



www.wohnungsgenossenschaft.de



Geschäftsbericht 2016

Wohnungsgenossenschaft
„Grüne Mitte“ Hellersdorf eG

*Einfach
ein bisschen
glücklich sein!*



Unsere diesjährige Bildauswahl vermittelt einen Eindruck von der Jubiläumsveranstaltung anlässlich des 20-jährigen Bestehens der "Grünen Mitte" am 28. Oktober 2016 im Wintergarten Varieté.

INHALT

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

A) Darstellung des Geschäftsverlaufes	
1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	2
2. Wirtschaftliche Entwicklung in Berlin	2
B) Darstellung der Lage des Unternehmens	
1. Umsatzentwicklung	3
2. Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung	3
3. Instandhaltung	4
4. Vermietung	4
5. Finanzierungsmaßnahmen	4
6. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich	5
7. Umweltschutz	5
8. Vermögenslage	6
9. Finanzlage	8
10. Ertragslage	9
C) Risiko- und Chancenbericht	
1. Risikobericht	11
2. Prognosebericht	12
D) Ausblick	14

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

15

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

17

Bilanz Aktiva	18
Bilanz Passiva	19
Gewinn- und Verlustrechnung	20

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2016

A) Allgemeine Angaben	22
B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	22
C) Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	24
I. Bilanz	24
II. Gewinn- und Verlustrechnung	26
D) Sonstige Angaben	26

ANLAGENSPIEGEL 2016

28

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

A) Darstellung des Geschäftsverlaufes

1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung EU und Deutschland

Die weitere Entwicklung unserer Genossenschaft vollzieht sich im Berichtszeitraum vor einem gesamtwirtschaftlichen, politischen und sozialökonomischen Hintergrund, der gekennzeichnet ist von einer politischen Krise der Europäischen Union.

Außerdem sind Folgewirkungen der Finanzkrise von 2008 noch nicht überwunden und beeinflussen die Geld- und Währungspolitik der EU und ihrer Mitgliedsländer mit sehr unterschiedlichen Auswirkungen. Die für die Bankenrettung zur Verfügung gestellten Finanzmittel und Sicherheiten lasten auf den Staatshaushalten. In Deutschland kostete die Bankenrettung den Steuerzahler bis zum Jahre 2015 236 Mrd. Euro.

Wenn die Bundesagentur für Arbeit im Januar 2017 nur ~ 2,78 Mio. Arbeitslose zählt, wird damit das gesamte Ausmaß der Menschen ohne Arbeit nicht abgebildet. Hinzu kommen noch 927 Tsd. De-facto-Arbeitslose aus der separaten Unterbeschäftigungsstatistik. (691.000 Menschen in arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen, ~ 77,5 Tsd. am Tag der Erfassung Krankgeschriebene und 158,5 Tsd. über 58-Jährige, die innerhalb der letzten 12 Monate kein Jobangebot erhielten). Insgesamt ergibt sich so eine tatsächliche Arbeitslosenzahl von rund 3,70 Mio. Menschen.

2. Wirtschaftliche Entwicklung Berlins

Berlin gilt als eine der sich sehr dynamisch entwickelnden Städte Deutschlands. Sie empfängt ihre wesentlichsten Entwicklungsimpulse aus ihrer Rolle als Bundeshauptstadt, dem Sitz der wichtigsten Regierungsinstitutionen, seinen Universitäten und Hochschulen sowie dem Tourismus.

Auch die Bemühungen der Berliner Politik, die Bundeshauptstadt zu einem bedeutenden Wissenschaftszentrum auszubauen, tragen allmählich Früchte.

Dennoch hat Berlin mit strukturellen Problemen zu kämpfen und bleibt nicht unberührt von der wirtschaftlichen Gesamtentwicklung Deutschlands und der EU.

Viele Probleme Berlins sind hausgemacht. So erfolgte die Haushaltskonsolidierung der vergangenen Jahre auf Kosten der Investitionen in die Infrastruktur.

Nach wie vor fehlt Berlin die Industrie. Die Anzahl der

Großbetriebe des verarbeitenden Gewerbes in Berlin ging von durchschnittlich 345 Betrieben 2005 auf 336 (vorläufige Zahl) im Jahre 2016 zurück.

Das Berliner Bauhauptgewerbe wuchs 2016 um 17,1 Prozentpunkte auf 2,6 Mrd. € gegenüber dem Vorjahr, getragen hauptsächlich vom Wohnungsbau mit einem Umsatzzuwachs von durchschnittlich 22,1 %. Während sich der gewerbliche und industrielle Hochbau leicht rückläufig (- 0,4 %) entwickelte.

Berlin verbuchte ein Bevölkerungswachstum in den letzten Jahren, das geprägt war von steigenden Flüchtlingszahlen (sich verstärkender Trend seit 2007). Die Einwohnerzahl stieg von 3.354 Tsd. (2007) auf 3.671 Tsd. (2016).

Auch wenn die Arbeitslosenquote in Berlin von 15,5 % (2007) auf 9,8 % (2016) gesunken ist, nimmt Berlin 2016 nach Bremen immer noch den zweiten Rang beim Vergleich der Arbeitslosenquoten der Bundesländer ein.

B) Darstellung der Lage des Unternehmens

1. Umsatzentwicklung

Am 31. Dezember 2016 gehörten zum Bestand der Genossenschaft 2.613 Wohnungen, 27 Gewerbeeinheiten (davon 17 selbst genutzte), 20 Hausgärten und 70 Stellplätze.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Hierfür gab es meh-

re Gründe. So wurden regelmäßig die Nettokaltmieten geprüft und die Möglichkeiten der Mieterhöhung nach Mietenspiegel wahrgenommen. Des Weiteren konnten im Rahmen der Neuvermietung höhere Mieten für sanierte Wohnungen erzielt werden. So sind die Kaltmieten von durchschnittlich 5,32 €/m² in 2015 auf durchschnittlich 5,56 €/m² in 2016 gestiegen.

2. Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung

Im Jahr 2016 lag der Schwerpunkt in der Wohnungsanierung mit 415,4 Tsd. €.

