GESCHÄFTSBERICHT

2018

NEUES BERLIN
Wohnungsbaugenossenschaft

GESCHÄFTSBERICHT

2018

NEUES BERLIN
Wohnungsbaugenossenschaft

2018 war für NEUES BERLIN
ein anspruchsvolles Jahr.

Gemeinsam mit unseren Mitgliedern,
Mitarbeitern und Geschäftspartnern
haben wir die vielen Herausforderungen
wie zum Beispiel die Strangsanierung
oder die Satzungsänderung und
die kleinen und großen Aufgaben des
Alltags erfolgreich gemeistert.

Zwölf Aspekte beschreiben im
Folgenden, welche Themen uns 2018
besonders bewegt haben.

Zwölf Aspekte, die 2018 unser Handeln bestimmten

7 Vorwort des Vorstandes

8 2018 in Bildern

24 **Fairness**

26 **Qualität**

28 **Herausforderung**

30 **Unabhängigkeit**

32 **Nachhaltigkeit**

34 **Kooperation**

36 **Miteinander**

38 **Gemeinsam**

40 **Lösungen**

42 **Transparenz**

44 **Fokus**

46 **Soziales Engagement**

Ein gutes Jahr, in dem wir uns stabil weiterentwickeln konnten

50 **Bericht des Aufsichtsrates**

52 **Lagebericht des Vorstandes**

62 **Bilanz**

64 **Gewinn-und-Verlust-Rechnung**

65 **Anhang zum Jahresabschluss**

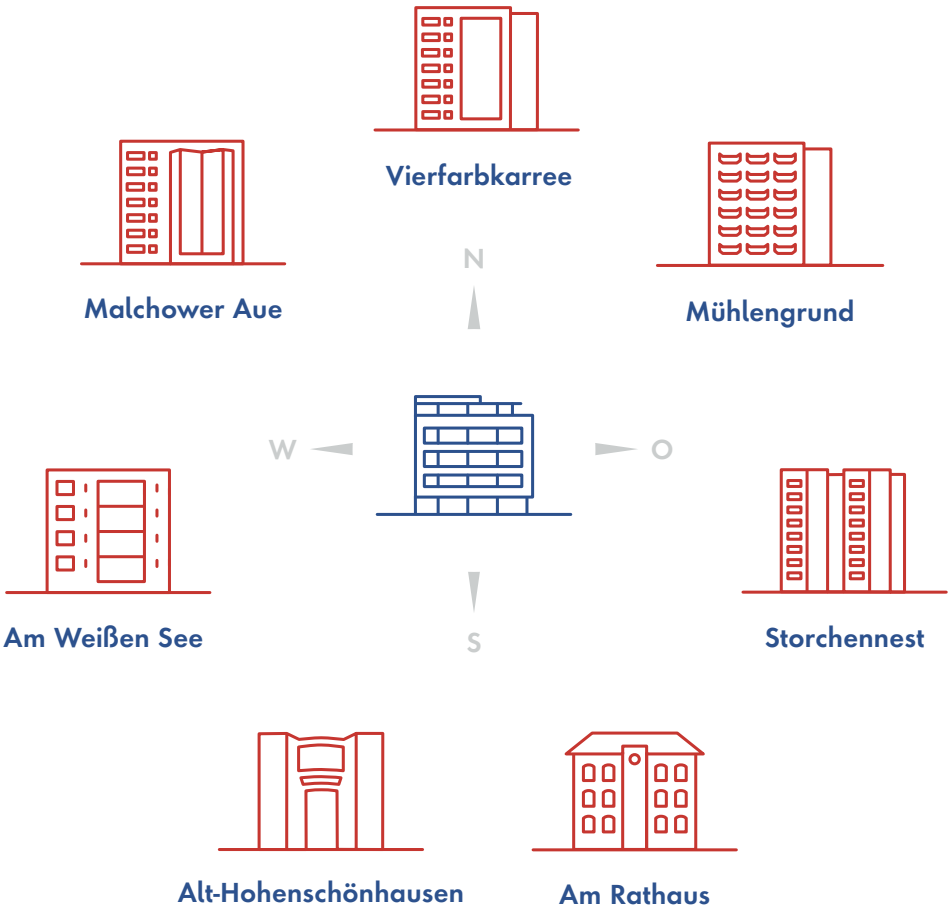
69 **Forderungsspiegel und Verbindlichkeitsspiegel**

70 **Anlagenspiegel**

72 **Weitere Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn-und-Verlust-Rechnung**

80 Impressum

Unser besonderes Wir-Gefühl bei NEUES BERLIN



Sieben Wohnanlagen in Hohenschönhausen und
Weißensee bieten unseren Mitgliedern und ihren Familien ein Zuhause.
Die 84 Gebäude stehen in einem Radius von 3 Kilometern
wie eine Gemeinschaft um das Geschäftshaus.

Liebe Mitglieder,

die Welt um uns herum ist von dynamischen Veränderungen und Entwicklungen geprägt, welche sich auch im Alltag von NEUES BERLIN widerspiegeln. Aktuelle Themen wie Klimawandel, Gentrifizierung, Mobilität, Individualisierung oder aber modernes Arbeiten bestimmten 2018, ob direkt oder indirekt, dass Engagement für unsere Mitglieder.

So hat zum Beispiel die erfolgreiche Strangsanierung in der Wohnanlage Malchower Aue dazu beigetragen, dass, neben der notwendigen technischen Erneuerung von Rohren und Kabeln, sich ein Viertel der dort wohnenden Mitglieder mit Unterstützung von NEUES BERLIN ein modernes Bad nach individuellen Wünschen einbauen ließ.

Darüber hinaus konnte die Weiterentwicklung unserer Satzung nach einem umfassenden Beteiligungsprozess erfolgreich beendet werden, mit der Entwicklung einer zukunftsfähigen Mietkonzeption wurde begonnen.

Ein ganzes Jahr auf eine Zahl wie das Jahresergebnis zu reduzieren, wird der Vielfalt und Komplexität des Wirkens unserer Genossenschaft nicht gerecht. Daher haben wir für Sie, neben den verpflichtenden Zahlen, wieder 12 spannende Themen aus dem Geschehen des letzten Jahres herausdestilliert.

Vielleicht suchen Sie sich einen schönen Ort in Ihrem Umfeld und informieren Sie sich in unserem Geschäftsbericht über das gemeinsame Jahr 2018 und alles, was uns bewegt hat.

Andrea Köhn **Stefan Krause**

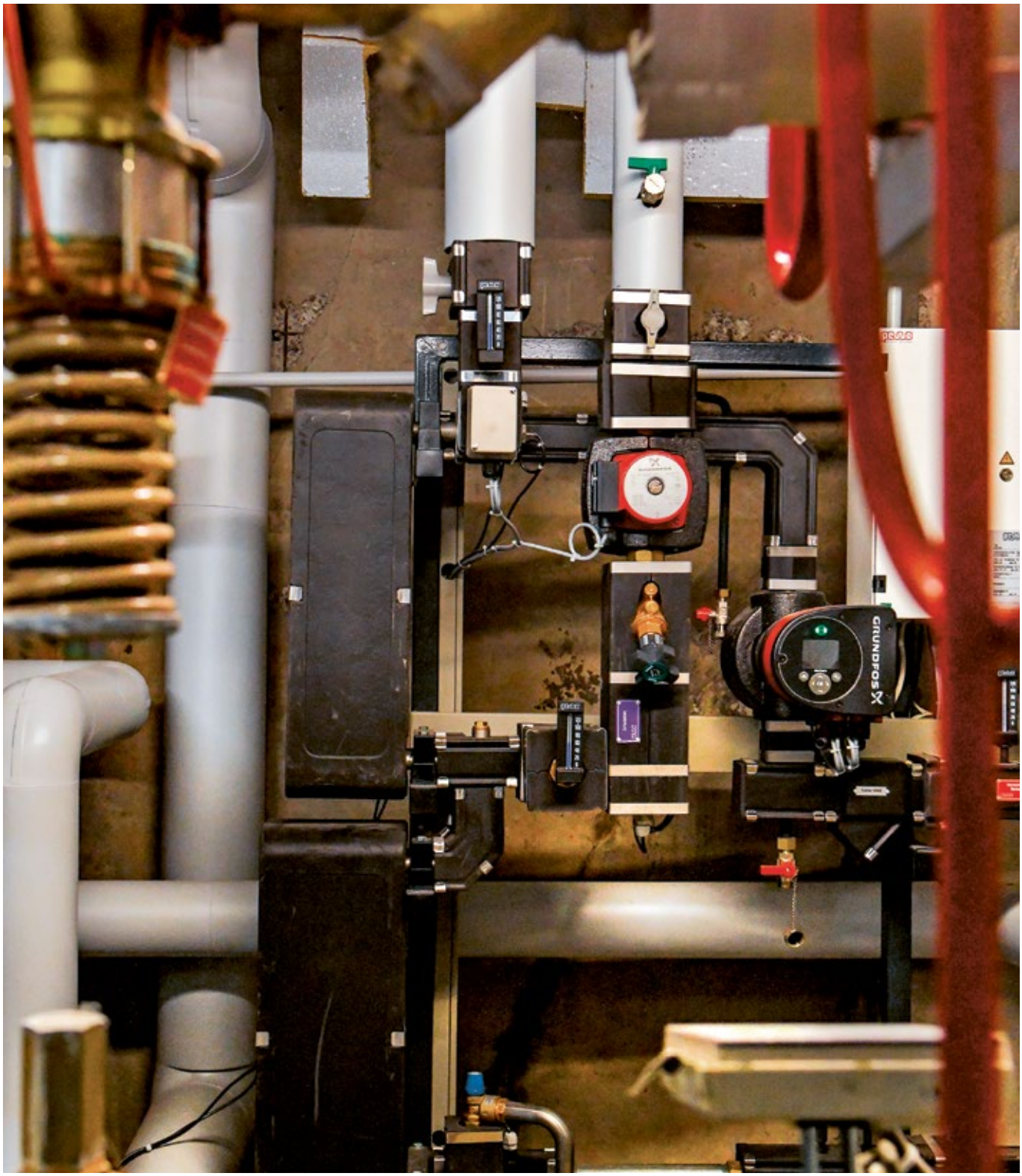
Vorstand NEUES BERLIN

Wohnanlagen
NEUES BERLIN

Degnerstraße

Strang- und Dachsanierung Malchower Aue

Gerüst zum Materialtransport für die Strang- und Dachsanierung
in der Malchower Aue



Hausanschlussstation (HAST) nach Instandsetzung

Neue Wasser- und Abwasserleitungen

WOHNTAG 2018
„Im Team sind wir stark“

ChariTea
fritz-kola

Kinderschminken
Eisbären
Hüpfburg
Infopoint
Kooperations-
management

BÄRENSTARKES
TEAM
JOURNAL 55 PLUS

bin dabei!

Team
BERLIN

MOBILE
KINO

JUGENDFEUERWEHR
BERLIN

12.238

Ausgeführte Instandhaltungsaufträge
bei NEUES BERLIN

Zwölf Aspekte, die 2018 unser Handeln bestimmten

Mit der Härtefallkommission übernimmt NEUES BERLIN auf besondere Art und Weise soziale Verantwortung für ihre Mitglieder, denn jedes Mitglied hat so das Recht, in schwierigen Situationen von der Genossenschaft Unterstützung zu erhalten.

Helga Bukowski | Vertreterin, Wohnanlage Storchennest, seit 2015 Mitglied der Härtefallkommission

Fairness

Genossenschaften wie NEUES BERLIN arbeiten nach den Grundsätzen einer partnerschaftlichen Gemeinschaft. Nur im gemeinsamen Wirken lassen sich die anspruchsvollen Ziele adäquater Wohn- und Lebensverhältnisse verwirklichen. Zugleich sind dafür kompetente Organe und Gremien wichtig, die die richtigen wirtschaftlichen Entscheidungen treffen und für einen fairen Interessenausgleich unter den Mitgliedern sorgen.

Fairness ist eine wichtige Maxime für alle Handlungsfelder bei NEUES BERLIN. Sie gilt in besonderer Weise für die Vergabe von Wohnungen, die nach transparenten, im Internet jederzeit einsehbaren Vergabegrundsätzen verwirklicht wird. Anders als im allgemeinen Wohnungsmarkt wird anhand klarer Kriterien entschieden.

Fairness ist ein wichtiger Grundsatz bei der Unterstützung der Mitglieder, ihre Wohnungen den sich verändernden individuellen Lebensbedürfnissen anzupassen. So wurden etwa für die barrierearme Ertüchtigung seit 2012 bis Ende 2018 insgesamt 525 Badumbauten mit ebenerdiger Dusche (148 im Jahr 2018) anteilig mitfinanziert.

Der Grundgedanke der Fairness zeigt sich auch an anderen Beispielen. So hat NEUES BERLIN allen von der Strangsanierung betroffenen Bewohnern in der Malchower Aue eine freiwillige Mietminderung eingeräumt. Die betreffenden Mietminderungen in der Wohnanlage hatten im vergangenen Jahr einen Umfang von 148.200 €.

Fairness drückt sich auch in einer möglichst frühen Einbeziehung der Mitglieder in wichtige Entscheidungen aus. Dafür gibt es unterschiedliche Beteiligungsformate.

Mit der Annahme wichtiger Änderungen endete 2018 die Arbeit der Satzungskommission. Sie hatte unter umfassender Beteiligung der Mitglieder zahlreiche Vorschläge als Entscheidungsgrundlage zur Aktualisierung der Satzung vorbereitet. Im Herbst 2018 nahm die ebenfalls von Mitgliedern besetzte Mietenkommission ihre Arbeit auf, um die Mietenkonzeption von NEUES BERLIN weiterzuentwickeln. An der Arbeit der Multimediakommission waren neben Experten auch Mitglieder beteiligt, die ihre Hinweise in die Modernisierung der Breitbandverkabelung einbrachten. Die Senioren- sowie die Härtefallkommission sind ständige Gremien, die Einfluss auf soziale Belange und Entscheidungen bei NEUES BERLIN nehmen.

Beteiligungsformate der Genossenschaft

Mietenkommission

Satzungskommission

Multimediakommission

Seniorenkommission

Härtefallkommission

Insgesamt wurden 2018 über 1.000 Mitglieder an Entscheidungsfindungen beteiligt – das ist jedes 7. Mitglied.

Die Ausbildung als Mediatorin kommt mir in vielen Bereichen meines Berufsalltags zugute. Die Kommunikation mit den Mietern und innerhalb des Unternehmens ist eine andere, sie sorgt für ein offenes Klima, um miteinander zu reden, zuzuhören und den anderen wahrzunehmen. Lösungsorientiertes Denken und Handeln erleichtert und bereichert damit den Arbeitsalltag.

Yvonne Atrott | Team Betriebskosten und Miete bei NEUES BERLIN, Ausbildung zur Mediatorin

Qualität

Im Leitbild setzt sich NEUES BERLIN das Ziel: „Wir schaffen Menschen ein Zuhause". Dieser Anspruch verlangt ein wirtschaftlich stabiles Unternehmen, das eine gute Wohnqualität schafft. Im Mittelpunkt steht die Lebensqualität von Menschen, die mehr als eine schöne Wohnung und eine gepflegte Umgebung, sondern auch intakte Beziehungen zu Nachbarn und das soziale Wohnumfeld einschließt. Das zu gestalten, kann nur als Gemeinschaftsaufgabe gelingen, bei der jeder Mitarbeiter in aktiver Weise gefordert ist. Das erfordert entsprechende Kompetenzen, für die NEUES BERLIN seine Mitarbeiter neben ihrem wohnungswirtschaftlichen Know-how auch in Bereichen wie kooperative Führung, Kommunikation und Konfliktlösung qualifiziert und dabei auch Aufsichtsratsmitglieder sowie Vertreter einbezieht.

Das Ziel ist, ein gutes Miteinander unter den Mietern zu erreichen. Die neu erworbenen Kommunikations- und Konfliktlösungsfähigkeiten sorgen inzwischen dafür, dass acht von zehn Beschwerden ohne Zuspitzung gelöst werden können. Sie zahlen sich durch weniger Zeitaufwand beim Interessenausgleich und größere Wertschätzung untereinander aus.

Die Ergebnisse sprechen für das Handeln von ausgebildeten Mediatoren und Coaches, die ihre Kompetenzen zielführend einbringen. Seit Einführung des Konfliktlösungsverfahrens 2015 haben sie rund 200 Mediationen durchgeführt. 180 davon betrafen Streitfälle mit Nachbarn oder das Mieter-Vermieter-Verhältnis. Neben der größeren Zufriedenheit, die die betroffenen Mitglieder erlangten, sind auch die Rechtskosten der Genossenschaft um 40 Prozent gesunken.

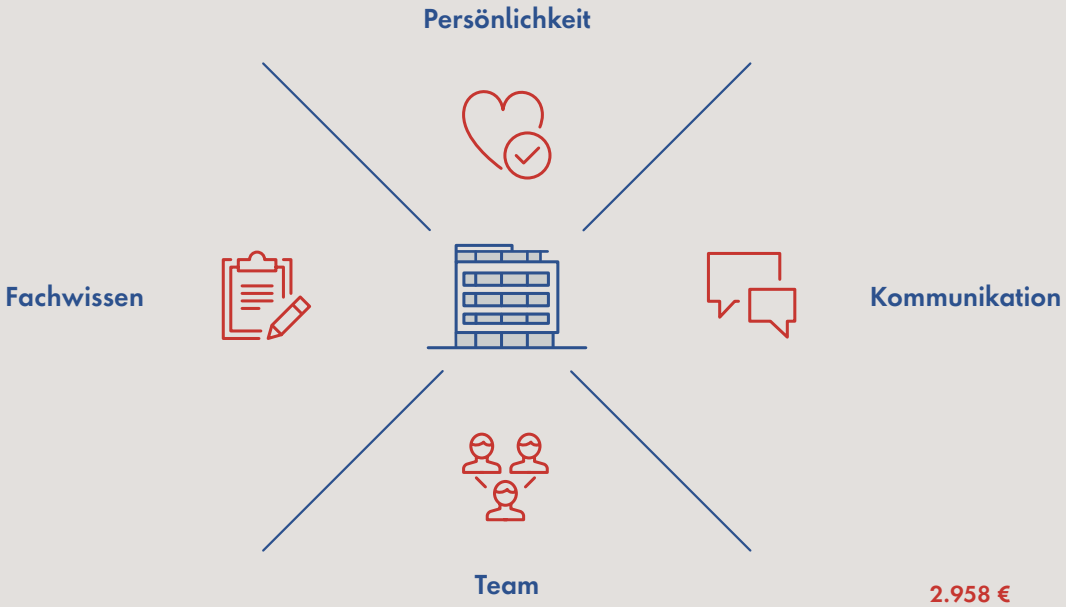
Ein willkommener Nebeneffekt sind die Auswirkungen auf die Gesundheit der Mitarbeiter. Seit sie Methoden und Tools an die Hand bekommen haben, mit denen sie Konfliktsituationen erfolgreich lösen können, sind die durch Krankheit bedingten Fehlzeiten gesunken. Im Unterschied zu 2014 waren diese im vergangenen Jahr nur noch halb so groß.

