Grüne Mitte

www.wohnungsgenossenschaft.de

Geschäftsbericht 2018

Wohnungsgenossenschaft
"Grüne Mitte" Hellersdorf eG

Neuruppiner Straße 24 • 12629 Berlin
GrueneMitte@wohnungsgenossenschaft.de
www.wohnungsgenossenschaft.de

Grüne Mitte

www.wohnungsgenossenschaft.de

Einfach ein bisschen glücklich sein!

Der Geschäftsbericht wird dieses Jahr bildlich begleitet durch Fotos von Veranstaltungen der "Grünen Mitte".

INHALT

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

A) Darstellung des Geschäftsverlaufes

1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung EU und Deutschland 2
2. Wirtschaftliche Entwicklung Berlins 2

B) Darstellung der Lage des Unternehmens

1. Umsatzentwicklung 3
2. Bau, 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 2018 17

Bilanz Aktiva 18
Bilanz Passiva 19
Gewinn- und Verlustrechnung 20

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2018 21

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

ANLAGENSPIEGEL 2018 28

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

A) Darstellung des Geschäftsverlaufes

1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung EU und Deutschland

Die im Geschäftsbericht 2017 dargestellten politischen, gesamtwirtschaftlichen und sozialökonomischen Spannungen und Krisenerscheinungen auf der internationalen, europäischen und nationalen Ebene haben sich weiter zugespitzt. Die Abschwächung des Wirtschaftswachstums in der EU, einschließlich Deutschlands im Verlaufe des Jahres 2018, der Brexit, die Zunahme von Differenzen zwischen den USA, Russland, der EU und Deutschland sowie innerhalb der EU sind deutliche Krisensymptome.

Auch 2018 erzielte Deutschland den weltweit höchsten Exportüberschuss. Diese weiterhin einseitige Orientierung der deutschen Wirtschaft auf Exportüberschüsse verschärft die Spannungen mit den USA und innerhalb der EU und ist auch für Deutschland langfristig problematisch. Ein erneuter Einbruch der Weltwirtschaft wird deshalb besonders Deutschland treffen.

Auch auf sozialökonomischem Gebiet findet keine Entspannung statt. Nach wie vor leben 6,56 Mio. Menschen von Arbeitslosengeld oder Hartz-IV-Leistungen. Davon sind 2,41 Mio. (Januar 2019) offiziell arbeitslos (Quote von 5,6 %). Die tatsächliche Arbeitslosenzahl liegt bei insgesamt 3,27 Mio. und 345.000 unter 25-Jährige stecken im Hartz-IV-System fest. Die Zahl der Mehrfachbeschäftigten stieg bis Mitte 2018 innerhalb von 15 Jahren von 1,4 Mio. auf 3,4 Mio. Menschen. Dennoch liegt die Summe der geleisteten Arbeitsstunden in Deutschland nach wie vor unter dem Niveau von 1991. Von einem Beschäftigungsboom kann nicht gesprochen werden.

Mit der Politik der Rentenkürzung seit den Rentenreformen ab 1997 sinken auch die Altersrenten. Unter der Bedingung, dass sozialversicherungspflichtige unbefristete Regelarbeitsverhältnisse immer mehr abnehmen, wird die Rentenarmut extrem ansteigen.

2. Wirtschaftliche Entwicklung Berlins

Auch wenn die Berliner Wirtschaft 2018 mit 2,07 % stärker gewachsen ist als der Bundesdurchschnitt, schätzt die landeseigene Investitionsbank Berlin (IBB) ein, dass dieses Wachstum nicht von Dauer sein wird. Grundlage des Wachstums waren laut IBB der Konsum der Haushalte, Tourismus, Ausbau des unternehmensnahen Dienstleistungsbereichs, steigende Investitionen der öffentlichen Hand und privater Unternehmen.

Die offizielle Zahl der Arbeitslosen hat sich innerhalb von nur zehn Jahren von 15,5 % (2007) auf 8,1 % (2018) halbiert, was aber nur für den vorletzten Platz im Vergleich der Bundesländer reicht. Allerdings spreizt sich der Arbeitsmarkt in der Stadt immer weiter. Unter Geringqualifizierten bleibt die Arbeitslosigkeit hoch, während Arbeitgeber branchenspezifisch qualifizierte Fachkräfte mit mittlerer Qualifikation suchen. Dieser Mangel beschränkt die wirtschaftliche Kapazitätsentwicklung, was besonders in der Bauwirtschaft zu spüren ist (IBB).

Verschärft werden die sozialen Probleme durch die steigenden Mieten auf Grund von Wohnungsknappheit, Bodenspekulationen und der Finanzialisierung des Wohnungsmarktes. Hochpreisige Mietwohnungen und teure Eigentumswohnungen sind genügend vorhanden. Es fehlt an leistbarem Wohnraum. Der Berliner Mietspiegel von Januar 2019 weist eine Mietsteigerung des durchschnittlichen Quadratmeterpreises für eine 30-m²-Wohnung von 8,36 € (2011) auf 13,93 € (2018) aus.

Der Berliner Senat versucht, die Wohnungsfrage als soziale Frage durch das Setzen von Rahmenbedingungen

von außen zu lösen: Dazu gehören Mietpreisbremse, Milieuschutzgebiete, Zielvereinbarungen mit den Wohnungsbaugesellschaften oder befristete Förderprogramme.

