit dennoch die längste Wachstumsphase seit der deutschen Einheit verzeichnen. Die Konjunktur in der deutschen Wirtschaft war zweigeteilt. Während sich die Dienstleistungsbereiche und das Baugewerbe wirtschaftlich gut entwickelten, stand die exportorientierte Industrie weiterhin unter Druck.

Die gedämpfte Konjunktur zeigte sich auch auf dem Arbeitsmarkt. Inzwischen sind die Werte für Arbeitslosigkeit und konjunkturelle Kurzarbeit ad Acta zu legen. Hier ist die Erwerbstätigkeit 2019 mit ihren Schwankungen Geschichte.

Die zwischenzeitlichen Risiken aus dem außenwirtschaftlichen Umfeld haben sich durch die Ausbreitung des Corona-Virus stark erhöht. Und auch die inländischen Entwicklungen und die damit einhergehenden wirtschaftlichen Auswirkungen sind gegenwärtig nicht abschätzbar.

In 2019 lag die Arbeitslosigkeit im Land Brandenburg mit einer Quote von 5,5 % erneut unter dem Vorjahreswert (5,9 %). Für 2020 brechen diese Zahlen jede Statistik. Die aufgelegten Rettungsschirme der EU und der Bundesregierung wurden rechtzeitig definiert und unbürokratisch beschlossen. Das ist eine existenzielle Basis für die Rettung der Wirtschaft in der BRD.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist als Schlüsselbranche weiter stabil. Allerdings bleiben die Unterschiede zwischen Wachstums- und Schrumpfungsregionen deutlich ausgeprägt. Begleiterscheinung waren angespannte Baukapazitäten und steigende Baupreise. Im Februar 2019 erreichte die Preise für den Neubau von Wohngebäuden mit einem Anstieg von 5,7 % gegenüber dem Vorjahresniveau den höchsten Zuwachs seit über 10 Jahren. Angesichts der nach wie vor hinter dem Bedarf zurückbleibenden Neubauzahlen bleibt die Lage auf dem Wohnungsmarkt angespannt.

Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,4 % deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten gleichauf mit der allgemeinen Inflationsentwicklung. Es ist nicht nur für die Wohnungswirtschaft schwierig, einen stringenten Ausblick auf 2020 zu versuchen.

Wachstumsmotor der Bauwirtschaft war in den letzten Jahren der Wohnungsneubau. Aus heutiger Sicht wird auch dieser Sektor stark zum Erliegen kommen. Ob es gelingt, finanziell die Basis für Neubau von Wohnungen stark zu halten oder ob andere wichtigere Themen die Wohnungsunternehmen beschäftigen, vermag man nicht sagen.

Der reale Zuwachs bei den Einkommen setzte sich fort. Die zu erwartende Arbeitslosigkeit wegen Firmenaufgaben in der Corona Krise sind derzeit nicht zu prognostizieren. Die „Wirtschaftsweisen“ halten eine schwere Rezession in Deutschland durch die massiven Folgen der Corona-Virus-Krise für unvermeidbar. Entscheidend ist, ob es gelingt, die Ausbreitung effektiv zu bekämpfen.

Nichts desto trotz: Die brandenburgischen Städte unterscheiden sich in ihrer wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungsdynamik, vor allem aufgrund ihrer Lage und Verkehrsanbindung. Zentraler Ansatz, um die Städte des Landes für kommende Generationen zukunftsfähig zu gestalten, war und ist eine integrierte Stadtentwicklungspolitik. Rund 60 Städte im Land Brandenburg verfügen inzwischen über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK). So auch Teltow.

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

Die Genossenschaft beschließt das Jahr 2019 wieder mit einem positiven Ergebnis. Ihre Stellung am Wohnungsmarkt konnte weiter gefestigt werden und ist als sehr gut einzuschätzen.

Bis Ende März 2019 zogen die letzten 21 Mieter von insgesamt 56 Mietern in den Neubau Albert-Wiebach-Straße 6 a-b. Die Gesamtkosten dieses Neubaus betrugen inklusive Grundstück 10,67 Millionen €. Gemeinsam mit den neuen Bewohnern, den Bauleuten und vielen Gästen wurde der Neubau am 10.05.2019 feierlich eingeweiht.

Parallel dazu setzte die Genossenschaft in 2019 das Projekt „Nachträglicher Aufzugsanbau in der Mahlower Straße 110,112,114 und 116“ um. Die Erschließung der vier Gebäude mit vier Aufzügen, die bis in den Keller fahren, auf der Etage halten und keinen Wohnflächenverlust bedeuten, forderte eine bis ins Detail geplante Organisation. Nicht nur die Koordinierung der Baumaßnahmen/Gewerke, auch die Auszüge, 14-tägige Unterbringung und anschließenden Wiedereinzüge aller 96 Mietparteien verlangten allen Beteiligten ein hohes Maß an Engagement und Termintreue ab. Die Gebäude erhielten im Anschluss auch eine neue Fassadengestaltung. Damit ist diese Wohnanlage nun barrierefrei und gleichzeitig ein schöner Blickfang. Die Baumaßnahme wird in 2020 mit der Gestaltung der Außenanlagen beendet.

Weitere Schwerpunkte neben den regelmäßigen Instandhaltungsaufgaben war zum einen die Instandsetzung/Sanierung von 35 zusätzlichen Leerwohnungen, deren Vormieter innerhalb kürzester Zeit in den Neubau umgezogen sind, und zum anderen die Fortführung der Erneuerung der Wasser -und Abwassersysteme.

Die Gesamtumsatzerlöse stiegen um 3,37 %. Darunter erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr um 392,9 T€ auf 12.049,4 T€. Hierbei ist der Beginn der Vermietung des Neubaus zu berücksichtigen.

Für 2019 war eine durchschnittliche Leerstandsquote von 1,44 % zu verzeichnen. Der Leerstand zum Bilanzstichtag betrug 1,07 %.

3.2

Darstellung der finanziellen und wirtschaftlichen Lage

3.2.1

Vermögenslage

	31.12.2019		Veränderung		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
<u>Langfristiges Vermögen</u>					
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	84.594,0	96,3	83.531,5	95,4	1.062,5
Finanzanlagen	0,8	0,0	0,8	0,0	0,0
	84.594,8	96,3	83.532,3	95,4	1.062,5
<u>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</u>					
Übriges Vorratsvermögen	67,9	0,1	55,3	0,1	12,6
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	330,6	0,4	292,9	0,3	37,7
Liquide Mittel	2.787,7	3,2	3.656,3	4,2	-868,6
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	9,2	0,0	10,6	0,0	-1,4
	3.195,4	3,7	4.015,1	4,6	-819,7
Bilanzvolumen	87.790,2	100,0	87.547,4	100,0	242,8
Passiva					
<u>Langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	36.458,2	41,5	36.150,7	41,3	307,5
Rückstellungen	6,3	0,0	7,0	0,0	-0,7
Fremdkapital	48.997,9	55,8	48.813,1	55,8	184,8
	85.462,4	97,3	84.970,8	97,1	491,6
<u>Mittel- und kurzfristiges Kapital</u>					
Rückstellungen	427,3	0,5	245,0	0,3	182,3
Verbindlichkeiten	1.900,5	2,2	2.331,6	2,6	-431,1
Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	2.327,8	2,7	2.576,6	2,9	-248,8
Bilanzvolumen	87.790,2	100,0	87.547,4	100,0	242,8

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	31.12.2019	31.12.2018
	T€	T€
Bilanzsumme	91.256,4	90.868,9
Unfertige Leistungen mit erhaltenen Anzahlungen	-3.466,2	-3.321,5
Bilanzvolumen laut Vermögenslage	87.790,2	87.547,4

Die Finanzierung der langfristigen Vermögenswerte der Genossenschaft (84,6 Mio. €) erfolgt zum Bilanzstichtag durch die ihr langfristig zur Verfügung stehenden Mittel (85,5 Mio. €). Die Vermögenslage der Genossenschaft ist somit ausgeglichen.

Eigenkapitalquote

Die Eigenkapitalquote, bezogen auf das Bilanzvolumen, erhöhte sich 2019 um 0,2 % Punkte auf 41,5 %. Der Mittelwert des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. für Unternehmen gleicher Größe in Brandenburg lag 2018 bei 44,4 %.

3.2.2 Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	Jahr 2019		Jahr 2018		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	12.442,3	96,7	12.049,4	95,4	392,9
Andere Umsatzerlöse und Erträge	280,5	2,2	520,9	4,1	-240,4
Bestandsveränderung	144,7	1,1	61,4	0,5	83,3
	12.867,5	100,0	12.631,7	100,0	235,8
Betriebskosten und Steuern	3.512,9	27,3	3.327,8	26,3	185,1
Instandhaltungsaufwand	2.631,7	20,5	1.748,5	13,8	883,2
Personalaufwendungen	1.979,7	15,4	1.820,4	14,4	159,3
Abschreibungen	2.066,2	16,1	1.898,6	15,0	167,6
Zinsaufwendungen	1.662,3	12,9	1.774,9	14,1	-112,6
Übrige Aufwendungen inkl. Steuern vom Einkommen und Ertrag	745,9	5,8	678,3	5,4	67,6
	-12.598,7	98,0	-11.248,5	89,0	-1.350,2
Betriebsergebnis	268,8	2,0	1.383,2	11,0	-1.114,4
Finanzergebnis	1,8		4,4		-2,6
Steuern	9,6		13,0		-3,4
Jahresergebnis	261,0		1.374,6		-1.113,6

Die Genossenschaft erarbeitete für das Geschäftsjahr 2019 ein positives Jahresergebnis in Höhe von 261,0 T€. Die Erträge wurden hauptsächlich durch die langfristige Vermietung des eigenen Bestandes erwirtschaftet.

Die Sonstigen Erträge wurden hauptsächlich durch die Erstattungen nach dem AAG durch die Krankenkassen über 54,0 T€, die Versicherungsentschädigungen über 50,3 T€ und die Erträge aus Vorjahren über 72,4 T€ generiert.

