



- Neue Geschäftsstelle der Genossenschaft -

GESCHÄFTSBERICHT 2019

Inhaltsverzeichnis

Die Genossenschaft in Zahlen	2
Das Jahr 2019 in unserer Genossenschaft	3
Altersstruktur	3
Wohnungsbestand	4
Vermietungen	5
Verwendung der Mieteinnahmen	5
Instandhaltungen/Modernisierungen	6
Mitgliederbetreuung	7
Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019	8
I. Grundlagen des Unternehmens	8
II. Wirtschaftsbericht	8
1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	8
2. Geschäftsverlauf	8
Mitgliederbestand	8
Wohnungsbestand	9
Nutzungsgebühren	9
Fluktuations - und Leerstandsentwicklung	10
Entwicklung im Personalbereich	10
Instandhaltung und Modernisierung	10
Bautätigkeit	11
III. Lage der Genossenschaft	11
a) Ertragslage	11
b) Vermögens- und Finanzlage	12
IV. Prognose,- Chancen- und Risikobericht	12
Prognosebericht	12
Chancenbericht	12
Risikobericht	13
V. Gesamtaussage	15
Bericht des Aufsichtsrates	16
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019	18
Bilanz Aktiva	19
Bilanz Passiva	20
Gewinn- und Verlustrechnung	21
Anhang zum Jahresabschluss	22
1. Allgemeine Angaben	22
2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden / Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	22
3. Sonstige Angaben	23
Anlage 1 - Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2019	26
Anlage 2 - Anlagenspiegel 2019	27

Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG; Schönfelder Chaussee 219A in 12524 Berlin, gegründet am 29.03.1957; Registernummer 443 B beim Amtsgericht Charlottenburg; Eintragung in das Genossenschaftsregister am 05.08.1991. Telefon 030/678 06 80; Telefax 030/673 20 43, E-Mail: wg-altglienicke@t-online.de; Homepage: www.wg-altglienicke.de

Die Genossenschaft in Zahlen

	<u>2019</u> Anzahl	<u>2018</u> Anzahl	<u>2017</u> Anzahl
Mitglieder	2.619	2.581	2.549
Wohnungen	1.738	1.737	1.737
Gewerbeeinheiten	32	30	30
Tiefgaragenstellplätze	122	122	122
vermietete Stellplätze	80	76	75
freie Stellplätze	445	445	445
Mitarbeiter ohne Vorstand	17	16	16
geringfügig Beschäftigte	1	1	1
Anzahl der Auszubildenden	1	1	1

	<u>2019</u> Mio. €	<u>2018</u> Mio. €	<u>2017</u> Mio. €
Bilanzsumme	84,0	85,3	86,9
Anlagevermögen	78,2	79,7	80,0
Umsatzerlöse	11,5	11,2	10,9
Eigenkapital	36,4	35,2	33,9
Instandhaltungsvolumen	2,2	1,9	1,7
Jahresüberschuss	1,2	1,3	1,3

	<u>2019</u> %	<u>2018</u> %	<u>2017</u> %
Fluktuationsrate	4,9	4,3	5,1
Eigenkapitalquote	43,4	42,8	40,4
Leerstandsquote	0,0	0,0	0,0

Das Jahr 2019 in unserer Genossenschaft

Neben der Fertigstellung der neuen Geschäftsstelle unserer Genossenschaft, dem umfangreichen Umbau von zwei Eingangsbereichen in der Schönfelder Chaussee und der Heizungsumstellung mehrerer Objekte unserer Altbauten, war das Jahr 2019 gekennzeichnet von zahlreichen Diskussionen, Erörterungen und Berechnungen im Zusammenhang mit dem vom Senat geplanten Mietendeckel, der dann Anfang 2020 vom Berliner Senat beschlossen wurde.

Durchaus nachvollziehbar sind die Beweggründe des Berliner Senats, etwas gegen die teilweise rasant steigenden Mieten zu unternehmen. Das von der Bundesregierung dazu bereits 2015 beschlossene Gesetz der Mietpreisbremse und der Berliner Mietspiegel sind dafür geeignete und ausreichende Instrumente, vorausgesetzt, diese werden konsequent angewandt und kontrolliert.

Statt deren Anwendung gezielt durchzusetzen, wurde ein von zahlreichen Juristen umstrittenes Landesgesetz, das „Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen“ - der sogenannte Mietendeckel - als Lösung propagiert.

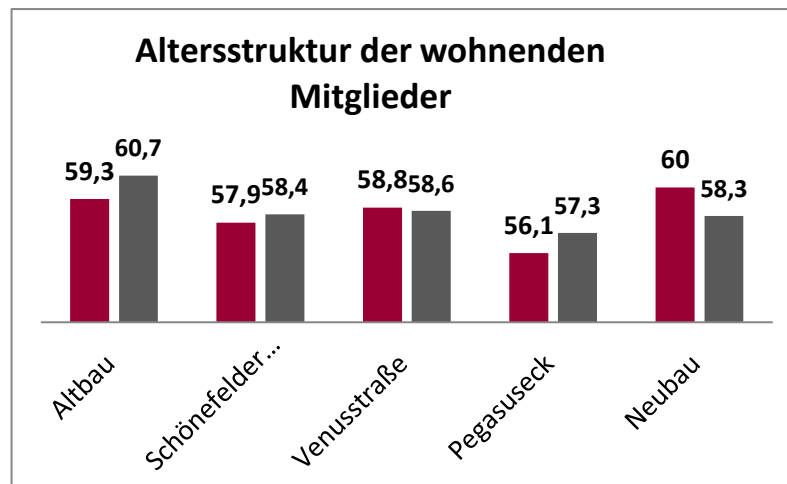
Für unserer Genossenschaft bedeutet dieses Gesetz in den nächsten fünf Jahren Einnahmenverluste in Höhe von ca. 1,2 Millionen Euro. Dabei handelt es sich um Gelder, die in der mittelfristigen Instandhaltungsplanung für Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität unserer Mitglieder vorgesehen waren. Etliche Vorhaben, wie zum Beispiel die Modernisierung von Bädern in den Altbauten, die letztmalig 1995 erfolgte, sind während der Laufzeit des Gesetzes zur Mietenbegrenzung nun nicht mehr umsetzbar.

Der Mietendeckel wurde auf Grund von überhöhten Mietforderungen einzelner, insbesondere privater Vermieter beschlossen und trifft nun ungeprüft alle Vermieter. Dabei werden insbesondere diese bestraft, die eine Mietenpolitik mit Augenmaß betrieben haben, so wie Genossenschaften mit ihren traditionell sehr günstigen Nutzungsgebühren.

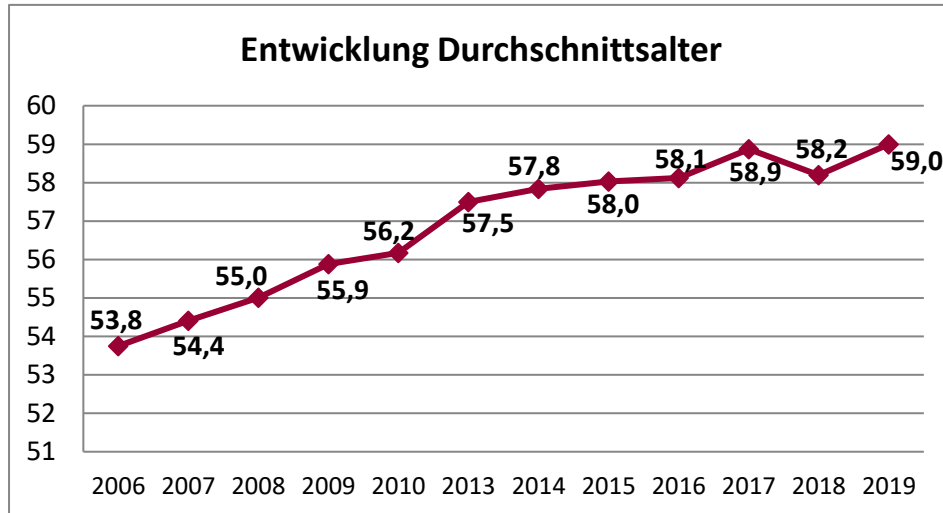
Die Zukunft wird zeigen, ob das Gesetz Bestand haben oder dessen Unwirksam festgestellt wird. Bis dahin werden die ausgesprochenen moderaten Mieterhöhungen vom Oktober 2019 ab März 2020 erst einmal zurückgenommen. Geprüft werden muss zukünftig, ob es sich unsere Genossenschaft weiterhin leisten kann, Mieterhöhungen nur alle fünf bis zehn Jahre zu erheben, wenn mit derartigen politischen Eingriffen massiv Einfluss auf unsere Mietenpolitik genommen werden kann.

