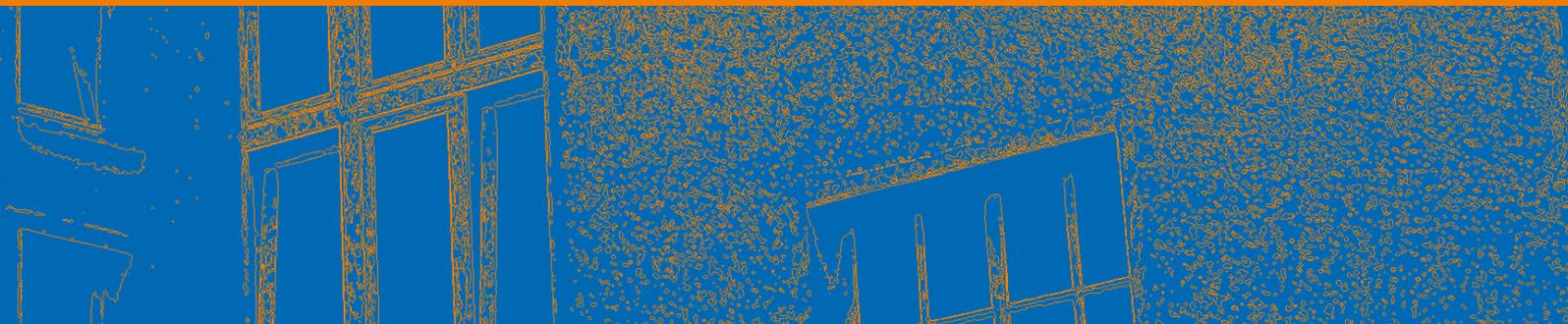




**wohnungsgenossenschaft
neukölln eG**

gegründet 1901

Bericht über das
Geschäftsjahr 2013



Lagebericht 2013	2
1. Gesamtwirtschaftliche- und Branchenentwicklung	2
2. Umsatzentwicklung / Geschäftsumfang	4
3. Laufende und geplante Investitionen	4
3.1. Neubautätigkeit	4
3.2. Instandsetzungen / Modernisierungen	4
3.3. Geplante Bautätigkeit in 2014	5
4. Finanzierung	6
5. Risiken der künftigen Entwicklung	6
6. Voraussichtliche Entwicklung	7
7. Vermögens- und Kapitalstruktur	8
8. Ertragslage	9
9. Entstehung und Verwendung der Unternehmensleistung	10
Bilanz zum 31. Dezember 2013	12
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013	15
Anhang des Jahresabschlusses 2013	15
1. Allgemeine Angaben	15
2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	15
3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	16
3.1. Bilanz	16
3.2. Gewinn- und Verlustrechnung	17
4. Sonstige Angaben	18
Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes	20
Bericht des Aufsichtsrates	21

1. Gesamtwirtschaftliche- und Branchenentwicklung

a) Deutschland: Robuste Konjunktur mit Aufwärtspotenzial

Die deutsche Wirtschaft erwies sich auch 2013 in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und ist insgesamt leicht gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 Prozent. Auch wenn das Wachstum im Vergleich zu den vergangenen beiden Jahren im Jahresdurchschnitt etwas schwächer ausfällt, so steht es doch im weltweiten Vergleich für die bemerkenswert robuste Konstitution der deutschen Volkswirtschaft.

Die Teuerungsrate 2013 lag mit 1,5 Prozent deutlich unter dem Niveau des Vorjahres (2,0 Prozent). Preistreibend wirkten vor allem die Nahrungsmittel.

Auch der deutsche Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2013 in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld behauptet. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2013 einen neuen Höchststand. Durchschnittlich waren 41,8 Millionen Menschen erwerbstätig. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutete dies einen Zuwachs von 233.000 Personen bzw. 0,6 Prozent. Dennoch ist die Zahl der Arbeitslosen 2013 jedoch leicht gestiegen. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote lag mit 7,7 Prozent 0,1 Prozentpunkte über der des Vorjahres.



Die alte Fassade der Wohnanlage
Finckensteinallee / Potsdamer
Straße / Kopernikusstraße und ...

Wohnungswirtschaft mit positiver Bilanz

2013 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 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 sogar Verringerung der Wohnungsnachfrage. Das gilt insbesondere auch für die neuen Länder.

Sowohl in Ballungsräumen als auch in ländlichen Regionen steigt der Neubaubedarf. Während in den Metropolen vor allem der zusätzliche Wohnungsbedarf gedeckt werden muss, stehen in metropolfernen Gebieten Ersatzneubau und die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragergruppen im Mittelpunkt.



