

Geschäftsbericht für 2019

124. Geschäftsjahr 1895 - 2019



Inhaltsverzeichnis

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	3
BERICHT DES AUFSICHTSRATES ZUM GESCHÄFTSJAHR 2019 UND BEMERKUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS 2019	4
Aufsichtsrat	4
Sitzungen und Versammlungen	4
Schwerpunktthemen	4
Verbandsprüfung für das Geschäftsjahr 2018	7
Jahresabschluss 2019	7
Personelle Veränderungen im Vorstand	7
Dank an Vorstand und Mitarbeiter	7
LAGEBERICHT DES VORSTANDES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2019	8
Wirtschaftliche Lage / Entwicklung der volkswirtschaftlichen Eckdaten	8
Risikomanagement	9
Die Vermögenslage	10
Die Finanzlage	11
Die Ertragslage	12
Die voraussichtliche Entwicklung mit ihren Chancen und Risiken	13
Ausblick auf die Geschäftsentwicklung der Baugenossenschaft	13
Chancen und Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung	14
Voraussichtliche Entwicklung	15
JAHRESABSCHLUSS 2019	17
Bilanz zum 31. Dezember 2019	17
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019	19
Anhang	20
A. Allgemeine Angaben	20
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	20
C. Erläuterungen zu den wesentlichen Positionen in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung	24
D. Sonstige Angaben	26

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Aufsichtsrat

Rainer Schmidt	Vorsitzender	seit 13.06.1995
Frank Kochanski	stellv. Vorsitzender	seit 24.06.2014
Katja Hoffmann	Schriftführerin	seit 09.06.2015
Christoph Bayer		seit 25.06.2009
Fabian Behrendt		seit 18.06.2019
Harald Nehls		seit 12.06.2003
Karl-Heinz Köhler		seit 13.06.2002
Heinz Liepold		seit 01.06.1988
Sascha Rakow		seit 02.06.2016

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Revisionskommission

Frank Kochanski (Vorsitzender)
Fabian Behrendt
Katja Hoffmann
Harald Nehls

Baukommission

Christoph Bayer (Vorsitzender)
Karl-Heinz Köhler
Heinz Liepold
Sascha Rakow

Vorstand

Lidija Arndt (ab 1. Januar 2020)
Hans-Jürgen Hube
Michael Schulze (bis 31. März 2020)

BERICHT DES AUFSICHTSRATES ZUM GESCHÄFTSJAHR 2019 UND BEMERKUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS 2019

Gemäß Genossenschaftsgesetz und Satzung ist es die Aufgabe des Aufsichtsrates, den Vorstand kontinuierlich zu fördern, zu beraten und überwachend zu begleiten. Vorstand und Aufsichtsrat haben eng und vertrauensvoll zusammengearbeitet. Für die Beurteilung der behandelten Angelegenheiten der Genossenschaft wurden vom Vorstand alle erforderlichen Informationen und Kenntnisse offen gelegt. Der Aufsichtsrat hat sich auch im Geschäftsjahr 2019 regelmäßig durch mündliche und schriftliche Berichte über die aktuelle wirtschaftliche und finanzielle Entwicklung der Genossenschaft, wichtige Geschäftsergebnisse sowie über die Strategie und Planung der Genossenschaft vom Vorstand informieren lassen und war über alle wichtigen unternehmerischen Entscheidungen unterrichtet. Er ist in regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat seinen Beratungs- und Überwachungspflichten in vollem Umfang nachgekommen. Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde darüber hinaus vom Vorstand laufend über wichtige Entwicklungen und anstehende Entscheidungen unterrichtet. Insgesamt wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand über die gesetzlichen Pflichten hinaus zeitnah und umfassend informiert und stand für Fragen zur Verfügung. Hierfür dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand ausdrücklich.

Aufsichtsrat

Im Rahmen der ordentlichen Vertreterversammlung am 18.06.2019

wurden Wahlen zum Aufsichtsrat abgehalten. Die Baugenossen und Aufsichtsratsmitglieder Stefanie Kaudel, Sascha Rakow und Rainer Schmidt schieden turnusmäßig aus und kandidierten erneut. Darüber hinaus gab es eine weitere Bewerbung des Baugenossen Fabian Behrendt. In geheimer Abstimmung wurden die Baugenossen Behrendt, Rakow und Schmidt gewählt. Aufsichtsrat und Vorstand danken dem ausgeschiedenen Mitglied Stefanie Kaudel für ihren langjährigen Einsatz und ihre Mitarbeit im Aufsichtsrat.

Sitzungen und Versammlungen

Im Berichtsjahr 2019 wurden vom Aufsichtsrat einberufen:

- 1 ordentliche Vertreterversammlung
- 1 außerordentliche Vertreterversammlung
- 1 Vertreter-Informationseminar
- 10 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat
- 9 Sitzungen des Aufsichtsrates
- 1 Sitzung der Revisionskommission
- 2 Sitzungen der Baukommission

Schwerpunktt Themen

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2019 intensiv mit der Fertigstellung des Neubauprojektes Waidmannsluster Damm 81/83, der Vermietung der 62 neuen Wohnungen sowie der Personalie technischer Vorstand befasst.

Im Einzelnen betraf dies insbesondere folgende Punkte:

- die Fertigstellung innerhalb des geplanten Zeitrahmens,
- die Überprüfung der noch notwendigen Ausschreibungen und Auftragsvergaben der einzelnen auszuführenden Gewerke,
- die Finanzierung und Einhaltung des vorgesehenen Budgets,
- die Vermietung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Erfordernisse,
- die Neubesetzung des technischen Vorstands.

Weitere Schwerpunkte waren der bevorstehende Mietendeckel für Berlin und die damit zu erwartenden finanziellen Auswirkungen auf die „Freie Scholle“ sowie die Änderungen der Satzung der „Freien Scholle“ u. a. aufgrund von Gesetzesänderungen. Hierzu wurden in der außerordentlichen Vertreterversammlung am 28.08.2019 vier Vertreter in die bestehende Satzungskommission gewählt, der neben den Vertretern noch ein Vorstandsmitglied und drei Aufsichtsratsmitglieder angehören.

Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat in seinen Sitzungen, den Kommissionssitzungen und in den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand u. a. mit folgenden weiteren Themenschwerpunkten befasst:

- das Instandhaltungsprogramm 2019
- die Planung weiterer Dachausbauten
- der Wirtschafts- und Finanzplan 2019
- die mittelfristige Erfolgs- und Finanzplanung 2019 - 2023

- der Jahresabschluss 2019 einschließlich der Bilanz-Analyse
- die Vorlage und Beratung des Prüfungsberichtes 2018 des BBU
- die Prüfung der Jahresvermietung 2019 (Prüfung des Vergabeverfahrens)
- die Analyse der Entwicklung der Vermietungssituation und der Forderungen aus Nutzungsgebühren
- die Analyse und Bewertung aktueller Rechtsänderungen in der Wohnungswirtschaft

Die **Revisionskommission** hat sich in ihrer Sitzung intensiv mit der wirtschaftlichen Lage des Neubauvorhabens befasst und sich über alle wesentlichen wirtschaftlichen und finanziellen Angelegenheiten, insbesondere der Finanzierung, informieren lassen. Weitere Themen waren die bilanzielle Entwicklung der Eigenkapitalquote, des Verschuldungsgrads sowie der zur Verfügung stehenden Geldmittel. Die Kommissionsmitglieder ließen sich über die Entwicklung der Nutzungsgebühren sowie über die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Berliner Mietspiegel informieren und setzten sich mit der Mietenentwicklung in Berlin auseinander.

Die **Baukommission** hat sich ausführlich über die laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen informieren lassen. Die Fremdkosten für Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten sind gegenüber dem Vorjahr stark gestiegen. Ursache hierfür sind u. a. höhere Kosten der Wiederherrichtung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die Ertüchtigung diverser Elektroanlagen, der Austausch von Thermen und Mehrausgaben für Sanitäreanlagen.

Die außerordentliche Instandhaltung war in 2019 geprägt durch Dachsanierungen und Fensteranstriche (464 T€) sowie den Austausch der Heizungsanlage (159 T€) in der Siedlung Rosentreterpromenade, der Keller- und Wandisolierungen am Waidmannsluster Damm, die Sanierung von Trinkwasserleitungen und die Instandsetzung und Erneuerung der Wegeflächen in Alt-Wittenau (117 T€). Der Einbau von Rauchwarnmeldern schlug 2019 mit 125 T€ zu Buche.

Der Anteil von Fremdleistungen an den Instandhaltungskosten in Höhe von ca. 3.095 T€ (Vorjahr 2.331 T€, in 2017: 2.775 T€ (Hinweis: Werte ohne Lohnkosten des Regiebetriebes und ohne anteilige Verwaltungskosten) bleibt auf hohem Niveau.

Das Ziel von Vorstand und Aufsichtsrat ist unverändert, möglichst jeden EURO in die Instandhaltung zu investieren.

In der Siedlung Lübars wurde die Herrichtungsphase des gemeinsam mit der Stiftung für Mensch und Umwelt (SMU) geplanten und umgesetzten Projekts zur Förderung der Biodiversität auf ausgewählten Teilflächen der Außenanlagen erfolgreich abgeschlossen. Die Pflege und das Monitoring der Pflanzungen werden seit dem Frühjahr von der SMU in Zusammenarbeit mit der Pflegefirma Schnieber & Mehlitz durchgeführt.

Die Überwachung und die enge Begleitung des Baufortschritts auf der Baustelle Waidmannsluster Damm 81/83 gehörte 2019 wie bereits 2018 insbesondere zu den Aufgaben der **Baukommission**. Die Zusammenar-

beit zwischen Vorstand, Projektsteuerer, Architektenbüro und den ausführenden Gewerken war insgesamt gut. Bezüglich dieses Großprojektes wird sich die **Baukommission** im Jahr 2020 hauptsächlich mit der noch ausstehenden Herrichtung der Außenanlagen auf dem Neubaugrundstück befassen.

Das Ziel unserer Genossenschaft und das nach wie vor wichtigste Anliegen von Vorstand und Aufsichtsrat ist und bleibt die langfristige Sicherung einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder. Die fertiggestellten 62 Wohnungen in unserem Neubau Waidmannsluster Damm 81/83 tragen hierzu bei. Von den insgesamt 62 neuen Wohnungen sind 17 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau erstellt worden, die zu einer niedrigeren Nutzungsgebühr vermietet werden.

Die zukünftigen Schwerpunkte für unseren bestehenden Wohnungsbestand liegen für Vorstand und Aufsichtsrat unverändert in der Instandhaltung und damit der nachhaltigen Verbesserung des Wohnwertes für unsere Mitglieder. Eine gesunde wirtschaftliche Basis bildet hierfür die Grundlage. Hierbei müssen auf Grund des Mietendeckels notwendige Prioritäten gesetzt werden. Aufsichtsrat und Vorstand werden sich daher noch intensiver mit den finanziellen und organisatorischen Risiken der „Freien Scholle“ befassen und eine gute Bonität sowie eine weiterhin ausreichende Liquidität anstreben. Nur so kann die „Freie Scholle“ vor negativen externen Einflüssen geschützt werden und ihrem eigenen Anspruch gerecht werden. Unverändert werden bei allen zukünftigen Vorhaben Vorstand und Aufsichtsrat

die Chancen und Risiken genau analysieren, bewerten und nur vertretbare wirtschaftliche Risiken eingehen.

Verbandsprüfung für das Geschäftsjahr 2018

Der Prüfungsverband BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. hat unsere Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2018 geprüft. Der Prüfungsbericht und der Jahresabschluss lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor.

Der Bericht bestätigt die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung und enthält einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Über das Ergebnis der Prüfung haben Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft in gemeinsamer Sitzung beraten.

Jahresabschluss 2019

Der Jahresabschluss 2019 ist vom Aufsichtsrat nach umfangreicher Beratung mit dem Vorstand geprüft und einstimmig gebilligt worden. Die Gewinn- und Verlust-Rechnung weist für 2019 einen Verlust i. H. v. 291.251,68 EUR aus. Aufgrund des Gewinnvortrags aus dem vorhergehenden Geschäftsjahr i. H. v. 350.000,00 EUR ergibt sich ein Bilanzgewinn i. H. v. 58.748,32 EUR, der auf neue Rechnung vorgetragen werden soll.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2019 zu und hat nach § 3 Abs. 3 des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und

Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie die Feststellung des Jahresabschlusses in der Sitzung vom 18. Juni 2020 beschlossen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2019 durch den Prüfungsverband steht planmäßig noch aus und wird voraussichtlich im Herbst 2020 erfolgen.

Der Aufsichtsrat bittet die Vertreterversammlung, dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2019 zu erteilen.

Personelle Veränderungen im Vorstand

Der Vertrag mit dem Baugenossen Michael Schulze als hauptamtliches Vorstandsmitglied für den technischen Bereich endete am 31.03.2020. Die Personalfindungskommission nahm ihre Tätigkeit im Jahr 2019 auf. Nach mehreren Vorstellungsrunden konnte mit Frau Lidija Arndt ein neues hauptamtliches Vorstandsmitglied für den technischen Bereich gewonnen werden. Baugenossin Arndt hat zum 1. Januar 2020 die Tätigkeit aufgenommen.

