



**wohnungsgenossenschaft  
neukölln eG**

gegründet 1901

Bericht über das  
Geschäftsjahr 2022





Boddinstr. 58 / Isarstr. 10, Steil- und Flachdachsanieerung

<b>Lagebericht 2022</b> .....	<b>2</b>
1. Grundlagen des Unternehmens.....	2
2. Strategie und Ziele .....	2
3. Wirtschaftsbericht .....	2
a) Deutschland .....	3
b) Berlin .....	3
c) Sonstiges .....	5
4. Geschäftsverlauf der Genossenschaft.....	6
a) Instandhaltung.....	6
b) Finanzierungsmaßnahmen.....	7
c) Entwicklung Personalbereich.....	7
5. Lage der Genossenschaft.....	8
a) Vermögenslage .....	8
b) Finanzlage .....	9
c) Ertragslage.....	10
6. Prognosebericht .....	11
7. Chancen- und Risikomanagement.....	12
8. Klimaschutz und Nachhaltigkeit.....	13
9. Gesamtaussage .....	14
10. Unsere Genossenschaft auf einen Blick.....	14
11. Entstehung und Verwendung der Unternehmensleistung.....	15

<b>Bilanz zum 31. Dezember 2022</b> .....	<b>16</b>
---	-----------

<b>Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022</b> .....	<b>18</b>
---	-----------

<b>Anhang des Jahresabschlusses 2022</b> .....	<b>19</b>
1. Allgemeine Angaben .....	19
2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	19
3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung .....	20
3.1. Bilanz.....	20
3.2. Gewinn- und Verlustrechnung.....	21
4. Sonstige Angaben.....	22

<b>Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes</b> .....	<b>24</b>
--	-----------

<b>Bericht des Aufsichtsrates</b> .....	<b>25</b>
---	-----------

## 1. Grundlagen des Unternehmens

Die Genossenschaft bewirtschaftete im Jahr 2022 3.952 Wohneinheiten – davon 20 Einheiten in Eigennutzung – 34 Gewerbeeinheiten sowie 544 Garagen und Stellplätze.

Mit ihren verbleibenden 5.734 Mitgliedern gehört die Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG bereits zu den großen Berliner Genossenschaften.

## 2. Strategie und Ziele

Satzungsmäßiger Genossenschaftszweck ist die gute, sichere und sozial verantwortbare Versorgung der Mitglieder der Genossenschaft mit Wohnraum. Wir möchten unseren Bestand durch kontinuierliche Investitionen weiterhin zeitgemäß modernisieren und selbstverständlich die Bausubstanz erhalten.

Die im August 2022 neu fertiggestellten 43 Dachgeschosswohnungen in Mariendorf sind vollständig vermietet. Darüber hinaus haben wir insgesamt 56 Wohnungen aus dem Bestand mit Balkonen ausgestattet und die Attraktivität der Wohnungen steigern können. Der Vorstand und der Aufsichtsrat haben beschlossen, die Modernisierungskosten der Balkone sozialverträglich auf die Mieter umzulegen. Die Genossenschaft hat insgesamt nur 50% der gesetzlichen Umlagen an die Mieter weitergegeben. Aktuell prüft und bewertet der Vorstand mit dem Aufsichtsrat die vorliegenden Pläne (Bauabschnitt II) für die Schaffung von weiteren 38 Dachgeschosswohnungen in Mariendorf.

## 3. Wirtschaftsbericht

### Rahmenbedingungen

Das Jahr 2022 kann wirtschaftlich als schwierig und herausfordernd zusammengefasst werden. Zunächst zeigten sich noch im gesamten Berichtsjahr

Auswirkungen der weltweiten Coronapandemie, die weltweit zu Störungen in den Lieferketten geführt haben. Ausgehend von Lieferschwierigkeiten und Logistikschwierigkeiten vor allem in China, ergaben sich durch fehlende Vorprodukte auch starke Auswirkungen auf die europäische und deutsche Wirtschaft.

Parallel zur Coronapandemie hat der Krieg Russlands gegen die Ukraine die Welt massiv beeinflusst. Seit dem Kriegsbeginn am 24. Februar 2022 wurden zahlreiche Prozesse in Gang gesetzt, die sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung von Unternehmen und den gesamten Volkswirtschaften auswirken. Am deutlichsten zeigten sich die Auswirkungen des Krieges an den Energiemärkten. Bereits vor Beginn des Krieges war an den Energiemärkten ein kontinuierlicher Anstieg der Preise für Erdgas und Erdöl sowie Strom zu verzeichnen. Mit Beginn des Krieges hat der Anstieg noch einmal deutlich an Dynamik gewonnen.

Die Entwicklungen am Energiemarkt haben dabei zu zahlreichen Verwerfungen bei Versorgern und Endverbrauchern geführt. Dies gilt nicht nur für Neuverträge oder Vertragsverlängerungen mit Abnehmern, die zu deutlich höheren Preisen abgeschlossen werden mussten, sondern auch für Stadtwerke und Versorger, die feste Preise garantiert haben, aber zum Teil noch nicht die vollständige Liefermenge rückgedeckt hatten. Auch die rückläufigen verfügbaren Mengen durch die Aussetzung der Lieferung von russischem Gas erhöhte den Druck, Ersatzlieferungen zu hohen Preisen zu beschaffen.

Der starke Anstieg der Energiepreise hat auch die Wohnungswirtschaft unter starken Druck gesetzt. In diesen Fällen kam es innerhalb kürzester Zeit zu einer deutlichen Steigerung der monatlichen Abschlagszahlungen an das Energieversorgungsunternehmen. Zur Vermeidung von Liquiditätsgapen haben die Wohnungsunternehmen

dementsprechend Erhöhungen der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter vorgenommen.

Die gestörten Lieferketten und starken Energiepreisanstiege führte im Jahr 2022 zu einem Anstieg der Inflationsrate (Dez 2022 8,6%). Die Inflationsrate liegt trotz des Rückgangs auf einem sehr hohen Niveau und hat das Ziel der Europäischen Zentralbank deutlich verfehlt.

