

111 Jahre  
Wohnungsgenossenschaft  
Neukölln



**wohnungsgenossenschaft  
neukölln eG**

gegründet 1901

Bericht über das  
Geschäftsjahr 2012



**Die Genossenschaft feiert 111-jähriges Jubiläum . . . . . 2**

**Lagebericht 2012 . . . . . 14**

- 1. Gesamtwirtschaftliche- und Branchenentwicklung . . . . . 14
- 2. Umsatzentwicklung / Geschäftsumfang . . . . . 16
- 3. Laufende und geplante Investitionen . . . . . 17
  - 3.1. Neubautätigkeit . . . . . 17
  - 3.2. Instandsetzungen / Modernisierungen . . . . . 17
  - 3.3. Geplante Bautätigkeit in 2013 . . . . . 18
- 4. Finanzierung . . . . . 19
- 5. Risiken der künftigen Entwicklung . . . . . 19
- 6. Voraussichtliche Entwicklung . . . . . 19
- 7. Vermögens- und Kapitalstruktur . . . . . 20
- 8. Ertragslage . . . . . 21
- 9. Entstehung und Verwendung der Unternehmensleistung . . . . . 22

**Bilanz zum 31. Dezember 2012 . . . . . 24**

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 . . . . . 26**

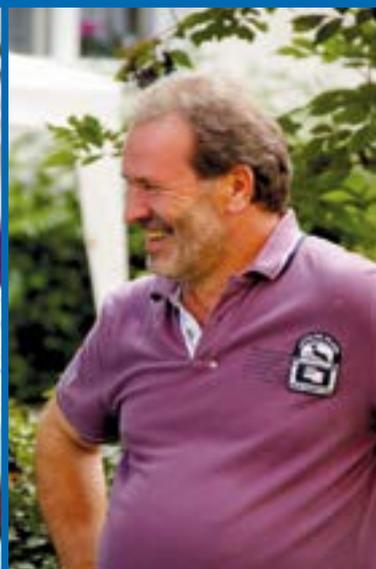
**Anhang des Jahresabschlusses 2012 . . . . . 27**

- 1. Allgemeine Angaben . . . . . 27
- 2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze . . . . . 27
- 3. Erläuterungen zur Bilanz und zur  
Gewinn- und Verlustrechnung . . . . . 28
  - 3.1. Bilanz . . . . . 28
  - 3.2. Gewinn- und Verlustrechnung . . . . . 29
- 4. Sonstige Angaben . . . . . 30

**Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes . . . . . 32**

**Bericht des Aufsichtsrates . . . . . 33**

# Die Genossen- schaft feiert 111-jähriges Jubiläum





Seit 111 Jahren

Wohnungsgenossenschaft  
neukölln eG

# Herzlich Willkommen











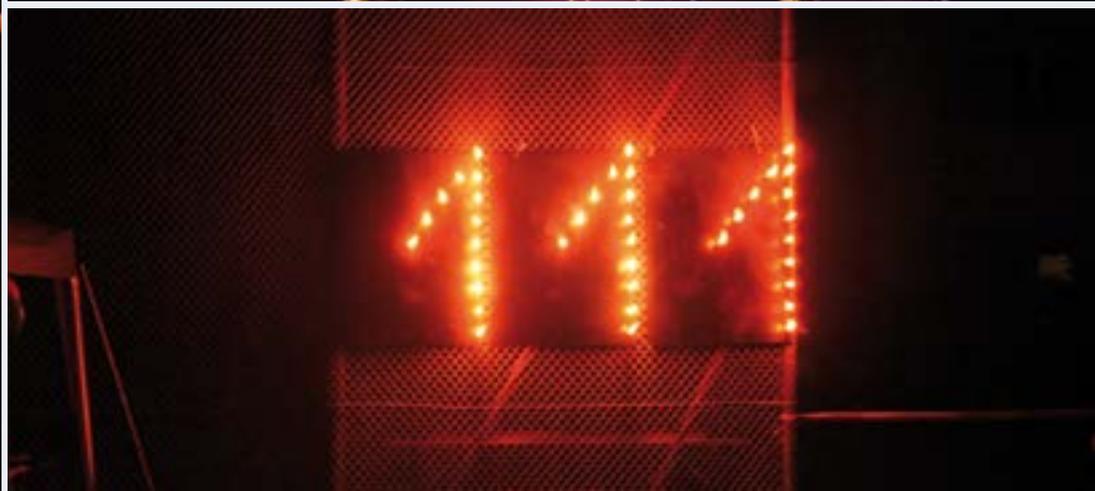












## 1. Gesamtwirtschaftliche- und Branchenentwicklung

### a) Deutschland: Deutsche Wirtschaft trotz der europäischen Wirtschaftskrise

Die deutsche Wirtschaft erwies sich 2012 in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und ist zu Beginn des Jahres deutlich gewachsen. Zwar ließ die Dynamik in der zweiten Jahreshälfte nach, insgesamt stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) jedoch um 0,7 Prozent. Auch wenn das Wachstum im Vergleich zu den vergangenen beiden Jahren im Jahresdurchschnitt weniger stark ausgefallen ist (3,0% 2011, 4,2% 2010), so steht es doch im weltweiten Vergleich für die außerordentlich robuste Konstitution der deutschen Volkswirtschaft.

Die Teuerungsrate 2012 lag mit 2,0 Prozent auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr (2,3 Prozent). Die Jahresteuerrate wurde durch die überdurchschnittliche Preisentwicklung im Energiesektor geprägt.

Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2012 in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld behauptet.

Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2012 sogar einen neuen Höchststand. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutete dies einen Zuwachs von 416.000 Personen und einen Anstieg um 1,0 Prozent. Entsprechend sank die Arbeitslosigkeit 2012 weiter: Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich auf 6,8 Prozent und damit 0,3 Prozentpunkte weniger als im vergangenen Jahr.

