



**wohnungsgenossenschaft  
neukölln eG**

gegründet 1901

Bericht über das  
Geschäftsjahr 2020





<b>Lagebericht 2020 .....</b>	<b>2</b>
1. Grundlagen des Unternehmens.....	2
2. Strategie und Ziele .....	2
3. Wirtschaftsbericht .....	2
a) Deutschland .....	2
b) Berlin .....	2
c) Sonstiges .....	3
4. Geschäftsverlauf der Genossenschaft.....	6
a) Instandhaltung.....	6
b) Finanzierungsmaßnahmen.....	7
5. Lage der Genossenschaft.....	8
a) Vermögenslage .....	8
b) Finanzlage .....	9
c) Ertragslage.....	10
6. Prognosebericht .....	11
7. Risiko- und Chancenbericht.....	12
8. Gesamtaussage .....	13
9. Unsere Genossenschaft auf einen Blick.....	13
10. Entstehung und Verwendung der Unternehmensleistung.....	14
<b>Bilanz zum 31. Dezember 2020 .....</b>	<b>16</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 .....</b>	<b>18</b>
<b>Anhang des Jahresabschlusses 2020 .....</b>	<b>19</b>
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
<b>Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes .....</b>	<b>24</b>
<b>Bericht des Aufsichtsrates .....</b>	<b>25</b>

## 1. Grundlagen des Unternehmens

Die Genossenschaft bewirtschaftete im Jahr 2020 3.937 Wohneinheiten – davon 15 Einheiten in Eigennutzung –, 32 Gewerbeeinheiten sowie 544 Garagen und Stellplätze. Der Zuwachs bei den Wohneinheiten resultiert aus dem Dachgeschossausbau in Mariendorf.

Mit ihren verbleibenden 5.478 Mitgliedern gehört die Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG bereits zu den großen Berliner Genossenschaften.

## 2. Strategie und Ziele

Satzungsmäßiger Genossenschaftszweck ist die gute, sichere und sozial verantwortbare Versorgung der Mitglieder der Genossenschaft mit Wohnraum. Wir möchten unseren Bestand durch kontinuierliche Investitionen weiterhin zeitgemäß modernisieren und selbstverständlich die Bausubstanz erhalten.

Der begonnene Dachgeschossausbau in Mariendorf soll in diesem Jahr fertiggestellt werden, so dass insgesamt 43 neue Wohnungen geschaffen werden. Aktuell sind bereits 16 Dachgeschosswohnungen vermietet.

## 3. Wirtschaftsbericht

### a) Deutschland

#### Deutsche Wirtschaft durch Covid-19-Pandemie schwer getroffen

Aufgrund der Corona-Pandemie ist die deutsche Wirtschaft 2020 nach einer zehnjährigen Wachstumsphase in eine tiefe Rezession geraten. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 4,9 Prozent niedriger als im Vorjahr. Für 2021 wird zwar mit einer Erholung der Konjunktur gerechnet. Allerdings ist eine Prognose

angesichts der weltweiten Corona-bedingten Wirtschaftskrise und der Risiken weiterer Infektionswellen mit hohen Unsicherheiten behaftet.

Mit dem Wirtschaftsabschwung endete 2020 auch der 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes lag die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2020 1,1 Prozent niedriger als 2019. Dank verschiedener arbeitsmarktpolitischer Instrumente – insbesondere das angepasste Kurzarbeitergeld – nahm die Arbeitslosigkeit aber nur vergleichsweise moderat zu. Die Quote erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,9 Prozent auf 5,9 Prozent

#### Schlüsselbranche Wohnungswirtschaft weiter stabil

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft musste 2020 leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 Prozent ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1,0 Prozent gewachsen. Zurückzuführen ist dieser erste reale Rückgang seit sieben Jahren wohl vor allem auf Umsatzrückgänge in der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien.

Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft.

### b) Berlin

#### Wirtschaftseinbruch weniger tief als Bundesdurchschnitt

Die Wirtschaftsleistung der Hauptstadt ist 2020 von der Krise dreimal stärker betroffen als während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war in Berlin 2020 nach ersten Berechnungen 3,3 Prozent niedriger als im Vorjahr. Dies ist der erste Rückgang der Wirtschaftsleistung in Berlin seit 2012. Besonders betroffen waren die Dienstleistungsbereiche

(- 4,0 Prozent) und hierbei Handel, Verkehr und Gastgewerbe.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2020 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr in Berlin um 0,5 Prozent. Die Baupreise stiegen dagegen weiter deutlich: Der Neubau von Wohngebäuden verteuerte sich im Schnitt um 3,1 Prozent. Selbst im vierten Quartal stiegen die Baupreise in Berlin weiter.

Die Arbeitslosigkeit stieg in Berlin im Jahresdurchschnitt von 7,8 Prozent (2019) deutlich auf 9,7 Prozent.

#### Anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum trotz weniger Bevölkerungsdynamik

Die Stagnation im 1. und 3. Quartal 2020 sowie ein Bevölkerungsrückgang im 2. Quartal führten in Berlin zu einem leichten Rückgang der Einwohnerzahlen. Im Vorjahreszeitraum war die Bevölkerung noch um 11.700 Personen bzw. 0,3 Prozent gewachsen. Das Defizit entstand insbesondere durch den geringeren Zuzug aus dem Ausland. Da die deutsche Volkswirtschaft und auch Berlin-Brandenburg bisher deutlich besser durch die Krise kommen als beispielsweise südeuropäische Volkswirtschaften, dürfte bei einem Wiederanziehen der deutschen Wirtschaftsleistung mit einem erneuten deutlichen Anstieg der Einwanderung zu rechnen sein.

#### Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Zum 31.12.2020 beschäftigte unsere Genossenschaft durchschnittlich drei hauptamtliche Vorstände (ab 01.05.2020 Frau Dipl.-Ing. (FH) Svenja Kessler) und insgesamt 58 Mitarbeiter plus eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau.

Gegenüber dem Jahr 2019 ist die Personalstärke fast unverändert geblieben.

Herr Saupe schied zum 31.12.2020 als technischer Vorstand der Genossenschaft aus, um in den wohlverdienten Ruhestand zu gleiten.

An dieser Stelle möchten wir uns für das Enga-

gement sowie für die konstruktive Zusammenarbeit der letzten 12 Jahre bedanken. Er hat zusammen mit Herrn Natal jahrelang die Geschicke der Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG gelenkt und die Weiterentwicklung dieser vorangetrieben.