Die Ergebnisse dieser Programme sind bescheiden. Die Senatorin für Stadtentwicklung musste einräumen, dass Berlin das Ziel des Wohnungsbaus von 30.000 Wohnungen für 2019 nicht erreichen wird. Es werden 5.000 Wohnungen weniger gebaut.

Auch wenn Genossenschaften keine Gemeinnützigkeit mehr besitzen, haben sie das Potenzial, einen entscheidenden Beitrag zur Lösung der Wohnungsprobleme zu leisten. Leider wurde diese Möglichkeit bei der Wohnungs- und Grundstücksvergabepolitik des Finanzsenators völlig ignoriert. Auch die Bestellung eines Genossenschaftsbeauftragen durch die Bausenatorin wird bei den gegenwärtigen Grundstückspreisen in Berlin und den aktuellen Vergabebedingungen das Problem nicht lösen.

B) Darstellung der Lage des Unternehmens

1. Umsatzentwicklung

Am 31. Dezember 2018 gehörten zum Bestand der Genossenschaft 2.615 Wohnungen, 28 Gewerbeeinheiten (davon 18 selbstgenutzte) und 20 Hausgärten.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Hierfür gab es mehrere Gründe. Die Nettokaltmieten sind von durchschnittlich 5,76 €/m² in 2017 auf durchschnittlich 6,05 €/m² in 2018 gestiegen. Die Ursache dafür sind die in 2018 durchgeführten Modernisierungserhöhungen im Siedlungshof 6 und die nachwirkenden Erhöhungen auf der Grundlage von Modernisierungsvereinbarungen. Des Weiteren konnten im Rahmen der Neuvermietung höhere Mieten für sanierte Wohnungen erzielt werden. Gleichzeitig wirkt die Senkung der durch Leerstand verursachten Erlösschmälerungen.

2. Bau, Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung

Die im Jahr 2017 begonnene Sanierung des Bestandes des Siedlungshofes 6 inklusive Wohnungssanierung wurde beendet. Im gesamten Bestand wurden Wohnungen für ~ 1,5 Mio. € saniert.

An den Objekten Luckenwalder Straße 7 und 31 wurden noch Restarbeiten ausgeführt und mit dem Bau einer Verbindung zwischen den beiden Punkthäusern begonnen.

3. Instandhaltung

Im Jahr 2018 sind für Instandhaltungsmaßnahmen 936,6 Tsd. € aufgewendet worden. Diese wurden ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert.

Instandhaltungskosten	2016	2017	2018
(in Tsd. €)	1.358,0	989,3	936,6

4. Vermietung

Die Sanierungsmaßnahmen haben erwartungsgemäß zu vermehrten Wohnungskündigungen im Siedlungshof 6 und im Bestand der Luckenwalder Straße 7 und 31 geführt. Nach dem erfolgreichen Abschluss der Maßnahmen konnte der Leerstand per 31.12.2018 der vorgenannten Objekte um mehr als 10 % gesenkt werden.
Im gesamten Bestand betrug der Leerstand 6,8 %.

Entwicklung des Leerstandes	2016	2017	2018
Leerstandquote zum 31.12. des Geschäftsjahres	8,0 %	7,9 %	6,8 %

5. Finanzierungsmaßnahmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betrugen zum 31.12.2018 insgesamt 86.260,7 Tsd. € (Vorjahr: 86.400,3 Tsd. €).

Für die Sanierung des Siedlungshofes 6, der Luckenwalder Straße 7 und 31 sowie für den Verbindungsbau wurden Darlehen in Höhe von insgesamt 15,4 Mio. € aufgenommen. Die Inanspruchnahme erfolgt über die Jahre 2017 - 2019. Die Kreditbelastung im Jahr 2018 hat sich gegenüber den Vorjahren erhöht.

Diese stellt sich für einen Euro Sollmiete wie folgt dar:

	2016	2017	2018
Zins in €	0,34	0,27	0,30
Tilgung in €	0,21	0,22	0,30
Summe Kreditbelastung in €	0,55	0,49	0,60

Alle Darlehen sind dinglich gesichert.

6. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Am 31.12.2018 beschäftigte die Genossenschaft neben 2 Vorstandsmitgliedern insgesamt 22 Mitarbeiter, davon 10 Teilzeitbeschäftigte.

	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	davon Teilzeit-beschäftigte
Vorstand	2	2	2	1
kaufmännische Angestellte	15	17	17	10
technische Angestellte	3	2	2	0
Hausmeister	3	3	3	0
gesamt	**23**	**24**	**24**	**11**

Zum 31.12.2018 ist ein Vorstandsmitglied in den Ruhestand getreten. Per 01.01.2019 wurde ein neues Vorstandsmitglied durch den Aufsichtsrat bestellt.

Im Berichtszeitraum wurden zur Förderung der Qualifikation der Mitarbeiter Fortbildungsmaßnahmen durchgeführt. Dafür wurden insgesamt 8,6 Tsd. € aufgewendet.

7. Umweltschutz

Die in den letzten Jahren konsequent durchgeführten Fassadensanierungen haben dazu geführt, dass der gesamte Bestand der Genossenschaft aus ökologischer und ökonomischer Sicht zur effizienteren Nutzung der Fernwärme beiträgt. Durch den Bezug von Fernwärme konnten wir 2017 eine Einsparung von 940 t CO_2-Emissionen leisten. Die Energieausweise dokumentieren dieses Bild eindrucksvoll.

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.