Für 2013 wird mit einer im weltweiten Vergleich weiterhin kräftigen Entwicklung der Konjunktur gerechnet. Für das Bruttoinlandsprodukt wird eine Steigerung um 0,9 Prozent prognostiziert. Die Arbeitslosenquote dürfte bei einer weiterhin moderat aufwärtsgerichteten Beschäftigungsentwicklung stabil bleiben. Bei den Verbraucherpreisen könnten die weiter steigenden Energiepreise 2013 für eine höhere Steigerungsrate sorgen.

### Wohnungswirtschaft mit positiver Bilanz

2012 konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als eine der bedeutendsten Branchen der deutschen Volkswirtschaft weiterhin von der insgesamt positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo anhaltend zunehmende Haushaltszahlen

Mit viel Liebe zum Detail modernisierte Wohnanlage in der Spener-/Melanchthonstraße



**Die feierliche Verabschiedung unseres langjährigen Mitarbeiters Klaus Hoffmann in den Ruhestand.**

Ursache für sinkenden Wohnungsleerstand und steigende Mieten sind.

In vielen ländlichen Räumen hingegen fiel die positive Entwicklung deutlich schwächer aus. Vielfach weiter abnehmende Bevölkerungszahlen führen hier zu Stagnation oder Verringerung der Wohnungsnachfrage. Das gilt insbesondere auch für die neuen Länder.

### **b) Berlin: Stärker als der Bundesdurchschnitt**

Mit einem Plus von 1,4 Prozent (Prognose Statistisches Bundesamt) nahm das Berliner Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2012 stärker zu als im gesamtdeutschen Durchschnitt (0,7%). Damit setzte die Berliner Wirtschaft ihre kraftvolle Entwicklung fort.

Auch der Berliner Arbeitsmarkt zeigte sich 2012 wieder dynamisch. Bei einer Quote von 12,3 Prozent betrug die Abnahme der Arbeitslosigkeit im Vergleich zum Vorjahr (13,3%) rund 1,0 Prozentpunkte.

### **Starker Wohnungsmarkt**

Für die Nettokaltmieten ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2012 eine Zunahme um 1,6 Prozent, vergleichbar mit 2011 (1,5%) und

deutlich niedriger als die allgemeine Preissteigerungsrate von 2,4 Prozent.

Bei den Haushaltszahlen stehen die Zeichen in Berlin immer noch klar auf Wachstum. Bis 2030 rechnet der Berliner Senat mit einer Bevölkerungszunahme um rund 254.000 Personen. Entsprechend verzeichnen die Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen seit Jahren einen Rückgang des Leerstandes auf zuletzt 2,6 Prozent (Stand Ende 2011). Im Jahr 2010 hatte der Leerstand noch bei 3,0 Prozent gelegen.

### **Ausblick positiv**

Die internationale Anziehungskraft Berlins ist ungebrochen. Zusammen mit den fortgesetzten Bemühungen des Senats um eine ansiedlungsfreundliche Wirtschaftspolitik und im Zusammenspiel mit den großen Modernisierungsfortschritten in den Jahren seit der Wiedervereinigung dürfte Berlin deshalb auch in den nächsten Jahren erhebliche Entwicklungspotenziale mobilisieren können. Für 2013 rechnet der Berliner Senat mit einer Fortsetzung der guten Konjunktur, wobei sich die Wachstumskräfte gegenüber dem Vorjahr noch leicht verstärken. Die Wachstumsprognose für 2013 lag im Januar bei 1,6 Prozent. Für den Wohnungsmarkt ergibt sich daraus eine positive Entwicklung vor allem bei Neuvermietungen.

## 2. Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang

### BAB 100 positive Nachricht

Wie bereits im Geschäftsbericht 2011 erwähnt, wurde im Herbst 2012 eine Klage durch die Genossenschaft vor dem Bundesverwaltungsgericht in Leipzig erhoben und führte zu einem Erfolg. Im Prozess am Bundesverwaltungsgericht hat der Berliner Senat zugestanden, die geplanten Ein- und Ausfahrtsrampen zur Autobahn ein wenig anders zu führen. So können die Häuser der Genossenschaft in der Beermannstraße 16 und 18 bestehen bleiben. Da die Nachbarhäuser abgerissen werden müssen, um die Autobahn zu bauen, hat die Genossenschaft eine weitere Klage gegen den Senat von Berlin bezüglich des Lärm- und Emissionsschutzes eingereicht. Die vom Senat eingereichten Vorgehensweisen waren aus unserer Sicht unzureichend.

Die Personalsituation ist mittelfristig stabil. Auch in 2012 bildet die Genossenschaft Auszubildende für den Beruf Immobilienkaufmann/-frau aus.

Weiterhin unterstützt die Genossenschaft Projekte für Bedürftige im Bezirk Neukölln wie z.B. Kindertagesstätten zur Eingliederung von behinderten Kindern, Kindertagesstätten und mehrere Frauenprojekte. Wir als Genossenschaft erfahren eine große Dankbarkeit für die Unterstützung dieser Projekte von den Betroffenen.

Im Geschäftsjahr 2012 feierte die Genossenschaft ihr 111jähriges Bestehen. In über 12 Wohnanlagen folgten fast 3000 Mitglieder der Einladung zu den Sommerfesten. Aufgrund der zahlreichen positiven Rückmeldungen und Glückwünsche von Mitgliedern können wir davon ausgehen, dass die Feierlichkeiten ein voller Erfolg waren.



### 3. Laufende und geplante Investitionen

#### 3.1. Neubautätigkeiten

Neubautätigkeiten sind in 2012 nicht durchgeführt worden.

