



www.wohnungsgenossenschaft.de



GESCHÄFTSBERICHT 2021

Der Geschäftsbericht der "Grünen Mitte" wird in diesem Jahr bildlich mit Fotos unserer Vertikalbegrünungen begleitet.

*Einfach
ein bisschen
glücklich sein!*





LAGEBERICHT DES VORSTANDES

A) Darstellung des Geschäftsverlaufes

- | | | |
|----|--|---|
| 1. | Gesamtwirtschaftliche Entwicklung EU und Deutschland | 2 |
| 2. | Wirtschaftliche Entwicklung Berlins | 3 |
| 3. | Wohnungslage in Berlin | 4 |

B) Darstellung der Lage des Unternehmens

- | | | |
|-----|--|---|
| 1. | Umsatzentwicklung | 5 |
| 2. | Bau, Sanierung und weitere Investitionen | 5 |
| 3. | Instandhaltung | 5 |
| 4. | Vermietung | 5 |
| 5. | Finanzierungsmaßnahmen | 6 |
| 6. | Entwicklung im Personal- und Sozialbereich | 6 |
| 7. | Umweltschutz | 6 |
| 8. | Vermögenslage | 7 |
| 9. | Finanzlage | 8 |
| 10. | Ertragslage | 9 |

C) Risiko- und Chancenbericht

- | | | |
|----|-----------------|----|
| 1. | Risikobericht | 11 |
| 2. | Prognosebericht | 12 |

D) Ausblick

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 2021

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

- | | |
|-----------------------------|----|
| Bilanz Aktiva | 18 |
| Bilanz Passiva | 19 |
| Gewinn- und Verlustrechnung | 20 |

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2021

- | | | |
|----|--|----|
| A) | Allgemeine Angaben | 22 |
| B) | Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden | 22 |
| C) | Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung | 23 |
| | I. Bilanz | 23 |
| | II. Gewinn- und Verlustrechnung | 26 |
| D) | Sonstige Angaben | 27 |

ANLAGENSPIEGEL 2021

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

A) Darstellung des Geschäftsverlaufes

1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung EU und Deutschland

Auch wenn Wirtschaft, Politik und Kultur im Jahr 2021 weltweit von der Corona-Krise dominiert wurden, bildeten die in den vorangegangenen Geschäftsberichten dargestellten politischen, gesamtwirtschaftlichen und sozialökonomischen Spannungen und Krisenerscheinungen auf der internationalen, europäischen und nationalen Ebene weiterhin den Hintergrund für die Entwicklung der wirtschaftlichen und politischen Situation in der Europäischen Union (EU) und Deutschland.

Das zweite Jahr der Corona-Krise, die global wirksamen Strukturbrüche in den Branchen Energie, Kraftfahrzeuge, Personenverkehr, Transport und Digitales stellten hohe Herausforderungen an den Strukturwandel in Deutschland, der weiterhin nur schleppend vorangeht.

Auch wenn die Politik im zweiten Jahr der Corona-Pandemie auf Lockdowns verzichtete, wurden die Einschränkungen für die Bevölkerung auf einem hohen Niveau beibehalten. Das hatte enorme Auswirkungen auf die Branchen Hotel, Gastronomie, Kultur und Bildung.

Die Corona-Krise führte zu weltweiter Unterbrechung der globalen Lieferketten. Differenzierte Auswirkungen auf verschiedene Wirtschaftssektoren bleiben längerfristig bestehen. Dem Memorandum 2021 der Arbeitsgruppe alternative Wirtschaftspolitik zufolge führte die Verknappung des Angebots zu Steigerungen von Einfuhrpreisen im Jahr 2021 von durchschnittlich 13,5 %, Energiepreise erhöhten sich deutlich: Erdgas um 267,5 %, Steinkohle um 154,3 % Mineralölerzeugnisse um 68,5 %, Roheisen und Stahl um 60 %.

Die Preissteigerungen bei Einfuhren trieben die Inflation im Inland an. Im Jahresdurchschnitt 2021 stiegen die Preise um 3,1 % und legten besonders im Dezember um 5,3 % zu. Einige Baumaterialien, besonders Holz und Stahl, haben Rekordpreise erreicht wie seit 1949 nicht mehr. Dadurch und durch die hohen Energiepreise verteuern sich die Bauleistungen. Einem online veröffentlichten Artikel von Martina Jahn auf handwerk.com ist zu entnehmen, dass die Erzeugerpreise für Konstruktionsvollholz um 77 % gegenüber 2020 gestiegen sind. Teurer wurden auch Dachlatten (+ 65 %), Bauholz (+ 61 %) und Spanplatten (+ 23 %). Die Stahlpreise sind laut Statis-

tischem Bundesamt ein weiterer Preistreiber am Bau: So stiegen die Kosten für Betonstahl in Stäben um 53 % und Betonstahlmatten um knapp 53 %. Eine ähnliche Entwicklung gab es bei Metallen wie Kupfer oder Kupferlegierungen: Sie waren 2021 insgesamt gut 25 % teurer als noch im Vorjahr. Aufgrund der Materialpreissteigerungen sind auch die Kosten für Bauleistungen gestiegen. Der Neubau von Wohngebäuden kostete 2021 im Schnitt gut 9 % mehr als im Vorjahr. Den stärksten Anstieg im Rohbau gab es bei Zimmer- und Holzbauarbeiten, sie verteuerten sich um fast 30 %. Dach- und Klempnerarbeiten waren 2021 gut 10 % teurer.

Die Materialengpässe prägten auch die Konjunktorentwicklung in Deutschland. Auch wenn die Wirtschaftsleistung 2021 laut dem Statistischen Bundesamt um 2,2 % wuchs, wurde der starke Wirtschaftseinbruch von 2020 nicht ausgeglichen. Im Vergleich zum Jahr 2019 fiel das BIP 2021 noch um 2 % niedriger aus. Vom Konsum gingen auf Grund fehlender Möglichkeiten, Einschränkungen des Angebots und sinkender Realeinkommen in Krisenbranchen kaum Wachstumsimpulse aus. Dagegen hat sich die Sparquote von 10,8 % im Jahr 2019 auf 15 % gesteigert.

Die Regierung versuchte mit einigem Erfolg die Wirkungen der Wirtschaftskrise über eine Erhöhung der Staatsverschuldung durch Stabilisierung der Finanzmärkte, Überbrückungshilfen für Beschäftigte, Selbstständige und Unternehmen zu dämpfen. Es wird dennoch damit gerechnet, dass viele mittelständische Unternehmen der betroffenen Branchen insolvent werden, was tangierende Branchen ebenfalls belasten wird.

Die Zahl der offiziell registrierten Arbeitslosen verringerte sich leicht um 3 % auf 2,61 Millionen. Die Arbeitslosenquote fiel leicht von 6,5 % auf 6,3 %. Die Unterbeschäftigung lag unter Berücksichtigung der Kurzarbeit bei 4,27 Millionen Personen. Diese Zahlen beruhen auf Angaben im Memorandum 2021 der Arbeitsgruppe alternative Wirtschaftspolitik.

2. Wirtschaftliche Entwicklung Berlins

Die Berliner Wirtschaft sah sich 2020 auf Grund der Corona-Krise mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um ungefähr 5,9 % (BIP) in einer ähnlichen Situation wie die deutsche Wirtschaft allgemein. 2021 konnte das verarbeitende Gewerbe Berlins laut UVB gegenüber dem Vorjahr um 3,7 % zulegen. Der Tagesspiegel veröffentlichte einen Artikel von Tanja Buntrock mit den UVB-Zahlenangaben. Danach wirkte sich auch hier die Störung der Lieferketten bremsend aus, die Digitalwirtschaft boomte mit einem Plus von 11,6 % im ersten Halbjahr 2021. Im Handel bildete sich der durch die Corona-Krise initiierte Strukturwandel besonders deutlich ab. Einer Umsatzsteigerung von 38 % im Onlinehandel stand ein Minus von 17 % im Einzelhandel gegenüber. Für die gesamte Branche ergab sich damit ein Plus von 4,5 %.