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 2017 hat die Genossenschaft die folgenden Wertstoffe der Verwertung zugeführt: Stoffstrom (Papier/Pappe/Karton und Leichtverpackungen*). Durch das Recycling dieser Stoffströme wurden rechnerisch 1.051 Tonnen Ressourcen und zusätzlich 153 Tonnen Treibhausgase eingespart.**

* basiert auf statistischen Werten
** Quelle: Fraunhofer UMSICHT

8. Vermögenslage

	31.12.2018		31.12.2017		+/-
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
AKTIVA					
Langfristig gebundenes Vermögen					
Immater. Vermögensgegenstände	34,8	0,0	40,0	0,0	-5,2
Sachanlagen	97.892,7	98,5	96.564,7	97,3	1.328,0
Finanzanlagen	28,0	0,0	28,0	0,0	0,0
	97.955,5	98,5	96.632,7	97,3	1.322,8
Mittel- und kurzfristig gebundenes Vermögen					
Vorräte	0,5	0,0	0,7	0,0	-0,2
Forderungen und Rechnungsabgrenzungen	383,9	0,4	256,8	0,3	127,1
liquide Mittel	1.104,8	1,1	2.381,5	2,4	-1.276,7
	1.489,2	1,5	2.639,0	2,7	-1.149,8
	99.444,7	**100,0**	**99.271,7**	**100,0**	**173,0**
PASSIVA					
Langfristig verfügbares Kapital					
Eigenkapital	10.857,0	10,9	8.422,7	8,5	2.434,3
Sonstige Rückstellungen	32,9	0,0	24,2	0,0	8,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	86.260,7	86,8	86.400,3	87,0	-139,6
	97.150,6	97,7	94.847,2	95,5	2.303,4
Mittel- und kurzfristig verfügbares Kapital					
Steuerrückstellungen	10,9	0,0	66,0	0,1	-55,1
Sonstige Rückstellungen	542,0	0,5	383,9	0,4	158,1
übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungen	1.741,2	1,8	3.974,6	4,0	-2.233,4
	2.294,1	2,3	4.424,5	4,5	-2.130,4
	99.444,7	**100,0**	**99.271,7**	**100,0**	**173,0**

Die Differenz zwischen der Bilanzsumme im Jahresabschluss und der Bilanzsumme laut Vermögenslage resultiert aus dem Bestand an Barkautionen (1.747,3 Tsd. €) und den noch nicht abgerechneten Betriebskosten (4.111,7 Tsd. €), die jeweils mit den korrespondierenden Passivposten verrechnet wurden.

Zum 31.12.2018 betrugen die flüssigen Mittel 2.852,1 Tsd. €. Diese beinhalten Barmietkautionen in Höhe von 1.747,3 Tsd. €, die treuhänderisch verwaltet werden.

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

	2016	2017	2018
Eigenkapitalquote in %	7,1	8,5	10,9

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

in Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
Geschäftsguthaben d. verbleibenden Mitglieder	2.583,3	2.418,5	164,8
Gesetzliche Rücklagen	865,6	641,6	224,0
Andere Ergebnisrücklagen	5.287,7	5.287,7	0,0
Bilanzgewinn	2.015,8	0,0	2.015,8
Eigenkapital	10.752,4	8.347,8	2.509,2

9. Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Geschäftsjahr stets gegeben.

Im Berichtsjahr 2018 wurde ein Jahrescashflow (DRS 21) in Höhe von 4.611,5 Tsd. € erwirtschaftet.

Herkunft und Verwendung der Finanzmittel werden aus der Kapitalflussrechnung ersichtlich:

	2018 Tsd. €	2017 Tsd. €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**5.525,9**	**9.922,7**
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-3.434,9**	**-13.383,2**
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-3.367,7**	**4.796,3**
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**1.104,8**	**2.381,5**
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungsmittel	2.852,1	4.028,6
jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	-1.747,3	-1.647,1
	1.104,8	**2.381,5**

Das erwirtschaftete Ergebnis vor Zinsen, Beteiligungserträgen, Ertragsteuern und Abschreibungen (EBITDA) betrug 7.874,3 Tsd. €. Das EBITDA ist im Vergleich zum Vorjahr (7.462,0 Tsd. €) insbesondere auf Grund der höheren Umsatzerlöse aus Sollmieten und geringeren Erlösschmälerungen aus Leerstand gestiegen.

10. Ertragslage

Die Genossenschaft kann auf die folgende Ertragslage verweisen.

	2018		2017	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	14.693,4	96,9	13.963,6	94,7
Sonstige betriebliche Erträge	281,5	1,9	629,2	4,3
Bestandsveränderungen	133,1	0,9	43,1	0,3
Aktivierte Eigenleistungen	55,4	0,4	108,7	0,7
	15.163,4	100,0	14.744,6	100,0
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-4.886,2	-32,2	-4.839,8	-32,8
Personalaufwendungen	-1.337,5	-8,8	-1.194,3	-8,1
Abschreibungen	-2.260,2	-14,9	-2.157,1	-14,6
Sonstige betriebl. Aufwendungen	-555,1	-3,7	-739,1	-5,0
Sonstige Steuern	-510,6	-3,4	-510,7	-3,5
	-9.549,6	-63,0	-9.441,0	-64,0
Betriebsergebnis	5.613,8	37,0	5.303,6	36,0
Finanzergebnis	-3.274,6		-2.885,6	
Steuern	-99,5		-111,0	
Jahresergebnis	**2.239,7**		**2.307,0**	

Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen betrugen im Geschäftsjahr 2018 33,1 Tsd. € (Vorjahr: 39,5 Tsd. €).