#### 3.2. Instandsetzungen/Modernisierungen 2012

1. Schandauer Straße  
*Sockelsanierung an der Giebelwand  
Anbringen einer Wärmedämmung an der Giebelwand  
Anlegen eines neuen Fahrradabstellplatzes*
2. Spenerstraße 14-14a / Melanchthonstraße 19  
*Sanierung des Dachstuhls/Steildach  
Fassadensanierung straßenseitig*
3. Okerstraße 16  
*Erneuerung der Heizungsanlage  
(Anbindung an das Fernwärmenetz)*
4. Fuldastraße 14-15  
*Dachsanieierung Westseite  
Erneuerung des Hauseingangsklingeltableaus*
5. Paul-Schneider-Straße / Kameradenweg / Gallwitzallee  
*Fortführung diverser Dachgeschoßbalkonsanierungen*
6. Otto-Suhr-Allee 110-112  
*Neue Briefkastenanlage  
Fortführen der Flachdachsanieierung  
Teil-Sanieierung der Laubengänge*
7. Mariendorfer Weg 21  
*„Apartmenthaus Bremen“  
Sanierung des Gemeinschaftsraumes  
Erneuerung Sprechanlage  
Instandsetzung / Erneuerung der Flurfenster  
Sanierung der Kellerisolierung im Terrassen- und Eingangsbereich*
8. Ellricher Straße / Lauterberger Straße / Friedrichsbrunner Straße / Germaniapromenade  
*Erneuerung des Müllplatzbelages  
Sanierung von einigen Balkonen*
9. Johannisthaler Chaussee  
*Austausch der veralteten Öl-Heizungsanlage gegen eine moderne Gas-Heizungsanlage*
10. Leykestraße  
*Erneuerung des Müllplatzbelages*
11. Lindauer Allee / Klamannstraße  
*Modernisierung der Aufzugsanlage*
12. Skarbinastraße  
*Richten und Nachsanden der Parkpalette*
13. Luckeweg  
*Neugestaltung des Zuganges Luckeweg 19 und der Parkplatzzufahrt  
Modernisierung der Aufzugsanlage*
14. Stuttgarter Straße / Weserstraße  
*Instandsetzung und Überarbeitung der Fenster in allen Treppenhäusern*

- |   |  |
|---|--|
| <p>15. Westphalweg / Illzacher Weg / Prühßstraße / Andlauer Weg<br/><i>Fortführung der Gaubensanierung und des umliegenden Dachbereiches</i><br/><i>Fortführung der Erneuerung der partiellen Kaltwasserringleitung</i><br/><i>Teilweise Erneuerung des Linoleumbelages in den Treppenhäusern</i></p> <p>16. Finckensteinallee / Potsdamer Straße<br/><i>Teilweise Abdichtung der Kelleraußenwände</i></p> <p>17. Sanierung von Trinkwasserbleileitungen in einigen Anlagen</p> | <p>6. Otto-Suhr-Allee 110-112<br/><i>Malermäßige Instandsetzung Laubengänge</i><br/><i>Instandsetzung der Lichtschächte</i></p> <p>7. Westphalweg / Illzacher Weg / Prühßstraße / Andlauer Weg<br/><i>Weiterführung der Treppenhausgauben-Sanierung</i><br/><i>Erneuerung des Linoleumbelages in den Treppenhäusern</i></p> <p>8. Beermannstraße 16/18<br/><i>Sanierung Dachinnenbereich</i></p> <p>9. Finckensteinallee / Kopernikusstraße / Potsdamer Straße<br/><i>Sanierung der Straßen- und Hoffassade in Teilabschnitten</i><br/><i>Austausch/Überarbeitung der Fenster in Teilabschnitten</i><br/><i>Umverlegung der Telefonleitungen in den Innenbereich</i></p> |
|---|--|

### 3.3. Geplante Bautätigkeiten in 2013

Die geplanten Instandhaltungsmaßnahmen im Einzelnen:

- |   |   |
|---|---|
| <p>1. Donaustraße 108-109<br/><i>Erneuerung der Kaltwasserstränge</i></p> <p>2. Boddinstraße 22 - Mainzer Straße 37-38<br/><i>Erneuerung der Kaltwasserstränge</i></p> <p>3. Lindauer Allee – Klamannstraße<br/><i>Erneuerung der Heizungsanlage</i><br/><i>(Anbindung an das Fernwärmenetz)</i></p> <p>4. Fuldastraße 14 – 15<br/><i>Erneuerung der Kaltwasserstränge</i><br/><i>Sanierung der Hoffassade und Teilen der hof- und straßenseitigen Balkonen</i><br/><i>Sanierung Teilfläche Flachdach</i></p> <p>5. Leinestraße<br/><i>Teilweise Sanierung der Straßenfassade</i></p> | <p>10. Spenerstraße / Melanchthonstraße<br/><i>Neugestaltung des Hofes</i></p> <p>11. Stuttgarter Straße / Weserstraße<br/><i>Erneuerung des Linoleumbelages in den Treppenhäusern</i></p> <p>12. Weigandufer / Ossastraße<br/><i>Überarbeiten der Wartungsrinnen auf den Balkonen</i></p> <p>Umgestaltung von Parkplätzen in einigen Wohnanlagen</p> |
|---|---|

## 4. Finanzierung

Im Geschäftsjahr 2012 wurde ein Kredit (T€ 3.100,0) zur Ablösung der gegenüber einer Bank bestehenden Verbindlichkeiten (T€ 4.053,1) neu aufgenommen.

Es fanden planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 1.759,3 statt.

Aktuell ist die Genossenschaft mehrere Forward-Verträge eingegangen, um Planungssicherheit bei Finanzierungskonditionen zu erlangen.

Alle Darlehen, die zum überwiegenden Teil bei Geschäftsbanken und Versicherungen aufgenommen wurden, sind durch Grundpfandrechte gesichert.

