



**wohnungsgenossenschaft
neukölln eG**

gegründet 1901

Bericht über das
Geschäftsjahr 2016

Fahrradabstellplatz
für Mieter der Häuser
Bornstraße 9 und
Hackerstraße 6

Lagebericht 2016	2
1. Grundlagen des Unternehmens	2
2. Wirtschaftsbericht	2
a) Deutschland	2
b) Berlin	3
3. Geschäftsverlauf der Genossenschaft	3
a) Umsatzentwicklung / Geschäftsumfang	3
b) Instandhaltung	4
c) Finanzierungsmaßnahmen	5
d) Entwicklung im Personal- und Sozialbereich	6
e) Sonstiges	6
4. Lage der Genossenschaft	7
a) Vermögenslage	7
b) Finanzlage	8
c) Ertragslage	9
5. Prognosebericht	10
6. Chancen- und Risikobericht	11
7. Gesamtaussage	12
8. Unsere Genossenschaft auf einen Blick	13
9. Entstehung und Verwendung der Unternehmensleistung	14
Bilanz zum 31. Dezember 2016	16
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016	18
Anhang des Jahresabschlusses 2016	19
1. Allgemeine Angaben	19
2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	19
3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	20
3.1. Bilanz	20
3.2. Gewinn- und Verlustrechnung	21
4. Sonstige Angaben	22
Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes	24
Bericht des Aufsichtsrates	25

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Genossenschaft bewirtschaftete in 2016 unverändert 3.931 Wohneinheiten – davon 14 Einheiten in Eigennutzung –, 30 Gewerbeeinheiten sowie 544 Garagen und Stellplätze.

Satzungsmäßiger Genossenschaftszweck ist die gute, sichere und sozial verantwortbare Versorgung der Mitglieder der Genossenschaft mit Wohnraum.

Der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft erstreckt sich auf die Länder Berlin und Brandenburg, wobei schwerpunktmäßig im Raum Berlin Bestände gehalten und bewirtschaftet werden.

Mit ihren 5.097 verbleibenden Mitgliedern gehört die Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG bereits zu den großen Berliner Genossenschaften.

2. Wirtschaftsbericht

a) Deutschland

Die deutsche Wirtschaft erwies sich auch 2016 trotz der anhaltend schwierigen Lage in Europa und der Welt als außerordentlich robust. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 Prozent (2015: 1,7 %).

Trotz der volkswirtschaftlichen Expansion blieb die Inflation niedrig. 2016 lag sie mit 0,5 Prozent in etwa auf dem Niveau des Vorjahres (+0,3 %). Maßgeblich bedingt wurde die weiterhin niedrige Teuerung durch die anhaltend verhaltene Entwicklung der Energiepreise. Der deutsche Arbeitsmarkt profitierte von der guten konjunkturellen Entwicklung. 2016 lag die Arbeitslosenquote mit durchschnittlich 6,1 Prozent um 0,3 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert (6,4 %).

Für 2017 wird allerdings mit einem Anziehen der Inflation gerechnet, ebenso mit einem noch

schwierigeren und deshalb auch national belastenden weltwirtschaftlichen Umfeld.

Kraftvolle Wohnungswirtschaft

Trotz zwischenzeitlich in Kraft getretener neuer gesetzlicher Regulierungen bei Bestands- und Wiedervermietungsflächen konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als volkswirtschaftliche Schlüsselbranche von der positiven konjunkturellen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo zunehmende Haushaltszahlen Grundlage für sinkenden Wohnungsleerstand und wachsende Mieteinnahmen sind. 2016 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,2 Prozent über dem Vorjahreswert (2015: +1,2 %). Allerdings bleibt abzuwarten, wie sich derzeit diskutierte weitere Eingriffe in das Mietrecht langfristig auf die Einnahmesituation auswirken werden.

In etlichen ländlichen Räumen fiel die positive Entwicklung allerdings schwächer aus. Teilweise konnte zwar durch den starken Zustrom von Flüchtlingen 2015 der hier zu beobachtende Bevölkerungsrückgang gedämpft werden. Mittel- und längerfristig ändert das aber nichts an der hier grundsätzlich eher negativen Bevölkerungsentwicklung.

Sowohl in Ballungsräumen als auch in ländlichen Regionen steigt der Neubaubedarf. Während in den Metropolen vor allem der zusätzliche Wohnungsbedarf gedeckt werden muss, stehen in metropolfremden Gebieten eher Ersatzneubau und die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragergruppen (z. B. junge Familien oder Senioren) im Mittelpunkt. Angesichts immer höherer Bauauflagen und -standards einerseits sowie nachfrage- und demografiebedingt vielerorts steigender Baupreise ist mit weiter zunehmenden Baukosten zu rechnen.

b) Berlin

Die Wirtschaft in Berlin befindet sich weiterhin auf einem kräftigen Wachstumskurs. Mit einem Plus von 2,6 Prozent im 1. Halbjahr 2016 hat sich die Wachstumsdynamik im Vergleich zum 1. Halbjahr 2015 (+1,7 %) deutlich beschleunigt und lag weiterhin über der Vergleichszeitraumzahl des Bundes (+2,3 %). Impulsgeber waren der Dienstleistungsbereich, in zunehmendem Maße aber auch das Baugewerbe.

Die durchschnittliche Preisentwicklung in Berlin lag 2016 mit 0,5 Prozent deutlich über dem Vorjahreswert (-0,1 %). Die Entwicklung bei den Baupreisen war mit einem Anstieg von 2,5 Prozent etwa fünfmal so hoch wie bei den Preisen insgesamt. Der Berliner Arbeitsmarkt zeigte sich 2016 weiterhin dynamisch. Bei einer Quote von 9,8 Prozent betrug die Abnahme der Arbeitslosigkeit im Vergleich zum Vorjahr (10,7 %) 0,9 Prozentpunkte.

Starker Wohnungsmarkt

Die Berliner Einwohnerzahl ist 2016 abermals um rund 50.000 auf rund 3,52 Millionen gestiegen. Damit ging das Bevölkerungswachstum in sein zwölftes Jahr. Ursache hierfür ist vor allem der anhaltend starke Zuzug aus dem Ausland, in deutlich geringerem Maße aber auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung.

Für die Nettokaltmieten gemäß Verbraucherpreisindex ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Berlin 2016 eine Steigerung um 1,2 Prozent. Damit lag die Entwicklung etwas unter dem Vorjahreswert (+1,3 %), aber nach wie vor oberhalb der Inflationsrate.

Prognose: Weiter auf Expansionskurs

Die dynamische wirtschaftliche Entwicklung der Bundeshauptstadt dürfte sich 2017 fortsetzen, ebenfalls der weitere Beschäftigungsaufbau. Vor dem Hintergrund der demografischen und wirt-

schaftlichen Entwicklung der Stadt kann auf dem Wohnungsmarkt mit einem weiterhin erheblichen Neubaubedarf gerechnet werden: Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. schätzt, dass in den nächsten Jahren jährlich rund 20.000 Neubauwohnungen fertig gestellt werden müssten, um die Nachfrage dauerhaft zu befriedigen.

