Grüne Mitte

www.wohnungsgenossenschaft.de

GESCHÄFTSBERICHT 2020

Der Geschäftsbericht der "Grünen Mitte" wird in diesem Jahr bildlich mit Fotos unserer Fassadenfiguren 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
3. Wohnungslage in Berlin 3

B) Darstellung der Lage des Unternehmens

1. Umsatzentwicklung 4
2. Bau, Sanierung und weitere Investitionen 4
3. Instandhaltung 4
4. Vermietung 4
5. Finanzierungsmaßnahmen 5
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 14

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 15

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 17

Bilanz Aktiva 18
Bilanz Passiva 19
Gewinn- und Verlustrechnung 20

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2020 21

A) Allgemeine Angaben 22
B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 22
C) Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechung 23
I. Bilanz 23
II. Gewinn- und Verlustrechnung 26
D) Sonstige Angaben 26

ANLAGENSPIEGEL 2020 28

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

A) Darstellung des Geschäftsverlaufes

1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung EU und Deutschland

Die in den vorangegangenen Geschäftsberichten dargestellten politischen, gesamtwirtschaftlichen und sozialökonomischen Spannungen und Krisenerscheinungen auf der internationalen, europäischen und nationalen Ebene bildeten auch 2020 den Hintergrund für die Entwicklung der wirtschaftlichen und politischen Situation in der Europäischen Union (EU) und Deutschland.

Global wirksame Strukturbrüche in den Branchen Energie, Kraftfahrzeuge, Personenverkehr, Transport, Digitales und besonders die Ausrufung der Corona-Pandemie durch die WHO spitzten die wirtschaftliche Situation im Jahr 2021 stark zu. Der Strukturwandel in Deutschland geht schleppend voran. Es kam zu einer Fokussierung der Diskurse auf das Corona-Infektionsgeschehen. Während der Lockdown im März 2020 in seinen Auswirkungen, auch auf Grund von Unterbrechungen globaler Lieferketten, die gesamte Wirtschaft der EU erfasste, betraf der Lockdown im November vorrangig stationären Handel, Gastronomie, personen- und unternehmensnahe Dienstleistungen, Luftfahrt, Tourismus und Kultur.

Insgesamt wurde auch die deutsche Wirtschaft 2020 schwer getroffen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) verringerte sich gegenüber dem Vorjahr nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 4,9 %. Erstmals nach zehn Jahren erlebte Deutschland eine tiefe Rezession, die sich branchenbezogen sehr unterschiedlich zeigte.

Dem Memorandum 2021 der Arbeitsgruppe alternative Wirtschaftspolitik ist zu entnehmen, dass die Bruttowertschöpfung sonstiger Dienstleister um 11,4 % und des verarbeitenden Gewerbes um 10,5 % gesunken ist, während sie im Grundstücks- und Wohnungswesen um 0,5 % und bei Finanzdienstleistern sowie Versicherungen um 0,2% zurückgegangen ist. Im Baugewerbe stieg sie um 2,8 %. Die Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt waren gravierend. Die offizielle Arbeitslosenzahl stieg auf 2.695.000, das sind 19 % mehr als 2019. Insgesamt waren 3.519.000 Menschen ohne Arbeit. Die Kurzarbeiterzahlen stiegen von durchschnittlich 145.000 in 2019 auf 2,8 Millionen im März 2020. Höchster Stand war im April mit 6 Millionen. Bis Juli 2020 gingen diese auf 3,3 Millionen zurück. Mit dem Einsatz der Kurzarbeit konnten finanzielle Härten für einen Teil der Bevölkerung abgefedert werden. Was allerdings für Selbstständige und Minijobber kaum zutrifft. Es wird damit gerechnet, dass viele mittelständige Unternehmen der betroffenen Branchen insolvent werden, was tangierende Branchen ebenfalls belasten wird.

In Abweichung von der bisherigen Austeritätspolitik hat die Bundesregierung eine enorme Vielzahl finanzpolitischer Maßnahmen gegen die Krisenfolgen eingeleitet. Die Nettoneuverschuldung des Bundes erhöhte sich auf 130 Milliarden Euro. Zusätzlich fließen noch Mittel aus EU-Programmen und Liquiditätsmittel der EZB. Diese Hilfen haben erheblich zur Stabilisierung der Lage beigetragen. Allerdings verzögert sich die Bewilligung der Mittel und die Auszahlung verläuft schleppend. Auch ist die zukünftige Tilgung der Kredite nicht geklärt. Bei einer Rückkehr zur Austeritätspolitik besteht die Gefahr einer neuen Krise.

2. Wirtschaftliche Entwicklung Berlins

Die Berliner Wirtschaft sieht sich nach Aussagen der IHK Berlin auf Grund der Corona-Krise mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um ungefähr 5,9 % (BIP) in einer ähnlichen Situation wie die deutsche Wirtschaft allgemein. Besonders die für Berlin wichtigen Branchen Tourismus, Gastronomie, Kultur, unternehmensnahe Dienstleistungen (Messen) und stationärer Einzelhandel wurden von den Infektionsschutzmaßnahmen hart getroffen. Die Arbeitslosigkeit in Berlin erhöhte sich um 33 %, während sie im Bund nur um 20 % stieg. Die IHK Berlin betrachtet diese Krise als die tiefste seit 1945. Branchen, wie die pharmazeutische Industrie, der Internethandel, Lieferdienste und die Digitalbranche waren von der Krise nur gering betroffen oder konnten ihre Leistung steigern.

Mit mittlerweile 14 Soforthilfsprogrammen in Höhe von rund

1,8 Milliarden € versucht Berlin die Auswirkungen der Krise für betroffene Branchen schnell und unbürokratisch zu mildern. Allerdings beklagt sich der Handelsverband Berlin-Brandenburg – den Recherchen des Tagesspiegels zufolge – über die für Dezember 2020 und Januar 2021 kaum anwendbare Überbrückungshilfe III, die nicht existenzsichernd sei. Die betroffenen Branchenverbände fordern eine kalkulierbare Öffnungsstrategie zum Lockdown.