Die Personalkosten stiegen infolge einer Tarifierhöhung zum 01.07.2019, der Einstellung einer zusätzlichen Mitarbeiterin und der Wiederaufnahme der Arbeit eines Mitarbeiters nach sehr langem Krankheitsausfall.

Der Zinsaufwand sank im Geschäftsjahr um 112,6 T€ auf 1.662,3 T€.

Die Abschreibungen lagen bei 2.066,2 T€ (Vorjahr 1.898,6 T€). Davon entfielen auf die Wohngebäude 1.896,6 T€.

Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ erhöhten sich von 619,2 T€ in 2018 auf 662,6 T€ im Geschäftsjahr. Der Aufwand für Aktivitäten im genossenschaftlichen Leben betrug 42,9 T€.

Es fielen Erlösschmälerungen von insgesamt 224,2 T€ (Vorjahr 87,2 T€) an. Sie setzten sich aus dem Instandsetzungsleerstand 134,7 T€ (Vorjahr 78,6 T€) und den Mietminderungen von 89,4 T€ (Vorjahr 8,6 T€) zusammen. Die deutlichen Steigerungen resultieren maßgeblich aus dem Umzug von 35 vorwiegend älteren Bestandsmietern in den Neubau Albert-Wiebach-Straße 6 a-b im ersten Quartal 2019. Der dadurch zusätzlich entstandene hohe Instandsetzungsleerstand konnte trotz aller Anstrengungen nur langsam abgebaut werden. Die Mietminderungen betrafen hauptsächlich die Lärm- und Emissionsbelastungen sowie die temporären Auszüge während der Umsetzung des Projektes „Aufzugsanbau in der Wohnanlage Mahlower Straße 110 -116“.

Das prozentuale Niveau der Erlösschmälerungen im Verhältnis zu den Sollmieten lag daher im Geschäftsjahr bei 2,39 % (Vorjahr 0,98 %).

3.2.3 Finanzlage

Zum 31.12.2019 verzeichnete die Genossenschaft einen Finanzmittelbestand von 2.787,7 T€ (Vorjahr 3.156,3). Hierin waren 86,8 T€ Kapitaldienst aus dem Dezember 2019 mit Bankeinzug im Januar 2020 enthalten. Der effektive Finanzmittelbestand zum Bilanzstichtag betrug demnach 2.700,9 T€ (Vorjahr 2.949,2 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.-31.12.2019

	Jahr 2019	Jahr 2018
	T€	T€
<u>Laufende Geschäftstätigkeit</u>		
Periodenergebnis	261,0	1.374,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.066,2	1.898,6
Veränderungen der Rückstellungen	192,8	78,6
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	5,6	-240,1
Veränderungen im Umlaufvermögen einschließlich		
einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	-56,6	-35,4
Veränderungen kurzfristiger Passiva	-375,1	618,5
Sonstige Beteiligungserträge	-1,1	-1,9
Zinsaufwendungen	-0,7	-1,9
Zinserträge	1.661,6	1.776,3
Gewinne/Verluste aus Abgängen von Anlagevermögen	0	-111,7
Ertragssteueraufwand	9,6	13,0
Ertragssteuerzahlungen	-29,5	-9,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.733,8	5.359,6
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagevermögen	0,1	130,0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-3.396,9	-7.275,2
Erhaltene Beteiligungserträge	1,1	1,9
Erhaltene Zinsen	0,7	1,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.395,0	-7.141,4
Veränderung der Geschäftsguthaben der verbleibenden		
Mitglieder	46,5	98,9
Auszahlungen für planmäßige Tilgung von Krediten	-3.166,7	-2.795,1
Gezahlte Zinsen	-1.713,7	-1.776,3
Neuaufnahme von langfristigen Darlehen	3.626,5	3.212,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.207,4	-1.260,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-868,6	-3.041,9
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.156,3	6.198,2
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.287,7	3.156,3
<u>Zusammensetzung Finanzmittelbestand</u>		
Sonstige Vermögensgegenstände	0,0	502,4
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.787,7	3.153,9
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten	-500,0	-500,0
	2.287,7	3.156,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.733,8	5.359,6
Gezahlte Zinsen	-1.713,7	-1.776,3
Planmäßige Tilgung	-3.166,7	-2.795,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	-1.146,6	788,2

3.3 Finanzierungsinstrumente und Finanzierungsmaßnahmen

Zum Bilanzstichtag standen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern in Höhe von 49,6 Mio. € zu Buche. Davon entfielen 49,0 Mio. € auf langfristige Darlehen und 0,6 Mio. € auf kurz- und mittelfristig fällige Zinsen und Tilgungsleistungen. Die Ausgaben für die Darlehenstilgung lagen bei 3,2 Mio. € und für Zinsen und zinsähnlichen Aufwand bei 1,7 Mio. €.

Im Geschäftsjahr nahm die Genossenschaft Neudarlehen über 3,6 Mio. € auf. Für die Finanzierung des im Geschäftsjahr umgesetzten Bauvorhabens „Aufzugsanbau, Fassadensanierung und Neugestaltung der Außenanlagen der Mahlower Straße 110/112 und 114/116“ wurden Darlehen von insgesamt 3,1 Mio. € eingesetzt, darunter ein KfW-Darlehen über 2,4 Mio. €.

Darüber hinaus hat die Genossenschaft 33 Bestandsdarlehen mit einem Prolongationsumfang von 10,7 Mio. € mit Forwardkonditionen für die Jahre 2019 bis 2022 abgesichert. Der Kreditrahmenvertrag über 500,0 T€ bei der DKB wurde weiterhin in Anspruch genommen.

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

3.4 Geschäftstätigkeit der Genossenschaft

3.4.1 Wohnungsbestand und Grundstückswesen

Der von der Genossenschaft verwaltete Immobilienbestand stellte sich per 31.12.2019 wie folgt dar:

	Wohnungen	Pkw-Stellplätze	Garagen	Gewerbereinheiten
Bestand gesamt	2.155	1.235	25	9
Wohnfläche gesamt	124.127,62			672,96 m2
Davon im Eigenbestand	2.154	1.234	25	9
Wohnfläche Eigenbestand	124.056,97			672,96 m2
Davon Fremdbestand	1	1		
Wohnfläche Fremdbestand	70,65 m2			

Mit der Fertigstellung des Neubaus in der Albert-Wiebach-Straße 6 a-b konnte die Genossenschaft im Geschäftsjahr 55 Wohnungen, eine Gewerbeeinheit, 45 Tiefgaragenstellplätze und 16 Außenstellplätze neu in ihren Bestand übernehmen.

Mit dem Aufzugsanbau an den vier Würfelhäusern Mahlower Straße 110/112/114/116 wurden weitere 96 Wohnungen einer barrierearmen Ausstattung zugeführt.

3.4.2 Vermietungssituation und Leerstand

Die Fluktuationsrate sank von 7,01 % im Vorjahr auf 6,78 % im Berichtsjahr. Es wurden 146 Nutzungsverträge beendet (Vorjahr 147) und 216 neue Nutzungsverträge abgeschlossen (Vorjahr 114). Die nachfolgend aufgeführten Gründe für einen Auszug wurden ermittelt:

Grund	2019	2018
Todesfall	14	20
fristlose Kündigung	3	2
Umzug im Bestand	50	45
Pflegeheim/gesundheitsbedingt	22	20
Hausbau-/kauf	8	11
Arbeitsplatzwechsel	7	9
familiäre Gründe	27	23
Wohnung zu groß/klein/zu hoch gelegen	8	13
Lärmbelästigung/Mieterverhalten	7	4
Auflösung Gäste-WE/eigene Nutzung	0	0
andere Gründe	0	0
Gesamt	146	147

Zum 31.12.2019 betrug der Leerstand 1,07 %. Es waren 23 Wohneinheiten (Vorjahr 23) betroffen. Zum 31.03.2020 liegt der Leerstand bei 29 Wohneinheiten.

3.4.3 Nutzungsgebühren und Betriebskosten

Die Sollmieten (Nettokaltmiete) für Wohnraum erhöhten sich um 462,5 T€ auf 8.962,4 T€ (Vorjahr 8.499,9 T€). Davon entfielen auf die Erstvermietung des Neubaus Albert-Wiebach-Straße 6 a-b 388,7 T€, auf Neuvermietungszuschläge 26,3 T€ und auf Mieterhöhungen 47,5 T€. Die durchschnittliche Nettokaltmiete stieg von 5,91 €/m² in 2018 auf 6,03 €/m² in 2019. Ohne Berücksichtigung des Neubaus lag sie bei 5,96 €/m².

Die Genossenschaft wies zum 31.12.2019 Forderungen aus Mieten und Betriebskostenabrechnungen in Höhe von 109,3 T€ (Vorjahr 117,4 T€) aus. Diese setzten sich zusammen aus 101,3 T€ Forderungen aus Sollmieten und 8,0 T€ Forderungen aus Betriebskostenabrechnungen. Es wurden Wertberichtigungen zu diesen Forderungen in Höhe von 81,7 T€ vorgenommen. Davon entfielen auf die Einzelwertberichtigungen 76,7 T€, wobei 70,7 T€ noch aus Vorjahren resultieren. Zum 31.03.2020 wurden Mietforderungen in Höhe von 103,7 T€ registriert. Nach Wertberichtigung verbleiben 21,4 T€.

Die Betriebskosten gesamt stiegen um 187,8 T€ auf 3.606,9 T€. An dieser Steigerung haben die Heiz- und Warmwasserkosten einen Anteil von 95,8 T€ und die kalten Betriebskosten von 92,0 T€. Auch hier wird auf den Beginn der Vermietung des Neubaus Albert-Wiebach-Straße 6 a-b verwiesen.

Es ist ein Anstieg der umlegbaren Betriebskosten von durchschnittlich 2,32 €/m² im Jahr 2018 auf 2,34 €/m² im Jahr 2019 zu verzeichnen. Dabei lag der Anteil der kalten Betriebskosten bei 1,49 €/m² und der Heiz- und Warmwasserkosten bei 0,85 €/m².

Die nicht umlegbaren Betriebskosten stiegen um 30,8 T€ auf 94,4 T€, wobei die Nachbeprobungen im Zuge der Legionellenprüfungen maßgebend sind.