Seit Mai 2020 ist Frau Dipl.- Ing. (FH) Svenja Kessler neues Mitglied des Vorstands und ist insbesondere für den technischen Bereich verantwortlich.

Für die Fortbildung der Mitarbeiter wendete unsere Genossenschaft 2020 insgesamt T€ 3,3 auf.

#### c) Sonstiges

Die Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG hat nicht nur gegenüber Ihren Mitgliedern eine wirtschaftliche Verantwortung, insbesondere die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum, sondern kommt auch in verschiedenen Bereichen ihrer sozialen Verantwortung nach und hilft bedürftigen Personen. Unser tägliches Leben sowie auch unser wirtschaftliches Handeln wurde stark durch die Covid-19 Pandemie geprägt.

Im Jahr 2020 haben wir wieder, wie bereits in der Vergangenheit, Wohnungen an geflüchtete Menschen vermietet.

Aufgrund der Corona-Krise und den hierdurch erschwerten Bedingungen konnten wir keine Wohnung an eine obdachlose Person in Kooperation mit Housing First vermieten. Wir werden selbstverständlich auch in Zukunft die begonnene Kooperation mit Housing First weiter fortsetzen und sind uns sicher, dass wir schon bald wieder einer Person mit einer Genossenschaftswohnung einen neuen Start ins Leben ermöglichen können.

Während der gesamten Dauer der noch immer anhaltenden Corona-Pandemie haben wir unseren Mitgliedern und auch Mietern bestehende Mieterforderungen großzügig, weit über den Regelungen der Bundesregierung (bis 30.06.2020), bis zum 31.12.2020 gestundet und eine moderate Ratenzahlung angeboten, um die wirtschaftlichen Folgen abzufedern.





Balkonanbau in unserer Wohnanlage in Mariendorf

Für wirtschaftliche Härtefälle hat die Genossenschaft während der Corona-Krise für die Mitglieder, Mieter und den eigenen Gewerbemietern einen solidarischen Hilfsfond eingerichtet, um schnelle Hilfe zu leisten. Dieser wurde dankend von den Betroffenen in Anspruch genommen.

Seit mehr als 13 Jahren besteht nunmehr der durch den Vorstand ins Leben gerufene Förderfonds, welcher unbürokratisch soziale Projekte und Einrichtungen unterstützt, wie zum Beispiel Kindertagesstätten zur Eingliederung von behinderten Kindern, andere Kindertagesstätten, Schulen, ein Jugendhaus und mehrere Frauenprojekte. Bei einem der Frauenprojekte, das wir unterstützen, handelt es sich um den Verein ZUFF (= Zufluchtwohnungen für Frauen). Der Verein bietet Wohnungen mit insgesamt 31 Plätzen für Frauen aus Not- und Gewalt-situationen an.

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, die speziell eine hierfür eingerichtete Telefonhotline anbietet.

Aktuell werden wieder in unmittelbarer Nähe der Häuser Beermannstr. 14 – 18 Baumaßnahmen zur Fortführung des Autobahnabschnitts durchgeführt. Wir werden in Rücksprache mit dem von uns beauftragten Rechtsanwalt weitergehende Schallschutzmaßnahmen zugunsten unserer Häuser prüfen. Sobald uns die ausgewerteten Ergebnisse des Schallschutzgutachtens vorliegen, werden wir die Bewohner über eventuell zusätzliche Schallschutzmaßnahmen informieren.

Die Kooperation mit der Bezirksamt Neukölln hinsichtlich der Ausübung des Vorkaufsrechts wird weiter fortgeführt. Auch im Jahr 2020 und 2021 haben wir insgesamt über 30 Vorkaufsrechtsfälle geprüft. In den Vorkaufsverfahren Anzengruber Str. 28 hatten wir auch unser Kaufinteresse bekundet.

Mit Ablauf der Frist unterzeichnete der neue Eigentümer die notwendige Abwendungsvereinbarung. An dieser Stelle möchten wir anmerken, dass nicht immer alle Fälle zeitnah an uns übermittelt werden, so dass oft ein gewisser Zeitdruck mit der Prüfung verbunden ist. Die Prüfungen verursachen einen hohen Verwaltungsaufwand, wobei die entstanden Kosten immer zu Lasten der Genossenschaft gehen.

Die im Jahr 2019 entstandene Kooperation mit der Energiegenossenschaft „BürgerEnergie Berlin“, welche Photovoltaik-Anlagen installiert, wird auch zukünftig weiter fortgesetzt. Neben der bereits seit dem Jahr 2020 bestehenden Photovoltaik-Anlage in der Fuldastraße / Ossastraße, konnte im Frühling / Sommer 2021 eine weitere Photovoltaik-Anlage auf den Dächern der Objekte Spenerstraße / Melanchthonstraße fertiggestellt werden. Eine weitere Photovoltaik-Anlage in dem Objekt Mariendorfer Weg 21 befindet sich aktuell noch in der Umsetzung. Darüber hinaus werden weitere Objekte für die Installation von Photovoltaik-Anlagen geprüft.

Im April 2020 hat die Wohnungsgenossenschaft ihr zweites rein elektromotorisiertes und im Sommer 2021 ein neues Plugin-Hybrid Auto angeschafft. Zukünftig werden wir, wie bereits von uns angekündigt, auch die anderen Fahrzeuge nach und nach gegen Elektro- oder Plugin-Hybrid Fahrzeuge ersetzen.