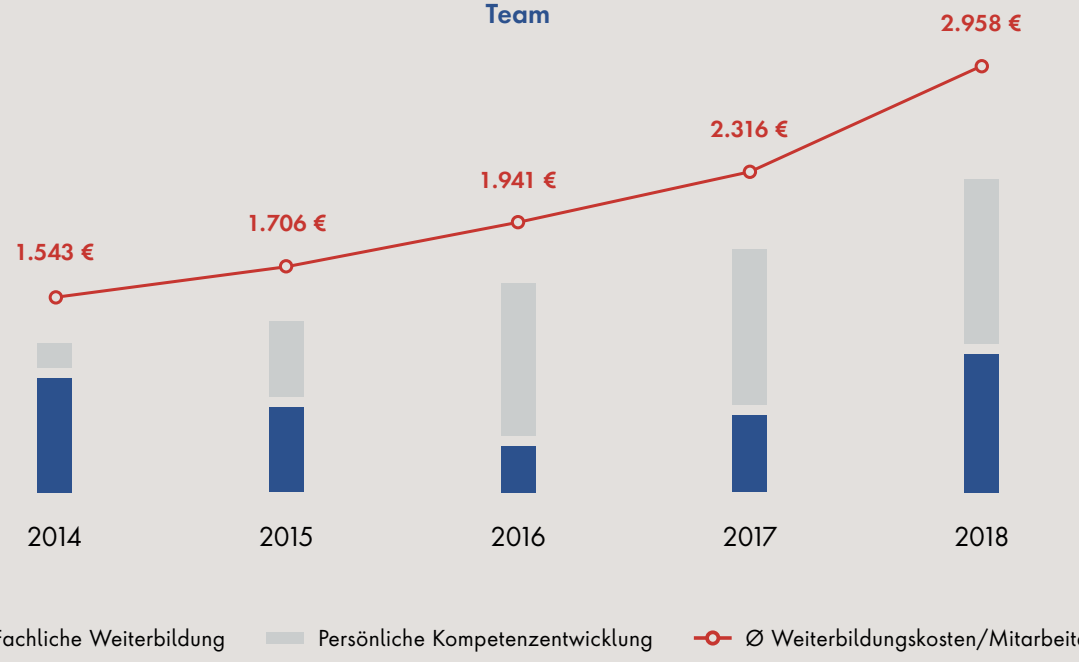
2018 hat NEUES BERLIN die berufsbegleitende Qualifizierung seiner Mitarbeiter mit 236.647 € gefördert. Weiterbildungskosten sind ähnlich wie Instandhaltungskosten nachhaltige Investitionen. Verglichen damit haben sie allerdings nur einen geringen Anteil am Gesamtaufwand für 2018. (Qualifizierung 0,76 Prozent, Instandhaltung 41 Prozent)

Weiterbildung und Entwicklung der Mitarbeiter

236.647 €

Gesamtkosten Weiterbildung 2018





Die Vorbereitung der Arbeiten war hervorragend, sodass wir Mieter keinerlei Ungewissheiten hatten. Besonders der Film, mit dem NEUES BERLIN die Mieter über die anstehenden Arbeiten informiert hatte, hat vielen die Angst vor der Sanierung genommen. Auch während der Bauphase lief die Kommunikation zwischen Mietern und Verantwortlichen reibungslos. Bei jeglichen Problemen konnten sich die Mieter an einen Ansprechpartner wenden.

Kassem Al-Momani | Vertreter, Wohnanlage Vierfarbkarree

Herausforderung

Hohe Wohnqualität und langfristige Bestandssicherung erfordern eine über Jahrzehnte vorausschauende Entwicklung von Gebäuden und Außenanlagen. In wiederkehrenden Intervallen müssen sie erneuert und an moderne Erfordernisse angepasst werden, um zukunftssicher zu sein. Mit der Strangsanierung in der Malchower Aue hat NEUES BERLIN diese Strategie 2018 eindrucksvoll fortgesetzt. Durch die Entscheidung, den Mietern eine möglichst kurze umbaubedingte Einschränkungsphase zuzumuten und das günstige Investitionsumfeld auszunutzen, hat sich die Genossenschaft für eine komplexe Herangehensweise entschieden. Deren Vorteile waren nur durch eine gemeinsame Kraftanstrengung zu verwirklichen.

Durch die parallele Umbausituation in 152 betroffenen Bädern, die gleichzeitige Erneuerung des Kabelnetzes sowie eine die Sanierung begleitende Dachinstandsetzung entstand ein hoher Koordinationsaufwand mit den ausführenden Baufirmen und Gewerken, der erhebliche Ressourcen beanspruchte.

Beträchtlichen Aufwand investierte NEUES BERLIN im Vorfeld der Sanierungsarbeiten. Es ging darum, die Belange der betroffenen Mieter zu berücksichtigen, geeignete Unterstützung bei notwendigen Umzügen und andere Hilfen zu gewähren, einen zuverlässigen Zugang in alle Wohnungen und einen reibungslosen Ablauf der notwendigen Arbeitsschritte zu gewährleisten. So mussten keine Termine verschoben werden. Es wurden 100 Prozent der Mieter im ersten Durchgang erreicht.

Intensive Kommunikation mit den Mietern vor und während der Arbeiten sorgte dafür, dass die Betroffenen den Ablauf und die Betreuung durch die Mitarbeiter der Genossenschaft und der beteiligten Dienstleister als umfassende Hilfestellung erlebten, wie entsprechende Analysen während der Durchführung zeigten.

Als Erfolgsfaktoren, die sich als Erfahrungswerte auf die anschließenden Strangsanierungsobjekte übertragen ließen, erwiesen sich neben der engen Kommunikation mit den Mietern die frühe Einbindung der Baufirmen und des beteiligten Sicherheitsdienstes mit der Schlüsselverwaltung sowie das kooperative Miteinander aller Beteiligten.

Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung

16.958.000 €

2018 gesamt

5.186.000 €

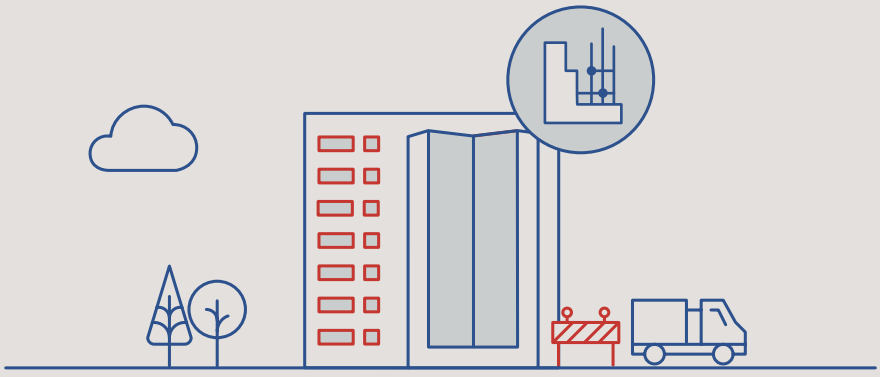
2017

4.962.000 €

2016

Anteil Strangsanierung Malchower Aue

10.191.000 €



Weitere Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen 2018

152 Bäder modernisiert, 100 Loggiaaustritte abgesenkt,
48 Loggiaverglasungen eingebaut

NEUES BERLIN ist eine starke Genossenschaft, die langfristig für die Aufgaben der Zukunft Rücklagen gebildet hat. Darum kann sie kostenintensive Investitionen innerhalb kurzer Zeit ohne Probleme umsetzen. Nach wie vor liegt NEUES BERLIN mit einer Eigenkapitalquote von 55 Prozent deutlich über dem Durchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

Klaus-Peter Ohme | Wirtschaftsprüfer des BBU e.V.

Unabhängigkeit

Um die Substanz ihrer Wohnungsbestände zu erhalten und sie an die sich wandelnden gesellschaftlichen Ansprüche anzupassen, benötigt die Genossenschaft eine ausreichend solide Finanzkraft. Kontinuierliche Pflege und Entwicklung des Bestandes ermöglichen planbare und transparente Kostenangleichungen, auf die sich die Mitglieder langfristig in einem gesteuerten Prozess einstellen können.

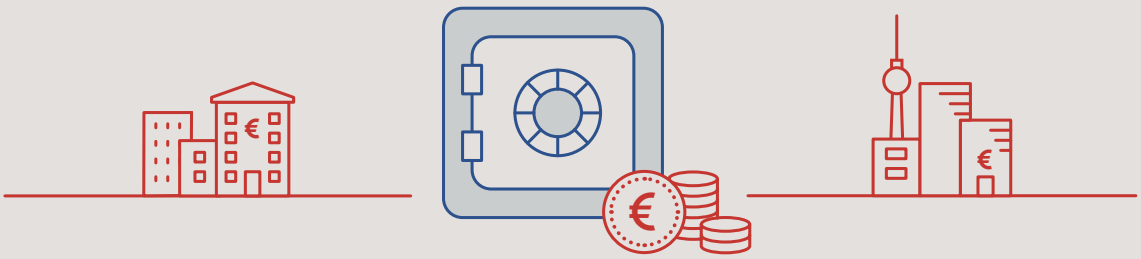
Diese Kontinuität erfordert zugleich in periodischen Abständen höhere Investitionen, die aus eigenen Mitteln nur in geringerem Umfang zu leisten wären. Ohne die Aufnahme von Darlehen würden sie sich zugleich über längere Zeiträume erstrecken.

Die Aufnahme der Darlehen, deren Zeitpunkt, Höhe und Amortisation sowie die begleitende Zinstilgung sind daher wichtige Aspekte der Finanzplanung. Sie beeinflussen die Handlungsfähigkeit und die Unabhängigkeit von NEUES BERLIN, sichern langfristig die stabile Entwicklung der Genossenschaft und auf diese Weise auch die Sicherheit des Wohnens in der entsprechenden Qualität.

Um den gegenwärtig günstigen Zinsrahmen auszunutzen, hat NEUES BERLIN zur Finanzierung der Strangsanierung in der Malchower Aue einen Kredit von 14 Mio. € aufgenommen. Das Projekt trägt zwar maßgeblich zum Jahresfehlbetrag 2018 in Höhe von rund 6 Mio. € bei, ordnet sich aber sinnvoll in die stabile langfristige Finanzplanung von NEUES BERLIN ein.

Dafür sorgt die hohe Eigenkapitalquote der Genossenschaft. Der Wert steht für das Verhältnis der eigenen Mittel zur gesamten Bilanzsumme der Genossenschaft. Je höher die Quote ist, desto leistungsfähiger wird die Genossenschaft etwa durch Geschäftspartner und umso kreditwürdiger beispielsweise durch Banken eingeschätzt.

Zuverlässiger Geschäftspartner



Fremdkapitalquote

43,8 %

2018

40,6 %

2017

Reduzierte Zinsbelastung

3.057.000 €

2018

3.177.000 €

2017

Bei 7 Kreditinstituten hat NEUES BERLIN insgesamt 15 Darlehen.

Davon Restschulden* bei:

2 Versicherungen

6,41 Mio. €

1 Geschäftsbank

23,35 Mio. €

2 Genossenschaftsbanken

33,25 Mio. €

2 Landesbanken

30,62 Mio. €

*Stand: 31.12.2018

Nachhaltiges Wirtschaften bedeutet natürlich immer, dass wir in die Zukunft denken, vorausschauend planen – und das auf einem soliden Fundament. Auf solche großen Investitionen wie eine Strangsanierung bereiten wir uns sehr langfristig und strategisch vor. Im Fokus steht eine stabile Entwicklung.

Stefan Krause | Vorstand NEUES BERLIN

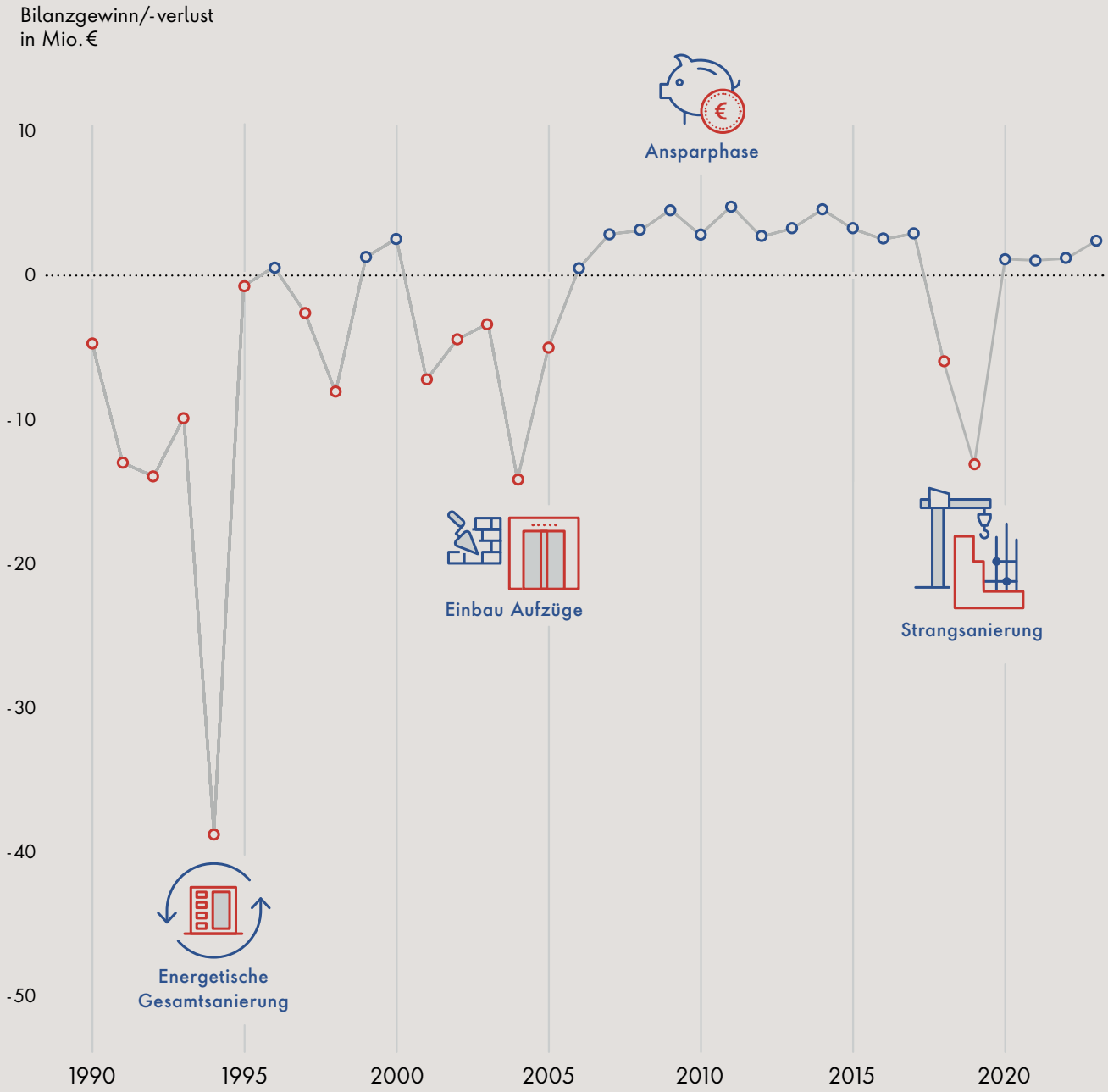
Nachhaltigkeit

Trotz des negativen Jahresabschlusses 2018 infolge eines erhöhten Instandhaltungsaufwandes durch die Strangsanierung in der Malchower Aue kann die Genossenschaft auf eine stabile Entwicklung verweisen. Im Zuge einer vorausschauenden Finanzplanung in den zurückliegenden Jahren hat sich NEUES BERLIN gezielt vorbereitet, um in Zeiten mit erhöhten Anforderungen alle laufenden Aufgaben ohne finanzielle Engpässe bewältigen zu können.

Erweitert man den Horizont, gingen dem negativen Abschluss 2018 viele Jahre voraus, in denen entsprechende Rücklagen gebildet werden konnten. Diese nachhaltige Finanzpolitik wird auch bei einem Blick auf die Bilanzen der letzten 20 Jahre deutlich. Sieben Jahren mit einem negativen Jahresabschluss bei NEUES BERLIN stehen 14 Jahre mit einem positiven Bilanzergebnis gegenüber. Im Ergebnis dokumentieren sie eine kontinuierliche Entwicklung der Genossenschaft, die ihren satzungsgemäßen Auftrag gegenüber ihren Mitgliedern stets stabil erfüllen konnte.

Aber auch eine kurzfristigere Betrachtung zeigt: Die hohe Investitionsbereitschaft im Vorjahr diente dazu, die mit den finanzierten Sanierungsarbeiten entstandenen unumgänglichen Einschränkungen für die Mitglieder zeitlich eng zu begrenzen. Die verfügbaren personellen Ressourcen von NEUES BERLIN und die gebundenen Bauleistungen der Fremdfirmen wurden in hohem Maße wirtschaftlich eingesetzt.

Entwicklung der Jahresabschlüsse



Die Zusammenarbeit in der Mietenkommission war außerordentlich konstruktiv und respektvoll. Jeder der Beteiligten – ob Mieter, Vertreter, Aufsichtsratsmitglied, Bestandsmanagement oder Vorstand – hatte so die Möglichkeit, Einfluss auf die Gestaltung der künftigen Mieten zu nehmen.

Tobias Pfeifer | Aufsichtsratsvorsitzender NEUES BERLIN, Mitglied der Mietenkommission

Kooperation

Eine kooperative Unternehmenskultur und ein respektvoller Umgang miteinander genießen bei NEUES BERLIN einen besonderen Stellenwert. Sie werden als Basis betrachtet, um eine hohe Zufriedenheit unter den Mietern zu erreichen. Der Schlüssel zum Erfolg dafür liegt in einer zielführenden Qualifikation der Mitarbeiter und einer umfassenden Beteiligung der Mitglieder.

