



wohnungsgenossenschaft neukölln eg gegründet 1901

Bericht über das Geschäftsjahr 2019





Die im Jahr 2019 fertiggestellte Photovoltaikanlage in unserer Wohnanlage Ossastraße / Fuldastraße in Berlin-Neukölln

Finanzlage Ertragslage ognosebericht siko- und Chancenbericht esamtaussage nsere Genossenschaft auf einen Blick etstehung und Verwendung der Unternehmensleistung zum 31. Dezember 2019 n- und Verlustrechnung für die Zeit Januar bis 31. Dezember 2019 g des Jahresabschlusses 2019 lgemeine Angaben lanzierungs- und Bewertungsmethoden läuterungen zur Bilanz und zur ewinn- und Verlustrechnung 1. Bilanz 2. Gewinn- und Verlustrechnung enstige Angaben	911111
Ertragslage ognosebericht siko- und Chancenbericht esamtaussage nsere Genossenschaft auf einen Blick etstehung und Verwendung der Unternehmensleistung zum 31. Dezember 2019 n- und Verlustrechnung für die Zeit Januar bis 31. Dezember 2019 g des Jahresabschlusses 2019 lanzierungs- und Bewertungsmethoden läuterungen zur Bilanz und zur ewinn- und Verlustrechnung 1. Bilanz	911111
Ertragslage ognosebericht siko- und Chancenbericht esamtaussage nsere Genossenschaft auf einen Blick etstehung und Verwendung der Unternehmensleistung zum 31. Dezember 2019 n- und Verlustrechnung für die Zeit Januar bis 31. Dezember 2019 g des Jahresabschlusses 2019 lgemeine Angaben lanzierungs- und Bewertungsmethoden läuterungen zur Bilanz und zur	911111
Ertragslage ognosebericht siko- und Chancenbericht esamtaussage nsere Genossenschaft auf einen Blick etstehung und Verwendung der Unternehmensleistung zum 31. Dezember 2019 n- und Verlustrechnung für die Zeit Januar bis 31. Dezember 2019 g des Jahresabschlusses 2019 lgemeine Angaben lanzierungs- und Bewertungsmethoden	911111
Ertragslage ognosebericht siko- und Chancenbericht esamtaussage nsere Genossenschaft auf einen Blick etstehung und Verwendung der Unternehmensleistung zum 31. Dezember 2019 n- und Verlustrechnung für die Zeit Januar bis 31. Dezember 2019 g des Jahresabschlusses 2019 lgemeine Angaben lanzierungs- und Bewertungsmethoden	911111
Ertragslage ognosebericht siko- und Chancenbericht esamtaussage nsere Genossenschaft auf einen Blick etstehung und Verwendung der Unternehmensleistung zum 31. Dezember 2019 n- und Verlustrechnung für die Zeit Januar bis 31. Dezember 2019 g des Jahresabschlusses 2019	911111
Ertragslage ognosebericht siko- und Chancenbericht esamtaussage nsere Genossenschaft auf einen Blick etstehung und Verwendung der Unternehmensleistung zum 31. Dezember 2019 n- und Verlustrechnung für die Zeit Januar bis 31. Dezember 2019	91111
Ertragslage ognosebericht siko- und Chancenbericht esamtaussage nsere Genossenschaft auf einen Blick etstehung und Verwendung der Unternehmensleistung zum 31. Dezember 2019 n- und Verlustrechnung für die Zeit Januar bis 31. Dezember 2019	91111
Ertragslage ognosebericht siko- und Chancenbericht esamtaussage nsere Genossenschaft auf einen Blick etstehung und Verwendung der Unternehmensleistung zum 31. Dezember 2019 n- und Verlustrechnung für die Zeit	
Ertragslage ognosebericht siko- und Chancenberichtesamtaussage nsere Genossenschaft auf einen Blick	91111
Ertragslage ognosebericht siko- und Chancenbericht esamtaussage nsere Genossenschaft auf einen Blick	9 1 1 1
Ertragslage ognosebericht siko- und Chancenbericht esamtaussage	9 1 1
Ertragslage ognosebericht siko- und Chancenbericht	9 1
Ertragslageognosebericht	9
Ertragslage	9
5	
Finanzlage	
Vermögenslage	
ge der Genossenschaft	
_	
_	
-	
	rundlagen des Unternehmens irtschaftsbericht Deutschland Berlin eschäftsverlauf der Genossenschaft Instandhaltung Finanzierungsmaßnahmen Entwicklung im Personal- und Sozialbereich Sonstiges

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Genossenschaft bewirtschaftete im Jahr 2019 fast unverändert 3.927 Wohneinheiten – davon 16 Einheiten in Eigennutzung –, 32 Gewerbeeinheiten sowie 543 Garagen und Stellplätze.

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

Mit ihren verbleibenden 5.392 Mitgliedern gehört die Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG bereits zu den großen Berliner Genossenschaften.

2. Wirtschaftsbericht

a) Deutsche Wirtschaft:schwaches Wachstum, robuste Verfassung

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und kann damit die längste Wachstumsphase seit der Einheit verzeichnen. Das Wachstum hat 2019 jedoch weiter an Schwung verloren und erreichte nur noch einen Wert von 0,6 Prozent. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte BIP laut Statistischem Bundesamt deutlich stärker gestiegen (2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %). Im Jahr 2020 wird das BIP in Deutschland laut der Prognose des DIW um –0,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr sinken. Viel wird davon abhängen wie lange die aktuelle Corona-Krise anhalten wird.

Trotz der leichten konjunkturellen Flaute hat sich der Arbeitsmarkt auch 2019 robust gezeigt. Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung haben im Jahresdurchschnitt 2019 weiter abgenommen, während die Beschäftigung erneut gestiegen ist. Die Arbeitslosenquote ist 2019 auf durchschnittlich 5,0 Prozent gesunken und lag damit 0,2 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert (5,2 %).

Berlin: Wachstum weiterhin über dem Bundesdurchschnitt

Die Berliner Wirtschaft hat sich 2019 weiterhin besser als der Bundesdurchschnitt entwickelt. Mit einem Plus von schätzungsweise zwei Prozent (preisbereinigtes Wachstum 1. Halbjahr 2019: +1,9 %; Zahlen für das Gesamtjahreswachstum liegen voraussichtlich erst im März 2020 vor) wuchs die Wirtschaftsaktivität in der Bundeshauptstadt mehr als dreimal so schnell wie im Bundesdurchschnitt (+0,6 %). Dennoch ist die wirtschaftliche Dynamik im Vergleich zu 2018 (+3,1 %) gesunken.