Der für Berlin strukturbestimmende Bereich der touristischen Übernachtungen verzeichnete ein Minus von 5,8 %. Der Flugverkehr sank um 5,2 % nach Angaben der UVB.

Die Arbeitslosenquote in Berlin lag laut Statistischem Bundesamt 2021 mit 9,8 % ähnlich hoch wie 2020. Im Vergleich zu den anderen deutschen Bundesländern hatte Berlin somit nach Bremen die höchste Arbeitslosenquote der deutschen Bundesländer.

Im Bundesländervergleich der verfügbaren Einkommen pro Mitglied von privaten Haushalten erreichte Berlin mit 21.327,00 € nur den fünftletzten Platz laut der Aussage von

Herrn Hermann Pfahler. Das Interview mit dem Sprecher der Landesarmutskonferenz Berlin erfolgte für die Zeitung Berliner MieterGemeinschaft e.V. Die Auswirkungen der gegenwärtig anlaufenden Inflation sind laut Makroskop – Magazin für Wirtschaftspolitik noch nicht abzusehen. Die Inflationsrate in Deutschland lag im November 2021 bei 6,0 % und ging im Dezember 2021 auf 5,7 % zurück.

Nahezu jede/r fünfte Bewohner/in ist in Berlin von Einkommensarmut betroffen und 27 % aller Berliner Kinder – das sind 162.000 – leben in Hartz-IV-Haushalten. Hinzu kommen noch die Kinder, deren Eltern über ein Einkommen knapp über dem Hartz-IV-Satz verfügen. Diese Aussagen wurden in einem Artikel der Zeitung BerlinerMieterGemeinschaft e.V. getroffen.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lag der Index zur Entwicklung der Nettokaltmieten in der Bundeshauptstadt im Jahr 2021 bei einem Wert von 107,8 Punkten. Dies entspricht einem Anstieg um etwa 7,8 % gegenüber dem Basisjahr 2015.

Auch wenn auf Grund der hohen Nachfrage nach Wohnungen die Baubranche in Berlin 2020 mit einem Umsatzplus von insgesamt 2 % und im Wohnungsbau von 4 % gut durch die Krise des Jahres 2020 gekommen ist, rechnet das Baugewerbe 2021 mit einem Minus von 4,7 % ab.



3. Wohnungslage in Berlin

Dem Wohnungsmarktbericht 2021 der IBB ist zu entnehmen, dass der Bestand an Mietwohnungen im Jahre 2020 um 0,6 % auf 1.668.400 Einheiten gestiegen ist, der Anteil an Sozialmietwohnungen ist allerdings um 0,2 % zurückgegangen. Die Mieten lagen 2021 im Schnitt 0,41 € über denen vom Vorjahr. Der Quadratmeter kostete durchschnittlich 10,55 €. 19.400 Wohnungen wurden in Eigentumswohnungen umgewandelt. Die Bautätigkeit ging 2021 zurück. Es wurden 16.300 Wohnungen fertiggestellt, 2020 waren es knapp 19.000.

Die Versuche des Senats, die Wohnungsfrage durch das Setzen von Rahmenbedingungen von außen zu steuern mit Mietpreisbremse, Milieuschutzgebieten, Zielvereinbarungen mit den Wohnungsbaugesellschaften, dem überbeurteilten Rückkauf von ehemals vom gleichen Senat privatisierten Wohnungen, befristeten Förderprogrammen oder dem Mietendeckel führten nicht zu einer dauerhaften Lösung. Nur durch den Bau von Wohnungen können diese Probleme bewältigt werden. Laut Planungsgrundlagen des Senats müssen dafür bis 2030 vor allem im öffentlichen Wohnungsbau 200.000 Wohnungen gebaut werden, das sind 20.000 Wohnungen im Jahr. Auch wenn die landeseigenen Wohnungsunternehmen ihre Leistung in den letzten Jahren steigern

konnten, trugen sie lediglich mit einer selbsterbrachten Leistung von 2.500 Wohnungen im Jahr zum Baugeschehen bei. Die Zielorientierung lag bei 6.000 Wohnungen im Jahr. Es führt auch kaum zur Lösung der Wohnungsfrage als sozialer Frage, wenn die Gemeinwohlorientierung der städtischen Wohnungsunternehmen auf Grund ihrer privatrechtlichen Organisationsformen durch die Forderung nach unternehmerischer Effizienz und durch Konkurrenz untereinander eingeschränkt wird. Die Folgen dessen lassen sich auch an den Neubauprojekten in Hellersdorf an der Zossener Straße besichtigen. Extreme Enge mit wenig Licht, Luft und Grün werden kaum zum Wohlfühlen der Mieter beitragen. So entstehen lediglich neue soziale Brennpunkte.

Demgegenüber haben Genossenschaften, auch wenn sie keine Gemeinnützigkeit mehr besitzen, das Potenzial, einen wesentlich höheren Beitrag zur Lösung der Wohnungsprobleme zu leisten. Leider ist das aber bei den gegenwärtigen Grundstückspreisen in Berlin und den aktuellen Vergabebedingungen kaum möglich. Eine Lösung könnte darin bestehen, dass den Genossenschaften öffentliches Bauland zu den gleichen Bedingungen und Preisen angeboten wird wie den städtischen Wohnungsgesellschaften.



B) Darstellung der Lage des Unternehmens

1. Umsatzentwicklung

Am 31. Dezember 2021 gehörten zum Bestand der Genossenschaft 2.663 Wohnungen, 27 Gewerbeeinheiten (davon 14 selbstgenutzte), 20 Hausgärten und 166 Stellplätze.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Hierfür gab es mehrere Gründe. Die Nettokaltmieten sind von durchschnittlich 6,40 €/m² in 2020 auf durchschnittlich 6,52 €/m² in 2021 gestiegen. Die

Ursache dafür sind im Wesentlichen der Wegfall der Kürzungsvorschrift des sogenannten Mietendeckels zum 15.04.2021 durch gerichtliche Entscheidung und die höheren Mieten in den zugekauften Objekten.

Des Weiteren konnten im Rahmen der Neuvermietung höhere Mieten für sanierte Wohnungen erzielt und der Leerstand gesenkt werden.

2. Bau, Sanierung und weitere Investitionen

Der Verbindungsbau wurde weiter fortgeführt. Es wurden ~412,0 Tsd. € für Anlagen im Bau, ~92,0 Tsd. € für die Gestaltung des neuen Spielplatzes im Hof 2 und ~34,0 Tsd. € für die Herstellung der Stellplätze im Hof 1 investiert.

Im Jahr 2021 wurden vier Gebäude mit Grundstücken in Berlin Friedrichshain/Kreuzberg erworben, welche vorrangig der

Wohnungsvermietung dienen. Der Kaufpreis inklusive Anschaffungsnebenkosten für drei Objekte betrug insgesamt ~11,8 Mio. €. Für das vierte Objekt wurden ~2,6 Mio. € aufgewendet. Wirtschaftlich wird dieses Objekt erst im Jahr 2022 dem Bestand zugerechnet.

3. Instandhaltung

Im Jahr 2021 sind für Instandhaltungsmaßnahmen insgesamt 2.070,3 Tsd. € aufgewendet worden. Davon entfielen im Wesentlichen ~950,0 Tsd. € für die Leerstands-beseitigung

und Sanierung von Wohnungen, ~522,0 Tsd. € für die Dachsanierung Hof 7, ~373,0 Tsd. € für die laufende Instandhaltung sowie ~24,5 Tsd. € für Brandschutzmaßnahmen.