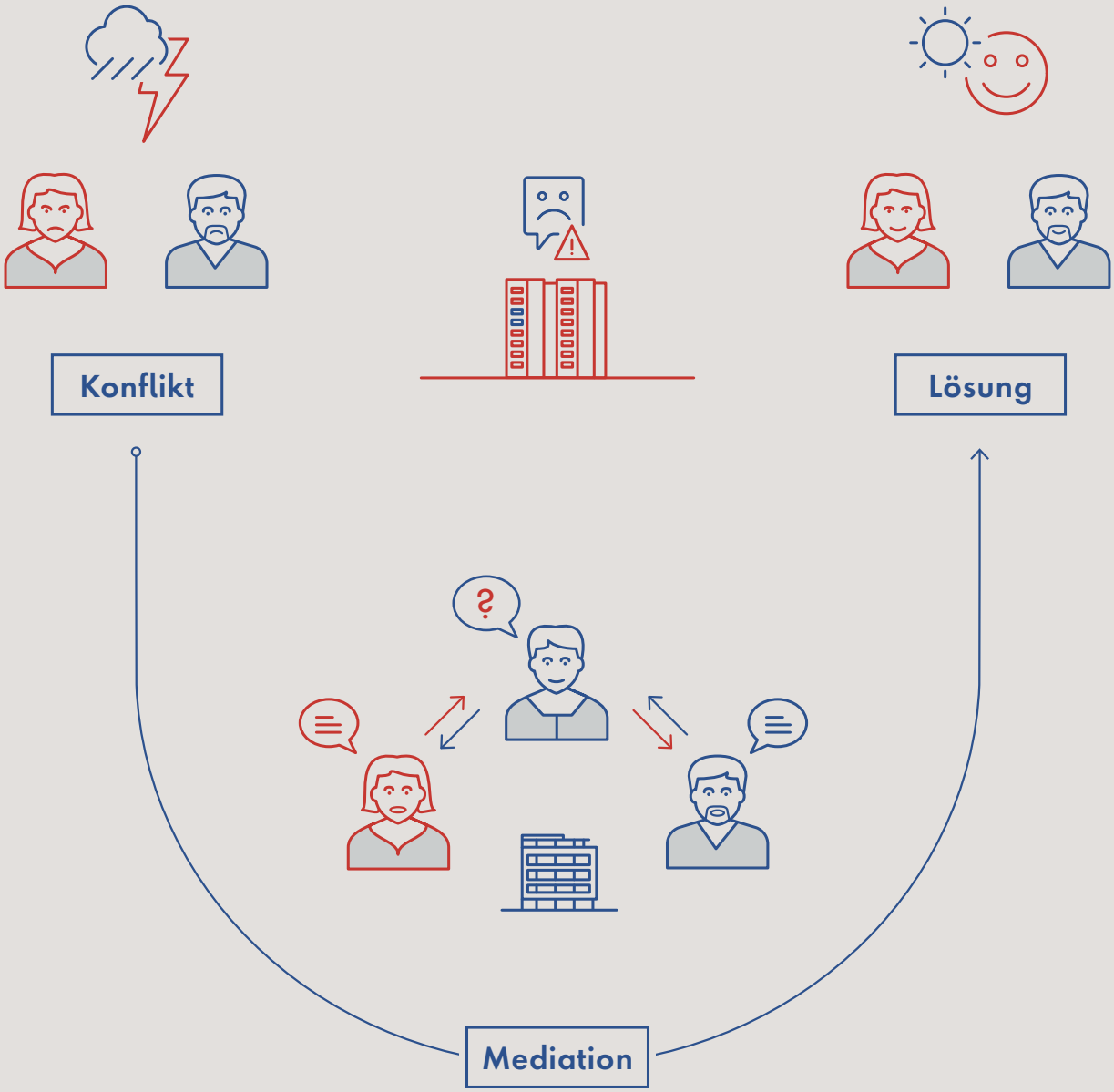
2018 gelang es, jedes siebte Genossenschaftsmitglied in wichtige Entscheidungsprozesse einzubeziehen. Exemplarisch dafür sei die Mitarbeit in der im Herbst 2018 gegründeten Mietenkommission genannt. Sie berücksichtigte über 100 aus den Reihen der Mitglieder eingegangene Hinweise. Diskutiert wurden Aspekte von Miete und Mieterhöhung, Neuvermietung und Wohnungstausch oder von Wohnwertveränderungen infolge von Modernisierungen. Das Besondere an diesem Prozess war, dass er konfliktreich begann und mit einer von allen Beteiligten getragenen Lösung endete. Einen Konflikt als Entwicklungschance zu begreifen, setzt eine kooperative Haltung voraus und verlangt mediative Fähigkeiten und Methoden, um in einer von allen getragen Lösung aufzugehen.

Um sicherzustellen, dass die notwendigen Fähigkeiten vorhanden sind und auch vorgelebt werden, gilt seit einiger Zeit für Führungskräfte der Genossenschaft die Maßgabe, eine Mediations- und/oder Coaching-Ausbildung zu durchlaufen. Mitarbeiter, die diese Kompetenzen erwerben wollen, werden unterstützt, denn das Lösen von Konflikten, sei es unter Nachbarn oder auch in der Zusammenarbeit mit der Genossenschaft, schafft mehr Lebensqualität für die Mitglieder.

Der kooperative Gedanke bezieht sich auch auf die Partnerunternehmen von NEUES BERLIN. So enthalten alle aktuellen und neuen Verträge entsprechende Mediationsklauseln. Damit werden langfristig stabile und ausgewogene Beziehungen zum gemeinsamen Vorteil angestrebt. Streitfälle, die vor Gericht landen, spielen in der Praxis nur noch eine zu vernachlässigende Rolle.

Auch bei Beeinträchtigungen durch bauliche und andere Aktivitäten auf Nachbargrundstücken setzt NEUES BERLIN auf eine gute Vernetzung mit anderen Akteuren im Bezirk. Das Kooperationsmanagement erhält durch seine enge Vernetzung schon früh Informationen über geplante Veränderungen im Wohnumfeld, die es mit den betroffenen Mietern teilt. So lassen sich eintretende Beeinträchtigungen verhindern oder minimieren und Verständnis und Rücksichtnahme im freundlichen Miteinander erreichen.

Partnerschaftliches Handeln



Die Arbeit in der Satzungskommission war konstruktiv, sachlich und demokratisch. Nachdem alle Genossenschaftsmitglieder zu den Änderungswünschen befragt wurden, hat die Kommission die mehr als 50 Hinweise der Mitglieder ausführlich diskutiert, bewertet und gemeinsam eine Entscheidungsvorlage erarbeitet.

Dr. Rainer Schulze | Vertreter, Wohnanlage Mühlengrund, Mitglied der Satzungskommission

Miteinander

Mit der Beschlussfassung der Satzungsänderungen durch die ordentliche Vertreterversammlung am 30. Mai 2018 endete ein umfassender Beteiligungsprozess, in dessen Verlauf ein gutes Jahr zuvor alle 6.563 Mitglieder von NEUES BERLIN um ihre Vorschläge gebeten wurden. Die breite Beteiligung aller Mitglieder verfolgte das Ziel, der neuen Satzung eine tragfähige Grundlage für die nächste Dekade zu verleihen. Die letzten Satzungsänderungen wurden 2010 beschlossen.

Die Mitglieder der Genossenschaft hatten die Möglichkeit, ihre Vorschläge für das neue Grundsatzpapier per Brief und auf anderen Wegen beizusteuern und die Diskussion so umfassend mitzugestalten. Nicht alle Anregungen hatten den Charakter prinzipieller Hinweise wie jene zur inzwischen beschlossenen Mietkonzeption. Sie gaben aber in jedem Fall vielfältige Impulse für den genossenschaftlichen Alltag. Gesteuert wurde der gesamte Prozess, der von Fachanwälten für Genossenschaftsrecht begleitet wurde, durch die 2017 gebildete Satzungskommission. Sie setzte sich aus Vertretern, Mitarbeitern sowie Mitgliedern des Vorstandes und Aufsichtsrates zusammen.

Die Satzung gilt als gemeinsame Grundlage und Richtschnur des genossenschaftlichen Handelns bei NEUES BERLIN. Notwendige Veränderungen gemeinsam zu gestalten, ist daher eine gute Voraussetzung für ihre erfolgreiche Anwendung. Nach Eintragung durch das Amtsgericht am 9. August 2018 in das Genossenschaftsregister wurde die Satzung rechtsverbindlich.

Umfassender Beteiligungsprozess

Mitarbeiter, Aufsichtsrat
Vorstand

26

Änderungsvorschläge aus
der betrieblichen Praxis

Genossenschaftsgesetz

33

Änderungen aus der
Gesetzesnovelle

Beteiligung
aller Mitglieder

27

Änderungsvorschläge aufgrund des
Anschreibens an die Mitglieder

Satzung

GdW | Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

74

Seiten Praxistipps aus der
neuen Mustersatzung

Fachanwaltschaft
für Genossenschaftsrecht

17

Änderungsvorschläge

Gemeinsamkeit funktioniert nur über Kommunikation. Als Vertreter will ich mit den Mitgliedern ins Gespräch kommen. Gerade, wenn Probleme auftreten, ist es notwendig, miteinander zu reden. Das Mediatorentraining, das die Genossenschaft für die Vertreter anbietet, trägt seine Früchte: Die Streitfälle sind weniger geworden.

Joachim Heimann | Vertreter, Wohnanlage Mühlengrund

Gemeinsam

Viele wichtige Entscheidungen bei NEUES BERLIN wurden auch im vergangenen Jahr gemeinsam und in enger Abstimmung mit den Vertretern der Genossenschaft getroffen und haben zum Erfolg geführt. Die intensive Zusammenarbeit erfolgte auf verschiedenen Ebenen. Sie zeigte sich bei den Vertreterversammlungen, in der Partnerschaft bei den traditionellen Kiezspaziergängen und bei weiteren Zusammenkünften. Gemeinsame Interessen bestimmten das Engagement bei der Vorbereitung wichtiger genossenschaftlicher Zukunftsaufgaben.

So waren mehrere Vertreter an der Arbeit ständiger oder zeitweiliger Kommissionen der Genossenschaft beteiligt, stellten Fragen und formulierten Anforderungen. Zum Thema Mietentwicklung etwa fand im November 2018 eine Vertreterveranstaltung statt, die sich mit der aktuellen Mietpreisgestaltung und der künftigen Mietkonzeption der Genossenschaft auseinandersetzte.

Vertreter leisteten einen wichtigen Beitrag für die erfolgreiche Arbeit der Mieten- und der Satzungskommission, um deren Arbeit erfolgreich zu gestalten und eng mit den Interessen der Mitglieder zu verknüpfen. Einzelne Vertreter sind regelmäßig und aktiv an der Arbeit der Seniorenkommission und der Multimediakommission beteiligt.

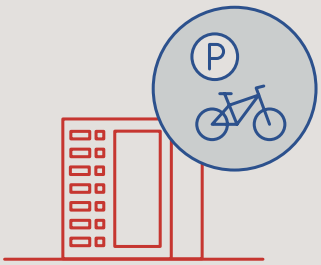
Bei den laufenden Großprojekten wie der Strangsanierung in der Malchower Aue oder deren Vorbereitung im Vierfarbkarree unterstützten sie NEUES BERLIN und die Bauverantwortlichen vor Ort mit gezielten Hinweisen für einen reibungslosen Ablauf und eine mieterfreundliche Organisation der Arbeiten.

Auf Anregung aus dem Vertreterkreis organisierte NEUES BERLIN 2018 einen Erfahrungsaustausch unter den Vertretern, um die Kommunikation zwischen ihnen sowie zwischen Vertretern und Mitgliedern noch enger zu gestalten und die Vertreter miteinander zu vernetzen.

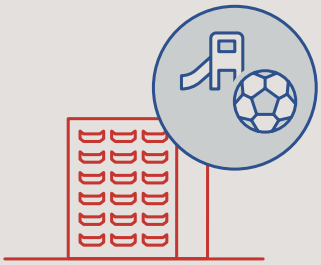
Umsetzung der Vertretervorschläge

Malchower Aue

Hinweise und Unterstützung
zur Strangsanierung,
zusätzlichen Fahrradständern,
Parkplatzbeschilderung



Vierfarbkarree

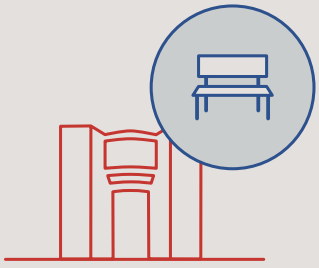


Mühlengrund

Neugestaltung des
alten Spielbereichs im Innenhof,
Errichtung eines neuen
Spielplatzes

Am Weißen See

Neue Schaukel auf
dem Spielplatz



Alt-Hohenschönhausen

Parkbank vor
dem Degnerbogen

Mit der Umrüstung der Messtechnik sind wir zum einen unabhängig von den großen Messdienstleistern und können die Betriebskostenabrechnungen selbst erstellen. Zum anderen setzen wir damit auf zeitgemäße und langlebige Technologien, die unseren Mietern Transparenz bieten und eine regelmäßige Kontrolle des Verbrauchs ermöglichen.

Susan Diehm | Projektverantwortliche für die Umrüstung der Messtechnik bei NEUES BERLIN

Lösungen

Ab 2020 ermittelt NEUES BERLIN die Heiz- und Warmwasserkosten im Bestand komplett in Eigenregie. Nach Abschluss einer vierjährigen intensiven Umrüstungsphase zu Heizkostenverteilern und Wasserzählern mit Funksensor konnte 2018 ein wichtiges Digitalisierungsprojekt erfolgreich beendet werden. Das Projektziel, alle sieben Wohnanlagen von NEUES BERLIN bis Ende 2018 auf elektronische Messtechnik zur selbstständigen Verbrauchserfassung umzurüsten, konnte zu nahezu 100 Prozent realisiert werden.

Die Gesamtinvestition zur Umrüstung der Messtechnik betrug 733.325 €. Für die gleichzeitig erfolgte Installation moderner Rauchwarnmelder wurden 433.500 € investiert. Die gesetzlichen Vorgaben wurden vorfristig erfüllt.

Im Ergebnis führen beide Programme künftig zu einem verringerten und besser planbaren Ablese- und Wartungsaufwand, weniger Ablesefehlern und tieferen Einblicken in die eigene Infrastruktur. NEUES BERLIN ist mithilfe der Technik in der Lage, Schwachstellen in der Versorgungsstruktur schneller zu erkennen und gezielter dagegen vorzugehen.

Für die Mieter sorgen die neuen Rauchwarnmelder für ein gesteigertes Sicherheitsgefühl in den Wohnungen. Die neuen Heizkostenverteiler und Wasserzähler schaffen mehr Transparenz. Durch die Möglichkeit, jederzeit die eigenen Verbrauchswerte abzulesen und daraus Rückschlüsse auf das eigene Verhalten zu ziehen, werden die entstehenden Verbrauchskosten nachvollziehbarer. Der geringere Organisationsaufwand zur Erfassung der Daten führt durch den Wegfall externer Dienstleister auch zu verringerten Nebenkosten, die sich bei einer 3-Zimmer-Wohnung durch eine jährliche Ersparnis von 34 € ausdrücken.

Erneuerung der Messtechnik

Heizkostenverteiler und Wasserzähler mit Funksensor

Neuinstallation		
Am Rathaus	1.839	946
Alt-Hohenschönhausen	1.983	918
Storchennest	2.215	1.158
Mühlengrund	8.242	4.550
Malchower Aue	2.384	1.288
Vierfarbkarree	2.674	1.443
Gesamt	**19.337**	**10.303**

733.325 €

Investitionskosten
2015 – 2018

Rauchwarnmelder

Neuinstallation	
Am Rathaus	1.913
Alt-Hohenschönhausen	2.067
Storchennest	2.193
Mühlengrund	8.878
Malchower Aue	2.614
Vierfarbkarree	2.979
Gesamt	**20.644**

434.500 €

Investitionskosten
2015 – 2018

34 €

Einspareffekt in den Betriebskosten/Jahr
für eine 70-m²-Wohnung = 0,49 € pro m² Wohnfläche

Als ich mich auf Wohnungssuche begeben habe, war für mich klar, dass ich bei NEUES BERLIN bleiben will. Schon meine Großeltern und Eltern wohnen seit Jahrzehnten bei der Genossenschaft. Die Bewerbung war einfach und unkompliziert. Und seit Dezember lebe ich in meiner „Wunschwohnung" – zwei Zimmer in der Ahrenshooper Straße.

Nora Schlicht | Mieterin, Wohnanlage Vierfarbkarree

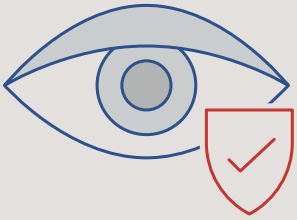
Transparenz

Die Versorgung mit Wohnraum ist die Kernaufgabe der Genossenschaft. Wie und unter welchen Umständen und nach welchen Prinzipien die Vergabe geschieht, unterscheidet NEUES BERLIN von zahlreichen anderen Wohnungsunternehmen. Solche Besonderheiten, die sich insbesondere durch ihre Transparenz auszeichnen, schaffen gerade in Zeiten eines extrem angespannten Wohnungsmarktes eine wichtige Grundlage für das Vertrauen der Mitglieder in ihre Genossenschaft.

Nachvollziehbare Vergabegrundsätze bilden ein verständliches Regelwerk, das sich am, für alle Mitglieder geltenden, Gleichbehandlungsgrundsatz orientiert. Zu den wichtigen Regeln für die Vergabe einer Wohnung gehören die Mitgliedschaft in der Genossenschaft, das Recht auf die Versorgung mit Wohnraum, ein dokumentiertes Wohnungsgesuch und darauf folgende Angebote sowie die begrenzte Zahl möglicher Ablehnungen. Zugleich beeinflussen die Dauer der Mitgliedschaft und die Länge der Wartezeit auf ein Angebot die Reihenfolge in einem Vergabeprozess.

Die Regeln machen die Wohnungsvergabe bei NEUES BERLIN zu einem transparenten Verfahren, das der mehrfachen Kontrolle unterliegt. Über die Einhaltung der Vergabegrundsätze wachen verschiedene Ebenen. Dazu zählen eine interne Revision, der Aufsichtsrat und die Wirtschaftsprüfung, die sich anhand des dokumentierten Verfahrens ein Bild davon machen, ob die Vergabegrundsätze im Einzelfall auch eingehalten werden.

Gleichbehandlung für alle Mitglieder

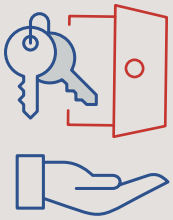


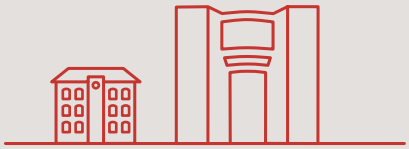
Interne Revision **Aufsichtsrat** **Wirtschaftsprüfer**

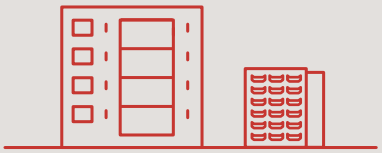
Einhaltung der Vergabegrundsätze

Dokumentation des Verfahrens

Erfolgreiche Wohnungsvergabe







Wenn es um Reparaturen geht, reagiert die Genossenschaft in den meisten Fällen von heute auf morgen. Das Prozedere ist für mich als Mieterin unkompliziert: ein Anruf, der Termin wird vereinbart und oft schon am nächsten Tag kommt der Handwerker. Lange Wartezeiten gab es bisher nicht.

Petra Kliem | Mieterin, Wohnanlage Vierfarbkarree

Fokus

Neben der periodischen Wiederkehr größerer Modernisierungsaufgaben wie der Strangsanierung vollzieht sich die Entwicklung und Pflege des Bestandes parallel an zahlreichen kleineren Schwerpunktprojekten, die die Wohnqualität ebenso beeinflussen. Auch diese Dinge muss NEUES BERLIN als strategischen Auftrag stets im Fokus behalten, langfristig finanzielle Mittel bereitstellen und geeignete Bauleistungen binden.

