



**wohnungsgenossenschaft  
neukölln eG**

gegründet 1901

Bericht über das  
Geschäftsjahr 2017





<b>Lagebericht 2017 .....</b>	<b>2</b>
1. Grundlagen des Unternehmens .....	2
2. Wirtschaftsbericht .....	2
a) Deutschland .....	2
b) Berlin .....	3
3. Geschäftsverlauf der Genossenschaft .....	3
a) Umsatzentwicklung / Geschäftsumfang .....	3
b) Instandhaltung .....	4
c) Finanzierungsmaßnahmen .....	5
d) Entwicklung im Personal- und Sozialbereich .....	6
e) Sonstiges .....	6
4. Lage der Genossenschaft .....	7
a) Vermögenslage .....	7
b) Finanzlage .....	8
c) Ertragslage .....	9
5. Prognosebericht .....	10
6. Chancen- und Risikobericht .....	11
7. Gesamtaussage .....	12
8. Unsere Genossenschaft auf einen Blick .....	13
9. Entstehung und Verwendung der Unternehmensleistung .....	14
<b>Bilanz zum 31. Dezember 2017 .....</b>	<b>16</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 .....</b>	<b>18</b>
<b>Anhang des Jahresabschlusses 2017 .....</b>	<b>19</b>
1. Allgemeine Angaben .....	19
2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze .....	19
3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung .....	20
3.1. Bilanz .....	20
3.2. Gewinn- und Verlustrechnung .....	21
4. Sonstige Angaben .....	22
<b>Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes .....</b>	<b>24</b>
<b>Bericht des Aufsichtsrates .....</b>	<b>25</b>

## 1. Grundlagen des Unternehmens

Die Genossenschaft bewirtschaftete in 2017 fast unverändert 3.929 Wohneinheiten – davon 14 Einheiten in Eigennutzung –, 30 Gewerbeeinheiten sowie 544 Garagen und Stellplätze.

Satzungsmäßiger Genossenschaftszweck ist die gute, sichere und sozial verantwortbare Versorgung der Mitglieder der Genossenschaft mit Wohnraum.

Der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft erstreckt sich auf die Länder Berlin und Brandenburg, wobei schwerpunktmäßig im Raum Berlin Bestände gehalten und bewirtschaftet werden.

Mit ihren 5.154 verbleibenden Mitgliedern gehört die Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG bereits zu den großen Berliner Genossenschaften.

## 2. Wirtschaftsbericht

### a) Deutschland

Die deutsche Wirtschaft hat in einer insgesamt günstigeren weltwirtschaftlichen Lage ihren Wachstumskurs auch 2017 kräftig fortgesetzt – Experten gehen davon aus, dass sie in die Phase der Hochkonjunktur eingetreten ist. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 Prozent (2016: 1,9 %).

Der deutsche Arbeitsmarkt profitierte von der guten konjunkturellen Entwicklung. 2017 lag die Arbeitslosenquote mit durchschnittlich 5,7 Prozent um 0,4 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert (6,1 %). Damit befindet sich Deutschland weiterhin auf dem Weg in die Vollbeschäftigung.

Sowohl die anhaltend lockere Geldpolitik der EZB als auch die weitere konjunkturelle Belebung in Europa führte zu einer steigenden Inflationsrate. 2017 lag sie mit 1,8 Prozent deutlich über dem

Niveau des Vorjahres (+0,5 %) und erreichte fast das 2-Prozent-Ziel der EZB. Neben Energie wurden insbesondere auch Nahrungsmittel deutlich teurer.

Für 2018 wird angesichts eines zwar nicht risikofreien, aber dennoch positiven weltwirtschaftlichen Umfelds und einer anziehenden Investitionstätigkeit deutscher Unternehmen mit einer Fortsetzung dieser Entwicklungen gerechnet.

### Kraftvolle Wohnungswirtschaft

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft konnte 2017 von der positiven konjunkturellen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo anhaltender Zuzug und hohe Nachfrage nach Wohnraum zu sinkendem Wohnungsleerstand führten. 2017 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,6 Prozent über dem Vorjahreswert (2016: +1,2 %). Allerdings bleibt abzuwarten, wie sich die Regierungsbildung und die derzeit diskutierten weiteren Eingriffe in das Mietrecht langfristig auf die Einnahmesituation auswirken.

In etlichen ländlichen Räumen fiel die positive Entwicklung allerdings schwächer aus. Teilweise konnte zwar durch den starken Zustrom von Geflüchteten 2015 der hier zu beobachtende Bevölkerungsrückgang gedämpft werden. Mittel- und längerfristig ändert das aber nichts an der hier grundsätzlich eher negativen Bevölkerungsentwicklung.

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 metropolfremden Gebieten eher Ersatzneubau und die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragegruppen (z. B. junge Familien oder Senioren) im Mittelpunkt. Als wachsende Herausforderung erweisen sich angesichts des Baubooms begrenzte Baukapazitäten und steigende Baupreise.

## b) Berlin

Die Wirtschaft in Berlin befindet sich weiterhin auf einem kräftigen Wachstumskurs. Mit einem Plus von 2,7 Prozent im Jahr 2017 ist die Wachstumsdynamik im Vergleich zum Jahr 2016 (+2,7 %) gleichgeblieben und lag weiterhin deutlich über dem Bundesdurchschnitt (+1,9 %). Impulsgeber waren insbesondere der Dienstleistungsbereich und der Konsum, in zunehmendem Maße aber auch das Baugewerbe.

Die durchschnittliche Preisentwicklung in Berlin lag 2017 mit 1,7 Prozent deutlich über dem Vorjahreswert (+0,5 %). Die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden verzeichneten einen Anstieg von 3,7 Prozent. Auch der Berliner Arbeitsmarkt zeigte sich 2017 weiterhin dynamisch. Bei einer Quote von 9,0 Prozent betrug die Abnahme der Arbeitslosigkeit im Vergleich zum Vorjahr (9,8 %) 0,8 Prozentpunkte.

### Starker Wohnungsmarkt

Auch 2017 setzte sich das kräftige Bevölkerungswachstum in Berlin fort. Aktuelle Zahlen lagen zwar noch nicht vor; es wird aber mit einem Anstieg auf Vorjahresniveau gerechnet (rd. 45.000 Personen). Ursache hierfür ist vor allem der anhaltend starke Zuzug aus dem Ausland, aber auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung.

Für die Nettokaltmieten gemäß Verbraucherpreisindex ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Berlin 2017 eine Steigerung um 1,9 Prozent. Damit lag die Entwicklung über dem Vorjahreswert (+1,2 %) und oberhalb der Inflationsrate.

### Prognose: Weiter auf Expansionskurs

Die dynamische wirtschaftliche Entwicklung der Bundeshauptstadt dürfte sich 2018 fortsetzen, ebenfalls der weitere Beschäftigungsaufbau. Vor

dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt kann auf dem Wohnungsmarkt mit einem weiterhin erheblichen Neubaubedarf gerechnet werden: Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. schätzt, dass in den nächsten Jahren jährlich rund 20.000 Neubauwohnungen fertig gestellt werden müssten, um die Nachfrage dauerhaft zu befriedigen.

