Grüne Mitte

www.wohnungsgenossenschaft.de

GESCHÄFTSBERICHT
2019

Der Geschäftsbericht der "Grünen Mitte" wird in diesem Jahr bildlich mit Fotos unserer Spielplätze begleitet.

Einfach ein bisschen glücklich sein!

Grüne Mitte

www.wohnungsgenossenschaft.de

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 7
10. Ertragslage 8

C) Risiko- und Chancenbericht

1. Risikobericht 10
2. Prognosebericht 11

D) Ausblick 13

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 14

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019 16

Bilanz Aktiva 17
Bilanz Passiva 18
Gewinn- und Verlustrechnung 19

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2019 20

A) Allgemeine Angaben 21
B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 21
C) Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechung 23
I. Bilanz 23
II. Gewinn- und Verlustrechnung 26
D) Sonstige Angaben 26

ANLAGENSPIEGEL 2019 28

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

A) Darstellung des Geschäftsverlaufes

1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung EU, Deutschland

Die in den vorangegangenen Geschäftsberichten dargestellten politischen, gesamtwirtschaftlichen und sozialökonomischen Spannungen und Krisenerscheinungen auf der internationalen, europäischen und nationalen Ebene haben sich 2019 weiter zugespitzt. Obwohl die sichtbaren Folgen des Klimawandels neue Prioritäten für Politik und Ökonomie einfordern, bleibt die Weltgemeinschaft in ihren traditionellen Konflikten befangen. Die Stagnationsphase in der Wirtschaft der EU, einschließlich Deutschlands, hielt weiterhin an. Der nun beschlossene Brexit, die Sozialproteste in Frankreich, die Kriege in Syrien und Libyen, die Zunahme von Differenzen zwischen den USA, Russland, China, Iran, Türkei, der EU und Deutschland sowie innerhalb der EU steigern die internationalen Spannungen, ohne dass Aussichten auf Klärung der Probleme bestehen.

Das Bestreben politischer und wirtschaftlicher Eliten der USA, ihren Weltherrschaftsanspruch gegenüber Russland und China mit Mitteln des Wirtschaftskrieges, der Erpressung und Sanktionen auch gegenüber NATO-Verbündeten durchzusetzen, verschärft die Kriegs- und Krisengefahr. Besonders die Störung der russisch-deutschen und europäischen Zusammenarbeit wird forciert. So versuchen die USA beispielsweise Nord Stream 2 zu verhindern, indem mit Sanktionen gegen beteiligte europäische Firmen vorgegangen wird.

Auch 2019 erzielte Deutschland wieder den weltweit höchsten Exportüberschuss. Seit längerem führt dies zu Spannungen mit den USA und EU-Staaten. Für Deutschland wird die einseitige Exportorientierung langfristig problematisch. Starke Unsicherheiten ergeben sich auch aus den wirtschaftlichen Auswirkungen des Ausbruchs einer neuen Lungenkrankheit (Coronavirus) in China, dem wichtigsten Wirtschaftspartner Deutschlands.

Auf sozialökonomischem Gebiet findet eine leichte Entspannung durch Einführung des Mindestlohnes, tendenzielle Lohn- und Gehaltssteigerungen in Branchen mit Personalmangel und einer leichten Erhöhung der Stellenangebote statt. Allerdings liegt die Summe der geleisteten Arbeitsstunden in Deutschland nach wie vor auf dem Niveau von 1991. Von einem Beschäftigungsboom kann nicht gesprochen werden. Die Zahl der Mehrfachbeschäftigten stieg laut eines Artikels in der Jungen Welt bis Mitte 2018 innerhalb von 15 Jahren von 1,4 auf 3,4 Millionen Menschen.

Dennoch leben 6,38 Millionen Menschen von Arbeitslosengeld oder Hartz-IV-Leistungen. Davon sind 2,18 Millionen (November 2019) offiziell arbeitslos. Die tatsächliche Arbeitslosenzahl liegt bei insgesamt 3,12 Millionen Menschen.

Mit der Politik der permanenten Absenkung des Rentenniveaus seit den Rentenreformen ab 1997 sinken auch die Altersrenten durch die geringeren Renten der Neuzugänge, Anhebung der Altersgrenzen, Einführung von Kürzungsfaktoren und höherer Steuersätze (Quelle: SGB VI, SoVD, Kommentar Thomas Aboth). Wenn die Politik nicht konsequenter gegensteuert, wird die Rentenarmut ansteigen.

2. Wirtschaftliche Entwicklung Berlins

Auch wenn die Berliner Wirtschaft 2019 mit 2,0 % stärker gewachsen ist als der Bundesdurchschnitt (0,5 %), hat sich das Wachstum gegenüber dem Vorjahr verringert.

Grundlage des Wachstums waren laut Bericht der Investitionsbank Berlin nach wie vor der Konsum der Haushalte, Tourismus, Ausbau des unternehmensnahen Dienstleistungsbereichs, steigende Investitionen der öffentlichen Hand und privater Unternehmen (ebenda).

Die offizielle Zahl der Arbeitslosen hat sich innerhalb von nur zwölf Jahren von 15,5 % (2007) auf 7,8 % (2019) halbiert, was allerdings 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.