### a) Deutsche Wirtschaft 2022 in schwierigstem Umfeld behauptet

Neben den andauernden Auswirkungen der Corona-Pandemie führte Russlands Angriffskrieg auf die Ukraine 2022 durch Materialengpässe, unsicherer Energieversorgung und massiv steigenden Energiepreisen zu weiteren Erschütterungen für die deutsche Wirtschaft. Diesen Negativeinflüssen zum Trotz ist das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 Prozent gestiegen. Entsprechend stabil zeigte sich auch der deutsche Arbeitsmarkt. 2022 stieg die Erwerbstätigkeit mit einem Jahresdurchschnitt von 45,6 Millionen Erwerbstätigen auf einen neuen Rekordstand, während die Arbeitslosenquote im Dezember 2022 mit 5,4 Prozent gegenüber Januar 2022 unverändert war.

Sehr ungünstig entwickelten sich allerdings die Preise. Die Inflation lag 2022 im Jahresdurchschnitt bei 7,9 Prozent (2021: +3,1%). Wesentliche Triebfeder dieser Entwicklung waren die massiven Energiepreisanstiege. Auch temporäre Maßnahmen der Bundesregierung (wie das 9-Euro-Ticket, der Tankrabbatt oder die Übernahme der Heizkosten im Dezember) konnten diese Entwicklung nur abbremsen.

Entsprechend endete 2022 auch die lange Phase extrem niedriger Zinsen. Ab Anfang 2022 hob die Europäische Zentralbank den Leitzins bis 21. Dezember 2022 in mehreren Schritten von zuvor 0 auf dann 2,5 Prozent an. Damit verteuerten sich auch die Finanzierung von Bauprojekten deutlich.

### Schlüsselbranche Wohnungswirtschaft kämpft mit Zeitenwende

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erwirtschaftete 2022 rund zehn Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,8 Prozent entwickelten sich die Nettokaltmieten deutschlandweit 2022 deutlich schwächer als die allgemeine Inflation und insbesondere die Bau(material)preise, die Ende 2022 um 16,9 Prozent über dem Vorjahr lagen.

Angesichts der andauernden erheblichen Unsicherheiten bei Energie, Sicherheit und Finanzmärkten sind Prognosen für die weitere Entwicklung zentraler wirtschaftlicher Indikatoren schwierig. Gechnet wird nach derzeitigem Stand für 2023 mit einer sich abschwächenden Inflationsdynamik sowie mit einem – wenn auch mit 0,2 Prozent minimalen – Wirtschaftswachstum.

### b) Berlin kann sich weiterhin gut behaupten

Die Berliner Wirtschaft wuchs im ersten Halbjahr 2022 um 3,7 Prozent im Gegensatz zum Vorjahreszeitraum und damit erneut stärker als im bundesweiten Durchschnitt (Bund: +2,8 %). Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich 2022 gegenüber dem Vorjahr um 3,4 Prozent. Insgesamt sank die Arbeitslosigkeit in Berlin im Jahresdurchschnitt von 9,8 Prozent 2021 auf 8,8 Prozent 2022. Die Einkommen waren 2022 wie im Bundestrend angesichts der hohen Inflation durch einen Reallohnverlust gekennzeichnet.

### Hohe Nachfrage nach Wohnraum bei anhaltenden Neubauschwierigkeiten

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2022 angespannt. Die anhaltend positive wirtschaftliche Entwicklung führt ebenso wie der Zustrom von Geflüchteten u.a. aus der Ukraine zu wachsenden



Leinestr. 17, 17 A, Schillerpromenade 20 - 22, Okerstr. 16, 34, 34 A  
Erneuerung der Elektrosteigeleitungen, Malermäßige Instandsetzung sowie Erneuerung des Bodenbelags im Treppenhaus

Bevölkerungszahlen und entsprechend ungebrochen hoher Wohnraumnachfrage. Gleichzeitig blieb die Zahl der Baufertigstellungen mit schätzungsweise 16.500 Wohnungen deutlich unter dem Ziel von 20.000 Neubauwohnungen pro Jahr zurück. Auch ist die Zahl der Baugenehmigungen zum wiederholten Male gesunken. Mit hohen und weiter steigenden Bau- und Grundstückskosten, Materialengpässen, steigenden Zinsen oder unklaren Strukturen und mangelnder Digitalisierung der Berliner Verwaltung bleiben die Bauhindernisse vielseitig. Die Nettokaltmieten im Dezember 2022 lagen nur um 1,7 Prozent über dem Vorjahresmonat.

Vor dem Hintergrund ungünstiger Rahmenbedingungen für den Neubau, dürften die Investitionen am Berliner Wohnungsmarkt 2023 weiter an Schwung verlieren.

### c) Sonstiges

Erschreckenderweise hält der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine weiterhin an. Aufgrund des Krieges mussten Millionen von Ukrainern ihre Heimat verlassen. Die Gesamtzahl der in der EU registrierten Flüchtlinge aus der Ukraine beträgt etwas über 8,1 Millionen im März 2023. Wir erachten es weiterhin als unsere Pflicht, allen Menschen, die ihre Heimat verlassen mussten, zu helfen. Wie bereits in der Vergangenheit haben wir Wohnungen an Geflüchtete vermietet.

Seit mehr als 13 Jahren besteht nunmehr der durch den Vorstand ins Leben gerufene Förderfonds, welcher unbürokratisch soziale Projekte und Einrichtungen unterstützt, wie zum Beispiel Kindertagesstätten zur Eingliederung von behinderten Kindern, andere Kindertagesstätten, Schulen, ein Jugendhaus und mehrere Frauenprojekte. Bei einem der Frauenprojekte, die wir unterstützen, handelt es sich um den Verein ZUFF (= Zufluchtswohnungen für Frauen). Der Verein bietet Wohnungen mit insgesamt 31 Plätzen für Frauen aus Not- und Gewalt-situationen an.

Seit 2018 ist die Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG aktives Fördermitglied bei Silbernetz e.V. und unterstützt den gemeinnützigen Verein regelmäßig mit Geldspenden. Silbernetz ist ein einzigartiges Hilfs- und Kontaktangebot für ältere Menschen in Deutschland, die speziell eine hierfür eingerichtete Telefonhotline anbietet.