2018 spielte im Rahmen solcher Bautätigkeiten insbesondere die Dachsanierung an mehreren Bestandsobjekten eine Rolle. Im Zusammenhang mit der Strangsanierung wurden zuvor die Dächer in der Malchower Aue instandgesetzt. Weitere Arbeiten erfolgten an den Flachdächern im Storchennest und im Mühlengrund.

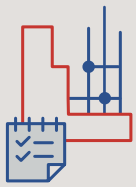
Insgesamt wurden rund 20.000 Quadratmeter Dachfläche mit einem Aufwand von circa 1,6 Mio. € für die nächsten Jahrzehnte gesichert. Für die Instandsetzung der Fassade in der Wohnanlage Am Rathaus wurden 39.000 € ausgegeben, in die Balkonsanierung in der Wohnanlage Alt-Hohenschönhausen 30.900 € und in die Fugensanierung der Tiefgarage in der Suermondtstraße 29/30 81.000 € investiert.

Vielfältiges Aufgabenprogramm

+11.772.000 €

Instandhaltungsaufwand 2018
im Vergleich zu 2017

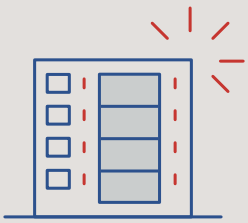
Strangsanierung und vorbereitende Planung



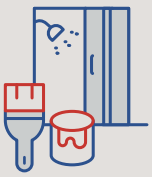
Malchower Aue
Vierfarbkarree

Dach- und Fassadensanierung

Malchower Aue, Storchennest
Mühlengrund, Am Rathaus

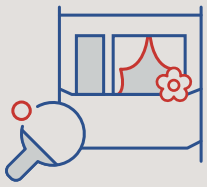


Instandhaltung bei Mieterwechsel



Malchower Aue, Storchennest
Mühlengrund, Am Rathaus
Alt-Hohenschönhausen
Vierfarbkarree, Am Weißen See

Balkonsanierung/ Neubau Spielplatz



Alt-Hohenschönhausen
Mühlengrund

Mit der Spende von NEUES BERLIN konnten wir unsere Mannschaft auf der Wache endlich einheitlich einkleiden. Insgesamt 76 T-Shirts haben wir bedrucken lassen. Und damit wurde auch unsere Jugendfeuerwehr ausgestattet, in der immerhin 36 Jugendliche aktiv sind. Das stärkt den Zusammenhalt.

Stephanie Petz | Vorstandsvorsitzende Förderverein der Freiwilligen Feuerwehr Hohenschönhausen

Soziales Engagement

Als Heimat von über 10.000 Bewohnern in Hohenschönhausen und Weißensee reicht die Verantwortung von NEUES BERLIN weit über die eigenen Grundstücksgrenzen hinaus. Die Genossenschaft lässt sich dabei von dem Gedanken leiten, dass die eigene Attraktivität in vielfacher Wechselwirkung mit einem stabilen und attraktiven Umfeld steht, das die Lebensqualität der Mitglieder und ihrer Familien ganz wesentlich beeinflusst.

Schon viele Jahre unterstützt die Genossenschaft daher Initiativen und Institutionen im sozialen Umfeld, die sehr häufig die Kinder- und Jugendarbeit in den verschiedenen Ortsteilen mitgestalten oder andere wichtige soziale Aufgaben übernehmen. 2018 hat NEUES BERLIN wieder eine ganze Reihe solcher Projekte mit vorwiegend finanziellen Mitteln oder als unterstützendes Mitglied dieser Organisationen gefördert.

Für die Spendenvergabe und das Sponsoring wurde im vergangenen Jahr ein Betrag in Höhe von 27.000 € aufgewendet. Für den Einsatz dieser Mittel gelten verbindliche Grundsätze. Über die Höhe der Zuwendungen und die jeweiligen Adressaten legt die Genossenschaft getreu ihren Transparenzgrundsätzen jährlich Rechenschaft gegenüber ihren Vertretern und Mitgliedern ab.

Von den 2018 aufgewandten 27.000 € wurden 9.400 € für Mitgliedsbeiträge und 12.350 € für allgemeine und projektbezogene Einzelspenden eingesetzt. 4.800 € wurden für ausgewählte Sponsoring-Projekte ausgegeben.

Auch an andere denken

Allgemeine Spenden 2.750 €

Genossenschaftsforum e. V.
Förderung von Wissenschaft und Forschung, von Volks- und Berufsbildung

Silbernetz e. V.
Förderung der Altenhilfe und des Wohlfahrtswesens

SOPHIA Berlin Gemeinnützige e. V.
Förderung der Altenhilfe

Tierschutzverein für Berlin und Umgebung Corporation e. V.
Förderung des Tierschutzes

Projektbezogene Spenden 9.600 €

Kleingartenverein Land in Sonne e.V.
Unterstützung Apfelfest Tierpark

urban consult gGmbH
Unterstützung Spielgerät Kita Sonnenschein

Verein der Freunde und Förderer des Mies van der Rohe Hauses
Unterstützung Neujahrsempfang Bauhausjubiläum

pro dual e. V.
Unterstützung Absolventenbuch 2015

Förderverein Elinor-Ostrom-Schule
Unterstützung Spendenlauf

Eisbären Juniors Berlin e. V.
Unterstützung Kitajade

Förderverein Freiwillige Feuerwehr Weißensee
Unterstützung Schulungslager

Förderverein Obersee & Orankesee e.V.
Unterstützung Seenfest

Förderverein Freiwillige Feuerwehr Hohenschönhausen
Unterstützung Wach-T-Shirts

3.348

Ausgeführte Aufträge durch die
Handwerker von NEUES BERLIN

Jahresabschluss 2018

Das Geschäftsjahr 2018

Die Wohnungsbaugenossenschaft NEUES BERLIN konnte im Geschäftsjahr 2018 ihre erfolgreiche Tätigkeit im Interesse ihrer Mitglieder fortsetzen. Alle Organe der Genossenschaft erfüllten die ihnen von Gesetz und Satzung zugewiesenen Aufgaben. Im Geschäftsjahr 2018 hat der Aufsichtsrat die ihm obliegenden Aufgaben in vollem Umfang wahrgenommen. Er konnte sich davon überzeugen, dass der Vorstand alle Vorkehrungen getroffen hat, um bestehende und zukünftige Risiken, aber auch Chancen zu erkennen und diese zu analysieren und zu bewerten. Er ist zu der Erkenntnis gelangt, dass die unternehmensinternen Richtlinien für den Umgang mit vorhandenen und potenziellen Risiken angemessen sind.

Der Aufsichtsrat begleitet den Vorstand konstruktiv und kritisch in dessen Geschäftsführungsfunktion. Dabei stehen die Interessen der Mitglieder und des Unternehmens im Mittelpunkt. Seine Tätigkeit beschränkt sich nicht nur auf die nachträgliche Kontrolle, sondern setzt bereits bei der prozessbegleitenden Überwachung und Erörterung wichtiger Entscheidungen zur Weiterentwicklung der Genossenschaft ein.

Zur Wahrnehmung seiner Pflichten ist der Aufsichtsrat sowohl durch Berichterstattungen als auch in den Sitzungen vom Vorstand im Geschäftsjahr regelmäßig und ausführlich schriftlich und mündlich über die Geschäftstätigkeit sowie über die aktuelle Lage und Entwicklung der Genossenschaft in Kenntnis gesetzt worden. Der Aufsichtsrat war jederzeit über die aktuelle Situation, die zukünftige Planung und die strategische Ausrichtung der Genossenschaft informiert. Es wurden zehn Aufsichtsratssitzungen durchgeführt, davon neun gemeinsam mit dem Vorstand. Ende November führten der Aufsichtsrat und der Vorstand eine Klausurtagung zu den Themen Auswertung der technischen Bestandsbegehung, Risikomanagement der Genossenschaft sowie Konfliktmanagement durch. Darüber hinaus nahmen Aufsichtsratsmitglieder an dem Fachseminar der DOMUS AG „Fit für den Aufsichtsrat“ teil.

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 30. Mai 2018 erfolgte satzungsgemäß die Neuwahl eines Drittels der Aufsichtsratsmitglieder. Die Aufsichtsratstätigkeit der Herren Krüger und Heise endete aufgrund des Erreichens der Altersgrenze entsprechend der Satzung.

Für ihr langfristiges Wirken und ihr Engagement in verschiedensten Gremien der Genossenschaft wurden beide vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. mit der „Ehrennadel in Silber“ im Rahmen der ordentlichen Vertreterversammlung ausgezeichnet. Daneben erfolgte die Eintragung in das Ehrenbuch der Genossenschaft.

Neben der bereits im Aufsichtsrat tätigen Cornelia Teitge wurden Jan Thomas und Ralf Schmidt durch die Vertreter neu in das Gremium der Genossenschaft gewählt.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurden Tobias Pfeifer als Vorsitzender des Aufsichtsrates und Christiane Borbe als seine Stellvertreterin gewählt.

Schwerpunkte der Kontrolltätigkeit des Aufsichtsrates im Berichtsjahr waren:

- der Jahresabschluss 2017
- die Finanzplanung 2018
- die mittel- und langfristige Planung für die Jahre 2019 bis 2028
- die Durchführung der Strangsanierung in der Wohnanlage Malchower Aue
- die Planung der Strangsanierung Vierfarbkarree

Darüber hinaus begleitete der Aufsichtsrat die Entwicklung der Genossenschaft bei den Herausforderungen und Themen der Gegenwart und Zukunft. Dazu zählen insbesondere die Digitalisierung, der demografische Wandel, die Entwicklung des Wohnungsbestands sowie die Mitarbeiterführung 4.0.

Den Gedankenaustausch zwischen den Organen betrachtet der Aufsichtsrat als wichtigen Beitrag für eine stabile wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft. So wurde die Zusammenarbeit von gewählten Vertretern, Aufsichtsrat

und Vorstand auf dem hohen Niveau der Vorjahre fortgeführt. Dazu wurden zu ausgewählten Themen Kommissionen ins Leben gerufen, welche sich unter Beteiligung der Organe und Mitglieder mit den Themen Multimedia, Satzung oder Mietentwicklung beschäftigten. Im Rahmen der Vertreterveranstaltung im März 2018 informierten die Vorstandsmitglieder umfassend zu Erreichtem und gaben Einblick in geplante Vorhaben wie die bevorstehenden Strangsanierungen in den Jahren 2018 und 2019, den Umgang mit dem sozialen Engagement sowie in die Arbeiten der Kommissionen, unter anderem die der Satzungskommission. Im November fand mit den Vertretern eine Podiumsdiskussion zum Thema Mietentwicklung statt.

Im Auftrag des Aufsichtsrates und im Interesse der Mitglieder der Genossenschaft prüfte der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. den Jahresabschluss 2017. Der Prüfbericht über das Geschäftsjahr 2017 wurde dem Aufsichtsrat vorgestellt und im Beisein des Vorstandes ausgewertet. Dabei bescheinigte der Wirtschaftsprüfer dem Aufsichtsrat und Vorstand erneut, dass sie unter Einhaltung der ordnungsgemäßen Buchführung den gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen nachgekommen sind. Der Aufsichtsrat sieht seine positive Einschätzung über die Entwicklung der Genossenschaft und deren solide wirtschaftliche Basis durch den Prüfungsverband bestätigt.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2018, d. h. die Bilanz und die Gewinn-und-Verlust-Rechnung sowie den Lagebericht des Vorstandes geprüft und gebilligt. In der Wahrnehmung seiner Überwachungs- und Kontrollfunktion stellte der Aufsichtsrat fest, dass der Vorstand seinen satzungsgemäßen Auftrag erfüllt und die Geschäfte der Genossenschaft mit der nötigen Sorgfalt geführt hat. Er schlägt der Vertreterversammlung vor, den Jahresabschluss 2018 festzustellen, den Lagebericht des Vorstandes zur Kenntnis zu nehmen und den Vorstand für das Jahr 2018 zu entlasten.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 6.001.376,99 € ab. Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen vor, den Verlust in Höhe von 6.001.376,99 € aus der Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG zu entnehmen.

Der Aufsichtsrat spricht allen Mitarbeitern und dem Vorstand der Genossenschaft für ihr außergewöhnliches Engagement und die erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr Dank und Anerkennung aus. Sein besonderer Dank gilt den Vertretern und allen ehrenamtlich tätigen Genossenschaftsmitgliedern für die zum Wohle der Genossenschaft geleistete Arbeit.

Berlin, 27. März 2019

Tobias Pfeifer
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Lagebericht des Vorstandes

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Wohnungsbaugenossenschaft NEUES BERLIN ist ein in Alt-Hohenschönhausen ansässiges Berliner Wohnungsunternehmen. Zweck der im Jahr 1957 gegründeten Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine nachhaltige, sichere und soziale Wohnungsversorgung und -bewirtschaftung.

Schwerpunkt der unternehmerischen Tätigkeit ist die Bestandsverwaltung der eigenen 5.101 Wohnungen und 20 Gewerbeeinheiten. Sie liegen in den Ortsteilen Alt- und Neu-Hohenschönhausen sowie Weißensee und erstrecken sich auf sieben Wohnanlagen. Zum Kern der betrieblichen Tätigkeit gehört ebenso die Realisierung von Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben.

Die Leistungsstärke des Unternehmens basiert auf dem konstruktiven Miteinander der Mitarbeiter, Mitglieder und Genossenschaftsorgane. Eine kooperative Unternehmenskultur auf der Basis wirtschaftlicher Stärke prägt den Anspruch, Menschen ein Zuhause zu schaffen. Sie bildet das Fundament des erfolgreichen Handelns von NEUES BERLIN.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft befindet sich 2018 in einem starken konjunkturellen Aufschwung. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist preisbereinigt um 1,5 Prozent gestiegen. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass somit das deutsche Wirtschaftswachstum im Jahr 2018 über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (ca. +1,2 %) liegt.

Dem Jahresbericht des Bundesministeriums für Wirtschaft zufolge wirkt das wieder gefestigte weltwirtschaftliche Umfeld begünstigend auf die deutsche Wirtschaft und hat zu einer Belebung des Außenhandels und der Investitionen beigetragen. Die binnenwirtschaftlichen Auftriebskräfte bleiben zudem eine solide Grundlage einer positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, die sich insbesondere bei den öffentlichen Finanzen und am Arbeitsmarkt zeigt.

Die Arbeitslosenquote hat den niedrigsten Stand seit über 25 Jahren erreicht. Der Beschäftigungsaufbau setzt sich fort und die Nettolöhne und -gehälter der Arbeitnehmer sind erneut gestiegen.

2.2 Branchenentwicklung

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist mit einer Bruttowertschöpfung von rund 307 Milliarden Euro eine der größten und wichtigsten Branchen für die deutsche Volkswirtschaft. Laut dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. nehmen die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen weiter deutlich zu. Jedoch entstehen trotz der gestiegenen Baufertigstellungen derzeit immer noch zu wenig neue Wohnungen. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 400.000 Wohnungen wird bei Weitem nicht erreicht.

Seit sieben Jahren nimmt die Bevölkerungszahl in Deutschland wieder stark zu. In Deutschland leben heute 2,5 Millionen mehr Menschen als im Jahr 2010, was die Wohnungsnachfrage insbesondere in den Großstädten nach oben treibt.

Neben der erhöhten Wohnungsnachfrage, die aus der Flüchtlingszuwanderung resultiert, geraten die Wohnungsmärkte in Großstädten auch durch die hohe Zahl an Studierenden zunehmend unter Druck. Die Situation hat sich dabei in den Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert.

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Mieterregion Berlin-Brandenburg wird von Politik und Öffentlichkeit mit besonderer Aufmerksamkeit verfolgt. Laut den regelmäßigen Erhebungen des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. entwickeln sich die Mieten moderat. Jedoch kann angesichts einer annähernden Vollvermietung auch hier nur eine weitere Steigerung des Wohnungsneubaus für langfristig entspannte Wohnungsmärkte sorgen. Den wohnungswirtschaftlichen Investitionsbedarf schätzt der BBU für die nächsten zehn Jahre auf mindestens 25 bis 30 Milliarden Euro ein. Dieser Bedarf resultiert insbesondere aus Neubau und Ersatzneu-

bau, aber auch aus der weiteren energetischen und demografischen Modernisierung des Wohnungsbestandes.

Bei der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit gutem und bezahlbarem Wohnraum spielen Genossenschaften in Berlin-Brandenburg eine Schlüsselrolle. Mit einem Mietwohnungsmarktanteil von 11 Prozent stehen Genossenschaften für Tradition und Gemeinschaftsorientierung und gelten zudem mit ihrer kontinuierlichen Innovationskraft als starke Partner, die neue Wohnungen bauen, Quartiere stabilisieren und sich für gute Nachbarschaften engagieren.

2.3 Geschäftsverlauf der Genossenschaft

2.3.1 Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang

NEUES BERLIN schließt das Geschäftsjahr 2018 mit einem Jahresfehlbetrag ab. Die Sollmieten aus der Vermietung der 5.101 Wohnungen, 20 Gewerbeeinheiten, 1.166 Stell- und Tiefgaragenplätze sind 2018 gegenüber dem Vorjahr von 22.941 T€ um 309 T€ auf 23.250 T€ gestiegen. Die Veränderung resultiert vorwiegend aus Mehreinnahmen durch Vertragsabschlüsse aus Vorjahren, Neuvermietungszuschlägen, Modernisierungsumlagen und Mieterhöhungen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche hat sich von 5,63 € zum 31.12.2017 auf 5,71 € zum 31.12.2018 erhöht. Die Sollmiete für die sonstigen vermietbaren Objekte betrug im Jahr 2018 40 T€.

Die Einnahmen aus Sollmieten für Wohnungen wurden durch den Leerstand von Wohnungen, Betriebskosten aus Leerstand, Mietverzichten bei der Neuvermietung sowie gewährten Mietminderungen um 292 T€ geschmälert. Die Erlösschmälerungen aus Leerstand (inklusive nicht abgerechneter Betriebskosten) konnten gegenüber dem Vorjahr von 148 T€ um 37 € auf 111 T€ reduziert werden. Die Summe der Mietminderungen und Mietverzichte für Wohnungen lag mit 181 T€ um 152 T€ über dem Niveau des Vorjahres von 29 T€. Dies liegt ursächlich an freiwillig gewährten Mietminderungen (148 T€) im Rahmen der Strangsanierung der Wohnanlage Malchower Aue.

Das Abrechnungsergebnis für Betriebskosten hat sich um 1.194 T€ erhöht. Im Wesentlichen resultiert diese Veränderung aus der Angleichung der Abrechnungsperioden an das Geschäftsjahr.

Die Anzahl der gekündigten Mietverträge lag 2018 bei 230 und damit nahezu auf Vorjahresniveau (224). Die Leerstandsquote betrug zum Jahresende 0,27 Prozent (Vorjahr: 0,35 Prozent).