Instandhaltungskosten	2019	2020	2021
(in Tsd. €)	1.995,5	2.053,5	2.070,3

4. Vermietung

Nach erfolgreicher Sanierung von Wohnungen in allen Siedlungshöfen sowie diverser Einzelmaßnahmen im gesamten

Bestand konnte der Leerstand zum Vorjahr gesenkt werden. Im gesamten Bestand betrug der Leerstand 3,1 %.

Entwicklung des Leerstandes	2019	2020	2021
Leerstandsquote zum 31.12. des Geschäftsjahres	4,9 %	3,3 %	3,1 %

5. Finanzierungsmaßnahmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen zum 31.12.2021 insgesamt 91.077,8 Tsd. € (Vorjahr: 81.560,7 Tsd. €).

Die Kreditbelastung hat sich im Jahr 2021 gegenüber dem

Vorjahr aufgrund der Finanzierung der neu erworbenen Objekte erhöht.

Diese stellt sich für einen Euro Sollmiete wie folgt dar:

	2019	2020	2021
Zins in €	0,26	0,21	0,20
Tilgung in €	0,31	0,33	0,33
Summe Kreditbelastung in €	0,57	0,54	0,53

Alle Darlehen sind dinglich gesichert.

6. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Am 31.12.2021 beschäftigte die Genossenschaft neben zwei Vorstandsmitgliedern insgesamt neunzehn Mitarbeiter, davon neun Teilzeitbeschäftigte.

	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	davon Teilzeitbeschäftigte
Vorstand	2	2	2	1
Kaufmännische Angestellte	16	14	13	9
Technische Angestellte	2	2	2	0
Hausmeister	3	3	4	0
Gesamt	23	21	21	10

Im Berichtszeitraum wurden zur Förderung der Qualifikation der Mitarbeiter Fortbildungsmaßnahmen durchgeführt.

Dafür wurden insgesamt ~1,4 Tsd. € aufgewendet.

7. Umweltschutz

Die in den letzten Jahren konsequent durchgeführten Fassadensanierungen haben dazu geführt, dass der gesamte Bestand der Genossenschaft in Marzahn/Hellersdorf aus ökologischer und ökonomischer Sicht zur effizienteren Nutzung der Fernwärme beiträgt. Durch den Bezug von Fernwärme konnten wir 2020 eine Einsparung von 931 t CO₂-Emissionen leisten. Die Energieausweise dokumentieren dieses Bild eindrucksvoll.

Seit dem 01.01.2014 erfolgt die Lieferung von umweltfreundlichem Strom durch die LichtBlick SE. Die elektrische Energie stammt zu 100 % aus ökologischen Erzeugungs-

quellen wie Wasser- oder Biogaskraftwerken und wird zur Abdeckung des Strombedarfs, z. B. der Treppenhausbeleuchtung, der Außenbeleuchtung und der Aufzüge verwendet.

Seit 2009 setzt die Genossenschaft konsequent auf Mülltrennung und -vermeidung. Dieses Müllmanagement basiert auf der Analyse der Befüllung der Behälter, über eine Vor- bzw. Umsortierung bis hin zur Auswertung der Daten. Damit konnten wesentliche Einsparungen erzielt und ein weiterer wichtiger Beitrag zum Umweltschutz geleistet werden.

8. Vermögenslage

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
AKTIVA					
Langfristig gebundenes Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	11,8	0,0	16,2	0,0	-4,4
Sachanlagen	109.732,0	97,6	97.086,1	96,9	12.645,9
Finanzanlagen	28,0	0,0	28,0	0,0	0,0
	<u>109.771,8</u>	<u>97,6</u>	<u>97.130,3</u>	<u>96,9</u>	<u>12.641,5</u>
Mittel- und kurzfristig gebundenes Vermögen					
Vorräte	557,7	0,6	441,3	0,5	116,4
Forderungen u. Rechnungsabgrenzungen	305,1	0,3	389,2	0,4	-84,1
Liquide Mittel	1.811,8	1,6	2.236,9	2,2	-425,1
	<u>2.674,6</u>	<u>2,4</u>	<u>3.067,4</u>	<u>3,1</u>	<u>-392,8</u>
Bilanzvolumen	<u>112.446,4</u>	<u>100,0</u>	<u>100.197,7</u>	<u>100,0</u>	<u>12.248,7</u>
PASSIVA					
Langfristig verfügbares Kapital					
Eigenkapital	17.638,7	15,7	14.623,1	14,6	3.015,6
Sonstige Rückstellungen	34,8	0,0	34,1	0,0	0,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	91.077,8	81,0	81.560,7	81,4	9.517,1
	<u>108.751,3</u>	<u>96,7</u>	<u>96.217,9</u>	<u>96,0</u>	<u>12.533,4</u>
Mittel- und kurzfristig verfügbares Kapital					
Steuerrückstellungen	233,3	0,2	68,6	0,1	164,7
Sonstige Rückstellungen	721,2	0,7	1.329,2	1,3	-608,0
Übrige Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten und passive latente Steuern	2.740,6	2,4	2.582,0	2,6	158,6
	<u>3.695,1</u>	<u>3,3</u>	<u>3.979,8</u>	<u>4,0</u>	<u>-284,7</u>
Bilanzvolumen	<u>112.446,4</u>	<u>100,0</u>	<u>100.197,7</u>	<u>100,0</u>	<u>12.248,7</u>

Die Differenz zwischen der Bilanzsumme im Jahresabschluss und der Bilanzsumme laut Vermögenslage resultiert aus dem Bestand an Barkauttionen in Höhe von 2.088,4 Tsd. € (Vorjahr 1.982,4 Tsd. €), der mit dem korrespondierenden Passivposten verrechnet wurde sowie den noch nicht abgerechneten Betriebskosten, die um die Höhe der dafür erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 4.498,0 Tsd. € (Vorjahr 4.350,8 Tsd. €)

reduziert ausgewiesen werden.

Zum 31.12.2021 betragen die flüssigen Mittel 3.900,2 Tsd. € (Vorjahr 4.219,3 Tsd. €).

In dieser Bilanzposition sind Barmietkautionen in Höhe von 2.088,4 Tsd. € (Vorjahr 1.982,4 Tsd. €) enthalten, welche treuhänderisch verwaltet werden.

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

	2019	2020	2021
Eigenkapitalquote in %	12,2	14,6	15,7

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

in Tsd. €	31.12.2020	31.12.2021	Veränderung
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	2.683,1	2.861,4	+178,3
Gesetzliche Rücklagen	1.231,6	1.517,7	+286,1
Andere Ergebnismrücklagen	8.472,4	10.598,4	+2.126,0
Bilanzgewinn	2.126,0	2.574,5	+448,5
Eigenkapital*	14.513,1	17.552,0	+3.038,9

* wirtschaftliches Eigenkapital ohne Geschäftsguthaben der zum Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder



9. Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Geschäftsjahr stets gegeben.

Herkunft und Verwendung der Finanzmittel werden aus der Kapitalflussrechnung ersichtlich:

	2020 Tsd. €	2021 Tsd. €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.802,7	7.451,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.102,2	-15.018,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-6.506,3	7.141,7
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.236,9	1.811,8
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungsmittel	4.219,3	3.900,2
Treuhänderisch verwaltete Barmietkautionen	-1.982,4	-2.088,4
	2.236,9	1.811,8

10. Ertragslage

Das erwirtschaftete Ergebnis vor Zinsen, Beteiligungserträgen, Ertragsteuern und Abschreibung (EBITDA) betrug 8.266,9 Tsd. €. Das EBITDA ist im Vergleich zum Vorjahr (7.656,4 Tsd. €) insbesondere auf Grund der Erlössteigerungen und nicht

wesentlich höheren sonstigen Aufwendungen gestiegen.

Die Genossenschaft kann zusammenfassend auf die folgende Ertragslage verweisen.