3. Geschäftsverlauf der Genossenschaft

a) Umsatzentwicklung / Geschäftsumfang

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Geschäftsjahr 2016 gegenüber dem Vorjahr um T€ 717,7 auf T€ 20.451,3. Ursächlich hierfür sind vor allem die um T€ 538,5 auf T€ 13.734,9 gestiegenen Sollmieten für Wohnungen. Erreicht wurde dies im Wesentlichen durch die Anhebung des Mietzinses bei bestehenden Mietverträgen aufgrund § 558 BGB zum 01.01.2016.

Die Erlöse aus der Umlagenabrechnung stiegen, vornehmlich durch höhere Heiz- und Warmwasserkosten, um T€ 200,0.

Am 31.12.2016 waren 13 Wohnungen (0,3 % des Vermietungsbestandes) nicht vermietet. Es handelte sich hierbei um kurzzeitigen Leerstand, insbesondere aufgrund von Mieterwechseln und aufgrund (planmäßiger) Modernisierungsmaßnahmen.

Die durchschnittlichen Sollmieten für Wohnungen beliefen sich in 2016 – vor Abzug der Erlösschmälerungen – auf € 5,08 je m² Wohnfläche (Vorjahr: € 4,88 je m² Wohnfläche).

Erfreulicherweise stieg die Zahl der verbleibenden Mitglieder im Berichtszeitraum an. Zum 31.12.2016 hatte die Genossenschaft insgesamt 5.097 verbleibende Mitglieder mit Geschäftsguthaben von T€ 5.032,8.

b) Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2016 wendete die Genossenschaft für die Instandhaltung der zur Vermietung vorgesehenen Bestände insgesamt T€ 4.311,5 auf. Auf die laufende Instandhaltung entfielen dabei T€ 2.014,4, für Großreparaturen wurden T€ 1.728,2 eingesetzt. Weitere T€ 568,9 wurden für die Modernisierung von Fenstern und Bädern sowie sonstige Einzelmaßnahmen aufgewendet.

Im Rahmen der Großreparaturen wurden schwerpunktmäßig folgende Maßnahmen durchgeführt:

Bautätigkeiten in 2016

	T€
1. Elbestraße / Sonnenallee Sanierung der Fassade Sanierung der Treppenhäuser	72,0
2. Elbestraße 33 – 34 / Weserstraße 49 – 50 Sanierung des Hofbelages	50,0
3. Boddinstraße 58 / Isarstraße 10 Sanierung einer Kellerdecke	10,0
4. Hackerstraße / Bornstraße Sanierung der Straßenfrontfassade Neugestaltung der Rabatte	245,4
5. Ossasstraße 36 und 36a Sanierung der Straßenfrontfassade	64,3
6. Skarbinastraße Erneuerung der Heizungsanlage Sanierung der Schornsteinanlage	105,7
7. Thomasstraße / Selkestraße / Jonasstraße Anbringung einer Wärmedämmung	620,1
8. Finckensteinallee – Potsdamer Straße – Kopernikusstraße Fortführung der Fensterüberarbeitungen in den Wohnungen	24,1
9. Stuttgarter Straße 46 – 49 / Weserstraße 83 – 86 Fortführung der Fensterüberarbeitungen in den Wohnungen	20,4
10. Alle Blöcke Fassadenausbesserungen / Balkonsanierungen	77,4
11. Alle Blöcke Dachinstandhaltung	25,0
12. Alle Blöcke Verkehrssicherungsmaßnahmen	22,1
13. Friedrichsbrunner Straße / Lauterberger Straße / Ellricher Straße / Germaniapromenade Hoftüren überarbeitet, neue Schließanlage	24,2
14. Verschiedene Wohnanlagen Asbestsanierung	76,1
15. Sonstiges	291,4
	1.728,2



**Feuerwerk anlässlich unseres Jubiläumfestes zum
50-jährigen Bestehen der Wohnanlage
Luckeweg / Hildburghäuser Straße.**

Geplante Bautätigkeiten 2017

	T€
1. Fuldastraße 14-15 Balkonsanierung hofseitig (2.Hof)	10,0
2. Donaustraße Fassadenausbesserungen 2. Hof	65,0
3. Germaniapromenade / Ellricherstraße / Lauterberger Straße / Friedrichsbrunner Straße Haustüren tischlermäßig überarbeiten und lackieren	20,0
4. Paul-Schneider-Straße / Gallwitzallee/ Kameradenweg Sanierung Balkone	24,0
5. Weigandufer 3-4a / Ossastraße 30-33 / Fuldastraße 26-30 Sanierung Balkone	50,0
6. Mariendorfer Weg Innenliegende Regenfallrohre sanieren	100,0
7. Skarbinastraße Heizungsstrang Absperrventile erneuern	40,0
8. Lindauer Allee 67-73 Hausflure im EG streichen	28,0
9. Lindauer Allee 73 Hausflur Abgang zum Keller Abdichtungs- arbeiten	10,0
10. Prühßstraße / Illzacher Weg / Andlauer Weg / Westphalweg Hausanschlußkästen Trinkwasser erneuern	50,0
11. Beermannstraße 16/18 Sockelbereich hofseitig und Hofbelag sanieren	30,0
12. Beermannstraße Hausflurfenster sanieren	63,0
13. Finckensteinallee Elektrik im Keller erneuern	50,0
14. Finckensteinallee Fenstersanierung in den Wohnungen	100,0
15. Stuttgarter Straße / Weserstraße Fenstersanierung in den Wohnungen	50,0
	690,0

Darüber hinaus erfolgt die Fortführung von Fassadenausbesserungen, Dachinstandhaltungen, Sanierung von asbestbehafteten Fußböden, Instandsetzung von Hausflureingangsbereichen sowie

Verkehrssicherungsarbeiten an den Außenanlagen und Baumbeständen. Weitere z.T. kleinteilige Maßnahmen sind in unserer Planung berücksichtigt. Planungsänderungen sind möglich.

c) Finanzierungsmaßnahmen

Das Sachanlagevermögen der Genossenschaft ist (neben dem Finanzierungsanteil des Eigenkapitals) vollständig durch Darlehen bei Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (Allianz Lebensversicherung AG) finanziert.

Gegenüber sechs Geschäftsbanken ging die Genossenschaft insgesamt 29 Darlehensverbindlichkeiten ein. Diese valutieren zum 31.12.2016 mit T€ 38.299,0. Darin enthalten sind 6 passivierte Aufwendungsdarlehen mit Restvaluten von T€ 919,1 sowie mit T€ 68,1 aufgelaufener Kapitaldienst. Diese werden ganz überwiegend mit festen Annuitäten getilgt.