#### 4. Geschäftsverlauf

##### a) Instandhaltung

##### Bautätigkeiten im Jahr 2022

	T€
1. Sonnenallee 91 / Elbestr. 1 Balkonsanierung	65,2
2. Elbestr. 15, 15A, 16 / Schandauer Str. 15-16 Fortführung Sanierung Kellerdecke / Fundament Fahrradstellplatz	66,9
3. Boddinstr. 22 / Mainzer Str. 37-38 Austausch Heizungsventile	24,3
4. Fuldastr. 14 / 15 Erneuerung Strangventile Heizung	35,1
5. Donaustr. 108 / 109 Erneuerung Strangventile Heizung	34,0
6. Leykestr. 6 - 10 A Fortführung Erneuerung Hausanschluss/ Hausverteiler Strom	25,7
7. Leinstr. 17, 17A, Schillerpromenade 20-22, Okerstr. 16, 34A Malermäßige Instandhaltung und Erneuerung Boden Treppenhäuser	358,4
8. Leinstr. 17, 17A, Schillerpromenade 20-22, Okerstr. 16, 34A Erneuerung der Elektrosteigeleitungen	459,2
9. Tejastr. 5-15 Instandsetzung Pflasterfläche Innenhof und Durchfahrt	89,4
10. Isarstr. 10 / Boddinstr. 58 Steil- und Flachdachsanieierung	309,3
11. Stuttgarter Str. 39 Umstellung Gas-Etagen-Heizung auf Fernwärme	147,7
12. Mainzer Str. 45 / Reuterstr. 90 Erneuerung Strangventile Heizung / Erneuerung Kellerdecke	135,6
13. Friedrichsbrunner Str. / Lauterberger Str. / Ellricher Str. / Germaniapromenade Malermäßige Instandhaltung und Erneuerung Boden Treppenhäuser	91,5
14. Fuldastr. 22, 23, 23A Strangsanierung Wasser und Abwasser	39,7

15. Weigandufer 3, 3A, 4, 4A Erneuerung Gehwegplatten Zufahrt / Hoffläche	49,2
16. Joh. Chaussee 383, 383 A-D Austausch Kaltwasserleitung und Instandsetzung Dach	32,4
17. Luckeweg 19-29 Erneuerung Trinkwasserleitung im Keller	15,1
18. Lindauer Allee 67-75 Flachdachsanieierung Teil 1	288,7
19. Paul-Schneider-Str. / Gallwitzallee / Kameradenweg Balkonsanierungen / Dachreparaturen / Neuinstallation Kellerbeleuchtung	47,1
20. Beermannstr. 14-18 Instandsetzung Heizanlage Warmwasseraufbereitung Instandsetzung Abwasserrohre	75,3

Darüber hinaus erfolgt die Fortführung von Fassadenausbesserungen, Dachinstandhaltungen, Sanierung von Fußböden sowie Verkehrssicherungsarbeiten an den Außenanlagen und Baumbeständen. Weitere z.T. kleinteilige Maßnahmen sind in unserer Planung berücksichtigt.

##### Geplante Bautätigkeiten im Jahr 2023

	T€
1. Fuldastr. 14 / 15 Dämmung Giebelwand	180,0
2. Fuldastr. 14 / 15 Erneuerung Kellerbeleuchtung	30,0
3. Leykestr. 6 - 10 A Erneuerung Zaun mit Streifenfundament	80,0
4. Leinstr. / Schillerpromenade / Okerstr. Fortführung Erneuerung der elektrischen Steigeleitungen	600,0
5. Leinstr. / Schillerpromenade / Okerstr. Sanierung Mauer zum Nachbargrundstück	100,0
6. Spenerstr. 14, 14 A / Melanchthonstr. 19 Hofgestaltung / Kellerdecken- und Abdichtungsarbeiten	120,0
7. Hackerstr. 6 / Bornstr. 9 Sanierung Kellerdecke	35,0

8. Ossastraße 36, 36 a Elektroarbeiten Leitungs- und Zähleranpassung mit Malerarbeiten	200,0
9. Fuldastr. 22, 23, 23 a Elektroarbeiten Leitungs- und Zähleranpassung mit Malerarbeiten	300,0
10. Stuttgarter Str. 39 Sanierung Kellerdecken / Außenabdichtungen	80,0
11. Germaniapromenade / Friedrichsbrunner Str. / Lauterberger Str. / Ellricher Str. Fortführung Malerarbeiten	250,0
12. Otto-Suhr-Allee 110 / 112 Komplettsanierung der Gebäudehaut (Türen / Dach / Innendämmung / Fassade)	1.100,0
13. Ossastr. 32 und 33 Balkonsanierungen	150,0
14. Skarbinastr. 48-62 Dachsanieierung von Teilflächen / Sanierung Dachterrasse	500,0
15. Lindauer Allee 67-75 Sanierung der Heizungszuleitungen	70,0
16. Lindauer Allee / Klamannstr. Sanierung Fassade in Teilen	100,0
17. Andlauer Weg / Westphalweg / Prühßstr. Erneuerung Außenanlage	400,0
18. Diverse Wirtschaftseinheiten Strangsanierung Sanitär	200,0
19. Diverse Wirtschaftseinheiten Instandsetzung Außenanlagen	200,0
20. Diverse Wirtschaftseinheiten Instandsetzung Außenabdichtung / Keller / Kanal	200,0
21. Diverse Wirtschaftseinheiten Instandsetzung Balkone / Regenentwässerung	100,0
22. Diverse Wirtschaftseinheiten Instandsetzung von Hauseingangstüren und -tore	150,0

##### b) Finanzierungsmaßnahmen

Das Sachanlagevermögen der Genossenschaft ist (neben dem Finanzierungsanteil des Eigenkapitals) vollständig durch Darlehen bei Kreditinstituten

und anderen Kreditgebern (Allianz Lebensversicherung AG) finanziert.

Gegenüber fünf Geschäftsbanken ging die Genossenschaft 20 Darlehensverbindlichkeiten ein. Diese valutieren zum 31.12.2022 mit T€ 21.435,4. Darin enthalten sind fünf passivierte Aufwendungsdarlehen mit Restvaluten von T€ 93,8 sowie mit T€ 27,1 aufgelaufener Kapitaldienst.

Diese werden ganz überwiegend mit festen Annuitäten getilgt.

Die insgesamt zwei Darlehen gegenüber der Allianz Lebensversicherung AG valutieren am 31.12.2022 mit T€ 1.829,3 und werden mit fixen Annuitäten getilgt.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden die Darlehen insgesamt mit T€ 1.856,6 planmäßig getilgt.