#### 4. Geschäftsverlauf der Genossenschaft

##### a) Instandhaltung

##### Bautätigkeiten 2020

	T€
1. Isarstr. 10 / Boddinstr. 58 Umstellung auf Fernwärme	194,0
2. Hackerstr. 6 / Bornstr. 9 Sanierung Treppenhäuser	64,0
3. Germaniapromenade / Ellricher Str./ Lauterberger Str./ Friedrichsbrunner Str. Fortführung Sanierung der Fassade/Balkone	540,0
4. Ossastr. 36 und 36 A Erd- und Pflasterarbeiten	17,0
5. Otto-Suhr-Allee 110-112 Umstellung Fernwärme von direkt auf indirekt	40,0
6. Johannisthaler Chaussee 381, 381 A, 381 B Erneuerung der Steigeleitungen, Zentralisierung der Zähler Malerarbeiten Treppenhaus, neue Briefkästen	305,0
7. Johannisthaler Chaussee 383, 383 A – D / Kölner Damm 73 – 83 ungerade Erneuerung der Steigeleitungen, Zentralisierung der Zähler Malerarbeiten Treppenhaus, neue Briefkästen	807,0
8. Mariendorfer Weg 21 Innenliegende Regenfallrohre sanieren	48,0
9. Mariendorfer Weg 21 Umgestaltung der Außenanlage	184,0
10. Skarbinastr. 48 – 62 Erneuerung Warmwasseraufbereitung	68,0
11. Lindauer Allee 67 – 75 Fortführung Malerarbeiten Treppenhäuser	46,0
12. Lindauer Allee 67 – 75 Neugestaltung Müllplatz mit Einzäunung	38,0
13. Klamannstr. 7, 7 A, 7 B, 9, 9A, 9B, 11, 13, 15 Fortführung Malerarbeiten Treppenhäuser und Erneuerung Balkonabdichtungen	97,0
14. Paul-Schneider-Str. / Gallwitzallee / Kameradenweg Neuer Farbanstrich der Fassaden	917,0
15. Andlauer Weg / Westphalweg / Prühbstr. Fortführung Erneuerung Trinkwasserleitung	103,0
16. Beermannstr. 14 – 18 Erneuerung Warmwasserspeicher	20,0
17. Finckensteinallee / Kopernikusstr. / Potsdamer Str. Fortführung der Fenstersanierung in den Wohnungen	34,0

18. Stuttgarter Straße 46 – 49 / Weserstraße 83 – 86 Balkonsanierungen	27,0
19. Stuttgarter Straße 46 – 49 / Weserstraße 83 – 86 Fortführung der Fensterüberarbeitungen in den Wohnungen	53,0

##### Geplante Bautätigkeiten in 2021

	T€
1. Sonnenallee 91 / Elbestr. 1 Erneuerung Strangventile	24,0
2. Elbestr. 15, 15A, 16 / Schandauer Str. 15 – 16 Austausch Heizungsventile (Stränge)	55,0
3. Leykestr. 6 – 10 A Erneuerung der Steigeleitungen, Zentralisierung der Zähler, Sanierung der Treppenhäuser	466,0
4. Hackerstr. 6 / Bornstr. 9 Entfernung Betonboden Innenhöfe und Pflasterarbeiten	77,0
5. Germaniapromenade / Ellricher Str. / Lauterberger Str. / Friedrichsbrunner Str. Errichtung neuer Fahrradstellflächen	18,0
6. Fuldastr. 22, 23, 23A Sanierung Trink- und Warmwasseranlage und Austausch Heizungsventile (Stränge)	37,0
7. Johannisthaler Chaussee 383, 383 A – D / Kölner Damm 73 -83 ungerade Malerarbeiten Treppenhaus	24,0
8. Johannisthaler Chaussee 383, 383 A – D / Kölner Damm 73-83 ungerade Neugestaltung Gemeinschaftsfläche	25,0
9. Mariendorfer Weg 21 Sanierung Flachdach	810,0
10. Lindauer Allee 67 -75 Erneuerung / Sanierung Trocken- und Steigeleitungen	72,0
11. Klamannstr. 7, 7A, 7B, 9, 9A, 9B, 11, 13, 15 Fortführung Erneuerung Balkonabdichtungen	69,0
12. Finckensteinallee / Kopernikusstr. / Potsdamer Str. Erneuerung Spielplatz / Spielgeräte	14,0
13. Stuttgarter Straße 46 – 49 / Weserstraße 83 – 86 Fortführung der Fensterüberarbeitungen in den Wohnungen	49,0

Darüber hinaus erfolgt die Fortführung von Fassadenausbesserungen, Dachinstandhaltungen, Sanierung von Fußböden sowie Verkehrssicherungsarbeiten an den Außenanlagen und Baumbeständen. Weitere z.T. 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 20 Darlehensverbindlichkeiten ein. Diese valutieren zum 31.12.2020 mit T€ 23.539,2. Darin enthalten sind fünf passivierte Aufwendungsdarlehen mit Restvaluten von T€ 93,8 sowie mit T€ 30,4 aufgelaufener Kapitaldienst.

Diese werden ganz überwiegend mit festen Annuitäten getilgt.

Die insgesamt zwei Darlehen gegenüber der Allianz Lebensversicherung AG valutieren am 31.12.2020 mit T€ 2.289,3 und werden mit fixen Annuitäten getilgt.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden die Darlehen insgesamt mit T€ 1.882,5 planmäßig getilgt. Darüber hinaus erfolgte eine Sondertilgung in Höhe von T€ 825,2. Kreditaufnahmen erfolgten im Geschäftsjahr durch zwei Darlehen in Höhe von insgesamt T€ 3.300,0.

Sämtliche Darlehen sind durch Grundpfandrechte gesichert.

Durch die fortlaufenden planmäßigen Tilgungen haben sich die Zinsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr um T€ 49,1 reduziert.

Für circa 52 % der Restvaluta zum 31.12.2020 läuft in den Jahren zwischen 2021 und 2023 die Zinsbindung aus. Liquiditätsrisiken erwarten wir daraus nicht.



Insektenhotel



Neuangelegte Wildblumenwiesen in mehreren Wohnanlagen



## 5. Lage der Genossenschaft

### a) Vermögens- und Kapitalstruktur

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

A K T I V A	31.12.2020		31.12.2019	
	T€	%	T€	%
<b>Langfristiger Bereich</b>				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	66.338,1	95,7	63.951,7	96,3
Finanzanlagen	1,6	0,1	1,6	0,1
<b>Langfristiger Bereich insgesamt</b>	<b>66.339,7</b>	<b>95,8</b>	<b>63.953,3</b>	<b>96,4</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>				
Unfertige Leistungen, Übrige Vorräte	51,1	0,1	37,9	0,1
Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände	290,1	0,4	179,5	0,3
Liquide Mittel	2.543,0	3,7	2.132,5	3,2
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich insgesamt</b>	<b>2.884,2</b>	<b>4,2</b>	<b>2.349,9</b>	<b>3,6</b>
<b>Aktiva insgesamt</b>	<b>69.223,9</b>	<b>100,0</b>	<b>66.303,2</b>	<b>100,0</b>

P A S S I V A	31.12.2020		31.12.2019	
	T€	%	T€	%
<b>Langfristiger Bereich</b>				
Eigenkapital	41.045,6	59,3	39.608,2	59,9
Fremdkapital	25.827,9	37,3	22.496,8	33,9
<b>Langfristiger Bereich insgesamt</b>	<b>66.873,5</b>	<b>96,6</b>	<b>62.105,0</b>	<b>93,8</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>				
Rückstellungen	97,2	0,1	94,3	0,1
Verbindlichkeiten	1.906,6	2,8	3.938,9	5,9
Dividendenausschüttung	346,6	0,5	165,0	0,2
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich insgesamt</b>	<b>2.350,4</b>	<b>3,4</b>	<b>4.198,2</b>	<b>6,2</b>
<b>Passiva insgesamt</b>	<b>69.223,9</b>	<b>100,0</b>	<b>66.303,2</b>	<b>100,0</b>

Vorstehend sind der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft in verkürzter und zusammengefasster Form dargestellt. Die unfertigen Leistungen wurden mit den erhaltenen Anzahlungen für noch nicht abgerechnete Umlagen und die Verbindlichkeiten aus Kauttionen mit den entsprechenden Bankguthaben saldiert.