Mit 1,3 Prozent ging der Preisauftrieb 2019 im Vorjahresvergleich (+1,8 %) in Berlin zurück. Die Entwicklung der Nettokaltmieten verlief mit einem Plus von 1,4 Prozent auf dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung. Weit überdurchschnittlich stiegen hingegen die Baupreise: sie legten 2019 in Berlin im Vorjahresvergleich um 5,4 Prozent zu. 2018 hatte die Baupreisinflation in Berlin allerdings noch bei 6,3 Prozent gelegen.

Der Rückgang der Arbeitslosigkeit ist im Vergleich zu den Vorjahren 2019 ins Stocken geraten. Mit 7,7 Prozent lag die Quote im Dezember 0,1 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert. Gleichzeitig setzte sich aber der Aufbau von Beschäftigung fort: im Vorjahresvergleich waren 2019 rund 49.600 Personen (2,5 %) mehr beschäftigt. Entsprechend der hohen Nachfrage nach Arbeitskräften verzeichneten auch die Einkommen eine weiterhin positive Entwicklung.

Anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum

Das Bevölkerungswachstum in Berlin hat sich weiter abgeschwächt. Bis September 2019 nahmen die Bevölkerungszahlen um rund 11.700 Personen zu. Das war der geringste Wert seit 2011. Angesichts der nach wie vor hinter dem Bedarf zurückbleibenden Neubauzahlen (bei rückläufigen Baugenehmigungs-

zahlen) bleibt die Lage auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt angespannt.

Prognose Berlin: Schwierige Gemengelage

Die Investitionsbank des Landes Berlin (IBB) geht in ihrer "Berlin Konjunktur" vom Dezember 2019 für 2020 für Berlin von einem Wirtschaftswachstum von 2,2 Prozent aus. Allerdings ist es angesichts des nach wie vor schwierigen internationalen Umfelds - Stichworte hier sind die anhaltenden Handelskonflikte sowie der zum 31. Januar 2020 vollzogene "Brexit".

3. Geschäftsverlauf der Genossenschaft

a) Instandhaltung

Bautätigkeiten in 2019

		T€
1.	Elbestraße 15, 15a, 16 / Schandauer Straße 15, 16 Sanierung Treppenhäuser	154,0
2.	Elbestraße 15, 15a, 16 / Schandauer Straße 15, 16 Sanierung des Linoleumbelages in den Treppenhäusern	57,1
3.	Elbestraße 15, 15a, 16 / Schandauer Straße 15, 16 Erneuerung der Treppenhausfenster	20,0
4.	Elbestraße 7 / Weserstraße 51 Neugestaltung des Parkplatzes	35,8
5.	Elbestraße 33, 34 und Weserstraße 49, 50 Sanierung der Balkone	33,4
6.	Boddinstraße 22, Mainzer Straße 37, 38 Sanierung Flachdach	11,6
7.	Donaustraße Fassadenausbesserungen 2. Hof	86,9
8.	Tejastraße 5—15 ung. Sanierung der Fußbodentragbalken DG-Wohnung + Balkonsanierung	57,1
9.	lsarstraße 10, Boddinstraße 58 Erneuerung der Hauseingangstüren Sanierung Stürze Kellerfenster	18,0

10.	Hackerstraße 6, Bornstraße 9 Sanierung von Kellerdecken	14,5
11.	Hackerstraße 6, Bornstraße 9 Sanierung einer Ladenwohnung	38,0
12.	Mainzerstraße 45 Erweiterung der Fahradabstellplätze	32,0
13.	Germaniapromenade / Ellricher Straße / Lauterberger Straße / Friedrichsbrunner Straße Sanierung der Fassade / Balkone straßen- und hofseitig	375,6
14.	Paul-Schneider-Straße 22, 26 Fortsetzung der Sanierung des Linoleum- belages in den Treppenhäusern	15,7
15.	Paul-Schneider-Straße 22, 26 Erneuern von Gas-Kombi-Thermen	103,7
16.	Ossastraße 30–33, Fuldastraße 26, 28, 29, 30 Erneuerung Trinkwasser-Leitung Keller	79,0
17.	Kölner Damm 71–83 ungerade Erneuerung der elektrische Steigleitung inklusive Malerarbeiten in den Wohnungen	77,0
18.	Kölner Damm 71–83 ungerade Sanierung der Hausflure	51,5
19.	Hildburghauser Straße 9–13 Sanierung des Parkdeckes	248,3
20.	Mariendorfer Weg 21 Teil 1 innenliegende Regenfallrohre sanieren	49,4
21.	Skarbinastraße 48–62 ungerade Erneuerung der Spielanlage auf dem Spielplatz	21,8
22.	Skarbinastraße 48–62 ungerade Erneuerung der Mastleuchten	31,0
23.	Lindauer Allee 71 / 73 Sanierung der Laubengänge	143,6
24.	Lindauer Allee 71 / 73 Malerarbeiten Treppenhaus	37,5
25.	Westphalweg / Andlauer Weg / Prühßstraße Fassadenanstrich im Zuge des Dachausbaus	113,7
26.	Westphalweg / Andlauer Weg / Prühßstraße Sanierung Trinkwasser-Grundleitung / Steigleitung im Zuge des Dachausbaus	27,3

27.	Westphalweg / Andlauer Weg / Prühßstraße Erneuerung von Klingeltableaus im Zuge des Dachausbaus	18,5
28.	Westphalweg / Andlauer Weg / Prühßstraße Tischlerarbeiten an den Wohnungsein- gangstüren im Zuge des Dachausbaus	43,9
29.	Beermannstraße Fassadensanierung im 1. Hinterhaus	84,8
30	Finckensteinallee Fortführung der Fenstersanierung in den Wohnungen	48,1
31.	Stuttgarter Straße 49 Fertigstellung der Neugestaltung der Hof- anlage und Sanierung der Lichtschächte	107,0
32.	Stuttgarter Straße / Weserstraße Fortführung der Fenstersanierung in den Wohnungen	45,0
33.	Stuttgarter Straße / Weserstraße Instandsetzung der Kellerdecken	40,0

0	iep	lante	Bautätig	keiten	2020

		T€
1.	Boddinstraße / Isarstraße Umstellung der Gas-Thermen auf Fernwärme-Thermen	210,0
2.	Germaniapromenade / Ellricherstraße / Lauterberger Straße / Friedrichsbrunner Straße Fortführung Sanierung der Fassade / Balkone 2. BA Saupe	541,3
3.	Johannisthaler Chaussee / Kölner Damm Erneuerung der elektrischen Steigleitun- gen (nur Kölner Damm)	500,0
4.	Johannisthaler Chaussee / Kölner Damm Malerarbeiten in den Hausfluren nach Erneuerung der Wohnungsanschlüsse	217,0
5.	Mariendorfer Weg 21 Teil 2 innenliegende Regenfallrohre sanieren	52,1
6.	Mariendorfer Weg 21 Umgestaltung der Außenanlage Fertigstellung	48,4
7.	Mariendorfer Weg 21 Sanierung Flachdach	30,0