Verschärft werden die sozialen Probleme durch die steigenden Mieten aufgrund 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 1/2020 weist eine Mietsteigerung des durchschnittlichen Quadratmeterpreises für eine 30-Quadratmeter-Wohnung von 8,36 € (2011) auf 15,95 € (2019) aus.

Versuchte der Senat bisher die Wohnungsfrage als soziale Frage durch das Setzen von Rahmenbedingungen von außen mit Mietpreisbremse, Milieuschutzgebieten, Zielvereinbarungen mit den Wohnungsbaugesellschaften, dem überteuerten Rückkauf von ehemals privatisierten Wohnungen oder befristeten Förderprogrammen zu steuern, verengt sich die Lösung gegenwärtig auf einen improvisierten Mietendeckel.

Die Ergebnisse dieser Programme sind nach Ansicht des Vorstandes 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.

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 bisher 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. Eine Lösung könnte darin bestehen, dass den Genossenschaften öffentliches Bauland zu den gleichen Bedingungen und Preisen angeboten wird wie den städtischen Wohnungsgesellschaften.

B) Darstellung der Lage des Unternehmens

1. Umsatzentwicklung

Am 31. Dezember 2019 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 6,05 €/m² in 2018 auf durchschnittlich 6,29 €/m² in 2019 gestiegen. Die Ursache dafür sind die durchgeführten Modernisierungsaufwendungen 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

Im gesamten Bestand wurden Wohnungen für ~ 1,2 Mio. € saniert. Der Verbindungsbau zwischen den beiden Punkthäusern wurde fortgeführt.

3. Instandhaltung

Im Jahr 2019 sind für Instandhaltungsmaßnahmen 1.995,5 Tsd. € aufgewendet worden. Davon entfielen ~ 1,4 Mio. € für die Leerstandbeseitigung und Sanierung von Wohnungen sowie 59,1 Tsd. € für die Instandhaltung von Spielplätzen.

Instandhaltungskosten	2017	2018	2019
(in Tsd. €)	989,3	936,6	1.995,5

4. Vermietung

Nach dem erfolgreichen Abschluss der Sanierung der Wohnungen im Siedlungshof 6, im Bestand der Luckenwalder Straße 7 und 31 sowie diverser Einzelmaßnahmen im gesamten Bestand konnte der Leerstand zum Vorjahr gesenkt werden.
Im gesamten Bestand betrug der Leerstand 4,9 %.

Entwicklung des Leerstandes	2017	2018	2019
Leerstandquote zum 31.12. des Geschäftsjahres	7,9 %	6,8 %	4,9 %

5. Finanzierungsmaßnahmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betrugen zum 31.12.2019 insgesamt 85.560,2 Tsd. € (Vorjahr 86.260,7 Tsd. €).
Für die Sanierung von Wohnungen wurde ein Darlehen in Höhe von 1,0 Mio. € aufgenommen. Darüber hinaus wurden für den im Vorjahr begonnenen und im Berichtsjahr fortgesetzten Verbindungsbau im Rahmen bestehender Darlehen Mittel in Höhe von 1.971,0 Tsd. € abgerufen. Trotzdem hat sich die Kreditbelastung im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr aufgrund der planmäßigen Darlehenstilgungen verringert. Diese stellt sich für einen € Sollmiete wie folgt dar:

	2017	2018	2019
Zins in €	0,27	0,30	0,26
Tilgung in €	0,22	0,30	0,31
Summe Kreditbelastung in €	0,49	0,60	0,57

Alle Darlehen sind dinglich gesichert.

6. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Am 31.12.2019 beschäftigte die Genossenschaft neben 2 Vorstandsmitgliedern insgesamt 21 Mitarbeiter, davon 6 Teilzeitbeschäftigte.

	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	davon Teilzeitbeschäftigte
Vorstand	2	2	2	1
Kaufmännische Angestellte	17	17	16	5
Technische Angestellte	2	2	2	0
Hausmeister	3	3	3	0
Gesamt	**24**	**24**	**23**	**6**

Im Berichtszeitraum wurden zur Förderung der Qualifikation der Mitarbeiter Fortbildungsmaßnahmen durchgeführt. Dafür wurden insgesamt 5,1 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 2018 eine Einsparung von 1.126 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 2018 hat die Genossenschaft die folgenden Wertstoffe der Verwertung zugeführt: Stoffstrom (Papier/Pappe/Karton und Leichtverpackungen). Durch das Recycling dieser Stoffströme wurden rechnerisch 1.070 Tonnen Ressourcen und zusätzlich 151 Tonnen Treibhausgase eingespart.*