Altersstruktur in der Genossenschaft

Das Durchschnittsalter der wohnenden Mitglieder liegt bei 59 Jahren und ist damit im Vergleich zum Vorjahr um ein Jahr gestiegen. Die Grafik zeigt, dass die Entwicklung in allen Wohngebieten recht ausgeglichen ist.



Eine prognostizierte Reduzierung des Durchschnittsalters durch den Zuzug neuer jüngerer Mitglieder ist nicht eingetreten, obwohl viele Wohnungswechsel auf Grund von Tod oder Wechsel ins Pflegeheim der Mieter stattfanden. Der Anstieg hat seine Ursachen einerseits in der ständig steigenden Lebenserwartung und andererseits kommen unsere Wohnungsbewerber vorrangig aus den mittleren und älteren Altersklassen, die die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens besonders kennen und schätzen.



Der Rückgang des Durchschnittsalters im Jahr 2019 war nicht anhaltend und zeigt keine Umkehr der Entwicklung.

Wohnungsbestand

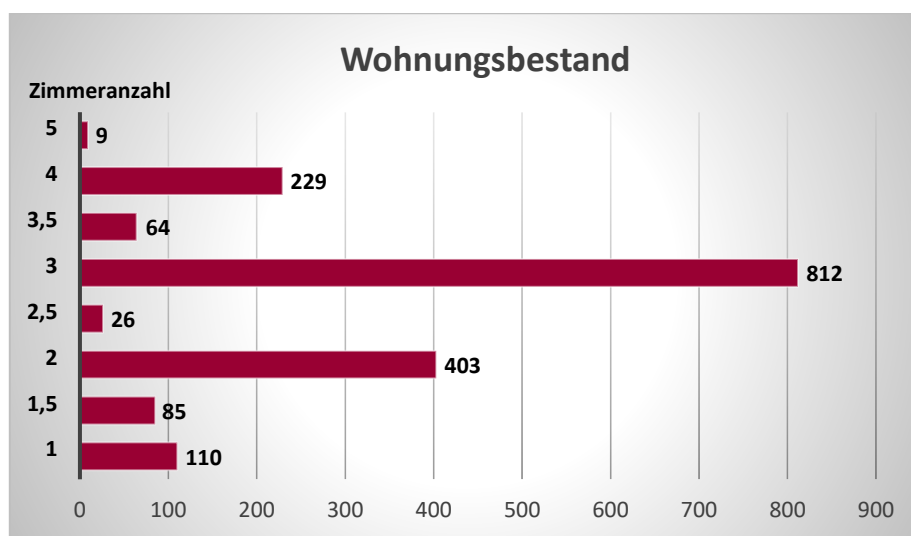
Der Gesamtwohnungsbestand der 1.738 Wohnungen unserer Genossenschaft verteilt sich wie folgt:

209 Wohnungen in den Neubauten der Baujahre 2011 bis 2017

567 Wohnungen in den Altbauten (Q3A und IW 57) der Baujahre 1959 bis 1964

962 Wohnungen in den Wendebauten der Baujahre 1990 bis 1991

Der Wohnungsbestand nach Zimmeranzahl gliedert sich wie folgt:



Knapp die Hälfte aller Wohnungen sind 2,5 bis 3 Zimmer-Wohnungen und etwas mehr als ein Viertel 1,5 bis 2 Zimmer-Wohnungen. Alle anderen Wohnungsgrößen sind unterrepräsentiert, werden aber auch nicht so oft nachgefragt.

Vermietungen

Obwohl die Genossenschaft einen Anstieg der Mieterwechsel von 75 im Vorjahr auf 85 im Jahr 2019 zu verzeichnen hatte, gab es, außer in einem Fall nach einer Räumungsklage, keinen Leerstand.

Die Gründe für die Wohnungskündigungen und deren Entwicklung im Vergleich zu 2018 belegt die folgende Übersicht:

	<u>2019</u>	<u>Vorjahr</u>
Tod des Mieters	18	12
Umzug ins Pflegeheim	15	15
beruflich/privater bedingter Ortswechsel	14	14
Umzug innerhalb der Genossenschaft	13	8
Umzug zum Partner/den Kindern	10	8
Umzug ins Eigenheim	7	4
Kündigung durch Genossenschaft	2	1
Sonstige Gründe oder keine Angabe	6	13
-----	----	----
GESAMT	85	75

Die Zunahme der Umzüge innerhalb der Genossenschaft ist eine positive Entwicklung, da sie Ausdruck dafür ist, dass sich die Mitglieder und Mieter in unserer Genossenschaft wohl fühlen und als Vermieter bevorzugen.

Prozentual zum Wohnungsbestand fanden die meisten Mieterwechsel in den Altbauten statt und die wenigsten in den Neubauten.

Altbauten	31 Wechsel = 5,5 % des Wohnungsbestandes
Wendebauten	46 Wechsel = 4,8 % des Wohnungsbestandes
Neubauten	8 Wechsel = 3,8 % des Wohnungsbestandes

Neue Mieter gewann die Genossenschaft vorrangig durch Empfehlungen und den Zuzug von Verwandten unserer Mieter, wie die folgende Aufstellung zeigt:

Neue Mieter kamen

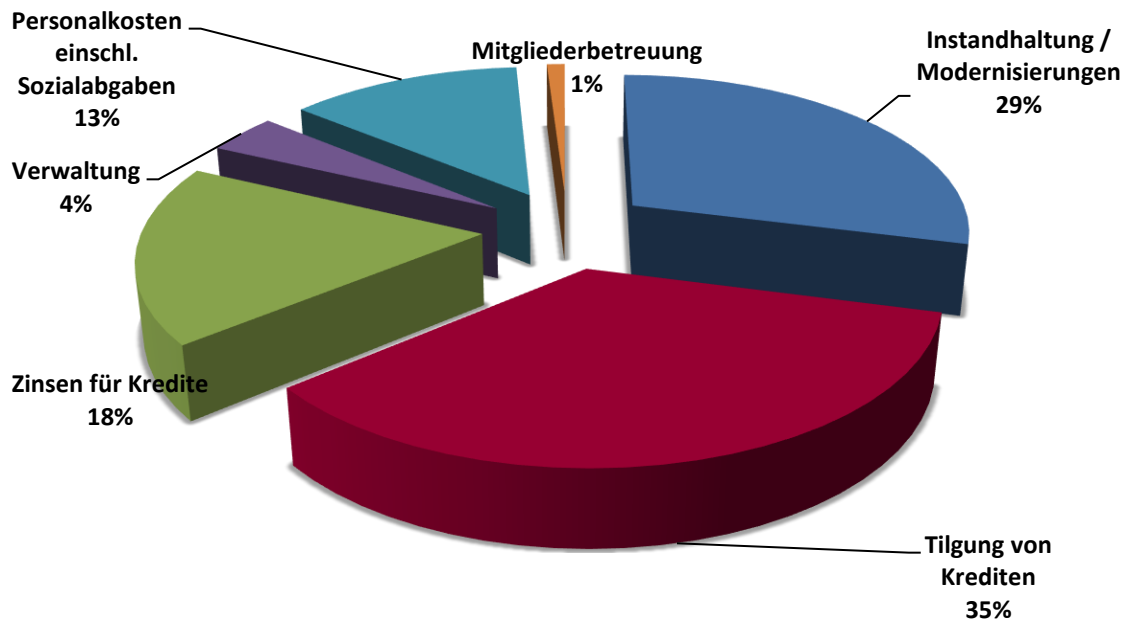
auf Grund von Empfehlungen wohnender Mieter	23
auf Angebote auf unserer Homepage oder im Internet	18
aus der Verwandtschaft unserer Mieter	17
aus dem Umfeld unserer Wohngebiete	14
durch Umzug innerhalb der Genossenschaft	13
-----	----
GESAMT	85

Verwendung der Mieteinnahmen

Insgesamt nahm die Genossenschaft knapp 8,3 Millionen Euro aus Mieten für die Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen, Stellplätze und Keller ein. Das ist ein Anstieg von 178 T€ gegenüber dem Vorjahr. Ursächlich dafür sind die Mieterhöhungen zum 01.10.2019, die in Höhe von durchschnittlich 0,20 €/qm Wohnfläche erhoben wurden.