Dank an Vorstand und Mitarbeiter

Abschließend dankt der Aufsichtsrat den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft sowie dem Vorstand ganz ausdrücklich für die im Geschäftsjahr 2019 erfolgreich geleistete Arbeit sowie dem Beirat für sein außerordentliches Engagement.

Berlin, 18. Juni 2020

Für den Aufsichtsrat

Rainer Schmidt

(Aufsichtsratsvorsitzender)

LAGEBERICHT DES VORSTANDES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2019*Wirtschaftliche Lage / Entwicklung der volkswirtschaftlichen Eckdaten*

Der Vorstand der Baugenossenschaft will dem genossenschaftlichen Förderauftrag für die Mitglieder auch in Zukunft gerecht werden. Die Zukunftsfähigkeit der Baugenossenschaft wird entscheidend von der Fähigkeit geprägt, ihre wirtschaftliche Leistungskraft zu erhalten und auszubauen. Diese Zielsetzung macht es erforderlich, ihre wirtschaftliche Position unter stets wandelnden Rahmenbedingungen zu behaupten. Eine wesentliche Voraussetzung ist die Verfügbarkeit finanzieller Mittel für Investitionen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Bestandes. Wie uns dieses gelingt, ist u. a. auch abhängig von der weiteren Entwicklung der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Berlins Wirtschaft wächst robust

Das Berliner Bruttoinlandsprodukt wuchs 2019 preisbereinigt um 3,0 % gegenüber dem Vorjahr und damit stärker als in jedem anderen Bundesland. Trotz stark verlangsamter Wachstumsdynamik der gesamtdeutschen Wirtschaft erreichte Berlin eine höhere Wachstumsrate als im Vorjahr (2,8 Prozent)¹.

Mit 1,3 % ging der Preisauftrieb 2019 im Vorjahresvergleich (+1,8 %) in Berlin zurück. Die Entwicklung der Nettokaltmieten verlief mit einem Plus

von 1,4 % auf dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung. Weit überdurchschnittlich stiegen hingegen die Baupreise: sie legten 2019 in Berlin im Vorjahresvergleich um 5,4 % zu. 2018 hatte die Baupreisinflation in Berlin allerdings noch bei 6,3 % gelegen.

Der Rückgang der Arbeitslosigkeit ist im Vergleich zu den Vorjahren 2019 ins Stocken geraten. Mit 7,7 % lag die Quote im Dezember 0,1 %-Punkte über dem Vorjahreswert. Gleichzeitig setzte sich aber der Aufbau von Beschäftigung fort: im Vorjahresvergleich waren 2019 rund 49.600 Personen (2,5 %) mehr beschäftigt. Entsprechend der hohen Nachfrage nach Arbeitskräften verzeichneten auch die Einkommen eine weiterhin positive Entwicklung.

Wohnraum weiter stark nachgefragt

Das Bevölkerungswachstum in Berlin hat sich weiter abgeschwächt. Bis September 2019 nahmen die Bevölkerungszahlen um rund 11.700 Personen zu. Das war der geringste Wert seit 2011. Angesichts der nach wie vor hinter dem Bedarf zurückbleibenden Neubauzahlen (bei rückläufigen Baugenehmigungszahlen) bleibt die Lage auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt angespannt.

¹ Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 68 vom 30. März 2020

Prognose Berlin: Schwierige Gemengelage

Die Investitionsbank des Landes Berlin (IBB) ging in ihrer „Berlin Konjunktur“ vom Dezember 2019 für 2020 für Berlin von einem Wirtschaftswachstum von 2,2 Prozent aus. Allerdings ist angesichts der zwischenzeitlich eingetretenen Covid-19-Pandemie mit ihren enormen wirtschaftlichen Auswirkungen klar, dass diese Prognose nicht zu halten ist. Hinzu kommen speziell für die Wohnungswirtschaft in Berlin erhebliche wirtschaftliche Nachteile aus den Folgewirkungen des am 23. Februar 2020 in Kraft getretenen „Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Mieten-WoG Bln)“. Insofern ist eine Wohnungsmarktprognose für 2020 schwierig.

Risikomanagement

Der Vorstand der „Freien Scholle“ hat eine umfassende Risikofrüherkennung organisiert. Sie wird ständig aktualisiert und vervollständigt. Basis für diese Risikopolitik bilden die Genossenschaftsstrategie und das Genossenschaftsziel im Rahmen der Satzung, den Unternehmenswert nachhaltig zu sichern und die Genossenschaftsmitglieder zu fördern.

Die wichtigsten Elemente des Risikosystems sind:

- Mehrjährige Erfolgs- und Finanzpläne, die regelmäßig und nach Veränderung von Prämissen aktualisiert werden
- Erstellung von umfassenden Quartalsberichten gemäß Informationsordnung
- Regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat und seine Kommissionen
- Managementinformationen mit Soll-/Ist-Vergleichen

Dieses System garantiert, dass alle relevanten Risiken frühzeitig erkannt und gegebenenfalls Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können. Das Management ist dabei so angelegt, dass nicht nur bestandsgefährdende Risiken identifiziert, sondern auch Abweichungen von einzelnen Planzahlen aufgedeckt werden. Ziel ist die möglichst genaue und schnelle Information des Vorstandes zur Beurteilung der Abweichung im Hinblick auf die Genossenschaftsplanung. Der Aufsichtsrat wird regelmäßig über den Stand des Risikomanagements informiert.

Aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Lage haben die Ratings der kreditgebenden Banken in den letzten Jahren keine negativen Ergebnisse erbracht. Aufsichtsrat und Vorstand sehen keine bestandsgefährdenden Risiken.

Die Vermögenslage

Überblick über die **Vermögenslage** der Genossenschaft:

	31. Dezember			
	2019		2018	
	T€	%	T€	%
Aktiva				
<u>Langfristiger Bereich</u>				
Immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagen, Geldbeschaffungskosten und andere Rechnungsabgrenzungsposten	32.421,6	96,0	25.849,3	91,0
Finanzanlagen	0,3	0,0	0,3	0,0
	32.421,9	91,0	25.849,6	91,0
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>				
Vorräte	30,2	0,1	56,3	0,2
Forderungen und sonst. Vermögensgegen- stände	88,8	0,3	30,4	0,1
Flüssige Mittel	1.230,0	3,6	2.455,8	8,7
	1.349,0	9,0	2.542,5	9,0
Bilanzvolumen	33.770,9	100,0	28.392,1	100,0

Das Vermögen der Genossenschaft ist wie folgt finanziert:

Passiva	T€		%	
	T€	%	T€	%
<u>Langfristiger Bereich</u>				
Eigenkapital	7.088,2	21,0	7.277,6	25,6
Fremdkapital, langfristige Rückstellungen	24.541,5	72,7	19.512,6	68,8
	31.629,7	93,7	26.790,2	94,4
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>				
Rückstellungen, Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten	2.141,2	6,3	1.601,9	5,6
Bilanzvolumen	33.770,9	100,0	28.392,1	100,0

In dieser Darstellung haben wir die Geldbeschaffungskosten den Sachanlagen zugeordnet, die unfertigen Leistungen mit den erhaltenen Anzahlungen verrechnet und das Jahresergebnis im Eigenkapital berücksichtigt.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft entspricht den Erfordernissen eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens.

