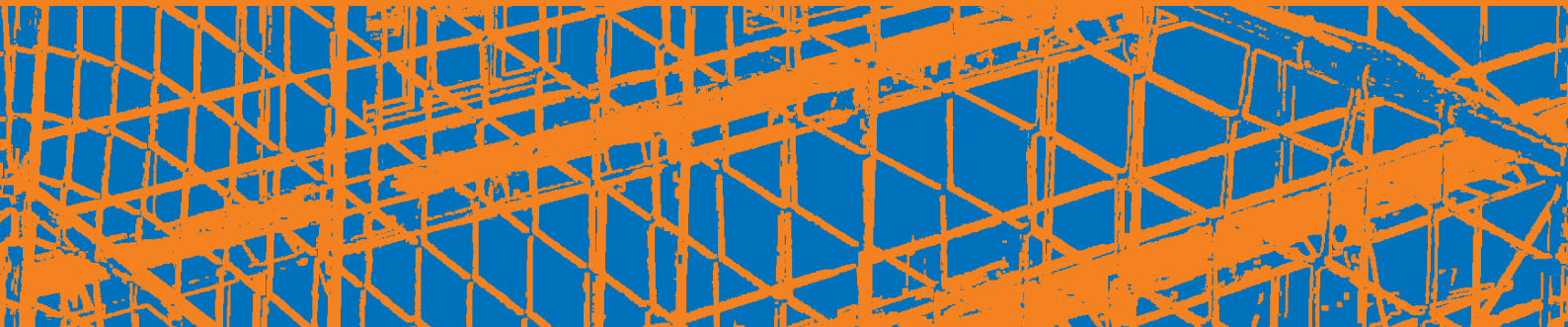


**wohnungsgenossenschaft
neukölln eG**

gegründet 1901

Bericht über das
Geschäftsjahr 2018



Lagebericht 2018	2
1. Grundlagen des Unternehmens	2
2. Wirtschaftsbericht	2
a) Deutschland	2
b) Berlin	3
3. Geschäftsverlauf der Genossenschaft	3
a) Instandhaltung	3
b) Finanzierungsmaßnahmen	5
c) Entwicklung im Personal- und Sozialbereich	5
d) Sonstiges	5
4. Lage der Genossenschaft	7
a) Vermögenslage	7
b) Finanzlage	8
c) Ertragslage	9
5. Prognosebericht	10
6. Risiko- und Chancenbericht	11
7. Gesamtaussage	13
8. Unsere Genossenschaft auf einen Blick	13
9. Entstehung und Verwendung der Unternehmensleistung	14
Bilanz zum 31. Dezember 2018	16
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018	18
Anhang des Jahresabschlusses 2018	19
1. Allgemeine Angaben	19
2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	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
Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes	24
Bericht des Aufsichtsrates	25

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Genossenschaft bewirtschaftete in 2018 fast unverändert 3.927 Wohneinheiten – davon 16 Einheiten in Eigennutzung –, 31 Gewerbeeinheiten sowie 543 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 verbleibenden 5.254 Mitgliedern gehört die Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG bereits zu den großen Berliner Genossenschaften.

2. Wirtschaftsbericht

a) Deutschland

Deutschlands Wirtschaft kann auch für das Jahr 2018 ein Wachstum verbuchen, wenn auch mit etwas schwächerer Tendenz. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zu 2017 um 1,5 Prozent und sinkt damit unter die Wachstumsrate des Vorjahres (2017: 2,2 %).

Die weiterhin gute konjunkturelle Entwicklung und die stetige Nachfrage nach Fachkräften sorgten auch 2018 für eine positive Arbeitsmarktentwicklung. Dadurch sank die Arbeitslosenquote 2018 auf durchschnittlich 5,2 Prozent und lag damit 0,5 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert (5,7 %).

Deutschland bleibt damit auf Kurs in Richtung Vollbeschäftigung.

Die EZB stützte mit der Weiterführung ihrer „Null-Prozent-Politik“ die Verstetigung der Inflationsrate. 2018 lag sie mit 1,9 Prozent knapp über

dem Niveau des Vorjahres (+1,8 %), blieb aber unter der von der EZB geplanten Zwei-Prozent-Marke. Hauptverantwortlich für den Anstieg der Jahresteuerrate waren insbesondere die gestiegenen Preise für Energie und Nahrungsmittel.

2019 dürfte aufgrund eines schwieriger werdenden außenwirtschaftlichen Umfeldes von einer weiteren Abschwächung der Hochkonjunktur geprägt sein.

Schlüsselbranche Wohnungswirtschaft weiter stabil

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft profitierte auch 2018 von der positiven konjunkturellen Entwicklung. Insbesondere die großen Ballungsräume konnten Zuzug und zunehmende Nachfrage nach Wohnraum verzeichnen. Daraus resultierten weiter abnehmende Leerstandzahlen und steigende Mieteinnahmen. 2018 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,6 Prozent über dem Vorjahreswert (2017: +1,6 %), allerdings unterhalb der allgemeinen Preisentwicklung.

Die positive konjunkturelle Entwicklung wirkt allerdings nicht flächendeckend. Zahlreiche ländliche Räume verzeichnen weiterhin eine negative Bevölkerungsentwicklung und sind mit den damit verbundenen Herausforderungen konfrontiert. Während in den Ballungszentren vor allem Wachstum und steigender Neubaubedarf vorherrschen, mühen sich viele ländliche Regionen mit einem sozialverträglichen Schrumpfungsprozess.

Sowohl in Wachstums- als auch Schrumpfungsräumen sieht sich die Wohnungswirtschaft allerdings mit angespannten Baukapazitäten und steigenden Baupreisen konfrontiert, sowie in den Ballungsräumen mit dem Fehlen von bezahlbarem Bauland.

b) Berlins Wirtschaft wächst robust

Trotz turbulenter weltpolitischer Rahmenbedingungen konnte die Berliner Wirtschaft auch 2018 ihr kräftiges Wachstum fortsetzen. Mit einem Plus von 2,3 Prozent (Zahlen für das 1. Halbjahr) ist die Wachstumsdynamik im Vergleich zu 2017 (+2,7 %) zwar leicht gesunken, lag aber trotzdem deutlich über dem Bundesdurchschnitt (+1,5 %). Impulsgeber waren insbesondere der Dienstleistungsbereich, das produzierende Gewerbe und die Nachfrage nach Bauleistungen.