Die Planung für die Sanierung des Siedlungshofes 6 sowie der Michendorfer Straße 7 wurde fortgeführt. Auf Grund der überdurchschnittlich gestiegenen Preise

konnten zusätzliche Finanzierungsmittel in Höhe von 2 Mio. € als Darlehen aufgenommen werden. Im Hinblick auf die Sanierung des Siedlungshofes 6 im Jahr 2017 wurde mit einigen vorbereitenden Baumaßnahmen in Höhe von ~ 800 Tsd. € bereits begonnen.



3. Instandhaltung

Im Jahr 2016 sind für Instandhaltungsmaßnahmen 1.358,0 Tsd. € aufgewendet worden. Diese wurden ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert.

Instandhaltungskosten	2014	2015	2016
(in Tsd. €)	1.177,0	1.982,5	1.358,0

4. Vermietung

Nach den umfangreichen Sanierungsmaßnahmen konnte der Leerstand per 31.12.2016 für die Siedlungshöfe 1 bis 5 und 7 auf 4,1 % gesenkt werden.

Allerdings gab es in 2016 eine steigende Leerstand-

quote im Siedlungshof 6. Die angekündigten Sanierungsmaßnahmen haben erwartungsgemäß zu weiteren Wohnungskündigungen geführt. Am 31.12.2016 standen dort 104 Mieteinheiten (Vorjahr: 63) zur Vermietung zur Verfügung.

Entwicklung des Leerstandes	2014	2015	2016
Leerstandquote zum 31.12. des Geschäftsjahres	8,3 %	7,6 %	8,0 %

5. Finanzierungsmaßnahmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen zum 31.12.2016 insgesamt 78.674,8 Tsd. € (Vorjahr: 80.835,6 Tsd. €).

Damit stellt sich unsere Kapitaldienstbelastung der letzten drei Jahre für einen Euro Sollmiete wie folgt dar:

	2014	2015	2016
Zins in €	0,38	0,37	0,34
Tilgung in €	0,20	0,21	0,21
Summe Kreditbelastung in €	0,58	0,58	0,55

Alle Darlehen sind dinglich gesichert.

Die Genossenschaft hat 2014 die günstigen Zinsen genutzt und Forward-Darlehen für 38.930,0 Tsd. € im Rahmen einer Umschuldung zum Ablauf der Zinsbindungsfristen abgeschlossen, die nun auf eine Beleihung je Siedlungshof abstellen.

Darüber hinaus wurden zwei weitere Darlehen in Höhe von 10.000 Tsd. € und 2.000 Tsd. € aufgenommen, die im Jahr 2017 – neben dem Eigenkapital – für die Sanierung des Siedlungshofes 6 zur Verfügung stehen.

6. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Am 31.12.2016 beschäftigte die Genossenschaft neben 2 Vorstandsmitgliedern insgesamt 21 Mitarbeiter, davon 11 Teilzeitbeschäftigte.

	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	davon Teilzeitbeschäftigte
Vorstand	2	2	2	1
kaufmännische Angestellte	15	16	15	8
technische Angestellte	3	3	3	2
Hausmeister	4	3	3	0
gesamt	24	24	23	11

Eine Kollegin ist auch 2016 dauerhaft erkrankt. Eine weitere befand sich im Beschäftigungsverbot und anschließend in Elternzeit.

Im Berichtszeitraum wurden zur Förderung der Qualifikation der Mitarbeiter Fortbildungsmaßnahmen durchgeführt und insgesamt 6,87 Tsd. € aufgewendet.

7. Umweltschutz

Die in den letzten Jahren konsequent durchgeführten Fassadensanierungen haben dazu geführt, dass ~ 77 % des Bestandes der Genossenschaft aus ökologischer und ökonomischer Sicht zur effizienteren Nutzung der Fernwärme beitragen. Durch den Bezug von Fernwärme konnten wir eine Einsparung von 883 t CO₂-Emissionen leisten. Die Energieausweise dokumentieren dieses Bild eindrucksvoll.

Seit 2009 setzt die Genossenschaft konsequent auf Mülltrennung und -vermeidung. Dieses Müllmanagement basiert auf der Analyse der Befüllung der Behälter, über eine Vor- bzw. Umsortierung bis hin zur Auswertung der Daten. Damit konnten wesentliche Einsparungen erzielt und damit ein weiterer wichtiger Beitrag zum Umweltschutz geleistet werden. Im Jahr 2015 hat die Genossenschaft die folgenden Wertstoffe verwertet: Stoffstrom (Papier/Pappe/Karton und Leichtverpackungen*). Durch das Recycling dieser Stoffströme wurden rechnerisch 631,08 Tonnen Ressourcen und zusätzlich 77,73 Tonnen Treibhausgase eingespart.**

Seit dem 01.01.2014 erfolgt die Lieferung von umweltfreundlichem Strom durch die LichtBlick SE. Die elektrische Energie stammt zu 100 % aus ökologischen Erzeugungsquellen wie Wasser- oder Biogaskraftwerken und wird zur Abdeckung des Strombedarfs, z. B. der Treppenhausbeleuchtung, der Außenbeleuchtung und der Aufzüge verwendet.

* basiert auf statistischen Werten
** Quelle: Fraunhofer UMSICHT

8. Vermögenslage

	31.12.2016		31.12.2015		+/- Tsd. €
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
AKTIVA					
Langfristig gebundenes Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	2,6	0,0	4,1	0,0	-1,5
Sachanlagen	85.333,4	98,5	86.370,2	98,9	-1.036,8
Finanzanlagen	28,0	0,0	28,0	0,0	0,0
	<u>85.364,0</u>	<u>98,5</u>	<u>86.402,3</u>	<u>98,9</u>	<u>-1.038,3</u>
Mittel- und kurzfristig gebundenes Vermögen					
Vorräte	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Forderungen und Rechnungsabgrenzungen	288,7	0,3	318,1	0,4	-29,4
Liquide Mittel	1.046,8	1,2	611,0	0,7	435,8
	<u>1.335,5</u>	<u>1,5</u>	<u>929,1</u>	<u>1,1</u>	<u>406,4</u>
	<u>86.699,5</u>	<u>100,0</u>	<u>87.331,4</u>	<u>100,0</u>	<u>631,9</u>
PASSIVA					
Langfristig verfügbares Kapital					
Eigenkapital	6.116,4	7,1	4.756,7	5,4	1.359,7
Sonstige Rückstellungen	23,3	0,0	27,2	0,0	-3,9
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	78.674,8	90,7	80.835,6	92,6	-2.160,8
	<u>84.814,5</u>	<u>97,8</u>	<u>85.619,5</u>	<u>98,2</u>	<u>-805,0</u>
Mittel- und kurzfristig verfügbares Kapital					
Sonstige Rückstellungen	499,7	0,6	311,0	0,4	188,7
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungen	1.385,3	1,6	1.400,9	1,6	-15,6
	<u>1.885,0</u>	<u>2,2</u>	<u>1.711,9</u>	<u>2,1</u>	<u>173,1</u>
	<u>86.699,5</u>	<u>100,0</u>	<u>87.331,4</u>	<u>100,0</u>	<u>-631,9</u>