Die Mehreinnahmen wurden planmäßig für die gestiegenen Ausgaben zur Verbesserung der Wohnqualität in allen Wohngebieten mit genutzt.

Die Verwendung aller Mieteinnahme im Geschäftsjahr 2019 zeigt diese Aufstellung:



Instandhaltungen/Modernisierungen

Die Ausgaben für Instandhaltungen und Modernisierungen stiegen von 1,9 Millionen Euro im Jahr 2018 auf 2,2 Millionen Euro in 2019. Diese Entwicklung spiegelt das Ziel der Genossenschaft, die Ausgaben zum Erhalt und der Verbesserung der Wohnobjekte und Wohnumfelder zu erhöhen wider. In den einzelnen Wohngebieten fanden folgende Instandhaltungsmaßnahmen statt:

Altbauten

Dachsanierung mit zusätzlicher Dämmung - Moosstr. 59 - 73,	207,3 T€
Bau Fahrradunterstand - Köllnische Str. 34 - 35A	12,1 T€
Fassadenanstrich - Köllnische Str. 24 - 26A	25,9 T€
Erneuerung Elektroanlagen in 16 Wohnungen	52,0 T€
Erneuerung Fußbodenbelag in 17 Wohnungen	52,2 T€
Überarbeitung von Echtholz-Zimmertüren	30,0 T€
Operativmaßnahmen und Reparaturen	296,0 T€
Renovierung Treppenhäuser Kiefholzstr. 150 - 151A	eigene Maler

In allen 13 Objekten des Altbaus wurden zusätzlich die Heizungsanlagen im Keller erneuert. Dabei blieben sieben Objekte bei der Versorgung durch Gaszentralheizungsanlagen und sechs Objekte wurden auf die Fernwärmeversorgung umgestellt.

Wendebauten

<i>Schönefelder Chaussee</i>	
Umbau Eingangsbereiche – Haus 221 und 223	301,7 T€
Erneuerung Kellertrennwände - Aufgänge 241 - 245	40,0 T€
zusätzliche Wechselsprechanlagen im Innenhof Aufgänge 233 - 245	31,5 T€
Erneuerung Gehweg Bereich Häuser 219A - 223	138,0 T€
Neubau abschließbares Motorradabstellhaus Haus 225	35,5 T€
Renovierung Treppenhäuser Haus 221 und 223	eigene Maler

<i>Venusstraße/Pegasuseck/Ortolfstraße</i>	
Strangsanierung und Erneuerung Kellerleitungen Venusstr. 41 und 47	189,9 T€
Erneuerung Bodenbelag Pegasuseck 10 bis 20	22,4 T€
Einbau neuer Zimmertüren in 24 Wohnungen	61,3 T€
Einbau neuer Fenster in 5 Wohnungen	9,7 T€
Badmodernisierungen in 15 Wohnungen	106,1 T€
Erneuerung Fußbodenbelag in 21 Wohnungen	54,5 T€
Erneuerung Elektroanlage in 15 Wohnungen	39,5 T€
Renovierung Treppenhäuser Pegasuseck 10 bis 12	eigene Maler

Darüber hinaus hat die Genossenschaft hat für die drei Wohngebiete der Wendebauten insgesamt 450 T€ für operative Maßnahmen ausgegeben.

Die Ausgaben für die Gewerbetiern betragen im Geschäftsjahr 35,4 T€.

Neubauten

In den Neubauten der Baujahre 2011 bis 2017 mussten nur geringfügige Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden. Insgesamt beliefen sich die Kosten im gesamten Jahr nur auf 55,1 T€.

Mitgliederbetreuung

Die soziale Betreuung der Mitglieder über die Geschäftsstelle ist sehr vielfältig und wurde in den letzten Jahren sukzessive ausgebaut.

Dazu gehören zum Beispiel:

die Mietschuldnerberatung, Unterstützung bei der Beantragung von Wohngeld, Vermittlung von Hausnotrufen, Wohnungs- und Ausstattungsumbauten mit Unterstützung der Pflegekassen, Verhandlungen für und mit den Mietern mit verschiedenen Institutionen wie die „Besondere soziale Wohnhilfe“, der „Hilfe rund ums Alter“, dem „sozial-psychiatrischer Dienst“ und dem Jobcenter, die Vorbereitung und Antragstellung der Wohnungsbauprämie und die Beratung zu Vorsorgevollmachten und Schenkungsverträgen.

Seit 2019 arbeitet die Genossenschaft darüber hinaus mit dem Quartierszentrum Procurand in Johannisthal zusammen, welches kostenfreie Beratung und Unterstützung bei der Beantragung von Hilfs- und Versorgungsangeboten für Senioren vorrangig durch Hausbesuche leistet.

Ebenfalls neu ist der Beitritt unserer Genossenschaft zur Imagekampagne der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V. Deren Ziel ist die Bekanntmachung der Eigentumsform Genossenschaft und Publizierung der Vorteile und Ziele sowie die Unterstützung bei der Durchsetzung der Genossenschaftsinteressen gegenüber der Politik. Die Initiativen des Berliner Senats zur Durchsetzung des geplanten Mietendeckels waren mit ausschlaggebend für unsere Genossenschaft, dem Verein beizutreten und diesen zu unterstützen.

Der Mitgliedertreff der Genossenschaft war auch 2019 wieder ein beliebter Treffpunkt für die Mieter und bot zahlreiche Veranstaltungen an. Neun Kurse fanden wöchentlich statt, drei Kurse im 14-tägigen Rhythmus und vier Veranstaltungen regelmäßig einmal im Monat.

Darüber hinaus gab es jeden Monat zwischen zwei und vier Einzelveranstaltungen mit sehr vielen Teilnehmern, wie zum Beispiel Ausflüge, Busfahrten, Basare, Vernissagen, jahreszeitliche Feste und Tanzveranstaltungen.

Hervorzuheben sind die neu initiierten Veranstaltungen und Feste für Kinder zum Kindertag, Fasching, Halloween und Nikolaus. Auch eine Eltern-Kind-Gruppe hat sich im vergangenen Jahr im Mitgliedertreff etabliert.

Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019

I. Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Vorrangiger Zweck der Genossenschaft ist eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft. Die Geschäfte der Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG werden von ihrem Sitz in Berlin Altglienicke, Schönfelder Chaussee 219A, betrieben.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

II. Wirtschaftsbericht

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft entwickelte sich im Jahr 2019 nur schwach. Das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts betrug lediglich 0,6 Prozent, die Inflationsrate lag bei 1,4 Prozent und die Exporte der Industrie stiegen nur geringfügig. Lediglich der Bauboom und der starke private Konsum stützten die Konjunktur.

Positiv hat sich in Deutschland der Anteil sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplätze auf 33,4 Millionen entwickelt. Die Arbeitslosenquote sank auf 4,9 Prozent, wobei sie in Berlin noch 7,7 Prozent beträgt. Dennoch entstanden in Berlin 3,5 Prozent neue Arbeitsplätze, während bundesweit nur ein Zuwachs von 1,5 Prozent zu verzeichnen war.

Insgesamt war der Arbeitsmarkt von einem spürbaren Fachkräftemangel in zahlreichen Bereichen gekennzeichnet, welcher sich voraussichtlich in den kommenden Jahren noch weiter verschärfen wird.