Die durchschnittliche Preisentwicklung in Berlin nahm 2018 mit 2,0 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert (+1,7 %) abermals zu. Die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden verzeichneten dabei einen besonders drastischen Anstieg von 6,3 Prozent. Der Berliner Arbeitsmarkt zeigte sich auch im vergangenen Jahr dynamisch. Die Arbeitslosenquote nahm im Vergleich zum Vorjahr von 9,0 Prozent auf 7,6 Prozent ab, womit sie auch weiterhin über dem Bundesdurchschnitt bleibt.

Wohnraum weiter stark nachgefragt

Die Berliner Bevölkerung wächst weiter – allerdings langsamer als in den Vorjahren. Im ersten Halbjahr 2018 gewann die Bundeshauptstadt rund 12.000 Menschen dazu. Der starke Zuzug aus dem Ausland blieb aber auch 2018 ungebrochen.

Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ermittelte für 2018 eine Steigerung der Nettokaltmieten für Berlin um rund 2,5 Prozent. Damit lag die Entwicklung über dem Vorjahreswert (+1,9 %) und oberhalb der Inflationsrate.

Prognose: Berliner Expansion etwas abgebremst

2019 dürften sich bremsende Effekte, auch aufgrund des schwierigen internationalen Umfelds und des Fachkräftemangels, bremsend auf das Wirt-

schaftswachstum auswirken. Allerdings ist aufgrund nach wie vor zu geringer Neubauaktivitäten und wahrscheinlich weiter anhaltenden Zuzugs nicht mit einer Entspannung der Wohnungsmarktsituation zu rechnen.

3. Geschäftsverlauf der Genossenschaft

a) Instandhaltung

Bautätigkeiten in 2018

	T€
1. Leinestraße 17-17a / Schillerpromenade 20-22 / Okerstraße 34-34a: WDVS im Innenhof	310,0
2. Hackerstraße 6 / Bornstraße 9: Umbau Fernwärmedirekteinspeisung auf Fernwärme mit Wärmetauscher	25,6
3. Paul-Schneider-Straße / Gallwitzallee / Kameradenweg: Fortführung von Balkonsanierungen	20,0
4. Paul-Schneider-Straße / Gallwitzallee / Kameradenweg: Sanierung des Linoleumbelages in den Treppenhäusern	31,9
5. Lindauer Allee 67, 69, 71-75: Sanierung Treppenhäuser	19,0
6. Lindauer Allee 67, 69, 71-75 / Klamannstraße 7-13: Fortführung Wärmedämmung an den Giebelseiten	219,0
7. Elbestraße 15, 15A, 16 / Schandauer Straße 15-16: Teilweise Erneuerung der Trinkwasser- leitung im Keller	19,3
8. Tejastraße 5-15 ungerade: Erneuerung der Trinkwasserleitung im Keller	17,0
9. Attilastraße 117-119A: Sanierung der Dachfläche	12,9
10. Weigandufer 3, 3A, 4, 4A: Erneuerung der Trinkwasserleitung im Keller	26,3
11. Hildburghäuser Straße 9-15, 15 A; Luckeweg 19-29 ungerade: Entsorgung von Asbestabflussrohren	20,0

12.	Mariendorfer Weg 21: Entsorgung von Flexplatten und Asbestablassrohren	48,4
13.	Skarbinastraße 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62: Entsorgung von Flexplatten	16,6
14.	Beermannstraße 14: Sanierung der Fassade hofseitig	126,1
15.	Stuttgarter Straße 46-49 / Weserstraße 83-86: Fortführung der Fensterüberarbeitungen in den Wohnungen	81,8
16.	Finckensteinallee: Erneuerung der Elektroinstallation im Keller	27,2
17.	Finckensteinallee: Fortführung der Fenstersanierung in den Wohnungen	47,7
18.	Stuttgarter Straße 49: Neugestaltung der Hofanlage und Sanierung der Lichtschächte	110,5
19.	Stuttgarter Straße / Weserstraße: Fortführung der Fenstersanierung in den Wohnungen	93,7

Geplante Bautätigkeiten 2019

		T€
1.	Elbestraße 15, 15a, 16 / Schandauer Straße 15, 16: Sanierung Treppenhäuser	122,0
2.	Elbestraße 15, 15a, 16 / Schandauer Straße 15, 16: Sanierung des Linoleumbelages in den Treppenhäusern	30,0
3.	Donaustraße: Fassadenausbesserungen 2. Hof	90,0
4.	Melanchthonstraße 19 / Spenerstraße 14, 14a; Elbestraße 15, 15a, 16 / Schandauer Straße 15, 16; Otto-Suhr-Allee 110-112: Umbau Fernwärmedirekteinspeisung auf Fernwärme mit Wärmetauscher	100,0
5.	Mainzer Straße 45: Erweiterung der Fahrradabstellplätze	10,0

6.	Germaniapromenade / Ellricher Straße / Lauterberger Straße / Friedrichsbrunner Straße: Sanierung der Fassade/Balkone strassen- und hofseitig	1.300,0
7.	Paul-Schneider-Straße 22, 26: Fortsetzung der Sanierung des Linoleum- belages in den Treppenhäusern	30,0
8.	Kölner Damm 71-83 ungerade: Erneuerung der elektr. Steigeleitung	280,0
9.	Kölner Damm 71-83 ungerade: Sanierung der Hausflure	70,0
10.	Hildburghäuserstraße 9-13: Sanierung des Parkdeckes	245,0
11.	Mariendorfer Weg 21: Innenliegende Regenfallrohre sanieren	100,0
12.	Mariendorfer Weg 21: Umstellung von zentraler Gasheizung auf Fernwärme	10,0
13.	Skarbinastraße 48-62 ungerade: Heizungsstrang Absperrventile erneuern	95,0
14.	Skarbinastraße 48-62 ungerade: Erneuerung der Spielanlage auf dem Spielplatz	30,0
15.	Lindauer Allee 71 / 73: Sanierung der Laubengänge	150,0
16.	Westphalweg / Andlauer Weg / Prühßstraße: Sanierung / Erweiterung des elektrischen Hausanschlusses / Steigeleitung im Zuge des Dachausbaus	200,0
17.	Westphalweg / Andlauer Weg / Prühßstraße: Sanierung Trinkwasser-Grundleitung / Steigeleitung im Zuge des Dachausbaus	120,0
18.	Finckensteinallee: Fortführung der Fenstersanierung in den Wohnungen	50,0
19.	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.