Die Differenz zwischen der Bilanzsumme im Geschäftsbericht und der Bilanzsumme laut Vermögenslage besteht aus den Barkautionen und den noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

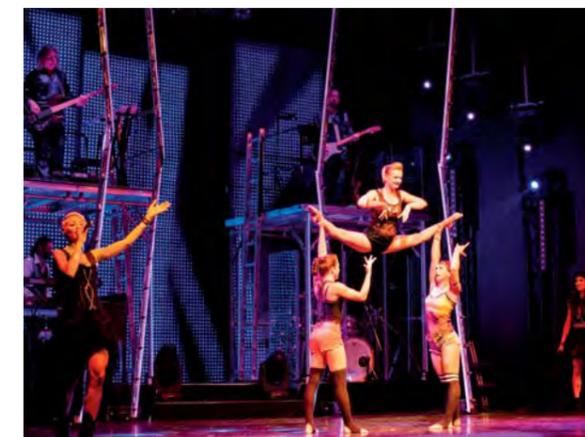
Zum 31.12.2016 betragen die flüssigen Mittel 2.574,4 Tsd. €. Diese beinhalten Barkautionen in Höhe von 1.527,6 Tsd. €, die treuhänderisch verwaltet werden.

Die aus der Vermögenslage berechnete Eigenkapitalquote stellt sich wie folgt dar:

	2014	2015	2016
Eigenkapitalquote in %	5,3	5,4	7,1

Das wirtschaftliche Eigenkapital der Genossenschaft setzt sich nach vollständiger Verwendung des Jahresüberschusses wie folgt zusammen:

in Tsd. €	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung
Geschäftsguthaben d. verbleibenden Mitglieder	2.365,5	2.375,3	-9,8
Gesetzliche Rücklagen	410,9	277,7	133,2
Andere Ergebnisrücklagen	3.211,5	2.012,8	1.198,7
Eigenkapital	5.987,9	4.665,8	1.322,1



9. Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Geschäftsjahr stets gegeben.

Herkunft und Verwendung der Finanzmittel werden aus der Kapitalflussrechnung ersichtlich:

Im Berichtsjahr 2016 wurde ein Cashflow nach DVFA/SG in Höhe von 3.259,1 Tsd. € erwirtschaftet.

	2016		2015
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss vor außerordentlichen Posten	1.331,9		28,7
Abschreibungen	1.861,7		1.842,2
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-3,9		4,7
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	69,4		9,8
Cashflow nach DVFA/SG	3.259,1	3.259,1	1.885,4
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	188,6		-25,1
Veränderung im Umlaufvermögen	-42,2		168,0
Veränderung kurzfristiger Passiva	-13,4		-84,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.392,1		1.943,7
Finanzierungstätigkeit			
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-2.160,8	-2.160,8	-2.075,2
Cashflow nach planmäßiger Tilgung		1.098,3	
Veränderung der Geschäftsguthaben	27,8		-27,5
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	0,0		0,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.133,0		-2.102,7
Investitionstätigkeit			
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	-823,4		-370,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-823,4		-370,8
Veränderung des Finanzmittelbestandes	435,7		-529,8
Stand der Finanzmittel zum 31. Dezember	1.046,7		611,0

Das erwirtschaftete Ergebnis EBITDA vor Zinsen, Steuern, Abschreibung und Tilgung betrug 6.693,8 Tsd. €.

Das EBITDA ist im Vergleich zum Vorjahr (5.578,3 Tsd. €) im Wesentlichen auf Grund des Jahresüberschusses gestiegen.

10. Ertragslage

Die Genossenschaft kann auf die folgende Ertragslage verweisen.

	2016		2015		+/-
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Veränderung
Umsatzerlöse aus der					
Hausbewirtschaftung	13.722,8	97,9	13.138,2	96,5	584,6
Sonstige betriebliche Erträge	269,8	1,9	298,9	2,2	-29,1
Bestandsveränderungen	-44,9	-0,3	165,5	1,2	-210,4
aktivierte Eigenleistungen	64,7	0,5	19,1	0,1	45,6
	<u>14.012,4</u>	<u>100,0</u>	<u>13.621,7</u>	<u>100,0</u>	<u>390,7</u>
Aufwendungen für bezogene					
Lieferungen und Leistungen	-5.170,1	-36,9	-5.837,9	-42,9	667,8
Personalaufwendungen	-1.054,7	-7,5	-1.091,2	-8,0	36,5
Abschreibungen	-1.861,7	-13,3	-1.842,2	-13,5	-19,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-552,9	-3,9	-604,4	-4,4	51,5
Sonstige Steuern	-509,9	-3,6	-509,9	-3,7	0,0
	<u>-9.149,3</u>	<u>-65,3</u>	<u>-9.885,6</u>	<u>-72,6</u>	<u>736,3</u>
Betriebsergebnis	4.863,1	34,7	3.736,1	27,4	1.127,0
Finanzergebnis	-3.519,1		-3.696,7		177,6
Steuern	-12,1		-10,7		-1,4
Jahresergebnis	1.331,9		28,7		1.303,2

Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen betragen im Geschäftsjahr 2016 77,2 Tsd. € (Vorjahr: 81,9 Tsd. €).

dorf eG der Gewinn aus dem Jahr 2016 in Höhe von 32,8 Tsd. € abgeführt.

Das Betriebsergebnis einschließlich der sonstigen Steuern betrug 4.863,1 Tsd. €.