Ein starkes Wachstum verzeichnete die Bauwirtschaft und es gab insbesondere in den Ballungszentren eine starke Nachfrage nach Baukapazitäten. Selbst kleinere Firmen verzeichneten eine hohe Auslastung, was sich für die Wohnungswirtschaft in längeren Reparaturzeiten bemerkbar machte.

Der voraussichtlich im 1. Quartal 2020 in Kraft tretende Mietendeckel in Berlin, führt auf allen Seiten zu einer stark abwartenden Haltung. Bauherren und Vermieter überprüfen ihre geplanten Investitionen und sind insbesondere bei Modernisierungsvorhaben auf Grund der rechtlichen Unsicherheiten zurückhaltend.

Quellen: Statista.de; Bundesagentur für Arbeit

2. Geschäftsverlauf

Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung

Mitgliederbestand

Der Mitgliederbestand der Genossenschaft stieg im Geschäftsjahr 2019 um 38 Mitglieder. Damit gehören zum Jahresende 2.619 Mitglieder der Genossenschaft an. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen insgesamt 3.754.100 Euro und haben sich damit im Verhältnis zum Vorjahr um 35.020 Euro erhöht. Der Anstieg resultiert aus Wohnungswechseln aus den Objekten bis Baujahr 1964, die auf Grund eines Bestandsschutzes gemäß Satzung den Mitgliedern niedrigere Geschäftsanteile gewähren, als die, die bei Vermietungen seit August 1995 zu leisten sind.

Wohnungsbestand

Die Genossenschaft bewirtschaftet folgende eigene Objekte:

- 1.738 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 112.887,27 qm
- 32 Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von 4.054,24 qm
- 122 Tiefgaragenstellplätze
- 80 vermietete Stellplätze
- 445 nicht vermietete Stellplätze
- 339 vermietete Keller, Fahrrad-, Motorrad- und Rollatorenstellplätze
- 1 Mitgliedertreff mit 249 qm
- 1 Geschäftsstelle mit 1.019,45 qm
- 1 Hausmeisterraum mit 69 qm

Durch den Neubau der Geschäftsstelle entstanden durch die ehemals durch die Genossenschaft genutzten Räumlichkeiten zusätzlich eine Wohnung und zwei Gewerbeeinheiten.

Nutzungsgebühren

Die Entwicklung der Mieteinnahmen stellte sich wie folgt dar:

<u>Objekte</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Veränderung</u> <u>in Prozent</u>
Altbauten	2.064 T€	2.013 T€	+ 2,5 %
Wendebauten	4.005 T€	3.913 T€	+ 2,3 %
Neubauten	1.720 T€	1.714 T€	+ 0,3 %
Gewerbe	320 T€	294 T€	- 8,8 %
Garagen/Stellplätze/Keller	163 T€	160 T€	+ 1,9 %
sonstige Mieteinnahmen	3 T€	3 T€	- 0,0 %
-----	-----	-----	-----
Insgesamt	8.275 T€	8.097 T€	+ 2,2 %

Der Anstieg der Mieteinnahmen im Geschäftsjahr resultiert vorrangig aus einer Mieterhöhung zum 1. Oktober 2019, welche nach fünfeinhalb Jahren stabilen Nutzungsgebühren auf der Grundlage des Berliner Mietspiegels vorgenommen wurde.

Die Erhöhungen betragen 0,25 Euro/qm Wohnfläche. Dabei wurden vom Vorstand und Aufsichtsrat beschlossene genossenschaftliche Kappungsgrenzen berücksichtigt, die in den Wendebauten bei 5,50 €/qm und in den Altbauten bei 6,00 €/qm lagen.

Die Neubauten in Johannisthal erhielten eine Erhöhung um 0,25 €/qm ohne Kappungsgrenze, da es sich um die erste Erhöhung nach neun Jahren handelte.

Für die Neubauten in Rudow betrug die Erhöhung lediglich 0,15 €/qm, ebenfalls ohne genossenschaftliche Kappungsgrenze.

Trotz der vorgenommenen Mieterhöhungen liegen die Nutzungsgebühren in der Genossenschaft noch immer unter den möglichen Werten des Mietspiegels. Geringe Mietsteigerungen ergaben sich darüber hinaus durch einige Einzelmodernisierungen.

Mietausfall durch Leerstand fiel im Geschäftsjahr in Höhe von zwei Monatsmieten, nach Zwangsräumung einer Wohnung, in Höhe von 546,88 Euro an.

Die Mietrückstände betragen per 31.12.2019 insgesamt 3.055,77 Euro.

Für die Zeit von Bauarbeiten in Wohnungen während der Mietzeit wurden Mitgliedern Mietminderungen in Höhe von insgesamt 1.728,76 Euro gewährt.

Durchschnittliche Nutzungsgebühren zum Ende des Jahres 2019 für die einzelnen Wohnanlagen:

- Altbauten 5,57 €/qm
- Wendebauten 5,02 €/qm
- Neubauten 9,25 €/qm
- Gewerbe 6,56 €/qm

Bei Neuvermietungen erfolgt die Vermietung der Wohnung regelmäßig unterhalb des möglichen berechneten Wertes gemäß Mietspiegel.

Fluktuation und Leerstandentwicklung

Die Fluktuation lag im Geschäftsjahr bei 85 Mieterwechseln (Vorjahr 75) und beträgt damit 4,9 Prozent. Zugenommen haben dabei die in der Summe enthaltenen Wohnungstausche in der Genossenschaft. So zogen 2019 insgesamt 13 Mitglieder innerhalb der Genossenschaft um, im Vorjahr waren es lediglich acht Mitglieder.

Die häufigsten Kündigungsgründe waren der Tod des Mieters in 18 Fällen und 15 Umzüge in ein Pflegeheim. Zusammen mit den Umzügen innerhalb der Genossenschaft, machen diese nicht beeinflussbaren Faktoren bereits 54 Prozent der Gesamtfluktuation aus.

Am 31. Dezember 2019 stand keine Wohnung der Genossenschaft leer.

Entwicklung im Personalbereich

Die Genossenschaft beschäftigte zum Jahresende:

<u>Bereich</u>	<u>Mitarbeiter</u>	<u>davon Teilzeit</u>	<u>Vorjahr</u>	<u>davon Teilzeit</u>
Verwaltung	8	2	7	1
Mitgliedertreff	1		1	
Hausmeister	6		6	
Maler	2		2	
Azubi	1		1	
geringfügig Beschäftigte	1		1	
-----	---	---	---	---
Insgesamt	19	2	18	1

Die Zahl der Mitarbeiter in der Verwaltung erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von sieben auf acht Angestellte. Eine Mitarbeiterin mit einer Arbeitszeit von 90 Prozent schied wegen Renteneintritt aus, dafür erfolgte die Neueinstellung von zwei Mitarbeiterinnen für den Empfang, die jeweils drei Tage in der Woche arbeiten.

Der geringfügig beschäftigte Mitarbeiter ist ein Grünflächenpfleger, der die Vorgärten in einem Wohngebiet in Altglienicke pflegt.

Der Vorstand und die Mitarbeiter nahmen regelmäßig an Schulungen und Weiterbildungen vorrangig bei der BBA teil, um den sich ständig steigenden Anforderungen insbesondere durch neue gesetzliche Regelungen, Verordnungen usw. gerecht zu werden.

Die Genossenschaft ist Mitglied des Arbeitgeberverbandes der Immobilienwirtschaft und hat daher entsprechend Tarifabschluss die Löhne und Gehälter der Mitarbeiter zum 01.07.2019 um 2,7 % angehoben.

Instandhaltung und Modernisierung

Für Instandhaltungen und Modernisierungen wurden in der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2019 insgesamt 2,2 Millionen Euro und damit ca. 300.000 Euro mehr als im Vorjahr aufgewendet.

In diesen Aufwendungen enthalten sind auch Materialeinkäufe für Instandhaltungsleistungen wie z.B. Wechsel der Armaturen, Spülkästen usw., die durch die Hausmeister durchgeführt werden.