Die insgesamt 8 Darlehen gegenüber der Allianz Lebensversicherung AG valutieren am 31.12.2016 mit T€ 9.122,7 und werden mit fixen Annuitäten getilgt.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden die Darlehen insgesamt mit T€ 2.098,2 planmäßig getilgt. Sondertilgungen sind nicht erfolgt. Neue Kredite haben wir 2016 nicht aufgenommen. Alle Darlehen sind durch Grundpfandrechte gesichert.

Durch die fortlaufenden planmäßigen Tilgungen, aber nicht zuletzt auch bedingt durch die im Geschäftsjahr 2015 getätigten Darlehensrückführungen haben sich unsere Zinsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr um T€ 317,1 verringert.

Für rund 50 % der Restvaluta zum 31.12.2016 läuft in den Jahren zwischen 2017 und 2019 die Zinsbindung aus. Ganz überwiegend sollen die bestehenden Darlehen prolongiert werden, für einzelne Darlehen wird die Rückzahlung oder die Umschuldung auf andere Darlehensgeber avisiert. Liquiditätsrisiken erwarten wir hieraus nicht.

d) Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Unsere Genossenschaft beschäftigte zum 31.12.2016 neben 2 hauptamtlichen Vorständen 13 Mitarbeiter in der Verwaltung und 42 Mitarbeiter im Betriebsbereich. Darüber hinaus war ein Auszubildender für den Beruf Immobilienkaufmann im Unternehmen beschäftigt.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Personalbestand nur geringfügig verändert. Auch mittelfristig rechnen wir nicht mit über die normale Fluktuation hinausgehenden Veränderungen im Personalbestand.

Die Genossenschaft erhöhte die Gehälter und Löhne der Angestellten zum 1.7.2016 nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft um 2,2 %. Für die Fortbildung der Mitarbeiter wendete unsere Genossenschaft 2016 insgesamt T€ 5,9 auf.

e) Sonstiges

Die Genossenschaft unterstützt die Aktion „Sauberkeit und Ordnung in Neukölln“ unserer Neuköllner Bezirksbürgermeisterin Frau Dr. Franziska Giffey.

Darüber hinaus unterstützen wir Menschen und Familien aus Kriegsgebieten, z.B. durch die Versorgung mit Wohnraum. In 2016 hat die Genossenschaft die Mitglieder um Spenden für Kinder von Flüchtlingen in den Notunterkünften gebeten. Auch die Genossenschaft hat sich durch Spenden daran beteiligt. Die Spenden wurden dann durch unseren Vorstand und Mitarbeiter persönlich in den Flüchtlingsunterkünften verteilt. Wir haben dafür eine große Dankbarkeit erfahren. An dieser Stelle möchten wir nochmals allen Mitgliedern für die Spenden danken.

Weiterhin unterstützt die Genossenschaft bereits seit Jahren Projekte für Bedürftige im Bezirk Neukölln wie z.B. Kindertagesstätten zur Eingliederung von behinderten Kindern, andere Kindertagesstätten und mehrere Frauenprojekte. Zudem unterstützen wir kleinere Spendenaktionen zugunsten der Neuköllner Kultur. Wir als Genossenschaft erfahren hier eine sehr positive Resonanz für die Unterstützung dieser Projekte von allen, denen unsere Hilfe zugutekommt. Dies bestärkt uns in unserem Handeln hier weiter diese Projekte zu unterstützen.

Die von unserer Genossenschaft geführte Klage gegen den Senat von Berlin bezüglich des aus unserer Sicht mangelnden Lärm- und Emissionsschutzes an den neu gebauten Zu- und Abfahrten zur Autobahn A 100 auf Höhe der Beermannstraße ist unverändert anhängig.



Unsere Wohnanlage Hackerstraße / Bornstraße in Steglitz nach der Sanierung.

4. Lage der Genossenschaft

a) Vermögenslage

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

A K T I V A	31.12.2016		31.12.2015	
	T€	%	T€	%
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	65.854,0	86,4	67.850,2	91,3
Finanzanlagen	1,6	0,1	1,6	0,1
Geldbeschaffungskosten	1,4	0,1	3,8	0,1
Langfristiger Bereich insgesamt	65.857,0	86,6	67.855,6	91,5
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Unfertige Leistungen, Übrige Vorräte	37,8	0,1	62,3	0,1
Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände	243,9	0,3	318,7	0,4
Liquide Mittel	9.887,0	13,0	5.908,2	8,0
Mittel- und kurzfristiger Bereich insgesamt	10.168,7	13,4	6.289,2	8,5
Aktiva insgesamt	76.025,7	100,0	74.144,8	100,0
P A S S I V A				
	31.12.2016		31.12.2015	
	T€	%	T€	%
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	27.036,1	35,6	22.920,4	30,9
Fremdkapital	47.421,8	62,3	47.351,3	63,9
Langfristiger Bereich insgesamt	74.457,9	97,9	70.271,7	94,8
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	117,5	0,2	159,6	0,2
Verbindlichkeiten	1.162,5	1,5	3.434,0	4,6
Dividendenausschüttung	287,8	0,4	279,5	0,4
Mittel- und kurzfristiger Bereich insgesamt	1.567,8	2,1	3.873,1	5,2
Passiva insgesamt	76.025,7	100,0	74.144,8	100,0

Vorstehend sind der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft in verkürzter und zusammengefaßter Form dargestellt.

Das langfristig gebundene Vermögen ist im Berichtsjahr vollständig durch das zur Verfügung stehende Eigen- und langfristige Fremdkapital finanziert.

Unfertige Leistungen wurden in dieser Übersicht mit den erhaltenen Anzahlungen für noch nicht abgerechnete Umlagen verrechnet, Verbindlichkeiten aus Kautionen mit den entsprechenden Bankguthaben saldiert.

Das Bilanzvolumen ist im Geschäftsjahr um T€ 1.853,2 gestiegen. Hauptgrund hierfür ist der Zuwachs der Liquidität (T€ 3.981,1) bei planmäßigen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen (T€ 2.039,4).

Der Vermögensaufbau zum 31.12.2016 ist hinsichtlich der Fristigkeiten von Vermögen und

Schulden ausgeglichen. Das langfristig gebundene Vermögen der Genossenschaft ist vollständig durch das zur Verfügung stehende Eigen- und langfristige Fremdkapital finanziert.

b) Finanzlage

Zum 31.12.2016 weist die Genossenschaft liquide Mittel von Mio € 10,0, von denen T€ 136,0 Mietkautionen betreffen, welche nicht frei verfügbar sind, auf. T€ 5.001,3 sind auf Festgeldkonten angelegt.

Die Erhöhung der liquiden Mittel resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Geschäftsergebnis.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2016 uneingeschränkt nachkommen.