* Quelle: Berechnungsmethodik Fraunhofer UMSICHT für 2018

8. Vermögenslage

	31.12.2019 Tsd. €	%	31.12.2018 Tsd. €	%	+/- Tsd. €
AKTIVA					
Langfristig gebundenes Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	25,3	0,0	34,8	0,0	-9,5
Sachanlagen	97.229,8	97,3	97.892,7	98,5	-662,9
Finanzanlagen	28,0	0,0	28,0	0,0	0,0
	97.283,1	97,3	97.955,5	98,5	-672,4
Mittel- und kurzfristig gebundenes Vermögen					
Vorräte	0,9	0,1	0,5	0,0	0,4
Forderungen und Rechnungsabgrenzungen	633,9	0,6	383,9	0,4	250,0
Liquide Mittel	2.042,7	2,0	1.104,8	1,1	937,9
	2.677,5	2,7	1.489,2	1,5	1.188,3
Bilanzvolumen	**99.960,6**	**100,0**	**99.444,7**	**100,0**	**515,9**
PASSIVA					
Langfristig verfügbares Kapital					
Eigenkapital	12.214,5	12,2	10.857,0	10,9	1.357,5
Sonstige Rückstellungen	33,0	0,0	32,9	0,0	0,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	85.560,2	85,6	86.260,7	86,8	-700,5
	97.807,7	97,8	97.150,6	97,7	657,1
Mittel- und kurzfristig verfügbares Kapital					
Steuerrückstellungen	0,0	0,0	10,9	0,0	-10,9
Sonstige Rückstellungen	442,7	0,5	542,0	0,5	-99,3
Übrige Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten und passive latente Steuern	1.710,2	1,7	1.741,2	1,8	-31,0
	2.152,9	2,2	2.294,1	2,3	-141,2
Bilanzvolumen	**99.960,6**	**100,0**	**99.444,7**	**100,0**	**515,9**

Die Differenz zwischen der Bilanzsumme im Jahresabschluss und der Bilanzsumme laut Vermögenslage resultiert aus dem Bestand an Barkautionen (1.851,7 Tsd. €) und den noch nicht abgerechneten Betriebskosten (4.419,7 Tsd. €), die jeweils mit den korrespondierenden Passivposten verrechnet wurden. Zum 31.12.2019 betrugen die flüssigen Mittel 3.894,4 Tsd. €. Diese beinhalten Barmietkautionen in Höhe von 1.851,7 Tsd. €, die treuhänderisch verwaltet werden.

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

	2017	2018	2019
Eigenkapitalquote in %	8,5	10,9	12,2

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

in Tsd. €	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	2.655,1	2.583,3	71,8
Gesetzliche Rücklagen	995,4	865,6	129,8
Andere Ergebnisrücklagen	7.303,5	5.287,7	2.015,8
Bilanzgewinn	1.168,9	2.015,8	- 846,9
Eigenkapital*	12.122,9	10.752,4	1.370,5

* wirtschaftliches Eigenkapital ohne Geschäftsguthaben der zum Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder

9. Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Geschäftsjahr stets gegeben.

Herkunft und Verwendung der Finanzmittel werden aus der Kapitalflussrechnung ersichtlich:

	2019 Tsd. €	2018 Tsd. €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**6.293,1**	**5.525,9**
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-1.530,1**	**-3.434,9**
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-3.825,1**	**-3.367,7**
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**2.042,7**	**1.104,8**
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungsmittel	3.894,4	2.852,1
Jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	-1.851,7	-1.747,3
	2.042,7	**1.104,8**

Das erwirtschaftete Ergebnis vor Zinsen, Beteiligungserträgen, Ertragsteuern und Abschreibung (EBITDA) betrug 7.248,4 Tsd. €. Das EBITDA ist im Vergleich zum Vorjahr (7.874,3 Tsd. €) insbesondere aufgrund der höheren Instandhaltungsaufwendungen gesunken.

10. Ertragslage

Die Genossenschaft kann auf die folgende Ertragslage verweisen.

	2019 Tsd. €	2019 %	2018 Tsd. €	2018 %	Verände-rungen
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	15.256,5	95,6	14.693,4	96,9	563,1
Sonstige betriebliche Erträge	367,3	2,3	281,5	1,9	85,8
Bestandsveränderungen	308,0	1,9	133,1	0,9	174,9
Aktivierte Eigenleistungen	20,2	0,1	55,4	0,4	-35,2
	15.952,0	100,0	15.163,4	100,0	788,6
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-6.211,6	-38,9	-4.886,2	-32,2	-1.325,4
Personalaufwendungen	-1.485,0	-9,3	-1.337,5	-8,8	-147,5
Abschreibungen	-2.292,9	-14,4	-2.260,2	-14,9	-32,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-497,2	-3,1	-555,1	-3,7	57,9
Sonstige Steuern	-509,8	-3,2	-510,6	-3,4	0,8
	-10.996,5	-68,9	-9.549,6	-63,0	-1.446,9
Betriebsergebnis	4.955,5	31,1	5.613,8	37,0	-658,3
Finanzergebnis	-3.056,1		-3.274,6		218,5
Steuern	-600,6		-99,5		-501,1
Jahresergebnis	**1.298,8**		**2.239,7**		**-940,9**

Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen betrugen im Geschäftsjahr 2019 32,8 Tsd. € (Vorjahr 33,1 Tsd. €).
Das Betriebsergebnis einschließlich der sonstigen Steuern betrug 4.955,5 Tsd. €.
Aufgrund des im Berichtsjahr bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages mit unserer Tochtergesellschaft, der Green Center Bauprojektmanagement GmbH, wurde an die Wohnungsgenossenschaft "Grüne Mitte" Hellersdorf eG der Gewinn aus dem Jahr 2019 in Höhe von 80,9 Tsd. € abgeführt.
Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der Green Center Bauprojektmanagement GmbH wurde im Geschäftsjahr 2019 mit Wirkung zum 31. Dezember 2019 gekündigt.
Die Wohnungsgenossenschaft "Grüne Mitte" Hellersdorf eG ist als Gesellschafter der GVV beteiligt. Diese führte einen Gewinn in Höhe von 2,1 Tsd. € ab.
Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 1.298,8 Tsd. € ab.
Die Entwicklung des Leerstandes der Wohnungsgenossenschaft verlief wie folgt:

	2017	2018	2019
Leerstand aller Mieteinheiten per 31.12.	7,9 %	6,8 %	4,9 %
Erlösschmälerung Sollmiete aus Leerstand	822,5 Tsd. €	755,9 Tsd. €	774,3 Tsd. €

Die Erhöhung 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. €	2017	2018	2019
Miete (inklusive Zuschläge)*	10.803,1	11.391,3	11.849,3
./. Erlösschmälerung	822,5	755,9	774,3
./. Mietminderungen*	29,3	9,9	3,6
Summe Mieterträge	9.951,3	10.625,5	11.071,4

* Betrachtung ohne eigengenutzte Objekte

Entwicklung der durchschnittlichen Bruttowarmmiete (in €)

€ pro m²	2017	2018	2019
Grundmiete (inklusive Zuschläge)	5,76	6,05	6,29
Kalte Betriebskosten	1,57	1,61	1,73
Heizkosten	0,72	0,72	0,74
Bruttowarmmiete	8,05	8,38	8,76

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 2019 angefallenen kalten und warmen Betriebskosten sind gegenüber dem Vorjahr um 6,0 % aufgrund der allgemeinen Preisentwicklung wieder 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 zehn 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 Geltendmachung der Ergebnisse der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen anderseits haben die Höhe der Mietforderungen beeinflusst. Besondere Ausfallrisiken für Forderungen bestehen nicht. Punktuell wird es aufgrund der Verschlechterung der Einkommenssituation einzelner Mieter im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie zu Mietausfällen kommen. Sie stellen aber kein erhebliches wirtschaftliches Risiko für unsere Wohnungsgenossenschaft dar.

Entwicklung der Forderungen aus Vermietung

in Tsd. €	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Forderungen aus Vermietung	97,1	122,4	126,8
Veränderung zum Vorjahr	-6,9	25,3	4,4

2. Prognosebericht

Basierend auf verschiedenen Planungsszenarien ist davon auszugehen, dass die Genossenschaft sich stetig weiter positiv entwickelt. Bei der Planung wurde das in Berlin beschlossene Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (MietenWoG Bln), allgemein als Mietendeckel bekannt, einbezogen. Trotz der gravierenden Einschnitte bei den Mieteinahmen ab Ende des Jahres 2020 ist von einer gesicherten Liquidität auszugehen.

Angaben in %	2019 Ist	2020 Plan	2021 Plan	2022 Plan
Leerstand per 31.12.	4,9	4,0	4,0	4,0
Nettokaltmietenerhöhung um	4,0	1,3	0,0	0,0
Zinsen zur Nettokaltmiete	28,3	22,7	23,9	22,7
Kapitaldienst zur Nettokaltmiete	61,8	56,4	61,9	70,2

Die Erhöhung des Kapitaldienstes im Verhältnis zur Nettokaltmiete ergibt sich aus der geplanten Sondertilgung eines Darlehens im Jahr 2022.

Der Finanz- und Erfolgsplan der Genossenschaft weist für den Zeitraum bis 2022 in wichtigen Kennziffern folgende Entwicklung aus:

	2019 Ist	2020 Plan	2021 Plan	2022 Plan
Jahresüberschuss (in Tsd. €)	1.298,8	3.020,8	2.110,4	2.180,8
Flüssige Mittel* (in Tsd. €)	2.042,7	534,3	624,6	209,1
Eigenkapitalquote (in %)	12,2	14,67	17,1	19,86

* 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 die Einführung des Mietendeckels maßgeblich die weitere Entwicklung der Wohnungsgenossenschaft negativ beeinflussen wird. Eine Bestandsgefährdung liegt jedoch nicht vor. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat über die Planung für den Zeitraum bis 2028 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	2019 Ist	2020 Plan	2021 Plan	2022 Plan
Instandhaltung in Tsd. €	1.995,5	911,58	1.067,38	1.132,98
€ pro m²	12,65	5,78	6,77	7,18
Davon unter anderem für:				
Leerstandbeseitigung/WE-Sanierungen	1.353,3	40,0		
Spielplätze	59,1	50,0	50,0	50,0
Treppenhäuser	0,4	45,0	45,0	45,0
Dach		30,0	80,8	100,0
Kellerboxen			25,0	
Kellertrocknung	31,0			
Erneuerung Dachlüfter			30,0	30,0
Brandschutzmaßnahmen		35,0	100,0	