Auf Grund der hohen Nachfrage nach Wohnungen ist die Baubranche mit einem Umsatzplus von insgesamt 2 % und der Wohnungsbau mit 4 % gut durch die Krise des Jahres 2020 gekommen, so der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e.V. Mit einem Minus von 9,2 % wurde in Berlin weniger neuer Wohnraum genehmigt als 2019. Die meisten neuen Wohnungen wurden in Marzahn-Hellersdorf genehmigt. Der Mangel an ausreichend preiswertem Wohnraum führte in den vergangenen Jahren zu einer Verschärfung der sozialen Probleme durch die steigenden Mieten, Bodenspekulationen und die Finanzialisierung des Wohnungsmarktes.

3. Wohnungslage in Berlin

Die Versuche des Senats, die Wohnungsfrage durch das Setzen von Rahmenbedingungen von außen zu steuern mit Mietpreisbremse, Milieuschutzgebieten, Zielvereinbarungen mit den Wohnungsbaugesellschaften, dem überteuerten Rückkauf von ehemals vom gleichen Senat privatisierten Wohnungen, befristeten Förderprogramme oder dem Mietendeckel, führt nicht zu einer dauerhaften Lösung. Nur durch den intelligenten Bau von Wohnungen können diese Probleme bewältigt werden. Laut Planungsgrundlagen des Senats müssen dafür bis 2030 vor allem im öffentlichen Wohnungsbau 200.000 Wohnungen gebaut werden, das sind 20.000 Wohnungen im Jahr. Auch wenn die landeseigenen Wohnungsunternehmen ihre Leistung in den letzten Jahren steigern konnten, trugen sie nur mit einer selbsterbrachten Leistung von 2.500 Wohnungen im Jahr zum Baugeschehen bei. Die Zielorientierung lag bei 6.000 Wohnungen im Jahr. Es führt auch kaum zur Lösung der Wohnungsfrage als soziale Frage, wenn die Gemeinwohlorientierung der städtischen Wohnungsunternehmen auf Grund ihrer privatrechtlichen Organisationsformen durch die Forderung nach unternehmerischer Effizienz und durch Konkurrenz untereinander eingeschränkt wird. Die Folgen lassen sich auch an den Neubauprojekten in Hellersdorf an der Zossener Straße besichtigen. Extreme Enge mit wenig Licht, Luft und Grün werden kaum zum Wohlfühlen der Mieter beitragen. So entstehen lediglich neue soziale Brennpunkte.

Dem gegenüber haben Genossenschaften, auch wenn sie keine Gemeinnützigkeit mehr besitzen, das Potenzial, einen wesentlich höheren Beitrag zur Lösung der Wohnungsprobleme zu leisten. Leider ist das aber bei den gegenwärtigen Grundstückspreisen in Berlin und den aktuellen Vergabebedingungen kaum möglich. 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 2020 gehörten zum Bestand der Genossenschaft 2.615 Wohnungen, 22 Gewerbeeinheiten (davon 14 selbstgenutzte) und 20 Hausgärten.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr trotz der gesetzlichen Regelungen des Mietendeckels gestiegen. Hierfür gab es mehrere Gründe. Die Nettokaltmieten sind von durchschnittlich 6,29 €/m² in 2019 auf durchschnittlich 6,40 €/m² in 2020 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 und weitere Investitionen

Der Verbindungsbau wurde fortgeführt. Es wurden ~ 2,0 Mio. € für Anlagen im Bau, 75,0 Tsd. € für die Gestaltung neuer Spielplätze und ~30 Tsd. € für nachträgliche Maßnahmen im Rahmen der Komplettsanierung investiert.

3. Instandhaltung

Im Jahr 2020 sind für Instandhaltungsmaßnahmen insgesamt 2.053,5 Tsd. € aufgewendet worden. Davon entfielen im Wesentlichen ~ 1,3 Mio. € für die Leerstandsbeseitigung und Sanierung von Wohnungen, 64,0 Tsd. € für die Renovierung von Treppenhäusern sowie ~ 22,0 Tsd. € für die Instandhaltung von Dächern.

Instandhaltungskosten	2018	2019	2020
(in Tsd. €)	936,6	1.995,5	2.053,5

4. Vermietung

Nach erfolgreicher Sanierung von Wohnungen in allen Siedlungshöfen sowie diverser Einzelmaßnahmen im gesamten Bestand konnte der Leerstand zum Vorjahr gesenkt werden. Im gesamten Bestand betrug der Leerstand 3,3 %.

Entwicklung des Leerstandes	2018	2019	2020
Leerstandsquote zum 31.12. des Geschäftsjahres	6,8 %	4,9 %	3,3 %

5. Finanzierungsmaßnahmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betrugen zum 31.12.2020 insgesamt 81.560,7 Tsd. € (im Vorjahr: 85.560,2 Tsd. €).

Die Kreditbelastung hat sich im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr aufgrund der planmäßigen Darlehenstilgungen verringert. Diese stellt sich für einen Euro Sollmiete wie folgt dar:

	2018	2019	2020
Zins in €	0,30	0,26	0,21
Tilgung in €	0,30	0,31	0,33
Summe Kreditbelastung in €	0,60	0,57	0,54

Alle Darlehen sind dinglich gesichert.

6. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Am 31.12.2020 beschäftigte die Genossenschaft neben zwei Vorstandsmitgliedern insgesamt 19 Mitarbeiter, davon sechs Teilzeitbeschäftigte.