Hauseingang in der Hackerstraße 6.



c) Ertragslage

Die Erfolgsrechnung ergibt in zusammengefasster Form folgendes Bild:

	2016		2015	
	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	20.451,3	97,4	19.733,6	97,6
Bestandsveränderung	-29,8	-0,1	293,1	1,4
Sonstige Erträge	563,7	2,7	198,8	1,0
Insgesamt	20.985,2	100,0	20.225,5	100,0
Betriebskosten und Grundsteuer	6.143,1	29,3	6.218,9	30,7
Instandhaltungsaufwand	4.311,5	20,5	4.160,3	20,6
Eigentumsmaßnahmen	14,4	0,1	0,0	0,0
Personalaufwendungen	2.004,8	9,6	1.988,5	9,8
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	2.039,4	9,7	2.035,5	10,1
Zins- und ähnliche Aufwendungen	1.868,5	8,9	2.185,6	10,8
Sonstige Aufwendungen	359,8	1,7	380,5	1,9
Insgesamt	16.741,5	79,8	16.969,3	83,9
Betriebsergebnis	4.243,7		3.256,2	
Beteiligungs- und sonstige Zinserträge	0,3		7,5	
Andere Zinsaufwendungen	0,0		0,0	
Zins- und Beteiligungsergebnis	0,3		7,5	
Ergebnis vor Körperschaftsteuer	4.244,0		3.263,7	
Körperschaftsteuer	85,7		73,8	
Jahresüberschuss	4.158,3		3.189,9	

Die Erfolgsrechnung für das Jahr 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 4.158,3.

Dieser ergibt sich als Saldo aus einem zum Vorjahr gestiegenen Betriebsergebnis (T€ 4.243,7),

einem positiven Zinsergebnis (T€ 0,3) nach Abzug von Körperschaftsteuer (T€ 85,7).

Die gegenüber dem Vorjahr deutliche Verbesserung des Jahresergebnisses um T€ 968,4 auf T€ 4.158,3 resultiert bei gestiegenen Umsatzerlösen aus der Vermietung, aus dem durch Darlehensrückführungen und planmäßige Tilgungen reduzierten Zinsaufwand bei zugleich gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen. Der Zinsaufwand belastet im Geschäftsjahr 2016 die Netto-Kaltnieten (Ist) mit 13,4 %, der Anteil des Kapitaldienstes gesamt (ohne Darlehensrückführungen) liegt bei 29,2 %.

Das Hausbewirtschaftungsergebnis (T€ 4.243,7) hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 987,5 verbessert. Gestiegenen Mieterlösen und rückläufigem Zinsaufwand stehen höhere Instandhaltungsaufwendungen gegenüber.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis wurde ganz überwiegend durch die Festgeldkonten erwirtschaftet.

Das Steuerergebnis umfasst vornehmlich die für 2016 geleisteten Vorauszahlungen auf Körperschaftsteuer.

5. Prognosebericht / Voraussichtliche Entwicklung

Die sozialen, kulturellen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden in den kommenden Jahren die Wohnungswirtschaft und ihre Entwicklung weiter unmittelbar beeinflussen. Da der Großraum Berlin zu den stärksten Wachstumsregionen in Deutschland gehört, und darüber hinaus der stetige Zuzug von Menschen - vor allem auch von Menschen mit Migrationshintergrund - ein deutliches Bevölkerungswachstum erwarten lässt, sieht sich die Wohnungswirtschaft hier großen Herausforderungen gegenüber.

Wir erwarten in den kommenden Jahren bis 2022 nachhaltig Jahresüberschüsse zwischen Mio. € 4,8 und Mio. € 5,6. Die Liquidität wird nach unseren Vorscheurechnungen (stichtagsbezogen) in diesem Zeitraum nicht unter Mio. € 5,5 sinken.

Davon ausgehend werden wir unsere Aktivitäten fortsetzen, im Sinne der Genossenschaft attraktive und dem heutigen Standard entsprechende

Kernkennziffern der geplanten Unternehmensentwicklung in T€

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Umsatzerlöse ohne Betriebskostenumlagen	13.904,7	14.026,9	14.098,0	14.887,7	14.963,1	15.038,9	15.115,1
Instandhaltungsaufwand	4.311,5	3.977,0	4.330,0	4.480,0	4.580,0	4.680,0	4.780,0
Zinsaufwand	1.868,5	1.603,1	1.083,5	949,6	893,5	866,7	850,0
Anteil Zinsaufwand an der Nettokaltniete	13,44%	11,43%	7,69%	6,34%	5,97%	5,76%	5,62%
Tilgung und Ablösung von Krediten	2.098,2	9.149,4	7.354,0	5.400,0	2.000,0	4.400,0	2.000,0
Liquide Mittel	10.023,0	6.873,1	5.511,8	6.878,1	11.675,9	14.071,3	18.863,6
Jahresüberschuss	4.158,3	4.876,4	4.817,7	5.561,3	5.592,8	5.590,4	5.588,3

Wohnungen für jeden Bedarf und zu angemessenen Mietpreisen anzubieten, um damit die Chance für die weitere positive Entwicklung zu wahren.

Für die Instandhaltung und Instandsetzung unserer Bestände haben wir in den kommenden Jahren zwischen Mio. € 4,0 und Mio. € 4,8 p.a. vorgesehen, von denen in den Jahren 2017 und 2018 jeweils Mio. € 1,0 und ab 2019 mindestens Mio. € 1,1 p.a. für Großreparaturen veranschlagt sind. Aktivierungspflichtige Investitionen in das Immobilienvermögen (Bestandserwerbe, Neubau, Modernisierungen) haben wir in den kommenden Jahren nicht geplant.

2017 haben wir für die Instandsetzung von Wohnungen zur Wiedervermietung ein Budget von Mio. € 1,2 zur Verfügung gestellt.

In 2016 hat die Genossenschaft eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, ob eine Dachaufstockung in der Wohnanlage Mariendorf möglich ist, um dort neuen Wohnraum zu schaffen. Konkrete Planungen hierzu werden in 2017 erstellt.

Darlehensneuaufnahmen sind in den nächsten Jahren nicht geplant, so dass der Verschuldungsgrad durch die fortlaufende Tilgung sowie durch geplante Darlehensablösungen bei Zinsbindungsende kontinuierlich sinken wird.

6. Chancen- und Risikobericht

Risikomanagement

Der Vorstand der Genossenschaft hat ein umfassendes und effizientes Risikomanagement entwickelt, welches aus den folgenden wesentlichen Komponenten besteht:

- Kennziffersystem zur Beurteilung einzelner Unternehmensbereiche und zur Ermittlung von Trends wie zum Beispiel Leerstand und Instandhaltungstau,

- regelmäßig überarbeitete, mehrjährige Wirtschafts- und Finanzplanung mit kontinuierlicher Soll-Ist-Abweichungsanalyse zur Risiko-Früherkennung,
- kontinuierliche Liquiditätsüberwachung (Gewährleistung einer kontinuierlichen Zahlungsfähigkeit),
- regelmäßige Berichterstattung an das Aufsichtsgremium.