... die neue Fassade:
freundlich, einladend, hell.

b) Berlin: Entfaltung geht weiter

Mit einem Plus von 1,2 Prozent (Prognose Statistisches Bundesamt) nahm das Berliner Bruttoinlandsprodukt (BIP) auch 2013 deutlich stärker zu als im gesamtdeutschen Durchschnitt (0,4%). Damit setzte die Berliner Wirtschaft ihre kraftvolle Entwicklung fort.

Der Berliner Arbeitsmarkt zeigte sich 2013 weiterhin dynamisch. Bei einer Quote von 11,7 Prozent betrug die Abnahme der Arbeitslosigkeit im Vergleich zum Vorjahr (12,3%) rund 0,6 Prozentpunkte. Gerade angesichts des starken Zuzugs in die Stadt ist der fortgesetzte Rückgang sehr bemerkenswert.

Starker Wohnungsmarkt

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 2,3 Prozent (Stand Dezember 2012).

Vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt einerseits und der angesichts des kräftigen Bevölkerungswachstums nach wie vor zu niedrigen Neubaulleistung andererseits kann mit einem weiteren Rückgang des Leerstandes sowie einer anhaltend positiven Mietentwicklung gerechnet werden. In einigen Marktsegmenten zeichnet sich bereits ein Nachfrageüberhang ab.

Berlin weiter auf Expansionskurs

Für 2014 wird für Berlin ein Wirtschaftswachstum von rund zwei Prozent prognostiziert. Damit dürfte sich die überdurchschnittliche Entwicklung in der Bundeshauptstadt fortsetzen. Insbesondere der Dienstleistungssektor wird weiter expandieren und seinen Arbeitsplatzaufbau weiter fortsetzen. Aber auch aus dem produzierenden Gewerbe und dem Tourismus dürften weiterhin Wachstumsimpulse kommen.

2. Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang

Erfreulicherweise stieg die Zahl der Mitglieder im Berichtszeitraum an. Zum 31.12.2013 hatte die Genossenschaft insgesamt 4916 Mitglieder mit einem Geschäftsguthaben von T€ 4.491,4.

Zur weiteren Stabilität bzw. um weiter in den vorhandenen Wohnungsbestand zu investieren, hat die Genossenschaft in 2013 eine Mieterhöhung nach dem Berliner Mietspiegel durchgeführt.

Die Personalsituation ist mittelfristig stabil. Auch in 2013 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. Dies bestärkt uns in unserem Handeln hier weiter diese Projekte zu unterstützen.

BAB 100

Wie bereits in den Jahren zuvor erwähnt, führte die Klage vor dem Bundesverwaltungsgericht in Leipzig zum Erfolg. Jedoch ist die Klage der Genossenschaft gegen den Senat von Berlin bezüglich des aus unserer Sicht mangelnden Lärm- und Emissionsschutzes noch anhängig.

3. Laufende und geplante Investitionen

3.1. Neubautätigkeiten

Neubautätigkeiten wurden in 2013 nicht durchgeführt.

3.2. Instandsetzungen/Modernisierungen 2013

1. Fuldastraße 14-15 / Donaustraße 108-109 / Boddinstraße 22 / Mainzer Straße 37-38 / Hackerstraße 6 / Bornstraße 9
Erneuerung der Kaltwasserstränge
2. Fuldastraße 14-15
*Sanierung der Hof Front inkl. Balkone
Teil-Flachdachsanierung*
3. Leinestraße 17-17a
Sanierung der Straßenfront und des Dachgesims
4. Mainzer Straße 45 / Reuterstraße 90
Teil-Flachdachsanierung
5. Otto-Suhr-Allee 110-112
Malermäßige Instandsetzung der Laubengänge
6. Westphalweg / Illzacher Weg / Prühßstraße / Andlauer Weg
*Fortführung der Gaubensanierung und des umliegenden Dachbereiches
Erneuerung des Linoleumbelages in weiteren Treppenhäusern*
7. Finckensteinallee / Potsdamer Straße / Kopernikusstraße
Sanierung der Fassade (straßenseitig)

- 8. Lindauer Allee / Klamannstraße
Einhausung der Müllplätze
- 9. Weigandufer / Ossastraße / Fuldastraße
Erneuerung des Gehwegbelages im Hofbereich

3.3. Geplante Bautätigkeiten in 2014

Geplante Instandhaltungsmaßnahmen 2014:

- 1. Weigandufer / Ossastraße 30-33 /
Fuldastraße 26-30
Sanierung der Kragplatten diverser Balkone
- 2. Donaustraße 108-109
*Teilsanierung des Giebels auf dem
zweiten Hinterhof*
- 3. Ingostraße
Dach- und Schornsteinsanierung
- 4. Hildburghäuser Straße 13
Sanierung der Fensterlaibungen
- 5. Mariendorfer Weg 21
Sanierung der Treppenhausfenster
- 6. Otto-Suhr-Allee 110
Instandsetzung der Lichtschächte
- 7. Westphalweg / Illzacher Weg / Prühßstraße /
Andlauer Weg
*Fortführung der Sanierung der Treppenhaus-
gauben und des umliegenden Dachbereiches*
- 8. Finckensteinallee / Potsdamer Straße /
Kopernikusstraße
*Sanierung der Fassade (hofseitig)
Tischler- und malermäßige Instandsetzung
der Fenster in diversen Wohnungen*
- 9. Diverse Blöcke
*Malermäßige Sanierung der Haustüren und
Treppenhauseingänge*
- 10. Stuttgarter Straße 49
*Anbringen einer Wärmedämmung an der
Giebelwand*
- 11. Beermannstraße
*Sanierung des Sockelbereiches und Anbringen
einer Wärmedämmung an der Giebelwand*
- 12. Ossastraße 36, 36a
Sanierung der Straßenfassade
- 13. Elbestraße 33-34 / Weserstraße 49-50
Korrosionsschutz der Balkone



Der neugefasste Müllplatz
Lindauer Allee / Klamannstraße

4. Finanzierung

Im Geschäftsjahr 2013 wurden zwei Darlehen (T€ 963,2) bei Auslaufen der Zinsbindung zurückgezahlt. Eine Neuverschuldung erfolgte nicht.

Es fanden planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 2.092,1 statt.

Forward-Vereinbarungen sind derzeit nicht abgeschlossen worden. Alle Darlehen, die zum überwiegenden Teil bei Geschäftsbanken und Versicherungen aufgenommen wurden, sind durch Grundpfandrechte gesichert.

5. Risiken der künftigen Entwicklung

Die Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft richtet sich u.a. nach der vom Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen strategischen Unternehmensausrichtung. Die Eckpunkte betreffen u.a. die Mietpreisgestaltung, Verwaltung und Modernisierung.

Der künftige Schwerpunkt für die kommenden Jahre liegt in der Weiterführung der Sanierung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes unter Beachtung energetischer Standards. Damit verbunden ist auch eine Verbesserung des Wohnkomforts.

Das Angebot von bezahlbarem Wohnraum wird zunehmend geringer. Aufgrund der angespannten Lage am Wohnungsmarkt sehen wir derzeit keine Vermietungsprobleme.

Die Genossenschaft verfügt über Instrumente zur Risikofrüherkennung, die geeignet sind, Entwicklungen, die die Genossenschaft gefährden könnten, rechtzeitig zu erkennen. Diese Instrumente sind im Wesentlichen die mehrjährigen Finanz- und Erfolgspläne.

Die Überwachung, Steuerung und Abwicklung vorhandener Risiken und Chancen bilden in unserer Genossenschaft nach wie vor einen wesentlichen Bestandteil aller Entscheidungen. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Genossenschaft abgewendet werden können.

Im Besonderen ist unser Risikomanagement darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die einer Beeinträchtigung der Vermietung oder zu Mietminderungen führen könnten.

Durch die Generierung von Kennzahlen wie Leerstand, Instandhaltungsstau, Mietrückstände können frühzeitig Gegenmaßnahmen eingeleitet werden, um entsprechende Negativauswirkungen von der Genossenschaft abzuwenden.

Die Instrumentarien, die der unternehmerischen Entscheidung dienen, sind eine periodische Zustandskontrolle der Wohnungen und Gebäude mit ihren Außenanlagen sowie eine mehrjährige Finanz- und Erfolgsplanung unter Einbeziehung der Instandhaltungs- und Investitionsplanung.

Die finanziellen Mittel aus dem Kapitaldienst sind aus den regelmäßigen Einnahmen des Vermietungsgeschäftes zu leisten.

Auf Grund des langanhaltenden Trends auf dem Berliner Wohnungsmarkt hat dies zur Folge, dass die Genossenschaft eine sehr niedrige Leerstandsquote hat. Sie ist im Vergleich zu anderen Unternehmen geringer. Dies resultiert auch aus den jahrelangen Investitionen in den Instandhaltungs- und Modernisierungsbereich.

Positive Neuigkeiten gibt es auch aus dem Eigenheimprojekt Florasiedlung in Fredersdorf zu berichten. Es sind in 2013 noch 18 Grundstücke verkauft worden. Damit sind alle restlichen Grund-

stücke verkauft. Die Genossenschaft besitzt noch lediglich fünf Häuser, die jedoch alle vermietet sind.

Etwaige Risiken gibt es zur Zeit nicht.