Bautätigkeit

Im März 2019 erfolgte die Fertigstellung des Neubaus der Genossenschaft und deren Bezug. Damit sind erstmalig alle Mitarbeiter in einem Objekt vereint. Bisher waren die Hausmeister und Maler einschließlich Werkstatt und Lager in einem ehemaligen Ladengeschäft untergebracht.

Die Baukosten für den Neubau entsprachen der Kostenberechnung des Architekten und damit den Planungskosten.

III. Lage

Die Lage der Genossenschaft ist geprägt durch eine stabile Einnahmesituation und planmäßige Ausgaben.

a) Ertragslage

Das Jahr 2019 wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1,21 Mio. € abgeschlossen.

Bei den Umsatzerlösen ist eine Steigerung zu verzeichnen, die in erster Linie aus den Mieterhöhungen zum 1. Oktober 2019 resultieren.

Für Instandhaltungen sind im Geschäftsjahr 2019 ca. 300 T€ mehr ausgegeben worden als im vergangenen Jahr.

Die Personalkosten sind im Vergleich zum Vorjahr auf Grund der Tariferhöhungen und der Neueinstellung von zwei Teilzeitarbeiterinnen, als Ersatz für eine Mitarbeiterin die in den Ruhestand ging, gestiegen.

Höhere planmäßige Abschreibungen ergaben sich wegen des höheren Anlagevermögens. Die Zinsaufwendungen sind aufgrund der Annuitäten planmäßig gesunken. Zusätzlich gab es für ein Darlehen eine neue Prolongation mit niedrigem Zinssatz.

Das Jahresergebnis führt wiederum zu Steuerzahlungen. Die ausgewiesenen Steuern enthalten Erstattungen für 2017 sowie die voraussichtlichen Steuern für 2019.

b) Vermögens- und Finanzlage

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2019 hinsichtlich der Fristigkeiten von Vermögens- und Schuldschritten vollständig ausgeglichen. Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt 43,4 %.

Ihren Zahlungsverpflichtungen konnte die Genossenschaft jederzeit nachkommen. Bei der Bezahlung der Kreditorenrechnungen wurden grundsätzlich entsprechend den Vereinbarungen bzw. Verträgen Skonti berücksichtigt. Dies gilt auch für die Rechnungen der Bauvorhaben.

Die flüssigen Mittel zu den Bilanzstichtagen entwickelten sich wie folgt:

	<u>2019</u> T€	<u>2018</u> T€
<u>Entwicklung des Finanzmittelbestandes:</u>		
Stand 01. Januar	2.277,99	3.576,60
<u>Veränderung des Liquiditätssaldos</u>	<u>+ 87,46</u>	<u>- 1.298,61</u>
Stand 31. Dezember	2.365,45	2.277,99

Die Kreditverbindlichkeiten hat die Genossenschaft auf mehrere Banken verteilt, um Abhängigkeiten zu vermeiden. Bewusst gestaffelt sind auch die Termine der jeweiligen Prolongationen, um dem Finanz- und Kreditmarkt nicht gleichzeitig für das Verbindlichkeitsvolumen ausgesetzt zu sein.

Im Einzelnen gliedern sich die Verbindlichkeiten auf folgende Kreditinstitute:

Investitionsbank Berlin	3.781.553,02 Euro
Volksbank	8.988.704,86 Euro
WL - Bank	21.936.836,01 Euro
<u>DKB</u>	<u>8.456.056,37 Euro</u>
Gesamt	43.163.150,26 Euro

Das Fremdkapital ist im Rahmen der Annuitäten und der planmäßigen Tilgung um 2,8 Mio. € gesunken. Für den altersgerechten Umbau der Aufzüge in der Schönefelder Chaussee 221/223 wurde in 2018 ein Darlehen bei der Investitionsbank Berlin über 630 T€ aufgenommen. In 2019 wurden von diesem Darlehen noch 350 T€ ausgezahlt.

Die Bilanzsumme ist von 85,3 Mio. € durch die planmäßigen Abschreibungen und Tilgungen auf 84,0 Mio. € gesunken.

IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2019 verzeichnet die Genossenschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 1,2 Mio. €, welcher 200 T€ über der Prognose lag.

Für das Jahr 2020 wird ein leicht höherer Jahresüberschuss erwartet, unter der Voraussetzung des Mietendeckels wird dieser im Vergleich zum Geschäftsjahr 2019 jedoch leicht sinken.

Aufgrund der anhaltenden Nachfragesituation nach Wohnungen sieht der Vorstand gegenwärtig keine Risiken oder signifikanten Anstiege der Mietausfälle.

Bezüglich des vom Senat geplanten Mietendeckels verweisen wir auf die Ausführungen im Risikobericht.

Um den Zustand der Objekte zu erhalten und weiter zu verbessern, ist eine schrittweise Steigerung der jetzt schon hohen Ausgaben für Instandhaltungen und Wohnwertverbesserungen vorgesehen, welche in der langfristigen Planung berücksichtigt sind.

Die Genossenschaft geht daher davon aus, auch langfristig ihren satzungsgemäßen Auftrag, die gute, sichere und verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder gewährleisten zu können.

Chancenbericht

Die Bevölkerung in Berlin wächst weiterhin und damit auch die Nachfrage nach Wohnraum. Die Vermietung der Wohnungen stellt auf Grund der Anzahl der Bewerbungen daher kein Problem dar. Die Ausgaben für die Instandhaltungen der Wohnungen wurden angehoben, um einerseits die stark gestiegenen Preise für Instandhaltungen und Modernisierungen zu kompensieren und weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation und des Wohnumfeldes der Mitglieder durchzuführen.

Durch die drei realisierten Wohnungsneubauten in den Jahren 2011, 2014 und 2017 hat sich die Genossenschaft einen weiteren wettbewerbsfähigen Wohnungsbestand aufgebaut. Aufgrund der Finanzierung der neuen Wohnungen ist zwar der Anteil am Fremdkapital gestiegen, jedes Neubauvorhaben refinanziert sich jedoch selbst, so dass es keine Querfinanzierungen gibt.

Auf Grund der stark gestiegenen Grundstückspreise und den vom Land Berlin festgelegten Bedingungen bei der Grundstücksüberlassung in Form von geringen Laufzeiten für Erbbaurechte sowie

Belegungs- und Mietpreisbindungen, ist vorläufig von keiner weiteren Neubautätigkeit der Genossenschaft in Berlin auszugehen.

Die neue Geschäftsstelle der Genossenschaft, finanziert aus Eigenmitteln, wurde Anfang 2019 fertiggestellt. Die bisherigen Räume der Verwaltung wurden zu einer Büroeinheit und einer Wohnung umgebaut und vermietet. Die Räume der Hausmeister, ein ehemaliges Ladengeschäft, konnten ebenfalls als Gewerbe vermietet werden. Dadurch entstanden zusätzliche Mieteinnahmen.

Die Genossenschaft finanziert das Anlagevermögen vollständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital. Um das Zinsrisiko bei Prolongationen gering zu halten, bestehen die Darlehen bei verschiedenen Kreditgebern und haben unterschiedliche Laufzeiten.

Die Eigenkapitalquote der Genossenschaft beträgt 43,4 Prozent. Damit kann sie ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen.

Seit Jahren verzeichnet die Genossenschaft keinen Leerstand von Wohnungen. da alle Bestandsbauten modernisiert und die Mietpreise moderat sind. Alle Wohnanlagen befinden sich zudem in einem gepflegten Wohnumfeld und haben keinen Instandhaltungsrückstau.

Aus heutiger Sicht sind daher keine Umstände erkennbar, die die Entwicklung oder den Fortbestand der Genossenschaft ernsthaft gefährden könnten.

Risikobericht

Um Risiken frühzeitig zu erkennen, setzt die Genossenschaft auf ein bewährtes umfangreiches Kontrollsystem. Dieses wird regelmäßig an die sich ändernden Bedingungen angepasst. Es ermöglicht dem Vorstand Risiken jederzeit zu erkennen, zu bewerten und zu reagieren.

Zinsrisiken bestehen aus aktueller Sicht nicht. Die Darlehensprolongationen stehen zu unterschiedlichen Zeiten an und die Kreditbeziehungen bestehen ausgewogen zu verschiedenen Banken.