Unser Risikomanagement ist auf die zeitnahe Erkennung von entwicklungsbeeinträchtigenden oder bestandsgefährdenden Risiken ausgerichtet, bietet nach unserer Einschätzung ein angemessenes Instrument zur Analyse der relevanten Risiken und ist eine angemessene Grundlage für die Entscheidungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates zur Steuerung des Unternehmens und zur Risikoabwehr.

Risiken

Risiken mit entwicklungsbeeinträchtigenden oder gar bestandsgefährdenden Auswirkungen für unsere Genossenschaft sehen wir als Vorstand aus heutiger Perspektive nicht. Unbenommen davon setzen wir uns stetig mit den allgemeinen Risiken für eine Berliner Wohnungsgenossenschaft auseinander.

Neben der allgemeinen Leerstandsproblematik durch regionale und lokale Wanderungsbewegungen aufgrund von Wohntrends (wechselnde Attraktivität einzelner Stadtteile bzw. Wohnlagen – sog. In-Viertel) werden Probleme vor allem in der drohenden Überbauung einzelner Stadtteile, der resultierenden Überbevölkerung und der möglichen Ghettoisierung mit allen resultierenden gesellschaftlichen und kulturellen Probleme gesehen.

Auch die sehr stark differenzierte Entwicklung der individuellen Haushaltseinkommen könnte künftig ein Problem darstellen, da trotz wachsender Anzahl an Beschäftigungsverhältnissen die Einkommen aus dieser Beschäftigung zum Teil nicht für die laufende Existenzsicherung ausreichen.

Einerseits zeichnet sich ein deutlich steigender Bedarf an kleineren, günstigeren Wohnungen ab, andererseits steigt zugleich die Nachfrage nach deutlich größeren und besser ausgestatteten Wohnungen. Deshalb stellt sich die Genossenschaft der Herausforderung, Wohnraum zu schaffen. Eine resultierende Steigerung der Anzahl an Mieterwechseln lässt korrespondierend steigende Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung erwarten.

Chancen

Die Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft richtet sich u.a. nach der vom Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen strategischen Unternehmensausrichtung. Die Eckpunkte betreffen u.a. Verwaltung, Modernisierung und die Mietpreisgestaltung.

Der Schwerpunkt für die kommenden Jahre liegt in der Weiterführung der Sanierung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes unter Beachtung energetischer Standards wie Wärmedämmung. Diese Maßnahmen wurden nicht als Mieterhöhung an die Mitglieder weitergegeben, obwohl diese eine Modernisierungsmaßnahme darstellen. Eine periodische Zustandskontrolle der Wohnungen und Gebäude mit ihren Außenanlagen sichert die punktgenaue Fokussierung der durchzuführenden Maßnahmen. Im Ergebnis führt dies auch zu einer Verbesserung des Wohnkomforts und zu spürbaren Energieeinsparungen, was wiederum die Mieterzufriedenheit und damit die Mieterbindung fördert.

Die angespannte Lage am Wohnungsmarkt und die Tatsache, dass unsere durchschnittlichen Wohnungsmieten spürbar unter dem Gesamtdurchschnitt des Berliner Wohnungsmarktes liegen,

sichert uns zudem derzeit die nahezu vollständige Vermietung unserer Wohnungsbestände.

Das aktuell günstige Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt werden wir auch bei den in den kommenden Jahren anstehenden Prolongationen nutzen, um den Zinsaufwand weiter zu senken. Auch die Möglichkeiten zum Abschluss von Forward-Darlehen werden regelmäßig geprüft und ggf. umgesetzt.

7. Gesamtaussage

Die Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG hat den erfolgreichen Kurs der vergangenen Jahre auch im Geschäftsjahr 2016 fortgesetzt. Aufgrund gestiegener Umsatzerlöse und gesunkener Zinsaufwendungen bei moderat gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen konnten wir unser Jahresergebnis gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlich steigern.

Der nachhaltig geringe Leerstand spricht für unsere Strategie der bedarfsgerechten Bestandspflege und der moderaten Mietanpassungen.

Auch künftig werden wir uns schwerpunktmäßig auf unsere Kernkompetenzen konzentrieren, um unseren Mitgliedern zeitgemäß ausgestatteten und bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können.

Berlin, den 01.04.2017

Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG

Sami Natal
Vorstand

Michael Saupe
Vorstand

8. Unsere Genossenschaft auf einen Blick

		2000	2005	2010	2015	2016
Bilanzsumme	T€	69.764,3	83.700,2	90.456,4	81.106,0	82.959,2
Mieteinheiten (Wohnungen, Gewerbe, Garagen gewichtet)		3.372	3.860	4.021	4.017	4.017
Mitglieder		4.052	4.483	4.866	4.995	5.097
Geschäftsguthaben	T€	2.989,8	3.584,3	4.038,9	4.796,5	5.029,7
Rücklagen	T€	13.472,9	3.519,0	8.166,3	17.192,5	21.440,8
Umsätze aus der Hausbewirtschaftung	T€	12.724,9	14.271,2	18.204,3	19.733,6	20.451,3
Bau- und Instandhaltungsleistungen	T€	3.227,9	4.446,4	4.120,9	4.160,3	4.311,5
Bilanzgewinn	T€	310,2	383,4	549,7	844,6	853,4
Dividende		6%	6%	6%	6%	6%
Mitarbeiter (im Durchschnitt)		69	65	62	61	55

Feier zum 50-jährigen Jubiläum der Wohnanlage am Luckeweg.