Auch ist die Wohnungsgenossenschaft „Grüne Mitte“ Hellersdorf eG als Gesellschafter der GVV beteiligt. Diese führte einen Gewinn in Höhe von 1,5 Tsd. € ab.

Auf Grund des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages mit unserer Tochtergesellschaft, der Green Center Bauprojektmanagement GmbH, wurde an die Wohnungsgenossenschaft „Grüne Mitte“ Hellers-

Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 1.331,9 Tsd. € ab.

Die Entwicklung des Leerstandes der Wohnungsgenossenschaft verlief wie folgt:

Entwicklung des Leerstandes	2014	2015	2016
Leerstand aller Mieteinheiten per 31.12.	8,3 %	7,6 %	8,0 %
Erlösschmälerung Sollmiete aus Leerstand	842,1 Tsd. €	772,7 Tsd. €	748,3 Tsd. €

Die Senkung der Erlösschmälerung aus Sollmiete ist darauf zurückzuführen, dass zwar zum Jahresende mehr Wohnungen leer standen, diese aber gegenwärtig zu einem niedrigen Mietzins angeboten werden.

Nach der marktgerechten Sanierung können die im Rahmen der Neuvermietung erzielten Mieten erheblich gesteigert werden.

Ertragsübersicht zu den Sollmieten			
in Tsd. €	2014	2015	2016
Miete (inklusive Zuschläge)*	9.695,4	9.973,1	10.433,4
./. Erlösschmälerung	842,1	772,7	748,3
./. Mietminderung*	5,0	14,5	16,6
Summe Mieterträge	8.848,3	9.185,9	9.668,5

* Betrachtung ohne eigengenutzte Objekte

Entwicklung der durchschnittlichen Bruttowarmmiete			
€ pro m²	2014	2015	2016
Grundmiete (inklusive Zuschläge)	5,17	5,32	5,56
Betriebskosten	1,51	1,56	1,55
Heizkosten	0,74	0,73	0,70
Bruttowarmmiete	7,42	7,61	7,81

Die Erneuerungen der Heizungsanlagen und der milde Winter brachten im Bereich der Heizkosten eine deutliche Entlastung für das Jahr 2016.

Die deutliche Steigerung der Grundmiete basiert auf den in den letzten Jahren durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten und der im Zuge der Neuvermietung erzielten Mieten.

Die in 2016 angefallenen kalten und warmen Betriebskosten sind gegenüber dem Vorjahr um 0,7 % gesunken.



C) Risiko- und Chancenbericht

1. Risikobericht

Die Entwicklung der Genossenschaft ist wie andere Unternehmen von der wirtschaftlichen Stabilität unseres Landes abhängig. Die politischen Auswirkungen auch auf den Berliner Wohnungsmarkt sind bei der strategischen Ausrichtung der Unternehmensentwicklung zu beachten. Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden auch zukünftig die Einflüsse beobachten, analysieren und zukunftsorientierte Schlussfolgerungen ziehen.

Im Rahmen der Umschuldung im Jahr 2017 werden die bestehenden Darlehensverbindlichkeiten nunmehr auf zwei Banken verteilt, so dass hier zukünftig eine Risikostreuung gewährleistet ist. Risiken aus einem Anschlussfinanzierungsbedarf bestehen nicht, da alle Darlehen durch Volltilgung, Umschuldung oder Prolongation langfristig gesichert sind.

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes ist abzugleichen mit den Wünschen und dem Bedarf der Mitglieder und Mieter. Dazu werden entsprechende Informationen gesammelt und statistisch ausgewertet.

Der Vorstand verfügt über geeignete Instrumente zur Risikofrüherkennung wie Vertragsberichte, monatliche Managementinformationen, um Entwicklungen, die die Stabilität oder sogar den Fortbestand der Genossenschaft gefährden, rechtzeitig zu erkennen. Folgende Instrumente der Risikofrüherkennung kommen zum Einsatz:

- Finanz- und Wirtschaftsplanung für die kommenden 10 Jahre

- monatliche Soll-/Ist-Vergleiche zur Planung
- monatliche Analyse der Leerstandentwicklung mit Auswertungen, z. B. der Kündigungsgründe
- monatliche Darstellung der Entwicklung der Mietforderungen und der Erlösschmälerungen
- monatliche Auswertung betriebs- und finanzwirtschaftlicher Kennzahlen
- tägliche Fortschreibung des Liquiditätsstatus

In regelmäßigen Aufsichtsratsitzungen gemeinsam mit dem Vorstand wird Bericht erstattet. Diese Beratungen erweisen sich als effektiv und ermöglichen, Entwicklungen frühzeitig zu beeinflussen.

In Zusammenarbeit mit der beauftragten Steuerberatungsgesellschaft wird regelmäßig die steuerliche Situation der Wohnungsgenossenschaft analysiert und eine Prognoserechnung durchgeführt.

Die Wohnungsgenossenschaft „Grüne Mitte“ Hellersdorf eG kann jederzeit Zahlungsaufforderungen nachkommen und unter Berücksichtigung des Skontos laufende Rechnungen bezahlen.

Die Mietforderungen sind im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Die konsequente Durchführung des Forderungsmanagements sowie die Unterstützung eines beauftragten Inkassobüros konnte die Höhe der Mietforderungen weiter verringern. Besondere Ausfallrisiken für Forderungen bestehen derzeit nicht.

Entwicklung der Forderungen aus Vermietungen	31.12. 2014	31.12. 2015	31.12. 2016
Forderungen aus Vermietung (in Tsd. €)	112,2	121,5	104,0
Veränderung zum Vorjahr (in Tsd. €)	-70,4	9,3	-17,5

2. Prognosebericht

Basierend auf verschiedenen Planungsszenarien ist davon auszugehen, dass die Genossenschaft sich stetig weiter positiv entwickelt. Es ist von einer gesicherten Liquidität auszugehen.