## 3. Geschäftsverlauf der Genossenschaft

### a) Umsatzentwicklung / Geschäftsumfang

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Geschäftsjahr 2017 gegenüber dem Vorjahr um T€ 82,1 auf T€ 20.533,4. Erreicht wurde dies im Wesentlichen durch die Anpassung des Mietzinses bei der Neuvermietung und die Erhebung von Modernisierungszuschlägen. Die Erlöse aus der Umlagenabrechnung blieben gegenüber dem Vorjahr fast unverändert.

Am 31.12.2017 waren 77 Wohnungen (1,9 % des Vermietungsbestandes) nicht vermietet. Es handelte sich hierbei um kurzzeitigen Leerstand, insbesondere aufgrund von Mieterwechseln und aufgrund planmäßiger Modernisierungsmaßnahmen. Die durchschnittlichen Sollmieten für Wohnungen beliefen sich in 2017 – vor Abzug der Erlösschmälerungen – auf € 5,11 je m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr: € 5,08 je m<sup>2</sup> Wohnfläche). Erfreulicherweise stieg die Zahl der verbleibenden Mitglieder im Berichtszeitraum an. Zum 31.12.2017 hatte die Genossenschaft insgesamt 5.154 verbleibende Mitglieder mit Geschäftsguthaben von T€ 5.242,9.

## b) Instandhaltung

Im Geschäftsverlauf 2017 wendete die Genossenschaft für die Instandhaltung der zur Vermietung vorgesehenen Bestände insgesamt T€ 3.340,5 auf. Auf die laufende Instandhaltung entfielen dabei T€ 2.043,3, für Großreparaturen wurden T€ 854,5 eingesetzt. Weitere T€ 442,7 wurden für die Modernisierung von Fenstern und Bädern sowie sonstige Einzelmaßnahmen aufgewendet.

Im Rahmen der Großreparaturen wurden schwerpunktmäßig folgende Maßnahmen durchgeführt:

### Neue Wärmedämmung an unserer Wohnanlage in Reinickendorf



## Bautätigkeiten in 2017

	T€
1. Fuldastraße 14-15 Balkonsanierung hofseitig (2.Hof)	10,0
2. Germaniapromenade / Ellricher Straße / Lauterberger Straße / Friedrichsbrunner Straße Überarbeitung der Haustüren tischler- und malermäßig	20,0
3. Fuldastraße 22, 23 ,23a Erneuerung des Trinkwasserspeichers	5,8
4. Paul-Schneider-Straße / Gallwitzallee / Kameradenweg Fortführung von Balkon Sanierungen	24,0
5. Lindauer Allee 67/69 Erneuerung des Farbanstriches in den Hausfluren	20,0
6. Lindauer Allee 73 Hausflur Abgang zum Keller Abdichtungs- arbeiten	10,0
7. Klamannstraße 7, 7a, 7b Erneuerung der Regenwassergrund- leitung	28,3
8. Klamannstraße 7-15, Lindauer Allee 67/69 Anbringen einer Wärmedämmung an den Giebelseiten	242,0
9. Skarbinastraße Erneuerung der Heizungspumpen und der Druckhaltestation	14,8
10. Prühßstraße / Illzacher Weg / Andlauer Weg / Westphalweg Erneuerung von Trinkwasser Hausan- schlüssen	50,0
11. Beermannstraße 14 Sanierung des Sockelbereichs hofseitig und des Hofbelags	30,0
12. Finckensteinallee Erneuerung der Elektrik im Keller	50,0
13. Finckensteinallee / Potsdamer Straße / Kopernikusstraße Fortführung der Fensterüberarbeitungen in den Wohnungen	22,8
14. Stuttgarter Straße 46-49 / Weserstraße 83-86 Fortführung der Fensterüberarbeitungen in den Wohnungen	81,8
15. Alle Blöcke Fassadenausbesserungen	21,0

## Geplante Bautätigkeiten 2018

	T€
1. Elbestraße / Schandauer Straße Sanierung Treppenhäuser	80,0
2. Donaustraße Balkonsanierung Straßenseitig Fassadenausbesserungen 2. Hof	95,0
3. Leinestraße / Schillerpromenade / Okerstraße WDVS im Innenhof	300,0
4. Hackerstraße / Bornstraße Umbau Fernwärmedirekteinspeisung auf Fernwärme mit Wärmetauscher	40,0
5. Germaniapromenade / Ellricher Straße / Lauterberger Straße / Friedrichsbrunner Straße Sanierung der Fassade/Balkone	300,0
6. Paul-Schneider-Straße / Gallwitzallee / Kameradenweg Sanierung Balkone Dachinstandhaltung Sanierung des Linoleumbelages in den Treppenhäusern	109,0
7. Weigandufer / Ossastraße 30-33 / Fuldastraße 26-30 Sanierung Balkone	50,0
8. Hildburghäuser Straße / Luckeweg Sanierung des Parkdecks	200,0
9. Mariendorfer Weg Innenliegende Regenfallrohre sanieren	100,0
10. Skarbinastraße Heizungsstrang Absperrventile erneuern	110,0
11. Lindauer Allee / Klamannstraße Fortführung Giebelämmung Sanierung Treppenhaus Lindauer Allee 67 und 69	175,0
12. Prühßstraße / Illzacher Weg / Andlauer Weg / Westphalweg Ausbrennen der Schornsteine Sanierung der elektr. Hausanschlüsse Sanierung diverser Trinkwasser- Grundleitungen	130,0
13. Beermannstraße 14, 16, 18 Hausflurfenster sanieren Kellerabgang erneuern Sanierung Trinkwasser-Grundleitung	126,0
14. Finckensteinallee Fortführung der Fenstersanierung in den Wohnungen	50,0
15. Stuttgarter Straße / Weserstraße Fortführung der Fenstersanierung in den Wohnungen	50,0

Darüber hinaus erfolgt die Fortführung von Fassadenausbesserungen, Dachinstandhaltungen, Sanierung von asbestbehafteten Fußböden sowie Verkehrssicherungsarbeiten an den Außenanlagen und Baumbeständen. Weitere zum Teil kleinteilige Maßnahmen sind in unserer Planung berücksichtigt.

### c) Finanzierungsmaßnahmen

Das Sachanlagevermögen der Genossenschaft ist (neben dem Finanzierungsanteil des Eigenkapitals) vollständig durch Darlehen bei Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (Allianz Lebensversicherung AG) finanziert.

Gegenüber 6 Geschäftsbanken ging die Genossenschaft 22 Darlehensverbindlichkeiten ein. Diese valutieren zum 31.12.2017 mit T€ 30.891,8. Darin enthalten sind 6 in 2011 passivierte Aufwendungsdarlehen mit Restvaluta von T€ 919,1 sowie mit T€ 54,9 aufgelaufener Kapitaldienst. Die Darlehen sind mit Zinssätzen von 1,00 % bis 5,29 % p.a. und mit (zum Teil) fixen Annuitäten konditioniert.