Entwicklung EBITDA

in Tsd. €	2019 Ist	2020 Plan	2021 Plan	2022 Plan
EBITDA	7.248,4	8.368,2	7.260,2	7.159,1

D) Ausblick

Unsere Genossenschaft wird in den nächsten Jahren die Anstrengungen darauf richten, attraktive und bezahlbare Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt anzubieten. Durch die zunächst geltenden gesetzlichen Regelungen im Zusammenhang mit dem Mietendeckel werden wir leider in unseren Bemühungen stark eingeschränkt. Auch in Zukunft werden nicht nur gezielte Maßnahmen zur positiven Beeinflussung des Leerstandes ergriffen, sondern es wird weiterhin für ein attraktives Wohnumfeld gesorgt werden. Hierzu trägt insbesondere der Bau eines Theaters bei.

Aus der langfristigen Planung bis 2028 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, 5. Mai 2020

Andrej Eckhardt Silke Braumann

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 2019

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 in Erfüllung seiner von der Satzung und Gesetz vorgegebenen Aufgaben zur Förderung, Beratung und Überwachung des Vorstandes wahrgenommen.

In drei gemeinsamen Sitzungen, einer Beratung mit den Prüfern des Genossenschaftsverbandes und durch regelmäßige Informationen des Vorstandes konnte sich der Aufsichtsrat überzeugen, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß vom Vorstand geführt wurden.

Neben den Jahresabschlüssen des Geschäftsjahres 2018 waren die Finanzplanung der Jahre 2019 bis 2021 und der aktuelle Stand der Erfüllung der Planung für das Jahr 2019 Gegenstand der Beratung.

Die Vorschläge des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2018 für die Mitgliederversammlung 2019 wurden nach Beratung des Aufsichtsrates mit den Prüfern des Genossenschaftsverbandes in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand verabschiedet und dann von der Mitgliederversammlung der Genossenschaft 2019 zum Beschluss erhoben.

Regelmäßig waren auch die Baumaßnahmen, die Personalentwicklung und die Mitgliederarbeit Gegenstand der Beratungen.

Besonderen Raum nahmen in 2019 die erwartbaren Konsequenzen des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (MietenWoG Bln), allgemein als Mietendeckel bekannt, für den Geschäftsbetrieb der "Grünen Mitte" ein.

Der Mietendeckel ist zur Begrenzung von sozial unverantwortlichen Mietsteigerungen im Brennpunkt Berlin bestimmt worden. Eine solche unsoziale Entwicklung ist aber durch das satzungsbestimmte Ziel der Wohnungsgenossenschaften ohnehin ausgeschlossen. Dennoch greifen Bestimmungen des Mietendeckels in die Ziele ein, die im Bericht des Aufsichtsrates in der Mitgliederversammlung 2019 der Genossenschaft gestellt wurden.
Namentlich die Neuvermietungsregelung und der sogenannte „atmende Deckel ab 2021" von lediglich 1,35 % beschränken die Handlungsmöglichkeiten der Genossenschaft. Das wird deutlich, wenn man diesen 1,35 % die Kosten durch den jährlichen Anstieg des Baupreisindexes um 8 % und einen angestrebten Reallohnanstieg auch der Beschäftigten um 2 % gegenüberstellt. Eine Antwort der Politik auf dieses Missverhältnis gibt es bis heute nicht. Deshalb musste eine Risikobewertung für die Genossenschaft getroffen und Maßnahmen zur Abfederung der Belastungen gesucht werden. Eine Existenzgefährdung der Genossenschaft ist daraus jedoch nicht abzuleiten. Einschränkungen, wie auch vom Vorstand benannt, sind aber nicht zu vermeiden. Der Aufsichtsrat stützt ausdrücklich die Bemühungen des Vorstandes im Vorfeld des Gesetzgebungsverfahrens, die zu erwartenden Auswirkungen des Gesetzes auf die Arbeit der Genossenschaft zu begrenzen. Insofern lag angesichts der angespannten Auftragslage der Bauwirtschaft der Schwerpunkt besonders auf der Fertigstellung der bereits beschlossenen und begonnenen Bauvorhaben.

Die Grundsätze der Vermietung in der Genossenschaft nach § 28 b der Satzung sind gegenwärtig durch das Gesetz zum Mietendeckel ausgehebelt. Dennoch sollen bei Neuvermietung wie bisher Zielgruppen angesprochen werden können, die die bisherige Mieterstruktur sinnvoll bereichern und ergänzen.

In diesem Zusammenhang ist auch die erfolgreiche Verringerung des Leerstandes im Geschäftsjahr hervorzuheben.

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.

Somit 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 2019, wie im Gesetz vorgesehen, einer eigenständigen Prüfung unterzogen hat, wurde der Jahresabschluss 2019 in der Sitzung des Aufsichtsrates am 26.05.2020 eingehend beraten und geprüft.

Die gesetzliche Prüfung wurde durch den Genossenschaftsverband - Verband der Regionen e. V. im April 2020 durch-

geführt. Der Jahresabschluss 2019 mit Anhang sowie auch der Lagebericht des Vorstandes wurden durch den Wirtschaftsprüfer als in Ordnung befunden. Einwände gegen die Geschäftsführung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019 wurden nicht erhoben.