Angaben in %	2016 Ist	2017 Plan	2018 Plan	2019 Plan
Leerstand per 31.12.	8,0	9,6	8,3	6,3
Nettokaltmietenerhöhung um	7,7	0,0	1,5	1,5
Zinsen zur Nettokaltmiete	29,6	31,8	33,3	29,7
Kapitaldienst zur Nettokaltmiete	63,1	458,8	67,0	63,1

Der Finanz- und Erfolgsplan der Genossenschaft weist für den Zeitraum bis 2019 in wichtigen Kennziffern folgende Entwicklung aus:

	2016 Ist	2017 Plan	2018 Plan	2019 Plan
Jahresüberschuss in Tsd. €	1.331,9	1.511,5	1.568,4	2.447,7
flüssige Mittel* in Tsd. €	1.046,7	345,0	401,2	1.377,8
Eigenkapitalquote in %	7,1	7,8	9,6	12,1

* ohne Einbezug der treuhänderisch verwalteten Barmietkautionen

Der Kapitaldienst für die aufgenommenen Darlehen zum Ankauf des Bestandes der Genossenschaft sowie zur Durchführung weitreichender Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden auch weiterhin die größten Posten der Ausgabenseite darstellen. Der Vorstand hatte das niedrige Zinsniveau genutzt und zur langfristigen Sicherung der Finanzlage Forwarddarlehen abgeschlossen mit zum Teil Zinsbindungsfristen von 20 Jahren. Damit leistet die Genossenschaft für die kommenden Jahre einen wesentlichen Beitrag zur Minimierung des Zinsänderungsrisikos von allen Darlehen.

Der Vorstand geht davon aus, dass derzeit keine entwicklungsbeeinträchtigenden oder gar bestandsge-

fährdenden Sachverhalte vorliegen. Er hat den Aufsichtsrat über die Planung für den Zeitraum bis 2025 mit weiteren Schritten zur Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung einschließlich wohnwertverbessernder Maßnahmen in Kenntnis gesetzt.

Hauptschwerpunkte der Geschäftstätigkeit in den nächsten Jahren werden sein, den wohnenden Mieter und Mietinteressenten einen auf dem Wohnungsmarkt attraktiven Bestand zu bieten, die Fluktuation zu senken, die Mieterbindung zu erhöhen und den genossenschaftlichen Gedanken weiter zu fördern.

Für die nächsten Jahre sind Investitionen in den vorgenannten Bereichen geplant.

Planung	2016 Ist	2017 Plan	2018 Plan	2019 Plan
Instandhaltung in Tsd. €	1.358,0	1.294,6	1.398,5	1.144,9
€ pro m ²	8,64	8,25	8,90	7,29
davon unter anderem für:				
Leerstandbeseitigung/WE-Sanierungen	553,8	200,0	200,0	200,0
Spielplätze		50,0		15,0
Treppenhäuser	10,1	90,5	104,6	127,8
Gestaltung Vorgärten		260,0		
Fassade/Moosentfernung			140,0	
Kellerboxen		24,3		25,0
Kellertrocknung			8,0	
Erneuerung Dachlüfter		20,0	80,0	80,0
Brandschutzmaßnahmen			239,3	

Entwicklung EBITDA/ Cashflow in Tsd. €	2016 Ist	2017 Plan	2018 Plan	2019 Plan
EBITDA	6.693,8	6.705,2	7.016,8	7.614,9
Cashflow nach DVFA/SG	3.259,1	3.639,6	3.682,4	4.547,0



D) Ausblick

Unsere Genossenschaft wird in den nächsten Jahren die Anstrengungen darauf richten, attraktive und bezahlbare Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt anzubieten. Dabei werden auch in Zukunft gezielte Maßnahmen zur positiven Beeinflussung des Leerstandes ergriffen.

Aus der langfristigen Planung bis 2025 ergeben sich für die kommenden Jahre kontinuierlich Jahresüberschüsse, die zur Verbesserung unserer Eigenkapitalquote führen werden. Außerdem wurde die konsequente Tilgung der für den Ankauf und für die Modernisierung des Wohnungsbestandes aufgenommenen Kredite in den nächsten Jahren in die Planung eingerechnet. Die wachsende Wirtschaftskraft der Genossenschaft macht die geplanten Investitionen in die Verbesserung des Wohnungsbestandes möglich.

Die Genossenschaft rechnet zukünftig mit einer gesicherten Liquidität.

Der Vorstand dankt allen engagierten Mitgliedern der Genossenschaft, den Mitgliedern des Aufsichtsrates und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Unterstützung im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Berlin, 3. April 2017

Andrej Eckhardt Mitglied des Vorstandes
Hannelore Stingl Mitglied des Vorstandes



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 seine von Gesetz und Satzung vorgegebenen Aufgaben wahrgenommen. Er ließ sich vom Vorstand regelmäßig über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle unterrichten.

In fünf gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand wurden anstehende Themen zum aktuellen Geschehen und zur weiteren Entwicklung der Genossenschaft behandelt.

Im laufenden Jahr wurde die Planung für die Sanierung des Siedlungshofes 6, der Michendorfer Straße 7 sowie der Luckenwalder Straße 7 und 31 begleitet. Neben der gestalterischen Entwicklung und der substanziellen Sicherung wurde auch die Vermietungsfähigkeit der Umbauten geprüft.

Darüber hinaus waren die finanziellen bzw. wirtschaftlichen Auswirkungen der Modernisierungsmaßnahmen vorgestellt und geprüft worden.

Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit dem Vorstand geprüft, wie die Mieten, insbesondere für die Mitglieder, auch in der Zukunft stabil gehalten werden können.

Nach der Sanierung des Siedlungshofes 6 im Jahr 2017 wird der Leerstand weiter sinken und mit der Reduzierung des Leerstandes und der Vermietung von Wohnungen zu realisierbaren, wirtschaftlichen Nettokaltmieten ist eine wesentliche Voraussetzung für die weitere positive Entwicklung geschaffen worden.

Einig sind sich Aufsichtsrat und Vorstand, dass nur durch weitere Investitionen und einer stetigen Verbesserung der Wohnqualität Zielgruppen angesprochen werden können, die die bisherige Mieterstruktur sinnvoll bereichern und ergänzen.

Nur durch die Verbesserung der Einnahmenseite, durch Reduzierung des Leerstandes und einer Verringerung

der Erlösschmälerungen wird die Genossenschaft dauerhaft in der Lage sein, bei gleichzeitigen weiteren Investitionen in die Modernisierung und Sanierung des Bestandes allen Verpflichtungen nachzukommen und insbesondere den auch weiterhin sehr hohen Kapitaldienst für die aufgenommenen Kredite zu leisten.