## 5. Risiken der künftigen Entwicklung

Momentan profitiert die Genossenschaft von dem positiven Trend auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Dies hat zur Folge, dass die Genossenschaft eine sehr niedrige Leerstandsquote hat. Sie beträgt 0,3% und ist im Vergleich zu anderen Unternehmen (im Durchschnitt 1,9%) sehr gering. Dies ist ein Ergebnis der in den letzten Jahren vom Vorstand und Aufsichtsrat durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungspolitik

Auch von den positiven Entwicklungen für den Eigentumserwerb konnte die Genossenschaft profitieren. Im Jahr 2012 wurden in unserem Eigenheimprojekt Florasiedlung in Fredersdorf elf Grundstücke und ein Reihenhaus verkauft. Für 2013 wurden bereits Verkaufsverhandlungen geführt, die zu Verkaufsabschlüssen führten.



**Überreichung der silbernen Ehrennadel vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. durch das Vorstandsmitglied Maren Kern anlässlich des 25-jährigen Dienstjubiläums von Vorstandsmitglied Sami Natal.**

## 6. Voraussichtliche Entwicklung

Vorstand und Aufsichtsrat haben für 2012 wieder ein Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm verabschiedet, um die Attraktivität und Vermietbarkeit unserer Wohnungen auch weiterhin zu gewährleisten.

Die erwirtschafteten Überschüsse werden weiterhin in die Erhaltung unserer Wohnanlagen fließen und damit die Wettbewerbsfähigkeit erhöhen sowie den Genossenschaftsbestand dauerhaft sichern.



## 7. Vermögens- und Kapitalstruktur

### AKTIVA

	31.12.2012		31.12.2011	
	T€	%	T€	%
<b>Langfristiger Bereich</b>				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	74.380,3	91,2	76.543,5	91,3
Finanzanlagen	1,6	0,0	254,2	0,3
Geldbeschaffungskosten	22,6	0,1	28,8	0,1
<b>Langfristiger Bereich insgesamt</b>	<b>74.404,5</b>	<b>91,3</b>	<b>76.826,5</b>	<b>91,7</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>				
Eigentumsmaßnahmen	813,7	1,0	1.606,0	1,9
Unfertige Leistungen, Übrige Vorräte	511,8	0,6	424,8	0,5
Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände	268,7	0,3	256,7	0,3
Liquide Mittel	5.560,1	6,8	4.736,8	5,6
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich insgesamt</b>	<b>7.154,3</b>	<b>8,7</b>	<b>7.024,3</b>	<b>8,3</b>
<b>Aktiva insgesamt</b>	<b>81.558,8</b>	<b>100,0</b>	<b>83.850,8</b>	<b>100,0</b>

### PASSIVA

	31.12.2012		31.12.2011	
	T€	%	T€	%
<b>Langfristiger Bereich</b>				
Eigenkapital	14.150,2	17,3	13.505,7	16,1
Fremdkapital	63.395,5	77,7	66.472,5	79,3
<b>Langfristiger Bereich insgesamt</b>	<b>77.545,7</b>	<b>95,0</b>	<b>79.978,2</b>	<b>95,4</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>				
Rückstellungen	144,1	0,2	116,8	0,1
Verbindlichkeiten	3.622,2	4,5	3.513,5	4,2
Dividendenausschüttung	246,8	0,3	242,3	0,3
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich insgesamt</b>	<b>4.013,1</b>	<b>5,0</b>	<b>3.872,6</b>	<b>4,6</b>
<b>Passiva insgesamt</b>	<b>81.558,8</b>	<b>100,0</b>	<b>83.850,8</b>	<b>100,0</b>

Vorstehend sind der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft in verkürzter und zusammengefaßter Form dargestellt. Die unfertigen Leistungen wurden mit den erhaltenen Anzahlungen für noch nicht abgerechnete Umlagen und die

Verbindlichkeiten aus Kautionen mit den entsprechenden Bankguthaben saldiert.

Das langfristig gebundene Vermögen ist im Berichtsjahr vollständig durch das zur Verfügung stehende Eigen- und langfristige Fremdkapital finanziert.

## 8. Ertragslage

Die Erfolgsrechnung ergibt in zusammengefaßter Form folgendes Bild:

	2012		2011	
	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	18.808,2	102,2	18.731,9	98,4
Bestandsveränderung	-826,1	-4,5	-200,3	-1,0
Sonstige Erträge	419,4	2,3	502,4	2,6
<b>Insgesamt</b>	<b>18.401,5</b>	<b>100,0</b>	<b>19.034,0</b>	<b>100,0</b>
Betriebskosten und Grundsteuer	6.019,8	32,7	5.794,7	30,4
Instandhaltungsaufwand	4.125,2	22,4	3.732,5	19,6
Eigentumsmaßnahmen	10,0	0,1	6,2	0,1
Personalaufwendungen	1.912,9	10,4	1.896,7	10,0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	2.063,6	11,2	2.086,1	11,0
Zins- und ähnliche Aufwendungen	2.859,6	15,5	3.105,4	16,3
Sonstige Aufwendungen	696,4	3,8	1.280,0	6,7
<b>Insgesamt</b>	<b>17.687,5</b>	<b>96,1</b>	<b>17.901,6</b>	<b>94,1</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>714,0</b>		<b>1.132,4</b>	
Beteiligungs- und sonstige Zinserträge	70,9		112,6	
Andere Zinsaufwendungen	0,0		0,0	
<b>Zins- und Beteiligungsergebnis</b>	<b>70,9</b>		<b>112,6</b>	
<b>Ergebnis vor Körperschaftsteuer</b>	<b>784,9</b>		<b>1.245,0</b>	
Körperschaftsteuer	67,9		106,9	
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>717,0</b>		<b>1.138,1</b>	