6. Voraussichtliche Entwicklung

Auch zukünftig werden wir unsere geschäftlichen Aktivitäten dahin gehend fortsetzen, im Sinne der Genossenschaft attraktive und dem heutigen Standard entsprechende Wohnungen für jeden Bedarf und zu angemessenen Mietpreisen anzubieten, um damit die Chance für die weitere positive Entwicklung zu wahren.

Die Liquidität der Genossenschaft ist für die künftige Entwicklung eine stabile Größe.

Der Verschuldungsgrad sinkt durch die fortlaufende Tilgung.

Das Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt werden wir weiterhin nutzen, um bei Umfinanzierungen von zu prolongierenden Darlehen die günstigen Konditionen in Anspruch zu nehmen. Auch die Möglichkeiten zum Abschluss von Forward-Darlehen, bei denen schon jetzt der Darlehenszins für einen späteren Zeitpunkt festgeschrieben werden kann, werden regelmäßig geprüft und ggf. umgesetzt.

Vorstand und Aufsichtsrat haben für 2013 wieder ein Modernisierungs-/Instandhaltungsprogramm verabschiedet, um die Attraktivität und Vermietbarkeit unserer Wohnungen weiter zu gewährleisten.

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

Kernkennziffern der geplanten Unternehmensentwicklung in T€

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Umsatzerlöse ohne Betriebskostenumlagen	13.106,0	13.770,8	13840,6	13.910,8	13.981,3	14.052,2
Instandhaltungsaufwand	5.627,0	4.527,0	4.527,0	4.527,0	4.527,0	4.527,0
Zinsaufwand	2.626,8	2.548,0	2.471,6	2.397,5	2.325,6	2.255,8
Anteil Zinsaufwand an der Nettokaltmiete	20,04%	18,50%	17,86%	17,23%	16,63%	16,07%
Tilgung und Ablösung von Krediten	4.671,4	6.028,9	4.000,0	4.120,0	4.243,6	4.370,9
Liquide Mittel	6.693,3	4.733,8	4.949,4	5.189,3	5.448,0	5.719,1
Jahresüberschuss	1.176,0	2.921,1	3.106,6	3.289,4	3.469,5	3.647,2

7. Vermögens- und Kapitalstruktur

AKTIVA

	31.12.2013		31.12.2012	
	T€	%	T€	%
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	72.029,9	87,9	74.380,3	91,2
Finanzanlagen	1,6	0,1	1,6	0,0
Geldbeschaffungskosten	16,3	0,1	22,6	0,1
Langfristiger Bereich insgesamt	72.047,8	88,1	74.404,5	91,3
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Eigentumsmaßnahmen	0,0	0,0	813,7	1,0
Unfertige Leistungen, Übrige Vorräte	470,1	0,6	511,8	0,6
Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände	236,0	0,3	268,7	0,3
Liquide Mittel	8.980,5	11,0	5.560,1	6,8
Mittel- und kurzfristiger Bereich insgesamt	9.686,6	11,9	7.154,3	8,7
Aktiva insgesamt	81.734,4	100,0	81.558,8	100,0

PASSIVA

	31.12.2013		31.12.2012	
	T€	%	T€	%
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	17.070,4	20,9	14.150,2	17,3
Fremdkapital	57.549,1	70,4	63.395,5	77,7
Langfristiger Bereich insgesamt	74.619,5	91,3	77.545,7	95,0
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	314,0	0,4	144,1	0,2
Verbindlichkeiten	6.544,5	8,0	3.622,2	4,5
Dividendenausschüttung	256,4	0,3	246,8	0,3
Mittel- und kurzfristiger Bereich insgesamt	7.114,9	8,7	4.013,1	5,0
Passiva insgesamt	81.734,4	100,0	81.558,8	100,0

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:

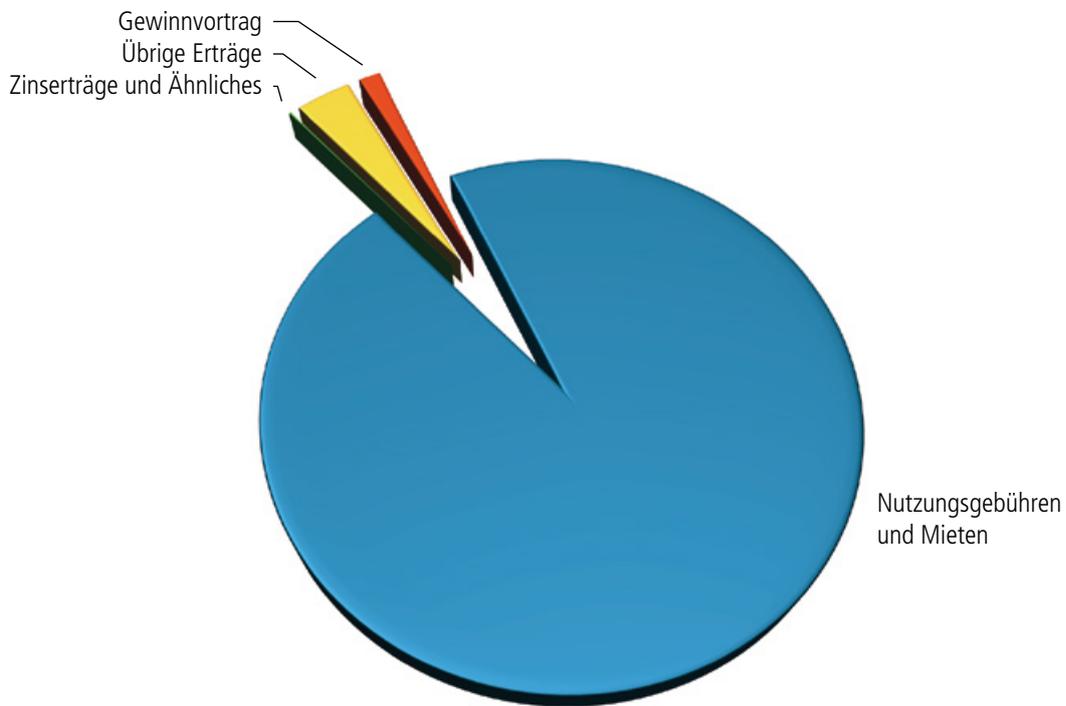
	2013		2012	
	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	19.358,3	98,4	18.808,2	102,2
Bestandsveränderung	-441,9	-2,2	-826,1	-4,5
Sonstige Erträge	743,6	3,8	419,4	2,3
Insgesamt	19.660,0	100,0	18.401,5	100,0
Betriebskosten und Grundsteuer	6.090,0	30,9	6.019,8	32,7
Instandhaltungsaufwand	3.327,7	16,9	4.125,2	22,4
Eigentumsmaßnahmen	2,1	0,1	10,0	0,1
Personalaufwendungen	1.916,9	9,8	1.912,9	10,4
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	2.044,3	10,4	2.063,6	11,2
Zins- und ähnliche Aufwendungen	2.708,0	13,8	2.859,6	15,5
Sonstige Aufwendungen	465,9	2,4	696,4	3,8
Insgesamt	16.554,9	84,3	17.687,5	96,1
Betriebsergebnis	3.105,1		714,0	
Beteiligungs- und sonstige Zinserträge	25,2		70,9	
Andere Zinsaufwendungen	0,0		0,0	
Zins- und Beteiligungsergebnis	25,2		70,9	
Ergebnis vor Körperschaftsteuer	3.130,3		784,9	
Körperschaftsteuer	185,4		67,9	
Jahresüberschuss	2.944,9		717,0	

Die Erfolgsrechnung für das Jahr 2013 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 2.944,9.

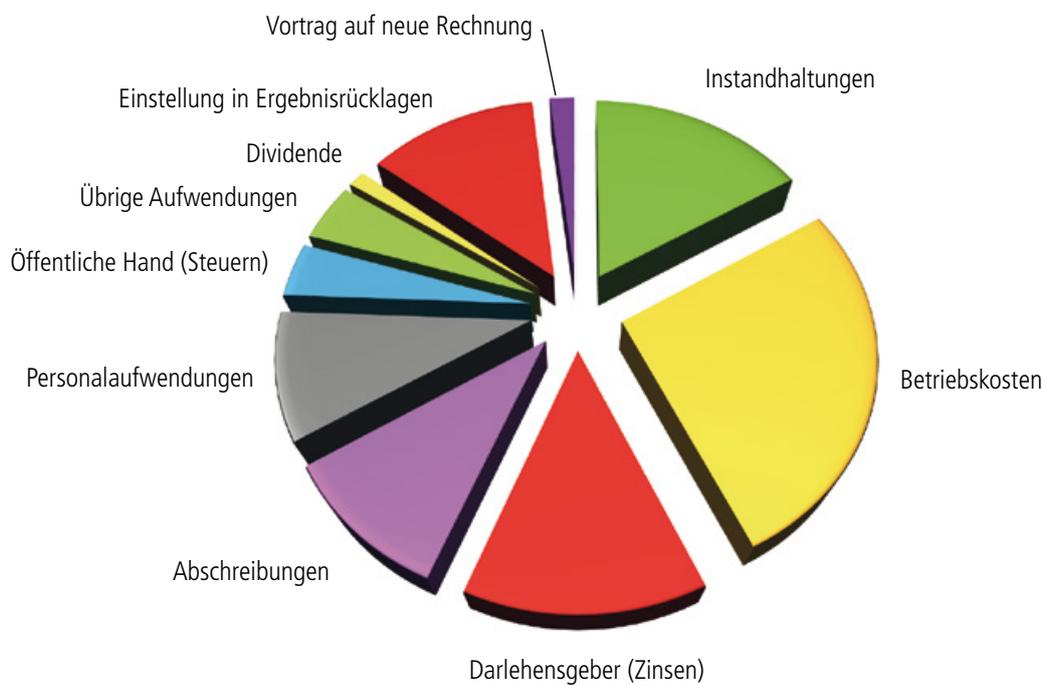
Dieser ergibt sich als Saldo aus einem zum Vor-