Die jährliche Fortschreibung des Finanz- und Liquiditätsplanes, die Regelung steuerlicher, handelsrechtlicher und sonstiger für das Geschehen in der Genossenschaft relevanter Fragen gehörte zu den weiteren Tätigkeitsfeldern des Aufsichtsrates.

Der Aufsichtsrat und der Vorstand sind sich einig, in den nächsten Jahren mögliche Sondertilgungen bei Ablauf der Zinsfestbindung einzelner Darlehen vorzunehmen.

Es ist festzustellen, dass der Aufsichtsrat seine vom Gesetzgeber vorgegebenen Aufgaben, die Geschäftsführung des Vorstandes zu überwachen und den Vorstand in seiner Tätigkeit zu beraten und zu fördern im vollen Umfang wahrgenommen hat.

Nachdem der Aufsichtsrat den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 wie im Gesetz vorgesehen einer eigenständigen Prüfung unterzogen hat, wurde der Jahresabschluss 2016 in der Sitzung des Aufsichtsrates am 23.05.2017 eingehend beraten und geprüft.

Die gesetzliche Prüfung wurde durch den Verband PKmG Berlin im April 2017 durchgeführt. Jahresabschluss mit Anhang sowie auch der Lagebericht des Vorstandes wurden durch den Wirtschaftsprüfer als in Ordnung befunden. Beanstandungen gegen die Geschäftsführung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2016 wurden nicht erhoben. Der Aufsichtsrat billigt daher nach eingehender Beratung und Prüfung in der Aufsichtsratssitzung vom 23.05.2017 den Jahresabschluss 2016.

Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem positiven

Jahresergebnis in Höhe von 1.331.949,03 Euro.

Nachdem der Jahresabschluss mit Anhang sowie auch der Lagebericht des Vorstandes durch den Wirtschaftsprüfer als in Ordnung befunden wurden, die Geschäftsführung des Vorstandes keinen Anlass zu Beanstandungen gab sowie Bemerkungen des Aufsichtsrates zum Prüfungsbericht nicht erfolgten, billigt der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2016 sowie den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2016 und empfiehlt der Mitgliederversammlung,

1. den Jahresabschluss zum 31.12.2016 festzustellen,
2. den Lagebericht anzunehmen,
3. den nach der Einstellung von 10 % des Jahresüberschusses (133.195,00 €) in die gesetzliche Rücklage verbleibenden Betrag in Höhe von 1.198.754,03 € den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen,
4. die Mitglieder des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2016 zu entlasten und
5. den Mitgliedern des Aufsichtsrates für 2016 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Kolleginnen und Kollegen der Wohnungsgenossenschaft „Grüne Mitte“ Hellersdorf eG für ihre engagierte Arbeit im Geschäftsjahr 2016 Dank und Anerkennung aus.

Berlin, 23.05.2017

Rainer Löwenberg
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang

der Wohnungsgenossenschaft
„Grüne Mitte“ Hellersdorf eG

Bilanz zum 31.12.2016 – Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		2.597,68	4.149,98
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	84.675.907,68		85.514.153,40
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	499.894,14		504.791,11
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	139.117,33		150.227,26
4. Bauvorbereitungskosten	18.477,63	85.333.396,78	200.982,08
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	26.000,00		26.000,00
2. Beteiligungen	2.000,00	28.000,00	2.000,00
Anlagevermögen gesamt		85.363.994,46	86.402.303,83
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		3.935.499,96	3.980.373,38
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	103.964,32		121.501,72
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	37.738,48		33.589,19
3. Sonstige Vermögensgegenstände	96.520,11	238.222,91	109.733,26
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.574.362,38	2.081.894,26
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	35.599,14		47.543,14
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	14.926,25	50.525,39	5.794,80
Bilanzsumme		92.162.605,10	92.782.733,58

Bilanz zum 31.12.2016 – Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	126.284,36		91.020,87
2. Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	2.365.501,41		2.375.254,59
3. Geschäftsguthaben aus gekündigten Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 € (Vorjahr 3.882,78 €)	2.267,22	2.494.052,99	0,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	410.897,00		277.702,00
2. Andere Ergebnisrücklagen	3.211.459,95	3.622.356,95	2.012.705,92
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.331.949,03		28.711,24
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-1.331.949,03	0,00	-28.711,24
Eigenkapital insgesamt		6.116.409,94	4.756.683,38
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	9.429,00		15.944,00
2. Sonstige Rückstellungen	513.566,94	522.995,94	322.296,23
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	78.674.786,89		80.835.632,50
2. Erhaltene Anzahlungen	4.415.284,92		4.376.043,82
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.681.087,10		1.630.385,72
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	486.139,11		560.397,66
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	47.581,51		57.555,20
6. Sonstige Verbindlichkeiten	96.483,59	85.401.363,12	89.368,38
- davon aus Steuern	20.159,13 € (Vorjahr 19.478,45 €)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	2.560,88 € (Vorjahr 584,00 €)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		121.836,10	138.426,69
Bilanzsumme		92.162.605,10	97.539.416,96

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	2016	2016	2015
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	13.698.676,00		13.101.580,09
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	24.114,49	13.722.790,49	36.664,36
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-44.873,42	165.465,08
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		64.745,17	19.143,23
4. Sonstige betriebliche Erträge		269.744,78	298.855,57
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		<u>5.170.085,71</u>	<u>5.837.865,57</u>
Rohergebnis		8.842.321,31	7.783.842,76
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	866.091,02		895.005,00
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>188.626,54</u>	1.054.717,56	196.191,66
davon aus Altersversorgung			
31.720,52 € (Vorjahr 33.708,52 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.861.686,98		1.842.211,11
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	552.889,58		604.414,25
9. Erträge aus Beteiligungen	1.482,18		5.169,52
10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	32.831,39		29.292,40
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>11.685,51</u>	2.460.575,64	13.381,85
- davon aus verbundenen Unternehmen			
0,00 € (Vorjahr 874,70 €)			
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>3.565.056,05</u>	<u>3.744.538,58</u>
- davon Zinsen aus Aufzinsung von Rückstellungen			
130,13 € (Vorjahr 135,37 €)			
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		12.138,55	10.732,05
14. Ergebnis nach Steuern		1.841.831,67	538.593,88
15. Sonstige Steuern		<u>509.882,64</u>	<u>509.882,64</u>
16. Jahresüberschuss		1.331.949,03	28.711,24
17. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		<u>-1.331.949,03</u>	<u>-28.711,24</u>
18. Bilanzgewinn		0,00	0,00

Anhang zum Jahresabschluss 2016

der Wohnungsgenossenschaft
"Grüne Mitte" Hellersdorf eG



A) Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft „Grüne Mitte“ Hellersdorf eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (Registernummer 539 B).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG), des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagepiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Gliederung entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von

Wohnungsunternehmen in der jeweils aktuellen Fassung.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge wurden aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB durch das BilRUG bei den Umsatzerlösen und den Sonstigen betrieblichen Erträgen dem Ausweis für das Geschäftsjahr angepasst.