	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	davon Teilzeitbeschäftigte
Vorstand	2	2	2	1
Kaufmännische Angestellte	17	16	14	6
Technische Angestellte	2	2	2	0
Hausmeister	3	3	3	0
Gesamt	**24**	**23**	**21**	**7**

Im Berichtszeitraum wurden zur Förderung der Qualifikation der Mitarbeiter Fortbildungsmaßnahmen durchgeführt. Dafür wurden insgesamt 3,9 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 2019 eine Einsparung von 922 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 ein weiterer wichtiger Beitrag zum Umweltschutz geleistet werden.

8. Vermögenslage

	31.12.2020 Tsd. €	%	31.12.2019 Tsd. €	%	Veränderung Tsd. €
AKTIVA					
Langfristig gebundenes Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	16,2	0,0	25,3	0,0	-9,1
Sachanlagen	97.086,1	96,9	97.229,8	97,2	-143,7
Finanzanlagen	28,0	0,0	28,0	0,0	±0,0
	97.130,3	96,9	97.283,1	97,2	-152,8
Mittel- und kurzfristig gebundenes Vermögen					
Vorräte	441,3	0,5	155,9	0,2	+285,4
Forderungen u. Rechnungsabgrenzungen	389,2	0,4	633,9	0,6	-244,7
Liquide Mittel	2.236,9	2,2	2.042,7	2,0	+194,2
	3.067,4	3,1	2.832,5	2,8	+234,9
Bilanzvolumen	**100.197,7**	**100,0**	**100.115,6**	**100,0**	**+82,1**
PASSIVA					
Langfristig verfügbares Kapital					
Eigenkapital	14.623,1	14,6	12.214,5	12,2	+2.408,6
Sonstige Rückstellungen	34,1	0,0	33,0	0,0	+1,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	81.560,7	81,4	85.560,2	85,5	-3.999,5
	96.217,9	96,0	97.807,7	97,7	-1.589,8
Mittel- und kurzfristig verfügbares Kapital					
Steuerrückstellungen	68,6	0,1	0,0	0,0	+68,6
Sonstige Rückstellungen	1.329,2	1,3	442,7	0,4	+886,5
Übrige Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten und passive latente Steuern	2.582,0	2,6	1.865,2	1,9	+716,8
	3.979,8	4,0	2.307,9	2,3	+1.671,9
Bilanzvolumen	**100.197,7**	**100,0**	**100.115,6**	**100,0**	**+82,1**

Die Differenz zwischen der Bilanzsumme im Jahresabschluss und der Bilanzsumme laut Vermögenslage resultiert aus dem Bestand an Barkautionen in Höhe von 1.982,4 Tsd. € (Vorjahr 1.851,7 Tsd. €), der mit dem korrespondierenden Passivposten verrechnet wurde sowie den noch nicht abgerechneten Betriebskosten, die um die Höhe der dafür erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 4.350,8 Tsd. € (Vorjahr 4.264,7 Tsd. €) reduziert ausgewiesen werden.

Zum 31.12.2020 betrugen die flüssigen Mittel 4.219,3 Tsd. € (Vorjahr 3.894,4 Tsd. €). Diese beinhalten Barmietkautionen in Höhe von 1.982,4 Tsd. € (Vorjahr 1.851,7 Tsd. €), die treuhänderisch verwaltet werden.

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

	2018	2019	2020
Eigenkapitalquote in %	10,9	12,2	14,6

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

in Tsd. €	31.12.2019	31.12.2020	Veränderung
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	2.655,1	2.683,1	+28,0
Gesetzliche Rücklagen	995,4	1.231,6	+236,2
Andere Ergebnisrücklagen	7.303,5	8.472,4	+1.168,9
Bilanzgewinn	1.168,9	2.126,0	+947,1
Eigenkapital*	12.122,9	14.513,1	+2.390,3

* 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. €	2020 Tsd. €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**6.293,1**	**8.802,7**
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-1.530,1**	**-2.102,2**
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-3.825,1**	**-6.506,3**
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**2.042,7**	**2.236,9**
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungsmittel	3.894,4	4.219,3
Treuhänderisch verwaltete Barmietkautionen	-1.851,7	-1.982,4
	2.042,7	**2.236,9**

10. Ertragslage

Das erwirtschaftete Ergebnis vor Zinsen, Beteiligungserträgen, Ertragsteuern und Abschreibung (EBITDA) betrug 7.656,4 Tsd. €. Das EBITDA ist im Vergleich zum Vorjahr (7.248,4 Tsd. €) insbesondere auf Grund der niedrigeren sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erlössteigerungen auf Grund des niedrigen Leerstandes gestiegen.

Die Genossenschaft kann zusammenfassend auf die folgende Ertragslage verweisen.

	2019 Tsd. €	2019 %	2020 Tsd. €	2020 %	Verände-rungen
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	15.256,5	95,6	15.778,2	95,4	+521,7
Sonstige betriebliche Erträge	367,3	2,3	375,2	2,3	+7,9
Bestandsveränderungen	308,0	1,9	371,6	2,2	+63,6
Aktivierte Eigenleistungen	20,2	0,1	16,4	0,1	-3,8
	15.952,0	100,0	16.541,4	100,0	+589,4
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-6.211,6	-38,9	-6.550,0	-39,6	-338,4
Personalaufwendungen	-1.485,0	-9,3	-1.481,6	-9,0	+3,4
Abschreibungen	-2.292,9	-14,4	-2.283,0	-13,8	+9,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-497,2	-3,1	-343,7	-2,1	+153,5
Sonstige Steuern	-509,8	-3,2	-509,8	-3,1	±0,0
	-10.996,5	-68,9	-11.168,1	-67,5	-171,6
Betriebsergebnis	4.955,5	31,1	5.373,3	32,5	+417,8
Finanzergebnis	-3.056,1		-2.561,8		+494,3
Steuern	-600,6		-449,3		+151,3
Jahresergebnis	**1.298,8**		**2.362,2**		**+1.063,4**

Die Abschreibungen auf Forderungen betrugen im Geschäftsjahr 2020 52,9 Tsd. € (Vorjahr 32,8 Tsd. €).