Beim Fremdkapital werden die dinglich gesicherten Verbindlichkeiten so-

wie die Verbindlichkeiten aus Mieter- und Mitgliederdarlehen abweichend von der Darstellung im Anhang in voller Höhe als langfristig ausgewiesen.

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (96,0 %) wird bis auf 791,9 T€ durch langfristig der Genossenschaft zur Verfügung stehendes Kapital (93,7 %) finanziert.

Das Eigenkapital stellt sich wie folgt dar:	T€	%
Geschäftsguthaben	4.023,8	11,9
Ergebnisrücklagen und Bilanzgewinn	3.064,5	9,1
Eigenkapital	7.088,3	21,0

Die Finanzlage

Nach Bereinigung des Jahresfehlbetrags (291,3 T€) um die Abschreibungen von insgesamt 533,3 T€, die Veränderungen der Rückstellungen in Höhe von 302,1 T€ sowie um weitere nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge von 5,2 T€ ergibt sich ein Tilgungspotential von 549,3 T€, das die planmäßigen Tilgungen der langfristigen Verbindlichkeiten von 467,9 T€ deckt.



Lilienthals Hofgarten Innenhof

Die Finanzlage der Genossenschaft wurde im Geschäftsjahr vor allem durch die erhöhte Investitions- und Finanzierungstätigkeit bestimmt. Für Baumaßnahmen und bewegliche Wirtschaftsgüter wurden 7.105,6 T€ in das Anlagevermögen investiert. Darin enthalten sind insbesondere Bau- und Baunebenkosten für den Neubau am Waidmannsluster Damm 81/83 in Höhe von 6.273,1 T€. Diesen

Ausgaben stehen im Geschäftsjahr valutierte Darlehensmittel für diese Maßnahme in Höhe von insgesamt 5.346,2 T€ gegenüber.

Den vergleichsweise hohen Instandhaltungsaufwendungen stehen hohe Rückstellungen und offene Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen am Jahresende gegenüber. Aus laufender Geschäftstätigkeit (vor Zins- und Tilgungsleistungen) entstand ein Liquiditätsüberschuss von 1.300 T€. Dieser wurde neben den vorhandenen Finanzmitteln für die Finanzierung der Investitionen verwendet, die über die Neubaufinanzierung hinausgingen. Der Finanzmittelbestand minderte sich planmäßig im Geschäftsjahr um 1.225,8 T€.

Die Genossenschaft verfügte am Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von 1.230,0 T€.

Ihren Zahlungsverpflichtungen konnte die Genossenschaft jederzeit nachkommen.

Der Vorstand erwartet, dass die durch den planmäßigen Eigenkapitaleinsatz für die Neubautätigkeit reduzierten liquiden Mittel in den kommenden Jahren durch Überdeckungen in der laufenden Geschäftstätigkeit wieder anwachsen werden.

Die Ertragslage

	2019		2018	
	T€	T€	T€	T€
<u>Hausbewirtschaftung</u>				
Erträge	9.373,6		9.174,6	
Aufwendungen	9.174,4		8.222,5	
Ergebnis		199,2		952,1
<u>Gästewohnungen</u>				
Erträge	36,4		30,4	
Aufwendungen	26,1		26,1	
Ergebnis		10,3		4,3
<u>Wäschereien</u>				
Erträge	3,2		3,2	
Aufwendungen	12,4		11,5	
Ergebnis		-9,2		-8,3
<u>Mitgliederverwaltung, -betreuung und Gemeinschaftspflege</u>				
Erträge	48,7		46,3	
Aufwendungen	222,9		216,2	
Ergebnis		-174,2		-169,9
<u>Sonstige Bereiche</u>				
Erträge	232,3		59,7	
Aufwendungen	416,0		220,7	
Ergebnis		-183,7		-161,0
<u>Neubau</u>				
Aufwendungen		-133,7		-130,1
Jahresfehlbetrag (im Vorjahr Jahresüberschuss)		-291,3		487,1

Das Ergebnis des Geschäftsjahrs ist geprägt durch die in Ihrem Umfang außergewöhnlich hohen Instandhaltungsfremdkosten in Höhe von 3.095,4 T€ (im Vorjahr: 2.331,3 T€). Einschließlich der Kosten des Regiebetriebes und verrechneter Verwaltungskosten entstanden Kosten für die Instandhaltung im vorhandenen Bestand in Höhe von 4.138,5 T€ (Vorjahr 3.295,7 T€). Das entspricht je m²

Wohnfläche 48,82 € (im Vorjahr: 37,06 €).

Die Ertragssteigerung durch sozial angepasste Erhöhungen der Nutzungsgebühren sowie die verhältnismäßig niedrigen Kapitalkosten führten im Geschäftsjahr zu einem noch positiven, aber nahezu ausgeglichenen Hausbewirtschaftungsergebnis.

Aufgrund der hohen Auslastung der **Gästewohnungen** ist das Ergebnis im Geschäftsjahr erneut positiv.

Durch notwendige Betriebskosten und Instandhaltungsarbeiten ergibt sich der Fehlbetrag bei den **Wäscherien**.

Im Bereich der **Mitgliederverwaltung, -betreuung und Gemeinschaftspflege** ergab sich weiterhin eine Unterdeckung, da aufgrund intensiver Tätigkeit in diesem Bereich erhebliche anteilige Sach- und Personalkosten entstehen. Erträge entstehen hier vor allem durch Spenden und Sponsoringeinnahmen sowie durch die Eintrittsgelder bei der Aufnahme von neuen Mitgliedern.

Die **Sonstigen Bereiche** enthalten anteilige und direkt zugeordnete Personal- und Verwaltungskosten, die den anderen Sparten nicht zuzuordnen sind. Im Wesentlichen sind dies Altersvorsorgeaufwendungen für ehe-

malige Mitarbeiter, Spenden und Forderungsabschreibungen. Auch das Finanzergebnis wird hier ausgewiesen. Diesem Posten stehen nur geringe Erträge gegenüber.

Die Aufwendungen im Bereich **Neubau** sind Verwaltungskosten für die Planung und Begleitung der Finanzierung und Bebauung, insbesondere anteilige Personalkosten sowie Finanzierungsnebenkosten.