Die insgesamt 7 Darlehen gegenüber der Allianz Lebensversicherung AG valutieren am 31.12.2017 mit T€ 7.466,8 und werden mit Zinssätzen zwischen 4,55 % und 5,19 % p.a. verzinst und mit fixen Annuitäten getilgt.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden die Darlehen insgesamt mit T€ 2.089,72 planmäßig getilgt. Mit Ablauf der Zinsbindung in 2017 wurden 8 Darlehen mit Restvaluta von insgesamt T€ 6.960,2 abgelöst.

Neue Darlehen haben wir im Geschäftsjahr 2017 nicht aufgenommen.

Alle Darlehen sind durch Grundpfandrechte gesichert.

Durch die fortlaufenden planmäßigen Tilgungen, aber nicht zuletzt auch bedingt durch die im Geschäftsjahr 2017 getätigten Darlehensrückführungen haben sich unsere Zinsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr um T€ 171,2 verringert.

Für rund 44 % der Restvaluta zum 31.12.2017

läuft in den Jahren zwischen 2018 und 2019 die Zinsbindung aus. Zwei Darlehen sollen 2018 auf andere Darlehensgeber umgeschuldet werden, für alle weiteren Darlehen ist die Rückzahlung geplant.

Liquiditätsrisiken erwarten wir hieraus nicht.

#### **d) Entwicklung im Personal- und Sozialbereich**

Unsere Genossenschaft beschäftigte zum 31.12.2017 neben 2 hauptamtlichen Vorständen 14 Mitarbeiter in der Verwaltung und 43 Mitarbeiter im Betriebsbereich. Darüber hinaus war ein Auszubildender für den Beruf Immobilienkaufmann/-frau im Unternehmen beschäftigt.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Personalbestand nur geringfügig verändert. Auch mittelfristig rechnen wir nicht mit über die normale Fluktuation hinausgehenden Veränderungen im Personalbestand.

Die Genossenschaft ist nicht Mitglied im Arbeitgeberverband, erhöhte die Gehälter und Löhne der Angestellten jedoch zum 1.7.2017 in Anlehnung an den Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft um 2,4 %. Für die Fortbildung der Mitarbeiter wendete unsere Genossenschaft 2017 insgesamt T€ 2,9 auf.

#### **e) Sonstiges**

Aufgrund der weiterhin angespannten politischen Weltlage suchen noch immer viele Menschen und Familien aus Kriegsgebieten Zuflucht in Deutschland. Wir sehen es als unsere Verantwortung diesen von Leid geplagten Menschen zu helfen. Im Jahr 2017 haben wir daher wieder Wohnraum an Flüchtlinge vermietet.

Auch im Jahr 2017 hat die Genossenschaft die Aktion „Sauberkeit und Ordnung in Neukölln“ unterstützt, welche durch unsere ehemalige Neuköllner Bezirksbürgermeisterin und nunmehr heutigen Familienministerin Frau Dr. Franziska Giffey initiiert wurde.

Weiterhin fördert die Genossenschaft bereits seit Jahren Projekte für Bedürftige im Bezirk Neukölln wie z.B. Kindertagesstätten zur Eingliederung von behinderten Kindern, andere Kindertagesstätten und mehrere Frauenprojekte.

Als traditionsreiches Neuköllner Unternehmen liegt uns unser Kiez mit seinen Bewohnern und deren Kultur am Herzen, so dass wir auch weiterhin kleinere Spendenaktionen zugunsten der Neuköllner Kultur unterstützen. Wir als Genossenschaft erfahren hier eine sehr positive Resonanz für die Unterstützung dieser Projekte von allen, denen unsere Hilfe zugute kommt. Dies bestärkt uns in unserem Handeln hier weiter diese Projekte zu unterstützen.

Die geführte Klage gegen die Autobahnverlängerung im Bereich der Beermannstraße war zum Teil erfolgreich. So muss das Land Berlin höhere Lärm- und Emissionsschutzmaßnahmen beim Bau der Bundesautobahn für den Bauabschnitt 16 an den angrenzenden Häusern der Beermannstraße umsetzen. Noch immer steht aber auch die Fortführung der Bundesautobahn, der sog. Abschnitt 17, Richtung Ostkreuz im Raum.

## 4. Lage der Genossenschaft

### a) Vermögenslage

Gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich die Vermögens- und Kapitalstruktur unserer Genossenschaft wie folgt dar:

A K T I V A	31.12.2017		31.12.2016	
	T€	%	T€	%
<b>Langfristiger Bereich</b>				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	63.595,7	88,4	65.854,0	86,4
Finanzanlagen	1,6	0,1	1,6	0,1
Geldbeschaffungskosten	0,0	0,0	1,4	0,1
<b>Langfristiger Bereich insgesamt</b>	<b>63.597,3</b>	<b>88,5</b>	<b>65.857,0</b>	<b>86,6</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>				
Unfertige Leistungen, Übrige Vorräte	31,8	0,1	37,8	0,1
Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände	190,8	0,3	243,9	0,3
Liquide Mittel	7.955,0	11,1	9.887,0	13,0
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich insgesamt</b>	<b>8.177,6</b>	<b>11,5</b>	<b>10.168,7</b>	<b>13,4</b>
<b>Aktiva insgesamt</b>	<b>71.774,9</b>	<b>100,0</b>	<b>76.025,7</b>	<b>100,0</b>
<b>P A S S I V A</b>				
	31.12.2017		31.12.2016	
	T€	%	T€	%
<b>Langfristiger Bereich</b>				
Eigenkapital	31.647,1	44,1	27.036,1	35,6
Fremdkapital	38.358,7	53,4	47.421,8	62,3
<b>Langfristiger Bereich insgesamt</b>	<b>70.005,8</b>	<b>97,5</b>	<b>74.457,9</b>	<b>97,9</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>				
Rückstellungen	276,5	0,4	117,5	0,2
Verbindlichkeiten	1.190,8	1,7	1.162,5	1,5
Dividendenausschüttung	301,8	0,4	287,8	0,4
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich insgesamt</b>	<b>1.769,1</b>	<b>2,5</b>	<b>1.567,8</b>	<b>2,1</b>
<b>Passiva insgesamt</b>	<b>71.774,9</b>	<b>100,0</b>	<b>76.025,7</b>	<b>100,0</b>

Unfertige Leistungen wurden in dieser Übersicht mit den erhaltenen Anzahlungen für noch nicht abgerechnete Umlagen verrechnet, Verbindlichkeiten aus Kautionen mit den entsprechenden Bankguthaben saldiert.

Das Bilanzvolumen ist im Geschäftsjahr um T€ 4.250,8 gesunken. Hauptgrund hierfür sind die planmäßigen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen (T€ 2.013,8) sowie der Rückgang der Liquidität um T€ 1.934,5, welcher maßgeblich durch die im Geschäftsjahr 2017 erfolgten Darlehensrückführungen (T€ 6.960,2) bedingt ist.