jahr stark verbessertem Betriebsergebnis (T€ 3.105,1), einem positiven Zinsergebnis (T€ 25,2) nach Abzug von Körperschaftsteuer (T€ 185,4).

Entstehung der Unternehmensleistung



Verwendung der Unternehmensleistung



AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
		1.433,17	3.952,66
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	71.859.362,67		74.189.850,94
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	64.730,53		67.514,53
Technische Anlagen und Maschinen	1.611,93		2.868,55
Betriebs- und Geschäftsausstattung	102.795,59	72.028.500,72	116.086,73
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	1.560,00	1.560,00	1.560,00
Anlagevermögen insgesamt		72.031.493,89	74.381.833,41
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		813.749,84
Unfertige Leistungen	6.779.742,32		6.660.510,56
Andere Vorräte	110.301,18	6.890.043,50	187.005,07
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	109.930,38		125.847,93
Sonstige Vermögensgegenstände	124.881,77	234.812,15	142.874,73
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten		9.116.781,52	5.700.685,30
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		16.309,14	22.560,71
Andere RAP		1.193,61	0,00
Bilanzsumme		88.290.633,81	88.035.067,55

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	169.200,00		180.019,72
der verbleibenden Mitglieder	4.491.422,00		4.272.886,00
aus gekündigten Anteilen	3.300,00	4.663.922,00	5.400,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 1.678,00 (Vorjahr: € 4.514,00)			
Kapitalrücklage		338.864,14	325.714,14
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.400.000,00		3.100.000,00
Davon für das Geschäftsjahr eingestellt: € 300.000,00 (Vorjahr: € 75.000,00)			
Bauerneuerungsrücklage	7.600.000,00		5.300.000,00
Davon für das Geschäftsjahr eingestellt: € 2.300.000,00 (Vorjahr: € 400.000,00)			
Andere Ergebnisrücklagen	862.502,37	11.862.502,37	862.502,37
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	289.105,15		293.941,14
Jahresüberschuss	2.944.873,43		717.011,36
Einstellung in Ergebnisrücklagen	2.600.000,00		475.000,00
		633.978,58	
Eigenkapital insgesamt		17.499.267,09	14.582.474,73
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	193.810,27		34.768,01
Sonstige Rückstellungen	120.161,03	313.971,30	109.373,16
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.361.978,32		54.539.308,98
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.302.923,98		11.126.603,93
Erhaltene Anzahlungen	6.419.956,15		6.335.756,97
Verbindlichkeiten aus Vermietung	553.687,63		515.322,19
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	628.443,44		589.365,77
Sonstige Verbindlichkeiten	210.405,90	70.477.395,42	202.093,81
davon aus Steuern: € 15.985,19 (Vorjahr: € 19.191,67)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.391,90 (Vorjahr: € 1.789,72)			
Bilanzsumme		88.290.633,81	88.035.067,55

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.358.271,13		18.808.194,21
b) aus Verkauf von Grundstücken	542.383,00	19.900.654,13	234.339,00
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-441.868,08	-826.129,73
Sonstige betriebliche Erträge		201.136,98	185.072,64
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.786.137,03		9.510.155,78
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.088,16	8.788.225,19	9.963,87
Rohergebnis		10.871.697,84	8.881.356,47
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.597.471,09		1.599.314,90
b) Soziale Abgaben	319.394,20	1.916.865,29	313.607,43
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.044.344,44	2.063.604,49
Sonstige betriebliche Aufwendungen		451.061,02	682.384,33
Erträge aus anderen Finanzanlagen		62,40	3.842,40
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		25.078,15	67.111,17
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.707.968,55	2.859.636,48
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.776.599,09	1.433.762,41
Steuern vom Einkommen und Ertrag		185.409,51	67.865,88
Sonstige Steuern		646.316,15	648.885,17
Jahresüberschuss		2.944.873,43	717.011,36
Gewinnvortrag		289.105,15	293.941,14
Einstellung in Ergebnismrücklagen		2.600.000,00	475.000,00
Bilanzgewinn		633.978,58	535.952,50

1. Allgemeine Angaben

Der Abschluss für das Geschäftsjahr 2013 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 2012 wurden unverändert übernommen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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 1000,00 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 19, verwiesen.