Da der geringe Hausbewirtschaftungsüberschuss die Fehlbeträge in den naturgemäß defizitären Sparten nicht decken kann, endet die Ertragslage 2019 mit einem **Jahresfehlbetrag von 291,3 T€ (im Vorjahr: Jahresüberschuss von 487,1 T€)**, der mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr (350 T€) verrechnet wurde. Der verbleibende Rest soll vorbehaltlich der Zustimmung durch die Vertreterversammlung auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Die voraussichtliche Entwicklung mit ihren Chancen und Risiken

Ausblick auf die Geschäftsentwicklung der Baugenossenschaft

Die Geschäftspolitik der „Freien Scholle“ wird auch in den nächsten Jahren darauf ausgerichtet sein, den genossenschaftlichen Förderungs-auftrag für ihre Mitglieder zu erfüllen und die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens für alle Mitglieder auszubauen und auf Dauer zu sichern. Ein Ziel, das unverändert in Zukunft für alle Entscheidungen im Aufsichtsrat und Vorstand Leitmotiv sein wird.

Die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Verbesserung des baulichen Zustandes der Häuser und Wohnungen sollen in Zukunft weiterhin entschlossen verfolgt werden.

Eine maßvolle, an der Kostendeckung orientierte Geschäftspolitik wäre der Garant für eine kontinuierliche Weiterentwicklung unserer Genossenschaft.

Die „Freie Scholle“ war bislang sehr gut aufgestellt und hatte gute Voraussetzungen für eine positive Entwicklung.

Die mittelfristigen Erfolgs- und Finanzplanungen der Genossenschaft berücksichtigen für den Planungshorizont (bis 2024) nunmehr die erheblichen wirtschaftlichen Nachteile aus den Folgewirkungen des am 23. Februar 2020 in Kraft getretenen „Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln)“ und erwartete Mietausfälle infolge der Covid-19-Krise. Ausgeglichene Jahresergebnisse sind bei stagnierender Betriebsleistung nur noch bei kontinuierlich sinkenden Instandhaltungsaufwendungen möglich. Der Vorstand hat der Entwicklung der Ertrags- und Liquiditätslage der „Freien Scholle“ sein ganzes Augenmerk zu widmen.

Chancen und Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung

Der demografische Wandel hinterlässt weiterhin seine Spuren. Wir sehen darin gegenwärtig keine erheblichen Risiken, die Einfluss auf unsere Ertrags- und Finanzlage haben könnten, da der genossenschaftliche Wohnungsbestand eine gesunde Mischung aller Wohnungsgrößen darstellt und wir über genügend kleinere und preiswerte Wohnungen für ältere Mitglieder bzw. Singles verfügen. Ausbaufähig und der Erweiterung des Wohnungsangebots der Genossenschaft förderlich wäre die Schaffung von speziellen, seniorenrechtlichen Angeboten.

Chancen für eine positive Entwicklung der Baugenossenschaft durch eine fortwährende Bestandsoptimierung werden durch das MietenWoG Bln (dem sog. „Mietendeckel“) verhindert. Dieses führt zu deutlich geringeren Ertragszuwächsen, die eine

weitere Verbesserung der Finanzlage hätte mit sich bringen können.

Im Vergleich zu anderen Anbietern hatte sich das genossenschaftliche Wohnen zunehmend profiliert. Unsere Genossenschaftswohnungen werden mit anhaltend steigender Tendenz nachgefragt. Die „Freie Scholle“ hatte bisher noch nie nachfragebedingten Leerstand zu verzeichnen.

Aus den genossenschaftlichen Kernaufgaben ergeben sich Risiken. Ein zunehmendes Risiko stellen die Kapazitätsengpässe der Handwerksbetriebe infolge von Nachwuchs- und Fachkräftemangel dar. Dadurch sind für die Zukunft sanierungsbedingte Leerstände nicht auszuschließen. Ein weiteres Risiko bleiben die hohen jährlichen Kostensteigerungen für Bau- und Instandhaltungsleistungen, die zukünftig eigentlich höhere Budgets für gleiche Leistungen erforderlich machen. Durch die Einführung des „Mietendeckels“ sind die Budgets für die kommenden fünf Jahre zwangsläufig rückläufig. Die Genossenschaft will diesem Problem u. a. mit dem Ausbau des eigenen Regiebetriebs und der zeitlichen Verschiebung von Instandsetzungsmaßnahmen begegnen.

Unsere Genossenschaft stellt mit ihrer gelebten sozialen Verantwortung mit den aktiven Partnern Beirat, AWO, NABU Deutschland und der AWO-Kita „Freie Scholle“ ein bewährtes „Miteinander wohnen“ dar.

Die „Freie Scholle“ hat Instrumente zur Risikofrüherkennung eingerichtet, die geeignet sind, Entwicklungen, die den Fortbestand der Genossen-

schaft gefährden, frühzeitig zu erkennen. Diese Instrumente sind im Wesentlichen die Aufstellung von mehrjährigen Erfolgsplänen mit unterjährigen Evaluierungen, von Quartalsberichten und von regelmäßigen Managementinformationen sowie die kontinuierliche Berichterstattungen an den Aufsichtsrat. Die Managementinformationen enthalten u. a. Soll- / Ist-Vergleiche mit Planerfüllungsgrad sowie Analysen von Soll-Ist-Abweichungen, die Hochrechnung des Jahresergebnisses und des Bankenbestandes auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes unter Berücksichtigung der Ist-Werte und ausgewählte Kennziffern zur wirtschaftlichen Entwicklung der Genossenschaft. Maßnahmen zur Risikominderung werden vom Vorstand verfolgt und betreffen die Überprüfung und Optimierung der Organisationsstruktur des Unternehmens, die gezielte Hilfestellung für säumige Nutzer, die Analyse der Fremdkapitalstruktur und der Zinsrisiken für die nächsten Jahre. Die Zins- und Tilgungsleistungen konnten durch Umschuldungen, zum Teil unter Inanspruchnahme von Forward-Konditionen, nachhaltig für die nächsten Jahrzehnte gesenkt werden.

Nachhaltig negative Beeinträchtigungen der Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Genossenschaft resultieren aus den Folgewirkungen des am 23. Februar 2020 in Kraft getretenen „Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln)“. Außergewöhnliche Risiken wirtschaftlicher und finanzieller Art, die die Existenz der Genossenschaft gefährden könnten, sind durch das Gesetz jedoch nicht erkennbar. Für die Sicherung

der wirtschaftlichen Basis ist es allerdings notwendig, dass die Instandsetzung z. B. von Dächern der Fassaden vorgezogen wird. Die Sicherung der Standsicherheit hat auf absehbare Zeit Vorrang vor Arbeiten, die eher der Schönheit der Gebäude dienen.

Eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft ist zurzeit nicht zu befürchten. Der Bestand ist mit langfristigen Krediten finanziert. Finanzierungsmöglichkeiten und -konditionen könnten sich jedoch ungünstig entwickeln. Um möglichen Risiken wie Liquiditätsengpässen und Zinssatzänderungen vorzubeugen, wird mit Hilfe unseres Risikomanagements der Bereich Finanzierung regelmäßig kontrolliert.