Das Betriebsergebnis einschließlich der sonstigen Steuern betrug 5.613,8 Tsd. €.

Auf Grund des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages mit unserer Tochtergesellschaft, der Green Center Bauprojektmanagement GmbH, wurde an die Wohnungsgenossenschaft "Grüne Mitte" Hellersdorf eG der Gewinn aus dem Jahr 2018 in Höhe von 137,1 Tsd. € abgeführt.

Die Wohnungsgenossenschaft "Grüne Mitte" Hellersdorf eG ist als Gesellschafter der GVV beteiligt. Diese führte einen Gewinn in Höhe von 1,9 Tsd. € ab.

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 2.239,7 Tsd. € ab.

Die Entwicklung des Leerstandes der Wohnungsgenossenschaft verlief wie folgt:

Entwicklung des Leerstandes	2016	2017	2018
Leerstand aller Mieteinheiten per 31.12.	8,0 %	7,9 %	6,8 %
Erlösschmälerung Sollmiete aus Leerstand	748,3 Tsd. €	822,5 Tsd. €	755,9 Tsd. €

Die Senkung der Erlösschmälerung wurde beeinflusst von der allgemeinen Mietpreisentwicklung und dem abnehmenden Leerstand. Nach der marktgerechten Sanierung konnten die im Rahmen der Neuvermietung erzielten Mieten erheblich gesteigert werden.

Ertragsübersicht zu den Sollmieten			
in Tsd. €	2016	2017	2018
Miete (inklusive Zuschläge)*	10.434,4	10.803,1	11.391,3
./. Erlösschmälerung	748,3	822,5	755,9
./. Mietminderungen*	16,6	29,3	9,9
Summe Mieterträge	9.669,5	9.951,3	10.625,5

* Betrachtung ohne eigengenutzte Objekte

Entwicklung der durchschnittlichen Bruttowarmmiete (in €)			
€ pro m²	2016	2017	2018
Grundmiete (inklusive Zuschläge)	5,56	5,76	6,05
Betriebskosten	1,55	1,57	1,61
Heizkosten	0,70	0,72	0,72
Bruttowarmmiete	7,81	8,05	8,38

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 2018 angefallenen kalten und warmen Betriebskosten sind gegenüber dem Vorjahr um 2,5 % auf Grund der allgemeinen Preisentwicklung und der 25 neuen Aufzüge im Siedlungshof 6 wieder leicht gestiegen.

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 wurden die bestehenden Darlehensverbindlichkeiten nunmehr auf zwei Banken verteilt, so dass hier 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 sowie 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 Aufsichtsratssitzungen 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 gestiegen. Die konsequente Durchführung des Forderungsmanagements einerseits und die späte Geltendmachung der Ergebnisse der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen anderseits haben die Höhe der Mietforderungen beeinflusst. Besondere Ausfallrisiken für Forderungen bestehen derzeit nicht.

Entwicklung der Forderungen aus Vermietung	31.12. 2016	31.12. 2017	31.12. 2018
Forderungen aus Vermietung (in Tsd. €)	104,0	97,1	122,4
Veränderung zum Vorjahr (in Tsd. €)	-17,5	-6,9	25,3

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 %	2018 Ist	2019 Plan	2020 Plan	2021 Plan
Leerstand per 31.12.	6,8	4,1	3,0	2,0
Nettokaltmietenerhöhung um	5,5	1,5	1,0	1,0
Zinsen zur Nettokaltmiete	32,1	28,6	23,0	21,5
Kapitaldienst zur Nettokaltmiete	64,5	64,5	58,1	56,6

Der Finanz- und Erfolgsplan der Genossenschaft weist für den Zeitraum bis 2021 in wichtigen Kennziffern folgende Entwicklung aus:

		2018 Ist	2019 Plan	2020 Plan	2021 Plan
Jahresüberschuss	in Tsd. €	2.239,7	1.259,2	2.366,8	2.826,3
Flüssige Mittel*	in Tsd. €	1.104,8	93,9	298,4	1.224,2
Eigenkapitalquote	in %	10,9	11,7	14,2	17,2

* 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 Darlehen abgeschlossen mit zum Teil Zinsbindungsfristen von 20 Jahren. Damit leistet die Genossenschaft für die kommenden Jahre einen wesentlichen Beitrag zur Minimierung des Zinsänderungsrisikos.

Der Vorstand geht davon aus, dass derzeit keine entwicklungsbeeinträchtigenden oder gar bestandsgefährdenden Sachverhalte vorliegen. Er hat den Aufsichtsrat über die Planung für den Zeitraum bis 2027 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 Mietern 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	2018 Ist	2019 Plan	2020 Plan	2021 Plan
Instandhaltung in Tsd. €	936,6	2.335,0	1.769,4	1.165,9
€ pro m²	5,94	14,81	11,22	7,39
davon unter anderem für:				
Leerstandbeseitigung/WE-Sanierungen	509,1	1.200,0	200,0	400,0
Spielplätze		100,0		
Treppenhäuser		59,0	62,0	97,6
Dach			300,0	
Panzerschläuche	28,8		64,0	81,2
Kellerboxen			221,0	25,0
Kellertrocknung		66,6		
Erneuerung Dachlüfter		70,0	70,0	70,0
Brandschutzmaßnahmen		101,0	184,2	119,0

Entwicklung EBITDA/ Cashflow in Tsd. €	2018 Ist	2019 Plan	2020 Plan	2021 Plan
EBITDA	7.874,3	6.694,8	7.576,5	8.486,3
Jahrescashflow (DRS 21)	4.611,5	3.537,1	4.650,9	5.112,2

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 nicht nur gezielte Maßnahmen zur positiven Beeinflussung des Leerstandes ergriffen, sondern auch für ein attraktives Wohnumfeld gesorgt. Hierzu wird auch der Bau eines Theaters beitragen.