Für sieben der zum 31. Dezember 2018 leer stehenden 14 Wohnungen lagen bereits Mietverträge vor.

Von den im Geschäftsjahr neu vermieteten Wohnungen sind 31 Prozent (Vorjahr 29 Prozent) von Genossenschaftsmitgliedern bezogen worden, welche bis dahin bereits in einer Genossenschaftswohnung gelebt haben.

Das Forderungsmanagement gehört zu einer der wesentlichen und permanenten Aufgaben der Genossenschaft. Die Mietforderungen sind im Geschäftsjahr von 110 T€ um 8 T€ auf 102 T€ gesunken. Dabei betrugen die Forderungen aus der Abrechnung der Betriebskosten 18 T€. Im Berichtsjahr wurden 13 Mahnbescheide erstellt und 6 Räumungen vollzogen.

Aus der Verwaltung von zwei Wohneigentumsanlagen mit 661 Wohnungen sowie der Sondereigentumsverwaltung von 36 Wohnungen und einem Hauswartdienstleistungsvertrag konnten im Jahr 2018 Umsatzerlöse in Höhe von 240 T€ erzielt werden. Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit haben sich gegenüber dem Vorjahr reduziert, da im Vorjahr die Verwaltung von drei Wohnungseigentümergemeinschaften ausgelaufen ist.

Am 31. Dezember 2018 hatte die Wohnungsbaugenossenschaft NEUES BERLIN 6.722 Mitglieder, die 46.667 Anteile zu je 155 € zeichneten. Der Anteil der Geschäftsguthaben der Mitglieder am Eigenkapital der Genossenschaft beträgt 6,1 Prozent. Insgesamt wurden 325 neue Mitglieder in die Genossenschaft aufgenommen. Durch Kündigung, Anteilsübertragung oder Tod schieden 232 Mitglieder aus der Genossenschaft aus.

2.3.2 Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Die Bauleistungen werden von Firmen und von Handwerkern der Genossenschaft erbracht. Schwerpunktmäßig erfolgte der Einsatz der eigenen Handwerker bei der laufenden Instandhaltung.

Planmäßig stiegen die Aufwendungen für die laufende Instandhaltung und die Instandsetzung. Insgesamt wurden 2018 16.958 T€ in die Bestände von NEUES BERLIN investiert (zzgl. der Arbeitsleistungen, welche durch eigene Handwerker erbracht wurden). Die Steigerung um 11.772 T€ gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der Strangsanierung der Wohnanlage Malchower Aue. Im Rahmen der Bautätigkeiten wurde gleichfalls die Dachsanierung in der Malchower Aue vorgenommen. Es erfolgten weitere Sanierungen von Flachdächern im Storchennest und im Mühlengrund sowie Fassadensanierungen Am Rathaus und Balkonsanierungen in Alt-Hohenschönhausen.

Weiterhin fanden bereits Planungsleistungen für die Strangsanierung in der Wohnanlage Vierfarbkarree im Jahr 2019 statt.

Die Kosten für die Instandhaltung bei Mieterwechsel erhöhten sich um 125 T€ auf 1.096 T€. Im Vergleich zum Vorjahr wirkte sich kostensteigernd aus, dass der Anteil der Wohnungen, die noch dem Standard des Erstbezuges entsprachen, höher war, sowie Preissteigerungen durch unsere Vertragspartner stattfanden. Die Nachfrage nach den wohnwerterhöhenden Maßnahmen auf Mieterwunsch, einschließlich derer das WOHNEN IM ALTER betreffend, ist weiterhin ungebrochen. Im Geschäftsjahr wurden auf Mieterwunsch 148 Bäder modernisiert, 100 Loggiaaustritte abgesenkt und 48 Loggiaverglasungen durchgeführt.

Investiert und aktiviert wurden 27 T€ für den Neubau eines Spielplatzes im Mühlengrund.

2.3.3 Finanzierungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 6.430 T€ planmäßig sowie 246 T€ außerplanmäßig getilgt. Die Zinsbelastung für Fremdkapital reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr von 3.177 T€ um 120 T€ auf 3.057 T€.

Zur Finanzierung der Strangsanierung in der Malchower Aue wurde 2018 ein Darlehen über 14.000 T€ aufgenommen.

2.3.4 Personal und Organisation

Der Personalbestand (Anzahl Mitarbeiter) stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2018	**31.12.2017**
Vorstand	2	2
Angestellte	60	56
Gewerbliche Arbeitnehmer	25	27
Auszubildende/Studenten	3	4
	90	**89**

Die Löhne und Gehälter der Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer erhöhten sich ab dem 1. Juli 2018 aufgrund des geltenden Tarifvertrages der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft um 2,2 Prozent.

Die Qualität der Dienstleistung bei NEUES BERLIN ist Selbstanspruch und tägliche Verpflichtung gegenüber den Mitgliedern der Genossenschaft. Garant für die hohe Servicequalität waren und sind die Mitarbeiter der Wohnungsbaugenossenschaft. Auch im Jahr 2018 unterstützte NEUES BERLIN die berufsbegleitende Qualifizierung der Mitarbeiter und investierte dafür insgesamt 239 T€.

In den vergangenen Jahren wurden umfangreiche Kompetenzen in den Bereichen Mediation und Coaching aufgebaut. Bisher haben fünf Mitarbeiter eine Ausbildung zum Wirtschaftsmediator absolviert und sieben Mitarbeiter sind ausgebildete Mietermediatoren. Darüber hinaus verfügt NEUES BERLIN über drei ausgebildete Business- und Teamcoaches. Im Geschäftsjahr konnten dadurch über 350 Stunden Einzel- und Teamcoaching-Maßnahmen eigenständig durchgeführt werden.

2.4 Lage des Unternehmens

2.4.1 Ertragslage

Die Ertragslage der Wohnungsbaugenossenschaft NEUES BERLIN ist durch ein negatives Ergebnis der Hausbewirtschaftung gekennzeichnet, welches vor allem durch die Instandhaltungsaufwendungen im Rahmen der Strangsanierung der Wohnanlage Malchower Aue beeinflusst wird.

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 6.001.376,99 € (Vorjahr: Jahresfehlbetrag 3.134.394,16 €).

Das im Geschäftsjahr 2018 erzielte Jahresergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Jahresüberschuss	**2018**		**2017**		**Veränderung**
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	30.933,7	87,8	29.540,0	92,1	1.393,7
Andere Umsatzerlöse und Erträge	4.465,8	12,7	1.447,3	4,5	3.018,5
Bestandsveränderungen	-182,5	-0,5	1.083,7	3,4	-1.266,2
Gesamtleistung	**35.217,0**	**100,0**	**32.071,0**	**100,0**	**3.146,0**
Betriebskosten und Grundsteuern	7.563,9	21,4	7.449,1	23,2	87,8
Instandhaltungsaufwendungen	16.957,7	48,2	5.185,3	16,2	11.772,4
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	55,7	0,2	44,9	0,1	10,8
Personalaufwand	5.357,5	15,2	5.064,0	15,8	293,5
Abschreibungen	6.558,7	18,6	6.070,6	18,9	488,1
Zinsaufwendungen	3.057,2	8,7	3.177,2	9,9	-120,0
Übrige Aufwendungen	1.770,5	5,0	1.810,7	5,7	-40,2
Gesamtaufwand	**41.294,2**	**117,3**	**28.801,8**	**89,8**	**12.492,4**
Betriebsergebnis	**-6.077,2**	**-17,3**	**3.269,2**	**10,2**	**-9.346,4**
Zinsergebnis	-0,7		26,4		-27,1
Steuern	76,5		-161,2		237,7
Jahresergebnis	**-6.001,4**		**3.134,4**		**-9.135,8**

2.4.2 Finanzlage

Die Wohnungsbaugenossenschaft NEUES BERLIN kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach. In der nachfolgend dargestellten Kapitalflussrechnung werden Herkunft und Verwendung der finanziellen Mittel dargestellt:

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich 2018 gemäß der dargestellten Kapitalflussrechnung um 3.656,4 T€ auf 9.675,0 T€. Die Zunahme resultiert aus der Finanzierungstätigkeit.

Laufende Geschäftstätigkeit	2018 T€
Jahresfehlbetrag	**-6.001,4**
Abschreibungen auf Anlagevermögen	6.558,7
Zuschreibungen auf Anlagevermögen	-3.823,8
Veränderung Rückstellungen	-469,8
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	39,6
Veränderung der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen/Leistungen sowie anderer Aktiva	447,9
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen sowie anderer Passiva	463,2
Sonstige Beteiligungserträge	-0,1
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	-11,0
Zinsaufwendungen/Zinserträge	3.059,6
Ertragssteueraufwand/Ertragssteuerertrag	-76,5
Ertragssteuerzahlungen	-497,8
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**-311,4**
Investitionstätigkeit	
Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-385,0
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	11,0
Erhaltene Zinsen	0,3
Erhaltene Dividenden	0,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-373,6**
Finanzierungstätigkeit	
Veränderung der Geschäftsguthaben	74,8
Zunahme langfristiger Verbindlichkeiten	14.000,0
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-6.430,2
Außerplanmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-246,0
Gezahlte Zinsen	-3.057,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**4.341,4**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	3.656,4
Finanzmittelfonds am 01.01.2018	6.018,6
Finanzmittelfonds am 31.12.2018	**9.675,0**

2.4.3 Vermögenslage

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Wohnungsbaugenossenschaft NEUES BERLIN stellen sich, untergliedert in den langfristigen sowie den mittel- und kurzfristigen Bereich, wie folgt dar:

In der Übersicht wurden die unfertigen Leistungen in Höhe von 7.749,1 T€ (Vorjahr: 7.931,7 T€) mit den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 8.002,1 T€ (Vorjahr: 8.131,6 T€) und Bankguthaben aus Kautionen mit entsprechenden Verbindlichkeiten in Höhe von 13,9 T€ (Vorjahr: 14,3 €) verrechnet.

Vermögenslage	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
AKTIVA					
Langfristiger Bereich					
Anlagevermögen	202.796,9	95,0	205.146,9	96,8	-2.350,0
	202.796,9	**95,0**	**205.146,9**	**96,8**	**-2.350,0**
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Andere Vorräte	79,6	0,0	79,6	0,0	0,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	816,7	0,4	771,8	0,4	44,9
Liquide Mittel	9.675,0	4,5	6.018,6	2,8	3.656,4
RAP und Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	111,1	0,1	69,1	0,0	42,0
	10.682,4	**5,0**	**6.939,1**	**3,2**	**3.743,3**
Bilanzvolumen	**213.479,3**	**100,0**	**212.086,0**	**100,0**	**1.393,3**
PASSIVA					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	117.436,5	55,0	123.363,0	58,2	-5.926,5
Fremdkapital	93.456,6	43,8	86.132,9	40,6	7.323,7
	210.893,1	**98,8**	**209.495,9**	**98,80**	**1.397,2**
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	393,1	0,2	860,3	0,4	-467,2
Verbindlichkeiten	2.193,1	1,0	1.729,8	0,8	463,3
	2.586,2	**1,2**	**2.590,1**	**1,2**	**-3,9**
Bilanzvolumen	**213.479,3**	**100,0**	**212.086,0**	**100,0**	**1.393,3**

Das Bilanzvolumen ist im Geschäftsjahr um 1.393,3 T€ auf 213.479,3 T€ gestiegen. Maßgeblich dafür sind im Wesentlichen erhöhte liquide Mittel aus der Darlehensaufnahme. Dem stehen planmäßige Abschreibungen des Anlagevermögens gegenüber. Diese werden durch Zugänge im Anlagevermögen (Aktivierungen) und Zuschreibungen kompensiert. Ebenfalls mindernd wirken planmäßige sowie außerplanmäßige Tilgungsleistungen für langfristige Verbindlichkeiten.

Das bereinigte Eigenkapital verminderte sich im Geschäftsjahr um insgesamt 5.926,5 T€ und setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen (Eigenkapitalquote) verminderte sich zum Geschäftsjahresende von 58,2 Prozent auf 55,0 Prozent.

Der Vermögensaufbau der Wohnungsbaugenossenschaft NEUES BERLIN ist zum 31.12.2018 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldteilen ausgeglichen. Das langfristig in der Genossenschaft gebundene Vermögen in Höhe von 202.796,9 T€ wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital in Höhe von 210.893,1 T€ gedeckt.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Eigenkapital	31.12.2018 T€	31.12.2017 T€	Veränderung T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7.174,7	7.107,9	66,8
Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DMBilG	73.783,4	73.783,4	0,0
Gesetzliche Rücklage	3.656,9	3.656,9	0,0
Andere Ergebnisrücklagen	38.788,8	35.669,3	3.119,5
Gewinnvortrag	0,0	0,0	0,0
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-6.001,4	3.134,4	-9.135,8
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	0,0	-14,9	14,9
Vorauszahlungen auf Geschäftsanteile	34,1	26,0	8,1
Eigenkapital gesamt	**117.436,5**	**123.363,0**	**-5.926,5**

2.4.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung wesentlicher finanzieller Leistungsindikatoren:

Finanzielle Leistungsindikatoren	2018	2017	Einheit
Eigenkapitalrentabilität	-5,18	2,67	%
Gesamtkapitalrentabilität	-1,41	3,05	%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit abzgl. Zinsen	-3.368,6	8.772,2	T€
EBITDA je m² Wohn- und Gewerbefläche	-0,85	35,82	€/m²
Anteil des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete	41,21	40,47	%

3. PROGNOSEBERICHT

Die Genossenschaft plant langfristig die zukünftige Entwicklung des Unternehmens in Finanz- und Erfolgsplänen in der Vorausschau von mindestens einer Dekade. Für die nächsten 10 Jahre werden mit Ausnahme des Geschäftsjahres 2019 durchweg positive Geschäftsergebnisse prognostiziert. Das erwartete negative Geschäftsergebnis im Jahr 2019 resultiert aus der Berücksichtigung einer geplanten Großmaßnahme in der Instandhaltung im Aufwand der Gewinn-und-Verlust-Rechnung.

Die Mietentwicklung ist anhand der wirtschaftlichen Erfordernisse und Notwendigkeiten der Genossenschaft mit rund 0,5 Prozent pro Jahr vorsichtig geplant. In der Mietkonzeption der Genossenschaft ist geregelt, wie sich die Mieten für die Mitglieder der Genossenschaft weit unterhalb der gesetzlichen Mieterhöhungspotenziale entsprechend dem Berliner Mietspiegel entwickeln werden. Ebenso sind freiwillige Mietanhebungen für die individuelle Ertüchtigung der Wohnung auf Mieterwunsch berücksichtigt.

2019 erfolgen umfassende, aufwandswirksame Modernisierungsmaßnahmen in einer Wohnanlage mit einem Volumen von 16 Mio. €. Dabei werden u.a. Steigleitungen für die Haustechnik sowie die Dachhaut erneuert. Darüber hinaus ist geplant, ab 2020/2021 einen Referenzbau herzustellen, der die technische Realisierbarkeit von Aufstockungspotenzialen der Genossenschaft demonstrieren soll. Für den Zeitraum von 2020 bis 2028 sind zusätzlich zur laufenden Instandhaltung und Instandsetzung 16,7 Mio. € für die technische Ertüchtigung der Bestände vorgesehen, wie zum Beispiel für die Aufzugserneuerung von 44 noch nicht modernisierten Aufzugsanlagen in 11-geschossigen Plattenbauten. Für die Erschließung und Realisierung von Wohnungsbaupotenzialen im eigenen Bestand sind im Prognosezeitraum 30 Mio. € vorgesehen.

Weiterhin wird im Prognosezeitraum den Mitgliedern ein Budget zur Co-Finanzierung von Maßnahmen zur Ertüchtigung und Anpassung der Wohnung an die persönlichen Lebensverhältnisse bereitgestellt. Damit sollen Wertverbesserungen auf Mieterwunsch und das WOHNEN IM ALTER unterstützt werden.

Trotz geplanter Darlehensaufnahme von insgesamt 28,5 Mio. € in den nächsten 10 Jahren werden der Kapitaldienst sowie der Verschuldungsgrad der Genossenschaft im Prognosezeitraum deutlich sinken.

Es wird davon ausgegangen, dass die Genossenschaft über den Prognosezeitraum weiterhin steuerpflichtig bleibt und Gewerbesteuern sowie Körperschaftssteuern zahlt. Die erweiterte Kürzung kann aufgrund der Wohnungseigentumsverwaltung bis 2021 nicht in Anspruch genommen werden.

Dieses Geschäftsfeld wird nicht weiter ausgebaut und entsprechend der Laufzeit der aktuellen Verwalterverträge ab 01. Juli 2021 aufgegeben.

4. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

4.1 Risikomanagement

Das aktive betriebswirtschaftliche Risikomanagement war im Geschäftsjahr 2018 permanenter Bestandteil der Vorstandstätigkeit und der Berichterstattung an die Organe der Genossenschaft. Als Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Geschäftsorganisation erfolgte darüber hinaus eine stete Betrachtung der Auswirkungen verschiedener gesellschaftlicher Veränderungen und Entwicklungen sowie die Anpassung der vorhandenen Risikostrategie, welche Art, Umfang und Zeithorizont der Unternehmensziele und der mit ihnen verbundenen Risiken berücksichtigt. Die Wohnungsbaugenossenschaft NEUES BERLIN ist in der Lage, rechtzeitig auf Risiken zu reagieren und Geschäftsprozesse zur Risikovermeidung bzw. -minimierung anzupassen. Sie verfügt insgesamt über ein umfassendes Risikomanagementsystem, das so ausgerichtet ist, dass Unternehmensrisiken identifiziert, gemessen, dokumentiert und zeitnah Entscheidungen zur Risikobegrenzung und -vorsorge getroffen werden können.

Dazu bedient sich die Genossenschaft einer Reihe aufeinander abgestimmter Instrumente. Ihre bedarfsgerechte Erweiterung dient der Erfüllung operativer Aufgaben und der Unternehmenssteuerung. Aufbau- und ablauforganisatorische Regelungen stellen die Überwachung und Kontrolle der wesentlichen Abläufe und deren Anpassungen an veränderte allgemeine Bedingungen sicher. Neben der jährlichen und langfristigen Finanz- und Erfolgsplanung zeigt der Monatsbericht einen Soll-Ist-Vergleich der Monatszahlen mit den Planzahlen, eine Hochrechnung des Jahresergebnisses sowie eine Auswertung über wichtige Kennzahlen. Die Ergebnisse werden in einem Wortbericht analysiert und bewertet. Sie bilden die Basis für die laufende Information des Aufsichtsrates. Mithilfe von computergestützten Steuerungs- und Controllingsystemen werden die Mitarbeiter der einzelnen Abteilungen in die ertragsorientierte Objektsteuerung einbezogen. Sie planen langfristig und kontrollieren regelmäßig die Zahlen ihres Verantwortungsbereiches, bewerten Abweichungen, nehmen bei Bedarf die Hilfe anderer in Anspruch, steuern

und legen eigenverantwortlich Veränderungen fest. Der Vorstand wird durch den regelmäßigen Austausch mit den Abteilungsleitern in die Lage versetzt, rechtzeitig Einfluss auf die Prozesse zu nehmen und auf Risiken angemessen zu reagieren.