B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert, vermindert um die planmäßige lineare Abschreibung entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer. Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht aktiviert.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffung-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen Abschreibungen. Zinsen für Fremdkapital wurden 2016 nicht aktiviert.

In der Position Grundstücke mit Wohnbauten ist der Herstellungsaufwand für die Wohnanlagen einschließlich der Nebenkosten angesetzt. Dabei wurden eigene Verwaltungsleistungen in die aktivierten Herstellungskosten bei der Bewertung einbezogen. Die Abschrei-

bungen wurden mit 2 % bzw. bei der Komplettsanierung mit 1,43 % angesetzt. Außenanlagen werden mit 10 % abgeschrieben.

Unter dem Posten Grundstücke ohne Bauten werden Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten unbebauter Grundstücksflächen ausgewiesen. Auf den Grundstücken errichtete Außenanlagen sind mit den Herstellungskosten angesetzt. Die Abschreibung erfolgt linear entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde linear gemäß § 7 Abs. 1 Satz 4 EStG über die Nutzungsdauer abgeschrieben. Für Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten zwischen 150 € und 1.000 € betragen, wurde ein Sammelposten gebildet, der über 5 Jahre linear abgeschrieben wird.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten angesetzt. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderung dauerhaft ist.

In der Position Unfertige Leistungen sind die noch abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2016 in Höhe von 3.935.499,96 € (Vorjahr: 3.980.373,38 €) ausgewiesen. Die Bewertung erfolgte zu Einzelkosten. Die Abrechnung erfolgt in 2017.

Forderungen sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben. Unverzinsliche Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst.

In der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Für Forderungen aus Vermietung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen Ratenzahlungsvereinbarungen.

Die Bewertung der flüssigen Mittel erfolgte zu Nennwerten.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Geldbeschaffungskosten (Disagio) werden über die Zinsbindungsfrist linear abgeschrieben.

Der Ausweis der Geschäftsguthaben und der zu leistenden Pflichtanteile der verbleibenden Mitglieder erfolgte entsprechend der am Bilanzstichtag geltenden und eingetragenen Satzung. Rückständige fällige Einzahlungen auf Pflichtanteile wurden entsprechend

§ 337 Abs. 1 Satz 4 HGB nachrichtlich erwähnt. Auf nachfolgenden Punkt D.3. wird verwiesen.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt worden. Verbindlichkeiten, die nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen, bestanden nicht. Zu den Fristigkeiten der Verbindlichkeiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.



C) Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Die Aufgliederung der in der Bilanz zusammengefassten Zahlen des Anlagevermögens sowie ihre Entwicklung sind im Anlagespiegel dargestellt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände setzen sich mit ihrer Fristigkeit zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

Forderungen	Geschäftsjahr €	Fristigkeit		Vorjahr mehr als 1 Jahr €
		unter 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr €	
Forderungen aus Vermietung	103.964,32	101.702,84	2.261,48	6.477,50
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	37.738,48	37.738,48	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	96.520,11	96.520,11	0,00	0,00
Gesamtbetrag	238.222,91	235.961,43	2.261,48	6.477,50

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen im Wesentlichen Forderungen aus der Gewinnabführung in Höhe von 32.831,39 € und aus der Umsatzsteuer in Höhe von 4.427,70 €.

Zu den Geschäftsguthaben verweisen wir auf die Erläuterungen im Punkt B. und D.3.

Die Entwicklung der Ergebnisrücklagen stellt sich wie folgt dar:

In den Flüssigen Mitteln sind Mietkautionen auf Treuhandkonten in Höhe von insgesamt 1.527.595,83 € ausgewiesen.

Ergebnisrücklagen	Stand 31.12.2015 in €	Entnahmen in €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2016 in €	Stand 31.12.2016 in €
Gesetzliche Rücklage	277.702,00	0,00	133.195,00	410.897,00
Andere Ergebnisrücklagen	2.012.705,92	0,00	1.198.754,03	3.211.459,95
Gesamt	2.290.407,92	0,00	1.331.949,03	3.622.356,95

Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der vollständigen Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

Der Jahresüberschuss in Höhe von 1.331.949,03 € wurde in die Ergebnisrücklagen eingestellt.

Die Steuerrückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

• Gewerbesteuerrückstellung aus dem Jahr 2015	8.641,00 €
• Gewerbesteuerrückstellung für das Jahr 2016	788,00 €
	9.429,00 €

Die Sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

• Instandhaltungen:	216.751,51 €
• Betriebskosten:	230.808,38 €

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert €	
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	78.674.786,89	2.399.529,45	15.039.191,07	61.236.066,37	78.674.786,89	GPR*
Vorjahr 2015	80.835.632,50	2.160.976,29	12.451.754,52	66.222.901,69	80.835.632,50	
Erhaltene Anzahlungen	4.415.284,92	4.415.284,92	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr 2015	4.376.043,82	4.376.043,82	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.681.087,10	1.681.087,10	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr 2015	1.630.385,72	1.630.385,72	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	486.139,11	486.139,11	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr 2015	560.397,66	560.397,66	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	47.581,51	47.581,51	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr 2015	57.555,20	57.555,20	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	96.483,59	96.483,59	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr 2015	89.368,38	89.368,38	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	85.401.363,12	9.126.105,68	15.039.191,07	61.236.066,37	78.674.786,89	
Vorjahr 2015	87.549.383,28	8.874.727,07	12.451.754,52	66.222.901,69	80.835.632,50	

* erstrangige vollstreckbare Gesamtgrundschuld

Zu den Verbindlichkeiten und deren Laufzeit wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

Es werden erhaltene Anzahlungen für Betriebskosten in Höhe von 4.415.284,92 € ausgewiesen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse umfassen fast ausschließlich die Vermietung von Wohnraum und in sehr geringem Umfang die Vermietung von Gewerberäumen.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind Mietkautionen in Höhe von 1.527.595,83 € enthalten.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet die Mietvorauszahlungen, die Erträge für den Zeitraum nach dem Bilanzstichtag darstellen.