8.	Lindauer Allee 67–75 Erneuerung / Sanierung Trocken- und Steigleitungen	70,0
9.	Paul-Schneider-Straße / Gallwitzallee / Kameradenweg Neuer Farbanstrich der Fassaden	1000,0
10.	Prühßstraße / Illzacher Weg / Andlauer Weg / Westphalweg Fortführung Sanierung Trinkwasser- Grundleitung / Steigleitung im Zuge des Dachausbaus	140,0
11.	Skarbinastraße 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62 Entsorgung von Flexplatten	32,0
12.	Stuttgarter Straße 46–49 / Weserstraße 83–86 Fortführung der Fensterüberarbeitungen in den Wohnungen	30,0
13.	Finckensteinallee Fortführung der Fenstersanierung in den Wohnungen	30,0

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.

b) Finanzierungsmaßnahmen

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

Gegenüber fünf Geschäftsbanken ging die Genossenschaft 19 Darlehensverbindlichkeiten ein. Diese valutieren zum 31.12.2019 mit T€ 22.753,7. Darin enthalten sind sechs passivierte Aufwendungsdarlehen mit Restvaluten von T€ 919,1 sowie mit T€ 30,9 aufgelaufener Kapitaldienst.

Diese werden ganz überwiegend mit festen Annuitäten getilgt.



Dachgeschossausbau in Mariendorf

Die insgesamt zwei Darlehen gegenüber der Allianz Lebensversicherung AG valutieren am 31.12.2019 mit T€ 2.504.0 und werden mit fixen Annuitäten getilgt.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden die Darlehen insgesamt mit T€ 1.870,1 planmäßig getilgt. Darüber hinaus erfolgten Sondertilgungen von insgesamt T€ 3.383,0. Kreditaufnahmen erfolgten im Geschäftsjahr nicht.

Sämtliche Darlehen sind durch Grundpfandrechte gesichert.

Durch die fortlaufenden planmäßigen Tilgungen, aber nicht zuletzt auch bedingt durch die getätigten Darlehensrückführungen, haben sich die Zinsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr um T€ 420,9 reduziert.

Für rund 30,7 % der Restvaluta zum 31.12.2019 läuft in den Jahren zwischen 2020 und 2022 die Zinsbindung aus. Liquiditätsrisiken erwarten wir daraus nicht.

Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Zum 31.12.2019 beschäftigte unsere Genossenschaft neben 2 hauptamtlichen Vorständen 15 Mitarbeiter in der Verwaltung, 1 Auszubildende zur Immobilienkauffrau und 43 Mitarbeiter im laufenden Betriebsbereich.

Gegenüber dem Jahr 2018 haben wir das Personal in der Verwaltung um zwei weitere Mitarbeiter verstärkt.

Aufgrund des Ausscheidens unseres technischen Vorstands Herr Michael Saupe zum 31.12.2020 hat der Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung zum 01.05.2020 Frau Dipl.-Ing. Svenja Kessler zur Vorständin im Bereich Technik bestellt wurde.

Für die Fortbildung der Mitarbeiter wendete unsere Genossenschaft 2019 insgesamt T€ 5,4 auf.

d) Sonstiges

Über soziale Verantwortung zu berichten ist eine Sache. Die andere ist, den Menschen zu helfen, die dringend Unterstützung benötigen. Wir möchten weiterhin unserer sozialen Verantwortung nachkommen und Menschen aus Krisenregionen helfen, indem wir punktuell Wohnungen für diese Zwecke zur Verfügung stellen.

In Zusammenarbeit mit Housing First haben wir wieder hilfebedürftigen Personen Wohnraum vermieten können, um die Obdachlosigkeit zu beenden. Auch im Jahr 2019 haben wir an die im

Blick von oben auf die Baustelle in Mariendorf



Jahr 2018 begonnene Kooperation mit Housing First erfolgreich angeknüpft und wieder Wohnungen für dieses Projekt bereitgestellt. Housing First hilft obdachlosen Menschen bei der Anmietung einer Wohnung.

Weiterhin unterstützt die Genossenschaft bereits seit Jahren Projekte für Bedürftige im Bezirk Neukölln, wie zum Beispiel Kindertagesstätten zur Eingliederung von behinderten Kindern, andere Kindertagesstätten, Schulen, ein Jugendhaus und mehrere Frauenprojekte. Bei den beiden Frauenprojekte handelt es sich zum einen um den Verein ZUFF (Zufluchtswohnungen für Frauen) und zum anderen um die Kampagne "Ein Zuhause ohne Gewalt" des Bezirks Neukölln.

Seit 2018 ist die Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG aktives Fördermitglied bei Silbernetz e.V. und unterstützt den gemeinnützigen Verein regelmäßig mit Geldspenden. Silbernetz ist ein einzigartiges Hilfs- und Kontaktangebot für ältere Menschen in Deutschland.

Hinsichtlich der Prüfung weitergehender Schallschutzmaßnahme für den Bauabschnitt 16 der BAB 100 an der Beermannstraße haben wir einen Rechtsanwalt, wie schon in der Vergangenheit, beauftragt, die Interessen der Wohnungsgenossenschaft wahrzunehmen. Aufgrund der vielen verwaltungstechnischen Vorschriften bei solch einem großen Projekt gehen wir davon aus, dass es noch ein wenig dauern wird bis wir hier verbindliche Auskünfte erhalten und an die Mitglieder weitergeben können. Aufgrund der aktuellen Wohnungssituation in Berlin schätzen wir die Chance für eine Weiterführung der Autobahn als gering ein.