3.4.4 Planmäßige und außerplanmäßige Instandhaltung und Instandsetzung

Im Geschäftsjahr wendete die Genossenschaft für die Instandhaltung/Instandsetzung, nicht aktivierte Modernisierungen und den Regiebetrieb insgesamt 2.942,5 T€ auf. Im Vorjahr lagen diese Ausgaben bei 2.046,9 T€.

Die Kostensteigerung lag mit 584,8 T€ hauptsächlich im Bereich der Instandsetzung leergezogener Wohneinheiten. Hier wurden mit dem Umzug von Bestandsmietern in den Neubau innerhalb kürzester Zeit 35 Wohnungen zusätzlich zum normalen Fluktuationsleerstand in die Instandhaltung übergeben.

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

Neben der laufenden Instandhaltung wurden folgende Sondermaßnahmen umgesetzt:

1. Sanierung der Abwasserleitungen- und -anschlüsse
Mahlower Straße 117, 119, 121, 123, 125 und Lieselotte-Herrmann-Straße 1,
2. Sanierung Abwasserkanal Mahlower Straße 110-116,
3. Fassadenanstriche Mahlower Straße 110-116,
4. Erneuerung der Klingel- Sprechanlagen Mahlower Straße 110-116.

Die Durchschnittskosten für Instandhaltung/Instandsetzung inkl. nicht aktivierter Modernisierung lagen 2019 bei 27,76 €/m². Der Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen e.V. ermittelte für Wohnungsunternehmen mit gleicher Größenordnung für das Jahr 2018 einen durchschnittlichen Vergleichswert von 16,47 €/m².

3.4.5 Investition und Modernisierung

Die Genossenschaft stellte das im Jahr 2017 begonnene Neubauprojekt mit 55 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit in der Albert-Wiebach-Straße 6 a-b in Teltow fertig. Zum 01.04.2019 war das Objekt voll vermietet. Im Geschäftsjahr wurden für diesen Neubau 1,5 Mio. € investiert. Die Gesamtkosten für Planung und Bautätigkeit betrugen insgesamt 10,4 Mio. €.

Ein zweites Projekt war der nachträgliche Anbau von Aufzügen an vier Würfelhäusern mit je 24 Wohneinheiten in der Wohnanlage Mahlower Straße 110-116. In diesem Zuge wurden auch notwendige Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt, siehe dazu Aufzählung unter Punkt 4.6. Die Gesamtkosten für Planung, Bautätigkeit und Instandsetzung für dieses Projekt lagen bei 2,4 Mio. €.

In der langfristigen Planung der Genossenschaft wurden weitere Ausgaben die Nachrüstung ausgesuchter Wohngebäude mit Aufzügen und die Umgestaltung von Außenanlagen festgeschrieben.

3.4.6 Personal, Mitgliederwesen und Geschäftsguthaben

Am 31.12.2019 waren in der Genossenschaft zwei Vorstandsmitgliedern, eine Prokuristin, 17 Mitarbeiter in der Verwaltung, 3 Hauswarte, 6 Handwerker und eine Auszubildende angestellt. Die Mitarbeiter werden entsprechend ihres individuellen Bedarfs sowie eingetretener rechtlicher oder wirtschaftlicher Veränderungen geschult.

Zum Bilanzstichtag waren 2.313 Mitglieder registriert (Vorjahr 2.294). Im Geschäftsjahr wurden 101 Abgänge (Vorjahr 97) und 120 Beitritte (Vorjahr 133) registriert. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrugen am Bilanzstichtag 3.602,2 T€ (Vorjahr 3.555,7 T€).

3.4.7 Marketing

Auf der Web-Site und über Hausaushänge informiert die Genossenschaft die Mitglieder über aktuelle Themen. Aber auch neue Interessenten können hier auf alles Wissenswerte rund um die Genossenschaft zugreifen.

Kernpunkt war auch 2019 die Betreuung unserer Mitglieder und die Organisation des genossenschaftlichen Lebens. So wurden wieder zahlreiche Angebote wie das Tanz-Café, der Schneiderkurs, der Malzirkel oder der Yoga Kurs von den Mitgliedern genutzt. Der Weihnachtsmarkt auf dem Hof der Genossenschaft war dann Höhepunkt des genossenschaftlichen Lebens 2019.

Daneben wurden wieder von unseren langjährigen Partnern Qualitas und Malteser in den Wohngebieten diverse Veranstaltungen organisiert. Für weitergehende Informationen gegenüber den Mitgliedern erschienen im Geschäftsjahr zwei Ausgaben des Mitgliederheftes.

Die intensive Zusammenarbeit mit der Stadt Teltow und den Teltower Unternehmen ist für die Genossenschaft ebenso selbstverständlich wie die Teilnahme an lokalen Terminen sowie die Vertretung der Genossenschaft bei zahlreichen Tagungen (u. a. Verbandstagungen des BBU) und offiziellen Veranstaltungen.

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 zwar noch weiter anhängig. Nachdem nun jedoch die gerichtlichen Verfahren zur Forderungsabwehr durch den Insolvenzverwalter gegenüber dem ehemaligen Vorstand der TWG eG, Herrn Zeisler, beendet sind, sollte das Insolvenzverfahren zügig abgeschlossen werden.

3.5 Chancen- und Risikobericht

Nach wie vor zieht es viele Menschen in die Region des Berliner Umlands, so dass die Genossenschaft auch weiterhin von der anhaltend hohen Nachfrage nach bezahlbarem, modernem und barrierefreiem Wohnraum in der Region Teltow partizipieren kann. Mit dem Neubau von 55 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit in der Albert-Wiebach-Straße 6 a-b und dem nachträglichen Aufzugsanbau an vier Würfelhäusern mit je 24 Wohneinheiten bei gleichzeitiger Instandsetzung der Fassaden konnte die Genossenschaft ihre Attraktivität am Markt weiter ausbauen und neue Mitglieder gewinnen.

Für die nächsten drei Jahre sind weitere nachträgliche Aufzugsanbauten mit gleichzeitiger Wohnraumerweiterung durch den Ausbau der jeweiligen Dachgeschosse im Wohngebiet „Neue Wohnstadt“ geplant. Danach wird das Projekt im Flussviertel fortgesetzt.

Parallel laufen bereits vorbereitende Planungen für den nächsten Neubau auf den Grundstücken der TWG eG am Ruhlsdorfer Platz.

Die Genossenschaft sieht in all diesen Maßnahmen erhebliche Chancen für Bestand und Mitgliedschaft. Risiken sind hierbei im Vorhandensein von Baukapazitäten und der Entwicklung von Baukosten zu sehen. Dabei wird die TWG eG mit variablen Zeitplanungen agieren um die Machbarkeit in der Hochphase zu prüfen oder zeitliche Verschiebungen vorzusehen.

Die Finanzierung dieser Bauplanung ist durch Neukreditaufnahmen und die durch Neubau/Ausbau erzielten Mietmehreinnahmen vorgesehen. Dazu konnte die Genossenschaft durch hohe Tilgungen in den Vorjahren komfortable Beleihungsspielräume schaffen. Die künftigen Darlehen sind aus kaufmännischer Vorsicht mit Zinsaufwendungen von durchschnittlich 3,5 % im Finanzplan eingestellt. Die Wohnungsbestände der TWG eG sind am Markt gefragt, das Wohnen in Genossenschaften gilt als sicher und bezahlbar. Eine Änderung der wohnungspolitischen Situation am Rande von Berlin ist kurz- und mittelfristig nicht zu erwarten.

Risiken des allgemeinen Geschäftsbetriebes

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

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

Kapital, Kapitalmarktzins, Eigenkapitalsicherung, Risikomanagement beim Einsatz von Finanzinstrumenten

Zum Bilanzstichtag lag der Fremdkapitalanteil am Bilanzvolumen bei 58,5 %. Die Zinsänderungsrisiken sind aufgrund steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen überschaubar. Zur Minimierung des Zinsänderungsrisikos werden bei Darlehensaufnahmen momentan Zinsbindungsfristen über 20-30 Jahre bei Kapitalmarktdarlehen und über mindestens 10 Jahre bei KfW-Darlehen vereinbart. Es werden im Hinblick auf Finanzierungsrisiken hauptsächlich langfristige dinglich gesicherte Darlehen aufgenommen. Auch die Prüfung von Forwardkonditionen für anstehende Umschuldungen wird weitergeführt. Die Instrumente der Fremdfinanzierung, die Geldanlagen und Forderungen der Genossenschaft unterliegen einer regelmäßigen Überwachung. Insbesondere den Mietforderungen wird in nächster Zeit auf Grund der aktuellen Lage in Deutschland und den daraus resultierenden Festlegungen der Bundesregierung zur Behandlung von Mietschuldnern eine wesentlich höhere Aufmerksamkeit zukommen müssen. Der Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten erfolgt nicht.

Risiko bei den Bauinvestitionen

Die Corona Krise wird die bundesweiten, im Moment stillstehenden, Bauvorhaben im Wohnungsbau auf einen neuen Prüfstand bringen. Der Fachkräftemangel und die eventuell weiter explodierenden Baupreise sowie Firmenaufgaben führen zu einer neuen Betrachtung geplanter Vorhaben. Es wird dann noch schwerer bzw. auch 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

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

Abschließend kann 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 2020

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft wird sich für das Jahr 2020 auf folgende Hauptschwerpunkte konzentrieren:

1. Sicherung aller Arbeitsplätze der Mitarbeiter im Home-Office bzw. durch Einzelarbeitsplätze,
2. Sicherung der monatlichen Zahlungsflüsse,
3. teilweise Absicherung der Vermietung und Verpachtung des eigenen Bestandes ohne Kontakt,
4. Beendigung der Baumaßnahmen im Außenanlagenbereich des Aufzugsanbaus in der Mahlower Straße 110 bis 116,
5. vorbereitende Planung zum Aufzugsanbau in der Neuen Wohnstadt, Einreichung Bauantrag
6. mögliche Instandhaltung/Instandsetzung des Bestandes inklusive Außenanlagen,
7. weitere Ergänzung durch Altaktenerfassung der Stammdaten auf digitaler Basis,
8. Wiederaufbau und Fortführung des genossenschaftlichen Lebens nach Ende der Krise.