Das Betriebsergebnis einschließlich der sonstigen Steuern betrug 5.373,3 Tsd. € (Vorjahr 4.955,5 Tsd. €).

Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der Green Center Bauprojektmanagement GmbH wurde 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 21,6 Tsd. € (Vorjahr 2,1 Tsd. €) ab.

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 2.362,2 Tsd. € (Vorjahr 1.298,8 Tsd. €) ab.

Die Entwicklung des Leerstandes der Wohnungsgenossenschaft verlief wie folgt:

	2018	2019	2020
Leerstand aller Mieteinheiten per 31.12.	6,8 %	4,9 %	3,3 %
Erlösschmälerung Sollmiete aus Leerstand	755,9 Tsd. €	774,3 Tsd. €	517,5 Tsd. €

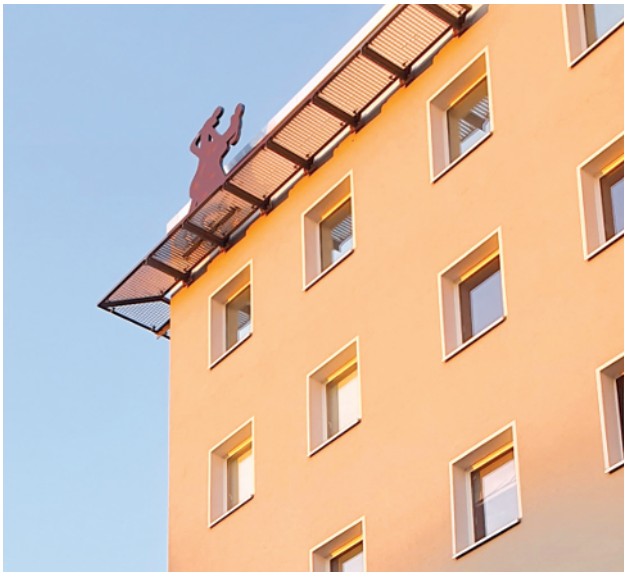
Die Minderung der Erlösschmälerung wurde maßgeblich durch den abnehmenden Leerstand beeinflusst.

Ertragsübersicht zu den Sollmieten

in Tsd. €	2018	2019	2020
Miete (inklusive Zuschläge)*	11.391,3	11.849,3	12.040,1
./. Erlösschmälerung	755,9	774,3	517,5
./. Mietminderungen*	9,9	3,6	179,4
Summe Mieterträge	10.625,5	11.071,4	11.343,2

* Betrachtung ohne eigengenutzte Objekte

Die Position Mietminderung beinhaltet im Jahr 2020 ausschließlich die Mietminderung auf Grund des Mietendeckels.



Entwicklung der durchschnittlichen Bruttowarmmiete (in €)

€ pro m²	2018	2019	2020
Grundmiete (inklusive Zuschläge)	6,05	6,29	6,40
Kalte Betriebskosten	1,61	1,73	1,92
Heizkosten	0,72	0,74	0,71
Bruttowarmmiete	8,38	8,76	9,03

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 2020 angefallenen kalten und warmen Betriebskosten sind gegenüber dem Vorjahr um 8,0 % auf Grund der allgemeinen Preisentwicklung und zusätzlichen Aufwendungen in der Grünanlagenpflege sowie sonstigen Betriebskosten gestiegen. Die sonstigen Betriebskosten beinhalten die Wartung der Rauchwarnmelder und Dachrinnenreinigung.

C) Risiko- und Chancenbericht

1. Risikobericht

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

Die bestehenden Darlehensverbindlichkeiten sind 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 Jahre
- monatliche Soll-/Ist-Vergleiche zur Planung
- monatliche Analyse der Leerstandsentwicklung 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

Die ursprüngliche Finanz- und Wirtschaftsplanung wurde durch die Einführung des Mietendeckels im Jahr 2020 beeinflusst und berücksichtigt die diesbezüglich abschätzbaren negativen Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die auf dieser Basis erarbeitete Langfristplanung findet die Auswirkungen des Mietendeckels betreffend zumindest so lange unverändert Anwendung, bis Rechtssicherheit über dessen Verfassungsmäßigkeit hergestellt wird.

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 gesunken. 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. Es kam auf Grund der Verschlechterung der Einkommenssituation einzelner Mieter im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie zu nicht relevanten Mietausfällen. Die Entwicklung bleibt vor dem Hintergrund der Differenz zwischen vereinbarten und vereinnahmten Mieten laut Mietendeckel abzuwarten.

Entwicklung der Forderungen aus Vermietung

in Tsd. €	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Forderungen aus Vermietung	122,4	126,8	107,2
Veränderung zum Vorjahr	25,3	4,4	-19,6

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 %	2020 Ist	2021 Plan	2022 Plan	2023 Plan
Leerstand per 31.12.	3,3	4,0	4,0	4,0
Nettokaltmietenerhöhung um	2,4	0,0	0,0	0,0
Zinsen zur Nettokaltmiete	22,8	23,8	22,6	21,2
Kapitaldienst zur Nettokaltmiete	58,1	65,7	70,7	52,6

Im Vorjahr wurde für das Geschäftsjahr eine Leerstandsquote von 4,0 % geplant. Die positive Planabweichung resultiert aus gegenüber dem Planansatz vorgezogenen Maßnahmen zur Leerstandsbeseitigung im Rahmen der Instandhaltungen.

Die Erhöhung des Kapitaldienstes im Verhältnis zur Nettokaltmiete ergibt sich aus der geplanten Sondertilgung eines Darlehens im Jahr 2022. In den dargestellten Planzahlen sind die Effekte der beiden im Geschäftsjahr 2021 erworbenen Objekte in der Manteuffelstraße und dem Weidenweg noch nicht enthalten. Es wird aber von lediglich unwesentlichen Auswirkungen auf die dargestellten Planzahlen ausgegangen.