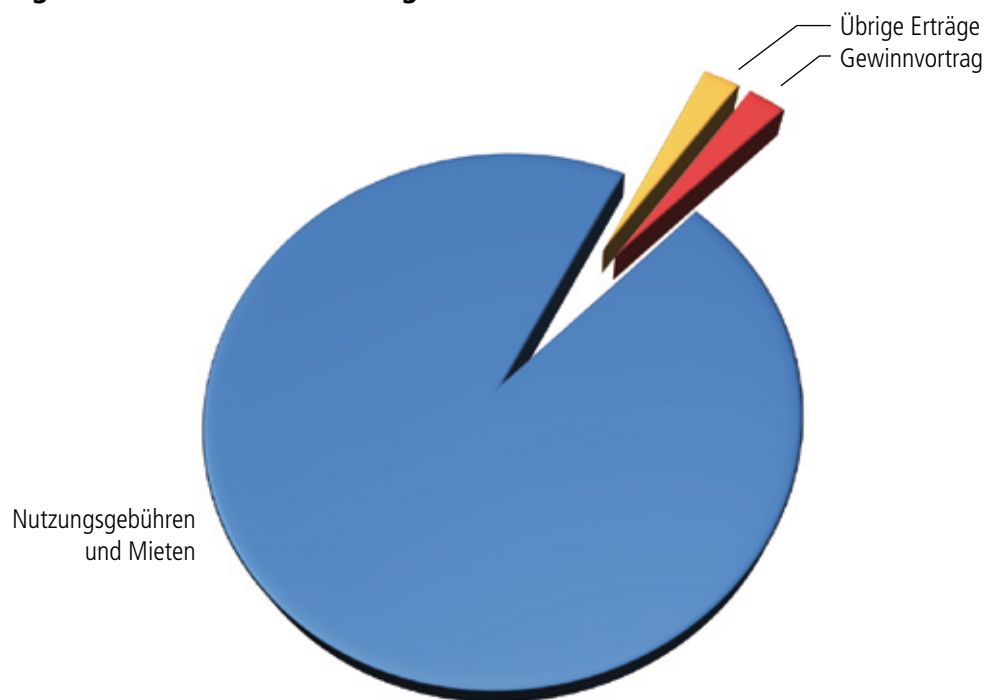
9. Entstehung und Verwendung der Unternehmensleistung

	2016			2016	
	T€	%		T€	%
Entstehung			Verwendung		
Nutzungsgebühren und Mieten	20.451,3	94,9	Baumaßnahmen	14,4	0,1
Zinserträge u.Ä.	0,3	0,0	Instandhaltungen	4.311,5	20,0
Übrige Erträge	533,9	2,5	Betriebskosten	5.498,5	25,4
			Darlehensgeber (Zinsen)	1.868,5	8,7
			Abschreibungen	2.039,4	9,5
			Personalaufwendungen	2.004,8	9,3
			Öffentliche Hand (Steuern)	730,7	3,4
			Übrige Aufwendungen	359,4	1,7
			Dividende	287,8	1,3
			Einstellung in Ergebnismrücklagen	3.870,0	18,0
Gewinnvortrag	565,1	2,6	Vortrag auf neue Rechnung	565,6	2,6
	21.550,6	100,0		21.550,6	100,0

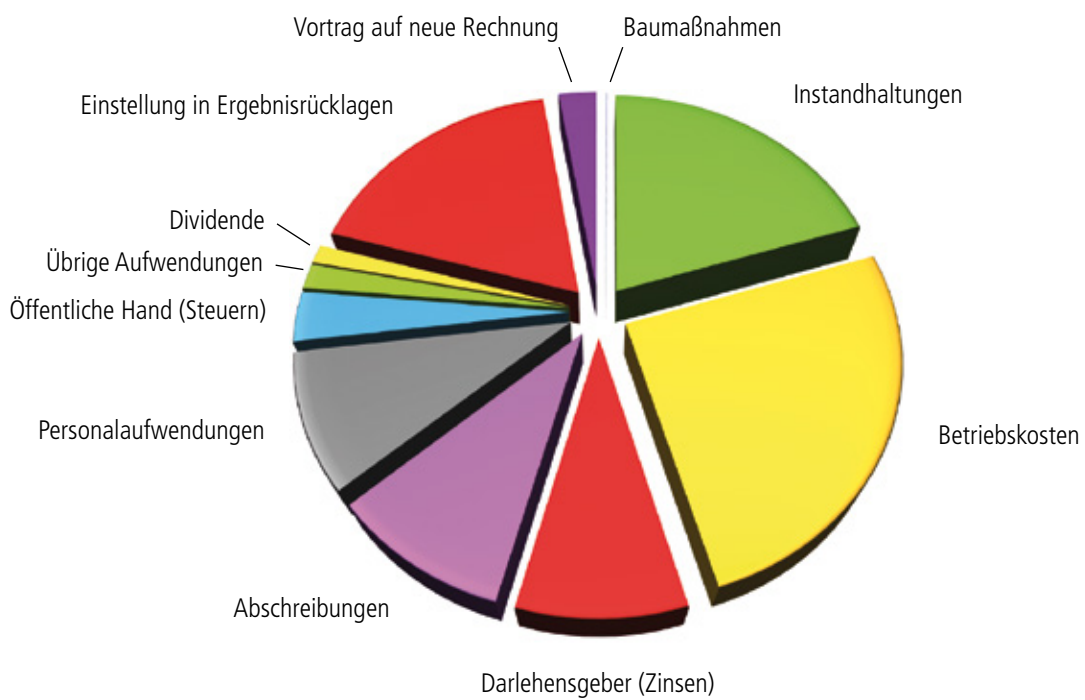


Spendenübergabe
in der Flüchtlingsunterkunft
Efeweg.

Entstehung der Unternehmensleistung



Verwendung der Unternehmensleistung



AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
		4.572,52	10,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	65.692.337,01		67.681.660,99
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	56.378,53		59.162,53
Technische Anlagen und Maschinen	12,57		12,57
Betriebs- und Geschäftsausstattung	100.657,61	65.849.385,72	109.361,47
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	1.560,00	1.560,00	1.560,00
Anlagevermögen insgesamt		65.855.518,24	67.851.767,56
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	6.797.583,46		6.827.377,54
Andere Vorräte	37.760,93	6.835.344,39	62.318,79
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	85.745,95		95.521,15
Sonstige Vermögensgegenstände	158.131,54	243.877,49	223.229,55
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten		10.023.026,58	6.041.950,10
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		1.385,61	3.806,00
Umlaufvermögen insgesamt		17.103.634,07	13.254.203,13
Bilanzsumme		82.959.152,31	81.105.970,69

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	120.900,00		155.100,00
der verbleibenden Mitglieder	5.029.693,09		4.796.515,17
aus gekündigten Anteilen	2.100,00	5.152.693,09	5.700,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 3.106,91 (Vorjahr: € 5.284,83)			
Kapitalrücklage		378.264,14	366.264,14
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.450.000,00		4.030.000,00
Davon für das Geschäftsjahr eingestellt: € 420.000,00 (Vorjahr: € 330.000,00)			
Bauerneuerungsrücklage	15.750.000,00		12.300.000,00
Davon für das Geschäftsjahr eingestellt: € 3.450.000,00 (Vorjahr: € 2.500.000,00)			
Andere Ergebnisrücklagen	862.502,37	21.062.502,37	862.502,37
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	565.117,45		484.731,02
Jahresüberschuss	4.158.282,15		3.189.897,04
Einstellung in Ergebnisrücklagen	3.870.000,00		2.830.000,00
		853.399,60	
Eigenkapital insgesamt		27.446.859,20	23.360.709,74
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	38.512,15		74.195,80
Sonstige Rückstellungen	79.034,44	117.546,59	85.421,85
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.299.000,58		39.987.336,47
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.122.668,48		9.535.203,45
Erhaltene Anzahlungen	6.970.783,33		6.907.257,69
Verbindlichkeiten aus Vermietung	387.517,45		583.974,31
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	325.378,48		323.202,92
Sonstige Verbindlichkeiten	289.398,20	55.394.746,52	248.668,46
davon aus Steuern: € 17.257,08 (Vorjahr: € 16.963,83)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.417,50 (Vorjahr: € 1.474,69)			
Bilanzsumme		82.959.152,31	81.105.970,69