Drei Darlehen wurden im Geschäftsjahr abgelöst (insgesamt T€ 4.530,4). Dem stehen Darlehensneuaufnahmen mit einer Gesamtsumme von T€ 5.762,8 gegenüber.

Sämtliche Darlehen sind durch Grundpfandrechte gesichert.

Durch die fortlaufenden planmäßigen Tilgungen haben sich die Zinsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr um T€ 106,1 reduziert.

Anschlussfinanzierungen aufgrund auslaufender Zinsbindung stehen für die nächsten Jahre nicht an bzw. sind bereits erfolgt.

Liquiditätsrisiken erwarten wir nicht.

##### c) Entwicklung Personalbereich

Zum 31.12.2022 beschäftigte unsere Genossenschaft zwei hauptamtliche Vorstände und insgesamt 55 Mitarbeiter plus eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau.

Gegenüber dem Jahr 2021 ist die Personalstärke fast unverändert geblieben.

Für die Fortbildung der Mitarbeiter wendete unsere Genossenschaft 2022 insgesamt T€ 1,2 auf.

## 5. Lage der Genossenschaft

### a) Vermögens- und Kapitalstruktur

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

AKTIVA	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
<b>Langfristiger Bereich</b>				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	65.304,4	91,1	66.797,7	96,1
Finanzanlagen	1,6	0,1	1,6	0,1
<b>Langfristiger Bereich insgesamt</b>	<b>65.306,0</b>	<b>91,2</b>	<b>66.799,3</b>	<b>96,2</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>				
Unfertige Leistungen, Übrige Vorräte	503,9	0,7	79,1	0,1
Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände	319,8	0,4	250,9	0,4
Liquide Mittel	5.546,5	7,7	2.317,4	3,3
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich insgesamt</b>	<b>6370,2</b>	<b>8,8</b>	<b>2.647,4</b>	<b>3,8</b>
<b>Aktiva insgesamt</b>	<b>71.676,2</b>	<b>100,0</b>	<b>69.446,7</b>	<b>100,0</b>

PASSIVA	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
<b>Langfristiger Bereich</b>				
Eigenkapital	46.713,4	65,2	43.670,7	62,9
Fremdkapital	23.291,9	32,5	23.917,8	37,4
<b>Langfristiger Bereich insgesamt</b>	<b>70.005,3</b>	<b>97,7</b>	<b>67.588,5</b>	<b>97,3</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>				
Rückstellungen	210,5	0,3	104,5	0,2
Verbindlichkeiten	1.099,5	1,5	1.399,1	2,0
Dividendenausschüttung	360,9	0,5	354,6	0,5
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich insgesamt</b>	<b>1.670,9</b>	<b>2,3</b>	<b>1.858,2</b>	<b>2,7</b>
<b>Passiva insgesamt</b>	<b>71.676,2</b>	<b>100,0</b>	<b>69.446,7</b>	<b>100,0</b>

Vorstehend sind der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft in verkürzter und zusammengefasster Form dargestellt. Die unfertigen Leistungen wurden mit den erhaltenen Anzahlungen für noch nicht abgerechnete Umlagen und die Verbindlichkeiten aus Kauttionen mit den entsprechenden Bankguthaben saldiert.

Das Bilanzvolumen ist im Geschäftsjahr um T€ 2.229,5 gestiegen. Hauptgrund hierfür sind die Erhöhung der Unfertigen Leistungen (T€ 953,7), sowie einer Zunahme der Liquidität (T€ 3.217,6).

Dem stehen planmäßige Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen (T€ 2.201,5) gegenüber.

Der Vermögensaufbau zum 31.12.2022 ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögen und Schulden ausgeglichen.

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

### b) Finanzlage

Zum 31.12.2022 weist die Genossenschaft liquide Mittel von T€ 5.660,5 auf, von denen T€ 114,0 Mietkauttionen betreffen, welche nicht frei verfügbar sind.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2022 uneingeschränkt nachkommen.



Neu geschaffene Dachgeschosswohnung in Mariendorf

### c) Ertragslage

Die Erfolgsrechnung ergibt in zusammengefasster Form folgendes Bild:

	2022		2021	
	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	21.424,7	94,9	20.891,8	99,4
Bestandsveränderung	953,7	4,2	43,3	0,2
Sonstige Erträge	198,2	0,9	79,4	0,4
<b>Insgesamt</b>	<b>22.576,6</b>	<b>100,0</b>	<b>21.014,5</b>	<b>100,0</b>
Betriebskosten und Grundsteuer	7.333,4	32,5	6.373,2	30,3
Instandhaltungsaufwand	6.472,4	28,7	6.523,2	31,0
Personalaufwendungen	2.418,9	10,7	2.398,0	11,4
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	2.201,5	9,8	2.090,5	9,9
Zins- und ähnliche Aufwendungen	423,3	1,9	529,4	2,5
Sonstige Aufwendungen	475,1	2,1	402,9	1,9
<b>Insgesamt</b>	<b>19.324,6</b>	<b>85,7</b>	<b>18.317,2</b>	<b>87,0</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>3.252,0</b>		<b>2.697,3</b>	
Beteiligungs- und sonstige Zinserträge	0,0		0,0	
Andere Zinsaufwendungen	0,0		0,0	
<b>Zins- und Beteiligungsergebnis</b>	<b>0,0</b>		<b>0,0</b>	
<b>Ergebnis vor Körperschaftsteuer</b>	<b>3.252,0</b>		<b>2.697,3</b>	
Körperschaftsteuer	18,8		-169,1	
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.233,2</b>		<b>2.866,4</b>	

Die Erfolgsrechnung für das Jahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 3.233,2.

Das gegenüber dem Vorjahr verbesserte Ergebnis (+T€ 366,8) resultiert vornehmlich aus höheren Umsatzerlösen (+T€ 532,9), höheren Abschreibungen (+T€ 111,0) sowie verminderten Zins- und Sonstigen Aufwendungen (-T€ 106,1) bei reduziertem Steueraufwand (-T€ 187,9).

Der Zinsaufwand belastet im Geschäftsjahr

2022 die Netto-Kaltmieten mit 2,9 %, der Anteil des Kapitaldienstes insgesamt (ohne Darlehensrückführungen) liegt bei 15,8%.

Das Steuerergebnis umfasst vornehmlich die für 2022 dotierte Rückstellung für Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag (T€ 69,6) bei Steuererstattungen für das Jahr 2020 in Höhe von T€ 50,6.