	2021		2020		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
Umsatzerlöse aus der					
Hausbewirtschaftung	16.917,9	96,1	15.778,2	95,4	1.139,7
Sonstige betriebliche Erträge	411,7	2,3	375,2	2,3	36,5
Bestandsveränderungen	264,1	1,5	371,6	2,2	-107,5
Aktivierete Eigenleistungen	10,6	0,1	16,4	0,1	-5,8
	<u>17.604,3</u>	<u>100,0</u>	<u>16.541,4</u>	<u>100,0</u>	<u>1.062,9</u>
Aufwendungen für bezogene					
Lieferungen und Leistungen	-6.761,7	-38,4	-6.550,0	-39,6	-211,7
Personalaufwendungen	-1.495,7	-8,5	-1.481,6	-9,0	-14,1
Abschreibungen	-2.360,5	-13,4	-2.283,0	-13,8	-77,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-561,9	-3,2	-343,7	-2,1	-218,2
Sonstige Steuern	-518,0	-2,9	-509,8	-3,1	-8,2
	<u>-11.697,8</u>	<u>-66,4</u>	<u>-11.168,1</u>	<u>-67,5</u>	<u>-529,7</u>
<u>Betriebsergebnis</u>	<u>5.906,5</u>	<u>33,6</u>	<u>5.373,3</u>	<u>32,5</u>	<u>533,2</u>
<u>Finanzergebnis</u>	<u>-2.506,5</u>		<u>-2.561,8</u>		<u>55,4</u>
<u>Steuern</u>	<u>-539,5</u>		<u>-449,3</u>		<u>-90,2</u>
<u>Jahresergebnis</u>	<u>2.860,5</u>		<u>2.362,2</u>		<u>498,4</u>

Die Abschreibungen auf Forderungen betragen im Geschäftsjahr 2021 28,5 Tsd. € (Vorjahr 52,9 Tsd. €).

Das Betriebsergebnis einschließlich der sonstigen Steuern betrug 5.906,5 Tsd. € (Vorjahr 5.373,3 Tsd. €).

Die Wohnungsgenossenschaft "Grüne Mitte" Hellersdorf eG ist alleiniger Gesellschafter der Green Center Bauprojektmanagement GmbH. Eine Gewinnabführung wurde nicht beschlossen.

Die Wohnungsgenossenschaft "Grüne Mitte" Hellersdorf eG ist als Gesellschafter an der GVV beteiligt. Diese führte einen Gewinn in Höhe von 21,4 Tsd. € (Vorjahr 21,6 Tsd. €) ab.

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 2.860,5 Tsd. € (Vorjahr 2.362,2 Tsd. €) ab.

Die Entwicklung des Leerstandes der Wohnungsgenossenschaft verlief wie folgt:

	2019	2020	2021
Leerstand aller Mieteinheiten per 31.12.	4,9 %	3,3 %	3,1 %
Erlösschmälerung Sollmiete aus Leerstand	774,3 Tsd. €	517,5 Tsd. €	411,2 Tsd. €

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

Ertragsübersicht zu den Sollmieten

in Tsd. €	2019	2020	2021
Miete (inklusive Zuschläge)*	11.849,3	12.040,1	12.543,1
./. Erlösschmälerung	774,3	517,5	411,2
./. Mietminderungen*	3,6	179,4	2,1
Summe Mieterträge	11.071,4	11.343,2	12.129,7

* Betrachtung ohne eigengenutzte Objekte

Die Position Mietminderung im Jahr 2021 ist im Vergleich zum Vorjahr auf Grund des Wegfalls der Minderungsvorschrift des Mietendeckels gesunken und beinhaltet aus-

schließlich die Mietminderungen auf Grund von Geltendmachung von Mietminderungsansprüchen von Mietern im Zusammenhang mit Schadensfällen im Bestand.

Entwicklung der durchschnittlichen Bruttowarmmiete (in €)

€ pro m ²	2019	2020	2021
Grundmiete (inklusive Zuschläge)	6,29	6,40	6,52
Kalte Betriebskosten	1,73	1,92	1,91
Heizkosten	0,74	0,71	0,78
Bruttowarmmiete	8,76	9,03	9,21

Die Steigerung der Grundmiete basiert auf den durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten, den höheren Mieten im Zuge der Neuvermietung, dem Wegfall der Mietminderung auf Grund des Mietendeckels und höheren Mieten in den neu erworbenen Objekten.

Die in 2021 angefallenen kalten und warmen Betriebskosten sind gegenüber dem Vorjahr um 6,0 % auf Grund der allgemeinen Preisentwicklung gestiegen. Die sonstigen Betriebskosten beinhalten im Wesentlichen die Wartung der Rauchwarnmelder und die Dachrinnenreinigung.



C) Risiko- und Chancenbericht

1. Risikobericht

Die Entwicklung der Genossenschaft ist genau wie andere Unternehmen von der wirtschaftlichen Stabilität unseres Landes abhängig. Die politischen Auswirkungen auf den Berliner Wohnungsmarkt sind bei der strategischen Ausrichtung der Unternehmensentwicklung zu beachten. Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden zukünftig weiterhin die Einflüsse beobachten, analysieren und zukunftsorientierte Schlussfolgerungen ziehen, insbesondere vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Ukrainekrieges und der damit verbundenen unterbrochenen Lieferketten sowie Preissteigerungen in allen Bereichen.

Die bestehenden Darlehensverbindlichkeiten sind auf zwei Banken verteilt, so dass hier eine Risikostreuung gewährleistet ist. Risiken aus einem Anschlussfinanzierungsbedarf bestehen nicht, da alle Darlehen durch Volltilgung, Umschuldung oder Prolongation langfristig gesichert sind.

Im Jahr 2022 wurden zwei Darlehen bei der IBB dahingehend anschlussfinanziert, dass eines im Jahr 2022 komplett getilgt wird.

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes ist abzugleichen mit den Wünschen und dem Bedarf der Mitglieder und Mieter. Dazu werden entsprechende Informationen gesammelt und statistisch ausgewertet.

Der Vorstand verfügt über geeignete Instrumente zur Risikofrüherkennung wie Vertragsberichte sowie monatliche Managementinformationen, um Entwicklungen, die die Stabilität oder sogar den Fortbestand der Genossenschaft gefährden, rechtzeitig zu erkennen. Folgende Instrumente der Risikofrüherkennung kommen zum Einsatz:

- Finanz- und Wirtschaftsplanung für die kommenden Jahre
- monatliche Soll-Ist-Vergleiche zur Planung
- monatliche Analyse der Leerstandsentwicklung mit Auswertungen, z. B. der Kündigungsgründe
- monatliche Darstellung der Entwicklung der Mietforderungen und der Erlösschmälerungen
- monatliche Auswertung betriebs- und finanzwirtschaftlicher Kennzahlen
- tägliche Fortschreibung des Liquiditätsstatus

Die ursprüngliche Finanz- und Wirtschaftsplanung wurde durch die Einführung des Mietendeckels im Jahr 2020 beeinflusst und berücksichtigte die diesbezüglich abschätzbaren negativen Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft.

Die Finanz- und Wirtschaftsplanung wurde überarbeitet und berücksichtigt sowohl die neue Rechtslage (Wegfall des Mietendeckels) als auch die zu erwartenden Auswirkungen der Aufwendungen und Erträge im Zusammenhang mit dem Erwerb der vier neuen Objekte.

In regelmäßigen Aufsichtsratssitzungen gemeinsam mit dem Vorstand wird Bericht erstattet. Diese Beratungen erweisen sich als effektiv und ermöglichen, Entwicklungen frühzeitig zu beeinflussen.

In Zusammenarbeit mit der beauftragten Steuerberatungsgesellschaft wird die steuerliche Situation der Wohnungsgenossenschaft analysiert und eine Prognoserechnung durchgeführt.

Die Wohnungsgenossenschaft "Grüne Mitte" Hellersdorf eG kann jederzeit Zahlungsaufforderungen nachkommen und unter Berücksichtigung des Skontos laufende Rechnungen bezahlen.