4. Lage der Genossenschaft

Mittel- und kurzfristiger Bereich insgesamt

Passiva insgesamt

a) Vermögenslage

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

AKTIVA	31.12	.2019	31.12.2	018
	T€	%	T€	%
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	63.951,7	96,3	63.436,1	92,9
Finanzanlagen	1,6	0,1	1,6	0,1
Langfristiger Bereich insgesamt	63.953,3	96,4	63.437,7	93,0
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Unfertige Leistungen, Übrige Vorräte	37,9	0,1	63,6	0,1
Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände	179,5	0,3	165,2	0,2
Liquide Mittel	2.132,5	3,2	4.602,0	6,7
Mittel- und kurzfristiger Bereich insgesamt	2.349,9	3,6	4.830,8	7,0
Aktiva insgesamt	66.303,2	100,0	68.268,5	100,0
PASSIVA	31.12	.2019	31.12.2	
	T€	%		018
Langfristiger Bereich		%	T€	018 %
		% 0	T€	
Eigenkapital	39.608,2	59,9	T€ 36.156,4	
	39.608,2 22.496,8			%
Eigenkapital Fremdkapital		59,9	36.156,4	% 53,0
Eigenkapital Fremdkapital	22.496,8	59,9 33,9	36.156,4 30.510,9	% 53,0 44,7
Eigenkapital Fremdkapital Langfristiger Bereich insgesamt Mittel- und kurzfristiger Bereich	22.496,8	59,9 33,9	36.156,4 30.510,9	% 53,0 44,7
Eigenkapital Fremdkapital Langfristiger Bereich insgesamt	22.496,8 62.105,0	59,9 33,9 93,8	36.156,4 30.510,9 66.667,3	% 53,0 44,7 97,7
Eigenkapital Fremdkapital Langfristiger Bereich insgesamt Mittel- und kurzfristiger Bereich Rückstellungen	22.496,8 62.105,0	59,9 33,9 93,8	36.156,4 30.510,9 66.667,3	% 53,0 44,7 97,7

66.303,2

68.268,5

100,0

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 Bilanzvolumen ist im Geschäftsjahr um T€ 1.965,3 gesunken. Hauptgrund hierfür sind die planmäßigen Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen (T€ 2.014,8) sowie der Rückgang der Liquidität, maßgeblich bedingt durch umfangreiche Darlehensrückführungen.

Der Vermögensaufbau zum 31.12.2019 ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögen und Schulden ausgeglichen. Das langfristig gebundene Vermögen der Genossenschaft ist im Berichtsjahr vollständig

durch das zur Verfügung stehende Eigen- und langfristige Fremdkapital finanziert.

b) Finanzlage

Zum 31.12.2019 weist die Genossenschaft liquide Mittel von T€ 2.261,5 auf, von denen T€ 129,0 Mietkautionen betreffen, welche nicht frei verfügbar sind.

Die Verringerung der Liquiden Mittel zum Vorjahr (T€ 2.462,2) resultiert aus Sondertilgungen und dem aus Eigenkapital finanzierten Dachgeschossausbau in Mariendorf.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2019 uneingeschränkt nachkommen.

Bezirksbürgermeister Martin Hikel mit Vorstand Sami Natal im Rahmen der Aktion "Für ein Zuhause ohne Gewalt"



Ertragslage

Die Erfolgsrechnung ergibt in zusammengefasster Form folgendes Bild:

	2019		2018	1
	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	20.541,9	98,8	20.498,0	98,7
Bestandsveränderungen	159,9	0,8	-27,2	<u>–0,1</u>
Sonstige Erträge	81,2	0,4	293,0	1,4
Insgesamt	20.783,0	100,0	20.763,8	100,0
- magazami	2011 0070	100/0	2011 0070	
Betriebskosten und Grundsteuer	6.154,6	29,6	6.060,6	29,2
Instandhaltungsaufwand	5.719,1	27,5	4.393,9	21,2
Eigentumsmaßnahmen	1,4	0,1	0,6	0,1
Personalaufwendungen	2.249,2	10,8	2.121,6	10,2
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände und Sachanlagen	2.015,3	9,7	2.021,8	9,7
Zins- und ähnliche Aufwendungen	618,1	3,0	1.039,0	5,0
Sonstige Aufwendungen	527,4	2,5	387,6	1,9
Insgesamt	17.285,1	83,2	16.025,1	77,3
			,	
Betriebsergebnis	3.497,9		4.738,7	
Beteiligungs- und sonstige Zinserträge	0,0		1,4	
Andere Zinsaufwendungen	0,0		0,0	
Zins- und Beteiligungsergebnis	0,0		1,4	
Ergebnis vor Körperschaftsteuer	3.497,9		4.740,1	
Värnarechaftetauar	169,2		181,0	
Körperschaftsteuer	103,2		101,0	
Jahresüberschuss	3.328,7		4.559,1	

Die Erfolgsrechnung für das Jahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 3.328,7.

Das gegenüber dem Vorjahr verringerte Ergebnis (T€ –1.230,4) resultiert vornehmlich aus

höheren Instandhaltungsaufwendungen (+T€ 1.325,2) bei verminderten Zinsaufwendungen (T€ 420,9).

Der Zinsaufwand belastet im Geschäftsjahr

2019 die Netto-Kaltmieten mit 4,4%, der Anteil des Kapitaldienstes insgesamt (ohne Darlehensrückführungen) liegt bei 17,6%.

Das Steuerergebnis umfasst für 2019 geleistete Vorauszahlungen auf Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag.

5. Prognosebericht

Auch in Zukunft wird sich die Genossenschaft auf ihre Kernaufgaben – die Bewirtschaftung des vorhandenen Wohnungsbestandes – konzentrieren. Unter diesen Aufgaben verstehen wir die nachhaltige und sukzessive Sanierung und Modernisierung unseres Wohnungsbestands.

Die Modernisierungen erfolgen stets unter Beachtung der aktuellen energetischen Vorgaben.

Weiterhin werden wir, wie schon in der Vergangenheit, energetische Fassadenmodernisierungen nicht als Mieterhöhung an unsere Mitglieder weitergeben. Die hierfür notwendigen Investitionen

in Verbindung mit der anhaltend hohen Nachfrage an Genossenschaftswohnungen sichern uns eine nachhaltige Vermietung unseres Wohnungsbestandes. Nennenswerte Leerstände, außer die modernisierungsbedingten, haben wir nicht zu verzeichnen.

Die im Jahr 2018 begonnen Bautätigkeiten, die Dachgeschossaufstockung in Mariendorf, stellt eine weitere Kernaufgabe unserer Tätigkeit dar. Ein solch komplexes Bauvorhaben muss zwingend überwacht und kontrolliert werden. Wir gehen davon aus, dass wir in Kürze die ersten Wohnungen unseren Mitgliedern anbieten können, da die ersten 4 Wohnungen bereits fertiggestellt sind.

Es ist geplant, dass 43 neue Wohnungen im ersten Bauabschnitt bis zum Spätherbst 2021 fertiggestellt werden. Anschließend werden voraussichtlich die Bauabschnitte zwei und drei folgen, so dass insgesamt circa 140 bis 150 neue Wohnungen geschaffen werden.

Für das neue Geschäftsjahr sowie im Prognosezeitraum 2021/2023 erwarten wir positive Jahresüberschüsse.