Der Vermögensaufbau zum 31.12.2017 ist hinsichtlich der Fristigkeiten von Vermögen und Schulden ausgeglichen. Das langfristig gebundene Vermögen der Genossenschaft ist vollständig durch

das zur Verfügung stehende Eigen- und langfristige Fremdkapital finanziert.

## b) Finanzlage

Zum 31.12.2017 weist die Genossenschaft liquide Mittel von T€ 8.088,5, von denen T€ 133,5 Mietkautionen betreffen, welche nicht frei verfügbar sind, auf. T€ 5.004,9 sind auf Festgeldkonten angelegt.

Die Verringerung der Liquiden Mittel resultiert im Wesentlichen aus den im Geschäftsjahr erfolgten Darlehensrückführungen.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2017 uneingeschränkt nachkommen.



**Erfolgreiche Fassadenarbeiten  
an unserer Wohnanlage  
Klamannstraße in Reinickendorf**

### c) Ertragslage

Die Erfolgsrechnung ergibt in zusammengefasster Form folgendes Bild:

	2017		2016	
	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	20.533,4	99,5	20.451,3	97,4
Bestandsveränderungen	-75,9	-0,4	-29,8	-0,1
Sonstige Erträge	177,1	0,9	563,7	2,7
<b>Insgesamt</b>	<b>20.634,6</b>	<b>100,0</b>	<b>20.985,2</b>	<b>100,0</b>
Betriebskosten und Grundsteuer	6.107,2	29,6	6.143,1	29,3
Instandhaltungsaufwand	3.340,5	16,2	4.311,5	20,5
Eigentumsmaßnahmen	9,3	0,1	14,4	0,1
Personalaufwendungen	2.070,0	10,0	2.004,8	9,6
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	2.013,8	9,8	2.039,4	9,7
Zins- und ähnliche Aufwendungen	1.697,3	8,2	1.868,5	8,9
Sonstige Aufwendungen	451,7	2,2	359,8	1,7
<b>Insgesamt</b>	<b>15.689,8</b>	<b>76,1</b>	<b>16.741,5</b>	<b>79,8</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>4.944,8</b>		<b>4.243,7</b>	
Beteiligungs- und sonstige Zinserträge	2,0		0,3	
Andere Zinsaufwendungen	0,0		0,0	
<b>Zins- und Beteiligungsergebnis</b>	<b>2,0</b>		<b>0,3</b>	
<b>Ergebnis vor Körperschaftsteuer</b>	<b>4.946,8</b>		<b>4.244,0</b>	
Körperschaftsteuer	256,0		85,7	
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.690,8</b>		<b>4.158,3</b>	

Die gegenüber dem Vorjahr deutliche Verbesserung des Jahresergebnisses um T€ 532,5 auf T€ 4.690,8 resultiert aus gesunkenen Instandhaltungsaufwendungen, gestiegenen Umsatzerlösen aus der Vermietung bei insbesondere aus dem durch Darlehensrückführungen und planmäßige Tilgungen reduzierten Zinsaufwand.

Der Zinsaufwand belastet im Geschäftsjahr 2017 die Netto-Kalmmieten mit 11,9 %, der Anteil des Kapitaldienstes gesamt (ohne Darlehensrückführungen) liegt bei 26,6 %.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis wurde durch die Festgeldkonten erwirtschaftet.

Das Steuerergebnis umfasst vornehmlich die für 2016 und 2017 geleisteten Vorauszahlungen auf Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag.

## 5. Prognosebericht / Voraussichtliche Entwicklung

Die seit 2012 zu beobachtende angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten in einer Reihe von Städten und Regionen hat sich weiterhin verschärft. Insbesondere hält die Dynamik auf dem Berliner Wohnungsmarkt weiter an, nicht zuletzt aufgrund deutlicher Bevölkerungsgewinne aus dem In- und Ausland. Demnach verzeichnet die Stadt Berlin Wohnungsengpässe. Die Politik ist hier in der Pflicht geeignete Maßnahmen zu treffen, um weiterhin bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Ein Instrument der Bezirke gegen die Mietspekulanten ist die Ausübung des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten. Hier werden wir zukünftig prüfen, inwiefern wir mit den Bezirksämtern zusammenarbeiten können.

Für das neue Geschäftsjahr sowie im Prognosezeitraum 2018 bis 2022 erwarten wir positive Jahresüberschüsse. Auf Grundlage der Finanzplanung ist von einer gesicherten Liquidität auszugehen.

### Kernkennziffern der geplanten Unternehmensentwicklung in T€

		2017	2018	2019	2020	2021	2022
Umsatzerlöse ohne Betriebskostenumlagen	T€	13.993,5	14.098,0	14.887,7	14.963,1	15.038,9	15.115,1
Instandhaltungsaufwand	T€	3.340,5	4.330,0	4.480,0	4.580,0	4.680,0	4.780,0
Zinsaufwand	T€	1.697,3	1.083,5	949,6	893,5	866,7	850,0
Anteil Zinsaufwand an der Nettokalmmiete	%	11,9	7,7	6,3	6,0	5,7	5,6
Tilgung und Ablösung von Krediten	T€	9.049,8	7.354,0	5.400,0	2.000,0	4.400,0	2.000,0
Liquide Mittel	T€	8.088,5	5.511,8	6.878,1	11.675,9	14.071,3	18.863,6
Jahresüberschuss	T€	4.690,8	4.817,7	5.561,3	5.592,8	5.590,4	5.588,3

Die Wohnungsgenossenschaft Neukölln wirkt seit Jahren mit ihrer Mietpreispolitik den steigenden Mieten entgegen. Der Vorstand sowie Aufsichtsrat haben zusammen entschieden, dass die im Jahr 2016 in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie für eine Dachaufstockung der Wohnanlage Mariendorf, nunmehr im Jahr 2018 realisiert werden soll, um der steigenden Nachfrage nach genossenschaftlichen Wohnraum nachzukommen. Es werden voraussichtlich 48 neue Dachgeschosswohnungen in einem Zeitraum von zwei Jahren für unsere Mitglieder entstehen. Die voraussichtlichen Baukosten für dieses Projekt betragen ca. 5,9 Mio. €.

Die Investitionen in die Instandhaltung und Instandsetzungen unserer Bestände werden in den nächsten Jahren leicht steigen, um den Werterhalt des Bestandes zu sichern. Die resultierende Steigerung der Anzahl an Mieterwechseln lässt korrespondierend auch steigende Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung erwarten.

Die Bundesregierung hat Mitte des Jahres 2017 den rechtlichen Rahmen für Mieterstrommodelle geschaffen, die vorher so nicht im Gesetz berücksichtigt wurden. Zukünftig werden wir uns stärker mit dem Thema der alternativen Stromerzeugung beschäftigen, um die ökologische Energiewende nachhaltig zu unterstützen.