Die Mietforderungen sind im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Die konsequente Durchführung des Forderungsmanagements einerseits und die Geltendmachung der Ergebnisse der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen andererseits haben die Höhe der Mietforderungen beeinflusst. Besondere Ausfallrisiken für Forderungen bestehen nicht. Es kann auf Grund der Verschlechterung der Einkommenssituation einzelner Mieter im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie und den erheblichen Preissteigerungen sowie der damit verbundenen Erhöhung der sonstigen Lebenshaltungskosten zu Mietausfällen kommen. Die Entwicklung bleibt vor diesem Hintergrund abzuwarten.

Entwicklung der Forderungen aus Vermietung

in Tsd. €	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Forderungen aus Vermietung	126,8	107,2	109,8
Veränderung zum Vorjahr	4,4	-19,6	2,6

Das Risiko von Preissteigerungen z. B. in den Bereichen Energie, Fernwärme oder Baumaterialien u. a. aufgrund nationaler und internationaler Ereignisse hat die Wohnungsgenossenschaft "Grüne Mitte" Hellersdorf eG insbesondere durch den Ab-

schluss langlaufender Bezugsverträge mit den entsprechenden Versorgern minimiert. Darüber hinaus werden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen zumindest mittelfristig geplant, um auf der Grundlage von Angeboten Preisbindungen zu realisieren.

2. Prognosebericht

Basierend auf verschiedenen Planungsszenarien ist davon auszugehen, dass die Genossenschaft sich stetig weiter positiv entwickelt.

Bei der Planung wurde die Aufhebung des Gesetzes zum Mietendeckel berücksichtigt. Es ist von einer gesicherten Liquidität auszugehen.

Angaben in %	2021 Ist	2022 Plan	2023 Plan	2024 Plan
Leerstand per 31.12.	3,1	3,0	2,0	2,0
Nettokaltemietenerhöhung um	1,9	1,0	0,5	0,5
Zinsen zur Nettokaltmiete	20,9	19,9	17,6	16,7
Kapitaldienst zur Nettokaltmiete	55,6	65,8	48,9	48,5

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

Nettokaltemiete im Jahr 2022 ergibt sich aus der Sondertilgung eines Darlehens im Jahr 2022.

Die Höhe des geplanten Kapitaldienstes im Verhältnis zur

Der Finanz- und Erfolgsplan der Genossenschaft weist für den Zeitraum bis 2024 in wichtigen Kennziffern folgende Entwicklung aus:

		2021 Ist	2022 Plan	2023 Plan	2024 Plan
Jahresüberschuss	in Tsd. €	2.860,5	2.806,6	3.513,3	3.556,4
Flüssige Mittel*	in Tsd. €	1.811,8	435,0	2.325,1	4.086,7
Eigenkapitalquote**	in %	14,9	17,3	20,3	23,5

* ohne Einbezug der treuhänderisch verwalteten Barmietkautionen

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

Die Abweichung des tatsächlichen Jahresüberschusses gegenüber dem im Vorjahr mit 2.164,7 Tsd. € geplanten Ergebnis für das Geschäftsjahr 2021 ergibt sich im Wesentlichen aus der Erhöhung der Umsatzerlöse aus Vermietung.

Gegenüber dem Planansatz des Vorjahres von 2.694,6 Tsd. € bei den flüssigen Mitteln führten insbesondere die Vorleistung der Zahlungen für höhere umlagefähige Betriebskosten 2021 ohne Anpassung der Vorauszahlungen für das Jahr 2021 und nicht geplante Ausgaben bei den Rechts- und Beratungskosten sowie Aufwendungen für nicht finanzierte Anschaffungsnebenkosten bei den neu erworbenen Objekten.

Der Kapitaldienst für die aufgenommenen Darlehen zum Ankauf und zur Erweiterung des Bestandes der Genossenschaft sowie zur Durchführung weitreichender Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden auch weiterhin die größten Posten der Ausgabenseite darstellen. Der Vorstand hatte das niedrige Zinsniveau genutzt und zur langfristigen Sicherung der Finanzlage Darlehen abgeschlossen mit zum Teil Zinsbindungsfristen von 20 Jahren. Im Jahr 2022 erfolgt eine Sondertilgung eines Darlehens. Ein zweites Darlehen wurde mit einem bedeutend niedrigeren Zinssatz anschlussfinanziert. Damit leistet die Genossenschaft für die kommenden Jahre einen wesentlichen Beitrag zur Minimierung des Zinsänderungsrisikos.

Der Vorstand sieht sich in seiner ursprünglichen Ansicht bestätigt, dass die Rechtsänderungen bezüglich der Einführung des Mietendeckels keinen Bestand haben. Mit Wirkung zum 15.04.2021 wurde diese Rechtsvorschrift zurückgenommen. Die Wohnungsgenossenschaft "Grüne Mitte" Hellersdorf eG hat die Nachholung und Einforderung der gekürzten Mietbeträge im Juni 2021 vorgenommen. Das wirkte sich entsprechend positiv auf die Ertragslage aus. Eine Bestandsgefährdung liegt demnach nicht vor. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat über die Planung für den Zeitraum bis 2024 mit weiteren Schritten zur Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung einschließlich wohnwertverbessernder Maßnahmen in Kenntnis gesetzt.

Hauptschwerpunkte der Geschäftstätigkeit in den nächsten Jahren werden sein, den wohnenden Mietern und Mietinteressenten einen auf dem Wohnungsmarkt attraktiven Bestand zu bieten, die Fluktuation zu senken, die Mieterbindung zu erhöhen und den genossenschaftlichen Gedanken weiter zu fördern.

Im Geschäftsjahr 2021 konnten vier Objekte im Stadtbezirk Berlin Friedrichshain/Kreuzberg erworben und drei übernommen werden. Der Übergang von Nutzen und Lasten beim vierten Objekt war am 01.01.2022.

Für die nächsten Jahre sind Instandhaltungsaufwendungen in folgenden Bereichen im Wesentlichen geplant:

Planung	2021 Ist	2022 Plan	2023 Plan	2024 Plan
Instandhaltung in Tsd. €	2.070,3	2.073,6	1.660,1	1.761,9
€ pro m ²	12,87	12,83	10,27	10,77
davon unter anderem für:				
Leerstandsbeseitigung/WE-Sanierungen	950,0	850,0	500,0	500,0
Spielplätze		75,0	75,0	75,0
Treppenhäuser	2,6	130,0	35,0	60,0
Dach	522,0			
Lüftungsschächte		300,0	200,0	300,0
Brandschutzmaßnahmen	24,5	35,0	42,0	120,0



Die Planabweichung der Aufwendungen für Instandhaltung zu den im Vorjahr für das Geschäftsjahr 2021 geplanten Maßnahmen (1.067,3 Tsd. €) resultiert aus der vorgezogenen



Sanierung von weiteren Wohnungen, vor allem im Bereich Leerstands-beseitigung.

Entwicklung EBITDA

in Tsd. €	2021 Ist	2022 Plan	2023 Plan	2024 Plan
EBITDA	8.266,9	8.229,9	8.826,8	8.761,7

Die Abweichung zur Planung (7.336,4 Tsd.) ergibt sich im Wesentlichen durch den höheren Jahresüberschuss und der

damit verbundenen höheren Ertragsteueraufwendungen.

D) Ausblick

Unsere Genossenschaft wird in den nächsten Jahren die Anstrengungen darauf richten, attraktive und bezahlbare Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt anzubieten. Auch in Zukunft werden nicht nur gezielte Maßnahmen zur positiven Beeinflussung des Leerstandes ergriffen, sondern es wird weiterhin für ein attraktives Wohnumfeld gesorgt werden. Hierzu trägt insbesondere der Bau eines Theaters bei, welches in 2022 fertig gestellt wird.