### 6. Prognosebericht

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab.

Auf Grundlage der aktuellen Situation ist davon auszugehen, dass wenig bis keine Entspannung auf dem Immobilienmarkt in Sicht ist. Interessant wird es sein, wie die Zinspolitik der EZB im Jahr 2023 aussehen wird. Schließlich könnten steigende Zinsen die Nachfrage nach Immobilien senken und damit die Dynamik etwas ausbremsen.

Die Investitionen in die Instandhaltung und Instandsetzung unserer Bestände werden in den nächsten Jahren voraussichtlich ähnlich hoch ausfallen, insbesondere wenn die Rohstoffpreise weiter steigen sollten. Nichtsdestotrotz werden wir weiterhin eine hohe Summe in diesen Bereich investieren, um den Werterhalt des Bestandes zu sichern.

Die Modernisierungen erfolgen stets unter Beachtung der aktuellen energetischen Vorgaben.

Weiterhin werden wir, wie schon in der Vergangenheit, energetische Fassadenmodernisierungen nicht als Mieterhöhung an unsere Mitglieder weitergeben. Zusätzlich prüfen wir, inwiefern wir Zuschüsse für unsere energetischen Sanierungen in Anspruch nehmen können.

Ebenfalls haben wir die digitalen Infrastrukturen weiter ausgebaut. Hierfür hat sich die Genossenschaft bereits im Jahr 2022 für die Einführung einer neuen Software (GAP immotion) entschieden.

Unser Bauvorhaben, die Aufstockung der Dachgeschosse in Mariendorf, ist Ende 2021 mit der Fertigstellung von 43 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von ca. 2.900 m<sup>2</sup> abgeschlossen worden.

Für das neue Geschäftsjahr sowie im Prognosezeitraum 2023 bis 2026 können Jahresüberschüsse erwartet werden. Auf Grundlage der Finanzplanung ist von einer gesicherten Liquidität auszugehen. Allerdings ist diese immer abhängig von der jeweiligen politischen und gesamtwirtschaftlichen Situation.

### Kernkennziffern der geplanten Unternehmensentwicklung

		2023	2024	2025	2026	2027
Umsatzerlöse ohne Betriebskostenumlagen	T€	14.552,4	14.627,9	14.703,8	14.780,0	14.856,6
Instandhaltungsaufwand	T€	6.127,0	7.237,0	8.507,0	8.827,0	8.937,0
Zinsaufwand	T€	550,0	550,0	550,0	550,0	550,0
Anteil Zinsaufwand an der Nettokaltmiete	%	3,8	3,8	3,7	3,7	3,7
Tilgung und Ablösung von Krediten	T€	1.300,0	1.300,0	1.300,0	1.300,0	1.300,0
Liquide Mittel	T€	5.568,2	7.053,1	6.936,6	6.392,6	5.729,8
Jahresüberschuss	T€	3.305,1	2.209,9	953,5	321,0	222,2

## 7. Chancen- und Risikomanagement

### Risikomanagement

Unser Geschäftsfeld wird nach der Nachfrage von Wohnraum bestimmt, die wiederum von lokalen und globalen Faktoren beeinflusst wird. Demnach ist die Genossenschaft den branchenüblichen Risiken ausgesetzt.

Zur Früherkennung von Risiken, Tendenzen und Entwicklungen hat die Genossenschaft Instrumente eingeführt, die geeignet sind.

Zu den wesentlichen Bestandteilen der Unternehmensführung gehört das Risikomanagement, welches aus folgenden Komponenten besteht:

- Kennziffersystem zur Beurteilung einzelner Unternehmensbereiche wie zum Beispiel Leerstand und Instandhaltungsausgaben,
- regelmäßig überarbeitete, mehrjährige Wirtschafts- und Finanzplanung mit
- kontinuierlicher Soll-Ist Abweichungsanalyse zur Risiko-Früherkennung,
- kontinuierliche Liquiditätsüberwachung (Gewährleistung einer kontinuierlichen Zahlungsfähigkeit),
- regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

### Risiko

#### Energieversorgung/-preise

Die nach Beginn des Ukraine-Krieges befürchteten Versorgungsengpässe bei Energie- und Wärmelieferungen sind bisher nicht eingetreten. Aufgrund der bisher milden Witterung und der ausreichend vorhandenen Gasvorräte in den bestehenden Gasspeichern der Versorger werden für den Winter 22/23 auch keine Engpässe mehr erwartet.

Die Preiserhöhungen haben zu höheren Vorauszahlungen an die Versorger geführt. Um Liquiditätsengpässe zu verhindern, haben wir in angemessenem Umfang die Heizkostenvorauszahlungen auf freiwilliger Basis erhöht.

Wie sich die Preise für Gas, Fernwärme und Stromversorgung zukünftig entwickeln werden, ist nur schwer absehbar. Die Marktpreise für Gas sind zwischenzeitlich im Vergleich zu den Höchstpreisen im August 2022 bis Mitte Januar 2023 deutlich zurückgegangen. Die von der Bundesregierung beschlossenen Entlastungen werden die Zusatzbelastungen für unsere Mieter begrenzen.

#### Steigerungen der Baupreise

Größere Risiken sehen wir in der Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Bei der Aufstellung der Instandhaltungsplanung und Bauplanung wurde das höhere Preisniveau bereits berücksichtigt.

#### Anstieg des Zinsniveaus

Die erheblich gestiegenen Zinsen für langfristige Immobilienkredite haben wir hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen bei Prolongationen und geplanten Neuaufnahmen analysiert und in unseren Planungsrechnungen berücksichtigt. Nach unseren Planungen führen die gestiegenen Zinsen, auch bei einem dauerhaften Anstieg, zu keinen wesentlichen Risiken für die Genossenschaft.

#### Sinkende Zahlungsfähigkeit der Mieter

Den Risiken aus steigenden Mietrückständen, insbesondere aufgrund eines Anstiegs der Energiepreise sowie eines inflationsbedingten Anstiegs der allgemeinen Lebenshaltungskosten, begegnet die Genossenschaft mit einer vorausschauenden Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen und einer Ausweitung der schon bestehenden Mietschuldenberatung.

Aktuell haben wir keine Hinweise, dass mit erheblich gegenüber den Vorjahren erhöhten Mietausfällen durch Mieter zu rechnen ist.