2. In den sonstigen betrieblichen Erträgen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen oder Beträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung enthalten.

D) Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen
Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Hinsichtlich der Abgeltungssteuer in Höhe von rd. 15,4 Tsd. € auf den EK 02-Bestand hat der Vorstand den Antrag gemäß § 34 Abs. 16 KStG in Verbindung mit §§ 38, 40 KStG a. F. gestellt.

Die Genossenschaft ist alleiniger Gesellschafter des Tochterunternehmens Green Center Bauprojektmanagement GmbH, Berlin (GCB) mit einem Stammkapital von 26.000,00 €. Zum 31.12.2016 betrug das Eigenkapital der GCB 133.534,06 €. Auf Grundlage des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages wurde der Gewinn aus dem Jahresabschluss 2016 in Höhe von 32.831,39 € an die Genossenschaft abgeführt.

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bestehen nicht.

Zum 31. Dezember 2016 bestehen Verpflichtungen aus einem Pkw-Leasingvertrag in Höhe von 9.258,20 €.

2. Finanzinstrumente
Derivate Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

3. Mitgliederbewegung
Die Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder entwickelten sich wie folgt:

		Mitglieder gezeichnete Anteile	
Anfang	2016	515	51.883
Zugang	2016	28	2.499
Abgang	2016	28	2.935
Ende	2016	515	51.447

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2016 um 9.753,18 € vermindert. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

4. Mitarbeiter der Genossenschaft
Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug neben den beiden Vorstandsmitgliedern:

	insgesamt	davon Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	15	8
Technische Mitarbeiter	3	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	3	0
gesamt	21	10

5. Nachtragsbericht
Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2016 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

6. Ergebnisverwendung
Das Geschäftsjahr 2016 endet mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.331.949,03 €. Der Jahresabschluss wurde gemäß § 268 Abs. 1 HGB unter Berücksichtigung der vollständigen Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Gemäß § 42 Abs. 2 und 3 der Satzung wurden 10 % des Jahresüberschusses (133.195,00 €) der gesetzlichen Rücklage und der verbleibende Betrag (1.198.754,03 €) den anderen Ergebnisrücklagen zugeführt.

7. Organe

Mitglieder des Vorstandes sind:

Andrej Eckhardt
Hannelore Stingl

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Rainer Löwenberg Vorsitzender
Geschäftsführer
Karin Pohle stellvertretende Vorsitzende
(bis zum 23.06.2016)
Assistentin
Projektmanagement
Detlef Kurtz stellvertretender Vorsitzender
Ausbilder
Jürgen Günther Schriftführer
Lehrer
Mechthild Ramp (ab dem 23.06.2016)
Maschineningenieurin
Thomas Börner (ab dem 23.06.2016)
Betriebswirt

Es bestehen keine Forderungen der Genossenschaft gegenüber Mitgliedern des Vorstandes oder des Aufsichtsrates.

8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e. V.
Boxhagener Straße 76, 78
10245 Berlin

Berlin, 3. April 2017

Andrej Eckhardt
Mitglied des Vorstandes

Hannelore Stingl
Mitglied des Vorstandes

ANLAGENSPIEGEL 2016

Bezeichnung	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibung				Buchwerte			
	Stand am 01.01.2016 €	Zugänge €	davon aktivierte FK-Zinsen €	Abgänge €	Umbu- chungen €	Stand am 31.12.2016 €	Stand am 01.01.2016 €	Veränderungen i.Z.m. Zugängen €	Veränderungen i.Z.m. Abgängen €	Veränderungen i.Z.m. Um- bunchungen €	des Geschäfts- jahres €	Stand am 31.12. 2016 €	31.12.2015 €	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	150.070,95	0,00	0,00	0,00	0,00	150.070,95	145920,97	0,00	0,00	0,00	1.552,30	147.473,27	2.597,88	4.149,98
Grundstücke mit Wohnbauten	111.010.910,92	793.350,80	0,00	0,00	184.862,34	111.989.124,06	25.496.757,52	19.531,72	0,00	0,00	1.796.927,14	27.313.216,38	84.675.907,68	85.514.153,40
Grundstücke ohne Bauten	531.719,69	0,00	0,00	0,00	0,00	531.719,69	26.928,58	0,00	0,00	0,00	4.896,97	31.825,55	499.894,14	504.791,11
Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	374.842,15	27.668,92	0,00	29.692,46	0,00	372.818,61	224.614,89	2.149,51	29.692,46	0,00	36.629,34	233.701,28	139.117,33	150.227,26
Bauvorbereitungskosten	200.982,08	2.357,89	0,00	0,00	-184.862,34	18.477,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.477,63	200.982,08
II. Summe Sachanlagen	112.118.454,84	823.377,61	0,00	29.692,46	0,00	112.912.139,99	25.748.300,99	21.681,23	29.692,46	0,00	1.838.453,45	27.578.743,21	85.333.396,78	86.370.153,85
Anteile an verbundenen Unternehmen	26.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.000,00	26.000,00
Beteiligungen	2.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00	2.000,00
III. Finanzanlagen	28.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.000,00	28.000,00
Gesamt	112.296.525,79	823.377,61	0,00	29.692,46	0,00	113.090.210,94	25.894.221,96	21.681,23	29.692,46	0,00	1.840.005,75	27.726.216,48	85.363.994,46	86.402.303,83



„Das Ganze ist mehr als die Summe seiner Teile“

Aristoteles



www.wohnungsgenossenschaft.de

Wohnungsgenossenschaft „Grüne Mitte“ Hellersdorf eG

Neuruppiner Straße 24 • 12629 Berlin

GrueeneMitte@wohnungsgenossenschaft.de • www.wohnungsgenossenschaft.de