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 insgesamt 23 Darlehensverbindlichkeiten ein. Diese valutieren zum 31.12.2018 mit T€ 27.801,8. Darin enthalten sind 6 passivierte Anwendungsdarlehen mit Restvaluten von T€ 919,1 sowie mit T€ 52,4 aufgelaufener Kapitaldienst. Diese werden ganz überwiegend mit festen Annuitäten getilgt.

Die insgesamt 2 Darlehen gegenüber der Allianz Lebensversicherung AG valutieren am 31.12.2018 mit T€ 2.709,1 und werden mit fixen Annuitäten getilgt.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden die Darlehen insgesamt mit T€ 1.983,4 planmäßig getilgt. Darüber hinaus erfolgten Sondertilgungen von insgesamt Mio € 13,4. Ein Kredit in Höhe von Mio € 7,5 wurde im Geschäftsjahr 2018 aufgenommen. Sämtliche Darlehen sind durch Grundpfandrechte gesichert.

Durch die fortlaufenden planmäßigen Tilgungen, aber nicht zuletzt auch bedingt durch die im Geschäftsjahr 2018 getätigten Darlehensrückführungen, haben sich unsere Zinsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr um T€ 658,3 verringert.

Für rund 19 % der Restvaluta zum 31.12.2018 läuft in den Jahren zwischen 2019 und 2021 die Zinsbindung aus. Diese Darlehen sollen mit Auslaufen der Zinsbindung zurückgezahlt werden. Liquiditätsrisiken erwarten wir hieraus nicht.

c) Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Zum 31.12.2018 beschäftigte unsere Genossenschaft neben 2 hauptamtlichen Vorständen 14 Mitarbeiter in der Verwaltung und 41 Mitarbeiter im laufenden Betriebsbereich. Im Sommer 2018 haben wir den frei gewordenen Ausbildungsplatz zum Immobilienkaufmann/-frau mit einer neuen jungen Auszubildenden besetzt, da der Auszubildende nach seiner erfolgreich bestandenen Prüfung eine neue Herausforderung gesucht hatte.

Gegenüber dem Jahr 2017 hat sich das Personal nur geringfügig verändert. Auch mittelfristig rechnen wir nicht mit über die normale Fluktuation hinausgehenden Veränderungen im Personalstand. Bei Bedarf würden wir das Personal nur punktuell verstärken.

Die Genossenschaft ist nicht Mitglied im Arbeitgeberverband, erhöhte die Gehälter jedoch zum 01.07.2018 in Anlehnung an den Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft um 2,2 %. Für die Fortbildung der Mitarbeiter wendete unsere Genossenschaft 2018 insgesamt T€ 4,2 auf.

d) Sonstiges

Wir betrachten es nach wie vor als unsere soziale Verantwortung Menschen aus Krisenregionen zu helfen, indem wir punktuell Wohnungen zur Verfügung stellen.

Seit Ende 2018 sind wir eine Kooperation mit Housing First eingegangen. Housing First hilft obdachlosen Menschen bei der Anmietung einer Wohnung. In Zusammenarbeit mit Housing First haben wir erfolgreich eine Wohnung an eine hilfebedürftige Person vermieten können, um die Obdachlosigkeit zu beenden.

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.

Es ermöglicht eine anonyme Kontaktaufnahme, den schrittweisen Wiederaufbau persönlicher Verbindung sowie die Vernetzung zu zahlreichen Angeboten für ältere Menschen in ihrem Umfeld und ihrer unmittelbaren Nachbarschaft.

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

Als traditionsreiches Neuköllner Unternehmen liegt uns unser Kiez mit seinen Bewohnern und

deren Kultur am Herzen, so dass wir auch weiterhin 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 zu Gute kommt. Dies bestärkt uns in unserem Handeln hier weiter diese Projekte zu unterstützen.

In Bezug auf den Bauabschnitt 16 der BAB 100 an der Beermannstraße prüfen wir aktuell inwiefern wir Ansprüche auf Verbesserung des Schallschutzes geltend machen können. Aufgrund der aktuellen Wohnungssituation in Berlin schätzen wir die Chance für eine Weiterführung der Autobahn als gering ein.

Das Dach wird ausgebaut: Baustelle in Mariendorf.



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	31.12.2018		31.12.2017	
	T€	%	T€	%
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	63.436,1	92,9	63.595,7	88,4
Finanzanlagen	1,6	0,1	1,6	0,1
Langfristiger Bereich insgesamt	63.437,7	93,0	63.597,3	88,5
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Unfertige Leistungen, Übrige Vorräte	63,6	0,1	31,8	0,1
Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände	165,2	0,2	190,8	0,3
Liquide Mittel	4.602,0	6,7	7.955,0	11,1
Mittel- und kurzfristiger Bereich insgesamt	4.830,8	7,0	8.177,6	11,5
Aktiva insgesamt	68.268,5	100,0	71.774,9	100,0

P A S S I V A	31.12.2018		31.12.2017	
	T€	%	T€	%
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	36.156,4	53,0	31.647,1	44,1
Fremdkapital	30.510,9	44,7	38.358,7	53,4
Langfristiger Bereich insgesamt	66.667,3	97,7	70.005,8	97,5
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	83,0	0,1	276,5	0,4
Verbindlichkeiten	1.203,6	1,8	1.190,8	1,7
Dividendenausschüttung	314,6	0,4	301,8	0,4
Mittel- und kurzfristiger Bereich insgesamt	1.601,2	2,3	1.769,1	2,5
Passiva insgesamt	68.268,5	100,0	71.774,9	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 Kauttionen mit den entsprechenden Bankguthaben saldiert.

Das Bilanzvolumen ist im Geschäftsjahr um T€ 3.545,3 gesunken. Hauptgrund hierfür sind die planmäßigen Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen (T€ 2.021,8) sowie der Rückgang der Liquidität, maßgeblich bedingt durch umfangreiche Darlehensrückführungen.