Aus der langfristigen Planung bis 2030 ergeben sich für die kommenden Jahre kontinuierlich Jahresüberschüsse, die zur Verbesserung unserer Eigenkapitalquote führen werden. Auch die ab 2021 übernommenen Objekte werden langfristig dazu beitragen, den wirtschaftlichen Erfolg unserer Genossenschaft zu sichern. Außerdem wurde die konsequente Tilgung der für den Ankauf und für die Modernisierung des Wohnungsbestandes aufgenommenen Kredite in

den nächsten Jahren in die Planung eingerechnet. Die wachsende Wirtschaftskraft der Genossenschaft macht die geplanten Investitionen in die Verbesserung des Wohnungsbestandes möglich.

Die Genossenschaft rechnet zukünftig mit einer gesicherten Liquidität.

Der Vorstand dankt allen engagierten Mitgliedern der Genossenschaft, den Mitgliedern des Aufsichtsrates und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Unterstützung im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Berlin, 14.04.2022

Andrej Eckhardt

Silke Braumann

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 2021

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2021 die ihm von der Satzung und Gesetz vorgegebenen Aufgaben zur Förderung, Beratung und Überwachung des Vorstandes wahrgenommen.

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

Nachdem das Bundesverfassungsgericht am 15.04.2021 den Berliner Mietendeckel für verfassungswidrig erklärte, da das Landesrecht nicht gelte, weil der Bund das Mietpreisrecht geregelt habe, wurden die mit Stand vom Juni 2019 am 23.02.2020 eingefrorenen Mieten nun rückwirkend eingefordert. Der Aufsichtsrat dankt der Verwaltung für den immensen zusätzlichen Verwaltungsaufwand.

In fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand, einer vorbereitenden Beratung des Aufsichtsrates und durch in digitaler Form erfolgten Informationen und Abstimmungen im Umlaufverfahren konnte sich der Aufsichtsrat von der ordnungsgemäßen Führung der Geschäfte der Genossenschaft durch den Vorstand überzeugen. Neben den Jahresabschlüssen des Geschäftsjahres 2021 waren die Finanzplanung der Folgejahre Gegenstand der Beratungen.

Der Aufsichtsrat beteiligte sich an der Arbeitsgruppe der Genossenschaft zur Aktualisierung der Satzung.

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

Zur fristgemäßen Beschlussfassung wurde frühzeitig in gemeinsamer Sitzung entschieden, die Mitgliederversammlung, wie im Vorjahr, als schriftliche Beschlussfassung im Wege des Umlaufverfahrens durchzuführen. Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern für die erneute hohe Beteiligung und aktive Teilnahme und den Mitarbeitenden der Genossenschaft

für die Bewältigung des zusätzlichen Arbeitsaufwandes. Die Beschlussfassung wurde erfolgreich abgeschlossen.

Der Vorstand unterrichtete uns regelmäßig und anlassbezogen sowohl in Textform als auch mündlich, zeitnah und umfassend über seine Planungen, den Gang der Geschäfte, die strategische Weiterentwicklung sowie die aktuelle Lage der Genossenschaft. Die für das Unternehmen bedeutenden Geschäftsvorfälle haben wir auf Basis der Berichte des Vorstandes erörtert und seinen Beschlussvorschlägen nach Prüfung und Beratung zugestimmt. Abweichungen von der Planung beim Geschäftsverlauf wurden uns im Einzelnen erläutert und mit schlüssigen Argumenten begründet.

Im Zusammenhang mit der Wahrnehmung des Vorkaufrechtes wurde der Aufsichtsrat hinsichtlich der sukzessiven Übernahme der erworbenen Objekte vom Vorstand informiert.

Somit ist festzustellen, dass der Aufsichtsrat seine vom Gesetzgeber vorgegebenen Aufgaben, die Geschäftsführung des Vorstandes zu überwachen und den Vorstand in seiner Tätigkeit zu beraten und zu fördern, im vollen Umfang wahrgenommen hat.

Die Entwicklung der Genossenschaft ist erfreulich. Die Mitgliederzahl ist leicht ansteigend.

Nachdem der Aufsichtsrat den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021, wie im Gesetz vorgesehen, einer eigenständigen Prüfung unterzogen hat, wurde der Jahresabschluss 2021 in der Sitzung des Aufsichtsrates am 24.05.2022 eingehend beraten und geprüft.

Die gesetzliche Prüfung wurde durch den Genossenschaftsverband – Verband der Regionen e. V. im April 2022 durchgeführt. Der Jahresabschluss 2021 mit Anhang sowie auch der Lagebericht des Vorstandes wurden durch den Wirtschaftsprüfer als in Ordnung befunden. Einwendungen gegen die Geschäftsführung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2021 wurden nicht erhoben.

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 2.860.535,43 €.

Der Aufsichtsrat billigt daher den Jahresabschluss 2021 sowie den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2021 und empfiehlt der Mitgliederversammlung,

1. den Jahresabschluss zum 31.12.2021 festzustellen,
2. den Lagebericht anzunehmen,
3. den nach der Einstellung von 10 % des Jahresüberschusses (286.054,00 €) in die gesetzliche Rücklage verbleibenden Betrag in Höhe von 2.574.481,43 € den anderen Ergebnismittelverhältnissen zuzuführen,
4. die Mitglieder des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2021 zu entlasten und
5. den Mitgliedern des Aufsichtsrates für 2021 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für seinen Einsatz und die erbrachten Leistungen und spricht auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnungsgenossenschaft "Grüne Mitte" Hellersdorf eG seinen Dank für ihre Tätigkeit, ihr engagiertes Wirken und die gute Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2021 aus.

Berlin, 24.05.2022

Rainer Löwenberg
Vorsitzender des Aufsichtsrates



JAHRESABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr 2021

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang

der Wohnungsgenossenschaft
"Grüne Mitte" Hellersdorf eG

Neuruppiner Straße 24, 12629 Berlin
Genossenschaftsregister-Nr. 539 B

Bilanz zum 31.12.2021 – Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		11.780,77	16.160,42
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	102.203.376,65		92.580.722,13
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	475.950,33		480.306,26
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	122.967,28		73.638,48
4. Anlagen im Bau	4.363.320,00		3.951.481,23
5. Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	2.566.432,93	109.732.047,19	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	26.000,00		26.000,00
2. Beteiligungen	2.000,00	28.000,00	2.000,00
Anlagevermögen gesamt		109.771.827,96	97.130.308,52
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	5.055.419,55		4.791.296,08
2. Andere Vorräte	325,00	5.055.744,55	850,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	109.802,83		107.187,52
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.764,91		1.775,75
3. Sonstige Vermögensgegenstände	183.051,26	294.619,00	273.311,86
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.900.181,85	4.219.290,06
C. Rechnungsabgrenzungsposten		10.400,65	6.882,53
Bilanzsumme		119.032.774,01	106.530.902,32