Aus der langfristigen Planung bis 2027 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, 8. April 2019

Andrej Eckhardt Silke Braumann

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 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. Ergänzend zu den Sitzungen stehen Aufsichtsrat und Vorstand im ständigen Informationsaustausch.

Der Aufsichtsrat hat in 2018 Herrn Eckhardt und Frau Braumann für den Zeitraum vom 01.01.2019 bis 31.12.2023 zu Vorstandsmitgliedern bestellt.

Im laufenden Jahr wurde die Modernisierung des Wohnungsbestandes fortgesetzt, die Beendigung der Sanierung des Siedlungshofes 6, Gewährleistungsarbeiten im Siedlungshof 5 sowie die Planung und der Beginn der Umsetzung des Theaterbaus in der Luckenwalder Straße 7 und 31 begleitet. Eine substanzielle Sicherung des Baubestandes ist Grundvoraussetzung für die weitere wirtschaftliche Sicherung der Genossenschaft und ein nicht zu unterschätzender Faktor für die Senkung des Leerstandes.

Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit dem Vorstand geprüft, wie die Mieten, insbesondere für die Mitglieder, auch in der Zukunft stabil gehalten werden können. Die Vermietung von Wohnungen zu realisierbaren, wirtschaftlichen Nettokaltmieten ist eine wesentliche Voraussetzung für die weitere positive Entwicklung der Genossenschaft.

Einig sind sich Aufsichtsrat und Vorstand, dass durch weitere Investitionen und einer stetigen Verbesserung der Wohnqualität Zielgruppen angesprochen werden können, die die bisherige Mieterstruktur sinnvoll bereichern und ergänzen.
Durch eine weitere Steigerung der Einnahmen, die Erhaltung der sozialen Struktur und die Reduzierung des Leerstandes wird die Genossenschaft bei gleichzeitigen weiteren Investitionen in die Modernisierung und Sanierung des Bestandes dauerhaft in der Lage sein, 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.

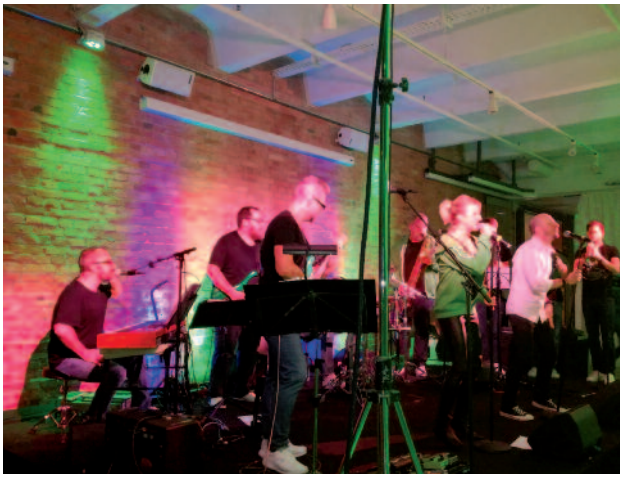
Es ist festzustellen, dass der Aufsichtsrat seine vom Gesetzgeber vorgegebenen Aufgaben, die Geschäftsführung des Vorstandes zu überwachen und den Vorstand in seiner Tätigkeit zu beraten und zu fördern, in vollem Umfang wahrgenommen hat.

Nachdem der Aufsichtsrat den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 wie im Gesetz vorgesehen einer eigenständigen Prüfung unterzogen hat, wurde der Jahresabschluss 2018 in der Sitzung des Aufsichtsrates am 28.05.2019 eingehend beraten und geprüft.

Die gesetzliche Prüfung wurde durch den Genossenschaftsverband - Verband der Regionen e. V. im April 2019 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 2018 wurden nicht erhoben. Der Aufsichtsrat billigt daher nach eingehender Beratung und Prüfung in der Aufsichtsratssitzung vom 28.05.2019 den Jahresabschluss 2018.

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 2.239.721,54 €.

Nachdem der Jahresabschluss mit Anhang sowie auch der Lagebericht des Vorstandes durch den Wirtschafts-



prüfer 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 2018 sowie den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2018 und empfiehlt der Mitgliederversammlung,

1. den Jahresabschluss zum 31.12.2018 festzustellen,
2. den Lagebericht anzunehmen,
3. den nach der Einstellung von 10 % des Jahresüberschusses (223.972,00 €) in die gesetzliche Rücklage verbleibenden Betrag in Höhe von 2.015.749,54 € den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen,
4. die Mitglieder des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2018 zu entlasten und
5. den Mitgliedern des Aufsichtsrates für 2018 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 2018 Dank und Anerkennung aus.