Der Vermögensaufbau zum 31.12.2018 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 31.12.2018 weist die Genossenschaft liquide Mittel von T€ 4.723,7 auf, von denen T€ 121,7 Mietkauttionen betreffen, welche nicht frei verfügbar sind. T€ 474,5 sind auf Festgeldkonten angelegt.

Die Verringerung der Liquiden Mittel zum Vorjahr (T€ 3.364,8) resultiert im Wesentlichen aus den umfangreichen Darlehensrückführungen.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2018 uneingeschränkt nachkommen.

Der 1. Bauabschnitt im Westphalweg.



c) Ertragslage

Die Erfolgsrechnung ergibt in zusammengefasster Form folgendes Bild:

	2018		2017	
	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	20.498,0	98,7	20.533,4	99,5
Bestandsveränderungen	-27,2	-0,1	-75,9	-0,4
Sonstige Erträge	293,0	1,4	177,1	0,9
Insgesamt	20.763,8	100,0	20.634,6	100,0
Betriebskosten und Grundsteuer	6.060,6	29,2	6.107,2	29,6
Instandhaltungsaufwand	4.393,9	21,2	3.340,5	16,2
Eigentumsmaßnahmen	0,6	0,1	9,3	0,1
Personalaufwendungen	2.121,6	10,2	2.070,0	10,0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	2.021,8	9,7	2.013,8	9,8
Zins- und ähnliche Aufwendungen	1.039,0	5,0	1.697,3	8,2
Sonstige Aufwendungen	387,6	1,9	451,7	2,2
Insgesamt	16.025,1	77,3	15.689,8	76,1
Betriebsergebnis	4.738,7		4.944,8	
Beteiligungs- und sonstige Zinserträge	1,4		2,0	
Andere Zinsaufwendungen	0,0		0,0	
Zins- und Beteiligungsergebnis	1,4		2,0	
Ergebnis vor Körperschaftsteuer	4.740,1		4.946,8	
Körperschaftsteuer	181,0		256,0	
Jahresüberschuss	4.559,1		4.690,8	

Die Erfolgsrechnung für das Jahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 4.559,1.

Das gegenüber dem Vorjahr leicht verringerte Ergebnis (T€ -131,7) resultiert vornehmlich aus hö-

heren Instandhaltungsaufwendungen (T€ +1.053,4) bei verminderten Zinsaufwendungen (T€ -658,3).

Der Zinsaufwand belastet im Geschäftsjahr 2018 die Netto-Kalmmieten mit 7,4 %, der Anteil

des Kapitaldienstes insgesamt (ohne Darlehensrückführungen) liegt bei 21,5%.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis wurde durch die Festgeldkonten erwirtschaftet.

Das Steuerergebnis umfasst für 2018 geleistete Vorauszahlungen auf Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag.

5. Prognosebericht

Auch in Zukunft wird sich die Genossenschaft auf Ihre Kernaufgaben die Bewirtschaftung des Bestandes 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 Genossen-

schaftswohnungen sichern uns eine nachhaltige Vermietung unseres Wohnungsbestandes. Nennenswerte Leerstände, außer die modernisierungsbedingten, haben wir nicht zu verzeichnen.

Des Weiteren wird eine weitere Kernaufgabe die Kontrolle und Betreuung der im Jahr 2018 begonnen Bautätigkeiten in Mariendorf darstellen, da auch wir als Genossenschaft uns aktiv an der Schaffung von neuem Wohnraum beteiligen möchten, um zur Verbesserung der Wohnungsmarktsituation in Berlin beizutragen.

Im Herbst 2018 wurde mit den Bautätigkeiten im ersten Bauabschnitt begonnen. Die Arbeiten an den ersten Dachgeschossen schreiten zügig voran. Die letzten Wohnungen des Projekts sollen dann Ende 2020 fertiggestellt werden. Sobald die ersten Wohnungen bezugsfertig sind, werden wir diese zur Vermietung im Mitgliederbereich anbieten.

Insgesamt sind drei Bauabschnitte (Block 44/45/46) geplant, so dass voraussichtlich insgesamt ca. 140 bis 150 neue Wohnungen geschaffen werden.

Kernkennziffern der geplanten Unternehmensentwicklung in T€

		2018	2019	2020	2021	2022	2023
Umsatzerlöse ohne Betriebskostenumlagen	T€	14.048,8	14.109,0	14.181,0	14.541,1	14.615,6	14.690,2
Instandhaltungsaufwand	T€	4.393,9	4.380,0	4.480,0	4.580,0	4.680,0	4.780,0
Zinsaufwand	T€	1.039,0	949,6	893,5	866,7	760,0	600,0
Anteil Zinsaufwand an der Nettokaltmiete	%	7,4	6,7	6,3	6,0	5,2	4,1
Tilgung und Ablösung von Krediten	T€	7.845,1	4.666,1	1.306,7	3.709,2	5.830,4	4.694,8
Liquide Mittel	T€	4.723,7	3.808,3	5.345,0	7.723,6	8.008,1	6.527,1
Jahresüberschuss	T€	4.559,1	4.662,3	4.618,4	4.742,8	4.769,9	4.869,8

Für das neue Geschäftsjahr sowie im Prognosezeitraum 2019/2023 erwarten wir positive Jahresüberschüsse. Auf Grundlage der Finanzplanung ist von einer gesicherten Liquidität auszugehen.

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 Mieterwechseln lässt korrespondierend auch steigende Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung erwarten.

Zur weiteren positiven Entwicklung der Genossenschaft soll die bereits initiierte Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Neukölln hinsichtlich der Ausübung des Vorkaufsrechts, um etwaige Mietspekulationen einzudämmen, fortgeführt werden. Bereits in zwei Fällen hatten wir unsere Kaufbereitschaft dem Bezirksamt Neukölln signalisiert. Kurz vor Ablauf der Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts wurde, buchstäblich in letzter Sekunde, in beiden Fällen von den neuen Eigentümern eine Abwendungsvereinbarung unterzeichnet, so dass die Genossenschaft diese zwei Häuser nicht erwerben konnte.