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.451.301,29		19.733.606,67
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	20.451.301,29	0,00
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-29.794,08	293.104,72
Sonstige betriebliche Erträge		563.681,83	198.785,10
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.825.516,78		9.752.688,81
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	14.400,00	9.839.916,78	0,00
Rohergebnis		11.145.272,26	10.472.807,68
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.677.092,52		1.660.758,60
b) Soziale Abgaben	327.753,25	2.004.845,77	327.729,12
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.039.367,09	2.035.474,33
Sonstige betriebliche Aufwendungen		343.925,25	362.023,80
Erträge aus anderen Finanzanlagen		46,80	46,80
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		238,53	7.509,53
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.868.475,74	2.185.620,10
		4.888.943,74	3.908.758,06
Steuern vom Einkommen und Ertrag		85.659,57	73.850,00
Ergebnis nach Steuern		4.803.284,17	3.834.908,06
Sonstige Steuern		645.002,02	645.011,02
Jahresüberschuss		4.158.282,15	3.189.897,04
Gewinnvortrag		565.117,45	484.731,02
Einstellung in Ergebnisrücklagen		3.870.000,00	2.830.000,00
Bilanzgewinn		853.399,60	844.628,06

1. Allgemeine Angaben

Der Abschluß für das Geschäftsjahr 2016 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes sowie der Satzung aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015.

Die Wertansätze der Bilanz zum 31. Dezember 2015 wurden unverändert übernommen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

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

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

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

Die Maschinen sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden über einen Zeitraum von vier bis zehn Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten über 150,00 Euro bis 1.000,00 Euro wurden im Jahr der Anschaffung und den vier darauffolgenden Wirtschaftsjahren jeweils mit 20 vom Hundert abgeschrieben (vgl. § 6 Abs. 2a EStG). Der Abgang wird im fünften Jahr unterstellt und ausgewiesen. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 150,00 Euro werden sofort als Aufwand gebucht.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Die Vorräte wurden zu Einstandspreisen nach der Fifo-Methode bewertet.

Die Unfertigen Leistungen sind umlagefähige, noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert ausgewiesen.

Zweifelhafte Forderungen wurden wertberichtigt, uneinbringliche Forderungen abgeschrieben.

Geldbeschaffungskosten wurden im Geschäftsjahr in Höhe von T€ 2,4 analog der Zinsbindung abgeschrieben.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

3.1. Bilanz

Zum Anlagevermögen wird auf den Anlagenspiegel, Seite 23, verwiesen.

Immaterielle Vermögensgegenstände

Als Zugang wird die Anschaffung von Software zur Mietforderungsverwaltung ausgewiesen. Abgänge ergaben sich im Berichtsjahr nicht.

Sachanlagen

Zugänge ergaben sich im Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten bei den Außenanlagen (T€ 4,1). Abgänge waren nicht zu verzeichnen.

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

Zugänge und Abgänge bei den Technische Anlagen und Maschinen ergaben sich 2016 nicht.

Der Zugang im Posten Betriebs- und Geschäftsausstattung entfällt auf den Erwerb von Gartengeräten (T€ 16,0), einem PKW (T€ 14,0) sowie geringwertigen Wirtschaftsgütern (T€ 3,4).

Die Abgänge betreffen mit T€ 3,5 Gartengeräte.

Finanzanlagen

Ausgewiesen werden die Anteile an der Berliner Volksbank eG (T€ 1,6).

Umlaufvermögen

Die Unfertigen Leistungen enthalten die umlagefähigen, noch nicht abgerechneten Betriebskosten:

	T€
Heizkosten	1.827,0
Aufzugskosten	136,8
andere Betriebskosten	4.833,8

Die Abrechnung erfolgt 2017.

Der Posten Sonstige Vermögensgegenstände enthält unter anderem T€ 92,1 Forderungen an Versicherungen, T€ 64,1 weitere Forderungen vornehmlich aus überzahlten Rechnungen sowie Forderungen an das Finanzamt in Höhe von T€ 2,0.

Im Posten Flüssige Mittel sind T€ 136,0 Mietkautionen enthalten.

Bei nahezu allen Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenständen liegt die Restlaufzeit unter einem Jahr.

Rechnungsabgrenzungsposten

Als Geldbeschaffungskosten sind die Bearbeitungsgebühren für die Baudarlehen Attilastraße und Elbe-/Weserstraße ausgewiesen. Bearbeitungs- und Bürgschaftsgebühren werden über die Zinsfestschreibungsfrist abgeschrieben.

Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen enthalten u. a. T€ 26,0 für die Prüfung des Jahresabschlusses 2016, T€ 17,8 für die Erstellung des Jahresabschlusses 2016, T€ 14,0 für Beiträge zur Berufsgenossenschaft sowie T€ 13,2 für nicht in Anspruch genommenen Urlaub.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entwickelten sich wie folgt:

	T€
Stand 01.01.2016	39.987,3
Zugang	0,0
Tilgung	1.688,3
Abgang	0,0
Stand 31.12.2016	38.299,0

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

In den Erhaltenen Anzahlungen sind vornehmlich von den Wohnungsnutzern gezahlte Umlagenvorschüsse passiviert. Diesen Umlagenvorschüssen stehen abrechnungsfähige Kosten unter dem Posten Unfertige Leistungen gegenüber. Darüber hinaus umfasst der Posten T€ 44,0 aus einer Anzahlung für den Erwerb eines Einfamilienhauses.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten insbesondere Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen einschließlich der Sicherheitseinbehalte.

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel, Seite 24, verwiesen.

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind enthalten:

	T€
Mieten u. Ä. (Wohnungen, Garagen, gewerbliche Räume)	13.904,7
abgerechnete Umlagen	6.546,6

Die Bestandsveränderung ergibt sich aus der Bestandsminderung (abgerechnete umlagefähige Betriebskosten des Vorjahres) und der Bestandserhöhung aus noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere T€ 248,0 über die Investitionsbank Berlin ausgezahlte Zuschüsse für Wärmedämmmaßnahmen, T€ 204,6 Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten, T€ 40,0 Erträge aus der Auflösung steuerlicher Wertberichtigungen auf Mietforderungen, T€ 38,8 Kostenerstattungen von Mietern sowie T€ 4,5 Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

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

	T€
Betriebskosten	5.498,5
Instandhaltungskosten	4.341,5
Andere Aufwendungen	15,4

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen u. a. die Kosten für die EDV, Prüfungskosten, Raumkosten des Büros, Post- und Fernspreckgebühren sowie Bankspesen. Daneben sind Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von T€ 49,4 enthalten.