Das Bilanzvolumen ist im Geschäftsjahr um T€ 3.006,8 gestiegen. Hauptgrund hierfür sind die Zugänge im Anlagevermögen bei den Grundstücken mit Wohnbauten und den Anlagen im Bau (T€ 4.401,2), sowie im Saldo einem Zuwachs der Liquidität (T€ 409,7), bedingt durch Darlehensaufnahmen und -rückzahlungen.

Dem stehen planmäßigen Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen (T€ 2.035,2) gegenüber.

Der Vermögensaufbau zum 31.12.2020 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 31.12.2020 weist die Genossenschaft liquide Mittel von T€ 2.671,2 auf, von denen T€ 128,2 Mietkauttionen betreffen, welche nicht frei verfügbar sind.

Die Erhöhung der liquiden Mittel zum Vorjahr (T€ 409,7) resultiert vornehmlich aus der Aufnahme zweier Darlehen in Höhe von insgesamt T€ 3.300,0, dem Darlehensrückzahlungen (T€ 825,2) sowie planmäßige Tilgungen von insgesamt T€ 1.882,5 gegenüberstehen.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2020 uneingeschränkt nachkommen.



Unsere Photovoltaikanlage in der Spenerstraße/Melanchthonstraße

### c) Ertragslage

Die Erfolgsrechnung ergibt in zusammengefasster Form folgendes Bild:

	2020		2019	
	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	20.923,3	99,1	20.541,9	98,8
Bestandsveränderung	86,9	0,4	159,9	0,8
Sonstige Erträge	100,6	0,5	81,2	0,4
<b>Insgesamt</b>	<b>21.110,8</b>	<b>100,0</b>	<b>20.783,0</b>	<b>100,0</b>
Betriebskosten und Grundsteuer	6.234,2	29,5	6.154,6	29,6
Instandhaltungsaufwand	7.571,2	35,9	5.719,1	27,5
Eigentumsmaßnahmen	4,8	0,1	1,4	0,1
Personalaufwendungen	2.483,8	11,8	2.249,2	10,8
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	2.035,2	9,6	2.015,3	9,7
Zins- und ähnliche Aufwendungen	569,0	2,7	618,1	3,0
Sonstige Aufwendungen	401,1	1,9	527,4	2,5
<b>Insgesamt</b>	<b>19.299,3</b>	<b>91,5</b>	<b>17.285,1</b>	<b>83,2</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.811,5</b>		<b>3.497,9</b>	
Beteiligungs- und sonstige Zinserträge	0,0		0,0	
Andere Zinsaufwendungen	0,0		0,0	
<b>Zins- und Beteiligungsergebnis</b>	<b>0,0</b>		<b>0,0</b>	
<b>Ergebnis vor Körperschaftsteuer</b>	<b>1.811,5</b>		<b>3.497,9</b>	
Körperschaftsteuer	168,8		169,2	
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.642,7</b>		<b>3.328,7</b>	

Die Erfolgsrechnung für das Jahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.642,7.

Das gegenüber dem Vorjahr verringerte Ergebnis (T€ -1.686,0) resultiert vornehmlich aus höheren Instandhaltungsaufwendungen (+T€ 1.852,1) bei verminderten Zins- und Sonstigen Aufwendungen (T€ 175,4).

Der Zinsaufwand belastet im Geschäftsjahr 2020 die Netto-Kalmmieten mit 4,0%, der Anteil des Kapitaldienstes insgesamt (ohne Darlehensrückführungen) liegt bei 17,2%.

Das Steuerergebnis umfasst für 2020 geleistete Vorauszahlungen auf Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag.

### 6. Prognosebericht

Mit dem Wegfall des Gesetzes zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin („Berliner Miendeckel“) gehen wir davon aus, dass die Erlöse aus der Vermietung in den nächsten Wirtschaftsjahren leicht steigen werden. Die Steigerungen resultieren zum einen aus der Anpassung der Miethöhe bei den Neuvermietungen sowie aus den neu geschaffenen Dachgeschosswohnungen.

Für das Jahr 2021 und 2022 sind vorläufig keine Mieterhöhungen der Bestandsmieten nach § 558 BGB geplant. Die Investitionen in die Instandhaltung und Instandsetzung unserer Bestände werden in den nächsten Jahren voraussichtlich ähnlich hoch ausfallen, insbesondere wenn die Rohstoffpreise weiter steigen sollten. Nichtsdestotrotz werden wir weiterhin eine hohe Summe in diesen Bereich investieren, um den Werterhalt des Bestandes zu sichern.

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. Zusätzlich prüfen wir, inwiefern wir Zuschüsse für unsere energetischen Sanierungen in Anspruch nehmen können.

Unser Bauvorhaben die Aufstockung der Dachgeschosse in Mariendorf geht stetig voran. Aktuell sind 14 Dachgeschosswohnungen (Stand 23.09.2021) vermietet. Weitere 12 Wohnungen sind fertiggestellt und werden nun zur Vermietung angeboten. Wir gehen davon aus, dass alle 43 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von ca. 2.900 m<sup>2</sup> (davon 23 x 2-Zimmerwohnungen, 12 x 3-Zimmerwohnungen und 8 x 4-Zimmerwohnungen) bis Ende 2021 fertiggestellt werden und vermietet sind. Die Realisierung und Planung für einen eventuellen Dachgeschossausbau im Nachbarblock (Wohnanlage 45) in Mariendorf laufen an. Allerdings wird über die Fortführung des Dachgeschossausbaus des Nachbarblocks erst nach Beendigung des jetzigen Dachgeschossausbaus entschieden, da dieses Bauvorhaben im Anschluss analysiert und bewertet werden muss.