Immaterielle Vermögensgegenstände

Zu- und 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 Reihenhauses (T€ 150,1) sowie eines freistehenden Einfamilienhauses (T€ 148,8) gezeigt.

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

Zugänge bei den Technischen Anlagen und Maschinen ergaben sich 2013 nicht. Die Abgänge betreffen mit T€ 5,9 zwei Waschmaschinen und mit T€ 4,4 einen Trockenautomat.

Der Zugang im Posten Betriebs- und Geschäftsausstattung entfällt auf den Erwerb eines Multifunktionsgerätes (T€ 12,4), einer Kuvertiermaschine (T€ 7,0) sowie geringwertigen Wirtschaftsgütern (T€ 3,4).

Abgänge entfallen mit T€ 12,5 auf drei Kehrmaschinen und mit T€ 5,7 auf eine Kuvertiermaschine.

Finanzanlagen

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

Umlaufvermögen

Das im Vorjahr im Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten ausgewiesene Bauland sowie die beiden Reihenhäuser im Eigenheimprojekt Fredersdorf-Vogelsdorf sind verkauft.

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

	T€
Heizungskosten	1.891,1
Aufzugskosten	151,1
andere Betriebskosten	4.737,5

Die Abrechnung erfolgt 2014.

Der Posten Sonstige Vermögensgegenstände enthält unter anderem Forderungen an Versicherungen in Höhe von T€ 60,2 sowie T€ 23,6 Forderungen an das Finanzamt.

Im Posten Flüssige Mittel sind T€ 136,2 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 Zinsfestschreibungsfrist, die Verwaltungskostenbeiträge für das Aufwendungsdarlehen über die Laufzeit abgeschrieben.

Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen enthalten u. a. T€ 57,0 für die Prüfung der Jahresabschlüsse 2012 und 2013, T€ 18,2 für die Erstellung des Jahresabschlusses 2013, T€ 15,0 für Beiträge zur Berufsgenossenschaft sowie T€ 17,3 für nicht in Anspruch genommenen Urlaub.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entwickelten sich wie folgt:

	T€
Stand 01.01.2013	54.539,3
Zugang	0,0
Tilgung	1.717,3
Abgang	514,2
Zinsabgrenzung	54,2
Stand 31.12.2013	52.362,0

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 20, verwiesen.

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind enthalten:

	T€
Mieten u. ä. (Wohnungen, Garagen, gewerbliche Räume)	12.837,0
abgerechnete Umlagen	6.521,3

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€ 136,8 Erträge aus der Auflösung steuerlicher Wertberichtigungen auf Mietforderungen sowie T€ 34,1 Kostenerstattungen von Mietern.

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

	T€
Betriebskosten	5.443,7
Instandhaltungskosten	3.327,7
andere Aufwendungen	14,8

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€ 158,2 enthalten.

Die Sonstigen Steuern sind ganz überwiegend Grundsteuern.

4. Sonstige Angaben

Zum 31. Dezember 2013 war die Genossenschaft mit 30 Anteilen an der Berliner Volksbank eG beteiligt. Die Haftsumme je Geschäftsanteil beträgt € 52,00.

Mitarbeiter der Genossenschaft

Die Zahl der neben dem Vorstand im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Angestellte	10	1
Technische Angestellte	3	0
Hauswarte, Regiebetrieb, Hausverwalter	29	16
Arbeitnehmer insgesamt	42	17
Auszubildende	1	

Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Mitgliederbestand am 1. Januar 2013	4.901
Zugang	276
Abgang	261
Mitgliederbestand am 31. Dezember 2013	4.916

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 218.836,00 (Vorjahr € 158.763,52) erhöht.

Es sind 14.977 Geschäftsanteile mit insgesamt € 4.493.100 gezeichnet. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Der Gesamtbetrag der Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr um € 215.700 erhöht.

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Sami Natal
Michael Saupe

Aufsichtsrat

Rainer Burkard – Vorsitzender –
Gabriela Schelletter – stellv. Vorsitzende –
Heinz-Werner Witt – Schriftführer –
Wolfgang Behrendt
Alexander Eisen
Stefan Frese

Vertreterversammlung

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 18. Juni 2013 wurde über die Regularien für das Geschäftsjahr 2012 beschlossen.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfverbandes:

Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e. V.
Prüfungsverband gem. §§ 53 ff GenG
Lentzeallee 107
14195 Berlin