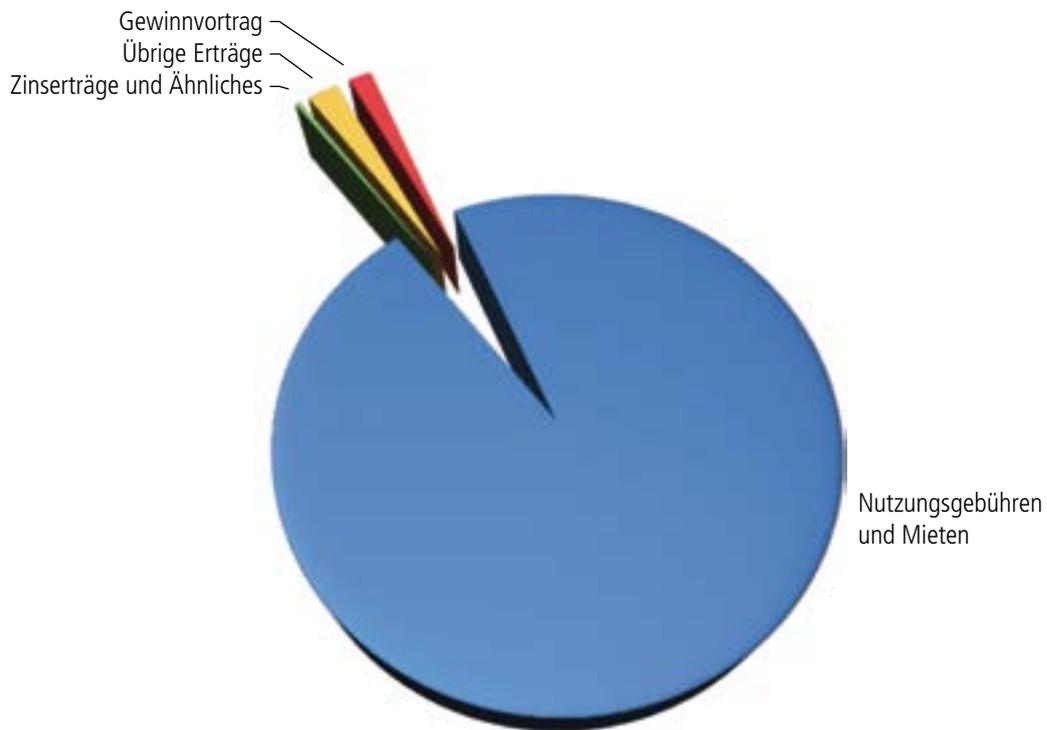
Die Erfolgsrechnung für das Jahr 2012 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 717,0.

Dieser ergibt sich als Saldo aus einem zum Vorjahr

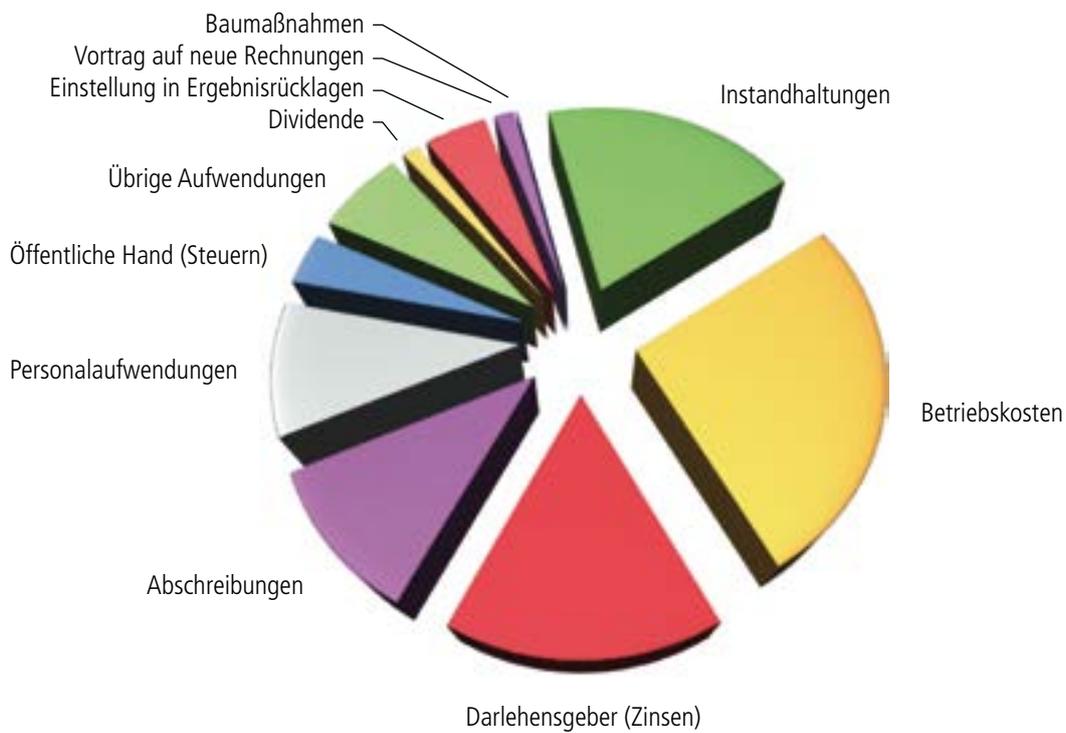
reduziertem Betriebsergebnis (T€ 714,0), einem positiven Zinsergebnis (T€ 70,9) nach Abzug von Körperschaftsteuer (T€ 67,9).