Die Mehrausgaben hinsichtlich der Instandsetzung und Instandhaltung sowie die Kosten für

### Kernkennziffern der geplanten Unternehmensentwicklung

		2020	2021	2022	2023	2024
Umsatzerlöse ohne Betriebskostenumlagen	T€	14.212,8	14.713,8	15.007,4	15.042,4	15.157,8
Instandhaltungsaufwand	T€	7.571,2	7.357,0	8.032,0	6.017,0	6.827,0
Zinsaufwand	T€	569,0	440,5	400,0	400,0	400,0
Anteil Zinsaufwand an der Nettokaltmiete	%	4,0	3,0	2,7	2,7	2,6
Tilgung und Ablösung von Krediten	T€	2.707,7	1.300,0	1.300,0	1.300,0	1.300,0
Liquide Mittel	T€	2.671,2	2.183,8	2.354,7	4.622,5	1.111,0
Jahresüberschuss	T€	1.642,7	2.031,7	1.435,9	3.252,8	2.523,5

die Fortführung des Dachgeschossausbaus werden durch Eigen- sowie Fremdmittel finanziert.

Für das neue Geschäftsjahr sowie im Prognosezeitraum 2021 bis 2024 können Jahresüberschüsse erwartet werden. Auf Grundlage der Finanzplanung ist von einer gesicherten Liquidität auszugehen.

## 7. Risiko- und Chancenbericht

### Risikomanagement

Unser Geschäftsfeld wird nach der Nachfrage von Wohnraum bestimmt, die wiederum von lokalen und globalen Faktoren beeinflusst wird. Demnach ist die Genossenschaft den branchenüblichen Risiken ausgesetzt.

Zur Früherkennung von Risiken, Tendenzen und Entwicklungen hat die Genossenschaft Instrumente eingeführt, die geeignet sind.

Zu den wesentlichen Bestandteilen der Unternehmensführung gehört das Risikomanagement, welches aus folgenden Komponenten besteht:

- Kennziffersystem zur Beurteilung einzelner Unternehmensbereiche wie zum Beispiel Leerstand und Instandhaltungsausgaben
- regelmäßig überarbeitete, mehrjährige Wirtschafts- und Finanzplanung mit,
- Kontinuierlicher Soll-Ist Abweichungsanalyse zur Risiko-Früherkennung,
- Kontinuierliche Liquiditätsüberwachung (Gewährleistung einer kontinuierlichen Zahlungsfähigkeit)
- Regelmäßige Berichtserstattung an den Aufsichtsrat

### Risiko

Trotz der aktuell globalen Covid-19 Pandemie ist die Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnraum auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt weiterhin ungebremst hoch, so dass wir nach wie vor keine großen Risiken für unser Geschäftsfeld der Vermietung von bezahlbaren Wohnungen erkennen können.

Ein strittiges Thema war das zum 23.02.2020 eingeführte Berliner-Mietendeckelgesetz zur Begrenzung der Mieten. Deshalb, aber auch wegen des seit Jahren aufgebauten deutlichen Nachfrageüberhangs, ist die Lage auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt momentan weiterhin angespannt. Nun hat das Bundesverfassungsgericht den Berliner Mietendeckel am 15. April 2021 als verfassungswidrig verworfen.

Grundsätzlich hatte die Einführung des Mietendeckels für die Jahre 2020 und 2021 keinen relevanten Einfluss auf die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft. Für das Jahr 2020 sind der Genossenschaft Einnahmen in Höhe von 1.157,81 € und für das Jahr 2021 Einnahmen in Höhe von 6.200,79 € entgangen.

### Chancen

Die guten betriebswirtschaftlichen Kennzahlen sowie das noch immer anhaltende günstige Zinsniveau auf den Finanzkapitalmärkten wirken sich positiv auf die Kreditkonditionen der Genossenschaft aus, welches wir auch bei den in den kommenden Jahren anstehenden Prolongationen nutzen werden. 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. Seit weit mehr als 100 Jahren prägen Wohnungsgenossenschaften die Wohnungsmärkte in Deutschland und leisten somit einen

wichtigen Beitrag zur Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums sowie zur Bildung stabiler Nachbarschaften. Die Bundesregierung setzt sich in der Theorie für die Förderungen des genossenschaftlichen Wohnens ein. In der Praxis sieht die Realität anders aus. Aus unserer Sicht besteht hier ein großer Nachholbedarf. Wir werden die Politik weiter auffordern dringend eine bessere Förderung der Genossenschaften zu gestalten. Speziell der Erwerb von landeseigenen Grundstücken gestaltet sich schwer, da diese zu übersteuerten Preisen angeboten werden.

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 noch immer erforderlich, da die Genossenschaften nachweislich mit Ihren sozial verträglichen Mieten (aktuelle Durchschnittsmiete unserer Genossenschaft = Nettokalt 5,24 €/m<sup>2</sup>) zu einer Preisdämpfung auf dem Berliner Wohnungsmarkt beitragen.

## 8. Gesamtaussage

Die Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG hat den erfolgreichen Kurs der vergangenen Jahre auch im Geschäftsjahr 2020 kontinuierlich fortgeführt.