Die langfristige Planung beinhaltet zwei Neubauvorhaben. Mit dem Abschluss der Bauarbeiten für das Wohnungsbauprojekt in der Albert-Wiebach-Straße 6 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 zeitverschoben im Herbst 2020 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. Die Planung für zwei Objekte Aufzugsanbau und Dachgeschossausbau wird in 2020 bis zum Bauantrag fortgeführt und die weitere Vorbereitung wegen der Corona-Krise auf 2021 verschoben.

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,
- Kooperation mit der technischen Universität Cottbus für duale Studiengänge im Bauingenieurwesen,
- 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.

Für das Geschäftsjahr 2020 sieht die Planung der Genossenschaft Instandhaltungsaufwendungen inklusive der Kosten für den Regiebetrieb in Höhe von ca. 2,17 Mio. € und Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von ca. 863 T€ vor. Es wird mit einer Leerstandquote von ca. 1,25 % gerechnet. Die Liquidität soll zum Ende des Jahres 2020 bei ca. 2,3 Mio. € liegen. Der Jahresüberschuss soll ca. 1,3 Mio. € erreichen.

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 ebenso vorgegeben wie die Einhaltung der Vorgaben zum Tier- und Pflanzenschutz.

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

Auf der Klausurtagung 2018 hat der Vorstand im Rahmen der Risikobewertungen der TWG eG dem Aufsichtsrat die Schwierigkeiten bei den Wahlen von Vertretern aufgezeigt. Anhand von Auswertungen der vergangenen Wahlabläufe konnte der Vorstand das erhebliche Risiko der Kandidatenfindung nachweisen. In den umfangreichen Ausarbeitungen wurde die bisherige Findung von Kandidaten für die Vertreterversammlung dargestellt. Der Aufsichtsrat und der Vorstand haben nach rechtlicher Beratung und nach Hinzuziehen des Verbandes Berlin Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., der Vertreterschaft und anschließend der Mitgliedschaft der TWG eG dieses Risiko in Sonderveranstaltungen ebenfalls aufgezeigt.

Vorstand und Aufsichtsrat haben dann in zwei außerordentlichen Mitgliederversammlungen im 1. Halbjahr 2019 die notwendigen Beschlüsse vorgestellt, um die Mitgliederversammlung einzuführen. Die Mitglieder haben nach einer knappen Entscheidung gegen die Lösung, eine Mitgliederversammlung in Zukunft durchzuführen, gestimmt.

Folglich hat die Wahlvorbereitung für die Vertreterwahl 2020 im Oktober 2019 begonnen. Die damit verbundenen Risiken werden vom Wahlvorstand, mit vielen Überlegungen für die Durchführung, versucht zu minimieren.

Die ordentliche Vertreterversammlung hat in der Sitzung am 04.07.2019 den Jahresabschluss 2018 festgestellt und die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen. Es fand eine weitere – außerordentliche - Vertreterversammlung am 03.09.2019 statt, die den Wahlvorstand für die kommende Vertreterwahl satzungsgemäß gewählt hat.

Im Oktober 2019 haben Vorstand und Aufsichtsrat in ihrer Klausurtagung insbesondere den nachträglichen Anbau von Aufzügen im Bestand aus den Jahren 1960 - 1963 besprochen. Dazu konnte ein Musterbau der Dresdener Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG besichtigt werden. Ein weiterer wichtiger Tagesordnungspunkt waren die Übersicht über alle Projekte und Vorhaben der TWG eG und die Personalentwicklung in den nächsten 5 Jahren.

Der Aufsichtsrat als genossenschaftliches Kontrollorgan hat entsprechend seinem gesetzlichen und satzungsgemäßen Auftrag Beratungen durchgeführt und Beschlüsse gefasst. Dazu wurden 7 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand und 3 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, 07.05.2020

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 2.066,2 T€. Es handelt sich dabei ausschließlich um planmäßige Abschreibungen.

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

Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht aktiviert.

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

In die Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ erfolgte die Umordnung der Anschaffungskosten eines Neubaus in der Albert-Wiebach-Straße 6 in Teltow aus der Position „Anlagen im Bau“. Er umfasst 55 Wohneinheiten, eine Gewerbeeinheit und 45 Tiefgaragenstellplätze. Das Objekt hat eine Wohn- u. Gewerbefläche von 4.152,56 m². Zu den Außenanlagen gehören 14 Stellplätze, ein Spielplatz und ein Müllplatz. Die Anschaffungskosten liegen insgesamt bei 10.663,9 T€. Davon entfallen auf das Gebäude 9.525,3 T€, auf das Grundstück 643,9 T€ und auf die Außenanlagen 494,7 T€. Ein Tilgungszuschuss der KfW über 275,0 T€ hat die ursprünglichen Anschaffungskosten des Gebäudes gemindert.

Des Weiteren finden sich in dieser Position Anschaffungskosten über 2.219,5 T€ für Aufzugsanbauten an vier Punkthäusern in der Mahlower Straße 110-116 in Teltow. Sie resultieren aus dem Zugang von 1.854,5 T€ im Geschäftsjahr sowie aus der Umordnung von 200,4 T€ aus den „Bauvorbereitungskosten“ und 164,6 T€ aus den „Geleisteten Anzahlungen“.

Ein weiterer Zugang über 4,3 T€ betrifft einen neuen Müllplatz für die Ida-Kellotat-Straße 1 a-c in Teltow.

Auf zwei Grundstücksinventare erfolgte die Aktivierung nachträglicher Anschaffungskosten über 0,4 T€ für die Zuordnung eines Flurstücks.

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

In der Position „Bauvorbereitungskosten“ resultiert der Zugang in Höhe von 45,5 T€ aus Planungsleistungen für die Bauvorhaben „Nachträglicher Aufzugsanbau und Ausbau Dachgeschoss Käthe-Niederkirchner-Straße 5 a-e im Jahr 2022“ und „Umgestaltung Außenanlagen Striewitzweg im Jahr 2020“.

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

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

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

In der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ sind zwei Wohnflächen mit Eigentümergeinschaften enthalten, an denen Erbbaurechte im Umfang der 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. Nach dem rechtskräftigen Urteil in der Sache Zeisler ./.. Insolvenzverwalter ist nun auch das Verfahren Zeisler ./.. W.I.B. (ehemals GmbH Tochter der TWG eG) zugunsten der W.I.B. entschieden worden. Das Insolvenzverfahren sollte nun zügig beendet werden.

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 39,4 T€ abgesetzt und nicht aktiviert.

Die Materialbestände wurden nach der Fifo-Methode bewertet.

Die Mietforderungen wurden mit 78,2 T€ einzelwertberichtigt. Die durch die Marktentwicklung und die sozialen Gegebenheiten bedingten Ausfallrisiken wurde mit einer pauschalen Wertberichtigung in Höhe von 3,4 T€ berücksichtigt.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden nur bezüglich der in den sonstigen Vermögensgegenständen enthaltenen Instandhaltungsrücklagen für zwei Wohnungseigentümergeinschaften in Höhe von 196,1 T€.

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

Zum 31.12.2019 verzeichnete die Genossenschaft Flüssige Mittel über 2.787,7 Mio. €. Davon entfallen 2.786,9 Mio. € auf Guthaben bei Kreditinstituten. Verpfändungen bestanden nicht. Die Treuhandgelder von 5,1 T€ betrafen Mietkautionen von Gewerbemietern.

Rechnungsabgrenzungsposten

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

Rücklagen

Die Ergebnissrücklagen haben sich im Geschäftsjahr um 1.263,2 T€ erhöht. Laut Beschluss der Vertreterversammlung vom 04.07.2019 zur Verwendung des Gewinnes aus dem Jahresergebnis 2018 erfolgte eine Zuführung zu den „Anderen Ergebnissrücklagen“ in Höhe von 1.237,1 T€.

Gemäß Vorgabe des § 41 Abs. 2 der Satzung der Genossenschaft wurde aus dem Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2019 eine Einstellung in Höhe von 26,1 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, abgezinst.

Steuerrückstellungen wurden im Geschäftsjahr nicht gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

- 187,1 T€ für im Geschäftsjahr unterlassene Instandhaltung,
- 76,4 T€ Anwalts- und Gerichtskosten,
- 82,1 T€ Kosten der Hauswirtschaft,
- 44,0 T€ Abschluss- und Prüfungskosten,
- 6,2 T€ Archivierungskosten,
- 13,3 T€ Berufsgenossenschaft,
- 24,5 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-	46.064.073,92	3.298.961,13	13.009.274,05	29.755.838,74	45.564.073,92
über Kreditinstituten	45.417.620,25	3.204.916,52	13.295.385,24	28.917.318,49	44.917.620,25
Verbindlichkeiten gegen-	3.520.730,34	612.548,91	1.123.095,66	1.785.085,77	3.520.730,34
über anderen Kreditge-	4.102.625,91	592.834,60	1.505.259,34	2.004.531,97	4.102.625,91
bern					
Erhaltene Anzahlungen	3.552.055,21	3.552.055,21	0,00	0,00	
	3.466.898,98	3.466.898,98	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus	145.874,97	140.743,14	0,00	5.131,83	
Vermietung	134.530,71	132.415,37	0,00	2.115,34	
Verbindlichkeiten aus	878.710,42	739.452,27	139.258,15	0,00	
Lieferungen / Leistungen	1.132.928,32	1.116.328,92	16.599,40	0,00	
Sonstige	61.094,62	61.094,62	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten	58.459,95	58.459,95	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	54.222.539,48	8.404.855,28	14.271.627,86	31.546.056,34	
	54.313.064,12	8.571.854,34	14.817.243,98	30.923.965,80	
*) 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	3,9
Erlöse vergangener Jahre	72,6
Aufwendungen	
Aufwendungen vergangener Jahre	12,9

Die Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten 196,11 € aus der Abzinsung der Rückstellung für Archivierungskosten. In den Sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind 639,68 € für die Aufzinsung der Rückstellung für Archivierungskosten enthalten.