Die Sonstigen Steuern sind ganz überwiegend Grundsteuern.

4. Sonstige Angaben

Zum 31. Dezember 2016 war die Genossenschaft mit 30 Anteilen an der Berliner Volksbank eG beteiligt. Die Haftsumme je Geschäftsanteil beträgt € 52,00.

Mitarbeiter der Genossenschaft

Die Zahl der neben dem Vorstand im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug::

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Angestellte	6	4
Technische Angestellte	2	1
Hauswarte, Regiebetrieb, Hausverwalter	27	15
Arbeitnehmer insgesamt	35	20
Auszubildender	1	

Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Mitgliederbestand am 1. Januar 2016	4.995
Zugang	278
Abgang	176
Mitgliederbestand am 31. Dezember 2015	5.097

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 233.177,92 (Vorjahr € 138.005,01) erhöht.

Es sind 16.776 Geschäftsanteile mit insgesamt € 5.032.800 gezeichnet. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Der Gesamtbetrag der Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr um € 231.000 erhöht.

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Sami Natal
Michael Saupe

Aufsichtsrat

Rainer Burkard – Vorsitzender –
Gabriela Schelletter – stellv. Vorsitzende –
Stefan Frese – Schriftführer –
Wolfgang Behrendt
Alexander Eisen
Sabrina Krüger

Vertreterversammlung

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 07. Juni 2016 wurde über die Regularien für das Geschäftsjahr 2015 beschlossen..

Name und Anschrift des zuständigen Prüfverbandes:

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

Berlin, den 29. April 2017

Der Vorstand

Natal Saupe

Anlagenspiegel 2016

	Anschaffungs-/ bzw. Herstell- ungskosten	Zugänge	Abgänge	Anschaffungs-/ bzw. Herstellun- gskosten	Kumulierte Abschreibungen	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Abschrei- bungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
	01.01.2016 €	2016 €	2016 €	31.12.2016 €	01.01.2016 €	2016 €	2016 €	31.12.2016 €	31.12.2016 €	31.12.2015 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	43.394,19	5.663,82	0,00	49.058,01	43.384,19	1.101,30	0,00	44.485,49	4.572,52	10,00
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	117.341.670,67	4.103,12	0,00	117.345.773,79	49.660.009,68	1.993.427,10	0,00	51.653.436,78	65.692.337,01	67.681.660,99
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	115.778,99	0,00	0,00	115.778,99	56.616,46	2.784,00	0,00	59.400,46	56.378,53	59.162,53
Technische Anlagen und Maschinen	44.301,40	0,00	0,00	44.301,40	44.288,83	0,00	0,00	44.288,83	12,57	12,57
Betriebs- und Geschäftsausstattung	357.927,54	33.350,83	3.497,47	387.780,90	248.566,07	42.054,69	3.497,47	287.123,29	100.657,61	109.361,47
	117.859.678,60	37.453,95	3.497,47	117.893.635,08	50.009.481,04	2.038.265,79	3.497,47	52.044.249,36	65.849.385,72	67.850.197,56
Finanzanlagen										
Andere Finanzanlagen	1.560,00	0,00	0,00	1.560,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.560,00	1.560,00
	1.560,00	0,00	0,00	1.560,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.560,00	1.560,00
Anlagevermögen insgesamt	117.904.632,79	43.117,77	3.497,47	117.944.253,09	50.052.865,23	2.039.367,09	3.497,47	52.088.734,85	65.855.518,24	67.851.767,56

per 31. Dezember 2016

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

Verbindlichkeiten	Restlaufzeit				davon gesichert	Art der Sicherung*)
	insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.299.000,58 (39.987.336,47)	7.500.686,25 (1.758.668,72)	19.363.902,32 (19.006.086,05)	11.434.412,01 (19.222.581,70)	38.299.000,58 (39.987.336,47)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.122.668,48 (9.535.203,45)	1.659.125,40 (412.534,97)	5.401.371,13 (6.832.766,88)	2.062.171,95 (2.289.901,60)	9.122.668,48 (9.535.203,45)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	6.970.783,33 (6.907.257,69)	6.970.783,33 (6.907.257,69)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	387.517,45 (583.974,31)	387.517,45 (583.974,31)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	325.378,48 (323.202,92)	325.378,48 (323.202,92)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	289.398,20 (248.668,46)	289.398,20 (248.668,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	55.394.746,52 (57.585.643,30)	17.132.889,11 (10.234.307,07)	24.765.273,45 (25.838.852,93)	13.496.583,96 (21.512.483,30)	47.421.669,06 (49.522.539,92)	

*) GPR = Grundpfandrecht

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes

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

1. Ausschüttung einer Dividende, die sechs v. H. der am 1. Januar 2016 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben beträgt:	287.790,91 €
2. Vortrag auf neue Rechnung:	565.608,69 €
Bilanzgewinn	853.399,60 €

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand im Geschäftsjahr 2016 über den Geschäftsverlauf und die Lage der Genossenschaft unterrichtet. In seinen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wurde vom Aufsichtsrat nach Kenntnisnahme gebilligt. Jahresabschluss und Gewinnverwendungsvorschlag werden der Vertreterversammlung zur Annahme empfohlen.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung der Genossenschaft gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz

(GenG) wurde für das Geschäftsjahr 2015 durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. durchgeführt.

Für die im Geschäftsjahr 2016 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeitern seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Berlin, im April 2017

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Burkard

Im Berichtsjahr 2016 erfuhren wir vom Ableben unserer Mitglieder:

Erna Beck
Wolfgang Czech
Grete Deserno
Dieter Drogula
Horst Felsch
Manfred Felsch
Marlis Ripke
Klaus Füssel
Frieda Geistler
Renate Günter
Rosemarie Hampl
Regine Hildebrandt
Rolf Grafe
Gisela Horter
Wolfgang Huchel
Christine König

Erich Wolfgang Kraus
Hildegard Kuhrt
Guido Lampert
Renate Kühlmann
Karl Langhardt
Werner Magiera
Günter Meluhn
Eleonore Müller
Doris Neuhoff
Christa Neumann
Heinz Neumann
Achim Ohm
Wolfgang Ossig
Christa Praatz
Helmut Radike
Sandra Reiher

Bernd Schaper
Klaus Schildmeyer
Käthe Schmidt
Wilhelm Schulz
Anna Seferoglou
Christiane Sieg
Sylvia Therburg
Dieter Wandke
Gisela Wedig
Marianne Wiese
Ursula Wiese
Erika Winkler
Klaus Witte
Manuela Ziaabadi

In stiller Trauer