Unabhängig hiervon werden wir weiterhin unsere Geschäftspolitik fortsetzen und im Sinne der Genossenschaft attraktive und dem heutigen Standard entsprechende Wohnungen zu angemessenen Mietpreisen zur Verfügung stellen.

## 6. Chancen- und Risikobericht

### Risikomanagement

Der Vorstand der Genossenschaft hat ein umfassendes und effizientes Risikomanagement entwickelt, welches aus den folgenden wesentlichen Komponenten besteht:

- Kennziffersystem zur Beurteilung einzelner Unternehmensbereiche und zur Ermittlung von Trends (Leerstand, Instandhaltungsstau, Forderungsentwicklung, Erlösausfälle, ...),
- regelmäßig überarbeitete, mehrjährige Wirtschafts- und Finanzplanung mit kontinuierlicher Soll-Ist-Abweichungsanalyse zur Risiko-Früherkennung,
- kontinuierliche Liquiditätsüberwachung (Gewährleistung einer kontinuierlichen Zahlungsfähigkeit),
- regelmäßige Berichterstattung an das Aufsichtsgremium.

Unser Risikomanagement ist auf die zeitnahe Erkennung von entwicklungsbeeinträchtigenden oder bestandsgefährdenden Risiken ausgerichtet, bietet nach unserer Einschätzung ein angemessenes Instrument zur Analyse der relevanten Risiken und ist eine angemessene Grundlage für die Entscheidungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates zur Steuerung des Unternehmens und zur Risikoabwehr.

### Risiken

Grundsätzlich bewerten wir als Vorstand die allgemeine Situation für die Entwicklung unserer Genossenschaft als positiv. Etwaige drohende Risiken, die unmittelbar Auswirkungen auf die Entwicklungsfähigkeit oder den Bestand der Genossenschaft haben, sehen wir zum jetzigen Zeitpunkt nicht. Aufgrund der etablierten Instrumente des Risikomanagements sind wir stets in der Lage, frühzeitig drohende Risiken zu erkennen und geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

Problematisch ist weiterhin die immer stärker werdende differenzierte Entwicklung der individuellen Haushaltseinkommen im Zusammenhang mit der starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Dies fördert vermehrt die Verdrängung, insbesondere auch im Bezirk Neukölln, der einkommensschwachen Bewohner an den Stadtrand. Die

Agglomeration einkommensschwacher Personen birgt weitere soziale Probleme. Mit dem eigentlichen Verständnis einer Metropole als Ort der Begegnung und des Austausches hätten diese städtischen Agglomerationen nichts mehr zu tun.

Die Politik und deren Akteure müssen hier zusammen dringend nachbessern, um den bereits begonnen Wandel in einigen Szene-Vierteln Einhalt zu gebieten. Ziel muss es sein, eine gesunde Mischung aller Bevölkerungsschichten verteilt über die gesamte Stadt zu gewährleisten.

### Chancen

Die von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossene strategische Unternehmensausrichtung bestimmt nach wie vor die Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft.

Der Schwerpunkt für die kommenden Jahre liegt in der Kontrolle und Betreuung des Dachgeschossausbaus in der Wohnanlage Mariendorf. Selbstverständlich werden wir darüber hinaus die konsequente Sanierung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes unter Beachtung energetischer Standards fortführen. Wie bereits in der Vergangenheit werden wir auch in Zukunft energetische Modernisierungen nicht als Mieterhöhung an die Mitglieder weitergegeben. Die von uns in regelmäßigen Zeitabständen durchgeführten Zustandskontrolle der Wohnungen und Gebäude mit ihren Außenanlagen sichert die punktgenaue Fokussierung der durchzuführenden Maßnahmen. Im Ergebnis führt dies auch zu einer Verbesserung des Wohnkomforts und zu spürbaren Energieeinsparungen, was wiederum die Mitgliederzufriedenheit und damit die Mitgliederbindung fördert.

Die angespannte Lage am Wohnungsmarkt und die Tatsache, dass unsere durchschnittlichen

Wohnungsmieten spürbar unter dem Gesamtdurchschnitt des Berliner Wohnungsmarktes liegen, sichert uns zudem derzeit die nahezu vollständige Vermietung unserer Wohnungsbestände.

Das weiterhin günstige Zinsniveau auf den Finanzkapitalmärkten werden wir auch bei den in den kommenden Jahren anstehenden Prolongationen nutzen. Somit können wir die günstigen Konditionen für Anschlussfinanzierungen, Umschuldungen und die Ablösung von Darlehen in Anspruch nehmen, um die Zinsaufwendungen weiter zu senken. Auch die Möglichkeiten zum Abschluss von Forward-Darlehen werden regelmäßig geprüft und ggf. umgesetzt.

## 7. Gesamtaussage

Die Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG hat den erfolgreichen Kurs der vergangenen Jahre auch im Geschäftsjahr 2017 kontinuierlich fortgeführt.

Der nachhaltig geringe Leerstand und Mietausfall spricht für unsere Strategie der bedarfsgerechten Bestandspflege und der moderaten Mietanpassungen.

In der Zukunft werden wir uns schwerpunktmäßig auf unsere Kernkompetenzen konzentrieren, um unseren Mitgliedern zeitgemäß ausgestatteten und bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können.

Berlin, den 16.04.2018

Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG

Sami Natal  
Vorstand

Michael Saupe  
Vorstand

## 8. Unsere Genossenschaft auf einen Blick

		2000	2005	2010	2015	2017
Bilanzsumme	T€	69.764,3	83.700,2	90.456,4	81.106,0	78.630,0
Mieteinheiten (Wohnungen, Gewerbe, Garagen gewichtet)		3.372	3.860	4.021	4.017	4.015
Mitglieder		4.052	4.483	4.866	4.995	5.154
Geschäftsguthaben	T€	2.989,8	3.584,3	4.038,9	4.796,5	5.242,9
Rücklagen	T€	13.472,9	3.519,0	8.166,3	17.192,5	23.794,6
Umsätze aus der Hausbewirtschaftung	T€	12.724,9	14.271,2	18.204,3	19.733,6	20.533,4
Bau- und Instandhaltungsleistungen	T€	3.227,9	4.446,4	4.120,9	4.160,3	3.340,5
Bilanzgewinn	T€	310,2	383,4	549,7	844,6	2.911,4
Dividende		6%	6%	6%	6%	6%
Mitarbeiter (im Durchschnitt)		69	65	62	61	59