Der Finanz- und Erfolgsplan der Genossenschaft weist für den Zeitraum bis 2023 in wichtigen Kennziffern folgende Entwicklung aus, welche die voraussichtlich unwesentlichen Auswirkungen der im Geschäftsjahr 2021 erworbenen Objekte in der Manteuffelstraße und dem Weidenweg noch nicht enthalten:

		2020 Ist	2021 Plan	2022 Plan	2023 Plan
Jahresüberschuss	in Tsd. €	2.362,2	2.164,7	2.191,3	2.006,2
Flüssige Mittel*	in Tsd. €	2.236,9	2.694,6	2.061,8	3.057,1
Eigenkapitalquote**	in %	13,7	17,1	19,9	22,3

* ohne Einbezug der treuhänderisch verwalteten Barmietkautionen
** entsprechend Plan-Bilanzansatz ohne Verrechnungen der liquiden Mittel mit den Verbindlichkeiten aus Barmietkautionen sowie der noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit den dafür erhaltenen Anzahlungen

Die Abweichung des tatsächlichen Jahresüberschusses gegenüber dem im Vorjahr mit 3.020,8 Tsd. € geplanten Ergebnis für das Geschäftsjahr 2020 ergibt sich im Wesentlichen aus der Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen. Die Erläuterungen erfolgen im unteren Abschnitt bei den Angaben zu den Instandhaltungsaufwendungen.

Gegenüber dem Planansatz des Vorjahres von 534,3 Tsd. € führten insbesondere ein höherer Anfangsbestand des Finanzmittelfonds, im Planansatz nicht enthaltene Mehreinnahmen aus der Hausbewirtschaftung sowie Einzahlungen aus einem im Geschäftsjahr 2020 abgeschlossenen Vertrag über den Ankauf von Wohnungsbesetzungsrechten zu einem tatsächlich höheren Bestand an liquiden Mitteln. Die Planansätze für die flüssigen Mittel wurden gegenüber dem Vorjahr aufgrund der tatsächlichen Entwicklung angepasst.

Der Kapitaldienst für die aufgenommenen Darlehen zum Ankauf und zur Erweiterung 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 sieht sich in seiner ursprünglichen Ansicht bestätigt, dass die Entwicklung der Wohnungsgenossenschaft durch die Einführung des Mietendeckels maßgeblich negativ beeinflusst wird. Die absehbaren Auswirkungen des Mietendeckels sind in den Planungen der Wohnungsgenossenschaft entsprechend im Rahmen einer Worst-Case-Planung berücksichtigt worden. Eine Bestandsgefährdung liegt demnach nicht vor. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat über die Planung für den Zeitraum bis 2028 mit weiteren Schritten zur Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung einschließlich wohnwertverbessernden 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.

In diesem Rahmen wurde im Geschäftsjahr 2020 mit ersten Vertragsverhandlungen begonnen, um Mietobjekte in anderen Stadtgebieten zu erwerben. Im Geschäftsjahr 2021 konnten diesbezüglich zwei Objekte in der Manteuffelstraße und dem Weidenweg erworben und übernommen werden.

Für die nächsten Jahre sind Instandhaltungsaufwendungen in folgenden Bereichen geplant.

Planung	2020 Ist	2021 Plan	2022 Plan	2023 Plan
Instandhaltung in Tsd. €	2.053,5	1.067,3	1.133,0	1.466,0
€ pro m²	13,04	6,77	7,18	9,31
davon unter anderem für:				
Leerstandsbeseitigung/WE-Sanierungen	1.331,8	200,0	200,0	400,0
Spielplätze	0,0	50,0	50,0	50,0
Treppenhäuser	64,0	45,0	45,0	45,0
Dach	22,0	80,8	100,0	100,0
Panzerschläuche				
Kellerboxen		25,0		36,0
Kellertrocknung			50,0	50,0
Erneuerung Dachlüfter		30,0	30,0	30,0
Brandschutzmaßnahmen	11,8	100,0		

Die Planabweichung der Aufwendungen für Instandhaltung zu den im Vorjahr für das Geschäftsjahr 2020 geplanten Maßnahmen (911,6 Tsd. €) resultiert aus der vorgezogenen Sanierung von weiteren Wohnungen, vor allem im Bereich Leerstandsbeseitigung.

Entwicklung EBITDA

in Tsd. €	2020 Ist	2021 Plan	2022 Plan	2023 Plan
EBITDA	7.656,4	7.336,4	7.240,9	6.874,2

In den vorstehenden Planungen sind die Effekte der beiden im Geschäftsjahr 2021 erworbenen Objekte in der Manteuffelstraße und dem Weidenweg auf die Instandhaltungsaufwendungen sowie das EBITDA noch nicht enthalten. Es wird aber von lediglich unwesentlichen Auswirkungen insbesondere auf die EBITDA-Entwicklung ausgegangen.

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 in unseren Bemühungen leider 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. Auch die ab 2021 übernommenen Objekte in der Manteuffelstraße und dem Weidenweg werden langfristig dazu beitragen, den wirtschaftlichen Erfolg unserer Genossenschaft zu sichern. 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,14.04.2021

Andrej Eckhardt Silke Braumann

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 2020

Im Mittelpunkt der Arbeit des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2020 stand die Erfüllung seiner von der Satzung und dem Gesetz vorgegebenen Aufgaben zur Förderung, Beratung und Überwachung des Vorstandes.

Diese Arbeit erfolgte unter den Bedingungen der Inkraftsetzung des als Mietendeckel bekannten Gesetzes zur Begrenzung und Senkung von überhöhten Mieten und der sich entwickelnden Einschränkungen der Arbeit durch den zuerst durch das Bevölkerungsschutzgesetz vom 27.03.2020 veränderten und in Kraft gesetzten Maßnahmen des Infektionsschutzgesetzes vom 20.07.2000.

In vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand, einer vorbereitenden Beratung des Aufsichtsrates und durch in digitaler Form erfolgten Informationen und Abstimmungen im Umlaufverfahren konnte sich der Aufsichtsrat von der ordnungsgemäßen Führung der Geschäfte der Genossenschaft durch den Vorstand überzeugen.

Neben den Jahresabschlüssen des Geschäftsjahres 2019 waren die Finanzplanung der Folgejahre Gegenstand der Beratungen. Neu geregelt wurden in den gemeinsamen Beratungen die Geschäftsbeziehungen zur Tochtergesellschaft GCB sowie die Geschäftsordnung des Vorstandes. Der Aufsichtsrat beteiligte sich an der Arbeitsgruppe der Genossenschaft zur Aktualisierung der Satzung.

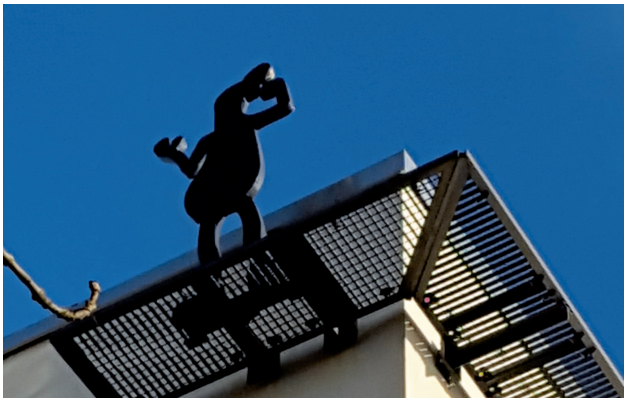
Zur Beurteilung der Geschäftslage wurden den Mitgliedern des Aufsichtsrates vor allem Berichte zur Wirtschaftsplanung, zur Entwicklung der Ertrags- und Finanzlage, zum Bauprojekt „Grüne Bühne" und zur Vermietungs- und Leerstandssituation vorgelegt.

Frühzeitig informierte der Vorstand in gemeinsamer Sitzung über die Möglichkeiten zur Gestaltung der Mitgliederversammlung 2020 unter Coronabedingungen. Zur fristgemäßen Beschlussfassung entschied sich der Aufsichtsrat für die Möglichkeit der schriftlichen Beschlussfassung im Wege des Umlaufverfahrens. Diese Form verlangte von den Mitarbeitern hohen zusätzlichen Aufwand und Verantwortung. Mit einer außerordentlich hohen Beteiligung der Mitglieder wurde diese Beschlussfassung erfolgreich abgeschlossen.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern und Mitarbeitenden der Genossenschaft nochmals besonders für die aktive Teilnahme und Arbeit an diesem erschwerten Verfahren.

Der Vorstand ist seinen Informationspflichten uneingeschränkt nachgekommen und hat uns regelmäßig sowohl schriftlich als auch mündlich informiert. Dies geschah zeitnah und umfassend zu allen Aspekten der Unternehmensplanung, dem Verlauf der Geschäfte, der strategischen Weiterentwicklung sowie der aktuellen Lage des Unternehmens. Planabweichungen beim Geschäftsverlauf wurden uns im Einzelnen erläutert und mit schlüssigen Argumenten begründet. Der Vorstand stimmte die strategische Ausrichtung des Unternehmens, insbesondere zur Wahrnehmung des Vorkaufsrechtes an einzelnen Objekten in sozialen Erhaltungsgebieten im Rahmen des Mieterschutzes vertrauensvoll mit uns ab. Die für das Unternehmen bedeutenden Geschäftsvorfälle haben wir auf Basis der Berichte des Vorstandes erörtert und seinen Beschlussvorschlägen nach Prüfung und Beratung zugestimmt.

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 2020, wie im Gesetz vorgesehen, einer eigenständigen Prüfung unterzogen hat, wurde der Jahresabschluss 2020 in der Sitzung des Aufsichtsrates am 25.05.2021 eingehend beraten und geprüft.

Die gesetzliche Prüfung wurde durch den Genossenschaftsverband - Verband der Regionen e. V. im April 2020 durchgeführt. Der Jahresabschluss 2020 mit Anhang sowie auch der Lagebericht des Vorstandes wurden durch den Wirtschaftsprüfer als in Ordnung befunden. Einwendungen gegen die Geschäftsführung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020 wurden nicht erhoben.

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 2.362.234,58 €.

Der Aufsichtsrat billigt daher den Jahresabschluss 2020 sowie den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020 und empfiehlt der Mitgliederversammlung,

1. den Jahresabschluss zum 31.12.2020 festzustellen,
2. den Lagebericht anzunehmen,
3. den nach der Einstellung von 10 % des Jahresüberschusses (236.223,00 €) in die gesetzliche Rücklage verbleibenden Betrag in Höhe von 2.126.011,58 € den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen,
4. die Mitglieder des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020 zu entlasten und
5. den Mitgliedern des Aufsichtsrates für 2020 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 2020 Dank und Anerkennung aus.

Berlin, 25.05.2021

Rainer Löwenberg
Vorsitzender des Aufsichtsrates

JAHRESABSCHLUSS
für das Geschäftsjahr 2020

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 31.12.2020 – 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		16.160,42	25.268,64
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	92.580.722,13		94.729.553,06
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	480.306,26		485.203,23
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	73.638,48		89.461,39
4. Anlagen im Bau	3.951.481,23		1.924.994,62
5. Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	0,00	97.086.148,10	611,29
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		**97.130.308,52**	**97.283.092,23**
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	4.791.296,08		4.419.657,94
2. Andere Vorräte	850,00	4.792.146,08	925,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	107.187,52		126.785,50
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.775,75		83.373,88
3. Sonstige Vermögensgegenstände	273.311,86	382.275,13	414.975,79
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.219.290,06	3.894.411,96
C. Rechnungsabgrenzungsposten		6.882,53	8.796,48
Bilanzsumme		**106.530.902,32**	**106.232.018,78**