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

Berlin, den 11.09.2021

Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG

Sami Natal  
Vorstand

Svenja Kessler  
Vorstand

## 9. Unsere Genossenschaft auf einen Blick

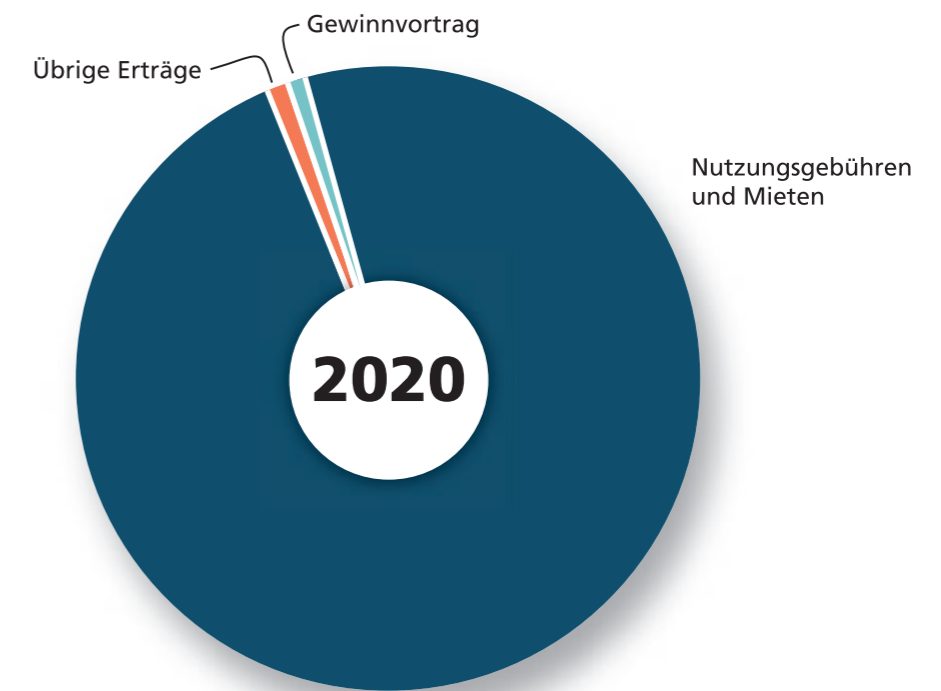
	2000	2010	2015	2019	2020
Bilanzsumme	T€ 69.764,3	90.456,4	81.106,0	73.286,6	76.293,4
Mieteinheiten (Wohnungen, Gewerbe, Garagen gewichtet)	3.372	4.021	4.017	4.012	4.037
Mitglieder	T€ 4.052	4.866	4.995	5.392	5.478
Geschäftsguthaben	T€ 2.989,8	4.038,9	4.796,5	5.776,5	5.909,5
Rücklagen	T€ 13.472,9	8.166,3	17.192,5	33.811,1	33.869,5
Umsätze aus der Hausbewirtschaftung	T€ 12.724,9	18.204,3	19.733,6	20.541,9	20.923,3
Bau- und Instandhaltungsleistungen	T€ 3.227,9	4.120,9	4.160,3	5.719,1	7.571,2
Bilanzgewinn	T€ 310,2	549,7	844,6	185,5	1.613,2
Dividende	6%	6%	6%	3%	6%
Mitarbeiter (im Durchschnitt)	69	62	61	58	58



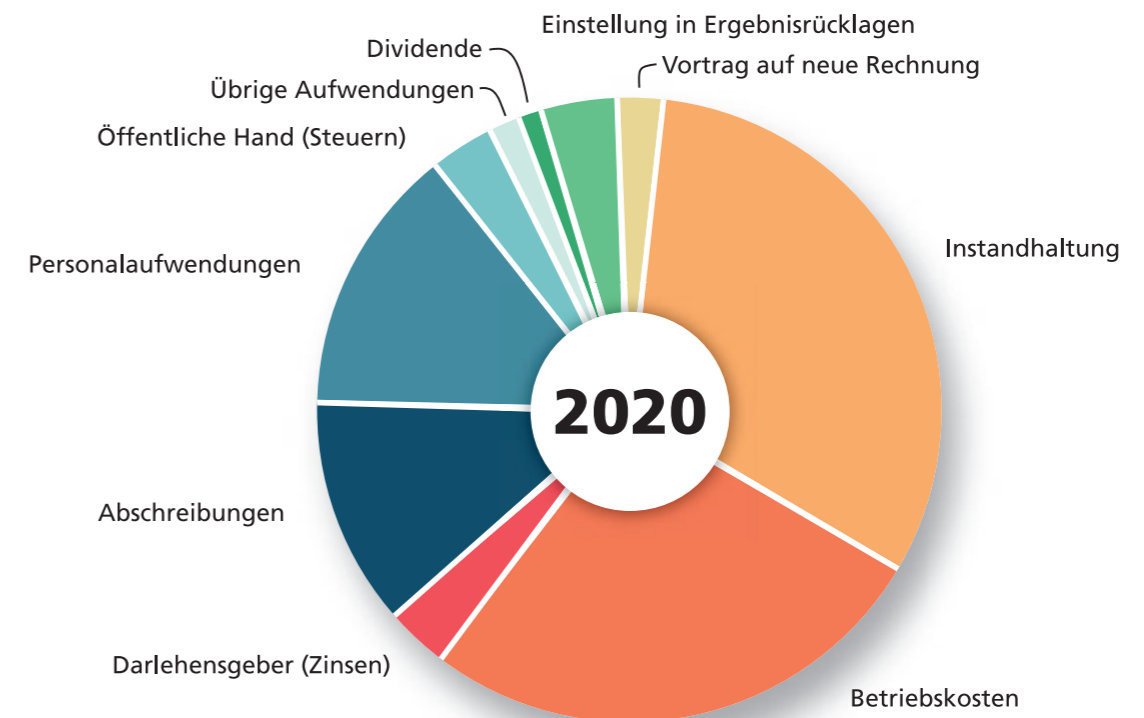
## 10. Entstehung und Verwendung der Unternehmensleistung

	2020			2020	
	T€	%		T€	%
<b>Entstehung</b>			<b>Verwendung</b>		
Nutzungsgebühren und Mieten	20.923,3	98,3	Instandhaltungen	7.571,2	35,5
Übrige Erträge	187,5	0,9	Betriebskosten	5.590,9	26,3
			Darlehensgeber (Zinsen)	569,0	2,7
			Abschreibungen	2.035,2	9,6
			Personalaufwendungen	2.483,8	11,7
			Öffentliche Hand (Steuern)	813,2	3,8
			Übrige Aufwendungen	404,8	1,9
			Dividende	346,6	1,6
			Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.000,0	4,7
Gewinnvortrag	170,5	0,8	Vortrag auf neue Rechnung	466,6	2,2
	<b>21.281,3</b>	<b>100,0</b>		<b>21.281,3</b>	<b>100,0</b>

## Entstehung der Unternehmensleistung



## Verwendung der Unternehmensleistung



**AKTIVA**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
		3.208,72	10,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	60.377.329,99		60.850.788,64
Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten	45.242,53		48.026,53
Technische Anlagen und Maschinen	7.852,11		10.687,61
Betriebs- und Geschäftsausstattung	103.408,25		85.159,96
Anlagen im Bau	5.749.437,94		2.957.076,17
Bauvorbereitungskosten	51.624,87	66.334.895,69	0,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen	1.560,00	1.560,00	1.560,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>			
		66.339.664,41	63.953.308,91
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	6.941.316,68		6.854.398,78
Andere Vorräte	51.100,85	6.992.417,53	37.918,60
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	101.498,70		77.687,14
Sonstige Vermögensgegenstände	188.607,01	290.105,71	101.767,98
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten		2.671.189,61	2.261.477,13
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>			
		9.953.712,85	9.333.249,63
<b>Bilanzsumme</b>		<b>76.293.377,26</b>	<b>73.286.558,54</b>