6. Risiko- und Chancenbericht

Risikomanagement

Zu den wesentlichen Bestandteilen der Unternehmensführung gehört das 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 wie zum Beispiel Leerstand und Instandhaltungstau,
- 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

Das größte wirtschaftliche Risiko für ein Wohnungsunternehmen ist der Leerstand von Wohnraum und den damit resultierenden rückläufigen Mieteinnahmen. Aktuell können wir dieses Risiko aufgrund der ungebremsten Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum vernachlässigen. Gleichzeitig wächst die Einwohnerzahl Berlins kontinuierlich, so dass mit einem Rückgang der Nachfrage kurz- und mittelfristig nicht zu rechnen ist.

Der nach wie vor sehr angespannte Wohnungsmarkt in den Hotspots Berlins treibt die Umgestaltung und auch die Verdrängung des angestammten Milieus weiterhin voran. Mit unseren moderaten Wohnungsmieten, die spürbar unter dem Gesamtdurchschnitt des Berliner Wohnungsmarktes liegen, möchten wir weiterhin unserer Verantwortung nachkommen und bezahlbaren Wohnraum an eine breite Bevölkerungsschicht vermieten.

Die Mietausfälle der Genossenschaft fallen erwartungsgemäß sehr gering aus. Wir gehen auch weiterhin davon aus, die Mietausfälle durch unser Forderungs- und Sozialmanagement auf ein Minimum zu reduzieren. In Einzelfällen gehen wir

auch Kooperationen mit Hilfsträgern ein, um unsere Mitgliedern zu helfen.

Zu den Marktrisiken zählt auch das Zinsänderungsrisiko. Das Wirtschaftsjahr 2018 war global betrachtet ein schwieriges Jahr. Die wirtschaftliche Stimmung schwankte stark aufgrund wirtschaftlicher Unsicherheitsfaktoren, der Zinspolitik sowie globalen Rezessionsängsten. Ein Anstieg der Zinsen am Kapitalmarkt hätte für die Genossenschaft höhere Zinsaufwendungen zur Folge. Regelmäßige Analysen ermöglichen die Kalkulation dieses Risikos. 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 ggf. umgesetzt.

Allgemein 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

Wir als Genossenschaft setzen uns schon seit Jahren in den politischen Gremien dafür ein, dass die Genossenschaften grundsätzlich besser gefördert werden und insbesondere bei der Grundstücksvergabe

von freien Flächen durch das Land Berlin berücksichtigt werden, was leider aktuell nicht der Fall ist. Für uns als Genossenschaft ist es sehr schwer neue und auch bezahlbare Flächen, für den zwingend benötigten Bau von Wohnungen, zu erwerben. Der Bau neuer Wohnungen durch Genossenschaften ist zwingend erforderlich, da die Genossenschaften nachweislich mit Ihren sozial verträglichen Mieten zu einer Preisdämpfung auf dem Berliner Wohnungsmarkt beitragen.

Wir werden den eingeschlagenen Weg zur nachhaltigen Reduzierung von klimaschädlichem CO₂ beibehalten und kontinuierlich ausbauen. Im Jahr 2018 haben wir das Projekt Mieterstrom, erzeugt durch Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Wohnanlage Ossastraße / Fuldastraße, mit unserem Partner BürgerEnergieBerlin eG weiter vorangetrieben, so dass die PV-Anlagen aller Voraussicht nach im zweiten Halbjahr 2019 in Betrieb genommen werden können. Ebenfalls werden wir nach und nach die Firmenautos durch umweltfreundlichere Elektro-/Hybridautos ersetzen. Für die hier notwendigen Voraussetzungen haben wir bereits im Jahr 2018 mit den Planungen für Elektroladesäulen begonnen. Darüber hinaus prüfen wir, inwiefern es möglich sein wird, auch in anderen Wohnanlage Elektroladesäulen zu installieren.

Der Prozess der Digitalisierung hält mehr und mehr Einzug in die tägliche Arbeit der Wohnungswirtschaft. Wir passen seit jeher unsere Geschäftsstrategie an das geschäftliche Umfeld an. In allen Bereichen haben wir den digitalen Wandel in Angriff genommen, um die Servicequalität für unsere Mitglieder stetig zu verbessern. Angefangen vom Internetauftritt über elektronische Verwaltungsprozesse bis hin zur Verbesserung der Kommunikationsabläufe sollen neue digitale Angebote für unsere Mitglieder geschaffen werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der Prozess der Digitalisierung noch lange nicht abgeschlossen ist.

7. Gesamtaussage

Die Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG hat den erfolgreichen Kurs der vergangenen Jahre auch im Geschäftsjahr 2018 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 29.04.2019

Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG

Sami Natal
Vorstand

Michael Saupe
Vorstand

8. Unsere Genossenschaft auf einen Blick

		2000	2010	2015	2017	2018
Bilanzsumme	T€	69.764,3	90.456,4	81.106,0	78.630,0	75.084,7
Mieteinheiten (Wohnungen, Gewerbe, Garagen gewichtet)		3.372	4.021	4.017	4.015	4.012
Mitglieder		4.052	4.866	4.995	5.154	5.254
Geschäftsguthaben	T€	2.989,8	4.038,9	4.796,5	5.242,9	5.498,4
Rücklagen	T€	13.472,9	8.166,3	17.192,5	23.794,6	28.681,3
Umsätze aus der Hausbewirtschaftung	T€	12.724,9	18.204,3	19.733,6	20.533,4	20.498,0
Bau- und Instandhaltungsleistungen	T€	3.227,9	4.120,9	4.160,3	3.340,5	4.393,9
Bilanzgewinn	T€	310,2	549,7	844,6	2.911,4	1.968,8
Dividende		6%	6%	6%	6%	6%
Mitarbeiter (im Durchschnitt)		69	62	61	59	54