Kernkennziffern der geplanten Unternehmensentwicklung in T€

		2019	2020	2021	2022	2023
Umsatzerlöse ohne Betriebskostenumlagen	T€	14.126,1	14.181,0	14.541,1	14.615,6	14.690,2
Instandhaltungsaufwand	T€	5.719,1	6.300,0	4.580,0	4.680,0	4.780,0
Zinsaufwand	T€	618,1	548,6	490,4	500,0	450,0
Anteil Zinsaufwand an der Nettokaltmiete	%	4,4	3,9	3,4	3,4	3,1
Tilgung und Ablösung von Krediten	T€	5.253,1	1.306,7	3.709,2	5.830,4	4.694,8
Jahresüberschuss	T€	3.328,7	3.046,8	4.207,5	3.797,5	3.833,3

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

Die Kooperation mit dem Bezirksamt Neukölln hinsichtlich der Ausübung des Vorkaufsrechts (Eindämmung von Mietspekulationen) wird weiter fortgeführt. Auch im Jahr 2019 haben wir wieder zahlreiche Vorkaufsrechtsfälle geprüft. In einem Fall hatten wir auch konkret unser Kaufinteresse bekundet. Mit Ablauf der Frist unterzeichnete der neue Eigentümer die notwendige Abwendungsvereinbarung. Allerdings sind in vielen Fällen die attraktiven Immobilien bereits schon im Wege des Vorkaufsrechts an andere Käufer vergeben worden oder die Kaufpreise sind derart überteuert, dass der Kauf eines Hauses kaum wirtschaftlich realisierbar erscheint.

Risiko- und Chancenbericht

Risikomanagement

Zu den wesentlichen Bestandteilen der Unternehmensführung gehört das Risikomanagement. Die Genossenschaft hat ein umfassendes und effizientes Risikomanagement entwickelt, welches aus den folgenden wesentlichen Komponenten besteht:

- Kennziffernsystem zur Beurteilung einzelner Unternehmensbereiche und zur Ermittlung von Trends wie zum Beispiel Leerstand und Instandhaltungsstau,
- regelmäßig überarbeitete, mehrjährige Wirtschafts- und Finanzplanung mit
- Kontinuierlicher Soll-Ist Abweichungsanalyse zur Risiko-Früherkennung,
- Kontinuierliche Liquiditätsüberwachung (Ge-

- währleistung einer kontinuierlichen Zahlungsfähigkeit)
- Regelmäßige Berichtserstattung an den Aufsichtsrat

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

Unser Geschäftsfeld wird nach der Nachfrage von Wohnraum bestimmt, die wiederum von lokalen und globalen Faktoren beeinflusst wird.

Das anhaltende 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 gegebenenfalls umgesetzt.

Die Wohnungswirtschaft galt noch bis vor Kurzem mit ihren stabilen Mieteinnahmen und geringen Mietausfällen als risikoresistente Branche. Allerdings muss hier die zukünftige Entwicklung aufgrund der Corona-Krise abgewartet werden, wie stark die Weltwirtschaftskrise sich auf die Immobilienwirtschaft auswirkt.

Wir möchten in dieser angespannten Zeit unsere Mitglieder/Mieter und auch unsere Gewerbemieter unterstützen und haben einen Corona Hilfsfonds eingerichtet, der bei Bedarf Mietzahlungen erlässt.

Zukünftig sehen wir aufgrund unserer Geschäftstätigkeit, die Vermietung von Wohnraum an

unsere Mitglieder, trotz des beschlossenen Mietendeckels und der temporären Wirtschaftskrise keine größeren Risiken, da die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nach wie vor sehr hoch ist. Die Umsetzung der jetzigen gesetzlichen Regelungen des MietWohnG (=Mietdeckel) stellt definitiv für jedes Wohnungsunternehmen eine große Herausforderung dar.

Entgegen des aktuellen Trends der Wirtschaft bewerten wir die Situation hinsichtlich der Entwicklung der 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.

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

Chancen

Leider hat es die Politik in Berlin bisher versäumt die Rahmenbedingungen nachhaltig zu verbessern, um die Genossenschaften, insbesondere bei der Vergabe neuer Grundstücke, zu berücksichtigen.

Wir werden uns als Genossenschaft, wie schon in den Jahren zuvor, weiter in den politischen Gremien dafür einsetzen, dass die Genossenschaften einen größeren wohnungswirtschaftlichen Stellenwert erfahren und besser gefördert werden. Für uns als Genossenschaft ist es sehr schwer, neue und auch bezahlbare Flächen für den zwingend benötigten Bau von Wohnungen zu erwerben. Der Senat veräußert die zum Verkauf stehenden landeseigenen Grundstücke zumeist nicht zu marktgerechten Preisen, die uns erlauben würden, wirtschaftlich zu

handeln. Der Bau neuer Wohnungen durch Genossenschaften ist zwingend erforderlich, da die Genossenschaften nachweislich mit ihren sozial verträglichen Mieten (aktuelle Durchschnittsmiete der GWN = 5,21 €) zu einer Preisdämpfung auf dem Berliner Wohnungsmarkt beitragen.

Das gemeinsam mit der Energiegenossenschaft BürgerEnergie Berlin initiierte Mieterstromprojekt wurde Ende August 2019 fertiggestellt, so dass auf den Dächern der Wohnanlage Ossa- und Fuldastr. mit den installierten Photovoltaikmodulen die Bewohner der Wohnanlage und die Häuser der Genossenschaft mit Strom versorgt. Die installierte Anlage kann 1/3 des Strombedarfs der insgesamt 120 Wohneinheiten abdecken. Bereits jetzt nutzen rund 40 Mitglieder / Mieter den Strom der PV-Anlage. Aktuell prüfen wir in Kooperation mit Bürger Energie Berlin, ob wir noch auf anderen Dächern der Wohnhäuser unserer Genossenschaft Mieterstromprojekte realisieren können.

Im April 2019 hat die Wohnungsgenossenschaft ihr erstes rein elektromotorisiertes Auto angeschafft. Zukünftig werden die Firmenautos nach und nach durch elektrische oder hybride Fahrzeuge ersetzt. Bisher konnten die zwei Ladesäulen, welche wir bereits im Jahr 2018 beantragt haben, nicht von Stromnetz Berlin auf unserem Grundstück Elbestra-Be 7 realisiert werden. Wir gehen davon aus, dass die noch ausstehenden Arbeiten bis Ende Herbst 2020 ausgeführt werden.

Im Jahr 2019 haben wir den Grad der Digitalisierung schrittweise ausgebaut und unsere Arbeitsschritte insbesondere im Bereich der Vermietung durch den Einsatz von Immosolve, einer Vermietungssoftware, optimiert. Gleichzeitig haben wir in diesem Zusammenhang ein neues Mitgliederportal geschaffen, um unseren Service stetig zu verbessern. Auch zukünftig werden wir den Grad der Digitalisierung und die Optimierung von Arbeitsabläufen verbessern.