D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 31.12.2019 verzeichnete die Genossenschaft finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 27,9 T€, die nicht in der Bilanz ausgewiesen oder vermerkt wurden. Dabei handelte es sich um Verpflichtungen aus Leasingverträgen für drei Pkw.

Finanzinstrumente

Derivate Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Arbeitnehmer

Neben dem Vorstand waren 2019 durchschnittlich 18 Angestellte, 9 gewerbliche Mitarbeiter und eine Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Entwicklung des Mitgliederstandes	Anzahl der Mitglieder
verbleibende Mitglieder am 31.12.2018	2.294
Zugang	120
Abgang	101
verbleibende Mitglieder am 31.12.2019	2.313

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Berichtszeitraum auf 3.602,2 T€ (Vorjahr 3.555,7 T€). Die Mitglieder waren zum 31.12.2019 mit 5.903 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 2019 nahm die Corona-Krise ihren Lauf und damit sind Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten. Die TWG eG wird alle Möglichkeiten der Abwendung von möglichen wirtschaftlichen und personellen Schäden prüfen und Maßnahmen einleiten bzw. umsetzen, die dazu nötig und noch möglich sind.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 261,0 T€ ab. Gemäß § 41 Abs. 2 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 26,1 T€ in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 234,9 T€ in die Anderen Ergebnissrücklagen einzustellen.

Organe

Die Mitglieder des Vorstandes:

Angelika Eckhardt hauptamtlich
Jan Petzold hauptamtlich

Prokuristin:

Jeane Bachmann vertretungsberechtigt mit einem Vorstand

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Name	Tätigkeit	Funktion	von	bis
Torsten Trautmann	Bankkaufmann	Vorsitzender	04.07.2019	Vertreterversammlung 2023
Gretel Ruppe	Rentnerin	Schriftführerin seit 02/2008	23.06.2015	Vertreterversammlung 04.07.2019
Corinna Kaiser	Finanzbeamtin	Mitglied	04.07.2019	Vertreterversammlung 2023
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 04.07.2019
Susanne Grudda	Mitarbeiterin im Bauamt Teltow	Mitglied	04.07.2019	Vertreterversammlung 2023
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	Schriftführerin ab 04.07.2019	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 2019 wurden 7 ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrates gemeinsam mit dem Vorstand durchgeführt. Der Aufsichtsrat tagte ohne den Vorstand in 3 Sitzungen. In 2019 betrug der Gesamtaufwand für den Aufsichtsrat 19,5 T€.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfverbandes

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

Teltow, 07.05.2020

Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG



Angelika Eckhardt
Vorstand



Jan Petzold
Vorstand



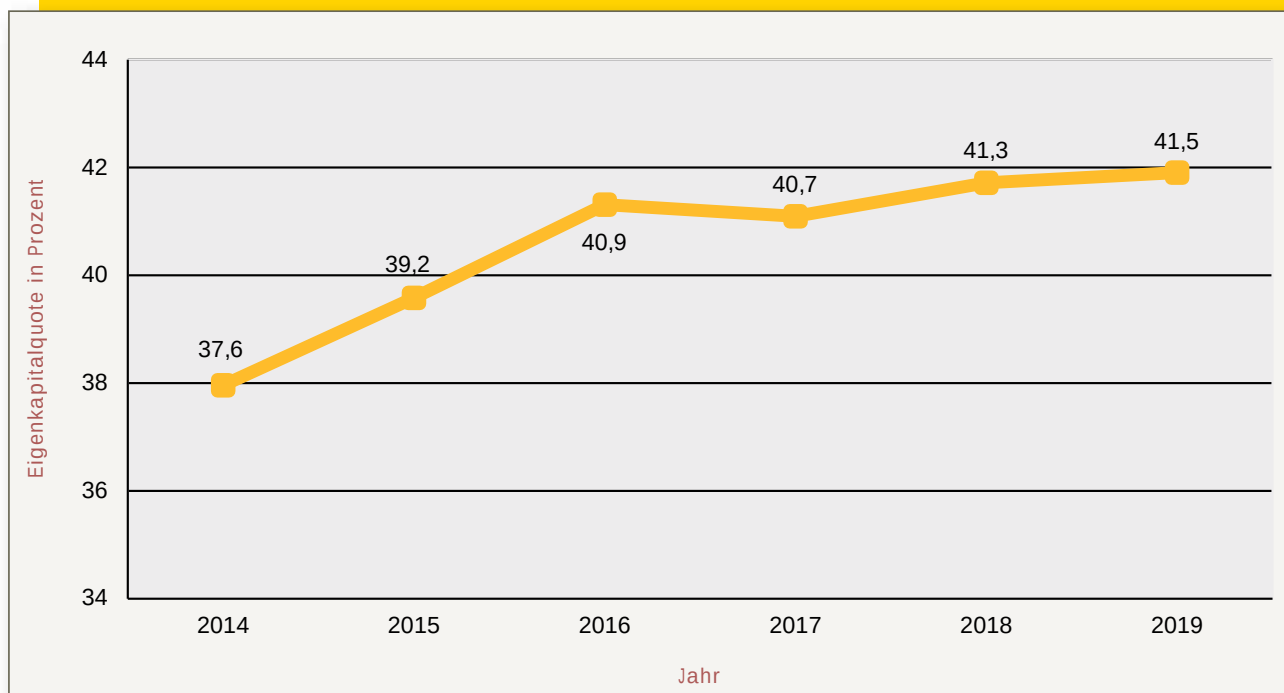
Zahlen und Fakten 2018 im Überblick



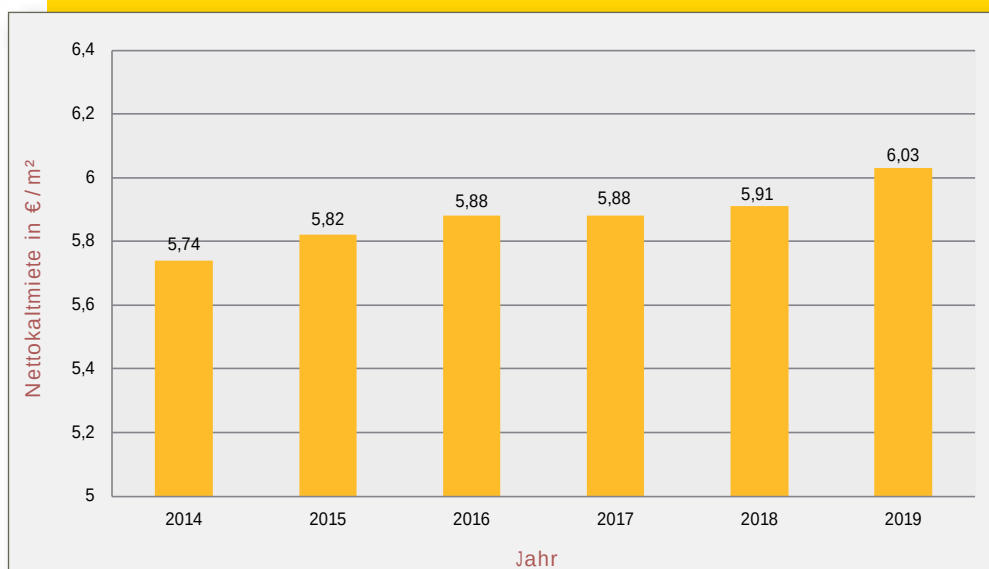
Eckpunkte aus dem Lagebericht

	2019	2018	2017
o Bilanzvolumen	87,9 Mio.€	87,5 Mio.€	85,2 Mio.€
o Jahresgewinn	261,0 T€	1.374,6 T€	679,7 T€
o Eigenkapitalquote	41,5 %	41,3 %	40,7 %
o Kreditvolumen	49,6 Mio.€	49,4 Mio.€	49,0 Mio.€
o Mieterlöse	9.160 T€	8.794 T€	8.755 T€
o Leerstandsquote Wohnungen am 31.12.	1,07 %	1,10 %	0,62 %
o Eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten	2.163	2.107	2.108
o Registrierte Mitglieder	2.313	2.294	2.258

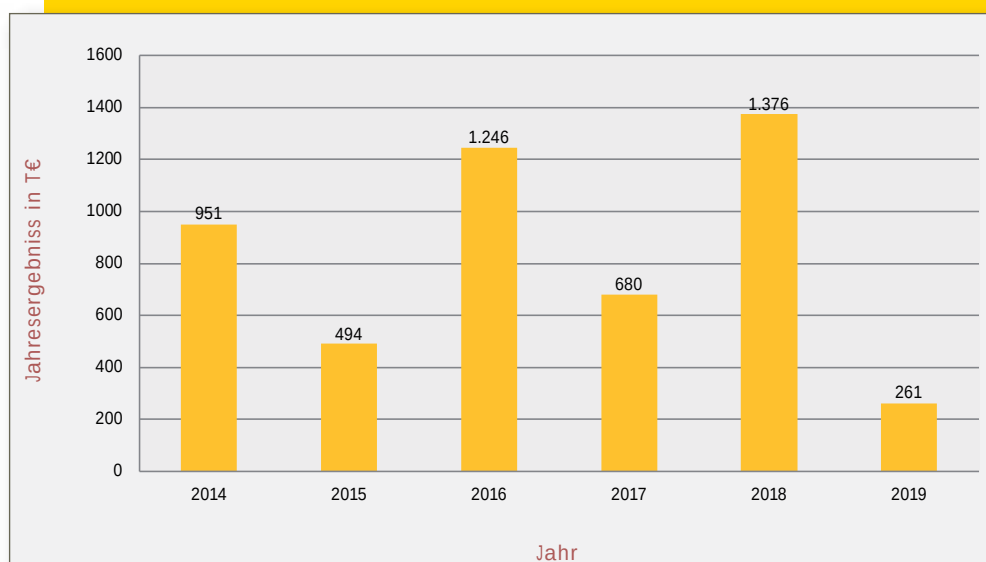
Entwicklung der Eigenkapitalquote 2014 - 2019