**Verabschiedung unserer langjährigen Hauswartin Frau Rügenhagen aus der Wohnanlage Mariendorf in den Ruhestand**



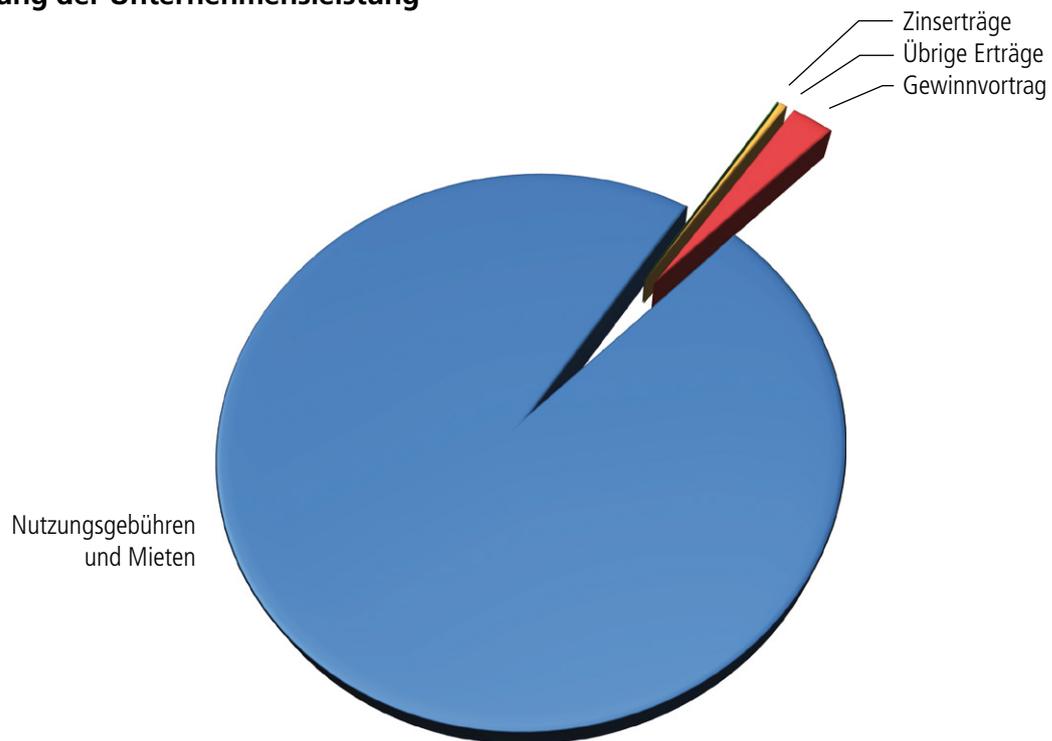
## 9. Entstehung und Verwendung der Unternehmensleistung

	2017			2017	
	T€	%		T€	%
<b>Entstehung</b>			<b>Verwendung</b>		
Nutzungsgebühren und Mieten	20.533,4	96,7	Baumaßnahmen	9,3	0,1
Zinserträge u.Ä.	2,0	0,1	Instandhaltungen	3.340,5	15,8
Übrige Erträge	101,2	0,5	Betriebskosten	5.462,7	25,7
			Darlehensgeber (Zinsen)	1.697,3	8,0
			Abschreibungen	2.013,8	9,5
			Personalaufwendungen	2.070,0	9,8
			Öffentliche Hand (Steuern)	900,9	4,2
			Übrige Aufwendungen	451,2	2,1
			Dividende	301,8	1,4
			Einstellung in Ergebnismrücklagen	4.945,0	23,3
Gewinnvortrag	565,6	2,7	Vortrag auf neue Rechnung	9,7	0,1
	<b>21.202,2</b>	<b>100,0</b>		<b>21.202,2</b>	<b>100,0</b>

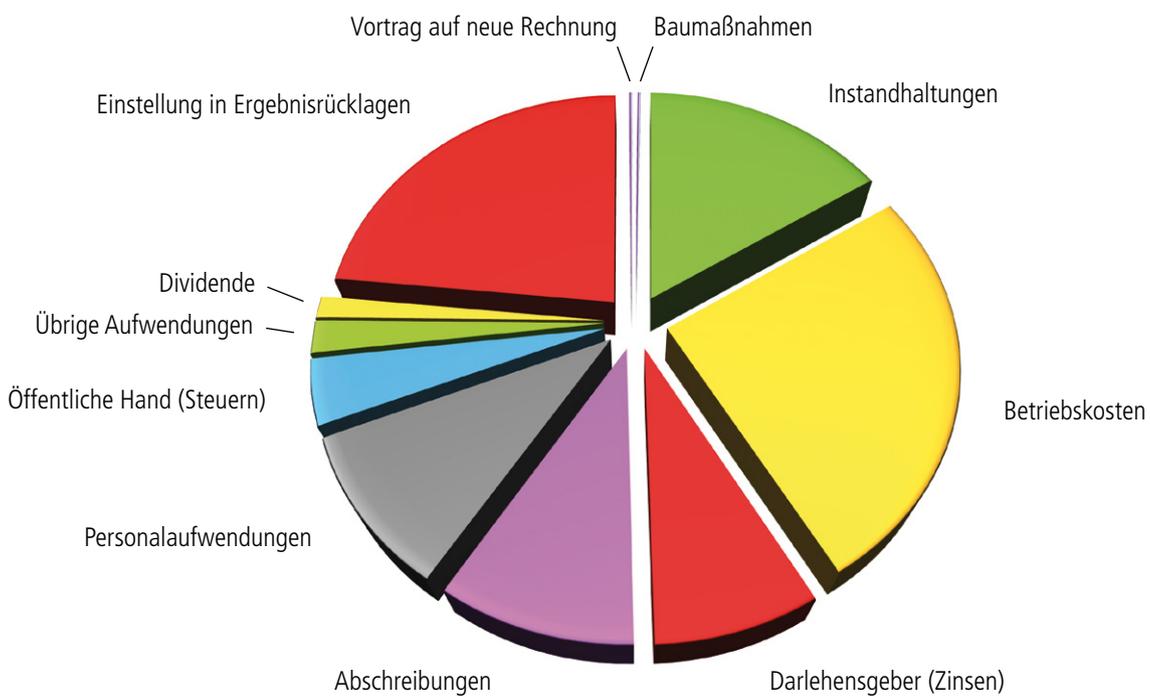


Unsere Jubilarin  
Gerda Weber aus der  
Anlage Weigandufer  
feierte im Mai ihren  
100. Geburtstag.

## Entstehung der Unternehmensleistung



## Verwendung der Unternehmensleistung



**AKTIVA**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
		2.684,58	4.572,52
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	63.402.224,38		65.692.337,01
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	53.594,53		56.378,53
Technische Anlagen und Maschinen	2.100,36		12,57
Betriebs- und Geschäftsausstattung	135.140,84	63.593.060,11	100.657,61
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen	1.560,00	1.560,00	1.560,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>63.597.304,69</b>	<b>65.855.518,24</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	6.721.641,06		6.797.583,46
Andere Vorräte	31.752,19	6.753.393,25	37.760,93
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	78.294,22		85.745,95
Sonstige Vermögensgegenstände	112.532,53	190.826,75	158.131,54
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten		8.088.475,69	10.023.026,58
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten		0,00	1.385,61
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>15.032.695,69</b>	<b>17.103.634,07</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>78.630.000,38</b>	<b>82.959.152,31</b>