## Entstehung der Unternehmensleistung



## Verwendung der Unternehmensleistung



**AKTIVA**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
		3.952,66	3.174,89
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	74.189.850,94		76.368.761,13
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	67.514,53		69.346,52
Technische Anlagen und Maschinen	2.868,55		4.123,15
Betriebs- und Geschäftsausstattung	116.086,73	74.376.320,75	98.148,07
<b>Finanzanlagen</b>			
Sonstige Ausleihungen	0,00		252.650,00
Andere Finanzanlagen	1.560,00	1.560,00	1.560,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>74.381.833,41</b>	<b>76.797.763,76</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	813.749,84		1.605.987,37
Unfertige Leistungen	6.660.510,56		6.441.752,76
Andere Vorräte	187.005,07	7.661.265,47	205.496,77
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	125.847,93		146.964,26
Sonstige Vermögensgegenstände	142.874,73	268.722,66	109.752,51
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten		5.700.685,30	4.883.377,08
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten		22.560,71	28.812,28
<b>Bilanzsumme</b>		<b>88.035.067,55</b>	<b>90.219.906,79</b>

**PASSIVA**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	180.019,72		188.381,11
der verbleibenden Mitglieder	4.272.886,00		4.114.122,48
aus gekündigten Anteilen	5.400,00	4.458.305,72	4.200,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 4.514,00 (Vorjahr: € 4.577,52)			
Kapitalrücklage		325.714,14	310.114,14
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	3.100.000,00		3.025.000,00
Davon für das Geschäftsjahr eingestellt: € 75.000,00 (Vorjahr: € 115.000,00)			
Bauerneuerungsrücklage	5.300.000,00		4.900.000,00
Davon für das Geschäftsjahr eingestellt: € 400.000,00 (Vorjahr: € 800.000,00)			
Andere Ergebnisrücklagen	862.502,37	9.262.502,37	862.502,37
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	293.941,14		313.213,56
Jahresüberschuss	717.011,36		1.138.059,93
Einstellung in Ergebnisrücklagen	475.000,00		915.000,00
		535.952,50	
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>14.582.474,73</b>	<b>13.940.593,59</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	34.768,01		26.367,25
Sonstige Rückstellungen	109.373,16	144.141,17	90.467,79
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.539.308,98		57.224.720,69
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.126.603,93		11.495.598,94
Erhaltene Anzahlungen	6.335.756,97		6.222.405,20
Verbindlichkeiten aus Vermietung	515.322,19		533.073,21
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	589.365,77		484.798,67
Sonstige Verbindlichkeiten	202.093,81	73.308.451,65	201.881,45
davon aus Steuern: € 19.191,67 (Vorjahr: € 19.484,96)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.789,72 (Vorjahr: € 1.569,02)			
<b>Bilanzsumme</b>		<b>88.035.067,55</b>	<b>90.219.906,79</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.808.194,21		18.731.940,56
b) aus Verkauf von Grundstücken	234.339,00	19.042.533,21	0,00
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-826.129,73	-200.302,00
Sonstige betriebliche Erträge		185.072,64	502.369,91
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.510.155,78		8.897.603,43
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	9.963,87	9.520.119,65	6.174,22
<b>Rohergebnis</b>		<b>8.881.356,47</b>	<b>10.130.230,82</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.599.314,90		1.578.022,81
b) Soziale Abgaben	313.607,43	1.912.922,33	318.639,79
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.063.604,49	2.086.147,53
Sonstige betriebliche Aufwendungen		682.384,33	1.262.282,00
Erträge aus anderen Finanzanlagen		3.842,40	9.082,40
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		67.111,17	103.502,44
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.859.636,48	3.105.441,71
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>1.433.762,41</b>	<b>1.892.281,82</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		67.865,88	106.905,95
Sonstige Steuern		648.885,17	647.315,94
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>717.011,36</b>	<b>1.138.059,93</b>
Gewinnvortrag		293.941,14	313.213,56
Einstellung in Ergebnismrücklagen		475.000,00	915.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>535.952,50</b>	<b>536.273,49</b>

## 1. Allgemeine Angaben

Der Abschluß für das Geschäftsjahr 2012 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes sowie der Satzung aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 25. Mai 2009.

Die Wertansätze der Bilanz zum 31. Dezember 2011 wurden unverändert übernommen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

## 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Immateriellen Vermögensgegenstände (Anwendungssoftware für die EDV-Anlage) wurden zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei Jahren linear abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Die handelsrechtliche Restnutzungsdauer der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten wurde 1991 an die steuerliche Restnutzungsdauer angepaßt und auf 40 bzw. 50 Jahre begrenzt.

Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten von Gebäuden sind nicht um gewährte Investitionszuschüsse gemindert worden. Die Abschreibung von nachträglichen Herstellungskosten für Gebäude (z. B. Modernisierungskosten) erfolgt über die Restnutzungsdauer.

Die Nutzungsdauer der Nichtwohngebäude wurde auf 50 Jahre geschätzt bzw. nach den steuerrechtlich zulässigen Sätzen abgeschrieben.

Die Maschinen sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden über einen Zeitraum von vier bis zehn Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten über 150,00 Euro bis 1.000,00 Euro wurden im Jahr der Anschaffung und den vier darauffolgenden Wirtschaftsjahren jeweils mit 20 vom Hundert abgeschrieben (vgl. § 6 Abs. 2a EStG). Der Abgang wird im fünften Jahr unterstellt und ausgewiesen. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 150,00 Euro werden sofort als Aufwand gebucht.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Die Grundstücke mit unfertigen Bauten werden zu Anschaffungskosten sowie anteiligen Kosten der Erschließung ausgewiesen.

Die Vorräte wurden zu Einstandspreisen nach der Fifo-Methode bewertet.

Die Unfertigen Leistungen sind umlagefähige, noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert ausgewiesen.

Zweifelhafte Forderungen wurden wertberichtigt, uneinbringliche Forderungen abgeschrieben.

Geldbeschaffungskosten wurden im Geschäftsjahr in Höhe von T€ 6,3 analog der Zinsbindung abgeschrieben.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

### 3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### 3.1. Bilanz

Zum Anlagevermögen wird auf den Anlagenspiegel, Seite 31, verwiesen.