Allerdings kann eine endgültige Beurteilung der

Situation erst nach Abrechnung der Betriebskosten in den Folgejahren vorgenommen werden.

### Chancen

Inzwischen sind die Maßnahmen zur Einschränkung der Corona-Pandemie ausgelaufen, so dass ein deutlicher Anstieg nach bezahlbaren Genossenschaftswohnungen spürbar ist. Daher werden wir auch zukünftig prüfen, ob Bestandserweiterungen durch Neubau oder Erwerb von Wohnungen wirtschaftlich darstellbar sind. Die Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnraum auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt ist weiterhin ungebremst hoch, so dass wir nach wie vor keine großen Risiken für unser Geschäftsfeld der Vermietung von bezahlbaren Wohnungen erkennen können. Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv.

#### Gesetzliche Anforderungen zur Einsparung von CO<sub>2</sub>

Die Energiekrise, insbesondere die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen, sowie die CO<sub>2</sub> Bepreisung, welche jährliche Steigerungsraten vorsieht, wird uns zu einem Umdenken hinsichtlich der energetischen Sanierungen lenken. Zukünftig werden wir die Häuser bei einer energetischen Modernisierung ganzheitlich betrachten müssen. Die verschärften Normen hinsichtlich der energetischen Anforderungen an die Gebäude könnten zukünftig zu Mehraufwendungen führen.

Des Weiteren wird die zukünftige CO<sub>2</sub>-Steuer ebenfalls weiter Kosten verursachen, wobei einen Teil die Genossenschaft trägt und den anderen die Mitglieder und Mieter. Die Kostenbeteiligung zwischen Genossenschaft und den Mitgliedern/Mietern hängt von der Höhe des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes (kg je m<sup>2</sup> der jeweiligen Wohnanlage) ab.

Es ist unbestritten, dass die Wohnungsgenossenschaften schon immer einen wichtigen gesellschaftlichen Beitrag mit ihren moderaten Mieten und

stabilen Nachbarschaften leisten. Allerdings schafft es weder die Bundesregierung noch das Land Berlin die Genossenschaften ausreichend zu unterstützen.

Wir werden die Politik weiter auffordern dringend eine bessere Förderung der Genossenschaften zu gestalten. Speziell der Erwerb von landeseigenen Grundstücken gestaltet sich schwer, da diese zu übersteuerten Preisen angeboten werden.

Für uns als Genossenschaft ist es weiterhin sehr schwer, neue und auch bezahlbare Flächen für den zwingend benötigten Bau von Wohnungen zu erwerben. Der Bau neuer Wohnungen durch Genossenschaften ist noch immer erforderlich, da die Genossenschaften nachweislich mit ihren sozial verträglichen Mieten (aktuelle Durchschnittsmiete unserer Genossenschaft = Nettokalt 5,36 €/m<sup>2</sup>) zu einer Preisdämpfung auf dem Berliner Wohnungsmarkt beitragen. Daher betrachten wir die Dachgeschossaufstockung als Möglichkeit neuen Wohnraum zu schaffen.

## 8. Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Der Klimawandel bedroht unsere Lebensgrundlage aber auch die Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren. Aus diesem Grund sind die Themen Klimaschutz und Nachhaltigkeit aus unserem Alltag nicht mehr wegzudenken und beeinflusst unser zukünftiges Handeln.

Aufgrund gesetzlicher Auflagen aber auch aus wirtschaftlichen Gründen ist es erforderlich den CO<sub>2</sub> Ausstoß unserer Wohngebäude weiterhin zu reduzieren. Dies kann zum einen durch Einsparung von Energie aber insbesondere durch die Abkehr von fossilen Brennstoffen erreicht werden.

Schon früh hat die Genossenschaft damit begonnen, einen großen Teil der Häuser energetisch zu modernisieren, indem bei der Neuvermietung die alten Fenster gegen moderne Wärmeschutzfenster ausgetauscht wurden. Dies wird auch weiterhin sukzessiv von uns vorangetrieben.

Darüber hinaus hat die Genossenschaft schon früh, da wo es möglich war, die Gebäude mit einer Wärmedämmung versehen. Selbstverständlich werden wir weiterhin unsere Gebäude Stück für Stück unter den aktuellen Vorgaben energetisch prüfen und ggf. sanieren. Hier kommt erschwerend dazu, dass Wohnanlagen, die unter Denkmalschutz stehen, nur mit großem Aufwand und daher meist nur mit hohen Kosten saniert werden können.

Die installierten Heizungen werden dem Stand der Technik entsprechend berechnet, eingerichtet und regelmäßig kontrolliert und eingestellt.

Unsere im Jahr 2019 begonnene Kooperation mit der Energiegenossenschaft „BürgerEnergie Berlin“, welche Photovoltaik-Anlagen installiert, haben wir weiter fortgesetzt. Zu den bestehenden PV-Anlagen in den Häusern Fuldastraße / Ossastraße sowie Spenerstraße / Melanchthonstraße wurde eine weitere PV-Anlage auf den Dächern des Objekts Mariendorfer Weg 21 installiert und in Betrieb genommen. Zukünftig werden wir weiterhin in Zusammenarbeit mit BürgerEnergie Berlin prüfen, inwiefern wir weitere PV-Anlagen auf den Dächern installieren

können, um die Dekarbonisierung weiter voranzutreiben. Aktuell prüfen wir in der denkmalgeschützten Wohnanlage in Charlottenburg die Aufstellung einer Photovoltaik-Anlage.

Der Hausstrom für die Gemeinschaftsflächen (Hausflure, Keller, Heizungen usw.) wird ausschließlich zu 100% aus Ökostrom bezogen.

### 9. Gesamtaussage

Die Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG hat den erfolgreichen Kurs der vergangenen Jahre auch im Geschäftsjahr 2022 kontinuierlich fortgeführt.

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der zu erwartenden Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Der nachhaltig geringe Leerstand und Mietausfall spricht für unsere Strategie der bedarfsgerechten Bestandspflege und dem moderaten Mietpreisentgelt.