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 1.298.771,66 €.

Der Aufsichtsrat billigt daher den Jahresabschluss 2019 sowie den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019 und empfiehlt der Mitgliederversammlung,

1. den Jahresabschluss zum 31.12.2019 festzustellen,
2. den Lagebericht anzunehmen,
3. den nach der Einstellung von 10 % des Jahresüberschusses (129.877,00 €) in die gesetzliche Rücklage verbleibenden Betrag in Höhe von 1.168.894,66 € den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen,
4. die Mitglieder des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019 zu entlasten und
5. den Mitgliedern des Aufsichtsrates für 2019 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Kolleginnen und Kollegen der Wohnungsgenossenschaft "Grüne Mitte" Hellersdorf eG für ihr engagiertes Wirken und gedeihliche Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2019 Dank und Anerkennung aus.

Berlin, 26.05.2020

Rainer Löwenberg
Vorsitzender des Aufsichtsrates

JAHRESABSCHLUSS
für das Geschäftsjahr 2019

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 31.12.2019 – 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		25.268,64	34.845,42
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	94.729.553,06		96.605.123,89
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	485.203,23		490.100,20
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	89.461,39		105.171,56
4. Anlagen im Bau	1.924.994,62		675.154,83
5. Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	611,29	97.229.823,59	17.144,33
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		**97.283.092,23**	**97.955.540,23**
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	4.419.657,94		4.111.655,90
2. Andere Vorräte	925,00	4.420.582,94	525,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	126.785,50		122.394,34
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	83.373,88		140.294,06
3. Sonstige Vermögensgegenstände	414.975,79	625.135,17	102.505,59
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.894.411,96	2.852.142,29
C. Rechnungsabgrenzungsposten		8.796,48	18.665,70
Bilanzsumme		**106.232.018,78**	**105.303.723,11**

Bilanz zum 31.12.2019 – Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	91.623,91		104.748,36
2. der verbleibenden Mitglieder	2.655.116,46	2.746.740,37	2.583.269,21
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	995.441,00		865.564,00
2. Andere Ergebnisrücklagen	7.303.466,05	8.298.907,05	5.287.716,51
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.298.771,66		2.239.721,54
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-129.877,00	1.168.894,66	-223.972,00
Eigenkapital insgesamt		**12.214.542,08**	**10.857.047,62**
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0,00		10.934,45
2. Sonstige Rückstellungen	475.629,51	475.629,51	574.821,74
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	85.560.221,10		86.260.717,89
2. Erhaltene Anzahlungen	4.264.723,58		4.136.109,75
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.072.623,69		1.980.998,51
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	855.051,99		1.105.042,04
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	76.947,43		140.150,32
6. Sonstige Verbindlichkeiten	111.873,31	92.941.441,10	100.599,25
- davon aus Steuern 51.835,28 € (Vorjahr: 41.522,92 €)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr: 380,00 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		166.632,09	137.301,54
E. Passive latente Steuern		433.774,00	0,00
Bilanzsumme		**106.232.018,78**	**105.303.723,11**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
1.	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung			
	a. aus der Hausbewirtschaftung	15.236.736,02		
	b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.680,47	15.256.416,49	14.693.406,49
2.	Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		308.002,04	133.088,25
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		20.245,01	55.388,00
4.	Sonstige betriebliche Erträge		367.298,12	281.461,62
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		6.211.623,97	4.886.153,24
	Rohergebnis		**9.740.337,69**	**10.277.191,12**
6.	Personalaufwand			
	a. Löhne und Gehälter	1.238.135,81		1.100.160,42
	b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	246.886,30	1.485.022,11	237.340,53
	- davon aus Altersversorgung 34.158,52 € (Vorjahr: 31.862,52 €)			
7.	Abschreibungen			
	a. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.292.855,90	2.260.210,63
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		497.159,23	555.073,44
9.	Erträge aus Beteiligungen		2.089,33	1.870,17
10.	Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		80.882,99	137.133,52
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		7.349,46	9.231,22
	- davon aus Abzinsung von Rückstellungen: 0,00 € (Vorjahr: 1,75 €)			
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.146.504,97	3.422.758,98
	- davon Zinsen aus Abzinsung von Rückstellungen 377,76 € (Vorjahr: 0,00 €)			
13.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		600.568,96	99.518,29
	- davon Aufwand aus der Veränderung latenter Steuern: 433.774,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			
14.	**Ergebnis nach Steuern**		**1.808.548,30**	**2.750.363,74**
15.	Sonstige Steuern		509.776,64	510.642,20
16.	**Jahresüberschuss**		**1.298.771,66**	**2.239.721,54**
17.	Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		**-129.877,00**	**-223.972,00**
18.	**Bilanzgewinn**		**1.168.894,66**	**2.015.749,54**

ANHANG

zum Jahresabschluss 2019

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 (JAbschlWUV) 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 2019 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 fünf 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. Diese Wahlmöglichkeit wurde auch im Jahr 2019 genutzt.