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Zugänge beinhalten eine Erweiterung der Hausverwaltungssoftware (T€ 1,1) sowie eine Firewall (T€ 2,0).

Abgänge ergaben sich im Berichtsjahr nicht.

#### Sachanlagen

Zugänge im Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten waren nicht zu verzeichnen.

Als Abgang wird der Verkauf eines bisher vermieteten Reihenhauses (T€ 173,0) sowie die Ausbuchung in Vorjahren aktivierter Fenstermodernisierungen (T€ 348,6) gezeigt.

Bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten ergaben sich im Geschäftsjahr keine Zu- und Abgänge.

Zu- oder Abgänge bei den Technische Anlagen und Maschinen ergaben sich 2012 nicht.

Der Zugang im Posten Betriebs- und Geschäftsausstattung entfällt auf den Erwerb von vier Rasenmähern (T€ 15,0), Computerausstattung (T€ 32,9) sowie geringwertigen Wirtschaftsgütern (T€ 2,9).

Abgänge entfallen mit T€ 2,8 auf Betriebsausstattung und mit T€ 54,7 auf diverse Geschäftsausstattung .

#### Finanzanlagen

Ausgewiesen werden die Anteile an der Berliner Volksbank eG (T€ 1,6).

Die im Vorjahr noch hier aufgeführten Restkaufdarlehen aus dem Verkauf von Grundstücken in der Flora-Siedlung (T€ 252,7) wurden in den

Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten umgegliedert, da die Verkäufe rückabgewickelt wurden.

#### Umlaufvermögen

Der Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten enthält Bauland sowie zwei zum Verkauf bereitgehaltene Reihenhäuser in unserem Eigenheimprojekt in Fredersdorf-Vogelsdorf.

Beide Reihenhäuser wurden mit notariellem Vertrag Anfang 2013 verkauft.

Die Unfertigen Leistungen enthalten die umlagefähigen, noch nicht abgerechneten Betriebskosten:

	T€
Heizungskosten	1.841,8
Aufzugskosten	144,4
andere Betriebskosten	4.674,3

Die Abrechnung erfolgt 2013.

Der Posten Sonstige Vermögensgegenstände enthält unter anderem Forderungen an Versicherungen in Höhe von T€ 51,3 sowie T€ 32,4 Forderungen an das Finanzamt.

Im Posten Flüssige Mittel sind T€ 140,5 Mietkautionen enthalten.

Bei nahezu allen Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenständen liegt die Restlaufzeit unter einem Jahr.

#### Rechnungsabgrenzungsposten

Als Geldbeschaffungskosten sind die Bearbeitungs- und Bürgschaftsgebühren für die Baudarlehen Lankwitz, die Bearbeitungsgebühren für die Baudarlehen Attilastraße und Elbe-/Weserstraße sowie der Verwaltungskostenbeitrag für das gewährte Aufwendungsdarlehen für den Dachausbau in Lankwitz ausgewiesen. Damna, Bearbeitungs- und Bürgschaftsgebühren werden über die Zinsfest-

schreibungsfrist, die Verwaltungskostenbeiträge für das Aufwendungsdarlehen über die Laufzeit abgeschrieben.

### Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen enthalten u. a. T€ 57,0 für die Prüfung des Jahresabschlusses 2011 und 2012, T€ 17,0 für die Erstellung des Jahresabschlusses 2012, T€ 16,0 für Beiträge zur Berufsgenossenschaft sowie T€ 13,0 für nicht in Anspruch genommenen Urlaub.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entwickelten sich wie folgt:

	T€
Stand 01.01.2012	57.224,7
Zugang	3.100,0
Tilgung	1.759,3
Abgang	4.053,1
Zinsabgrenzung	27,0
<b>Stand 31.12.2012</b>	<b>54.539,3</b>

Der Zugang in Höhe von T€ 3.100,0 diente der Rückzahlung zweier Darlehen in Höhe von insgesamt T€ 4.053,1.

Der Posten Verbindlichkeiten gegen andere Kreditgeber beinhaltet Darlehen der Allianz Lebensversicherungs-AG.

In den Erhaltenen Anzahlungen sind von den Wohnungsnutzern gezahlte Umlagenvorschüsse passiviert. Diesen Umlagenvorschüssen stehen abrechnungsfähige Kosten unter dem Posten Unfertige Leistungen gegenüber.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten insbesondere Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen einschließlich der Sicherheitseinbehalte.

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel, Seite 32, verwiesen.

### 3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind enthalten:

	T€
Mieten u. ä. (Wohnungen, Garagen, gewerbliche Räume)	12.532,7
abgerechnete Umlagen	6.275,5

Die Bestandsveränderung ergibt sich aus der Bestandsminderung (abgerechnete umlagefähige Betriebskosten des Vorjahres) und der Bestandserhöhung aus noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten sowie den im Umlaufvermögen aktivierten Kosten der Baumaßnahme in Fredersdorf und deren Abgang.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere T€ 106,3 Erträge aus der Auflösung steuerlicher Wertberichtigungen auf Mietforderungen sowie T€ 48,0 Kostenerstattungen von Mietern.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beinhalten nur von Dritten bezogene Leistungen:

	T€
Betriebskosten	5.370,9
Instandhaltungskosten	4.125,2
andere Aufwendungen	14,0

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen u. a. die Kosten für die EDV, Prüfungskosten, Raumkosten des Büros, Post- und Fernspreckgebühren sowie Bankspesen. Daneben sind Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von T€ 121,3 enthalten.

Die Sonstigen Steuern sind ganz überwiegend Grundsteuern.