Voraussichtliche Entwicklung

Auf Grundlage unserer fortgeschriebenen Mehrjahresplanungsrechnungen prognostiziert der Vorstand weiterhin ausgeglichene Jahresergebnisse. Als entscheidend für diese Bewertung definieren wir die positiven Ergebnisse der Hausbewirtschaftung sowie einen hohen Grad unserer Mitgliederbetreuung, verbunden mit dem Leistungspotenzial unserer Mitarbeiter. Die erwirtschafteten Überschüsse werden weiterhin in die zukunftsweisende Erhaltung unserer Wohnanlagen fließen, damit die Wettbewerbsqualität erhöhen und somit den Genossenschaftsbestand dauerhaft sichern.

Unter den dargestellten Annahmen rechnen wir wieder mit ausgeglichenen Ergebnissen. Auch die erforderliche Liquidität wird jederzeit

sichergestellt. Die „Freie Scholle“ verfügt somit über eine solide Basis für eine weiterhin stabile wirtschaftliche Entwicklung.



Blühende Vielfalt in der Siedlung Lübars

Folgende Prämissen werden für die mittelfristige Finanz- und Erfolgsplanung aufgestellt:

- Steigerung der Erträge aus den Nutzungsgebühren um 0,0 % bis 1,3 % p. a. ab 2022.
- Nachfragebedingter Leerstand weiterhin 0,0 %.
- Abnehmende Bau- und Instandsetzungsinvestitionen von anfänglich 2,5 Mio € pro Jahr.
- Für den Ausbau eines Dachgeschosses im Bestand (Talsandweg 10 / 16) liegt eine genehmigte Planung vor. Für die Finanzierung wären zusätzliches Eigenkapital notwendig.
- Für mehrere valutierte Darlehen (Restschuld am Ende der Zinsbindung: 6.236,2 T€) wurden 2015 Prolongationen und Umschuldungen vereinbart, die den bisherigen Zinsaufwand in den nächsten Jahren sukzessiv reduzieren und durch den steigenden

Tilgungsanteil in den Annuitäten weiterhin sinken lassen. Für zwei Darlehen (1,8 Mio €) wurden die Zinssätze für die Dauer von 10 Jahren festgeschrieben. Für die anderen Darlehen konnte eine Zinsbindung bis zur vollständigen Tilgung der Darlehen im Jahr 2040 vereinbart werden. Für das im Geschäftsjahr fertiggestellte Neubauvorhaben Waidmannsluster Damm 81/83 wurden zwei Darlehen mit Zinsbindungsfristen von 30 Jahren vereinbart. Eines dieser Darlehen (2,1 Mio €) ist beim Auslaufen der Zinsbindung vollständig getilgt. Das andere (7,5 Mio €) wird mit einem anfänglichen Tilgungssatz von 1 % p. a. zurückgezahlt.

Berlin, den 29. Mai 2020

Arndt

Vorstand

Hube

JAHRESABSCHLUSS 2019

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		17.145,65	28.476,46
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.181.734,00		18.146.133,26
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.420,16		1.771,72
Grundstücke ohne Bauten	1,00		1,00
Technische Anlagen und Maschinen	15.886,80		17.905,07
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	101.836,02		80.177,86
Anlagen im Bau	--,-		7.482.287,31
Bauvorbereitungskosten	68.393,29	32.376.271,27	63.748,48
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		300,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt		32.393.716,92	25.820.801,16
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.623.073,32		1.585.726,01
Andere Vorräte	30.248,00	1.653.321,32	56.281,34
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	36.422,50		13.716,45
Sonstige Vermögensgegenstände	52.383,02	88.805,52	16.690,72
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Spareinrichtungen und Kreditinstituten		1.229.981,24	2.455.802,71
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	--,-		38,29
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	28.168,91	28.168,91	28.743,79
Bilanzsumme		35.393.993,91	29.977.800,47

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	40.560,00		53.770,00
der verbleibenden Mitglieder	4.023.760,76		3.921.795,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.120,00	4.067.440,76	1.040,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 10.299,24 € (Vorjahr: 1.565,00 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	592.715,10		592.715,10
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (Vorjahr: 48.707,69 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	<u>2.413.022,19</u>	3.005.737,29	2.413.022,19
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (Vorjahr: 194.817,33 €)			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	350.000,00		106.448,16
Jahresfehlbetrag (im Vorjahr: Jahresüberschuss)	-291.251,68		487.076,86
Einstellung in Ergebnisrücklagen		58.748,32	-243.525,02
Eigenkapital insgesamt		7.131.926,37	7.332.342,29
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.692.025,00		1.544.790,00
Sonstige Rückstellungen	<u>329.350,33</u>	2.021.375,33	174.512,35
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.697.190,32		15.636.642,36
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.146.281,01		2.331.687,08
Erhaltene Anzahlungen	1.741.642,80		1.737.104,75
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.389,20		17.741,03
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.466.594,03		1.124.134,05
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>171.459,17</u>	26.236.556,53	74.683,25
davon aus Steuern: 23.139,60 € (15.527,75 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2.696,16 € (1.597,44 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten		4.135,68	4.163,31
Bilanzsumme		35.393.993,91	29.977.800,47

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	7.740.028,42		7.535.137,15
aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.652,56	7.755.680,98	16.790,73
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		37.347,31	1.556,41
Andere aktivierte Eigenleistungen		134.943,15	28.932,49
Sonstige betriebliche Erträge		180.333,40	147.347,57
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.033.636,63	4.186.727,90
Rohergebnis		3.074.668,21	3.543.036,45
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.200.308,85		1.133.410,07
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	533.807,13	1.734.115,98	405.220,46
davon für Altersversorgung: 264.455,06 € (Vorjahr: 158.501,62 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		532.661,05	509.164,92
Sonstige betriebliche Aufwendungen		353.713,39	364.725,70
Erträge aus anderen Finanzanlagen		4,50	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		150,74	393,79
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		451.638,96	350.101,88
Ergebnis nach Steuern		2.694,07	780.807,21
Sonstige Steuern		293.945,75	293.730,35
Jahresfehlbetrag (im Vorjahr: Jahresüberschuss)		-291.251,68	487.076,86
Gewinnvortrag		350.000,00	106.448,16
Einstellung in Ergebnisrücklagen		0,00	243.525,02
Bilanzgewinn		58.748,32	350.000,00

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Registernummer 25 B.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG).

Die Gliederung des Jahresabschlusses entspricht dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem branchenüblichen Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die in der Position „**Immaterielle Vermögensgegenstände**“ enthaltenen Lizenzen sowie die Software werden zu Anschaffungskosten aktiviert und über einen Zeitraum von fünf Jahren linear abgeschrieben.