4.2 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die vorgelegte Bilanz und die Gewinn-und-Verlust-Rechnung zeigen, dass die Risikovorsorge sowie die Bewertung zukünftiger Chancen und Risiken den Anforderungen bisher in vollem Umfang gerecht wurden. Gegenwärtig sind in der Wohnungsbaugenossenschaft NEUES BERLIN keine Risiken erkennbar, die die wirtschaftliche Stabilität oder die eingeschlagene strategische Ausrichtung nachhaltig gefährden könnten.

Folgende Aspekte sind für die Genossenschaft in Zukunft weiterhin von besonderer Bedeutung:

Umfeld- und marktbezogene Risiken

- Berlin ist gegenwärtig und in den nächsten Jahren durch ein starkes Bevölkerungswachstum geprägt, was sich in der Verknappung von Wohnraum deutlich zeigt. Neben der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wird die Bereitstellung der benötigten Infrastruktur (Bildungseinrichtungen, Parkraumbewirtschaftung etc.) das Land und die Bezirke vor große Herausforderungen stellen. Die Genossenschaft wird sich neben der Errichtung von Wohnraum auch für die Entwicklung der Infrastruktur in und um die Wohnquartiere engagieren und selbst durch geeignete Maßnahmen und Produkte attraktive Angebote für die Mitglieder bereitstellen, beispielsweise im Bereich Mobilität.

- Angesichts des aktuell angespannten Wohnungsmarktes verzichtet NEUES BERLIN im Rahmen einer eigenen Mietkonzeption auf einen signifikanten Anteil des gesetzlichen Mieterhöhungspotenzials und trägt damit zu einem Ausgleich der Marktentwicklung bei. Die Genossenschaft positioniert sich über adäquate Preise als attraktive, alternative und erfolgreiche Rechtsform. NEUES BERLIN leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Sicherung bezahlbarer Mieten und übernimmt Verantwortung für eine sozial verträgliche Mietpreisgestaltung.

Politische und regulatorische Risiken

- Die Regulierung des Staates mit Gesetzen und Verordnungen kann zum Teil signifikante Auswirkungen auf die Ertüchtigung des Gebäudebestandes haben. Die Nachrüstung der Rauchwarnmelder oder der Rückbau der Müllabwurfanlagen haben gezeigt, dass die Anforderungen des Brandschutzes an Gebäudebauteile immer restriktiver und aufwendiger werden. Aus kaufmännischer Vorsicht berücksichtigt die Genossenschaft daher ausreichende Reserven in der Finanzplanung und nutzt größere Sanierungen, um den Bestand den geänderten Anforderungen, zum Beispiel im Brandschutz, anzupassen.

- Aus dem Wiederaufleben der Belegungsbindung zum 1. Mai 2012 für 1.181 Wohnungen und den damit verbundenen Restriktionen resultiert für die Wohnungsbaugenossenschaft ein Vermietungsrisiko. Es konnte allerdings bisher durch die Freistellung des Wohnungsbestandes von den Belegungsbindungen im Rahmen der Beteiligung am „Bündnis für Wohnen" in Berlin-Lichtenberg und dem Abschluss eines Kooperationsvertrages mit dem Bezirk Berlin-Lichtenberg vermieden werden. Der Kooperationsvertrag mit dem Bezirksamt wurde bis zum 31.12.2022 verlängert. Danach erlischt dann für 1.071 betroffene Wohnungen die Belegungsbindung. Für die verbleibenden 110 Wohnungen gilt die Belegungsbindung aufgrund der Bedingungen des öffentlich geförderten Darlehens mit der Investitionsbank Berlin voraussichtlich noch bis zum Jahr 2046, wobei eine vorzeitige Ablösung laufend geprüft wird.

Portfoliorisiken

- Der gesamte Wohnungsbestand der Genossenschaft befindet sich in einem Radius von 2,5 km um das Geschäftshaus und besteht zu 89 Prozent aus 5- bis 11-geschossigen Plattenbauten des Typs WBS 70. Dem damit verbundenen Klumpenrisiko begegnet die Genossenschaft, indem sie bei der Bestandsentwicklung eine größere Diversifizierung der Lage und des Gebäudetyps anstrebt.

- Gebäude mit ihren Bauteilen und der Haustechnik unterliegen einem technischen Verschleiß. Zur Präzisierung der erforderlichen Gegenmaßnahmen und deren Kosten ließ die Genossenschaft im Jahr 2017 eine technische Bestandsbegehung durch ein Sachverständigenbüro durchführen. Die Ergebnisse fließen in die Finanzplanung ein und beinhalten Maßnahmen, deren Umfang und zeitliche Umsetzung jährlich neu eingeschätzt werden. Es ist geplant, den Zustand der Objekte in einem angemessenen Zeitraum von 5 bis 7 Jahren erneut durch externe Sachverständige begutachten zu lassen.

- Aufgrund technologischer Entwicklungen sowie kurzer Trendzyklen in der Ausstattung kann die Attraktivität der Wohnungen und somit die Vermietbarkeit schnell sinken. Um den geänderten Ansprüchen sowie der strategischen

Ausrichtung auf ein langes Wohnen aller Mitglieder in der Genossenschaft gerecht zu werden, wurde das Angebot an barrierearmen Wohnungen in den vergangenen Jahren fortwährend ausgebaut. Insbesondere die bedarfsorientierte Umgestaltung der Wohnungen unter Beteiligung der Mieter wird auch in Zukunft fortgeführt, um einerseits den Erhalt und die Förderung selbstständigen WOHNENS IM ALTER im Bestand zu verbessern und andererseits den Bestand langfristig zu erhalten sowie gezielt zu ergänzen.

- Darüber hinaus besteht die Aufgabe, die Voraussetzungen für künftige Bestandserweiterungen beispielsweise im Rahmen von Neubauvorhaben zu schaffen. In diesem Zusammenhang wurde der gesamte Genossenschaftsbestand 2016 einer systematischen Potenzialanalyse unterzogen, um die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten zu untersuchen. Im Ergebnis konnten unterschiedliche Flächenpotenziale identifiziert werden.

Personalrisiken

Der demografische Wandel der Gesellschaft bringt auch einen immer stärker spürbaren Fachkräftemangel mit sich. Daher will sich die Genossenschaft auch als Arbeitgeber weiterentwickeln, die Mitarbeiterbindung stärken und neue Talente gewinnen.

- In der Nutzung und dem stetigen Ausbau der Kompetenzen aller Mitarbeiter liegt eine besondere Herausforderung. Methoden-, Fach- und Führungswissen sowie die persönlichen und sozialen Kompetenzen unterstützt NEUES BERLIN durch die berufsbegleitende Qualifizierung der Mitarbeiter. Die Ausbildung junger Menschen ist eine weitere Säule der Qualifizierung von Nachwuchskräften.

Chancen ergeben sich für die Genossenschaft vor allem aus:

- dem stetig steigenden Bevölkerungswachstum und der daraus resultierenden anhaltend hohen Nachfragesituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt, den vorhandenen Flächenpotenzialen im eigenen Bestand, die alternativ zur Akquisition und dem Ankauf von Bauflächen für zukünftige Bestandserweiterungen in Betracht gezogen werden können,

- Einnahmepotenzialen im Zusammenhang mit der Mietkonzeption, da NEUES BERLIN trotz des Verzichtes auf ein erhebliches Mieterhöhungspotenzial auf eine positive und kontinuierliche Entwicklung sowie eine wirtschaftlich stabile Lage verweisen kann,

- dem noch anhaltenden niedrigen Zinsniveau.

Die Sicherung der wirtschaftlichen Stabilität war in der Vergangenheit und wird in der Zukunft ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensstrategie sein. Darüber hinaus fühlt sich die Genossenschaft dafür verantwortlich, in den Quartieren Impulse für eine hohe und zukunftsgerichtete Lebensqualität zu setzen. Der kooperative Umgang untereinander sowie mit Mitgliedern und Partnern gehört zur Identität der Genossenschaft.

5. RISIKOBERICHTERSTATTUNG IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Die Darlehen der Wohnungsbaugenossenschaft NEUES BERLIN sind durch Grundschulden abgesichert. Dabei besitzt die Genossenschaft ausreichend Beleihungsreserven zur Absicherung etwaiger Fremdfinanzierungbedarfe.

Mittel- bis langfristig ist kein Risiko aus dem Bereich der Finanzierung und Besicherung erkennbar. Auf das latent bestehende Zinsänderungsrisiko reagiert die Genossenschaft mit konsequenten Bemühungen um Entschuldung und der fortwährenden Erschließung von Finanzierungsvorteilen.

Berlin, 15. Februar 2019

Andrea Köhn

Stefan Krause

Vorstand

Bilanz 2018

AKTIVA	Geschäftsjahr		2017
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		**225.619,56**	**160.134,42**
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	200.641.288,23		202.797.322,20
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	811.304,13		951.646,53
3. Bauten auf fremden Grundstücken	300.050,80		375.010,72
4. Technische Anlagen und Maschinen	38.150,57		40.428,17
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	777.949,56		819.778,79
		202.568.743,29	**204.984.186,41**
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		**2.600,00**	**2.600,00**
Summe Anlagevermögen		**202.796.962,85**	**205.146.920,83**
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	7.749.131,75		7.931.669,77
2. Andere Vorräte	79.555,65		79.629,73
		7.828.687,40	**8.011.299,50**
II. Forderungen und sonstige Vermögensstände			
1. Forderungen aus Vermietung	102.490,77		110.041,59
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	202,30		1.108,45
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	28.619,79		24.773,39
4. Sonstige Vermögensgegenstände	685.389,31		635.867,38
		816.702,17	**771.790,81**
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		**9.688.869,27**	**6.032.900,54**
Summe Umlaufvermögen		**18.334.258,84**	**14.815.990,85**
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		**111.063,58**	**60.345,05**
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		**0,00**	**8.776,90**
Bilanzsumme		**221.242.285,27**	**220.032.033,63**

PASSIVA	Geschäftsjahr €	€	2017 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	189.676,05		204.445,00
2. der verbleibenden Mitglieder	7.174.712,36		7.107.884,31
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.425,00		1.438,70
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 19.354,86 € (16.468,96 €)		**7.369.813,41**	**7.313.768,01**
II. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 DMBilG	73.783.397,95		73.783.397,95
2. Gesetzliche Rücklage	3.656.884,01		3.656.884,01
3. Andere Ergebnisrücklagen	38.788.756,21		35.669.300,26
		116.229.038,17	**113.109.582,22**
III. Bilanzverlust /Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	-6.001.376,99		3.134.394,16
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	0,00		-14.938,21
		-6.001.376,99	**3.119.455,95**
Eigenkapital insgesamt		**117.597.474,59**	**123.542.806,18**
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0,00		481.850,00
2. Sonstige Rückstellungen	393.147,18		378.484,24
		393.147,18	**860.334,24**
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	87.348.451,18		79.758.307,15
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.410.834,55		6.671.874,87
3. Erhaltene Anzahlungen	8.002.145,73		8.131.589,85
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	235.534,55		208.149,69
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.098.353,44		699.132,83
6. Sonstige Verbindlichkeiten	156.344,05		159.838,82
davon aus Steuern 59.302,59 € (53.375,00 €)		**103.251.663,50**	**95.628.893,21**
Bilanzsumme		**221.242.285,27**	**220.032.033,63**

Gewinn-und-Verlust-Rechnung 2018

Gewinn-und-Verlust-Rechnung 2018		Geschäftsjahr		2017
		€	€	€
	1. Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	30.933.715,35		29.539.891,39
	b) aus Betreuungstätigkeit	176.684,94		374.490,88
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	214.909,72	31.325.310,01	153.764,10
+	2. Erhöhung oder Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-182.538,02	1.083.731,68
+	3. Sonstige betriebliche Erträge		4.074.219,03	919.094,10
./.	4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		23.505.102,19	11.634.116,69
=	**Rohergebnis**		**11.711.888,83**	**20.436.855,46**
./.	5. Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	4.185.291,10		4.052.709,85
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung, davon für Altersversorgung 100.238,16 € (221.585,97 €)	1.172.246,10	5.357.537,20	1.011.287,32
./.	6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.558.689,57	6.070.652,38
./.	7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.767.390,41	1.807.225,48
+	8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		65,00	65,00
+	9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon gemäß § 277 Abs. 5 HGB 1.366,33 € (3.570,17 €)		6.531,01	30.788,15
./.	10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon gemäß § 277 Abs. 5 HGB 3.993,46 € (4.447,71 €)		3.064.436,39	3.181.608,58
./.	11. Steuern von Einkommen und Ertrag		-76.524,57	161.173,50
=	**Ergebnis nach Steuern**		**-4.953.044,16**	**4.183.051,50**
./.	12. Sonstige Steuern		1.048.332,83	1.048.657,34
=	**Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss**		**-6.001.376,99**	**3.134.394,16**
./.	13. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		0,00	14.938,21
=	**Bilanzverlust / Bilanzgewinn**		**-6.001.376,99**	**3.119.455,95**

Anhang zum Jahresabschluss 2018

Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft NEUES BERLIN eingetragene Genossenschaft hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg unter GnR 483 B.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und den ergänzenden Vorschriften der Satzung. Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn-und-Verlust-Rechnung und den Anhang.

Bei der Gliederung der Bilanz und der Gewinn-und-Verlust-Rechnung wurden die Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 17. Juli 2015 berücksichtigt. Die Wertansätze des Geschäftsjahres 2018 sind grundsätzlich mit den Angaben des Vorjahres vergleichbar.

Aus Differenzen zwischen den Ansätzen für die Handelsbilanz und denen für die Steuerbilanz resultieren aktive latente Differenzen in den Positionen:

- Grundstücke mit Wohnbauten
- Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten
- sonstige Rückstellungen sowie aus dem Verbrauch steuerlicher Verlustvorträge

Passive latente Differenzen bestehen in den Positionen:

- Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Saldiert ergeben sich aktive latente Steuern, die vorwiegend aus der Position Grundstücke mit Wohnbauten resultieren. Ein diesbezüglicher Ansatz erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht ausgeübt wird.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Anlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen, bilanziert worden.

Als Abschreibungsvorgabe für die immateriellen Vermögensgegenstände kommt eine Nutzungsdauer von drei und fünf Jahren zur Anwendung.

Für die Wohngebäude beträgt die Nutzungsdauer nach dem Einkommensteuergesetz (EStG) fünfzig Jahre. Ausgenommen von dieser Regelung ist das vor dem 1. Januar 1925 erbaute Wohnhaus in der Degnerstraße 39 A in der Wohnanlage Alt-Hohenschönhausen. Nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 b EStG wird eine Abschreibungsdauer von vierzig Jahren zugrunde gelegt. Die in der Position Grundstücke mit Wohnbauten ausgewiesenen Außenanlagen sowie Hof- und Wegbefestigungen werden über einen Zeitraum von 5 bis 20 Jahren abgeschrieben.

Das Verwaltungsgebäude der Genossenschaft wird auf Grundlage des § 7 Abs. 4 Nr. 1EStG mit jährlich vier Prozent abgeschrieben.

Die Bauten auf fremden Grundstücken sind Unterfluranlagen, die nach den steuerlichen Abschreibungstabellen über einen Zeitraum von 10 Jahren abgeschrieben werden.

Auch für die technischen Anlagen und Maschinen sowie für die Betriebs- und Geschäftsausstattung kommen die steuerlichen Abschreibungstabellen zur Anwendung. Die Festsetzung des Nutzungszeitraumes für die betreffenden Wirtschaftsgüter beträgt zwischen drei und zwanzig Jahren.

Die im Geschäftsjahr erworbenen abnutzbaren beweglichen Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung fähig sind und einen Nettoanschaffungswert bis 250 € haben, wurden gemäß § 6 Abs. 2 EStG als Betriebsausgaben abgesetzt.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 800 € netto werden im Zugangsjahr in voller Höhe aufwandswirksam in Abgang gebracht.

Zuschreibungen wurden gemäß § 253 Abs. 5 HGB vorgenommen, soweit die Gründe für eine in Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung nicht mehr bestehen. Eine Bewertung der Immobilien erfolgte im Rahmen eines Ertragswertverfahrens.

Die Bewertung der Immobilien wurde gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) nach dem Ertragswertverfahren vorgenommen.

Die Bewertung der ausgewiesenen Materialvorräte erfolgt auf der Grundlage des § 240 Abs. 4 HGB mit dem gewogenen Durchschnitt.

Der Ausweis der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt zum Nennwert. Einzelwertberichtigungen werden unter Anwendung des Niederstwertprinzips durchgeführt.

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

In den sonstigen Rückstellungen sind alle zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses erkennbaren Risiken unter dem Grundsatz einer vernünftigen kaufmännischen Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet worden. Die Abzinsung der Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr erfolgt mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben bzw. zehn Geschäftsjahre vor dem Bilanzstichtag gemäß § 253 Abs. 2 HGB. Kosten- und Preissteigerungen sind berücksichtigt.

Die vor Insolvenz zugunsten der Arbeitnehmer auf Fremdgeldkonten gesicherten Wertguthaben betragen 269,4 T€. Diese wurden gemäß § 246 Abs. 2 HGB mit den Rückstellungen für die Erfüllung der Wertguthabenvereinbarungen bzw. Altersteilzeitvereinbarungen verrechnet.

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Bilanz

Die Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände, des Sachanlagevermögens und der Finanzanlagen wird im Anlagenspiegel ausgewiesen.

Erhöhend wirken sich u.a. die Erweiterung des ERP-Systems sowie der Kauf eines Archivsystems aus. Weiterhin wirkt der Bau eines Spielplatzes erhöhend. Erhöhungen im Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung liegen in Wesentlichen an Zugängen für den Fuhrpark und Käufen für IT-Ausstattung und Mobiliar. Die planmäßig durchgeführten Abschreibungen in Höhe von 6.132,2 T€ mindern den Buchwert des Anlagevermögens der Genossenschaft.

Weiterhin wurden außerplanmäßige Abschreibungen (426,5 T€) für im Vorjahr aktivierte Kosten der Strangsanierung in der Wohnanlage Malchower Aue vorgenommen. Das ursprünglich aktivierte Vorhaben der Strangsanierung stellt jedoch Erhaltungsaufwand dar. In Anerkenntnis der nachhaltig geänderten Ertragssituation und der positiven Marktentwicklung wurden für vier Wirtschaftseinheiten in den Wohngebieten Am Rathaus sowie Alt-Hohenschönhausen eine Wertaufholung in Höhe von 3.823,8 T€ entsprechend § 253 Abs. 5 HGB vorgenommen.

Als Finanzanlage werden die gezeichneten 50 Geschäftsanteile an einer Genossenschaftsbank mit einem Gesamtwert von 2,6 T€ dargestellt.