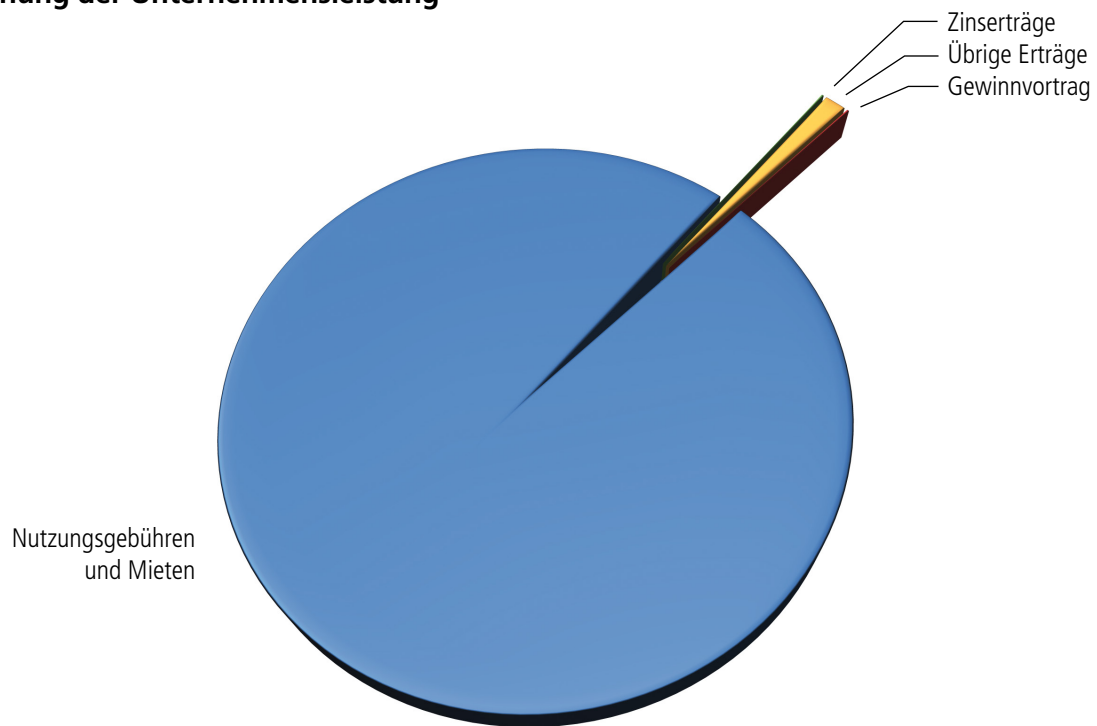
9. Entstehung und Verwendung der Unternehmensleistung

	2018			2018	
	T€	%		T€	%
Entstehung			Verwendung		
Nutzungsgebühren und Mieten	20.498,0	98,5	Instandhaltungen	4.393,9	21,2
Zinserträge u.Ä.	1,4	0,1	Betriebskosten	5.416,6	26,0
Übrige Erträge	265,8	1,3	Darlehensgeber (Zinsen)	1.039,0	5,0
			Abschreibungen	2.021,8	9,7
			Personalaufwendungen	2.121,6	10,2
			Öffentliche Hand (Steuern)	825,4	4,0
			Übrige Aufwendungen	387,8	1,9
			Dividende	314,6	1,5
Gewinnvortrag	9,7	0,1	Einstellung in Ergebnismrücklagen	4.247,5	20,4
			Vortrag auf neue Rechnung	6,7	0,1
	20.774,9	100,0		20.774,9	100,0

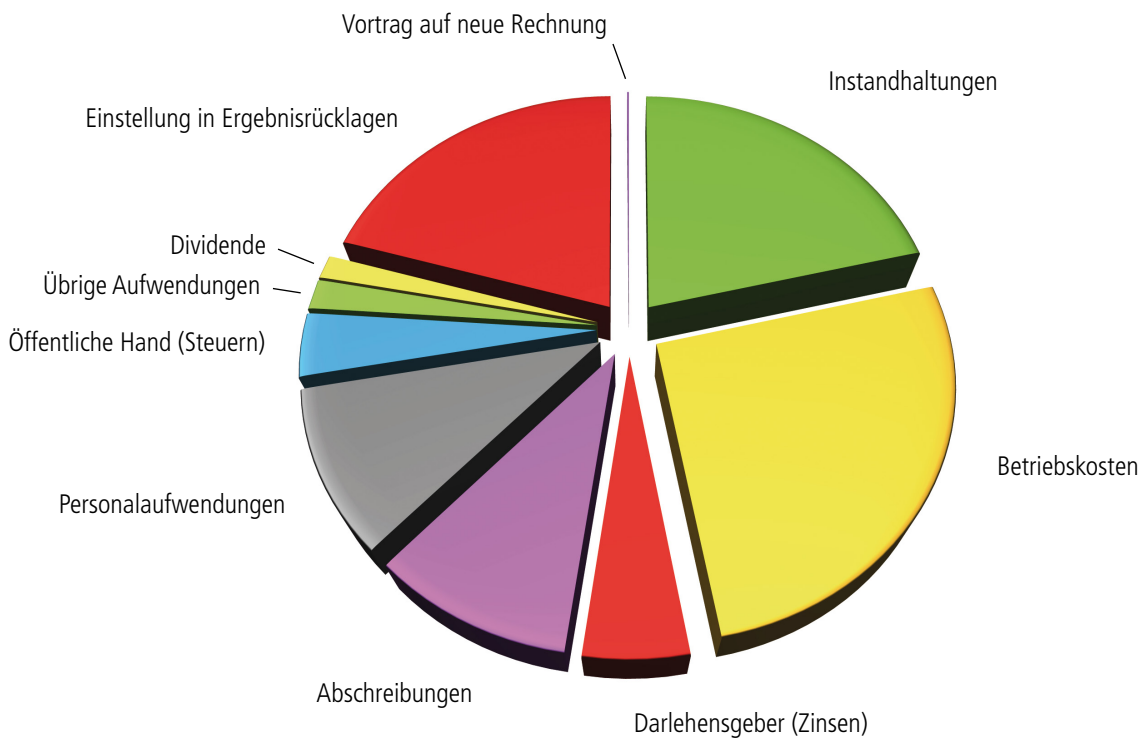
Verabschiedung unseres langjährigen Hauswartes Ulrich Puhlmann in den wohlverdienten Ruhestand.