Berlin, 28.05.2019

Rainer Löwenberg
Vorsitzender des Aufsichtsrates

JAHRESABSCHLUSS
für das Geschäftsjahr 2018

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

der Wohnungsgenossenschaft "Grüne Mitte" Hellersdorf eG

Neuruppiner Straße 24, 12629 Berlin
Genossenschaftsregister-Nr. 539 B

Bilanz zum 31.12.2018 – Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		34.845,42	39.945,82
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	96.605.123,89		95.929.908,32
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	490.100,20		494.997,17
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	105.171,56		139.807,78
4. Anlagen im Bau	675.154,83		0,00
5. Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	17.144,33	97.892.694,81	0,00
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		**97.955.540,23**	**96.632.659,09**
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	4.111.655,90		3.978.567,65
2. Andere Vorräte	525,00	4.112.180,90	725,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	122.394,34		97.147,51
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	140.294,06		34.360,94
3. Sonstige Vermögensgegenstände	102.505,59	365.193,99	94.089,10
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.852.142,29	4.028.582,91
C. Rechnungsabgrenzungsposten		18.665,70	31.231,98
Bilanzsumme		**105.303.723,11**	**104.897.364,18**

Bilanz zum 31.12.2018 – Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	104.748,36		74.828,36
2. der verbleibenden Mitglieder	2.583.269,21	2.688.017,57	2.418.513,71
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	865.564,00		641.592,00
2. Andere Ergebnisrücklagen	5.287.716,51	6.153.280,51	5.287.716,51
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.239.721,54		2.306.951,56
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-223.972,00	2.015.749,54	-2.306.951,56
Eigenkapital insgesamt		**10.857.047,62**	**8.422.650,58**
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	10.934,45		66.068,00
2. Sonstige Rückstellungen	574.821,74	585.756,19	408.070,98
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	86.260.717,89		86.400.327,20
2. Erhaltene Anzahlungen	4.136.109,75		4.328.241,03
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.980.998,51		1.847.900,98
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.105.042,04		3.126.131,97
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	140.150,32		67.864,35
6. Sonstige Verbindlichkeiten	100.599,25	93.723.617,76	122.459,26
- davon aus Steuern 41.522,92 € (Vorjahr: 64.289,02 €)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 380,00 € (Vorjahr: 292,00 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		137.301,54	107.649,83
Bilanzsumme		**105.303.723,11**	**104.897.364,18**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
1.	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung			
	a. aus der Hausbewirtschaftung	14.679.839,40		
	b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.567,09	14.693.406,49	13.963.593,00
2.	Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		133.088,25	43.067,69
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		55.388,00	108.749,29
4.	Sonstige betriebliche Erträge		281.461,62	629.199,79
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		4.886.153,24	4.839.784,79
	Rohergebnis		**10.277.191,12**	**9.904.824,98**
6.	Personalaufwand			
	a. Löhne und Gehälter	1.100.160,42		986.776,21
	b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	237.340,53	1.337.500,95	207.494,07
	- davon aus Altersversorgung 31.862,52 € (Vorjahr: 30.114,52 €)			
7.	Abschreibungen			
	a. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.260.210,63	2.157.074,22
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		555.073,44	739.111,06
9.	Erträge aus Beteiligungen		1.870,17	1.974,81
10.	Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		137.133,52	28.850,31
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		9.231,22	9.777,89
	- davon aus Abzinsung von Rückstellungen: 1,75 € (Vorjahr: 0,00 €)			
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.422.758,98	2.926.256,87
	- davon Zinsen aus Abzinsung von Rückstellungen 0,00 € (Vorjahr: 1.186,55 €)			
13.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		99.518,29	111.015,80
14.	**Ergebnis nach Steuern**		**2.750.363,74**	**2.817.699,76**
15.	Sonstige Steuern		510.642,20	510.748,20
16.	**Jahresüberschuss**		**2.239.721,54**	**2.306.951,56**
17.	Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		**-223.972,00**	**-2.306.951,56**
18.	**Bilanzgewinn**		**2.015.749,54**	**0,00**

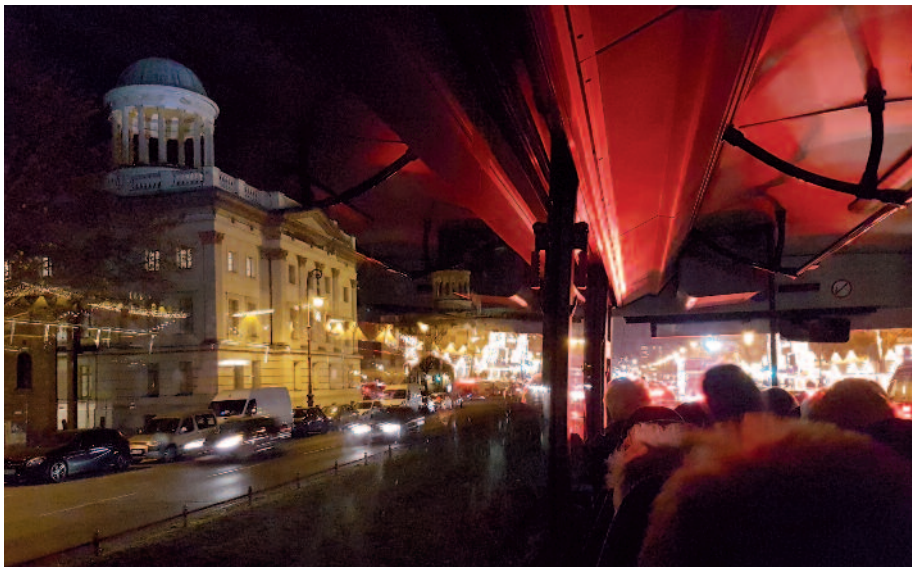
ANHANG

zum Jahresabschluss 2018

der Wohnungsgenossenschaft "Grüne Mitte" Hellersdorf eG

Neuruppiner Straße 24, 12629 Berlin

Genossenschaftsregister-Nr. 539 B



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, des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung.