Bilanz zum 31.12.2021 – Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	86.679,25		109.959,50
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>2.861.388,00</u>	2.948.067,25	<u>2.683.118,63</u>
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.517.718,00		1.231.664,00
2. Andere Ergebnisrücklagen	<u>10.598.372,29</u>	12.116.090,29	<u>8.472.360,71</u>
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.860.535,43		2.362.234,58
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>-286.054,00</u>	<u>2.574.481,43</u>	<u>-236.223,00</u>
Eigenkapital insgesamt		17.638.638,97	14.623.114,42
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	233.263,00		68.607,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>756.016,56</u>	989.279,56	<u>1.363.320,76</u>
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	91.077.821,20		81.560.719,96
2. Erhaltene Anzahlungen	4.498.022,85		4.350.776,62
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.307.834,61		2.203.433,75
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	808.258,82		778.088,51
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	156.998,99		82.706,20
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>145.362,81</u>	98.994.299,28	<u>81.460,05</u>
- davon aus Steuern	63.096,43 €		
(Vorjahr: 21.353,02 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		936.038,20	964.529,05
E. Passive latente Steuern		<u>474.518,00</u>	<u>454.146,00</u>
Bilanzsumme		<u>119.032.774,01</u>	<u>106.530.902,32</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung			
a. aus der Hausbewirtschaftung	16.913.924,09		
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>3.987,17</u>	16.917.911,26	15.778.236,84
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		264.123,47	371.638,14
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		10.564,81	16.418,73
4. Sonstige betriebliche Erträge		411.740,49	375.229,27
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		<u>6.761.744,11</u>	<u>6.550.080,18</u>
Rohergebnis		10.842.595,92	9.991.442,80
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	1.237.555,49		1.234.888,61
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>258.180,94</u>	1.495.736,43	<u>246.717,53</u>
- davon aus Altersversorgung	36.202,52 € (Vorjahr: 33.720,52 €)		
7. Abschreibungen			
a. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.360.444,09	2.283.040,37
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		561.912,36	343.671,27
9. Erträge aus Beteiligungen		21.436,94	21.613,98
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.443,04	6.545,43
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.530.327,32	2.589.965,52
- davon Zinsen aus Abzinsung von Rückstellungen	354,54 € (Vorjahr: 141,58 €)		
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>539.522,05</u>	<u>449.307,69</u>
- davon Aufwand aus der Veränderung latenter Steuern:	20.372,00 € (Vorjahr: 20.372,00 €)		
13. Ergebnis nach Steuern		3.378.533,65	2.872.011,22
14. Sonstige Steuern		<u>517.998,22</u>	<u>509.776,64</u>
15. Jahresüberschuss		2.860.535,43	2.362.234,58
16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		<u>-286.054,00</u>	<u>-236.223,00</u>
17. Bilanzgewinn		2.574.481,43	2.126.011,58

ANHANG

zum Jahresabschluss 2021

der Wohnungsgenossenschaft "Grüne Mitte" Hellersdorf eG

Neuruppiner Straße 24, 12629 Berlin
Genossenschaftsregister-Nr. 539 B



A) Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft "Grüne Mitte" Hellersdorf eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (Registernummer 539 B).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung.

Die Genossenschaft ist eine mittelgroße Genossenschaft gemäß § 336 Abs. 2 HGB in Verbindung mit § 267 Abs. 2 HGB. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden größenabhängige Erleichterungen teilweise in Anspruch genommen.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagenspiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Gliederung entspricht der Verordnung über Formblätter

für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der jeweils aktuellen Fassung.

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



B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Immateriellen Vermögensgegenstände wurden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert, vermindert um die planmäßige lineare Abschreibung entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer. Selbsterstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht aktiviert.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen Abschreibungen. Die Abschreibungen wurden über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer, die sich grundsätzlich an den von der Finanzverwaltung veröffentlichten Abschreibungstabellen orientiert, linear vorgenommen. Zinsen für Fremdkapital wurden 2021 nicht aktiviert.

In der Position Grundstücke mit Wohnbauten sind die Anschaffungs- und Herstellkosten für die Wohnanlagen in Marzahn/Hellersdorf und von drei neu erworbenen Objekten in Berlin Friedrichshain/Kreuzberg einschließlich der Nebenkos-

ten enthalten. Die Abschreibungen erfolgen linear und wurden mit 2,0 % bzw. 2,5 %, bei der Komplettanierung mit 1,43 % angesetzt. Außenanlagen werden mit 10 % abgeschrieben.

Unter dem Posten Grundstücke ohne Bauten werden Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten unbebauter Grundstücksflächen ausgewiesen. Auf den Grundstücken errichtete Außenanlagen sind mit den Herstellungskosten angesetzt. Die Abschreibung erfolgt linear entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Für Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten zwischen 150 € und 1.000 € betragen, wurde bis 2017 ein Sammelposten gebildet, der über 5 Jahre linear abgeschrieben wird. In den Jahren 2018 bis 2020 wurde von der Wahlmöglichkeit Gebrauch gemacht, die Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten

800 € nicht übersteigen, im Jahr des Zugangs sofort voll abzuschreiben. Diese Wahlmöglichkeit wurde auch im Jahr 2021 genutzt.

Die im Bau befindlichen Anlagen wurden mit den Anschaffungskosten bewertet. Dabei wurden eigene Verwaltungsleistungen in die aktivierten Herstellungskosten bei dem Neubau der *Grünen Bühne* in die Bewertung einbezogen.

Die Position Geleistete Anzahlung enthält die Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten für ein weiteres Objekt in Berlin Friedrichshain/Kreuzberg. Der Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten ist der 01.01.2022.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten angesetzt. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderung dauerhaft ist.

Die Unfertigen Leistungen sind unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben.

Die Bewertung der Flüssigen Mittel erfolgt zu Nennwerten.

Der Aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Der Ausweis Latenter Steuern erfolgt saldiert. Ergeben sich

aus unterschiedlichen Wertansätzen zwischen Handels- und Steuerbilanz, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen und unter Berücksichtigung ggf. bestehender steuerlicher Verlustvorträge insgesamt passive latente Steuern, erfolgt deren Ansatz und Ausweis gemäß § 274 Abs.1 Satz 1 HGB. Ergeben sich insgesamt aktive latente Steuern, werden diese mit Bezug auf das Wahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht aktiviert.

Der Ausweis der Geschäftsguthaben und der zu leistenden Pflichtanteile der verbleibenden Mitglieder erfolgte entsprechend der am Bilanzstichtag geltenden und eingetragenen Satzung. Auf nachfolgenden Punkt D.3. wird verwiesen.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle zum Bilanzstichtag erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Sie sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt worden. Verbindlichkeiten, die nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen, bestanden nicht. Zu den Fristigkeiten der Verbindlichkeiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

Die Bilanz wurde unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses nach § 268 Abs. 1 HGB aufgestellt.

C) Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Die Aufgliederung der in der Bilanz zusammengefassten Zahlen des Anlagevermögens sowie ihre Entwicklung sind im Anlagenspiegel dargestellt.

In der Position Unfertige Leistungen sind im Wesentlichen die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 5.055.419,55 € ausgewiesen. Es wurde ein Bewertungs-

abschlag auf die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten wegen des Leerstandes vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände setzen sich mit ihrer Fristigkeit zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

Forderungen	Geschäftsjahr	Fristigkeit		Vorjahr
		unter 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	
	€	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	109.802,83	109.802,83	0,00	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.764,91	1.764,91	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	183.051,26	183.051,26	0,00	0,00
Gesamtbetrag	294.619,00	294.619,00	0,00	0,00

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

In den Flüssigen Mitteln sind Mietkautionen auf Treuhandkonten in Höhe von insgesamt 2.088.427,28 € ausgewiesen.

Sonstige Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Schadenersatzansprüchen in Höhe von 71.175,83 €, Guthaben aus Schlussrechnungen von Versorgern in Höhe von 60.199,11 € sowie Steuererstattungen in Höhe von 35.554,23 €.

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

Die Entwicklung der Ergebnisrücklagen stellt sich wie folgt dar:

Ergebnisrücklagen	Stand	Einstellung aus	Einstellung aus	Stand
	31.12.2020	dem Bilanzgewinn 2020	dem Jahresüberschuss 2021	31.12.2021
	in €	in €	in €	in €
Gesetzliche Rücklage	1.231.664,00	0,00	286.054,00	1.517.718,00
Andere Ergebnisrücklagen	8.472.360,71	2.126.011,58	0,00	10.598.372,29
	9.704.024,71	2.126.011,58	286.054,00	12.116.090,29

Im Jahr 2021 wurden Steuerrückstellungen in Höhe von 164.656,00 € gebildet.

Die Sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

- Betriebskosten: 313.500,00 €
- Prüfungs- und Steuerberatungskosten: 44.350,00 €
- Unterlassene Instandhaltungen: 345.356,92 €

In der Rückstellung für unterlassene Instandhaltungen sind im Geschäftsjahr Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen enthalten, die in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2022 durchgeführt wurden.