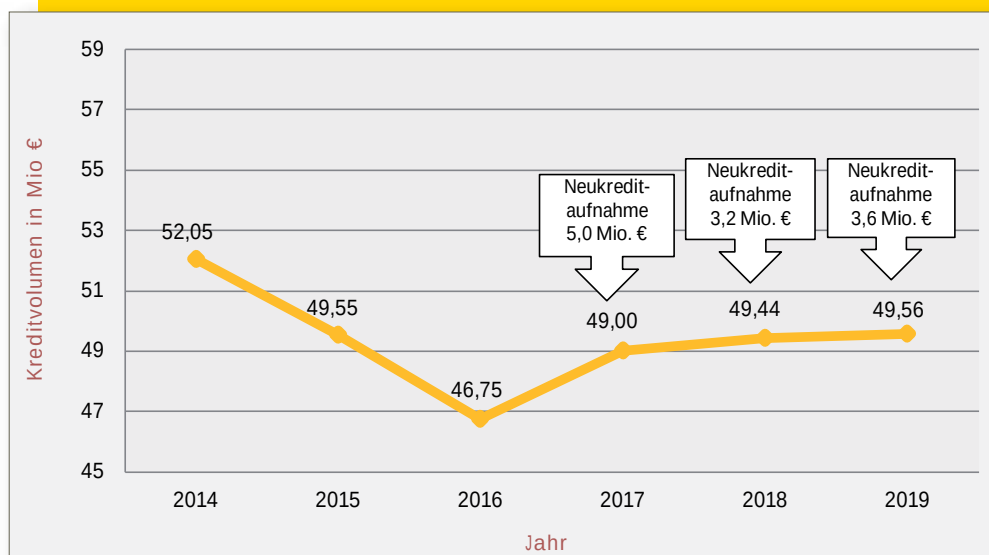
Entwicklung der Nettokaltmiete je m² 2014 - 2019



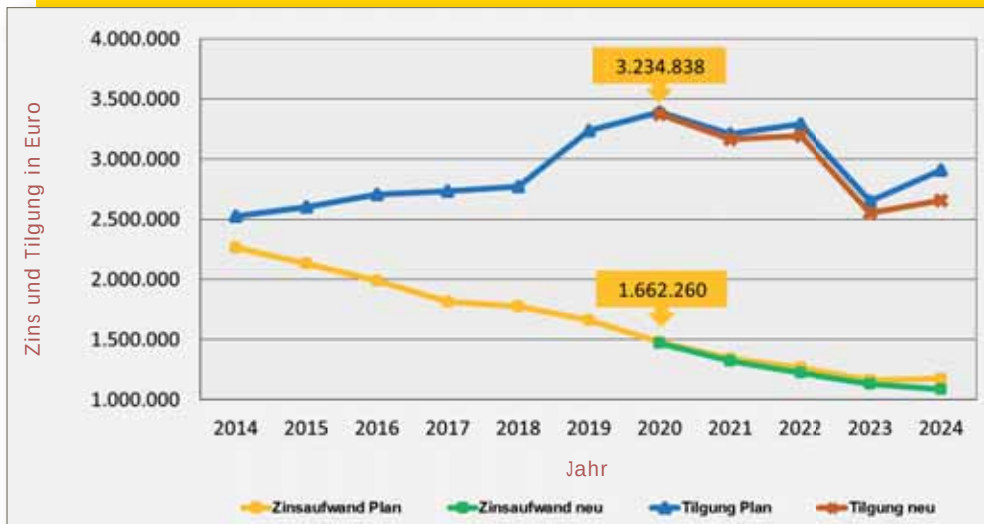
Jahresergebnisse 2014 - 2019



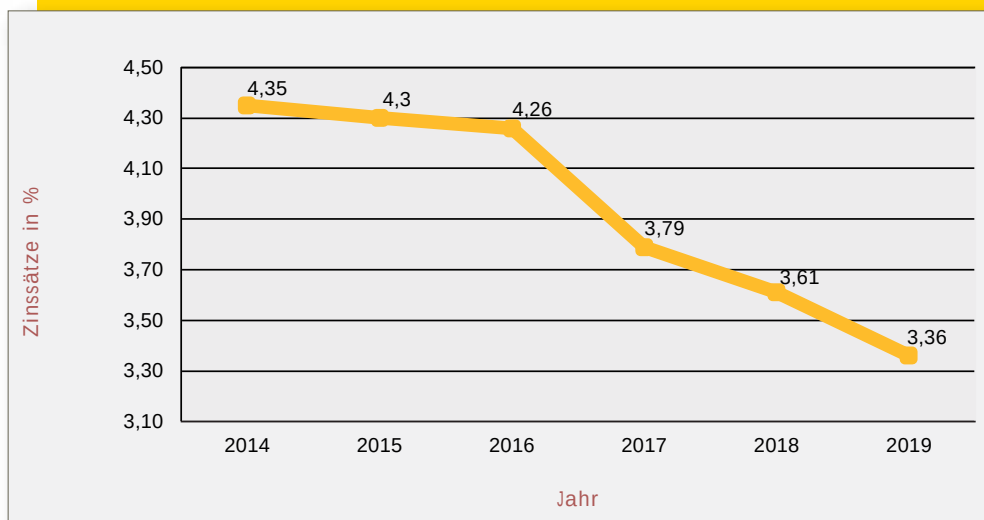
Entwicklung Kreditvolumen TWG 2014 - 2019



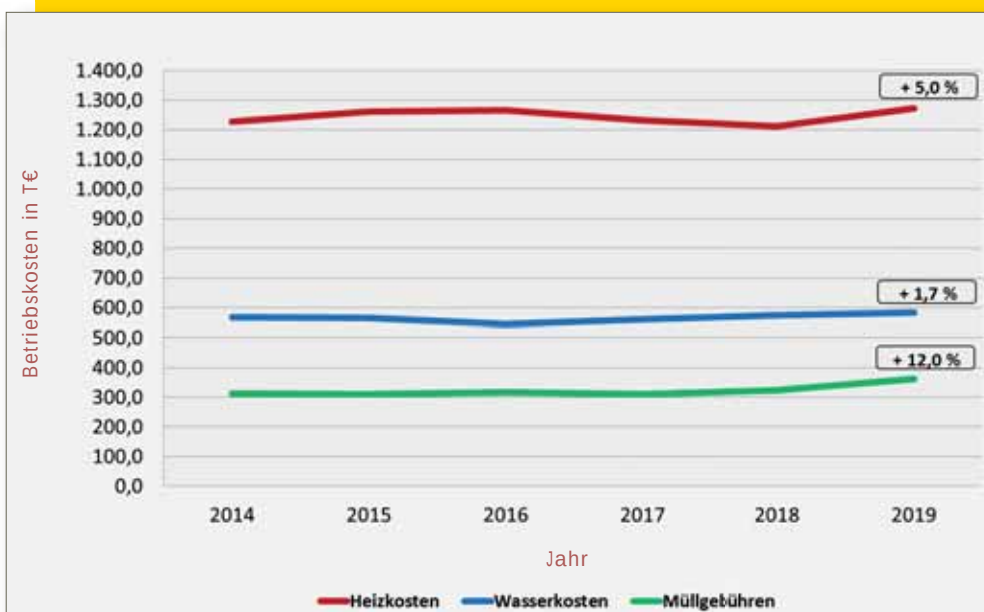
Zins- und Tilgungsentwicklung TWG 2014 - 2024



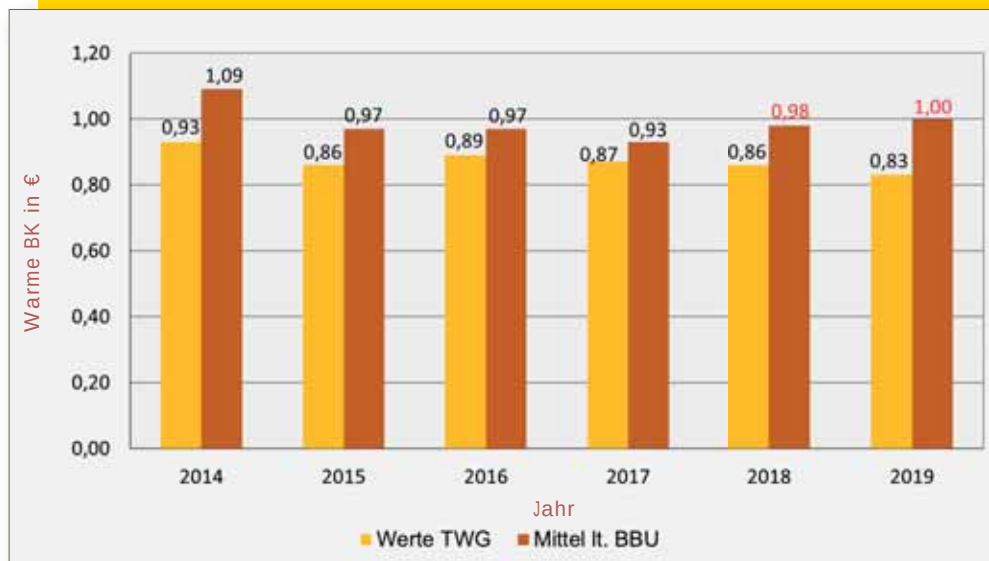
Durchschnittlicher Zinssatz für Darlehen 2014 - 2019



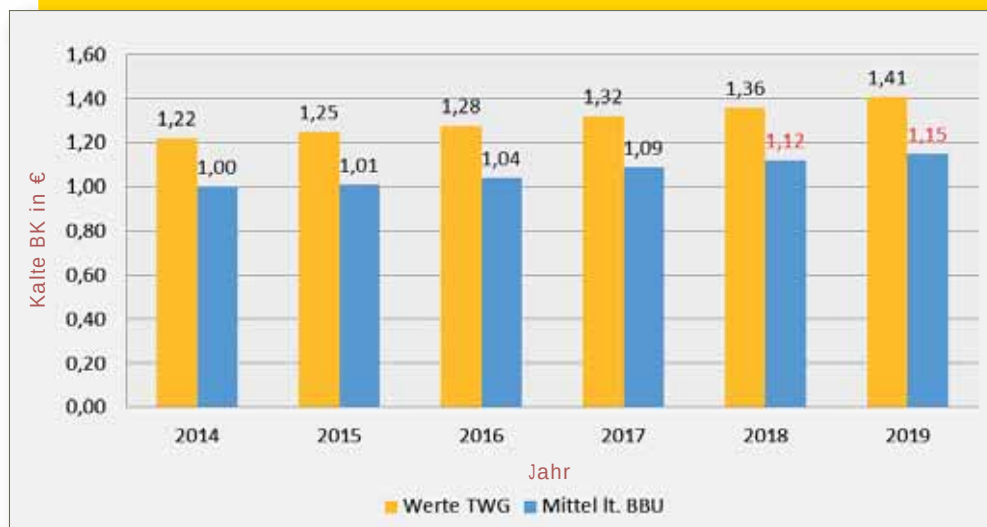
Entwicklung der größten Betriebskostenpositionen 2014 - 2019