Bilanz zum 31.12.2020 – Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	109.959,50		91.623,91
2. der verbleibenden Mitglieder	2.683.118,63	2.793.078,13	2.655.116,46
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.231.664,00		995.441,00
2. Andere Ergebnisrücklagen	8.472.360,71	9.704.024,71	7.303.466,05
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.362.234,58		1.298.771,66
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-236.223,00	2.126.011,58	-129.877,00
Eigenkapital insgesamt		**14.623.114,42**	**12.214.542,08**
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	68.607,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.363.320,76	1.431.927,76	475.629,51
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	81.560.719,96		85.560.221,10
2. Erhaltene Anzahlungen	4.350.776,62		4.264.723,58
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.203.433,75		2.072.623,69
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	778.088,51		855.051,99
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	82.706,20		76.947,43
6. Sonstige Verbindlichkeiten	81.460,05	89.057.185,09	111.873,31
- davon aus Steuern 21.353,02 € (Vorjahr: 51.835,28 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		964.529,05	166.632,09
E. Passive latente Steuern		454.146,00	433.774,00
Bilanzsumme		**106.530.902,32**	**106.232.018,78**

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
1.	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung			
	a. aus der Hausbewirtschaftung	15.773.122,58		
	b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.114,26	15.778.236,84	15.256.416,49
2.	Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		371.638,14	308.002,04
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		16.418,73	20.245,01
4.	Sonstige betriebliche Erträge		375.229,27	367.298,12
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		6.550.080,18	6.211.623,97
	Rohergebnis		**9.991.442,80**	**9.740.337,69**
6.	Personalaufwand			
	a. Löhne und Gehälter	1.234.888,61		1.238.135,81
	b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	246.717,53	1.481.606,14	246.886,30
	- davon aus Altersversorgung 33.720,52 € (Vorjahr: 34.158,52 €)			
7.	Abschreibungen			
	a. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.283.040,37	2.292.855,90
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		343.671,27	497.159,23
9.	Erträge aus Beteiligungen		21.613,98	2.089,33
10.	Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		0,00	80.882,99
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.545,43	7.349,46
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.589.965,52	3.146.504,97
	- davon Zinsen aus Abzinsung von Rückstellungen 141,58 € (Vorjahr: 377,76 €)			
13.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		449.307,69	600.568,96
	- davon Aufwand aus der Veränderung latenter Steuern: 20.372,00 € (Vorjahr: 433.774,00 €)			
14.	**Ergebnis nach Steuern**		**2.872.011,22**	**1.808.548,30**
15.	Sonstige Steuern		509.776,64	509.776,64
16.	**Jahresüberschuss**		**2.362.234,58**	**1.298.771,66**
17.	Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		**-236.223,00**	**-129.877,00**
18.	**Bilanzgewinn**		**2.126.011,58**	**1.168.894,66**

ANHANG

zum Jahresabschluss 2020

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 2020 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 und 2019 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 2020 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 saldiert. 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 4.791.296,08 € 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	107.187,52	107.187,52	0,00	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.775,75	1.775,75	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	273.311,86	273.311,86	0,00	0,00
Gesamtbetrag	**382.275,13**	**382.275,13**	**0,00**	**0,00**

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen im Wesentlichen Forderungen aus Umsatzsteuer.

Sonstige Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Schadenersatzansprüchen in Höhe von 37.396,02 € und Steuererstattungen in Höhe von 181.457,36 €.

In den Flüssigen Mitteln sind Mietkautionen auf Treuhandkonten in Höhe von insgesamt 1.982.401,11 € ausgewiesen.

Zu den Geschäftsguthaben verweisen wir auf die Erläuterungen in den Punkten B. und D.3.

Die Entwicklung der Ergebnisrücklagen stellt sich wie folgt dar:

Ergebnisrücklagen	Stand 31.12.2019	Einstellung aus dem Jahres-überschuss 2019	Einstellung aus dem Jahres-überschuss 2020	Stand 31.12.2020
	in €	in €	in €	in €
Gesetzliche Rücklage	995.441,00	0,00	236.223,00	1.231.664,00
Andere Ergebnisrücklagen	7.303.466,05	1.168.894,66	0,00	8.472.360,71
	8.298.907,05	**1.168.894,66**	**236.223,00**	**9.704.024,71**

Im Jahr 2020 wurden Steuerrückstellungen in Höhe von 68.607,00 € gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

- Betriebskosten: 314.500,00 €
- Prüfungs- und Steuerberatungskosten: 36.350,00 €
- Instandhaltungen: 968.541,28 €

In der Rückstellung für Instandhaltung ist eine Beauftragung über die Sanierung von 43 Wohnungen in Höhe von 845.000,00 € enthalten, welche in den ersten drei Monaten des Folgejahres realisiert wurden.

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	81.560.719,96	3.950.559,75	77.610.160,21	62.298.443,20	81.560.719,96	GPR*
Vorjahr 2019	85.560.221,10	3.999.501,14	81.560.719,96	65.859.171,78	85.560.221,10	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	4.350.776,62	4.350.776,62	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr 2019	4.264.723,58	4.264.723,58	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.203.433,75	2.203.433,75	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr 2019	2.072.623,69	2.072.623,69	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	778.088,51	778.088,51	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr 2019	855.051,99	855.051,99	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	82.706,20	82.706,20	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr 2019	76.947,43	76.947,43	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	81.460,05	81.460,05	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr 2019	111.873,31	111.873,31	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	**89.057.185,09**	**11.447.024,88**	**77.610.160,21**	**62.298.443,20**	**81.560.719,96**	
Vorjahr 2019	92.941.441,10	11.380.721,14	81.560.719,96	65.859.171,78	85.560.221,10	

* erstrangige vollstreckbare Gesamtgrundschuld

Es werden erhaltene Anzahlungen für Betriebskosten in Höhe von 4.350.776,62 € ausgewiesen.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind Mietkautionen in Höhe von 1.982.401,11 € 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. Im Jahr 2020 wurde ein Vertrag über ein Belegungsrecht mit einer Laufzeit von 15 Jahren abgeschlossen. Die Einmalzahlung erfolgte im Jahr 2020.