**PASSIVA**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	122.700,00		103.800,00
der verbleibenden Mitglieder	5.909.469,20		5.776.536,00
aus gekündigten Anteilen	9.900,00	6.042.069,20	1.800,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 5.030,80 (Vorjahr: € 4.764,00)			
<b>Kapitalrücklage</b>		414.514,14	406.114,14
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	5.930.000,00		5.730.000,00
Davon für das Geschäftsjahr eingestellt: € 200.000,00 (Vorjahr: € 350.000,00)			
Bauerneuerungsrücklage	20.225.000,00		20.225.000,00
Davon für das Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
Andere Ergebnisrücklagen	7.300.000,00	33.455.000,00	7.300.000,00
Davon für das Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 2.650.000,00)			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	170.504,14		6.719,41
Jahresüberschuss	1.642.658,43		3.328.736,30
Einstellung in Ergebnisrücklagen	200.000,00		3.000.000,00
		1.613.162,57	
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>41.524.745,91</b>	<b>39.878.705,85</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	97.156,89	97.156,89	94.307,10
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.538.651,96		22.732.239,54
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditinstituten	2.289.273,08		2.503.988,08
Erhaltene Anzahlungen	7.060.538,18		7.042.863,92
Verbindlichkeiten aus Vermietung	410.361,40		379.863,54
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.151.418,21		449.741,11
Sonstige Verbindlichkeiten	221.231,63	34.671.474,46	204.849,40
davon aus Steuern: € 22.025,07 (Vorjahr: € 20.285,59)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 2.650,83 (Vorjahr: € 1.197,65)			
<b>Bilanzsumme</b>		<b>76.293.377,26</b>	<b>73.286.558,54</b>



für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.923.289,15		20.541.898,20
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	20.923.289,15	0,00
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		86.917,90	159.940,65
Sonstige betriebliche Erträge		100.600,50	81.203,99
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.165.594,46		11.237.126,14
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.798,08	13.170.392,54	1.397,13
<b>Rohergebnis</b>		<b>7.940.415,01</b>	<b>9.544.519,57</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	2.075.477,44		1.875.915,06
b) Soziale Abgaben	408.309,67	2.483.787,11	373.333,69
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.035.157,14	2.015.270,38
Sonstige betriebliche Aufwendungen		396.704,07	520.260,83
Erträge aus anderen Finanzanlagen		27,30	39,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		569.045,79	618.103,78
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.455.748,20	4.141.674,83
Steuern vom Einkommen und Ertrag		168.791,56	169.221,95
Sonstige Steuern		644.298,21	643.716,58
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.642.658,43</b>	<b>3.328.736,30</b>
Gewinnvortrag		170.504,14	6.719,41
Einstellung in Ergebnismrücklagen		200.00,00	3.000.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>1.613.162,57</b>	<b>335.455,71</b>

**1. Allgemeine Angaben**

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

Der Abschluss für das Geschäftsjahr 2020 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 2019 wurden unverändert übernommen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

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

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

**2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

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

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

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

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

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

Bei den Zugängen handelt es sich um die Anschaffung eines weiteren Moduls für die eingesetzte Hausverwaltungssoftware Haussoft. Abgänge gab es im Berichtsjahr nicht.

#### Sachanlagen

Im Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sind im Geschäftsjahr Zugänge in Höhe von T€ 1.503,7 zu verzeichnen. Diese betreffen mit T€ 1.291,8 zehn Dachgeschosswohnungen sowie mit insgesamt T€ 211,9 eine Feuerwehrezufahrt und einen Motorradstellplatz.

Abgänge ergaben sich nicht.

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

Zugänge bei den Technische Anlagen und Maschinen ergaben sich nicht. Als Abgang ausgewiesen ist eine verschrottete Waschmaschine (T€ 1,2).

Der Zugang im Posten Betriebs- und Geschäftsausstattung entfällt auf den Erwerb eines Aufsitzmähers (T€ 1,9), eines Flüssigkeitssaugers (T€ 2,8), eines Laubsaugers (T€ 2,3), eines Servers (T€ 26,8), eines PKW (T€ 18,3), von Büromöbeln (T€ 6,2), von

Computerausstattung (T€ 5,3) sowie geringwertigen Wirtschaftsgütern (T€ 11,1).

Die Abgänge betreffen mit T€ 2,6 eine Kehrmaschine, mit T€ 1,1 einen Laubsauger sowie T€ 14,0 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	1.829,7
Aufzugskosten	117,1
andere Betriebskosten	4.994,5

Die Abrechnung erfolgt 2021.

Der Posten Sonstige Vermögensgegenstände enthält insbesondere T€ 93,0 Forderungen an Versicherungen.

Im Posten Flüssige Mittel sind T€ 128,2 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€ 17,3 für nicht in Anspruch genommenen Urlaub, T€ 17,9 für die Erstellung des Jahresabschlusses 2019 sowie T€ 20,0 für Beiträge zur Berufsgenossenschaft.

#### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entwickelten sich wie folgt:

	T€
Stand 01.01.2020	22.732,2
Zugang	3.300,0
Tilgung	1.667,8
Abgang	825,2
Zinsabgrenzung	0,5
Stand 31.12.2020	23.538,7

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

	T€
Stand 01.01.2020	2.504,0
Zugang	0,0
Tilgung	214,7
Stand 31.12.2020	2.289,3

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)	14.212,8
abgerechnete Umlagen	6.710,5

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€ 30,7 Schadenersatzzahlungen, T€ 22,0 Kostenerstattungen von Mietern, T€ 19,3 Erträge aus der Auflösung steuerlicher Wertberichtigungen auf Mietforderungen, T€ 6,0 Zuschüsse für Energieeinsparmaßnahmen und e-mobility sowie T€ 6,1 Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

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

	T€
Betriebskosten	5.590,9
Instandhaltungskosten	7.571,2
Andere Aufwendungen	3,5

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€ 71,5 enthalten.

Die Sonstigen Steuern sind ganz überwiegend Grundsteuern.



#### 4. Sonstige Angaben

Zum 31. Dezember 2020 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	8	5
Technische Angestellte	3	0
Hauswarte, Regiebetrieb, Hausverwalter	28	14
<b>Arbeitnehmer insgesamt</b>	<b>39</b>	<b>19</b>
Auszubildende	1	

#### Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Mitgliederbestand am 1. Januar 2020	5.392
Zugang	219
Abgang	133
<b>Mitgliederbestand am 31. Dezember 2020</b>	<b>5.478</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 132.933,20 (Vorjahr € 278.150,83) erhöht.