**PASSIVA**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	99.900,00		120.900,00
der verbleibenden Mitglieder	5.242.917,64		5.029.693,09
aus gekündigten Anteilen	1.500,00	5.344.317,64	2.100,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 1.982,36 (Vorjahr: € 3.106,91)			
Kapitalrücklage		387.064,14	378.264,14
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	4.920.000,00		4.450.000,00
Davon für das Geschäftsjahr eingestellt: € 470.000,00 (Vorjahr: € 420.000,00)			
Bauerneuerungsrücklage	17.625.000,00		15.750.000,00
Davon für das Geschäftsjahr eingestellt: € 1.875.000,00 (Vorjahr: € 3.450.000,00)			
Andere Ergebnisrücklagen	862.502,37	23.407.502,37	862.502,37
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	565.608,69		565.117,45
Jahresüberschuss	4.690.826,13		4.158.282,15
Einstellung in Ergebnisrücklagen	2.345.000,00		3.870.000,00
		2.911.434,82	
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>32.050.318,97</b>	<b>27.446.859,20</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	183.564,09		38.512,15
Sonstige Rückstellungen	92.908,77	276.472,86	79.034,44
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.891.837,29		38.299.000,58
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.466.813,08		9.122.668,48
Erhaltene Anzahlungen	7.022.639,37		6.970.783,33
Verbindlichkeiten aus Vermietung	372.385,21		387.517,45
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	388.646,89		325.378,48
Sonstige Verbindlichkeiten	160.886,71	46.303.208,55	289.398,20
davon aus Steuern: € 17.192,64 (Vorjahr: € 17.257,08)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.589,93 (Vorjahr: € 1.417,50)			
<b>Bilanzsumme</b>		<b>78.630.000,38</b>	<b>82.959.152,31</b>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.533.406,08		20.451.301,29
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	20.533.406,08	0,00
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-75.942,40	-29.794,08
Sonstige betriebliche Erträge		177.112,17	563.681,83
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.821.369,62		9.825.516,78
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	9.282,16	8.830.651,78	14.400,00
<b>Rohergebnis</b>		<b>11.803.924,07</b>	<b>11.145.272,26</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.733.699,84		1.677.092,52
b) Soziale Abgaben	336.305,66	2.070.005,50	327.753,25
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.013.777,89	2.039.367,09
Sonstige betriebliche Aufwendungen		433.111,52	343.925,25
Erträge aus anderen Finanzanlagen		39,00	46,80
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.924,69	238,53
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.697.259,53	1.868.475,74
		<b>5.591.733,32</b>	<b>4.888.943,74</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		255.985,17	85.659,57
Ergebnis nach Steuern		5.335.748,15	4.803.284,17
Sonstige Steuern		644.922,02	645.002,02
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>4.690.826,13</b>	<b>4.158.282,15</b>
Gewinnvortrag		565.608,69	565.117,45
Einstellung in Ergebnisrücklagen		2.345.000,00	3.870.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>2.911.434,82</b>	<b>853.399,60</b>

## 1. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Nummer GnR 150 B.

Der Abschluß für das Geschäftsjahr 2017 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 in der Fassung vom 17. Juli 2015.

Die Wertansätze der Bilanz zum 31. Dezember 2016 wurden unverändert übernommen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, sind zwischen Bilanzstichtag und Tag der Drucklegung des Geschäftsberichtes nicht aufgetreten.

Wesentliche außerordentliche Geschäftsvorfälle sowie wesentliche periodenfremde Aufwendungen und Erträge haben sich nicht ergeben.

## 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 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€ 1,4 analog der Zinsbindung abgeschrieben.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkenn-

baren 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 23, verwiesen.

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

Zu- und Abgänge ergaben sich im Berichtsjahr nicht.

#### Sachanlagen

Zugänge ergaben sich im Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nicht. Als Abgang wird der Verkauf von zwei Einfamilienhäusern in Fredersdorf im Jahr 2016 gezeigt, deren Nutzen-/Lastenwechsel in das Jahr 2017 fiel.

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

Der Zugang bei den Technische Anlagen und Maschinen besteht aus einem Trockner (T€ 2,5) als Ersatz für den Abgang eines verschlissenen Gerätes (T€ 2,2).

Der Zugang im Posten Betriebs- und Geschäftsausstattung entfällt auf den Erwerb von Gartengeräten (T€ 6,6), einer Kehrmaschine (T€ 4,4), 16 PC und 16 Monitore ( T€ 26,6), 1 Server (T€ 15,1), 1 Zelt (T€ 1,2) und Büroausstattung (T€ 0,9) sowie geringwertigen Wirtschaftsgütern (T€ 11,2).

Die Abgänge betreffen mit T€ 4,5 Gartengeräte, 2 PKW (T€ 28,2), 1 Server (T€ 11,3), 15 PC (T€ 15,9), 15 Monitore (T€ 2,2) sowie einen Laptop (T€ 1,0).

#### Finanzanlagen

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

#### Umlaufvermögen

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

	T€
Heizkosten	1.899,1
Aufzugskosten	134,2
andere Betriebskosten	4.688,3

Die Abrechnung erfolgt 2018.

Der Posten Sonstige Vermögensgegenstände enthält unter anderem T€ 88,8 Forderungen an Versicherungen, weiter T€ 18,1 aus verauslagten Kosten sowie Forderungen an das Finanzamt in Höhe von T€ 1,4 aus vorausgezahlter Körperschaftsteuer.

Im Posten Flüssige Mittel sind T€ 133,5 Mietkautionen enthalten.

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

#### Rechnungsabgrenzungsposten

Als Geldbeschaffungskosten waren die Bearbeitungsgebühren für die Baudarlehen Attilastraße und Elbe-/Weserstraße ausgewiesen. Bearbeitungs- und Bürgschaftsgebühren wurden über die Zinsfestschreibungsfrist abgeschrieben. Diese endete planmäßig im Geschäftsjahr 2017.

#### Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen enthalten u. a. T€ 27,0 für die Prüfung des Jahresabschlusses 2017, T€ 19,1 für die Erstellung des Jahresabschlusses 2017, T€ 19,0 für nicht in Anspruch genommenen Urlaub sowie T€ 13,0 für Beiträge zur Berufsgenossenschaft.

## Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entwickelten sich wie folgt:

	T€
Stand 01.01.2017	38.299,0
Zugang	0,0
Tilgung	1.682,9
Abgang	5.724,3
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>30.891,8</b>

Der Posten Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern beinhaltet Darlehen der Allianz Lebensversicherungs-AG.

	T€
Stand 01.01.2017	9.122,6
Zugang	0,0
Tilgung	420,0
Abgang	1.235,8
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>7.466,8</b>

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 24, verwiesen.

## 3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind enthalten:

	T€
Mieten u. Ä. (Wohnungen, Garagen, gewerbliche Räume)	13.993,5
abgerechnete Umlagen	6.539,9

Die Bestandsveränderung ergibt sich aus der Bestandsminderung (abgerechnete umlagefähige Betriebskosten des Vorjahres) und der Bestandserhöhung aus noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere T€ 74,2 Erträge aus dem Verkauf zweier Einfamilienhäuser in Fredersdorf, T€ 33,2 Kostenerstattungen von Mietern sowie T€ 26,9 Erträge aus der Auflösung steuerlicher Wertberichtigungen auf Mietforderungen.