Zum Risikomanagement der Genossenschaft gehören grundsätzlich folgende Analysen:

- zehnjährige Finanz- und Erfolgsplanungen, die halbjährlich den aktuellen Entwicklungen nach Hochrechnungen angepasst werden
- quartalsweise Soll-Ist-Vergleiche
- monatliche Auswertungen zu Mietrückständen und Mietausfällen
- monatliche Auswertungen zur Anzahl der Mieterwechsel
- wöchentliche Überprüfungen der Liquiditätsplanung
- Prüfung der Laufzeiten der einzelnen Darlehen sowie der Entwicklung auf dem Finanzmarkt und der daraus entstehenden Chancen und Risiken
- vierteljährliche Auswertungen der operativen und geplanten Instandhaltungskosten
- Wirtschaftlichkeitsberechnungen der Neubauten
- kontinuierliche Analyse der Entwicklung der gesetzlichen Vorschriften die Wohnungswirtschaft betreffend
- Baukostencontrolling bei Neubauvorhaben
-

Wenn Abweichungen zur Planung bestehen, werden diese analysiert und gegebenenfalls Gegenmaßnahmen eingeleitet. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat in jeder Sitzung umfassend über den Stand der Vermietung, den Leerstand, der Mietausfälle und den Stand von Baumaßnahmen.

Der bauliche Zustand der Objekte wird in den EDV-geführten Hauspässen der Genossenschaft dokumentiert. Alle Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden darin chronologisch fortgeschrieben. Durch die Hauspässe hat die Genossenschaft stets einen konkreten Überblick über den Erhaltungszustand aller Objekte und eine gute Planungsgrundlage.

Darüber hinaus gibt es verschiedene Ordnungen und Vereinbarungen, die der Risikoversicherung dienen. Diese Regelungen sollen Schäden vermeiden, die sich aus dem Verhalten von Mitarbeitern Dritten gegenüber ergeben könnten.

Ein noch nicht abschließend einschätzbares Risiko stellt der vom Berliner Senat geplante Mietendeckel dar. Das Gesetz soll im I. Quartal 2020 beschlossen werden und sieht ein Einfrieren der Miethöhen auf den Stand vom 18. Juni 2019 vor. Dies würde bedeuten, dass die Mieterhöhungen der Genossenschaft vom Oktober 2019 wieder zurückgenommen werden müssen. Ob die Erhöhungsbeträge für die Monate ab Oktober 2019 oder erst ab Inkrafttreten des Gesetzes zurückgezahlt werden müssen, ist im Gesetzentwurf noch nicht klar formuliert.

Zusätzlich sollen für alle ab Juli 2019 getätigten Neuvermietungen nur noch die Miethöhen des Vormieters gelten. Dies betrifft für das Geschäftsjahr 2019 in der Genossenschaft 42 Mieterwechsel. Da die Mieten der langjährig wohnenden ausgeschiedenen Mitglieder oft sehr niedrig waren, beträgt die Differenz zwischen der alten Miethöhe und der Neuvertragsmiete bis zu 2 €/qm Wohnfläche. Diese Differenz resultierte aus notwendigen hohen Instandsetzungsaufwendungen nach teilweise über 50jähriger Wohndauer.

Die vorgesehene Einführung von Mietobergrenzen nach Baujahr, Ausstattung und Wohnlage wird voraussichtlich keine gravierenden Auswirkungen auf die Genossenschaft haben, da die Neuvermietungen unter den möglichen Werten nach Mietspiegel erfolgten. Die vom Senat noch festzulegenden Wohnlagen werden zu Zu- und Abschlägen der Mietobergrenzen führen, sind jedoch ebenfalls noch nicht festgelegt.

Ob das vorgesehene Gesetz nach dem angekündigten Normenkontrollverfahren, welches die Opposition angekündigt hat, Bestand haben wird ist ungewiss. Dennoch wird die Genossenschaft nach Inkrafttreten des Gesetzes dieses vollumfänglich umsetzen.

Die möglichen Auswirkungen des Mietendeckels sind in einer Worst Case Betrachtung der langfristigen Finanz- und Erfolgsplanung der Genossenschaft berücksichtigt worden. Die zur ursprünglichen Planung niedrigeren Mieteinnahmen ergeben im Betrachtungszeitraum der fünfjährigen Geltungsdauer des Mietendeckels Mindereinnahmen von ca. 1,9 Millionen Euro. Dieses Ergebnis führt trotz der Höhe zu keiner Existenzgefährdung der Genossenschaft und aus gegenwärtiger Sicht sind auch keine gravierenden Einschnitte in der Bewirtschaftung notwendig. Die aktuellen Mieteinnahmen reichen auch in den nächsten Jahren zur Deckung aller Ausgaben.

Um den Mietern die Auswirkungen des Mietendeckels dennoch zu verdeutlichen, wurden seit Oktober 2019 keine Badmodernisierungen auf Antrag der Mitglieder mehr durchgeführt, da die Modernisierungsumlage bei vielen Wohnungen über der möglichen Umlage von 1 €/qm Wohnfläche liegen würde. Die hohen Kosten begründen sich vorrangig aus der starken Nachfrage nach einem Umbau von Badewanne auf Dusche mit Echtglasabtrennung.

In der langfristigen Wirtschaftsplanung wurden trotz des möglichen Mietendeckels bisher keine Kürzungen bei den Ausgaben für Instandhaltungen oder anderen Positionen für notwendig erachtet. Da die Genossenschaft jedoch jährlich sehr hohe Ausgaben von über 20 €/qm für Instandhaltungen plant, 2021 eine Kredittilgung von 1,9 Mio. Euro vorgesehen ist und auch die regulären Tilgungsquoten sehr hoch sind, wären bei Notwendigkeit genügend Bereiche vorhanden, um Einsparpotentiale zu generieren.

Das durchschnittliche Alter der Mitglieder in der Genossenschaft liegt bei 59 Jahren (Vorjahr 58 Jahre) und ist in allen Wohngebieten relativ identisch. Obwohl jährlich viele junge Mitglieder neu hinzukommen, wächst der Altersdurchschnitt auf Grund steigender Lebenserwartungen.

Die Altersstruktur der Mitarbeiter liegt bei 48 Jahren. Aus gegenwärtiger Sicht ist es nicht erkennbar, dass es Probleme bei notwendigen Neubesetzungen von Arbeitsbereichen geben könnte. Durch die regelmäßige Ausbildung von Immobilienkaufleuten in der Genossenschaft können notwendige Neubesetzungen für ausscheidende Mitarbeiter genossenschaftsintern erfolgen.

V. Gesamtaussage

Das Geschäftsjahr 2019 schließt wieder mit einem positiven Ergebnis ab.

Alle Objekte der Alt- und Wendebauten sind modernisiert und entsprechen den heutigen Erfordernissen. Die Häuser der drei Neubaugebiete wurden mit einem gehobenen Standard ausgestattet und haben im Marktvergleich günstige Mietpreise. Dadurch ist die Nachfrage nach den Wohnungen der Genossenschaft trotz der zahlreichen Neubauten in Berlin hoch.

Aufgrund der allgemeinen Wohnungsnachfrage und der vorhandenen Vollvermietung, dem nicht vorhandenen Leerstand, dem geringen Mietausfall sowie den minimalen Mietrückständen geht die Genossenschaft von einer weiteren positiven Entwicklung, trotz der schwierigen politischen und gesellschaftlichen Randbedingungen, aus.

Nach Einschätzung des Vorstandes und Bewertung aller Einzelrisiken bestehen für die Wohnungsgenossenschaft Altglienicke zum Berichtszeitpunkt keine Risiken, welche die Genossenschaft in ihrem Fortbestand unmittelbar oder mittelbar gefährden können.

Berlin, 20.01.2020

Dawurske
Vorstand

Rädisch
Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Altglienicke hat die ihm nach Satzung und Gesetz übertragenen Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu überwachen, zu beraten und zu fördern, im Geschäftsjahr 2019 erneut erfolgreich wahrgenommen.