Berlin, den 10.05.2023

Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG

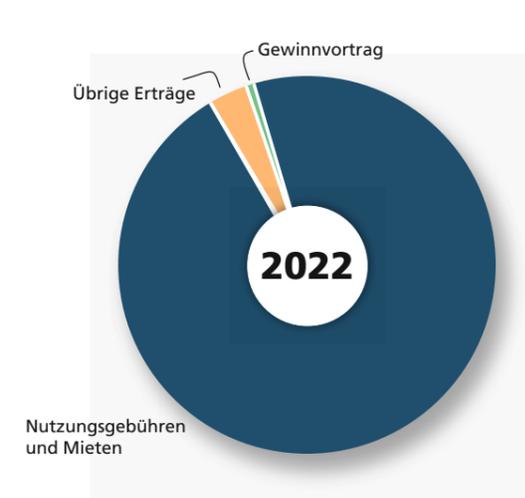
### 10. Unsere Genossenschaft auf einen Blick

	2000	2010	2015	2021	2022
Bilanzsumme	T€ 69.764,3	90.456,4	81.106,0	76.556,6	79.304,8
Mieteinheiten (Wohnungen, Gewerbe, Garagen gewichtet)	3.372	4.021	4.017	4.038	4.055
Mitglieder	T€ 4.052	4.866	4.995	5.536	5.734
Geschäftsguthaben	T€ 2.989,8	4.038,9	4.796,5	6.015,7	6.245,0
Rücklagen	T€ 13.472,9	8.166,3	17.192,5	34.976,6	37.808,8
Umsätze aus der Hausbewirtschaftung	T€ 12.724,9	18.204,3	19.733,6	20.891,8	21.424,7
Bau- und Instandhaltungsleistungen	T€ 3.227,9	4.120,9	4.160,3	6.523,2	6.472,4
Bilanzgewinn	T€ 310,2	549,7	844,6	3.033,0	3081,7
Dividende	6%	6%	6%	6%	6%
Mitarbeiter (im Durchschnitt)	69	62	61	56	55

### 11. Entstehung und Verwendung der Unternehmensleistung

	2022		2022	
	T€	%	T€	%
<b>Entstehung</b>				
Nutzungsgebühren und Mieten	21.424,7	94,1		
Übrige Erträge	1.151,9	5,1		
<b>Verwendung</b>				
Instandhaltungen			6.472,4	28,4
Betriebskosten			6.680,4	29,3
Darlehensgeber (Zinsen)			423,3	1,9
Abschreibungen			2.201,5	9,7
Personalaufwendungen			2.418,9	10,6
Öffentliche Hand (Steuern)			672,3	3,0
Übrige Aufwendungen			474,6	2,1
Dividende			360,9	1,6
Einstellung in Ergebnisrücklagen			2.730,0	12,0
Vortrag auf neue Rechnung			320,7	1,4
<b>Gewinnvortrag</b>	<b>178,4</b>	<b>0,8</b>		
	<b>22.755,0</b>	<b>100,0</b>	<b>22.755,0</b>	<b>100,0</b>

#### Entstehung der Unternehmensleistung



#### Verwendung der Unternehmensleistung



AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
		228.514,59	1.787,07
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	64.669.019,48		61.294.773,62
Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten	39.674,53		42.458,53
Technische Anlagen und Maschinen	2.321,22		4.889,74
Betriebs- und Geschäftsausstattung	64.225,79		89.560,30
Anlagen im Bau	42.953,05		5.108.780,62
Bauvorbereitungskosten	257.727,88	65.075.921,95	255.431,10
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen	1.560,00	1.560,00	1.560,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>			
		65.305.996,54	66.799.240,98
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	7.938.256,22		6.984.581,77
Andere Vorräte	80.271,58	8.018.527,80	79.074,99
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	110.466,76		85.045,13
Sonstige Vermögensgegenstände	209.371,06	319.837,82	165.867,60
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten		5.660.454,18	2.442.825,62
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>			
		13.998.819,80	9.757.395,11
<b>Bilanzsumme</b>		<b>79.304.816,34</b>	<b>76.556.636,09</b>

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	85.200,00		105.300,00
der verbleibenden Mitglieder	6.244.976,48		6.015.718,73
aus gekündigten Anteilen	19.200,00	6.349.376,48	6.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 15.123,52 (Vorjahr: € 2.581,27)			
Kapitalrücklage		433.814,14	421.564,14
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	6.560.000,00		6.230.000,00
Davon für das Geschäftsjahr eingestellt: € 330.000,00 (Vorjahr: € 300.000,00)			
Bauerneuerungsrücklage	20.225.000,00		20.225.000,00
Davon für das Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
Andere Ergebnisrücklagen	10.600.000,00	37.385.000,00	8.100.000,00
Davon für das Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	178.409,68		466.570,41
Jahresüberschuss	3.233.244,40		2.866.407,42
Einstellung in Ergebnisrücklagen	330.000,00		300.000,00
		3.081.654,08	
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>47.249.844,70</b>	<b>44.136.560,70</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	69.630,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	140.855,86	210.485,86	104.475,66
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.462.529,29		21.853.233,53
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditinstituten	1.829.332,07		2.064.543,43
Erhaltene Anzahlungen	7.514.748,24		7.060.152,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	467.605,95		456.969,36
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	363.455,54		637.567,42
Sonstige Verbindlichkeiten	206.814,69	31.844.485,78	243.133,99
davon aus Steuern: € 21.222,55 (Vorjahr: € 21.376,76)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.779,74 (Vorjahr: € 1.790,33)			
<b>Bilanzsumme</b>		<b>79.304.816,34</b>	<b>76.556.636,09</b>

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		21.424.660,35	20.891.786,80
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		953.674,45	43.265,09
Sonstige betriebliche Erträge		198.182,59	79.428,09
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		13.169.492,47	12.259.572,99
<b>Rohergebnis</b>		<b>9.407.024,92</b>	<b>8.754.906,99</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.012.042,70		1.993.056,28
b) Soziale Abgaben	406.857,65	2.418.900,35	404.907,24
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.201.494,48	2.090.456,37
Sonstige betriebliche Aufwendungen		457.810,82	392.451,90
Erträge aus anderen Finanzanlagen		31,20	27,30
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,66	0,66
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		423.303,63	529.436,00
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.905.547,50	3.344.627,16
Steuern vom Einkommen und Ertrag		18.758,18	-169.102,43
Sonstige Steuern		653.544,92	647.322,17
Jahresüberschuss		3.233.244,40	2.866.407,42
Gewinnvortrag		178.409,68	466.570,41
Einstellung in Ergebnismrücklagen		330.000,00	300.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>3.081.654,08</b>	<b>3.032.977,83</b>

## 1. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Nummer GnR 150 B.

Der Abschluss für das Geschäftsjahr 2022 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes sowie der Satzung aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16. Oktober 2020.