Das **Sachanlagevermögen** wird grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Die Abschreibungen für „**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten**“ werden über 80 Jahre vorgenommen. Dies gilt auch für den Neubau Ziekowstraße, wobei die Grundstückskosten für das Erbbaugrundstück über 75 Jahre abgeschrieben werden. Den bis 2003 aktivierten Dachgeschossausbauten einschließlich der 1998 fertig gestellten Gästewohnungen, dem Umbau Erholungsweg 30/38 sowie dem 1999 erfolgten Büroumbau werden eine Nutzungsdauer von 50 Jahren unterstellt.

Zugänge von Herstellungskosten aus Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen an einzelnen Gebäuden seit dem Jahr 2011 führen unter Beibehaltung des bisherigen Abschreibungssatzes zu einer Verlängerung der Nutzungsdauer. Dies trifft auch auf Dachausbauten seit 2011 zu.

In den Zugängen des Geschäftsjahres an Herstellungskosten des Neubaus Waidmannsluster Damm 81/83 sind aktivierte Eigenleistungen enthalten, die auf aktivierte Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit entfallen.

Eine Restnutzungsdauer von 23 Jahren wurde für die 2004 erstellten Balkonanbauten im Moränenweg 42/48 unterstellt. Mit 22 Jahren Restnutzungsdauer wurde bei den 2007 errichteten Balkonanbauten im Steilpfad 72/80 gerechnet.

Außenanlagen, die als selbstständiges Wirtschaftsgut bewertet worden sind, wurden innerhalb von 10 Jahren abgeschrieben.

Für eine Gerätehallen des Regiebetriebs liegt ein Nutzungszeitraum von

33 Jahren und für ein Gerätehaus in Alt-Wittenau von 16 Jahren zugrunde.

Das unter „Grundstücke ohne Bauten“ ausgewiesene Grundstück Kladow wurde 2006 mangels Marktfähigkeit auf 1 € abgeschrieben.

Technische Anlagen und Maschinen sowie die **Betriebs- und Geschäftsausstattung** werden bei unterschiedlichen Sätzen über 3 bis 20 Jahre zeitanteilig abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter über netto 150,00 € bis zu 1.000,00 € wurden in einen Sammelposten eingestellt und werden seit 2008 über einen Zeitraum von 5 Jahren jährlich mit 20 % abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Die **unfertigen Leistungen** enthalten noch nicht abgerechnete umlagefähige Heiz-, Warmwasser-, Betriebs- und Wasserkosten. Vorräte sind zu Einstandspreisen, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände zum Nominalbetrag angesetzt. Erkennbare Risiken werden durch Abschreibung berücksichtigt.

Die Restlaufzeiten aller **Forderungen** liegen unter einem Jahr.

Die Abschreibung der **Geldbeschaffungskosten** erfolgt innerhalb der Darlehenslaufzeit bzw. über kürzere Zinsbindungsfristen.

Bei der Bewertung der **Pensionsrückstellungen** werden gemäß einem versicherungsmathematischen Gutachten künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen berücksichtigt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen werden die Sterbe-

tafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G) zugrunde gelegt. Die Rückstellungen werden pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird. Der Rechnungszinssatz betrug im Vorjahr 3,29 % (Stand Oktober 2018) und im Geschäftsjahr 2,71 % (Stand Dezember 2019). Als Rententrend wurde die durchschnittliche Inflationsrate des Verbraucherpreisindex, ermittelt als Durchschnitt der letzten fünf Dreijahreszeiträume, angesetzt. Sie beträgt alle drei Jahre 4,14 % p. a.

Der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendige Erfüllungsbetrag im Sinne des § 253 Abs. 1 HGB wird als Teilwert der am Bilanzstichtag erworbenen Anwartschaften bzw. als Barwert der am Bilanzstichtag laufenden Leistung unter Berücksichtigung von Dynamiken ermittelt.

Nach den Regelungen des im März 2016 in Kraft getretenen „Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung der Bewertungsregeln für Pensionsrückstellungen“ wurde bei der Rückstellungsbewertung der Betrachtungszeitraum zur Ermittlung des durchschnittlichen Marktzinssatzes für die Abzinsung von 7 auf 10 Jahre verlängert.

Der Unterschieds- bzw. Entlastungsbetrag zwischen der Bewertung unter Berücksichtigung der Zinssätze der letzten 7 Jahre und unter Berücksichtigung der Zinssätze der letzten 10 Jahre gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt zum Bilanzstichtag 182.685,00 €.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt nach einer vorsichtigen kaufmännischen Beurteilung zum erwarteten Erfüllungsbetrag. Bei der Bewertung werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.



Instandsetzung von Dächern und Fassaden in der Rosentreterpromenade

	Bruttowerte					Stand 31.12.2019 €	Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 1.1.2019 €	Zugänge €	davon aktivierte Fremdkapitalzinsen €	Abgänge €	Umbuchungen €		Kumulierte Abschreibungen 1.1.2019 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	auf Abgänge entfallene Abschreibungen €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2019 €	31.12.2019 €	31.12.2018 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	57.650,03	249,00	0,00	0,00	0,00	57.899,03	29.173,57	11.579,81	0,00	40.753,38	17.145,65	28.476,46
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.491.913,86	7.041.954,46	134.943,15	46.809,79	7.487.876,50	49.974.935,03	17.345.780,60	494.230,22	46.809,79	17.793.201,03	32.181.734,00	18.146.133,26
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	357.312,61	7.255,54	0,00	0,00	0,00	364.568,15	355.540,89	607,10	0,00	356.147,99	8.420,16	1.771,72
Grundstücke ohne Bauten	309.500,13	0,00	0,00	0,00	0,00	309.500,13	309.499,13	0,00	0,00	309.499,13	1,00	1,00
Technische Anlagen und Maschinen	117.755,58	0,00	0,00	0,00	0,00	117.755,58	99.850,51	2.018,27	0,00	101.868,78	15.886,80	17.905,07
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	591.269,33	45.883,85	0,00	17.210,63	0,00	619.942,55	511.091,47	24.225,65	17.210,59	518.106,53	101.836,02	80.177,86
Anlagen im Bau	7.482.287,31	0,00	0,00	0,00	-7.482.287,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.482.287,31
Bauvorbereitungskosten	63.748,48	10.234,00	0,00	0,00	-5.589,19	68.393,29	0,00	0,00	0,00	0,00	68.393,29	63.748,48
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	44.413.787,30	7.105.327,85	134.943,15	64.020,42	0,00	51.455.094,73	18.621.762,60	521.081,24	64.020,38	19.078.823,46	32.376.271,27	25.792.024,70
Finanzanlagen												
Andere Finanzanlagen	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt	44.471.737,33	7.105.576,85	134.943,15	64.020,42	0,00	51.513.293,76	18.650.936,17	532.661,05	64.020,38	19.119.576,84	32.393.716,92	25.820.801,16

C. Erläuterungen zu den wesentlichen Positionen in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

Aktiva

Bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten sind die bis zum Bilanzstichtag angefallenen Herstellungskosten in Höhe von 11.676,5 T€ und der Grundstückswert von 2.092,9 T€ für den Neubau Waidmannsluster Damm 81/83, der am 1. Dezember 2019

bezugsfertig war, zugegangen. Weitere Zugänge ergaben sich aus Dachgeschossausbauten im Kampweg 3/5 und Allmendeweg 32, aus Kosten für das Grundstück Egidystraße 24/26 sowie aus Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen in vier Einfamilienhäusern.