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

	T€
Betriebskosten	5.462,7
Instandhaltungskosten	3.340,5
Andere Aufwendungen	18,2

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€ 41,8 enthalten.

Die Sonstigen Steuern sind ganz überwiegend Grundsteuern.

#### 4. Sonstige Angaben

Zum 31. Dezember 2017 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	7	4
Technische Angestellte	2	1
Hauswarte, Regiebetrieb, Hausverwalter	27	15
<b>Arbeitnehmer insgesamt</b>	<b>36</b>	<b>20</b>
Auszubildender	1	

##### Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Mitgliederbestand am 1. Januar 2017	5.097
Zugang	211
Abgang	154
<b>Mitgliederbestand am 31. Dezember 2017</b>	<b>5.154</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 213.224,55 (Vorjahr € 233.177,92) erhöht.

Es sind 17.483 Geschäftsanteile mit insgesamt € 5.244.900 gezeichnet. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Der Gesamtbetrag der Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr um € 212.100 erhöht.

#### Organe der Genossenschaft

##### Vorstand

Sami Natal  
Michael Saupe

##### Aufsichtsrat

Rainer Burkard – Vorsitzender –  
Gabriela Schelletter – stellv. Vorsitzende –  
Stefan Frese – Schriftführer –  
Wolfgang Behrendt  
Alexander Eisen  
Sabrina Krüger (bis 01.03.2017)  
Thomas Marheinecke (ab 22.06.2017)

##### Vertreterversammlung

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 22. Juni 2017 wurde über die Regularien für das Geschäftsjahr 2016 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 2018

Der Vorstand

Natal                      Saupe

## Anlagenspiegel 2017

	Anschaffungs-/ bzw. Herstellungskosten		Zugänge		Abgänge		Anschaffungs-/ bzw. Herstellungskosten		Kumulierte Abschreibungen		Abschreibungen des Geschäftsjahres 2017		Zuschreibungen 2017		Abschreibungen auf Abgänge 2017		Kumulierte Abschreibungen 31.12.2017		Buchwert 31.12.2017		Buchwert 31.12.2016		
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	49.058,01		0,00		0,00	49.058,01		44.485,49		1.887,94	0,00	0,00		0,00		0,00		46.373,43		2.684,58		4.572,52	
<b>Sachanlagen</b>																							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	117.345.773,79		0,00	403.104,45	116.942.669,34	51.653.436,78		1.967.476,88	0,00	80.468,70	53.540.444,96	63.402.224,38	65.692.337,01										
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	115.778,99		0,00	0,00	115.778,99	59.400,46		2.784,00	0,00	0,00	62.184,46	53.594,53	56.378,53										
Technische Anlagen und Maschinen	44.301,40	2.481,15	2.221,79	2.221,79	44.560,76	44.288,83		393,36	0,00	2.221,79	42.460,40	2.100,36	12,57										
Betriebs- und Geschäftsausstattung	387.780,90	66.041,39	63.000,46	63.000,46	390.821,83	287.123,29		41.235,71	10.184,83	62.493,18	255.680,99	135.140,84	100.657,61										
	117.893.635,08	68.522,54	468.326,70	468.326,70	117.493.830,92	52.044.249,36		2.011.889,95	10.184,83	145.183,67	53.900.770,81	63.593.060,11	65.849.385,72										
<b>Finanzanlagen</b>																							
Anderer Finanzanlagen	1.560,00	0,00	0,00	0,00	1.560,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	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	0,00	1.560,00	1.560,00										
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>117.944.253,09</b>	<b>68.522,54</b>	<b>468.326,70</b>	<b>468.326,70</b>	<b>117.544.448,93</b>	<b>52.088.734,85</b>		<b>2.013.777,89</b>	<b>10.184,83</b>	<b>145.183,67</b>	<b>53.947.144,24</b>	<b>63.597.304,69</b>	<b>65.855.518,24</b>										

per 31. Dezember 2017

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	30.891.837,29 (38.299.000,58)	3.158.867,30 (7.500.686,25)	10.104.005,56 (19.363.902,32)	17.628.964,43 (11.434.412,01)	30.891.837,29 (38.299.000,58)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.466.813,08 (9.122.668,48)	4.757.678,34 (1.659.125,40)	878.749,27 (5.401.371,13)	1.830.385,47 (2.062.171,95)	7.466.813,08 (9.122.668,48)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	7.022.639,37 (6.970.783,33)	7.022.639,37 (6.970.783,33)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	372.385,21 (387.517,45)	372.385,21 (387.517,45)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	388.646,89 (325.378,48)	388.646,89 (325.378,48)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	160.886,71 (289.398,20)	160.886,71 (289.398,20)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>46.303.208,55</b> <b>(55.394.746,52)</b>	<b>15.861.103,82</b> <b>(17.132.889,11)</b>	<b>10.982.754,83</b> <b>(24.765.273,45)</b>	<b>19.459.349,90</b> <b>(13.496.583,96)</b>	<b>38.358.650,37</b> <b>(47.421.669,06)</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 2017 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben beträgt:	301.781,59 €
2. Einstellung in die Ergebnisrücklagen	2.600.000,00 €
3. Vortrag auf neue Rechnung:	9.653,23 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>2.911.434,82 €</b>

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand im Geschäftsjahr 2017 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 2017 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 2016 durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. durchgeführt.

Für die im Geschäftsjahr 2017 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeitern seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Berlin, im April 2018

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Burkard

### Im Berichtsjahr 2017 erfuhren wir vom Ableben unserer Mitglieder:

Hans-Joachim Arenthold  
Martina Aulich  
Hans Georg Kommeroh  
Wolfgang Beuermann  
Sonja Buder  
Ralf Busch  
Joachim Cederburg  
Theokti Chalkopiou  
Uwe Clasen  
Birgit Dietrich  
Ruth Eisenbeiß  
Barbara Frädrich  
Ernst Fritz  
Eva Gähle  
Egon Gartzke  
Christa Goebel

Renate Grohmann  
Rita Hampel  
Norbert Hansen  
Ursula Hansmann  
Wilfried Harneit  
Ingeborg Harneit  
Gabriele Hinze  
Bernhard Kaletsch  
Barbara Kari  
Werner Kluge  
Brigitte Kokegei  
Petra Kunze  
Herbert Loreth  
Ingrid Mansson  
Willi Mrosik  
Walli Plaetke

Burkhard Rohlof  
Heidrun Scheer  
Manfred Schmidtke  
Sven Schneider  
Helena Schramm  
Doris Schröter  
Nenad Sitvuk  
Ingeborg Smith  
Gerhard Stolpe  
Manfred Thomann  
Karl Trstenjak  
Peter Wittig  
Burkhard Volz  
Dorit Zellmer  
Dora Zocher

**In stiller Trauer**