Es sind 19.715 Geschäftsanteile mit insgesamt € 5.914.500 gezeichnet. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Der Gesamtbetrag der Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr um € 133.200 erhöht.

#### Organe der Genossenschaft

##### Vorstand

Sami Natal  
 Michael Saupe (bis 31.12.2020)  
 Svenja Kessler (ab 01.05.2020)

##### Aufsichtsrat

Rainer Burkard – Vorsitzender –  
 Gabriela Schelletter – stellv. Vorsitzende –  
 Stefan Frese – Schriftführer –  
 Wolfgang Behrendt  
 Thomas Marheinecke (bis 11.12.2020)  
 Felix Dechert  
 Kilian Moser (ab 11.12.2020)

##### Vertreterversammlung

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

##### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Berlin, den 29. April 2021

Der Vorstand

Natal Kessler

#### Anlagentpiegel 2020

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 01.01.2020 €	Zugänge 2020 €	Abgänge 2020 €	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 31.12.2020 €	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2020 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres 2020 €	Abschreibungen auf Abgänge 2020 €	Kumulierte Abschreibungen 2020 €	Buchwert 31.12.2020 €	Buchwert 31.12.2019 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	47.877,74	4.264,96	0,00	52.142,70	47.867,74	1.066,24	0,00	48.933,98	3.208,72	10,00
<b>Sachanlagen</b>										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	118.180.595,76	1.503.742,06	0,00	119.684.337,82	57.329.807,12	1.977.200,71	0,00	59.307.007,83	60.377.329,99	60.850.788,64
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	115.778,99	0,00	0,00	115.778,99	67.752,46	2.784,00	0,00	70.536,46	45.242,53	48.026,53
Technische Anlagen und Maschinen	48.540,30	0,00	1.261,39	47.278,91	37.852,69	2.835,50	1.261,39	39.426,80	7.852,11	10.687,61
Betriebs- und Geschäftsausstattung	428.886,33	69.518,98	14.774,65	483.630,66	343.726,37	51.270,69	14.774,65	380.222,41	103.408,25	85.159,96
Anlagen im Bau	2.957.076,17	4.296.103,83	1.503.742,06	5.749.437,94	0,00	0,00	0,00	0,00	5.749.437,94	2.957.076,17
Bauvorbereitungskosten	0,00	51.624,87	0,00	51.624,87	0,00	0,00	0,00	0,00	51.624,87	0,00
<b>Finanzanlagen</b>										
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
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>121.780.315,29</b>	<b>5.925.254,70</b>	<b>1.519.778,10</b>	<b>126.185.791,89</b>	<b>57.827.006,38</b>	<b>2.035.157,14</b>	<b>16.036,04</b>	<b>59.846.127,48</b>	<b>66.339.664,41</b>	<b>63.953.308,91</b>

per 31. Dezember 2020

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Restlaufzeit			davon gesichert €	Art der Siche- rung*)
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.538.651,96 (22.732.239,54)	1.725.730,86 (2.524.725,70)	8.236.202,23 (6.895.655,19)	13.576.718,87 (13.311.858,65)	23.538.651,96 (22.732.239,54)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.289.273,08 (2.503.988,08)	224.729,65 (214.715,00)	552.166,55 (684.896,20)	1.512.376,88 (1.604.376,88)	2.289.273,08 (2.503.988,08)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	7.060.538,18 (7.042.863,92)	7.060.538,18 (7.042.863,92)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	410.361,40 (379.863,54)	410.361,40 (379.863,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.151.418,21 (449.741,11)	1.151.418,21 (449.741,11)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	221.231,63 (204.849,40)	221.231,63 (204.849,40)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>34.671.474,46</b> <b>(33.313.545,59)</b>	<b>10.794.009,93</b> <b>(10.816.758,67)</b>	<b>8.788.368,78</b> <b>(7.580.551,39)</b>	<b>15.089.095,75</b> <b>(14.916.235,53)</b>	<b>25.827.925,04</b> <b>(25.236.227,62)</b>	

\*) GPR = Grundpfandrecht

**Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes**

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

1. Ausschüttung einer Dividende, die sechs v. H. der am 1. Januar 2020 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben beträgt:	346.592,16 €
2. Einstellung in die Ergebnisrücklagen:	800.000,00 €
3. Vortrag auf neue Rechnung:	466.570,41 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1.613.162,57 €</b>

**Bericht des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand im Geschäftsjahr 2020 über den Geschäftsverlauf und die Lage der Genossenschaft unterrichtet. In seinen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Der Jahresabschluss und der Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2020 wurden vom Aufsichtsrat nach Kenntnisnahme gebilligt und angenommen.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung der Genossenschaft gemäß § 53 Genossenschafts-

gesetz (GenG) wurde für das Geschäftsjahr 2019 durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. durchgeführt.

Für die im Geschäftsjahr 2020 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeitern seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Berlin, im April 2021

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Burkard

**Im Jahr 2020 erfuhren wir vom Ableben folgender Mitglieder**

Ingrid Albrecht	Martin Jurke	Armin Schulz-Plink
Ganime Bakisli	Helga Kersten	Siegmond Raczek
Fanka Beil	Siegfried Kowalevski	Hans-Peter Rang
Helga Berg	Norman Kraske	Mario Röwe
Hans-Jürgen Büchner	Helga Kuchta	Brunhilde Schimmel
Burkhard Daske	Manfred Kühne	Gerda Schmischo
Evelyn Feiler	Bernd Lachmann	Martin Schröder
Ursula Funke	Edelgard Langner	Bernd Sichermann
Sylvia Fux	Elke Loewe	Maria Teichert
Hans Peter Fux	Bernd Loewe	Susanne Triftshaeuser
Franziska Gebhardt	Edith Martens	Reinhard Ullrich
Hasso Gebhardt	Christa Marth	Margarete Volz
Gisela Gräfe	Karl-Heinz Materne	Annette Walde
Anneliese Gräfe	Egon Dietrich Menkens	Andrew Walde
Helmut Griese	Erika Menzel	Christa Wegener
Alexandra Gruber	Zofia Michalak	Dieter Wernz
Erika Gründel	Matthias Möller	Teresa Wieckowicz
Richard Hinze	Gisela Nähring	Gerda Wilke
Wolfgang Holtz	Christian Orlik	

**In stiller Trauer**