Umlagefähige Betriebskosten, die zum Ende des Geschäftsjahres 2018 noch nicht abgerechnet wurden, wurden als unfertige Leistungen mit einem Betrag von 7.749,1 T€ in die Bilanz eingestellt (Vorjahr 7.931,7 T€).

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Rückzahlungsbeträge in Höhe von 26,0 T€, die aus Vereinbarungen mit den Mietern über Maßnahmen zu Einzelmodernisierungen resultieren, enthalten.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr im Wert von 0,3 T€ werden im Forderungsspiegel dargestellt.

Zu den liquiden Mitteln in Höhe von 9.688,9 T€ gehören Mietkautionen im Wert von 13,9 T€, die auf Treuhandkonten hinterlegt sind.

Weiterhin werden treuhänderisch 3.664,7 T€ für die verwalteten Wohnungseigentümergemeinschaften verwaltet.

Im Berichtsjahr ist ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 6.001.376,99 € zu verzeichnen.

Die Entwicklung der Ergebnisrücklagen stellt sich im Geschäftsjahr wie folgt dar:

Die Sonderrücklage mit 73.783,4 T€ bleibt gegenüber dem vorherigen Geschäftsjahr in unveränderter Höhe bestehen.

Die gesetzliche Rücklage bleibt gegenüber dem Vorjahr in unveränderter Höhe von 3.656,9 T€ bestehen. Aufgrund des Jahresfehlbetrages findet keine Zuführung statt. Durch den Beschluss der Vertreterversammlung wurde der Bilanz-

gewinn des Jahres 2017 in Höhe von 3.119.455,95 € den anderen Ergebnisrücklagen zugeführt.

Die Rückstellungen belaufen sich auf 393,2 T€ und gliedern sich wie folgt:

Kosten der Hausbewirtschaftung	28,0 T€
Jubiläumsrückstellungen	83,7 T€
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	62,8 T€
Modernisierungsmaßnahmen auf Mieterwunsch	35,8 T€
Instandhaltungsleistungen	11,0 T€
Sonstige Rückstellungen	171,9 T€

Ein Bestandteil der Jubiläumsrückstellung ist die Rückstellung für Zahlungen an langjährige Mitarbeiter mit 72,4 T€ wegen Inanspruchnahme der Leistungen der gesetzlichen Rentenversicherung bei Ausscheiden aus der Genossenschaft.

Für die zukünftigen Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen wird eine Preissteigerung von ein Prozent jährlich angenommen.

Die Werte der Rückstellungen mit einer Laufzeit länger als ein Jahr wurden unter Berücksichtigung der jeweiligen Werte beeinflussenden Größen dynamisiert und unter Anwendung der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Zinssätze über ihre Laufzeit abgezinst.

Für die langfristig im Unternehmen gebundenen Darlehensverbindlichkeiten erfolgten planmäßige Tilgungsleistungen in Höhe von 6.430,2 T€ sowie außerplanmäßige Tilgungsleistungen über 246,0 T€. Durch eine Darlehensneuaufnahme in Höhe von 14.000 T€ steigerten sich die Darlehensverbindlichkeiten auf 93.759,3 T€. In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist ein passiviertes Aufwendungsdarlehen nach § 88 II. WoBauG in Höhe von 320,4 T€ enthalten.

In den sonstigen Vermögensgegenständen und sonstigen Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Laufzeit und Besicherung der Verbindlichkeiten wurden im Verbindlichkeitsspiegel dargestellt.

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Der Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 1.393,8 T€ beruht im Wesentlichen mit 1.194,1 T€ auf einem höheren Abrechnungsergebnis für Betriebskosten. Die Nettokaltmieten für Wohnungen sind insgesamt um 306,0 T€ gestiegen. Die Erlösschmälerungen stiegen insgesamt um 115,1 T€ auf 292,0 T€. Dies liegt ursächlich an freiwillig gewährten Mietminderungen (148,2 T€) im Rahmen der Strangsanierung der Wohnanlage Malchower Aue.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 3.823,8 T€ als Zuschreibung zu vier Wirtschaftseinheiten in den Wohnlagen Am Rathaus und Alt-Hohenschönhausen enthalten.

Weiterhin sind Versicherungsentschädigungen in Höhe von 47,1 T€ und Erträge in Höhe von 67,6 T€, die früheren Jahren zuzuordnen sind, sowie Eintrittsgelder über 30,1 T€ enthalten. Die im Vorjahr gebildeten und nicht in Anspruch genommenen Rückstellungen wurden mit einem Betrag von 25,8 T€ ertragswirksam aufgelöst.

Die Gliederung der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen der Hausbewirtschaftung stellt sich wie folgt dar:

Betriebskosten	6.491,7 T€	(6.403,9 T€)
Instandhaltungskosten	16.957,7 T€	(5.185,3 T€)
Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	55,7 T€	(44,9 T€)

Arbeitnehmer

Neben zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern waren im Jahresdurchschnitt 2018 folgende Arbeitnehmer beschäftigt:

Angestellte	57
Hauswarte	17
Regiehandwerker	6
Auszubildende	1

Davon sind sechs Arbeitnehmer in einem Teilzeit-Arbeitsverhältnis beschäftigt. Zusätzlich waren zum Jahresende drei geringfügig Beschäftigte tätig.

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	Mitglieder	Anteile
per 1. Januar 2018	6.620	46.288
Zugang 2018	334	2.189
Abgang 2018	232	1.810
per 31. Dezember 2018	**6.722**	**46.667**

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich von 7.107,9 T€ im Vorjahr um 66,8 T€ auf 7.174,7 T€ zum Ende des Geschäftsjahres. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur auf Einzahlungen der übernommenen Geschäftsanteile. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben, haben sich nach dem Bilanzstichtag nicht ereignet.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V., Lentzeallee 107, 14195 Berlin

Mitglieder des Vorstandes

Frau Andrea Köhn, Herr Stefan Krause

Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Tobias Pfeifer

Rechtsanwalt, Vorsitzender des Aufsichtsrates, Grundsatzausschuss

Frau Christiane Borbe

Teamleiterin Marketing/Verkauf, Stellvertreterin des Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Ausschuss Bauen/Finanzen

Frau Dagmar Fischer

Geschäftsführungsassistentin, Mitglied des Aufsichtsrates, Sprecherin des Grundsatzausschusses

Herr Wolfgang Heise

Diplom-Ingenieur, Mitglied des Aufsichtsrates, Grundsatzausschuss

Herr Peter Krüger

Diplom-Lehrer, Kriminalhauptkommissar a. D., Mitglied des Aufsichtsrates, Grundsatzausschuss. Am 30.05.2018 aus Altersgründen aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

Herr Jürgen Laurich

Bankkaufmann, Diplom-Ökonom, Mitglied des Aufsichtsrates, Ausschuss Bauen/Finanzen

Herr Ralf Schmidt

Servicemitarbeiter im Bereich Post- und Kurierwesen, Facility-Dienstleistungen, Arbeitsschutz, Mitglied des Aufsichtsrates, Ausschuss Bauen/Finanzen seit 30.05.2018

Herr Steffen Schwarz

Freier Journalist/Geschäftsführer DRF-Berlin GmbH, Mitglied des Aufsichtsrates, Grundsatzausschuss

Frau Cornelia Teitge

Teamleiterin Finanzen, Mitglied des Aufsichtsrates, Sprecherin des Ausschusses Bauen/Finanzen

Herr Jan Thomas

Maschinen- und Anlagenmonteur, kfm. Angestellter im Vertrieb, Mitglied des Aufsichtsrates, Grundsatzausschuss seit 30.05.2018

Herr Torsten Woitera

Verkaufsberater, Mitglied des Aufsichtsrates, Ausschuss Bauen/Finanzen

Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestanden am Bilanzstichtag nicht.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2017 schloss mit einem Jahresüberschuss von 3.134.394,16 € ab, satzungsgemäß wurden 14.938,21 € der gesetzlichen Rücklage zugeführt.

Der Vorstand schlägt vor, den Verlust in Höhe von 6.001.376,99 € aus der Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG zu decken.

Berlin, 15. Februar 2019

Andrea Köhn

Stefan Krause

Vorstand

Forderungsspiegel und Verbindlichkeitsspiegel

Art der Forderungen	2018 Gesamt €	2017	Davon unter 1 Jahr €		Restlaufzeit über 1 Jahr €	
Forderungen aus Vermietung	102.490,77	110.041,59	102.490,77	110.041,59	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	202,30	1.108,45	202,30	1.108,45	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	28.619,79	24.773,39	28.619,79	24.773,39	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	685.389,31	635.867,38	685.049,82	633.273,89	339,49	2.593,49
Forderungen gesamt	**816.702,17**	**771.790,81**	**816.362,68**	**769.197,32**	**339,49**	**2.593,49**

Art der Verbindlichkeiten	Gesamt €	Davon unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1–5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	Gesichert €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	87.348.451,18 (79.758.307,15)	15.568.065,30 (6.713.087,22)	29.920.505,61 (16.073.023,45)	41.859.880,27 (56.972.196,48)	87.348.451,18 (79.758.307,15)	[1] [2]
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.410.834,55 (6.671.874,87)	271.150,66 (261.040,29)	1.193.768,68 (1.149.255,58)	4.945.915,21 (5.261.579,00)	6.410.834,55 (6.671.874,87)	[1]
Erhaltene Anzahlungen	8.002.145,73 (8.131.589,85)	8.002.145,73 (8.131.589,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	235.534,55 (208.149,69)	235.534,55 (208.149,69)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.098.353,44 (699.132,83)	1.098.353,44 (699.132,83)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	156.344,05 (159.838,82)	156.344,05 (159.838,82)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gesamt	**103.251.663,50**	**25.331.593,73**	**31.114.274,29**	**46.805.795,48**	**93.759.285,73**	
	(95.628.893,21)	(16.172.838,70)	(17.222.279,03)	(62.233.775,48)	(86.430.182,02)	

[1] 93.759 T€ gesichert durch Grundpfandrechte
[2] Vorjahresangaben in Klammern

Anlagenspiegel 2018

Anlagevermögen	**Bruttowerte** Anschaffungs-/ Herstellungskosten per 01.01.2018 €	Zuschreibung per 01.01.2018 €	Zugänge €	Abgänge €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten per 31.12.2018 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	**465.058,73**	**0,00**	**135.465,12**	**0,00**	**600.523,85**
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	358.734.489,77	0,00	26.594,12	0,00	358.761.083,89
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.620.378,21	0,00	0,00	0,00	3.620.378,21
3. Bauten auf fremden Grundstücken	749.599,81	0,00	0,00	0,00	749.599,81
4. Technische Anlagen und Maschinen	53.067,79	0,00	0,00	0,00	53.067,79
5. Betriebs- & Geschäftsausstattung	2.437.248,86	0,00	222.913,44	176.276,90	2.483.885,40
	365.594.784,44	**0,00**	**249.507,56**	**176.276,90**	**365.668.015,10**
III. Finanzanlagen	**2.600,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2.600,00**
Anlagevermögen gesamt	**366.062.443,17**	**0,00**	**384.972,68**	**176.276,90**	**366.271.138,95**

Abschreibungen kumulierte Abschreibungen per 01.01.2018 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Zuschreibungen €	auf Abgang entfallende Abschreibungen €	kumulierte Abschreibungen per 31.12.2018 €	**Buchwerte** Buchwert per 31.12.2018 €	Buchwert per 31.12.2017 €
304.924,31	**69.979,98**	**0,00**	**0,00**	**374.904,29**	**225.619,56**	**160.134,42**
155.937.167,57	6.006.387,00	3.823.758,91	0,00	158.119.795,66	200.641.288,23	202.797.322,20
2.668.731,68	140.342,40	0,00	0,00	2.809.074,08	811.304,13	951.646,53
374.589,09	74.959,92	0,00	0,00	449.549,01	300.050,80	375.010,72
12.639,62	2.277,60	0,00	0,00	14.917,22	38.150,57	40.428,17
1.617.470,07	264.742,67	0,00	176.276,90	1.705.935,84	777.949,56	819.778,79
160.610.598,03	**6.488.709,59**	**3.823.758,91**	**176.276,90**	**163.099.271,81**	**202.568.743,29**	**204.984.186,41**
0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2.600,00**	**2.600,00**
160.915.522,34	**6.558.689,57**	**3.823.758,91**	**176.276,90**	**163.474.176,10**	**202.796.962,85**	**205.146.920,83**

Weitere Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn-und-Verlust-Rechnung 2018

BILANZ

AKTIVA

A. ANLAGEVERMÖGEN

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

225.619,56 € (160.134,42 €)

Es werden hier ausschließlich die Buchwerte für die Nutzungsrechte an den EDV-Anwenderprogrammen ausgewiesen, deren Abschreibungszeitraum drei oder fünf Jahre beträgt.

Die Zugänge in Höhe von 135,5 T€ umfassen schwerpunktmäßig Erweiterungen für das ERP-System WODIS-Sigma, das Archiv-System Archiv Kompakt und das Abrechnungsprogramm für Betriebskosten. Jährlich planmäßig vorzunehmende Abschreibungen in Höhe von 69,9 T€ mindern diese Position.

II. Sachanlagen

1. Grundstücke mit Wohnbauten

200.641.288,23 € (202.797.322,20 €)

Die Zugänge in Höhe von 26,6 T€ resultieren aus dem Bau eines Spielplatzes.

Die jährlich planmäßig vorzunehmenden Abschreibungen in Höhe von 5.579,9 T€ mindern die Position und betreffen Wohngebäude und Außenanlagen. Weiterhin wurde ein außerplanmäßiger Abgang der in 2017 aktivierten Aufwendungen über 426,5 T€ für die Strangsanierung der Wohnanlage Malchower Aue gebucht, da diese Erhaltungsaufwand darstellen.

Für vier Wohnanlagen in Alt-Hohenschönhausen und Am Rathaus erfolgte aufgrund der nachhaltig veränderten Ertragssituation und der positiven Marktentwicklung eine Zuschreibung von 3.823,8 T€ entsprechend § 253 Abs. 5 Handelsgesetzbuch (HGB). Diesen gingen vorgenommene außerordentliche Abschreibungen (Wertberichtigungen) in den Vorjahren voraus.

2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

811.304,13 € (951.646,53 €)

Der Buchwert des Verwaltungsgebäudes der Genossenschaft in der Suermondtstraße 26 A wird gemindert um die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 140,3 T€.

3. Bauten auf fremden Grundstücken

300.050,80 € (375.010,72 €)

Die planmäßig vorzunehmende Abschreibung in Höhe von 75,0 T€ mindert die Position für die zehn Unterfluranlagen auf fremden Grundstücken.

4. Technische Anlagen und Maschinen

38.150,57 € (40.428,17 €)

Ausgewiesen wird die um die jährlich planmäßig vorzunehmende Abschreibung (2,3 T€) in ihrem Buchwert geminderte Fotovoltaikanlage des Neubaus in der Degnerstraße 36.

5. Betriebs- und Geschäftsausstattung

777.949,56 € (819.778,79 €)

Investiert wurden insgesamt 222,9 T€ in die Betriebs- und Geschäftsausstattung und in die EDV- und Nachrichtentechnik. 91,6 T€ davon wurden in den Fuhrpark investiert. Es erfolgten planmäßig vorzunehmende Abschreibungen in Höhe von 264,7 T€. Die Abgänge über 176,3 T€ resultieren hauptsächlich aus dem Verkauf von Fahrzeugen und der Aussonderung von nicht mehr funktionsfähiger bzw. zeitgemäßer Betriebs- und Geschäftsausstattung.

III. Finanzanlagen

2.600,00 € (2.600,00 €)

Hier wird die seit dem Jahr 2005 bestehende Mitgliedschaft in einer Genossenschaftsbank ausgewiesen. Gezeichnet wurden 50 Geschäftsanteile mit einem Nennwert von 52 €/Stück.

B. UMLAUFVERMÖGEN

I. Andere Vorräte

1. Unfertige Leistungen
7.749.131,75 € (7.931.669,77 €)

Umlagefähige Betriebskosten, die zum Ende des Geschäftsjahres 2018 noch nicht abgerechnet wurden, sind hier als unfertige Leistungen erfasst.

Dazu gehören für das Jahr 2018 die übrigen Betriebskosten mit einem Betrag in Höhe von 5.557,7 T€ und die Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von 2.133,4 T€.

Erfasst sind auch die Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von 58 T€ für den Zeitraum 1. Oktober 2017 bis 31. Dezember 2017 für Gebäude der Wohnanlagen Mühlengrund, die in 2018 auf funkbasierte Messtechnik umgerüstet wurden.

Aus den Endabrechnungen 2018 für Heiz- und Warmwasserkosten werden aufgrund der geringen Heizgradtage hohe Guthaben erwartet. Die Rechnungslegung erfolgte nach Rechnungsschluss und konnte zur Einstellung nicht berücksichtigt werden.

2. Andere Vorräte
79.555,65 € (79.629,73 €)

Hier sind die Materialvorräte für Instandhaltungsleistungen der eigenen Handwerker der Genossenschaft erfasst.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung
102.490,77 € (110.041,59 €)

Aus den bestehenden Nutzungs- und Mietverhältnissen sind Forderungen in Höhe von 67,8 T€ entstanden, davon bezieht sich ein Anteil von 82 Prozent auf kurzfristige Zahlungsrückstände unter zwei Monatsmieten und auf Betriebskostennachzahlungen.

Insgesamt sind Forderungen in Höhe von 9,1 T€ rechtsanhängig.

Die kurzfristigen Zahlungsrückstände liegen bei 51,5 T€ und sind gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Die längerfristigen, rechtsanhängigen Forderungen sowie die aus Betriebskostenabrechnungen sind gesunken.

Ohne Betrachtung der Forderungen, die sich ausschließlich auf Betriebskosten beziehen, ist die Anzahl der Verträge von Schuldnern 2018 um 31 auf 179 angestiegen. Der durchschnittliche Forderungsbetrag je Schuldner ist jedoch gesunken.

2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit
202,30 € (1.108,45 €)

Die Genossenschaft erbrachte Lieferungen und Leistungen im Rahmen ihrer Verwaltertätigkeit.

3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen
28.619,79 € (24.773,39 €)

Es werden Dienstleistungen der Genossenschaft gegenüber Dritten ausgewiesen.

4. Sonstige Vermögensgegenstände
685.389,31 € (635.867,38 €)

In dieser Position enthalten sind 577,9 T€ Forderungen aus Steuerrückerstattungen. Diese betreffen Vorauszahlungen auf Steuern von Einkommen und Ertrag des Geschäftsjahres 2018.

Enthalten sind auch Rückzahlungsbeträge in Höhe von 26,8 T€, die aus Vereinbarungen mit den Mietern über Maßnahmen zu Einzelmodernisierungen resultieren. Diese werden in Form von Raten- oder Einmalzahlungen beglichen. Weiterhin sind Forderungen gegenüber Versorgern (Gutschriften) ausgewiesen.

Gleichfalls werden Forderungen an Dienstleister und Arbeitgeberdarlehen ausgewiesen.