Im Jahr 2019 fanden acht gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand und zwei interne/konstituierende Sitzungen des Aufsichtsrates statt. In den gemeinsamen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat regelmäßig über die wirtschaftliche Lage und die Entwicklung der Genossenschaft umfassend informiert. Um sich ein Gesamtbild der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Entwicklung der Finanz- und Ertragslage sowie der Planung des Instandhaltungsaufwandes zu machen, wurden vom Vorstand umfängliche Unterlagen vorgelegt und gemeinsam besprochen.

Schwerpunkte der gemeinsamen Sitzungen waren neben den regelmäßigen Informationen zum Vermietungsstand und den Mietrückständen im Geschäftsjahr 2019, die Eckpunkte der geplanten Grundsteuerreform und die Mietpreis- und Belegungsbindungen im Wohnungsbau beim Kauf von Grundstücken vom Land Berlin.

Des Weiteren stand die Mieterhöhung um 0,25 €/qm nach 51/2 Jahren zum 01.10.2019 auf der Tagesordnung. Das in diesem Zusammenhang angekündigte Mietendeckel-Gesetz nahm viel Zeit während des Geschäftsjahres in Anspruch. Bei ggf. Inkrafttreten des Gesetzes wurden die Auswirkungen in der Finanz- und Instandhaltungsplanung der Genossenschaft untersucht und für die kommenden Jahre berücksichtigt.

Das Thema Pflege und Unterstützung unserer älteren Mieter und Mitglieder war ein weiterer Kernpunkt. Die ProCurand Unternehmensgruppe informierte uns im Rahmen einer Präsentation über ihr Leistungsangebot im Quartierszentrums Johannisthal, von dem die dort wohnenden Mitglieder regen Gebrauch machen können.

Auch 2019 galt unser Hauptaugenmerk u. a. der endgültigen Fertigstellung des Neubaus der Geschäftsstelle und dem zeitgleichen Umbau der Eingangsbereiche Schönfelder Chaussee 221/223. Mit dem Umzug in die neue Geschäftsstelle ist sowohl für die Mitarbeiter als auch für unsere Mieter und Mitglieder Modernität eingezogen, die auch öffentlichkeitswirksam unsere Genossenschaft ausmacht.

Ein weiterer Schwerpunkt der Arbeit bildete der Jahresabschluss 2019. Der Wirtschaftsprüfer des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. erläuterte die Prüfungsschwerpunkte in der Genossenschaft und spiegelte im Prüfungsbericht die allumfassende wirtschaftliche Lage der Genossenschaft wieder. Der Aufsichtsrat prüfte im Rahmen seiner Kontrollfunktion die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses 2019.

Eine wichtige Aufgabe des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2019 bestand in der Mitwirkung bei der Vorbereitung und Durchführung der Vertreterversammlung mit der Neuwahl des Aufsichtsrates.

Im Geschäftsjahr 2019 nahmen die Mitglieder des Aufsichtsrates an der Konferenz der Aufsichtsräte und an den jährlichen Vertreterstammtischen in allen Wohngebieten teil. Darüber hinaus unterstützte ein Vortrag des externen Datenschutzbeauftragten zur Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) vom Mai 2019 und deren Auswirkungen die Arbeit des Aufsichtsrates und die Wahrnehmung seiner Kontrollfunktion.

Abschließend stellt der Aufsichtsrat fest, dass die Geschäfte der Genossenschaft durch den Vorstand stets korrekt und mit der gebotenen Sorgfaltspflicht geführt wurden. Der Aufsichtsrat erteilte nach eingehender Prüfung und Beratung dem Jahresabschluss 2019 und dem Lagebericht des Vorstandes

seine Zustimmung und schlägt der Vertreterversammlung vor, dem vorliegenden Geschäftsbericht zuzustimmen, den Jahresabschluss einschließlich Anhang festzustellen und den Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 zu entlasten.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft seinen herzlichen Dank für die im Jahre 2019 geleistete Arbeit aus. Ein besonderer Dank des Aufsichtsrates gilt auch allen Mitgliedern und Vertretern, die sich ehrenamtlich für andere Mitglieder engagieren und damit die besonderen Vorzüge genossenschaftlichen Miteinanders erlebbar gemacht haben.

Berlin, 28. Januar 2020

Sieglinde Erban
Vorsitzende des Aufsichtsrates



**Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang zum Jahresabschluss**

2019

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva	<u>Geschäftsjahr</u>		<u>Vorjahr</u>
	<i>Euro</i>	<i>Euro</i>	<i>Euro</i>
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		3.579,00	5.308,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	75.525.111,15		77.558.708,15
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.453.125,00		0,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	168.734,00		91.981,00
4. Anlagen im Bau	0,00	78.146.970,15	1.926.743,54
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	511,29		511,29
2. Andere Finanzanlagen	<u>99.996,00</u>	100.507,29	99.996,00
Anlagevermögen insgesamt		78.251.056,44	79.683.247,98
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen		3.313.133,11	3.198.139,63
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	13.449,32		15.229,57
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>6.636,61</u>	20.085,93	37.992,57
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.365.453,75	2.277.989,14
Umlaufvermögen insgesamt		5.698.672,79	5.529.350,91
C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		24.973,79	39.928,95
<u>Bilanzsumme</u>		<u>83.974.703,02</u>	<u>85.252.527,84</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Passiva	<u>Geschäftsjahr</u>		<u>Vorjahr</u>
	<i>Euro</i>	<i>Euro</i>	<i>Euro</i>
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	108.810,00		114.390,00
2. der verbleibenden Mitglieder	3.754.100,00		3.719.080,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>7.440,00</u>	3.870.350,00	2.945,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 1.705,00 Euro; Vorjahr: 1.705,00 Euro			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		27.505.867,11	27.505.867,11
2. Gesetzliche Rücklage		506.498,00	385.590,64
3. andere Ergebnisrücklagen		3.470.315,77	2.342.898,12
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss		1.209.073,56	1.252.686,28
2. Einstellungen in die gesetzliche Rücklage		-120.907,36	-125.268,63
Eigenkapital insgesamt		36.441.197,08	35.198.188,52
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen		12.000,00	14.522,52
2. Sonstige Rückstellungen		297.995,81	247.060,26
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.163.150,26		45.595.155,27
2. Erhaltene Anzahlungen	3.701.074,55		3.696.575,68
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	74.391,23		61.738,41
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	211.489,11		376.953,12
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>73.404,98</u>	47.223.510,13	62.334,06
Bilanzsumme		<u>83.974.703,02</u>	<u>85.252.527,84</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019

	<u>Geschäftsjahr</u>		<u>Vorjahr</u>
	<i>Euro</i>	<i>Euro</i>	<i>Euro</i>
Umsatzerlöse			
1. aus der Hausbewirtschaftung	11.499.886,81		11.210.391,74
2. aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.608,59	11.503.495,40	5.223,45
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		114.993,48	-11.246,06
Sonstige betriebliche Erträge		46.526,64	154.758,67
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>-4.879.336,96</u>	<u>-4.499.124,63</u>
Rohergebnis		6.785.678,56	6.860.003,17
Personalaufwand			
1. Löhne und Gehälter	-997.421,10		-914.863,53
2. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersvorsorge 2019 = 51.871,11 € und 2018 = 50.201,43 €	<u>-246.014,22</u>	-1.243.435,32	-223.760,44
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-2.201.020,85	-2.114.802,11
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-336.371,95	-300.553,96
Erträge aus Beteiligungen		1.058,30	1.314,62
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		2.499,90	2.499,90
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		290,09	1.235,81
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.391.530,44	-1.604.708,36
Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>-346,01</u>	<u>-46.088,10</u>
Ergebnis nach Steuern		1.616.822,28	1.660.277,00
Sonstige Steuern		<u>-407.748,72</u>	<u>-407.590,72</u>
Jahresüberschuss		1.209.073,56	1.252.686,28
Einstellungen in die gesetzlichen Rücklage		-120.907,36	-125.268,63
<u>Bilanzgewinn</u>		<u>1.088.166,20</u>	<u>1.127.417,65</u>

Anhang zum Jahresabschluss 2019

1. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG hat ihren Sitz in Berlin-Altglienicke und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg unter der Registernummer 443 B eingetragen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG), des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung der Genossenschaft. Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden / Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht aktiviert.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgt zu historischen Anschaffungskosten/ Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Die planmäßigen linearen Abschreibungen entsprechen der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

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

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Genossenschaft besitzt Beteiligungen in Höhe von 511,29 Euro an der Gesellschaft für Versicherung und Vermögensbildung mbH und andere Finanzanlagen in Höhe von 99.996,00 Euro bei der Berliner Volksbank eG.