Die Genossenschaft ist eine mittelgroße Genossenschaft gemäß § 336 Abs. 2 HGB in Verbindung mit § 267 Abs. 2 HGB. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden größenabhängige Erleichterungen teilweise in Anspruch genommen.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagenspiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitenspiegel). 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.

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. Selbsterstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht aktiviert.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen Abschreibungen. Die Abschreibungen wurden über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer, die sich grundsätzlich an den von der Finanzverwaltung veröffentlichten Abschreibungstabellen orientiert, linear vorgenommen. Zinsen für Fremdkapital wurden 2018 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 Abschreibungen erfolgen linear und 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 bis 2017 ein Sammelposten gebildet, der über

5 Jahre linear abgeschrieben wird. In 2018 wurde von der Wahlmöglichkeit Gebrauch gemacht, die Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten 800 € nicht übersteigen, im Jahr des Zugangs sofort voll abzuschreiben.

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

Die unfertigen Leistungen sind unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet.

Sämtliche Forderungen sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben.

Die Bewertung der flüssigen Mittel erfolgt 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.

Ergeben sich aus unterschiedlichen Wertansätzen zwischen Handels- und Steuerbilanz, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen und unter Berücksichtigung steuerlicher Verlustvorträge insgesamt aktive latente Steuern, werden diese mit Bezug auf das Wahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht aktiviert.

Der Ausweis der Geschäftsguthaben und der zu leistenden Pflichtanteile der verbleibenden Mitglieder erfolgte entsprechend der am Bilanzstichtag geltenden und eingetragenen Satzung. Auf nachfolgenden Punkt D.3. wird verwiesen.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle zum Bilanzstichtag erkennbaren Risiken und ungewisse 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 Verbindlichkeitenspiegel verwiesen.

Die Bilanz wurde unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses nach § 268 Abs. 1 HGB aufgestellt.

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 Anlagenspiegel dargestellt.

In der Position unfertige Leistungen sind im Wesentlichen die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 4.111.655,90 € ausgewiesen.

Es wurde ein Bewertungsabschlag auf die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten wegen des Leerstandes vorgenommen.

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

Forderungen	Geschäftsjahr	Fristigkeit		Vorjahr
	€	unter 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	122.394,34	122.394,34	0,00	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	140.294,06	140.294,06	0,00	0,00
Sonstige Vermögens-gegenstände	102.505,59	102.505,59	0,00	0,00
Gesamtbetrag	365.193,99	365.193,99	0,00	0,00

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen im Wesentlichen Forderungen aus der Gewinnabführung in Höhe von 137.133,52 € und aus der Umsatzsteuer in Höhe von 2.995,44 €.

In den flüssigen Mitteln sind Mietkautionen auf Treuhandkonten in Höhe von insgesamt 1.747.331,40 € ausgewiesen.

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

Die Entwicklung der Ergebnisrücklagen stellt sich wie folgt dar:

Ergebnisrücklagen	Stand 31.12.2017	Entnahmen	Einstellung aus dem Jahres-überschuss 2018	Stand 31.12.2018
	in €	in €	in €	in €
Gesetzliche Rücklage	641.592,00	0,00	223.972,00	865.564,00
Andere Ergebnisrücklagen	5.287.716,51	0,00	0,00	5.287.716,51
	5.929.308,51	**0,00**	**223.972,00**	**6.153.280,51**

Die Steuerrückstellungen beinhalten im Wesentlichen die:

- Gewerbesteuerrückstellung aus dem Jahr 2018 10.005,00 €

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

- Betriebskosten 319.887,61 €
- Prüfungs- und Steuerberatungskosten 37.678,00 €
- Instandhaltungen 176.884,12 €

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
	€	bis zu 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr €	davon über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	86.260.717,89	3.943.334,50	82.317.383,39	64.140.454,32	86.260.717,89	GPR*
Vorjahr 2017	86.400.327,20	3.466.335,65	82.933.991,55	63.992.750,03	86.400.327,20	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	4.136.109,75	4.136.109,75	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr 2017	4.328.241,03	4.328.241,03	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.980.998,51	1.980.998,51	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr 2017	1.847.900,98	1.847.900,98	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.105.042,04	1.105.042,04	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr 2017	3.126.131,97	3.126.131,97	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	140.150,32	140.150,32	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr 2017	67.864,35	67.864,35	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	100.599,25	100.599,25	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr 2017	122.459,26	122.459,26	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	**93.723.617,76**	**11.406.234,37**	**82.317.383,39**	**64.140.454,32**	**86.260.717,89**	
Vorjahr 2017	95.892.924,79	12.958.933,24	82.933.991,55	63.992.750,03	86.400.327,20	

* erstrangige vollstreckbare Gesamtgrundschuld

Es werden erhaltene Anzahlungen für Betriebskosten in Höhe von 4.136.109,75 € ausgewiesen.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind Mietkautionen in Höhe von 1.747.331,40 € enthalten.

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

2. In den sonstigen betrieblichen Erträgen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

D) Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

   Es bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz enthalten sind und die nicht nach § 268 Abs. 7 HGB oder § 285 Nr. 3 HGB anzugeben 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.

   Das Bestellobligo aus im Rahmen von Investitionen in das Sachanlagevermögen bereits im Geschäftsjahr 2018 ausgelösten Aufträgen beträgt zum 31. Dezember 2018 (Stichtag) 1.430.000,00 €.

   Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bestehen nicht.

   Im Geschäftsjahr 2018 sind Aufwendungen aus einem Pkw-Leasingvertrag in Höhe von 7.511,05 € entstanden. Der Leasingvertrag hat eine Laufzeit bis 2021.

2. Beteiligungen

   Die Genossenschaft ist alleiniger Gesellschafter des Tochterunternehmens Green Center Bauprojektmanagement GmbH, Berlin (GCB) mit einem Stammkapital von 26.000,00 €. Zum 31.12.2018 betrug das Eigenkapital der GCB 149.814,51 €. Auf Grundlage des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages wurde der Gewinn aus dem Jahresabschluss 2018 in Höhe von 137.133,52 € an die Genossenschaft abgeführt. Der Jahresüberschuss nach Gewinnabführung beträgt 0,00 €.

3. Mitgliederbewegung

   Die Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder entwickelten sich wie folgt:

		Mitglieder	gezeichnete Anteile
Anfang	2018	534	52.437
Zugang	2018	63	5.284
Abgang	2018	27	2.664
Ende	2018	570	55.057

   Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2018 um 164.755,50 € vermehrt. 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	18	10
Technische Mitarbeiter	2	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	3	0
gesamt	**23**	**10**

5. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2018 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

6. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2018 endet mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.239.721,54 €. Der Jahresabschluss wurde gemäß § 268 Abs. 1 HGB unter Berücksichtigung der teilweisen Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Gemäß § 42 Abs. 2 der Satzung wurden 10 % des Jahresüberschusses (223.972,00 €) der gesetzlichen Rücklage im Wege der Vorabzuweisung zugeführt. Der Vorstand schlägt vor, den verbleibenden Jahresüberschuss in Höhe von 2.015.749,54 € (Bilanzgewinn) vollständig den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen.

7. Organe

Mitglieder des Vorstandes sind:

Andrej Eckhardt
Hannelore Stingl (bis zum 31.12.2018)
Silke Braumann (ab dem 01.01.2019)

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Rainer Löwenberg	Vorsitzender
Detlef Kurtz	stellvertretender Vorsitzender
Jürgen Günther	Schriftführer
Mechthild Ramp	
Thomas Börner	

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

8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Genossenschaftsverband
– Verband der Regionen e. V.
Geschäftsstelle Schwerin
Wismarsche Straße 302
19055 Schwerin

Berlin, 8. April 2019

Andrej Eckhardt Silke Braumann

ANLAGENSPIEGEL 2018

Bezeichnung	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibung						Buchwerte	
	Stand am 01.01.2018 €	Zugänge €	davon aktivierte FK-Zinsen €	Abgänge €	Umbu-chungen €	Stand am 31.12.2018 €	Stand am 01.01.2018 €	Veränderungen i.Z.m. Zugängen €	Veränderungen i.Z.m. Abgängen €	Veränderungen i.Z.m. Um-bunchungen €	des Geschäfts-jahres €	Stand am 31.12. 2018 €	31.12.2018 €	31.12.2017 €
I. Immaterielle Vermögens-gegenstände	**68.856,51**	**4.403,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**73.259,51**	**28.910,69**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**9.503,40**	**38.414,09**	**34.845,42**	**39.945,82**
Grundstücke mit Wohnbauten	125.353.572,40	2.880.935,63	0,00	0,00	0,00	128.234.508,03	29.423.664,08	0,00	0,00	0,00	2.205.720,06	31.629.384,14	96.605.123,89	95.929.908,32
Grundstücke ohne Bauten	531.719,69	0,00	0,00	0,00	0,00	531.719,69	36.722,52	0,00	0,00	0,00	4.896,97	41.619,49	490.100,20	494.997,17
Andere Anlagen Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	406.958,83	5.453,98	0,00	37.008,34	0,00	375.404,47	267.151,05	0,00	37.008,34	0,00	40.090,20	270.232,91	105.171,56	139.807,78
Anlagen im Bau	0,00	675.154,83	0,00	0,00	0,00	675.154,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	675.154,83	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	17.144,33	0,00	0,00	0,00	17.144,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.144,33	0,00
II. Summe Sachanlagen	**126.292.250,92**	**3.578.688,77**	**0,00**	**37.008,34**	**0,00**	**129.833.931,35**	**29.727.537,65**	**0,00**	**37.008,34**	**0,00**	**2.250.707,23**	**31.941.236,54**	**97.892.694,81**	**96.564.713,27**
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	**126.389.107,43**	**3.583.091,77**	**0,00**	**37.008,34**	**0,00**	**129.935.190,86**	**29.756.448,34**	**0,00**	**37.008,34**	**0,00**	**2.260.210,63**	**31.979.650,63**	**97.955.540,23**	**96.632.659,09**

Grüne Mitte

www.wohnungsgenossenschaft.de

www.wohnungsgenossenschaft.de

Wohnungsgenossenschaft "Grüne Mitte" Hellersdorf eG

Neuruppiner Straße 24 • 12629 Berlin
GrueneMitte@wohnungsgenossenschaft.de • www.wohnungsgenossenschaft.de

Grüne Mitte

www.wohnungsgenossenschaft.de

www.wohnungsgenossenschaft.de

Wohnungsgenossenschaft "Grüne Mitte" Hellersdorf eG

Neuruppiner Straße 24 • 12629 Berlin
GrueneMitte@wohnungsgenossenschaft.de • www.wohnungsgenossenschaft.de