7. Gesamtaussage

Die Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG hat den erfolgreichen Kurs der vergangenen Jahre auch im Geschäftsjahr 2019 kontinuierlich fortgeführt.

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

In der Zukunft werden wir uns schwerpunktmä-Big auf unsere Kernkompetenzen fokussieren, um

unseren Mitgliedern zeitgemäß ausgestatteten und bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können.

Berlin, den 11.09.2020

Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG

Michael Saupe Sami Natal

Vorstand Vorstand

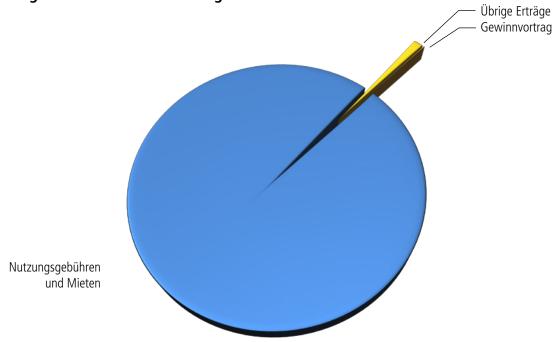
8. Unsere Genossenschaft auf einen Blick

		2000	2010	2015	2018	2019
Bilanzsumme	T€	69.764,3	90.456,4	81.106,0	75.084,7	73.286,6
Mieteinheiten (Wohnungen, Gewerbe, Garagen gewichtet)		3.372	4.021	4.017	4.012	4.012
Mitglieder		4.052	4.866	4.995	5.254	5.392
Geschäftsguthaben	T€	2.989,8	4.038,9	4.796,5	5.498,4	5.776,5
Rücklagen	T€	13.472,9	8.166,3	17.192,5	28.681,3	33.811,1
Umsätze aus der Hausbewirtschaftung	T€	12.724,9	18.204,3	19.733,6	20.498,0	20.541,9
Bau- und Instandhaltungsleistungen	T€	3.227,9	4.120,9	4.160,3	4.393,9	5.719,1
Bilanzgewinn	T€	310,2	549,7	844,6	1.968,8	185,5
Dividende		6%	6%	6%	6%	3%
Mitarbeiter (im Durchschnitt)		69	62	61	54	58

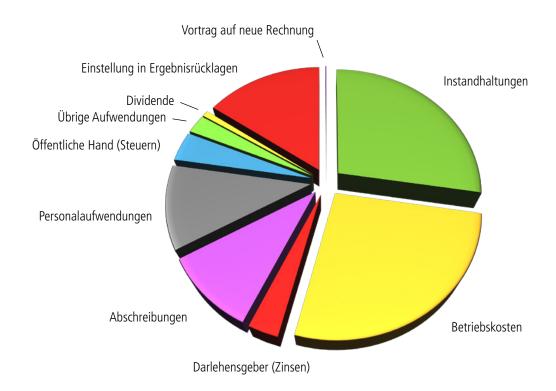
9. Entstehung und Verwendung der Unternehmensleistung

	2019			2019)
	T€	%		T€	%
Entstehung			Verwendung		
Nutzungsgebühren	20.541,9	98,7	Instandhaltungen	5.719,1	27,5
und Mieten			Betriebskosten	5.511,3	26,5
Übrige Erträge	241,1	1,2	Darlehensgeber (Zinsen)	618,1	3,0
			Abschreibungen	2.015,3	9,7
			Personalaufwendungen	2.249,2	10,8
			Öffentliche Hand (Steuern)	812,9	3,9
			Übrige Aufwendungen	528,3	2,5
			Dividende	165,0	0,8
			Einstellung in Ergebnisrücklagen	3.150,0	15,2
Gewinnvortrag	6,7	0,1	Vortrag auf neue Rechnung	20,5	0,1
	20.789,7	100,0		20.789,7	100,0

Entstehung der Unternehmensleistung



Verwendung der Unternehmensleistung



AKTIVA	Geschäft	Vorjahr	
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
		10,00	795,64
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	60.850.788,64		62.807.499,69
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	48.026,53		50.810,53
Technische Anlagen und Maschinen	10.687,61		6.797,49
Betriebs- und Geschäftsausstattung	85.159,96		120.311,39
Anlagen im Bau	2.957.076,17	63.951.738,91	449.943,94
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	1.560,00	1.560,00	1.560,00
Alluere Fillanzaniagen			
Anlagevermögen insgesamt		63.953.308,91	63.437.718,68
<u> </u>		63.953.308,91	63.437.718,68
Anlagevermögen insgesamt Umlaufvermögen Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	6.854.398,78	63.953.308,91	63.437.718,68
Anlagevermögen insgesamt Umlaufvermögen Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	6.854.398,78 37.918,60	63.953.308,91	
Anlagevermögen insgesamt Umlaufvermögen Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte Unfertige Leistungen			6.694.458,13
Anlagevermögen insgesamt Umlaufvermögen Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte Unfertige Leistungen Andere Vorräte Forderungen und sonstige			6.694.458,13
Anlagevermögen insgesamt Umlaufvermögen Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte Unfertige Leistungen Andere Vorräte Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	37.918,60		6.694.458,13 63.575,33
Umlaufvermögen Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte Unfertige Leistungen Andere Vorräte Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände Forderungen aus Vermietung	37.918,60 77.687,14	6.892.317,38	6.694.458,13 63.575,33 77.856,35
Umlaufvermögen Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte Unfertige Leistungen Andere Vorräte Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände Forderungen aus Vermietung Sonstige Vermögensgegenstände	37.918,60 77.687,14	6.892.317,38	6.694.458,13 63.575,33 77.856,35
Umlaufvermögen Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte Unfertige Leistungen Andere Vorräte Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände Forderungen aus Vermietung Sonstige Vermögensgegenstände Flüssige Mittel Kassenbestand, Postbankguthaben und	37.918,60 77.687,14	6.892.317,38	6.694.458,13 63.575,33 77.856,35 87.345,21