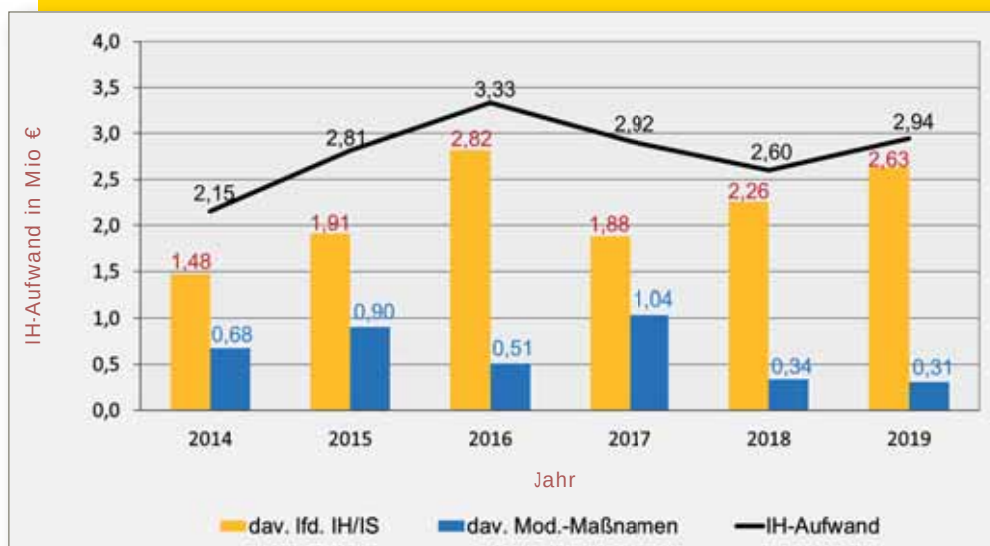
Entwicklung der abgerechneten Heiz- und Warmwasserkosten 2014 - 2019



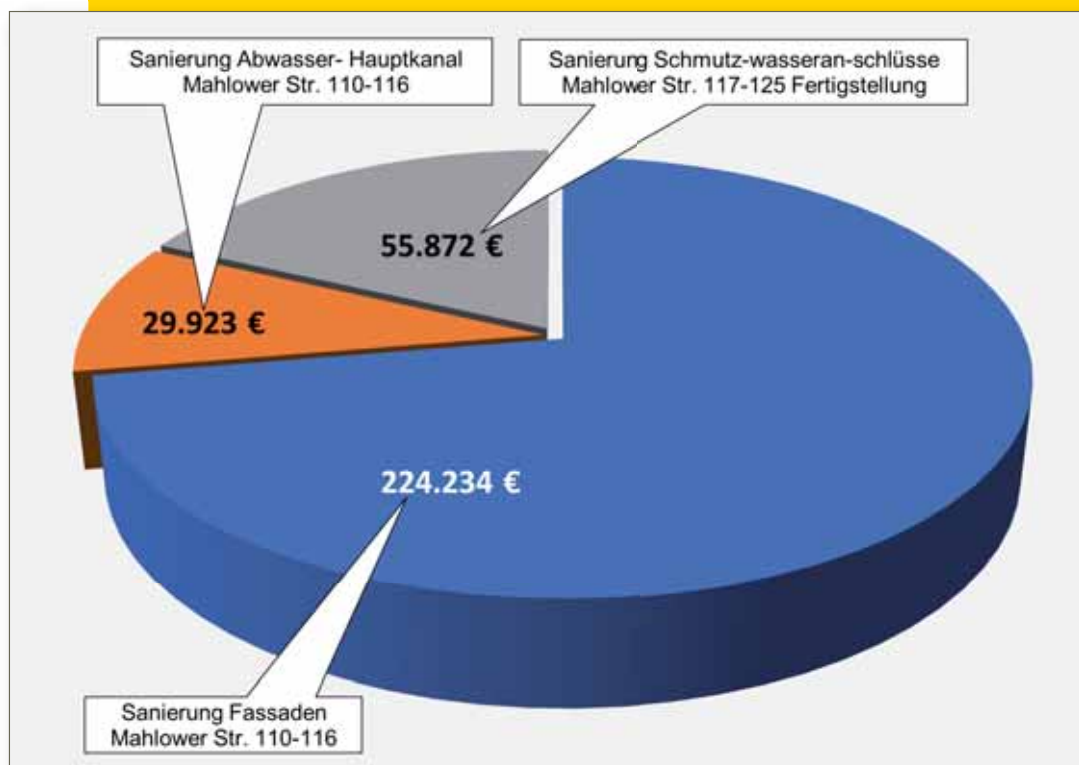
Entwicklung der abgerechneten kalten Betriebskosten 2014 - 2019



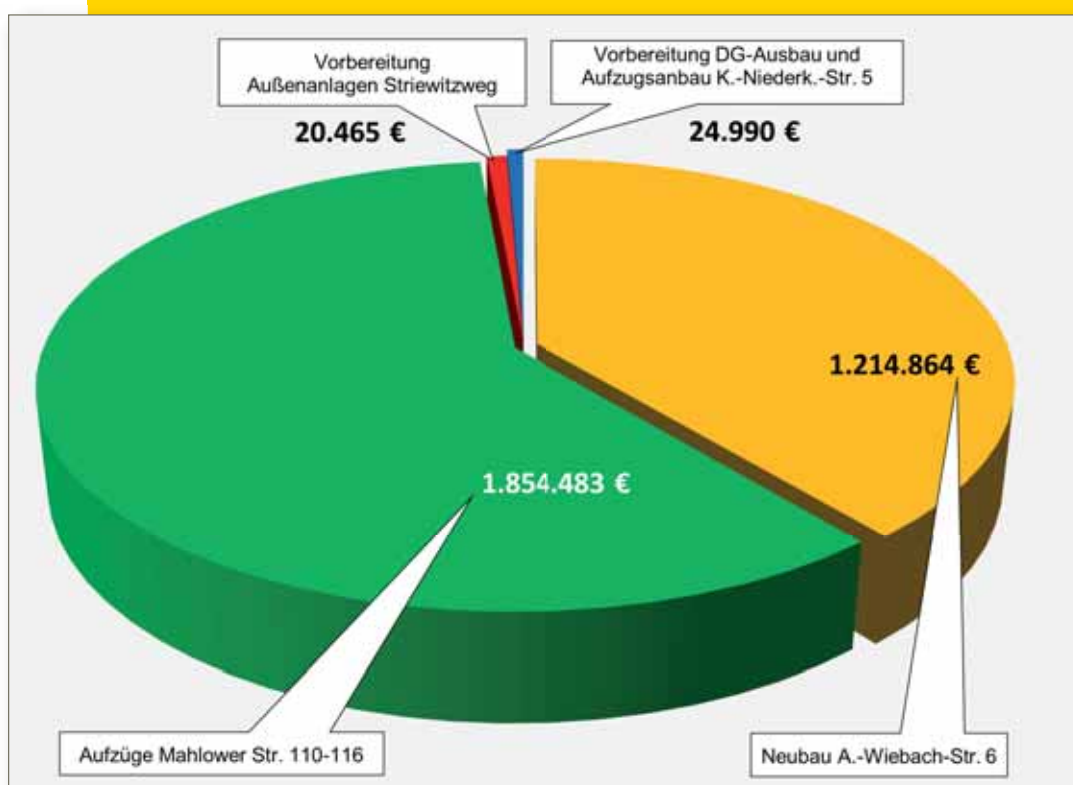
IH/IS/Mod. inkl. Regiebetrieb TWG 2014- 2019



Verteilung der nicht aktivierten Investkosten für Bau 2019
Gesamtinvestition: 310.029 €



Verteilung der aktivierten Investkosten für Bau 2019
Gesamtinvestition: 3.114.802 €





Bericht des Aufsichtsrates

Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Aufsichtsrat

Bericht des Aufsichtsrates der Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG zum Geschäftsjahr 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

während des abgelaufenen Geschäftsjahres 2019 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 sieben turnusmäßige Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, zwei weitere interne Sitzungen und eine konstituierende Sitzung statt. Gegenstand der Beratungen waren die ausführlichen Berichte des Vorstandes zur aktuellen Bilanz- und Erfolgssituation sowie zur Investitions-, Finanz-, Vermögens-, Liquiditäts- und Ertragslage der Genossenschaft. Die Berichte wurden vom Aufsichtsrat kritisch hinterfragt und zum Teil ergänzende Informationen angefordert, die stets unverzüglich und vollumfänglich erteilt wurden.

Auch in diesem Berichtsjahr fand zusätzlich zu den regulären Sitzungen Ende Oktober eine Klausurtagung des Aufsichtsrates mit dem Vorstand statt. Schwerpunkte waren der nachträgliche Anbau von Personenaufzügen an Bestandsobjekten, eine Übersicht über alle aktuellen Projekte der TWG und die Personalentwicklung in den kommenden fünf Jahren.