III. Flüssige Mittel

1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten
9.688.869,27 € (6.032.900,54 €)

Die Guthaben bei Kreditinstituten befanden sich zum Geschäftsjahresende auf den laufenden Geschäftskonten. Durch die Genossenschaft gesicherte Treuhandkonten für Mietkautionen sind mit 13,9 T€ enthalten. Denen stehen in gleicher Höhe Verbindlichkeiten gegenüber.

C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten
111.063,58 € (60.345,05 €)

Der eingestellte Betrag bezieht sich auf Rechnungsbeträge, die entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen im Jahr 2018 gezahlt wurden, aber Lieferungen und Leistungen der nächsten Jahre darstellen.

D. UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG

0,00 € (8.776,90 €)

Der Betrag, welcher aus einer Altersversorgungsverpflichtung 2017 eingestellt wurde, wurde im Geschäftsjahr im Rahmen der Bildung von Rückstellungen für Altersteilzeit aufgelöst.

PASSIVA

A. EIGENKAPITAL

I. Geschäftsguthaben
7.369.813,41 € (7.313.768,01 €)

Mit dem Ablauf des Geschäftsjahres wurde die Beendigung von 232 Mitgliedschaften wirksam. Das Geschäftsguthaben aus den gekündigten Mitgliedschaften und der Kündigung einzelner Geschäftsanteile beträgt insgesamt 195,1 T€ und ist im Vergleich zum Vorjahr um 10,8 T€ geringer. Gleichzeitig sind 334 Zugänge der Mitgliedschaft zu verzeichnen.

II. Ergebnisrücklagen

1. Sonderrücklage nach § 27 DMBilG
73.783.397,95 € (73.783.397,95 €)

Die Sonderrücklage bleibt in unveränderter Höhe bestehen.

2. Gesetzliche Rücklage
3.656.884,01 € (3.656.884,01 €)

Satzungsgemäß sind mindestens 10 Prozent des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage einzustellen, bis die gesetzliche Rücklage 100 Prozent des Gesamtbetrages der in der Jahresbilanz ausgewiesenen Geschäftsguthaben erreicht hat. Aufgrund des negativen Jahresergebnisses im Jahr 2018 wird kein zusätzlicher Betrag in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

3. Andere Ergebnisrücklagen
38.788.756,21 € (35.669.300,26 €)

Diese Position wurde aufgrund der erzielten Jahresüberschüsse gemäß § 39 Abs. 3 der Satzung in der Fassung vom 19. März 2008 im Jahr 2008 erstmalig gebildet.

Auf der ordentlichen Vertreterversammlung im Mai 2018 haben die Vertreter beschlossen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2018 in Höhe von 3.119.455,95 € den Ergebnisrücklagen zuzuführen.

III. Bilanzverlust / Bilanzgewinn
-6.001.376,99 € (3.119.455,95 €)

Es wird ein Jahresfehlbetrag in Höhe von - 6.001,4 T€ im Geschäftsjahr ausgewiesen. Es wird der Vertreterversammlung vorgeschlagen, die Verlustdeckung in vollem Umfang aus der Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG zu entnehmen

B. RÜCKSTELLUNGEN

1. Steuerrückstellungen
0,00 € (481.850,00 €)

Die im Vorjahr gebildete Steuerrückstellung auf Steuern von Einkommen und Ertrag wurde im Berichtsjahr vollständig verbraucht.

Aufgrund des erzielten Jahresfehlbetrages wird im Berichtsjahr mit keiner Körperschafts- oder Gewerbesteuerbelastung gerechnet.

2. Sonstige Rückstellungen
393.147,18 € (378.484,24 €)

Die sonstigen Rückstellungen gliedern sich wie folgt auf:

Kosten der Hausbewirtschaftung	28,0 T€	(115,0 T€)
Sonstige Rückstellungen	171,9 T€	(142,9 T€)
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	62,8 T€	(59,3 T€)
Modernisierungsmaßnahmen auf Mieterwunsch	35,8 T€	(36,2 T€)
Instandhaltungsleistungen	11,0 T€	(25,1 T€)
Jubiläumsrücklage	83,7 T€	(68,5 T€)

C. VERBINDLICHKEITEN

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
87.348.451,18 € (79.758.307,15 €)

Die langfristigen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten minderten sich durch planmäßige Tilgungen in Höhe von 6.169,2 T€ und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 246,0 T€.

Gleichfalls wurde im Berichtszeitraum ein Darlehen zur Finanzierung des Bauvorhabens der Strangsanierung Malchower Aue über 14.000,00 T€ aufgenommen.

Für vier Darlehen wurde eine stichtagsbezogene Zinsabgrenzung vorgenommen, die gleichfalls eine Verbindlichkeit gegenüber dem Darlehensgeber darstellt.

Ein passiviertes Aufwendungsdarlehen nach § 88 II. WoBauG ist in Höhe von 320,4 T€ in dieser Position enthalten.

2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
6.410.834,55 € (6.671.874,87 €)

Die hier ausgewiesenen Darlehensverbindlichkeiten bestehen gegenüber zwei Versicherungsunternehmen und minderten sich im Jahr 2018 durch planmäßige Tilgungsleistungen in Höhe von 261,0 T€.

3. Erhaltene Anzahlungen
8.002.145,73 € (8.131.589,85 €)

Hier werden die Vorauszahlungen zum Kalenderjahr auf übrige Betriebskosten mit 5.739,6 T€ und auf Heiz- und Warmwasserkosten mit 2.262,6 T€ erfasst.

Vorauszahlungen für Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von 87 T€ betreffen den Zeitraum 1. Oktober 2017 bis 31. Dezember 2017 für die letzten Gebäude der Wohnanlage Mühlengrund die im Jahr 2018 mit funkgesteuerten Messgeräten ausgerüstet worden sind. Im Vorjahr betrafen Vorauszahlungen in Höhe von 267 T€ den Zeitraum 2016.

Die Veränderung zum Vorjahr resultiert aus der Angleichung des Abrechnungszeitraumes für Heiz- und Warmwasserkosten an das Geschäftsjahr. Die nicht aufgelösten Vorauszahlungen für Vorjahresperioden haben sich um 179 T€ verringert.

4. Verbindlichkeiten aus Vermietung
235.534,55 € (208.149,69 €)

Enthalten sind 139,2 T€ für von den Mietern im Voraus gezahlte Mieten, 48,1 T€ sonstige Mietverbindlichkeiten, 34,4 T€, die aus der Abrechnung von Betriebskosten resultieren und die Hinterlegung für Mietkautionen mit einem Betrag von 13,9 T€.

5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
1.098.353,44 € (699.132,83 €)

Die Gliederung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen stellt sich wie folgt dar:

Garantieeinbehalte aus Bauverträgen	400,4 T€	(148,0 T€)
Sonstige Leistungen	698,0 T€	(551,1 T€)

6. Sonstige Verbindlichkeiten
156.344,05 € (159.838,82 €)

Als Verbindlichkeit gegenüber dem Finanzamt werden fällige Lohnsteuerzahlungen aus dem Geschäftsjahr 2018 in Höhe von 59,3 T€ ausgewiesen. Des Weiteren sind mit einem Betrag von 97,0 T€ Vorauszahlungen auf zu zeichnende Geschäftsanteile sowie Verbindlichkeiten, die aus der Mitgliedschaft in der Genossenschaft entstanden sind, Bestandteil dieser Position.

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

1. Umsatzerlöse

a) aus der Hausbewirtschaftung
30.933.715,35 € (29.539.891,39 €)

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt auf:

Vermietung von Wohnungen	22.454,2 T€	(22.141,9 T€)
Vermietung von Gewerberäumen und Sondereinrichtungen	133,3 T€	(115,7 T€)
Vermietung von Garagen und Stellplätzen	427,9 T€	(408,5 T€)
Abrechnungsergebnis der Betriebskosten	7.918,2 T€	(6.724,0 T€)

In der Nettokaltmiete wurden Mindereinnahmen durch die Nichtvermietung von Wohnraum, Garagen und Stellplätzen, Mietverzichte bei der Neuvermietung und aufgrund der mit der Unterzeichnung der Vertragsänderung der Schönheitsreparaturklausel verbundenen Rückzahlung der letzten Nettokaltmiete bei erfolgreicher Abnahme der Wohnung und Mietminderungen mit einem Betrag von insgesamt 292,0 T€ (Vorjahr 176,9 T€) berücksichtigt.

Die Nettokaltmieten (Sollmieten) im Geschäftsjahr 2018 sind im Vergleich zum Vorjahr um 306,0 T€ gestiegen. Die Steigerung ergab sich durch die Mieterhöhung nach § 558 BGB (165,1 T€), durch freiwillige vertragliche Vereinbarungen (44,5 T€), Neuvermietungszuschläge (47,5 T€) sowie Vollauswirkungen aus dem Vorjahr (48,9 T€).

Insgesamt sind die Erlösschmälerungen von 176,9 T€ um 115,1 T€ auf 292,0 T€ gestiegen. Ursächlich für den Anstieg sind die freiwillig gewährten Mietminderungen im Rahmen der Strangsanierung im Wohngebiet Malchower Aue in Höhe von 148,2 T€.

Das Abrechnungsergebnis der Betriebskosten beinhaltet die gegenüber den Mietern in 2018 abgerechneten Heiz- und Warmwasserkosten sowie die übrigen Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2017.

Zusätzlich wurden in 2018 auch Heiz- und Warmwasserkosten für Liegenschaften, die 2016 umgerüstet wurden, vom 1. Mai 2016 bis 31. Dezember 2016 abgerechnet.

b) aus Betreuungstätigkeit
176.684,94 € (374.490,88 €)

Für die Verwaltung von Eigentumswohnungen wurden Einnahmen in Höhe von 159,7 T€ und für die Betreuung und Verwaltung von vermieteten Eigentumswohnungen, im Rahmen der Sondereigentumsverwaltung, Einnahmen in Höhe von 17,0 T€ erzielt.

c) aus anderen Lieferungen und Leistungen
214.909,72 € (153.764,10 €)

In diesen Umsatzerlösen sind 63,8 T€ erbrachte eigene Hauswartleistungen für die Wohnungseigentümergemeinschaft Rohrpfuhl enthalten. Außerdem werden hier Weiterberechnungen von Leistungen der Handwerker der Genossenschaft sowie Leistungen, die durch Dritte erbracht wurden (51,3 T€), ausgewiesen.

Die Erträge aus Weiterberechnungen von Einzelmodernisierungen in den Wohnungen betragen 91,6 T€. Die sonstigen Umsatzerlöse liegen bei 8,2 T€.

2. Erhöhung/Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen
-182.538,02 € (1.083.731,68 €)

Die Differenz zum Vorjahr ergibt sich aus den in 2018 abgerechneten Heiz- und Warmwasserkosten vom 1. Mai 2016 bis 31. Dezember 2016 für Liegenschaften die 2016 umgerüstet wurden. Diese haben den Bestand in 2017erhöht (in den Vorjahren wurden alle Heiz- und Warmwasserkosten im Jahr der Entstehung abgerechnet).

3. Sonstige betriebliche Erträge
4.074.219,03 € (919.094,10 €)

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 3.823,8 T€ Zuschreibungen von ehemals außerordentlich abgeschriebenen Objekten zu vier Wirtschaftseinheiten in den Wohnlagen Am Rathaus und Alt-Hohenschönhausen enthalten.

Weiterhin sind Versicherungsentschädigungen in Höhe von 47,1 T€ und Erträge in Höhe von 67,6 T€, die früheren Jahren zuzuordnen sind, sowie Eintrittsgelder im Zusammenhang mit dem Erwerb der Mitgliedschaft über 30,1 T€ enthalten.

Die im Vorjahr gebildeten und nicht in Anspruch genommenen Rückstellungen wurden mit einem Betrag von 25,8 T€ ertragswirksam aufgelöst.

4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung
23.505.102,19 € (11.634.116,69 €)

Folgende Lieferungen und Leistungen der Hausbewirtschaftung sind darin enthalten:

Betriebskosten	6.491,7 T€	(6.403,9 T€)
Instandhaltungskosten	16.957,7 T€	(5.185,3 T€)
Andere Aufwendungen	55,7 T€	(44,9 T€)

Die Gesamtaufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 11.871,0 T€ gestiegen.

Bei den Betriebskosten sind die Guthaben aus den Endabrechnungen für Heizung und Warmwasser 2019 gebucht worden, somit sind höhere Kosten durch die Abschlagszahlungen in 2018 verbucht.

Die übrigen Betriebskosten haben sich insbesondere aufgrund von Nachberechnungen der Müllabfuhr zum Öko-Tarif um ca. 24 T€ und den kostenintensiveren TÜV-Hauptprüfungen um circa 10 T€ erhöht. Die Betriebskosten ohne Umlage haben sich um ca. 60 T€ erhöht, hier wurden in den Vorjahren Instandsetzungskonten belastet.

Eine Senkung erfolgte zum Vorjahr um ca. 99 T€ aufgrund der in 2017 durchgeführten Strangreinigung und der Reinigung der Loggiaabflüsse (3-Jahres-Turnus). Durch Tarifänderungen (Neuverträge) sind im Jahr 2018 die Abschläge für Strom um ca. 30 T€ geringer als im Vorjahr. Hinzu kommt, dass überwiegend Guthaben entstanden sind, welche im Jahr 2019 gebucht wurden.

Die Instandhaltungskosten setzen sich aus den Einzelpositionen der allgemeinen Instandhaltung, Instandsetzung sowie aus den wohnwerterhöhenden und vermietungsfördernden Maßnahmen zusammen.

Planmäßig stiegen die Aufwendungen für die laufende Instandhaltung und die Instandsetzung. Insgesamt wurden 2018 16.957,7 T€ in die Bestände von NEUES BERLIN investiert (zzgl. der Arbeitsleistungen, welche durch eigene Handwerker erbracht wurden. Diese werden in den Personalkosten dargestellt). Die Steigerung von 11.772,4 T€ gegenüber dem Vorjahr resultiert überwiegend aus der Strangsanierung der Wohnanlage Malchower Aue. Im Rahmen der Bautätigkeiten wurde gleichfalls die Dachsanierung in der Malchower Aue vorgenommen.

Es erfolgten weitere Sanierungen von Flachdächern im Storchennest und im Mühlengrund sowie Fassadensanierungen Am Rathaus und Balkonsanierungen in Alt-Hohenschönhausen. Weiterhin fanden bereits Planungsleistungen für die Strangsanierung in der Wohnanlage Vierfarbkarree im Jahr 2019 statt.

Wohnwerterhöhende und vermietungsfördernde Maßnahmen wurden von der Genossenschaft mit einem Wertumfang in Höhe von 3.162,2 T€ veranlasst

Unter den anderen Aufwendungen sind Kosten für die Vermietung, für Miet- und Räumungsklagen sowie Pachtzahlungen für eine angemietete Parkfläche dargestellt.

5. Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter
4.185.291,10 € (4.052.709,85 €)

Berücksichtigt ist die tarifliche Anpassung um 2,2 Prozent zum 1. Juli 2018.

b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung
1.172.246,10 € (1.011.287,32 €)

Hier werden die durch den Arbeitgeber zu zahlenden gesetzlichen Sozialabgaben sowie die Aufwendungen für die betriebliche Altersversorgung in Höhe von 100,2 T€ dargestellt.

Die Summe der Wertguthaben der Mitarbeiter, die sich aus Altersversorgungsverpflichtungen ergeben, hat sich erhöht.

6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen
6.558.689,57 € (6.070.652,38 €)

Mit einem Betrag von 5.800,8 T€ mindern die planmäßig durchzuführenden Abschreibungen den Buchwert der Wohngebäude und der dazu gehörenden Außenanlagen der Genossenschaft sowie des in der Suermondtstraße 26 A gelegenen Bürogebäudes.

Weiterhin wurden außerplanmäßige Abschreibungen über 426,5 T€ auf im Vorjahr aktivierte Planungskosten für das Bauvorhaben Strangsanierung Malchower Aue vorgenommen, da die Baukosten des im Geschäftsjahr 2018 durchgeführten Bauvorhabens nicht aktivierungsfähige Erhaltungsaufwendungen darstellen.

Planmäßige Abschreibungen über 331,4 T€ mindern die Buchwerte von Betriebs- und Geschäftsausstattung, technischen Anlagen und Maschinen sowie immateriellen Vermögensgegenständen.

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

1.767.390,41 € (1.807.225,48 €)

In dieser Position sind sächliche Verwaltungskosten für die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft einschließlich der Aufwendungen, die mit der genossenschaftsspezifischen Unternehmensform verbunden sind, mit einem Kostenanteil von 1.566,0 T€ enthalten.

Nicht einbringbare Forderungen wurden in Höhe von 39,6 T€ (Vorjahr 22,9 T€) abgeschrieben.

Enthalten sind ferner Aufwendungen für Maschinen und Fahrzeuge der Hauswarte und Handwerker der Genossenschaft, für Unternehmenswerbung, freiwillige soziale Aufwendungen, Spenden sowie Sponsoring, die Seniorenbetreuung und die Zahlung einer Gebühr für die Bürgschaftsübernahme von Altkrediten durch das Land Berlin.

8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

65,00 € (65,00 €)

Für die gezeichneten 50 Geschäftsanteile bei einer Genossenschaftsbank wurde eine Dividendenzahlung vereinnahmt.

9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

6.531,01 € (30.788,15 €)

Ausgewiesen werden Erträge gemäß § 277 Abs. 5 HGB in Höhe von 1,4 T€ (Vorjahr 3,6 T€), Zinserträge aus rechtsanhängigen Prozessen und die Zinserträge der Genossenschaft für Tages- und Festgeldkonten.

10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

3.064.436,39 € (3.181.608,58 €)

Ausgewiesen werden in dieser Position Zinsaufwendungen für die langfristig im Unternehmen gebundenen Darlehensverbindlichkeiten (3.057,2 T€) sowie sonstige Zinsaufwendungen (7,2 T€).

11. Steuern von Einkommen und Ertrag

-76.524,57 € (161.173,50 €)

Die Steuern von Einkommen und Ertrag betreffen im Berichtsjahr im Wesentlichen Erträge aus Steuererstattungen früherer Jahre. Eine Ertragsteuerbelastung wird aufgrund des Jahresfehlbetrages nicht erwartet.

12. Sonstige Steuern

1.048.332,83 € (1.048.657,34 €)

In dieser Position sind die zu zahlenden Grundsteuern des gesamten Wohnungsbestandes ausgewiesen. Ein geringfügiger Betrag in Höhe von 3,1 T€ betrifft die zu entrichtende Kraftfahrzeugsteuer und die Übernachtungssteuer.

Wohnungsbaugenossenschaft
NEUES BERLIN
eingetragene Genossenschaft

Suermondtstraße 26 A
13053 Berlin

Telefon (0 30) 98 19 20 00
Telefax (0 30) 98 19 20 01
E-Mail info@neues-berlin.de

www.neues-berlin.de

Redaktion
Jenny Mahnke

V.i.S.d.P.
Stefan Krause

Fotos
© Archiv NEUES BERLIN
Druck
Das Druckteam, Berlin

Gestaltung
Bodo Streich/shen design, Berlin

August 2019