Entstehung der Unternehmensleistung



Verwendung der Unternehmensleistung



AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
		795,64	2.684,58
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	62.807.499,69		63.402.224,38
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	50.810,53		53.594,53
Technische Anlagen und Maschinen	6.797,49		2.100,36
Betriebs- und Geschäftsausstattung	120.311,39		135.140,84
Anlagen im Bau	449.943,94	63.435.363,04	0,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	1.560,00	1.560,00	1.560,00
Anlagevermögen insgesamt		63.437.718,68	63.597.304,69
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	6.694.458,13		6.721.641,06
Andere Vorräte	63.575,33	6.758.033,46	31.752,19
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	77.856,35		78.294,22
Sonstige Vermögensgegenstände	87.345,21	165.201,56	112.532,53
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten		4.723.698,86	8.088.475,69
Umlaufvermögen insgesamt		11.646.933,88	15.032.695,69
Bilanzsumme		75.084.652,56	78.630.000,38

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	94.800,00		99.900,00
der verbleibenden Mitglieder	5.498.385,71		5.242.917,64
aus gekündigten Anteilen	7.200,00	5.600.385,71	1.500,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: (Vorjahr: € 1.982,36)	€ 4.814,29		
Kapitalrücklage		396.264,14	387.064,14
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.380.000,00		4.920.000,00
Davon für das Geschäftsjahr eingestellt: (Vorjahr: € 470.000,00)	€ 460.000,00		
Bauerneuerungsrücklage	20.225.000,00		17.625.000,00
Davon für das Geschäftsjahr eingestellt: (Vorjahr: € 1.875.000,00)	€ 2.600.000,00		
Andere Ergebnisrücklagen	2.680.000,00	28.285.000,00	862.502,37
Davon für das Geschäftsjahr eingestellt: (Vorjahr: € 0,00)	€ 1.817.497,63		
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	9.653,23		565.608,69
Jahresüberschuss	4.559.138,87		4.690.826,13
Einstellung in Ergebnisrücklagen	2.277.497,63		2.345.000,00
		2.291.294,47	
Eigenkapital insgesamt		36.572.944,32	32.050.318,97
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		183.564,09
Sonstige Rückstellungen	83.040,53	83.040,53	92.908,77
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.801.750,40		30.891.837,29
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.709.134,74		7.466.813,08
Erhaltene Anzahlungen	7.024.453,84		7.022.639,37
Verbindlichkeiten aus Vermietung	361.451,36		372.385,21
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	344.560,24		388.646,89
Sonstige Verbindlichkeiten	187.317,13	38.428.667,71	160.886,71
davon aus Steuern: (Vorjahr: € 17.192,64)	€ 18.634,15		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: (Vorjahr: € 1.589,93)	€ 1.608,50		
Bilanzsumme		75.084.652,56	78.630.000,38

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.497.953,67		20.533.406,08
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	20.497.953,67	0,00
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-27.182,93	-75.942,40
Sonstige betriebliche Erträge		292.985,08	177.112,17
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.832.838,99		8.821.369,62
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	583,10	9.833.422,09	9.282,16
Rohergebnis		10.930.333,73	11.803.924,07
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.775.578,09		1.733.699,84
b) Soziale Abgaben	345.973,23	2.121.551,32	336.305,66
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.021.826,08	2.013.777,89
Sonstige betriebliche Aufwendungen		364.774,84	433.111,52
Erträge aus anderen Finanzanlagen		39,00	39,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.319,43	1.924,69
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.039.003,82	1.697.259,53
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		5.384.536,10	5.591.733,32
Steuern vom Einkommen und Ertrag		180.977,84	255.985,17
Sonstige Steuern		644.419,39	644.922,02
Jahresüberschuss		4.559.138,87	4.690.826,13
Gewinnvortrag		9.653,23	565.608,69
Einstellung in Ergebnismrücklagen		2.277.497,63	2.345.000,00
Bilanzgewinn		2.291.294,47	2.911.434,82

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 2018 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 2017 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 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 beziehungsweise nach den steuerrechtlich zulässigen Sätzen abgeschrieben.

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten über 150,00 Euro bis 1.000,00 Euro wurden bisher 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. Ab 2018 werden diese in voller Höhe abgeschrieben. 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.

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 gab es im Berichtsjahr nicht. Als Abgang wird nicht mehr genutzte Virensoftware (T€ 1,2) gezeigt.

Sachanlagen

Zugänge ergaben sich im Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten durch den Kauf eines bisher durch Erbpachtvertrag genutzten Grundstücks in Berlin Charlottenburg.

Als Abgang wird der Verkauf von drei Einfamilienhäusern in Fredersdorf im Jahr 2018 gezeigt.

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€ 4,9) sowie einer Schleuder (T€ 0,7). Abgänge ergaben sich nicht.

Der Zugang im Posten Betriebs- und Geschäftsausstattung entfällt auf den Erwerb eines Aufsitzmähers (T€ 5,9), eines PKW (T€ 17,6), und EDV-Ausstattung (T€ 6,3) sowie geringwertigen Wirtschaftsgütern (T€ 6,2).

Die Abgänge betreffen mit T€ 6,3 Geringwertige Wirtschaftsgüter.

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	1.779,4
Aufzugskosten	135,7
andere Betriebskosten	4.779,4

Die Abrechnung erfolgt 2019.

Der Posten Sonstige Vermögensgegenstände enthält unter anderem T€ 82,9 Forderungen an Versicherungen sowie Forderungen an das Finanzamt in Höhe von T€ 0,4 aus vorausgezahlter Körperschaftsteuer.

Im Posten Flüssige Mittel sind T€ 123,6 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€ 25,0 für die Prüfung des Jahresabschlusses 2018, T€ 18,5 für die Erstellung des Jahresabschlusses

2018, T€ 17,0 für nicht in Anspruch genommenen Urlaub sowie T€ 15,0 für Beiträge zur Berufsgenossenschaft.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entwickelten sich wie folgt:

	T€
Stand 01.01.2018	30.891,8
Zugang	7.500,0
Tilgung	1.720,2
Abgang	8.867,4
Zinsabgrenzung	2,4
Stand 31.12.2018	27.801,8

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

	T€
Stand 01.01.2018	7.466,8
Zugang	0,0
Tilgung	263,2
Abgang	4.494,5
Stand 31.12.2018	2.709,1

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)	14.048,8
abgerechnete Umlagen	6.449,2

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€ 144,4 Zuschüsse der IBB für Energieeinsparmaßnahmen, T€ 59,1 Erträge aus dem Verkauf dreier Einfamilienhäuser in Fredersdorf, T€ 21,1 Kostenerstattungen von Mietern, T€ 19,8 Erträge aus der Auflösung steuerlicher Wertberichtigungen auf Mietforderungen sowie T€ 16,2 Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

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

	T€
Betriebskosten	5.416,6
Instandhaltungskosten	4.393,9
Andere Aufwendungen	22,4

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€ 43,8 enthalten.