- Ausschüsse des Aufsichtsrates

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

- Schwerpunkte der Tätigkeit des Aufsichtsrates – ein Überblick

- Durchführung der ordentlichen Vertreterversammlung am 04.07.2019 und der außerordentlichen Vertreterversammlung am 03.09.2019
- Begleitung des Vorstandes bei der Durchführung des Neubauvorhabens Albert-Wiebach-Straße 6 und bei der Durchführung des Anbaus von Aufzügen an den Wohnhäusern Mahlower Straße 110 – 116
- Durchführung von zwei außerordentlichen Mitgliederversammlungen zur Entscheidung über die Umstellung der Vertreterversammlung auf eine Mitgliederversammlung
- Begleitung der Vorbereitung für die Vertreterwahl 2020

- Personelle Veränderungen

Die Aufsichtsratsmitglieder Frau Ruppe und Herr Schönbrunn schieden aus Altersgründen aus dem Aufsichtsrat aus. Herr Trautmann stellte sich nach Ablauf seiner Amtszeit als Kandidat des Aufsichtsrates zur Wiederwahl und wurden wieder in den Aufsichtsrat gewählt. Zusätzlich wurden Frau Kaiser und Frau Grudda neu in den Aufsichtsrat gewählt.

- Prüfung des Jahresabschlusses 2018

Auf der gemeinsamen Sitzung am 11.06.2019 wurden der durch die Wirtschaftsprüfer des BBU geprüfte Jahresabschluss zum 31.12.2018 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 2018 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 2018 festzustellen,
- c) die vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und
- d) den Organen Entlastung zu erteilen.

- Dank an den Vorstand und die Mitarbeiter

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

Teltow, im Juni 2020



Torsten Trautmann
Aufsichtsratsvorsitzender



Jahresabschluss

6.1 Bilanz für das Geschäftsjahr 2019

Aktiva

	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		10.047,47	12.740,11
II. <u>Sachanlagen</u>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	82.034.983,74		71.106.971,63
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.182.837,77		1.241.168,08
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.217.190,79		1.217.190,79
Technische Anlagen und Maschinen	12.226,67		13.286,63
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	70.877,47		97.354,94
Anlagen im Bau	0,00		9.457.381,80
Bauvorbereitungskosten	65.817,70		220.775,42
Geleistete Anzahlungen	0,00	84.583.934,14	164.605,55
III. <u>Finanzanlagen</u>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1,00		1,00
Beteiligungen	818,07	819,07	818,07
Anlagevermögen gesamt		84.594.800,68	83.532.294,02
B. Umlaufvermögen			
I. <u>Andere Vorräte</u>			
Unfertige Leistungen	3.466.181,09		3.321.490,10
Andere Vorräte	67.885,26	3.534.066,35	55.304,64
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
Forderungen aus Vermietung	33.398,55		45.912,99
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		4.500,00
Sonstige Vermögensgegenstände	297.150,88	330.549,43	744.853,47
III. <u>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</u>			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		2.787.707,55	3.153.927,90
davon Treuhandvermögen: 5.131,83 € (Vorjahr: 2.115,34 €)			
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		9.246,74	10.572,65
Bilanzsumme		<u>91.256.370,75</u>	<u>90.868.855,77</u>

Passiva

	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. <u>Geschäftsguthaben</u>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	141.445,65		149.433,39
der verbleibenden Mitglieder	3.602.164,14		3.555.700,45
aus gekündigten Geschäftsanteilen	615,00	3.744.224,79	3.690,00
Rückständig fällige Einzahlungen auf			
Geschäftsanteile: 2.602,21 €			
(Vorjahr: 3.230,16 €)			
II. <u>Ergebnisrücklagen</u>			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBILG	19.650.079,12		19.650.079,12
Gesetzliche Rücklage	1.311.890,27		1.285.787,71
Bauerneuerungsrücklage	4.222.668,16		4.222.668,16
Andere Ergebnisrücklagen	7.436.441,28	32.621.078,83	6.199.346,28
III. <u>BILANZGEWINN</u>			
Jahresüberschuss	261.025,55		1.374.550,00
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-26.102,56	234.922,99	-137.455,00
Eigenkapital gesamt		36.600.226,61	36.303.800,11
B. Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		8.042,94
Sonstige Rückstellungen	433.604,66	433.604,66	243.948,60
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.064.073,92		45.417.620,25
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.520.730,34		4.102.625,91
Erhaltene Anzahlungen	3.552.055,21		3.466.898,98
Verbindlichkeiten aus Vermietung	145.874,97		134.530,71
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	878.710,42		1.132.928,32
Sonstige Verbindlichkeiten	61.094,62	54.222.539,48	58.459,95
davon aus Steuern: 1.354,50 €			
(Vorjahr: 1.921,33 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme		<u>91.256.370,75</u>	<u>90.868.855,77</u>

6.2 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2019 - 31.12.2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	2019	2019	2018
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.442.332,26		12.049.420,84
b) aus Betreuungstätigkeit	9.725,07		9.720,07
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	57.770,55	12.509.827,88	49.633,81
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		144.690,99	61.407,34
Sonstige betriebliche Erträge		212.989,28	461.562,67
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.054.214,05	4.961.719,23
Rohergebnis		6.813.294,10	7.670.025,50
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.624.008,50		1.500.632,09
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	355.666,59	1.979.675,09	319.809,70
davon für Altersversorgung: 4.827,10 €			
(Vorjahr: 4.827,10 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.066.201,81	1.898.605,06
Sonstige betriebliche Aufwendungen		662.629,71	619.174,56
Erträge aus Beteiligungen		1.102,15	1.918,77
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		692,27	2.463,03
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.662.259,51	1.774.879,44
Steuern vom Einkommen und Ertrag		9.631,56	12.975,04
Ergebnis nach Steuern		434.690,84	1.548.331,41
Sonstige Steuern		173.665,29	173.781,41
Jahresüberschuss		261.025,55	1.374.550,00
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen		<u>-26.102,56</u>	<u>-137.455,00</u>
Bilanzgewinn		234.922,99	1.237.095,00

6.3 Anlagenspiegel

Gliederung	Anschaffungs- / Herstellungskosten 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Zuschrei- bungen	Anschaffungs- / Herstellungskosten 31.12.2019
	€	€	€	€		€
<u>I. Immaterielle Vermö- gensgegenstände</u>	113.385,22	2.686,12	71.812,81	0,00	0,00	44.258,53
<u>II. Sachanlagen</u>						
Grundstücke mit Wohnbauten	129.856.477,39	1.860.142,27	0,00	11.028.926,86	0,00	142.745.546,52
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.249.275,97	0,00	0,00	0,00	0,00	2.249.275,97
Grundstücke ohne Bauten	1.217.190,79	0,00	0,00	0,00	0,00	1.217.190,79
Technische Anlagen	19.874,51	0,00	0,00	0,00	0,00	19.874,51
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	505.522,59	5.586,31	46.603,36	0,00	0,00	472.842,54
Anlagen im Bau	9.457.381,80	1.214.863,52	0,00	-10.672.245,32	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	220.775,42	45.455,27	0,00	-200.412,99	0,00	65.817,70
Geleistete Anzahlungen	164.605,55	0,00	0,00	-164.605,55	0,00	0,00
	143.691.104,02	3.126.047,37	46.603,36	-8.337,00	0,00	146.770.548,03
<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>143.856.436,50</u>	<u>3.128.733,49</u>	<u>118.416,17</u>	<u>-8.337,00</u>	<u>0,00</u>	<u>146.866.753,82</u>

	Kumulierte Abschreibun- gen frühere Jahre	Abschreibun- gen des Geschäftsjahres	Auf Abgän- ge entfalle- ne Abschrei- bungen	Umbu- chungen	Kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2019	Buchwerte 31.12.2019	Buchwerte 31.12.2018
	€	€	€	€	€	€	€
	100.645,11	5.362,76	71.796,81	0,00	34.211,06	10.047,47	12.740,11
	58.749.505,76	1.961.057,02	0,00	0,00	60.710.562,78	82.034.983,74	71.106.971,63
	1.008.107,89	58.330,31	0,00	0,00	1.066.438,20	1.182.837,77	1.241.168,08
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.217.190,79	1.217.190,79
	6.587,88	1.059,96	0,00	0,00	7.647,84	12.226,67	13.286,63
	408.167,65	40.391,76	46.594,34	0,00	401.965,07	70.877,47	97.354,94
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.457.381,80
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65.817,70	220.775,42
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	164.605,55
	60.172.369,18	2.060.839,05	46.594,34	0,00	62.186.613,89	84.583.934,14	83.518.734,84
	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>60.324.142,48</u>	<u>2.066.201,81</u>	<u>118.391,15</u>	<u>0,00</u>	<u>62.271.953,14</u>	<u>84.594.800,68</u>	<u>83.532.294,02</u>

6.4 Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2019

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	46.064.073,92 45.417.620,25	3.298.961,13 3.204.916,52	13.009.274,05 13.295.385,24	29.755.838,74 28.917.318,49	45.564.073,92 44.917.620,25 *)
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Darlehens- gebern	3.520.730,34 4.102.625,91	612.548,91 592.834,60	1.123.095,66 1.505.259,34	1.785.085,77 2.004.531,97	3.520.730,34 4.102.625,91 *)
Erhaltene Anzahlungen	3.552.055,21 3.466.898,98	3.552.055,21 3.466.898,98	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	145.874,97 134.530,71	140.743,14 132.415,37	0,00 0,00	5.131,83 2.115,34	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	878.710,42 1.132.928,32	739.452,27 1.116.328,92	139.258,15 16.599,40	0,00 0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	61.094,62 58.459,95	61.094,62 58.459,95	0,00 0,00	0,00 0,00	
Gesamtbetrag	54.222.539,48 54.313.064,12	8.404.855,28 8.571.854,34	14.271.627,86 14.817.243,98	31.546.056,34 30.923.965,80	

*) 4.852.800,07 € Grundpfandrecht
40,39 % kurzfr.Kap.binding

7. Versicherungsvermerk der gesetzlichen Vertreter

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

Teltow, 07. 05. 2020

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 Wohnungsbau-
genossenschaft 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; 6; 10; 34; 39; 40; 42
© zephyr_p

S. 5 © Sergii Figurnyi

S. 4 © Foto Blumrich

S. 9; 49 © TWG-Bildarchiv

Bildarchive:

TWG eG,
MM büro-marketing,
Adobe Stock