Die im Bau befindlichen Anlagen und die geleisteten Anzahlungen wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

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 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 latenter Steuern erfolgt salidiert. Ergeben sich aus unterschiedlichen Wertansätzen zwischen Handels- und Steuerbilanz, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen und unter Berücksichtigung ggf. bestehender steuerlicher Verlustvorträge insgesamt passive latente Steuern, erfolgt deren Ansatz und Ausweis gemäß § 274 Abs. 1 Satz 1 HGB. Ergeben sich 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 4.419.657,94 € 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	126.785,50	126.785,50	0,00	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	83.373,88	83.373,88	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	414.975,79	414.975,79	0,00	0,00
Gesamtbetrag	**625.135,17**	**625.135,17**	**0,00**	**0,00**

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen im Wesentlichen Forderungen aus der Gewinnabführung in Höhe von 83.133,99 €.

Sonstige Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Steuererstattungen in Höhe von 340.926,08 €.

In den flüssigen Mitteln sind Mietkautionen auf Treuhandkonten in Höhe von insgesamt 1.851.748,68 € ausgewiesen. Darüber hinaus sind Mittel in Höhe von 770.835,00 € durch das Kreditinstitut noch nicht zur unbeschränkten Verfügung freigegeben worden. Eine Freigabe erfolgte im Januar 2020.

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 31.12.2018	Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2018	Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2019	Stand 31.12.2019
	in €	in €	in €	in €
Gesetzliche Rücklage	865.564,00	0,00	129.877,00	995.441,00
Andere Ergebnisrücklagen	5.287.716,51	2.015.749,54	0,00	7.303.466,05
	6.153.280,51	**2.015.749,54**	**129.877,00**	**8.298.907,05**

Im Jahr 2019 wurden keine Steuerrückstellungen gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

- Betriebskosten: 321.900,00 €
- Prüfungs- und Steuerberatungskosten: 40.076,00 €
- Instandhaltungen: 70.099,29 €

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	85.560.221,10	3.999.501,14	81.560.719,96	65.859.171,78	85.560.221,10	GPR*
Vorjahr 2018	86.260.717,89	3.943.334,50	82.317.383,39	64.140.454,32	86.260.717,89	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	4.264.723,58	4.264.723,58	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr 2018	4.136.109,75	4.136.109,75	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.072.623,69	2.072.623,69	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr 2018	1.980.998,51	1.980.998,51	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	855.051,99	855.051,99	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr 2018	1.105.042,04	1.105.042,04	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	76.947,43	76.947,43	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr 2018	140.150,32	140.150,32	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	111.873,31	111.873,31	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr 2018	100.599,25	100.599,25	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	**92.941.441,10**	**11.380.721,14**	**81.560.719,96**	**65.859.171,78**	**85.560.221,10**	
Vorjahr 2018	93.723.617,76	11.406.234,37	82.317.383,39	64.140.454,32	86.260.717,89	

*erstrangige vollstreckbare Gesamtgrundschuld

Es werden erhaltene Anzahlungen für Betriebskosten in Höhe von 4.264.723,58 € ausgewiesen.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind Mietkautionen in Höhe von 1.851.748,68 € enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen hauptsächlich den Lieferungs- und Leistungsverkehr.

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

Die passiven latenten Steuern bestehen aufgrund temporärer Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz, die aus steuerlich höheren Abschreibungssätzen für Teile des Immobilienbestandes resultieren. Den Berechnungen der latenten Steuern lagen folgende Steuersätze zugrunde: 15,825 % für Körperschaftssteuer (15,00 %) sowie darauf entfallenden Solidaritätszuschlag (5,50 %).

Die im Vorjahr in Höhe von 283.410,00 € unterlassene Passivierung latenter Steuern wurde im Berichtsjahr aufwandswirksam nachgeholt. Im Vergleich zu den im Vorjahr ausgewiesenen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) hätte sich für das Vorjahr folgendes Bild ergeben:

Bilanz- / GuV-Posten	Vorjahr	Vorjahr korrigiert
	€	€
Gesetzliche Rücklage	865.564,00	837.223,00
Ergebnisrücklagen	6.153.280,51	6.124.939,51
Eigenkapital	10.857.047,62	10.573.637,62
Passive latente Steuern	0,00	283.410,00
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	99.518,29	382.928,29
Ergebnis nach Steuern	2.750.363,74	2.466.953,74
Jahresüberschuss	2.239.721,54	1.956.311,54
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	223.972,00	195.631,00
Bilanzgewinn	**2.015.749,54**	**1.760.680,54**

Unter der Annahme, dass die passiven latenten Steuern des Vorjahres passiviert worden wären, stellt sich die Entwicklung der latenten Steuern im Berichtsjahr wie folgt dar:

	31.12.2018*	Veränderung	31.12.2019
	€	€	€
Aktive latente Steuern	129.992,00	- 129.992,00	0,00
Passive latente Steuern	413.402,00	+ 20.372,00	433.774,00
(+) Aktivüberhang / (-) Passivüberhang	- 283.410,00	- 150.364,00	- 433.774,00

* Der Passivüberhang des Vorjahres wurde im Vorjahr nicht passiviert, sondern im Berichtsjahr aufwandswirksam erfasst. Daher ergibt sich für das Berichtsjahr eine Veränderung der passiven latenten Steuern von 433.774,00 €, die in den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten ist.