Umlagevermögen

In der Position - Unfertige Leistungen- sind in Höhe von 3.313,1 T€ noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Im Geschäftsjahr wurden als uneinbringbar eingeschätzte Forderungen in Höhe von 4,5 T€ abgeschrieben.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die aktive Rechnungsabgrenzung enthält Ausgaben, die vor dem Bilanzstichtag entstanden, aber einen Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Bewertung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit dem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welche von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Für die voraussichtliche Körperschaftssteuerbelastung 2018 besteht eine Rückstellung in Höhe von 12.000,00 Euro. Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellung für die Berufsgenossenschaft	6.500,00 Euro
Rückstellung für Steuerberatung und JAB-Prüfung	34.000,00 Euro
Rückstellung für JAB-Personalkosten	13.300,00 Euro
Rückstellungen für Betriebs- und Heizkosten	181.500,00 Euro
Rückstellungen für Archivierungskosten	5.765,51 Euro
Rückstellung für Ausgleichszahlungen	56.930,30 Euro
Gesamt	297.995,81 Euro

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen ausgewiesen. Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 42,6 Mio. € durch Grundpfandrechte besichert. Für ein Darlehen (Valuta 31.12.2019 = 563,4 T€) besteht eine Bürgschaft des Landes Berlin.

Gemäß Beschluss der Vertreterversammlung vom 19.06.2019 wurde der Bilanzgewinn des Jahres 2018 in Höhe von 1.127.417,65 Euro in die anderen Ergebnismittel eingestellt.

Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 9,9 T€ Erträge früherer Jahre enthalten, die sich in erster Linie aus nachträglich gezahlten Versicherungsentschädigungen ergaben. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen enthalten. In den Zinsen und ähnlichen Erträgen sind in Höhe von 0,2 T€ Erträge aus der Abzinsung enthalten.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 0,9 T€ Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

Durch die Inanspruchnahme von Sonderabschreibungen gemäß §4 Fördergebietsgesetz in den Jahren 1994 - 2004 wurde das Jahresergebnis um 85,6 T€ positiv beeinflusst.

3. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestanden zum Bilanzstichtag keine finanziellen Verpflichtungen außerhalb der Bilanz, die für dessen Beurteilung von Bedeutung sind.

Finanzinstrumente

Derivate Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahre 2019 um 35,0 T€ erhöht. Ende 2019 waren die Mitglieder mit insgesamt 24.272 Anteilen an der Genossenschaft beteiligt.

<u>Mitgliederbewegung</u>	<u>Mitgliederanzahl</u>
Stand am 31.12.2018	2.581
Zugänge	125
Abgänge	87
durch Kündigung	50
durch Übertragung	13
durch Tod	23
durch Ausschluss	1
Stand am 31.12.2019	2.619

Satzungsgemäß haften die Mitglieder der Genossenschaft mit ihren Geschäftsanteilen. Sie haben keine Nachschüsse zur Konkursmasse zu leisten. Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestanden am Bilanzstichtag nicht.

Mitarbeiter

Neben dem Vorstand waren am Bilanzstichtag beschäftigt:

	2019	2018
- Angestellte	9	8
- Hausmeister / Haushandwerker	8	8
- Auszubildende	1	1
- geringfügig Beschäftigte	1	1
Gesamt	19	18

Nachtragsbericht

Es gibt keine Geschäftsvorfälle von besonderer Bedeutung für die Genossenschaft, die nach dem Abschlussstichtag 31.12.2019 vorgefallen sind.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.209,1 T€ ab. Gemäß § 41 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 120,9 T€ in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.088,2 T€ in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Organe

Mitglieder des Vorstandes

Frau Marion Dawurske hauptamtlich
Herr Stefan Rädisch ehrenamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrates

Frau Sieglinde Erban	Vorsitzende	EU - Rentnerin
Herr Martin Fiebig	Stellv. Vorsitzender	Freiberufler/Trainer
Frau Christina Fuhrmann	Schriftführerin	Bürokauffrau
Frau Gudrun Lipke	Aufsichtsratsmitglied	kaufmännische Mitarbeiterin

seit 19.06.2019

Herr Falk Rothe	Aufsichtsratsmitglied	Rechtsanwalt
Frau Doreen Schneider	Aufsichtsratsmitglied	Immobilienkauffrau

bis zum 19.6.2019

Herr Dr. Gerhard Burow	Schriftführer	Freiberufler/Dozent
Herr Bernd Lamprecht	Aufsichtsratsmitglied	EU-Rentner

Zuständiger Prüfungsverband

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

Die Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG ist Mitglied

- im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU), Lentzeallee 107 in 14195 Berlin – von ihm wird die Pflichtprüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz durchgeführt
- in der Berlin-Brandenburgischen Akademie der Wohnungswirtschaft e.V. (BBA), Lützowstraße 106 in 10785 Berlin
- im GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V., Mecklenburgische Straße 57 in 14197 Berlin
- im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Heinrichstraße 169 b in 40239 Düsseldorf
- der Industrie- und Handelskammer Berlin, Hardenbergstraße 16 - 18 in 10623 Berlin
- Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften Deutschland e.V.

Die Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG ist Gesellschafter der Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH (GVV), Landsberger Str. 262 in 12623 Berlin.

Berlin, 20.01.2020

Dawurske	Rädisch
Vorstand	Vorstand

Anlagenspiegel 2019

	01.01.2019		31.12.2019		01.01.2019		31.12.2019		31.12.2019		30.12.2018	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	53.677,59	2.648,07	0,00	0,00	56.325,66	48.369,59	4.377,07	0,00	52.746,66	3.579,00	5.308,00	
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	124.646.995,26	39.026,91	0,00	0,00	124.686.022,17	47.088.287,11	2.072.623,91	0,00	49.160.911,02	75.525.111,15	77.558.708,15	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten oder anderen Bauten	0,00	0,00	0,00	2.496.550,03	2.496.550,03	0,00	43.425,03	0,00	43.425,03	2.453.125,00	0,00	
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	440.368,94	159.934,84	23.102,34	0,00	577.201,44	348.387,94	80.594,84	20.515,34	408.467,44	168.734,00	91.981,00	
4. Anlagen im Bau	1.926.743,54	569.806,49	0,00	-2.496.550,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.926.743,54	
III. Finanzanlagen												
1. Beteiligungen	511,29	0,00	0,00	0,00	511,29	0,00	0,00	0,00	0,00	511,29	511,29	
2. Andere Finanzanlagen	99.996,00	0,00	0,00	0,00	99.996,00	0,00	0,00	0,00	0,00	99.996,00	99.996,00	
	127.168.292,62	771.416,31	23.102,34	0,00	127.916.606,59	47.485.044,64	2.201.020,85	20.515,34	49.665.550,15	78.251.056,44	79.683.247,98	

Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2019

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt Euro	davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit				
		unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	43.163.150,26 [45.595.155,27]	2.309.174,22 [2.614.714,51]	11.495.898,59 [11.872.268,84]	29.358.077,45 [31.108.171,92]	42.599.750,37 563.399,89	Grundbuch Bürgschaft Land Berlin
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	3.701.074,55 [3.696.575,68]	3.701.074,55 [3.696.575,68]				
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	74.391,23 [61.738,41]	28.180,39 [19.501,57]		46.210,84 [42.236,84]		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	211.489,11 [376.953,12]	121.880,53 [195.339,84]	89.608,58 [181.613,28]			
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	73.404,98 [62.334,06]	40.133,76 [31.261,47]		33.271,22 [31.072,59]		
Gesamtbetrag	47.223.510,13	6.200.443,45	11.585.507,17	29.437.559,51	43.163.150,26	