Berlin, den 29. April 2014

Der Vorstand

Natal Saupe

Anlagenspiegel 2013

	Anschaffungs-/ bzw. Herstell- ungskosten		Zugänge		Abgänge		Anschaffungs-/ bzw. Herstell- ungskosten		Kumulierte Abschreibungen		Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres		Abschrei- bungen auf Abgänge		Kumulierte Abschreibungen		Buchwert	
	01.01.2013 €	31.12.2013 €	2013 €	2013 €	2013 €	31.12.2013 €	01.01.2013 €	31.12.2013 €	2013 €	2013 €	2013 €	2013 €	31.12.2013 €	31.12.2013 €	31.12.2013 €	31.12.2013 €	31.12.2012 €	31.12.2012 €
Immaterielle Vermögens- gegenstände	43.394,19	43.394,19	0,00	0,00	0,00	43.394,19	39.441,53	2.519,49	0,00	41.961,02	1.433,17	3.952,66						
Sachanlagen																		
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	117.953.224,78	117.561.631,81	0,00	391.592,97	0,00	117.561.631,81	43.763.373,84	2.002.441,73	63.546,43	45.702.269,14	71.859.362,67	74.189.850,94						
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	115.778,99	115.778,99	0,00	0,00	0,00	115.778,99	48.264,46	2.784,00	0,00	51.048,46	64.730,53	67.514,53						
Technische Anlagen und Maschinen	54.596,74	44.301,91	0,00	10.294,83	0,00	44.301,91	51.728,19	1.256,62	10.294,83	42.689,98	1.611,93	2.868,55						
Betriebs- und Geschäftsausstattung	341.391,01	346.033,25	22.836,17	18.193,93	18.193,93	346.033,25	225.304,28	35.342,60	17.409,22	243.237,66	102.795,59	116.086,73						
	118.464.991,52	118.067.745,96	22.836,17	420.081,73	420.081,73	118.067.745,96	44.088.670,77	2.041.824,95	91.250,48	46.039.245,24	72.028.500,72	74.376.320,75						
Finanzanlagen																		
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
Andere Finanzanlagen	1.560,00	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						
	1.560,00	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						
Anlagevermögen insgesamt	118.509.945,71	118.112.700,15	22.836,17	420.081,73	420.081,73	118.112.700,15	44.128.112,30	2.044.344,44	91.250,48	46.081.206,26	72.031.493,89	74.381.833,41						

per 31. Dezember 2013

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	52.361.978,32 (54.539.308,98)	4.741.159,07 (1.899.377,60)	5.913.788,12 (7.610.656,88)	41.707.031,13 (45.029.274,50)	52.361.978,32 (54.539.308,98)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.302.923,98 (11.126.603,93)	374.608,15 (371.037,97)	1.680.225,31 (1.616.745,83)	8.248.090,52 (9.138.820,13)	10.302.923,98 (11.126.603,93)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	6.419.956,15 (6.335.756,97)	6.419.956,15 (6.335.756,97)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	553.687,63 (515.322,19)	553.687,63 (515.322,19)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	628.443,44 (589.365,77)	628.443,44 (589.365,77)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	210.405,90 (202.093,81)	210.405,90 (202.093,81)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	70.477.395,42 (73.308.451,65)	12.928.260,34 (9.912.954,31)	7.594.013,43 (9.227.402,71)	49.955.121,65 (54.168.094,63)	62.664.902,30 (65.665.912,91)	

*) 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 2013 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben beträgt:	256.373,16 €
2. Vortrag auf neue Rechnung:	377.605,42 €
Bilanzgewinn	633.978,58 €

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand im Geschäftsjahr 2013 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 2013 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 2012 durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. durchgeführt.

Für die im Geschäftsjahr 2013 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeitern seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Berlin, im März 2014

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Burkard

Im Berichtsjahr 2013 erfuhren wir vom Ableben unserer Mitglieder:

Herbert Abschlag

Hans Adam

Günter Alexander

Jürgen Arendt

Ingeborg Becker

Helga Beckmann

Gerd Bieck

Inge Bönsch

Gertrud Breier

Heidemarie Eggebrecht

Waltraud Fahrenholtz

Martha Fischer

Hans Gesch

Hans Jürgen Gruczek

Olaf Hartmann

Karl-Heinz Hühn

Anni Ingber

Elke Jarnott

Günter Junikajtes

Ottomar Kliesch

Wolfgang Köte

Gerhard König

Renate Korbanka

Heinz Kramer

Elfriede Kühn

Wolfgang Laskowski

Harry Marle

Heinz Mater

Irmgard Müller

Peter Noack

Egon Ohanes

Peter Perlewitz

Joachim Polenz

Daniela Pontoles

Wolfgang Runge

Ernst Runschke

Georgia Sträßer

Alfred Silber

Eleonore Scherer

Wolfgang Seidel

Hildegard Stangenberg

Andreas Starke

Sahida Tesnjakovic

Renate Tospann-Becker

Fritz Wiemann

Else Weinhold

Edgar Weisigk

In stiller Trauer