Der Steueraufwand aus der erstmaligen Passivierung der latenten Steuern (433.774,00 €) ist darüber hinaus aufgrund der Größenordnung und Bedeutung von außergewöhnlicher Bedeutung i.S.d. § 285 Nr. 31 HGB.

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 2019 ausgelösten Aufträgen beträgt zum 31. Dezember 2019 (Stichtag) 756.424,00 €.

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bestehen nicht.

Im Geschäftsjahr 2019 sind Aufwendungen aus einem Pkw-Leasingvertrag in Höhe von 7.272,36 € 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 31.12.2019 betrug das Eigenkapital der GCB 149.814,51 €. Auf Grundlage des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages wurde der Gewinn aus dem Jahresabschluss 2019 in Höhe von 80.882,99 € 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	2019	570	55.057
Zugang	2019	24	2.325
Abgang	2019	25	2.454
Ende	2019	569	54.928

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2019 um 71.847,25 € 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	15	6
Technische Mitarbeiter	2	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	3	0
Gesamt	**20**	**6**

5. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 sind folgende Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben: In Berlin wurde das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (MietenWOG Bln), allgemein als Mietendeckel bekannt, verabschiedet und ist am 23.02.2020 in Kraft getreten. Die darin vorgesehene Festschreibung der Nettokaltmieten ist für fünf Jahre vorgesehen. Auswirkungen ergeben sich auf die Ertragslage in Form fehlender Mieteinnahmen, da insbesondere durchgeführte Sanierungsmaßnahmen nicht über die Miete umgelegt werden können. Die unter Berücksichtigung dieser Effekte aufgestellte Mittelfristplanung geht dennoch von einer stabilen Ertragslage auf auskömmlichen Niveau und somit positiven Jahresergebnisse sowie einer gesicherten Liquidität aus.

6. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2019 endet mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.298.771,66 €. 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 (129.877,00 €) der gesetzlichen Rücklage im Wege der Vorabzuweisung zugeführt. Der Vorstand schlägt vor, den verbleibenden Jahresüberschuss in Höhe von 1.168.894,66 € (Bilanzgewinn) vollständig den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen.

7. Organe

Mitglieder des Vorstandes sind:

Andrej Eckhardt
Silke Braumann

Mitglieder des Aufsichtsrates sind:

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, 5. Mai 2020

Andrej Eckhardt Silke Braumann

ANLAGENSPIEGEL 2019

Bezeichnung	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibung						Buchwerte	
	Stand am 01.01.2019 €	Zugänge €	davon aktivierte FK-Zinsen €	Abgänge €	Umbu-chungen €	Stand am 31.12.2019 €	Stand am 01.01.2019 €	Veränderungen i. Z. m. Zugängen €	Veränderungen i. Z. m. Abgängen €	Veränderungen i. Z. m. Um-bunchungen €	des Geschäfts-jahres €	Stand am 31.12. 2019 €	31.12.2019 €	31.12.2018 €
I. Immaterielle Vermögens-gegenstände	**73.259,51**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**73.259,51**	**38.414,09**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**9.576,78**	**47.990,87**	**25.268,64**	**34.845,42**
Grundstücke u. grundstücks-gleiche Rechte mit Wohnbauten	128.234.508,03	349.784,65	0,00	0,00	17.144,33	128.601.437,01	31.629.384,14	0,00	0,00	0,00	2.242.499,81	33.871.883,95	94.729.553,06	96.605.123,89
Grundstücke u. grundstücks-gleiche Rechte ohne Bauten	531.719,69	0,00	0,00	0,00	0,00	531.719,69	41.619,49	0,00	0,00	0,00	4.896,97	46.516,46	485.203,23	490.100,20
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	375.404,47	20.172,17	0,00	7.399,99	0,00	388.176,65	270.232,91	0,00	7.399,99	0,00	35.882,34	298.715,26	89.461,39	105.171,56
Anlagen im Bau	675.154,83	1.249.839,79	0,00	0,00	0,00	1.924.994,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.924.994,62	675.154,83
Bauvorbereitungs-kosten und geleistete Anzahlungen	17.144,33	611,29	0,00	0,00	-17.144,33	611,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	611,29	17.144,33
II. Summe Sachanlagen	**129.833.931,35**	**1.620.407,90**	**0,00**	**7.399,99**	**0,00**	**131.446.939,26**	**31.941.236,54**	**0,00**	**7.399,99**	**0,00**	**2.283.279,12**	**34.217.115,67**	**97.229.823,59**	**97.892.694,81**
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	**129.935.190,86**	**1.620.407,90**	**0,00**	**7.399,99**	**0,00**	**131.548.198,77**	**31.979.650,63**	**0,00**	**7.399,99**	**0,00**	**2.292.855,90**	**34.265.106,54**	**97.283.092,23**	**97.955.540,23**

Grüne Mitte

www.wohnungsgenossenschaft.de

www.wohnungsgenossenschaft.de

Wohnungsgenossenschaft "Grüne Mitte" Hellersdorf eG

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