Zu den Verbindlichkeiten und deren Laufzeit wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	davon über 5 Jahre		Art der Siche- rung
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	91.077.821,20	5.628.888,60	85.448.932,60	68.364.758,32	91.077.821,20	GPR*
Vorjahr 2020	81.560.719,96	3.950.559,75	77.610.160,21	62.298.443,20	81.560.719,96	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	4.498.022,85	4.498.022,85	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr 2020	4.350.776,62	4.350.776,62	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.307.834,61	2.307.834,61	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr 2020	2.203.433,75	2.203.433,75	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	808.258,82	808.258,82	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr 2020	778.088,51	778.088,51	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	156.998,99	156.998,99	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr 2020	82.706,20	82.706,20	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	145.362,81	145.362,81	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr 2020	81.460,05	81.460,05	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	98.994.299,28	13.545.366,68	85.448.932,60	68.364.758,32	91.077.821,20	
Vorjahr 2020	89.057.185,09	11.447.024,88	77.610.160,21	62.298.443,20	81.560.719,96	

* erstrangige vollstreckbare Gesamtgrundschuld

Es werden Erhaltene Anzahlungen für Betriebskosten in Höhe von 4.498.022,85 € ausgewiesen.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind Mietkautionen in Höhe von 2.088.427,28 € enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen hauptsächlich den Lieferungs- und Leistungsverkehr.

Der Passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Mietvorauszahlungen, die Erträge für den Zeitraum nach dem Bilanzstichtag darstellen. Im Jahr 2020 wurde ein Vertrag über ein

Belegungsrecht mit einer Laufzeit von 15 Jahren abgeschlossen. Die Einmalzahlung erfolgte im Jahr 2020.

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

erlich höheren Abschreibungssätzen für Teile des Immobilienbestandes resultieren. Den Berechnungen der latenten Steuern lagen folgende Steuersätze zugrunde: 15,825 % für Körperschaftsteuer (15,00 %) sowie darauf entfallenden Solidaritätszuschlag (5,50 %).

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

	Stand 31.12.2020	Veränderung	Stand 31.12.2021
	in €	in €	in €
Aktive latente Steuern	0,00	0,00	0,00
Passive latente Steuern	-454.146,00	-20.372,00	-474.518,00
(+) Aktivüberhang / (-) Passivüberhang	-454.146,00	-20.372,00	-474.518,00

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse umfassen fast ausschließlich die Vermietung von Wohnraum und in sehr geringem Umfang die Vermietung von Gewerberäumen.

2. In den Sonstigen betrieblichen Erträgen und Sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.



D) Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz enthalten sind und die nicht nach § 268 Abs. 7 HGB oder § 285 Nr. 3 HGB anzugeben sind:

Das Bestellobligo aus im Rahmen von Investitionen in das Sachanlagevermögen bereits im Geschäftsjahr 2021 ausgelösten Aufträgen beträgt zum 31. Dezember 2021 (Stichtag) 297.333,00 €.

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bestehen nicht. Im Geschäftsjahr 2021 sind Aufwendungen aus einem Pkw-Leasingvertrag in Höhe von 3.890,65 € entstanden. Der Leasingvertrag wurde beendet und das Fahrzeug im Juni 2021 zurückgegeben.

2. Beteiligungen

Die Genossenschaft ist alleiniger Gesellschafter des Tochterunternehmens Green Center Bauprojektmanagement GmbH, Berlin (GCB) mit einem Stammkapital von 26.000,00 €. Zum 31.12.2021 betrug das Eigenkapital der GCB 431.045,65 € und der Jahresüberschuss 199.103,27 €.

3. Mitgliederbewegung

Die Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder entwickelten sich wie folgt:

		Mitglieder	gezeichnete Anteile
Anfang	2021	599	54.888
Zugang	2021	57	5.256
Abgang	2021	19	2.047
Ende	2021	637	58.097

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2021 um 178.269,37 € vermehrt. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

4. Mitarbeiter der Genossenschaft

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug neben den beiden Vorstandsmitgliedern:

	insgesamt	davon Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	13	8
Technische Mitarbeiter	2	0
Hausmeister	4	0
gesamt	19	8

5. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2021 endet mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.860.535,43 €. Der Jahresabschluss wurde gemäß § 268 Abs. 1 HGB unter Berücksichtigung der teilweisen Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Gemäß § 42 Abs. 2 der Satzung wurden 10 % des Jahresüberschusses (286.054,00 €) der gesetzlichen Rücklage im Wege der Vorabzuweisung zugeführt. Der Vorstand schlägt vor, den verbleibenden Jahresüberschuss in Höhe von 2.574.481,43 € (Bilanzgewinn) vollständig den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen.

6. Organe

Mitglieder des Vorstandes sind: **Andrej Eckhardt**
Silke Braumann

Mitglieder des Aufsichtsrates sind:
Rainer Löwenberg Vorsitzender
Detlef Kurtz stellvertretender Vorsitzender
Jürgen Günther Schriftführer
Mechthild Ramp
Thomas Börner

Es bestehen keine Forderungen der Genossenschaft gegenüber Mitgliedern des Vorstandes oder des Aufsichtsrates.

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Genossenschaftsverband – Verband der Regionen e. V.
Geschäftsstelle Schwerin
Wismarsche Straße 302
19055 Schwerin

Berlin, 14. April 2022

Andrej Eckhardt Silke Braumann

ANLAGENSPIEGEL 2021

Bezeichnung	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand am 01.01.2021 €	Zugänge €	davon aktivierte FK-Zinsen €	Abgänge €	Umb- chungen €	Stand am 31.12.2021 €	Stand am 01.01.2021 €	Veränderungen i. Z. m. Zugängen €	Veränderungen i. Z. m. Abgängen €	Veränderungen i. Z. m. Um- buchungen €	des Geschäfts- jahres €	Stand am 31.12. 2021 €	31.12.2020 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	73.259,51	4.884,95	0,00	0,00	0,00	78.144,46	57.099,09	0,00	0,00	0,00	9.264,60	11.780,77	16.160,42
Grundstücke m. Wohnbauten	128.698.424,15	11.925.945,51	0,00	0,00	0,00	140.624.369,66	36.117.702,02	0,00	0,00	0,00	2.303.290,99	102.203.376,65	92.580.722,13
Grundstücke ohne Bauten	531.719,69	0,00	0,00	0,00	0,00	531.719,69	51.413,43	0,00	0,00	0,00	4.355,93	475.950,33	480.306,26
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	358.292,71	132.770,36	0,00	130.783,54	0,00	360.279,53	284.654,23	0,00	90.874,55	0,00	43.532,57	122.967,28	73.638,48
Anlagen im Bau	3.951.481,23	411.838,77	0,00	0,00	0,00	4.363.320,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.363.320,00	3.951.481,23
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	2.566.432,93	0,00	0,00	0,00	2.566.432,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.566.432,93	0,00
II. Summe Sachanlagen	133.539.917,78	15.036.987,57	0,00	130.783,54	0,00	148.446.121,81	36.453.769,68	0,00	90.874,55	0,00	2.351.179,49	109.732.047,19	97.086.148,10
Anteile an verbundenen Unternehmen	26.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.000,00	26.000,00
Beteiligungen	2.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00	2.000,00
III. Finanzanlagen	28.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.000,00	28.000,00
Gesamt	133.641.177,29	15.041.872,52	0,00	130.783,54	0,00	148.552.266,27	36.510.868,77	0,00	90.874,55	0,00	2.360.444,09	109.771.827,96	97.130.308,52



www.wohnungsgenossenschaft.de





www.wohnungsgenossenschaft.de

Wohnungsgenossenschaft "Grüne Mitte" Hellersdorf eG

Neuruppiner Straße 24 • 12629 Berlin

GrueeneMitte@wohnungsgenossenschaft.de • www.wohnungsgenossenschaft.de