Der Vorjahressaldo der Anlagen im Bau betraf ausschließlich den im Geschäftsjahr fertiggestellten Neubau Waidmannsluster Damm 81/83 und wurde daher durch Umbuchung in die Grundstücke mit Wohnbauten übernommen.

Passiva

In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen ausgewiesen:

	31.12.2019	31.12.2018
Unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung	261.356,29 €	115.657,46 €
Prüfungskosten	26.960,00 €	22.000,00 €
Urlaubsansprüche u. a. Personalaufwendungen	6.969,68 €	5.367,84 €
Veröffentlichung Jahresabschluss	2.500,00 €	2.500,00 €
Beiträge für die Berufsgenossenschaft	11.250,00 €	9.500,00 €
Erstellung des Jahresabschlusses	8.387,42€	7.610,96 €
Steuerberatungskosten	5.000,00 €	5.000,00 €
Grundsteuer Kladow	4.000,00 €	4.000,00 €
Archivierungskosten	2.926,94 €	2.788,39 €
Künstlersozialkasse	0,00 €	87,70 €
	329.350,33 €	174.512,35 €

Zugänge in den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entstanden durch Teilvalutierungen zur Finanzierung der Baumaßnahme Waidmannsluster Damm 81/83 in Höhe von 544 T€ und Zinsabgrenzungen, denen planmäßige Tilgungen gegenüberstanden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern erhöhten sich vor allem durch Zugänge an Darlehensvalutierungen zur Neubaufinanzierung in Höhe von 4.702 T€ und weitere gezeichnete Mitgliederdarlehen von 100,2 T€.

Verbindlichkeiten-Spiegel

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von			davon gesichert:	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.697.190,32	467.700,20 (507.541,16)	1.800.432,71	13.429.057,41	15.636.642,36	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.146.281,01	93.589,03 (3.672,22)	732.211,78	6.320.480,20	6.714.789,65	-
Erhaltene Anzahlungen	1.741.642,80	1.741.642,80 (1.737.104,75)	-,-	-,-	-,-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.389,20	13.389,20 (17.741,03)	-,-	-,-	-,-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.466.594,03	1.415.857,04 (1.101.983,86)	50.736,99	-,-	-,-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	171.459,17	141.201,41 (44.406,79)	-,-	30.257,76	-,-	-
Gesamtbetrag	<u>26.236.556,53</u>	3.873.379,68 (3.412.449,81)	<u>2.583.381,48</u>	<u>19.779.795,37</u>	<u>22.351.432,01</u>	GPR = Grundpfandrecht () = Vorjahreszahlen

Es waren keine Forderungen oder Verbindlichkeiten größeren Umfangs auszuweisen, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung umfassen die Sollnutzungsgebühren abzüglich Erlöschmälerungen sowie die Erträge aus der Umlagenabrechnung. Alle Erträge aus der Vermietung von Wohnungen, Gewerbeobjekten, Gärten, Garagen, Stellplätzen und der Gästewohnungen sowie die Gebühren für die Nutzung der Zentralwaschanlagen werden in dieser Position ausgewiesen.

Andere aktivierte Eigenleistungen entstanden in Höhe der Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit für den Neubau Waidmannsluster Damm 81/83.

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind die Instandhaltungs-, Betriebs- und sonstigen Kosten aus bezogenen Fremdleistungen für den Objektbestand.

Die Position **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** zeigt insbesondere die Aufwendungen für Hypotheken- und Darlehenszinsen, von denen 3,3 T€ auf Mitgliederdarlehen entfallen. In Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes werden hier zusätzlich die Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen gezeigt.

Bedeutende aperiodische oder außergewöhnliche Aufwendungen und Erträge sind nicht entstanden.

D. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

2019	Mitglieder	Anteile
Anfang	5.032	7.608
Zugang	201	273
Abgang	60	123
Ende	5.173	7.758

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um
 101.965,76 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um ... 73.320,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf..... 2.689.960,00 €

Derivative Finanzinstrumente

Im Rahmen von Prolongations- und Umfinanzierungsvereinbarungen mit der WL-Bank wurden 2015 zur Verbesserung der Planungssicherheit derivative Finanzinstrumente in Form des Abschlusses von Forward-Darlehen verwendet. Eine Darlehensrestschuld von 655,2 T€, fällig in 2020, wird zu einem Zinssatz von 2,67 % mit einer Zinsbindungsfrist bis zum Ende der Darlehenslaufzeit prolongiert. Weitere derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.



Blühende Vielfalt in Lübars

Durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	7 (7)	- -
technische Mitarbeiter	2 (2)	- -
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte u. a.	12 (12)	6 (6)
Summe	21 (21)	6 (6)

Außerdem wurde ein Auszubildender beschäftigt.

Nachtragsbericht / Nicht ausgewiesene Verpflichtungen

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Berichtszeitraums mit deutlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft sind nicht eingetreten.

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Eventualverbindlichkeiten oder weitere andere, nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von 291.251,68 € ab. Nach gemeinsamer Beratung mit dem Aufsichtsrat hat der Vorstand den Jahresfehlbetrag mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr (350.000,00 €) verrechnet.

Danach verbleibt am 31.12.2019 ein Bilanzgewinn in Höhe von 58.748,32 €. Aufsichtsrat und Vorstand schlagen vor, diesen auf neue Rechnung vorzutragen.

Mitglieder des Vorstandes:

Lidija Arndt (seit 1. Januar 2020)
Hans-Jürgen Hube
Michael Schulze (bis 31. März 2020)

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Rainer Schmidt	Aufsichtsratsvorsitzender
Frank Kochanski	stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
Katja Hoffmann	Schriftführerin
Christoph Bayer	
Fabian Behrendt	
Karl-Heinz Köhler	
Heinz Liepold	
Harald Nehls	
Sascha Rakow	

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen an den Vorstand und den Aufsichtsrat.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Berlin, den 29. Mai 2020

Der Vorstand

Lidija Arndt Hans-Jürgen Hube