PASSIVA		Geschä	ftsjahr	Vorjahr
		€	€	€
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres		103.800,00		94.800,00
ausgeschiedenen Mitglieder				
der verbleibenden Mitglieder		5.776.536,00		5.498.385,71
aus gekündigten Anteilen		1.800,00	5.882.136,00	7.200,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsa				
(Vorjahr: Kapitalrücklage	€ 4.814,29)		406.114,14	396.264,14
			400.114,14	390.204,14
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		5.730.000,00		5.380.000,00
Davon für das Geschäftsjahr eingestellt:	€ 350.000,00			
(Vorjahr:	€ 460.000,00)	20 225 000 00		20 225 000 00
Bauerneuerungsrücklage		20.225.000,00		20.225.000,00
Davon für das Geschäftsjahr eingestellt:	€ 0,00			
(Vorjahr:	€ 2.600.000,00)	7 200 000 00	22 255 000 00	2 600 000 00
Andere Ergebnisrücklagen	6.2.650.000.00	7.300.000,00	33.255.000,00	2.680.000,00
Davon für das Geschäftsjahr eingestellt:	€ 2.650.000,00			
(Vorjahr:	€ 1.817.497,63)			
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag		6.719,41		9.653,23
Jahresüberschuss		3.328.736,30		4.559.138,87
Einstellung in Ergebnisrücklagen		3.000.000,00	225 455 74	2.277.497,63
			335.455,71	
Eigenkapital insgesamt			39.878.705,85	36.572.944,32
			,	,
Rückstellungen Steuerrückstellungen		0,00		0.00
Sonstige Rückstellungen		94.307,10	94.307,10	0,00 83.040,53
Solistige Ruckstellungen		94.307,10	94.307,10	63.040,33
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		22.732.239,54		27.801.750,40
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgeber	n	2.503.988,08		2.709.134,74
Erhaltene Anzahlungen		7.042.863,92		7.024.453,84
Verbindlichkeiten aus Vermietung		379.863,54		361.451,36
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		449.741,11		344.560,24
Sonstige Verbindlichkeiten		204.849,40	33.313.545,59	187.317,13
davon aus Steuern:	€ 20.285,59			
(Vorjahr:	€ 18.634,15)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	€ 1.197,65			
(Vorjahr:	€ 1.608,50)			
D'I			72 206 550 54	75 004 550 50
Bilanzsumme			73.286.558,54	75.084.652,56

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäft	tsjahr	Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.541.898,20		20.497.953,67
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	20.541.898,20	0,00
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		159.940,65	– 27.182,93
Sonstige betriebliche Erträge		81.203,99	292.985,08
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.237.126,14		9.832.838,99
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.397,13	11.238.523,27	583,10
Rohergebnis		9.544.519,57	10.930.333,73
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.875.915,06		1.775.578,09
b) Soziale Abgaben	373.333,69	2.249.248,75	345.973,23
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.015.270,38	2.021.826,08
Sonstige betriebliche Aufwendungen		520.260,83	364.774,84
Erträge aus anderen Finanzanlagen		39,00	39,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	1.319,43
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		618.103,78	1.039.003,82
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		4.141.674,83	5.384.536,10
Steuern vom Einkommen und Ertrag		169.221,95	180.977,84
Sonstige Steuern		643.716,58	644.419,39
Jahresüberschuss		3.328.736,30	4.559.138,87
Gewinnvortrag		6.719,41	9.653,23
Einstellung in Ergebnisrücklagen		3.000.000,00	2.277.497,63
DII .		225 477 54	2 224 224
Bilanzgewinn		335.455,71	2.291.294,47

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 2019 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes sowie der Satzung aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinnund 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 2018 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- beziehungsweise 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 beziehungsweise 50 Jahre begrenzt.

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

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

Technische Anlagen und Maschinen sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten über 150,00 Euro bis 1.000,00 Euro wurden bis einschließlich 2017 in einen Sammelposten eingestellt und 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. Die Auflösung des Postens erfolgt bis 2021.

Ab 2018 werden Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert über 250,00 Euro und bis 800,00 Euro sofort in voller Höhe abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 250,00 Euro werden direkt 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.

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 23, verwiesen.

Immaterielle Vermögensgegenstände

Zugänge sowie Abgänge gab es im Berichtsjahr nicht.

Sachanlagen

Im Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten gab es im Geschäftsjahr keine Zugänge und keine Abgänge.

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 zwei Waschmaschinen (T€ 4,6) sowie einer Wäschemangel (T€ 2,1). Abgegangen sind ein Trockner, eine Waschmaschine und ein Münzzähler (insgesamt T€ 8,4).

Der Zugang im Posten Betriebs- und Geschäftsausstattung entfällt auf den Erwerb eines Flüssigkeitssaugers (T€ 2,8), eines Laubsaugers (T€ 2,3), eines PC mit Monitors (T€ 1,6), von Büromöbeln (T€ 1,4) sowie geringwertigen Wirtschaftsgütern (T€ 8,4).

Die Abgänge betreffen mit T€ 8,4 Geringwertige Wirtschaftsgüter.

Finanzanlagen

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

Umlaufvermögen

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

	T€
Heizkosten	1.819,0
Aufzugskosten	134,3
andere Betriebskosten	4.901,0

Die Abrechnung erfolgt 2020.

Der Posten Sonstige Vermögensgegenstände enthält insbesondere T€ 84,3 Forderungen an Versicherungen.

Im Posten Flüssige Mittel sind T€ 129,0 Mietkautionen enthalten.

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

Rechnungsabgrenzungsposten

Rechnungsabgrenzungsposten sind nicht auszuweisen.

Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen enthalten u. a. T€ 35,0 für die Prüfung des Jahresabschlusses 2019, T€ 19,1 für nicht in Anspruch genommenen Urlaub, T€ 17,7 für die Erstellung des Jahresabschlusses 2019 sowie T€ 15,0 für Beiträge zur Berufsgenossenschaft.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entwickelten sich wie folgt:

	T€
Stand 01.01.2019	27.801,7
Zugang	0,0
Tilgung	1.665,0
Abgang	3.383,0
Zinsabgrenzung	21,5
Stand 31.12.2019	22.732,2

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

	T€
Stand 01.01.2019	2.709,1
Zugang	0,0
Tilgung	205,1
Stand 31.12.2019	2.504,0

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 Verbindlichkeitenspiegel, Seite 24, verwiesen.

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind enthalten:

	T€
Mieten u. Ä. (Wohnungen, Garagen, gewerbliche Räume)	14.126,1
abgerechnete Umlagen	6.415,8

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€ 39,4 Kostenerstattungen von Mietern, T€ 24,9 Erträge aus der Auflösung steuerlicher Wertberichtigungen auf Mietforderungen T€ 4,8 Zuschüsse für Energieeinsparmaßnahmen und e-mobility sowie T€ 2,2 Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

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

	T€
Betriebskosten	5.511,3
Instandhaltungskosten	5.719,1
Andere Aufwendungen	6,7

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen u. a. die Kosten für die EDV, Prüfungskosten, Raumkosten des Büros, Post- und Fernsprechgebühren sowie Bankspesen. Daneben sind Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von T€ 47,0 enthalten.