Die Sonstigen Steuern sind ganz überwiegend Grundsteuern.

4. Sonstige Angaben

Zum 31. Dezember 2018 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	3	0
Hauswarte, Regiebetrieb, Hausverwalter	27	14
Arbeitnehmer insgesamt	37	18
Auszubildender	1	

Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Mitgliederbestand am 1. Januar 2018	5.154
Zugang	233
Abgang	133
Mitgliederbestand am 31. Dezember 2018	5.254

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 255.468,07 (Vorjahr € 213.224,55) erhöht.

Es sind 18.344 Geschäftsanteile mit insgesamt € 5.503.200 gezeichnet. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Der Gesamtbetrag der Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr um € 258.300 erhöht.

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Sami Natal
Michael Saupe

Aufsichtsrat

Rainer Burkard – Vorsitzender –
Gabriela Schelletter – stellv. Vorsitzende –
Stefan Frese – Schriftführer –
Wolfgang Behrendt
Alexander Eisen
Thomas Marheinecke

Vertreterversammlung

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 28. Juni 2018 wurde über die Regularien für das Geschäftsjahr 2017 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 2019

Der Vorstand

Natal Saupe

Anlagenspiegel 2018

	Anschaffungs-/ bzw. Herstellungskosten 01.01.2018 €	Zugänge 2018 €	Abgänge 2018 €	Anschaffungs-/ bzw. Herstellungskosten 31.12.2018 €	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2018 €	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres 2018 €	Abschrei- bungen auf Abgänge 2018 €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2018 €	Buchwert 31.12.2018 €	Buchwert 31.12.2017 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	49.058,01	0,00	1.180,27	47.877,74	46.373,43	1.888,94	1.180,27	47.082,10	795,64	2.684,58
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	116.942.669,34	1.821.395,51	583.469,09	118.180.595,76	53.540.444,96	1.965.255,03	132.603,92	55.373.096,07	62.807.499,69	63.402.224,38
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	115.778,99	0,00	0,00	115.778,99	62.184,46	2.784,00	0,00	64.968,46	50.810,53	53.594,53
Technische Anlagen und Maschinen	44.560,76	5.603,53	0,00	50.164,29	42.460,40	906,40	0,00	43.366,80	6.797,49	2.100,36
Betriebs- und Geschäftsausstattung	390.821,83	36.162,26	6.280,70	420.703,39	255.680,99	50.991,71	6.280,70	300.392,00	120.311,39	135.140,84
Anlagen im Bau	0,00	449.943,94	0,00	449.943,94	0,00	0,00	0,00	0,00	449.943,94	0,00
	117.493.830,92	2.313.105,24	589.749,79	119.217.186,37	53.900.770,81	2.019.937,14	138.884,62	55.781.823,33	63.435.363,04	63.593.060,11
Finanzanlagen										
Andere Finanzanlagen	1.560,00	0,00	0,00	1.560,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.560,00	1.560,00
	1.560,00	0,00	0,00	1.560,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.560,00	1.560,00
Anlagevermögen insgesamt	117.544.448,93	2.313.105,24	590.930,06	119.266.624,11	53.947.144,24	2.021.826,08	140.064,89	55.828.905,43	63.437.718,68	63.597.304,69

per 31. Dezember 2018

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	27.801.750,40 (30.891.837,29)	5.082.792,66 (3.158.867,30)	6.808.721,26 (10.104.005,56)	15.910.236,48 (17.628.964,43)	27.801.750,40 (30.891.837,29)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.709.134,74 (7.466.813,08)	204.518,14 (4.757.678,34)	2.504.616,60 (878.749,27)	0,00 (1.830.385,47)	2.709.134,74 (7.466.813,08)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	7.024.453,84 (7.022.639,37)	7.024.453,84 (7.022.639,37)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	361.451,36 (372.385,21)	361.451,36 (372.385,21)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	344.560,24 (388.646,89)	344.560,24 (388.646,89)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	187.317,13 (160.886,71)	187.317,13 (160.886,71)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	38.428.667,71 (46.303.208,55)	13.205.093,37 (15.861.103,82)	9.313.337,86 (10.982.754,83)	15.910.236,48 (19.459.349,90)	30.510.885,14 (38.358.650,37)	

*) 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 2018 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben beträgt:	314.575,06 €
2. Einstellung in die Ergebnisrücklagen	1.970.000,00 €
3. Vortrag auf neue Rechnung:	6.719,41 €
Bilanzgewinn	2.291.294,47 €

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand im Geschäftsjahr 2018 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 2018 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 2017 durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. durchgeführt.

Für die im Geschäftsjahr 2018 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeitern seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Berlin, im April 2019

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Burkard

Im Berichtsjahr 2018 erfuhren wir vom Ableben unserer Mitglieder:

Guenther Basche
Ursula Besser
Eleonora Billo
Nikolaos Chalkopios
Gheorghe Crisan
Wolfgang Fichte
Peter Gehres
Peter Hillar
Brigitte Kelm
Ursula Kley
Helga Kroos
Horst Krug
Horst Krumm
Helga Laube

Dietmar Lorenz
Jürgen Marode
Ellen Morgenstern
Christa Pfundt
Horst Platoszynski
Manuela Platzer
Michael Rabsch
Gertrud Rahner
Verena Renkwitz
Heinz Scherer
Helmut Schmidt
Ingrid Schwarz
Eugeniusz Sedzikowski
Jacek Skowronski

Wolfgang Sparberg
Klaus-Dieter Stieg
Anneliese Studniarski
Wolfgang Tolkendorf
Horst Tröster
Miron Wagemann
Georg Wasiela
Jörg Wittkopf
Horst Werner
Monika Wolff
Carola Wollschläger-Schaust
Karl-Heinz Vieweg

In stiller Trauer