## Anlagenspiegel 2012

	Anschaffungs-/ bzw. Herstellungskosten		Zugänge	Abgänge	Anschaffungs-/ bzw. Herstellungskosten	Kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres 2012	Abschreibungen auf Abgänge 2012	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2012	Buchwert 31.12.2012	Buchwert 31.12.2011
	01.01.2012	31.12.2012									
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	40.284,72	3.109,47		0,00	43.394,19	37.109,83	2.331,70	0,00	39.441,53	3.952,66	3.174,89
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	118.474.826,61	0,00	0,00	521.601,83	117.953.224,78	42.106.065,48	2.025.318,47	368.010,11	43.763.373,84	74.189.850,94	76.368.761,13
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	115.778,99	0,00	0,00	0,00	115.778,99	46.432,47	1.831,99	0,00	48.264,46	67.514,53	69.346,52
Technische Anlagen und Maschinen	54.596,74	0,00	0,00	0,00	54.596,74	50.473,59	1.254,60	0,00	51.728,19	2.868,55	4.123,15
Betriebs- und Geschäftsausstattung	348.065,43	50.806,39	50.806,39	57.480,81	341.391,01	249.917,36	32.867,73	57.480,81	225.304,28	116.086,73	98.148,07
	118.993.267,77	50.806,39	50.806,39	579.082,64	118.464.991,52	42.452.888,90	2.061.272,79	425.490,92	44.088.670,77	74.376.320,75	76.540.378,87
<b>Finanzanlagen</b>											
Sonstige Ausleihungen	252.650,00	0,00	0,00	252.650,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	252.650,00
Andere Finanzanlagen	1.560,00	0,00	0,00	0,00	1.560,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.560,00	1.560,00
	254.210,00	0,00	0,00	252.650,00	1.560,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.560,00	254.210,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>119.287.762,49</b>	<b>53.915,86</b>	<b>53.915,86</b>	<b>831.732,64</b>	<b>118.509.945,71</b>	<b>42.489.998,73</b>	<b>2.063.604,49</b>	<b>425.490,92</b>	<b>44.128.112,30</b>	<b>74.381.833,41</b>	<b>76.797.763,76</b>

per 31. Dezember 2012

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahreswerte zum Vergleich in Klammern):

Verbindlichkeiten	Restlaufzeit				davon gesichert	Art der Sicherung*)
	insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.539.308,98 (57.224.720,69)	1.899.377,60 (1.878.825,18)	7.610.656,88 (7.768.430,51)	45.029.274,50 (47.577.465,00)	54.539.308,98 (57.224.720,69)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.126.603,93 (11.495.598,94)	371.037,97 (368.995,59)	1.616.745,83 (1.631.456,28)	9.138.820,13 (9.495.147,07)	11.126.603,93 (11.495.598,94)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	6.335.756,97 (6.222.405,20)	6.335.756,97 (6.222.405,20)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	515.322,19 (533.073,21)	515.322,19 (533.073,21)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	589.365,77 (484.798,67)	589.365,77 (484.798,67)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	202.093,81 (201.881,45)	202.093,81 (201.881,45)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>73.308.451,65</b> <b>(76.162.478,16)</b>	<b>9.912.954,31</b> <b>(9.689.979,30)</b>	<b>9.227.402,71</b> <b>(9.399.886,79)</b>	<b>54.168.094,63</b> <b>(57.072.612,07)</b>	<b>65.665.912,91</b> <b>(68.720.319,63)</b>	

\*) GPR = Grundpfandrecht

### Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres wie folgt zu verwenden:

1. Ausschüttung einer Dividende, die sechs v. H. der am 1. Januar 2012 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben beträgt:	246.847,35 €
2. Vortrag auf neue Rechnung:	289.105,15 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>535.952,50 €</b>

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand im Geschäftsjahr 2012 über den Geschäftsverlauf und die Lage der Genossenschaft unterrichtet. In seinen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Der Jahresabschluß für das Geschäftsjahr 2012 wurde vom Aufsichtsrat nach Kenntnisnahme gebilligt. Jahresabschluß und Gewinnverwendungsvorschlag werden der Vertreterversammlung zur Annahme empfohlen.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung der Genossenschaft gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz

(GenG) wurde für das Geschäftsjahr 2011 durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. durchgeführt.

Für die im Geschäftsjahr 2012 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeitern seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Berlin, im April 2013

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Burkard

### Im Berichtsjahr 2012 erfuhren wir vom Ableben unserer Mitglieder:

Fatma Battal  
Udo Beier  
Margarete Berger  
Edith Bulbeck  
Günter Erbherr  
Günter Exner  
Vera Exner  
Hans Gransee  
Mario Güldner  
Jutta Hallmann  
Franz Hennig  
Johannes Herrmann  
Ursula Hinze  
Felix Hummel  
Lothar Ilchmann

Frieda Kröhl  
Jürgen Kuhns  
Inge Kuhns  
Hans-Joachim Kunow  
Horst Lange  
Frank Lengert  
Horst Lippelt  
Joachim Lucka  
Waltraut Lugert  
Siegbert Neudenberger  
Stephan Neukrantz  
Hildegard Neumann  
Ruth Patzuda  
Helmut Pretzel  
Ingeborg Schulz

Alfred Stachowski  
Günther Tospann-Becker  
Harry Radloff  
Johannes Reimann  
Peter Rentsch  
Adolf Rosemeyer  
Gertrud Rosemeyer  
Ingeborg Schmidt  
Silvia Siwczyk  
Waltraud Strassburg  
Jörg Thomas  
Anneliese Walde  
Georg Wolf  
Bodo Bruno Zander  
Gilda Zehrfeld

Plötzlich und unerwartet verstarben unsere langjährigen Mitarbeiter  
Jürgen Rügenhagen und Marco Zeuge.

**In stiller Trauer**

# Die Genossen- schaft feiert 111-jähriges Jubiläum