Die Sonstigen Steuern sind ganz überwiegend Grundsteuern.

4. Sonstige Angaben

Zum 31. Dezember 2019 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:

	Vollbeschäf- tigte	Teilzeitbe- schäftigte
Kaufmännische Angestellte	7	5
Technische Angestellte	3	0
Hauswarte, Regiebetrieb, Hausverwalter	27	16
Arbeitnehmer insgesamt	37	21
Auszubildender	1	

Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Mitgliederbestand am 1. Januar 2019	5.254
Zugang	266
Abgang	128
Mitgliederbestand am 31. Dezember 2019	5.392

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 278.150,83 (Vorjahr € 255.468,07) erhöht.

Es sind 19.271 Geschäftsanteile mit insgesamt € 5.781.300 gezeichnet. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Der Gesamtbetrag der Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr um € 278.100 erhöht.

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Sami Natal Michael Saupe

Aufsichtsrat

Rainer Burkard - Vorsitzender -- stellv. Vorsitzende -Gabriela Schelletter Schriftführer – Stefan Frese Wolfgang Behrendt Thomas Marheinecke Felix Dechert

Vertreterversammlung

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 11. Juni 2019 wurde über die Regularien für das Geschäftsjahr 2018 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 2020

Der Vorstand

Natal Saupe

Anlagenspiegel 2019

	Anschaffungs-/ bzw. Herstellungs- kosten	Zugänge	Abgänge	Anschaffungs-/ bzw. Herstellungs- kosten	Kumulierte Abschreibungen	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Abschrei- bungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
	01.01.2019	2019	2019	31.12.2019	01.01.2019	2019	2019	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
	Ψ	¥	÷	Ψ	€	¥	w	€	ŧ	€
Immaterielle Vermögens- gegenstände	47,778.74	00'0	00'0	47.877,74	47.082,10	785,64	00'0	47.867,74	10,00	795,64
Sachanlagen										
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	118.180.595,76	00'0	00'0	118.180.595,76	55.373.096,07	1.956.711,05	00'0	57.329.807,12	60.850.788,64	62.807.499,69
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	115.778,99	00'0	00'0	115.778,99	64.968,46	2.784,00	00'0	67.752,46	48.026,53	50.810,53
Technische Anlagen und Maschinen	50.164,29	6.727,13	8.351,12	48.540,30	43.366,80	2.837,01	8.351,12	37.852,69	10.687,61	6.797,49
Betriebs- und Geschäftsausstattung	420.703,39	17.001,25	8.818,31	428.886,33	300.392,00	52.152,68	8.818,31	343.726,37	85.159,96	120.311,39
Anlagen im Bau	449.943,94	2.507.132,23	00'0	2.957.076,17	00'0	00'0	00'0	00'0	2.957.076,17	449.943,94
	119.217.186,37	2.530.860,61	17.169,43	121.730.877,55	55.781.823,33	2.014.484,74	17.169,43	57.779.138,64	63.951.738,91	63.435.363,04
Finanzanlagen										
Andere Finanzanlagen	1.560,00	00'0	00'0	1.560,00	00'0	00'0	00'0	00'0	1.560,00	1.560,00
	1.560,00	00'0	00'0	1.560,00	00'0	00'0	00'0	00'0	1.560,00	1.560,00
Anlagevermögen insgesamt	119.266.624,11	2.530.860,61	17.169,43	121.780.315,29	55.828.905,43	2.015.270,38	17.169,43	57.827.006,38	63.953.308,91	63.437.718,68

V ERBINDLICHKEITENSPIEGEL

per 31. Dezember 2019

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

Verbindlichkeite	en		Restlaufzeit			Art der Siche-
	insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	davon gesichert	rung*)
	€	€	€	€	€	
Verbindlich- -keiten gegen-						
über Kredit- instituten	22.732.239,54 (27.801.750,40)	2.524.725,70 (5.082.792,66)	6.895.655,19 (6.808.721,26)	13.311.858,65 (15.910.236,48)	22.732.239,54 (27.801.750,40)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber ande- ren Kreditgebern	2.503.988,08 (2.709.134,74)	214.715,00 (204.518,14)	684.896,20 (2.504.616,60)	1.604.376,88 (0,00)	2.503.988,08 (2.709.134,74)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	7.042.863,92 (7.024.453,84)	7.042.863,92 (7.024.453,84)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	379.863,54 (361.451,36)	379.863,54 (361.451,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	449.741,11 (344.560,24)	449.741,11 (344.560,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Ver- bindlichkeiten	204.849,40 (187.317,13)	204.849,40 (187.317,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	33.313.545,59 (38.428.667,71)	10.816.758,67 (13.205.093,37)	7.580.551,39 (9.313.337,86)	14.916.235,53 (15.910.236,48)		

^{*)} 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 drei v. H. der am 1. Januar 2019 dividendenberechtigten Geschäfts-	
guthaben beträgt:	164.951,57 €
2. Vortrag auf neue Rechnung	170.504,14 €
Bilanzgewinn	335.455,71 €

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand im Geschäftsjahr 2019 über den Geschäftsverlauf und die Lage der Genossenschaft unterrichtet. In seinen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmä-Bigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Der Jahresabschluss und der Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2019 wurden vom Aufsichtsrat nach Kenntnisnahme gebilligt und angenommen.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung der Genossenschaft gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG) wurde für das Geschäftsjahr 2018 durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. durchgeführt.

Für die im Geschäftsjahr 2019 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeitern seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Berlin, im April 2020

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Burkard

Im Berichtsjahr 2019 erfuhren wir vom Ableben unserer Mitglieder:

Christian Jabusch Kurt Bastian **Bodo Nitsche** Kurt Baden Monika Janz Ingeborg Reimann Hassan Battal Hans-Jürgen Jenrich Peter Riedesel Frank Beese Lars Jüttner Michael Rosemeyer Ursula Berger Helga Kammler Ingolf Saaber Dorit Böhm Herbert Kammler Margot Schilling Manuela Färber Hannelore Knels Ronald Schüle Rene Frieß Wolfgang König Iris Schütze Dieter Schulze Jürgen Fröscher Josef Koza Lutz Giese Ursula Kröber Herbert Schrammböhmer Alexandra Hajji Ursula Lampert Irmgard Troschke Margarete Harris Brigitte Licht Ingeborg Wagemann Lutz Haucke Günther Littmann Erich Weiß Daniel Hirschfeld Erich Michalke Renate Wellenthin-Kaube Gerhard Wunderlich Thomas Hövels Ursula Mordziol Sabine Großmann Evelyn Mularski Juliane Zeßin Thomas Irschick Karl-Heinz Nitsch Beate Zörner

In stiller Trauer