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

Die Entwicklung der latenten Steuern im Berichtsjahr stellt sich wie folgt dar:

	Stand 31.12.2019	Veränderung	Stand 31.12.2020
	in €	in €	in €
Aktive latente Steuern	0,00	0,00	0,00
Passive latente Steuern	433.774,00	20.372,00	454.146,00
(+) Aktivüberhang / (-) Passivüberhang	**433.774,00**	**20.372,00**	**454.146,00**

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:

Das Bestellobligo aus im Rahmen von Investitionen in das Sachanlagevermögen bereits im Geschäftsjahr 2020 ausgelösten Aufträgen beträgt zum 31. Dezember 2020 (Stichtag) 677.986,00 €.

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bestehen nicht.

Im Geschäftsjahr 2020 sind Aufwendungen aus einem Pkw-Leasingvertrag in Höhe von 7.180,68 € entstanden. Der Leasingvertrag hat eine Laufzeit bis Mitte 2021.

2. Beteiligungen

Die Genossenschaft ist alleiniger Gesellschafter des Tochterunternehmens Green Center Bauprojektmanagement GmbH, Berlin (GCB) mit einem Stammkapital von 26.000,00 €. Zum 31.12.2020 betrug das Eigenkapital der GCB 231.942,25 € und der Jahresüberschuss 82.127,96 €. Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag wurde zum 31.12.2019 gekündigt.

3. Mitgliederbewegung

Die Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder entwickelten sich wie folgt:

		Mitglieder	gezeichnete Anteile
Anfang	2020	569	54.928
Zugang	2020	85	2.806
Abgang	2020	55	2.846
Ende	2020	599	54.888

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2020 um 28.002,17 € 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
Hausmeister	3	0
gesamt	**20**	**6**

5. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 sind folgende Vorgänge von besonderer Bedeutung, die Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben:

Im Geschäftsjahr 2021 wurden zwei Zukäufe von Wohnimmobilien in anderen Stadtgebieten getätigt. Die strategischen Zukäufe wurden hauptsächlich über Darlehensneuaufnahmen mit langfristigen Laufzeiten finanziert und in Höhe der Kaufpreise im Sachanlagevermögen aktiviert. Insbesondere die Zins- und Tilgungsleistungen werden die Finanzlage per Saldo mit den Mieteinnahmen über die Laufzeit der Darlehensverträge belasten. Eine signifikante Verschlechterung der Finanzlage ist jedoch nicht zu erwarten. Den planmäßigen Mieteinnahmen stehen insbesondere Abschreibungen sowie Zinsaufwendungen für die aufgenommenen Darlehen in nahezu analoger Höhe gegenüber, so dass per Saldo kein wesentlicher Effekt auf die Ertragslage zu erwarten ist.

6. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2020 endet mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.362.234,58 €. 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 (236.223,00 €) der gesetzlichen Rücklage im Wege der Vorabzuweisung zugeführt. Der Vorstand schlägt vor, den verbleibenden Jahresüberschuss in Höhe von 2.126.011,58 € (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, 14. April 2021

Andrej Eckhardt Silke Braumann

ANLAGENSPIEGEL 2020

Bezeichnung	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibung						Buchwerte	
	Stand am 01.01.2020 €	Zugänge €	davon aktivierte FK-Zinsen €	Abgänge €	Umbu-chungen €	Stand am 31.12.2020 €	Stand am 01.01.2020 €	Veränderungen i. Z. m. Zugängen €	Veränderungen i. Z. m. Abgängen €	Veränderungen i. Z. m. Um-buchungen €	des Geschäfts-jahres €	Stand am 31.12. 2020 €	31.12.2020 €	31.12.2019 €
I. Immaterielle Vermögens-gegenstände	**73.259,51**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**73.259,51**	**47.990,87**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**9.108,22**	**57.099,09**	**16.160,42**	**25.268,64**
Grundstücke mit Wohnbauten	128.601.437,01	96.987,14	0,00	0,00	0,00	128.698.424,15	33.871.883,95	0,00	0,00	0,00	2.245.818,07	36.117.702,02	92.580.722,13	94.729.553,06
Grundstücke ohne Bauten	531.719,69	0,00	0,00	0,00	0,00	531.719,69	46.516,46	0,00	0,00	0,00	4.896,97	51.413,43	480.306,26	485.203,23
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	388.176,65	6.782,91	0,00	37.278,14	611,29	358.292,71	298.715,26	0,00	37.278,14	0,00	23.217,11	284.654,23	73.638,48	89.461,39
Anlagen im Bau	1.924.994,62	2.026.486,61	0,00	0,00	0,00	3.951.481,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.951.481,23	1.924.994,62
Geleistete Anzahlungen	611,29	0,00	0,00	0,00	-611,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	611,29
II. Summe Sachanlagen	**131.446.939,26**	**2.130.256,66**	**0,00**	**37.278,14**	**0,00**	**133.539.917,78**	**34.217.115,67**	**0,00**	**37.278,14**	**0,00**	**2.273.932,15**	**36.453.769,68**	**97.086.148,10**	**97.229.823,59**
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	**131.548.198,77**	**2.130.256,66**	**0,00**	**37.278,14**	**0,00**	**133.641.177,29**	**34.265.106,54**	**0,00**	**37.278,14**	**0,00**	**2.283.040,37**	**36.510.868,77**	**97.130.308,52**	**97.283.092,23**

Grüne Mitte

www.wohnungsgenossenschaft.de

www.wohnungsgenossenschaft.de

Wohnungsgenossenschaft "Grüne Mitte" Hellersdorf eG

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