Die Wertansätze der Bilanz zum 31. Dezember 2021 wurden unverändert übernommen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

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

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

## 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Die handelsrechtliche Restnutzungsdauer der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit

Wohnbauten wurde 1991 an die steuerliche Restnutzungsdauer angepasst und auf 40 bzw. 50 Jahre begrenzt.

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

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

Technische Anlagen und Maschinen sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten über 150,00 Euro bis 1.000,00 Euro wurden bis einschließlich 2017 in einen Sammelposten eingestellt und im Jahr der Anschaffung und den vier darauffolgenden Wirtschaftsjahren jeweils mit 20 vom Hundert abgeschrieben (vgl. § 6 Abs. 2a EStG). Der Abgang wird im fünften Jahr unterstellt und ausgewiesen. Die Auflösung des Postens erfolgt bis 2021.

Ab 2018 werden Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert über 250,00 Euro und bis 800,00 Euro sofort in voller Höhe abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 250,00 Euro werden direkt als Aufwand gebucht.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bilanziert.

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

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

Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert ausgewiesen.

Zweifelhafte Forderungen wurden wertberichtigt, uneinbringliche Forderungen abgeschrieben.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten.

Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

### 3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### 3.1. Bilanz

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

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Zugänge betreffen mit T€ 228,1 die Anschaffung einer Software zur Hausbewirtschaftung und Rechnungslegung.

Abgänge gab es im Berichtsjahr nicht.

#### Sachanlagen

Im Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sind im Geschäftsjahr Umbuchungen aus den Anlagen im Bau in Höhe von T€ 5.514,1 zu verzeichnen. Diese betreffen mit T€ 4.522,0 siebzehn Dachgeschosswohnungen sowie mit T€ 992,1 den Anbau von Balkonen.

Abgänge ergaben sich nicht.

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

Zu- und Abgänge bei den Technische Anlagen und Maschinen ergaben sich nicht.

Der Zugang im Posten Betriebs- und Geschäftsausstattung entfällt auf den Erwerb eines Rasenmähers (T€ 1,3), eines Laubhäckslers (T€ 1,5), eines Laptops (T€ 1,0) sowie geringwertigen Wirtschaftsgütern (T€ 25,8).

Die Abgänge betreffen mit T€ 2,6 eine Kehrmaschine, mit T€ 0,7 einen Rasenmäher, mit T€ 2,7 Computer- und Druckerausstattung sowie mit T€ 25,8 Geringwertige Wirtschaftsgüter.

Im Posten Anlagen im Bau enthalten sind T€ 43,0 Kosten für noch nicht fertiggestellte Außenanlagen. Zu den Umbuchungen für das Geschäftsjahr verweisen wir auf den Anlagenspiegel.

Die Bauvorbereitungskosten betreffen vornehmlich Planungsleistungen und Baugenehmigungsgebühren für den zweiten Bauabschnitt des Dachgeschossausbaues in unserer Wohnanlage in Mariendorf.

#### Finanzanlagen

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

#### Umlaufvermögen

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

	T€
Heizkosten	2.607,6
Aufzugskosten	111,2
andere Betriebskosten	5.219,4

Die Abrechnung erfolgt 2023.

Der Posten Sonstige Vermögensgegenstände enthält insbesondere T€ 109,9 Forderungen an Versicherungen.

Im Posten Flüssige Mittel sind T€ 114,0 Mietkautionen enthalten.

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

#### Rechnungsabgrenzungsposten

Rechnungsabgrenzungsposten sind nicht auszuweisen.

#### Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen enthalten u. a. T€ 59,7 für die Prüfung des Jahresabschlusses 2022, T€ 22,0 für Steuerberatungskosten, T€ 20,5 für

nicht in Anspruch genommenen Urlaub, T€ 19,0 für Beiträge zur Berufsgenossenschaft sowie T€ 19,7 für die Erstellung des Jahresabschlusses 2022.

#### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entwickelten sich wie folgt:

	T€
Stand 01.01.2022	21.853,2
Zugang	5.762,8
Tilgung	1.621,4
Abgang	4.530,4
Zinsabgrenzung	1,7
Stand 31.12.2022	21.462,5

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

	T€
Stand 01.01.2022	2.064,5
Zugang	0,0
Tilgung	235,2
Stand 31.12.2022	1.829,3

In den Erhaltenen Anzahlungen sind von den Wohnungsnutzern gezahlte Umlagenvorschüsse passiviert. Diesen Umlagenvorschüssen stehen abrechnungsfähige Kosten unter dem Posten Unfertige Leistungen gegenüber.

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

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

### 3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind enthalten:

	T€
Mieten u. ä. (Wohnungen, Garagen, gewerbliche Räume)	14.444,6
abgerechnete Umlagen	6.980,1

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

Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere T€ 138,9 Erträge aus der Ausbuchung verjährter Verbindlichkeiten, T€ 30,9 Kostenerstattungen von Mietern, T€ 19,6 Erträge aus der Auflösung steuerlicher Wertberichtigungen auf Mietforderungen sowie T€ 0,6 Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

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

	T€
Betriebskosten	6.680,3
Instandhaltungskosten	6.472,4
Andere Aufwendungen	16,8

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen u. a. die Kosten für die EDV, Prüfungskosten, Raumkosten des Büros, Post- und Fernspreckgebühren sowie Bankspesen. Daneben sind Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von T€ 52,0 enthalten.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag umfassen die Bildung einer Rückstellung für Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag für das Geschäftsjahr 2022 (T€ 69,6) sowie die Erstattung

zuviel gezahlter Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag für das Jahr 2020 (T€ 50,6).

Die Sonstigen Steuern sind ganz überwiegend Grundsteuern.

#### 4. Sonstige Angaben

Zum 31. Dezember 2022 war die Genossenschaft mit 30 Anteilen an der Berliner Volksbank eG beteiligt. Die Haftsumme je Geschäftsanteil beträgt € 52,00.

#### Mitarbeiter der Genossenschaft

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Angestellte	9	4
Technische Angestellte	3	0
Hauswarte, Regiebetrieb, Hausverwalter	24	15
<b>Arbeitnehmer insgesamt</b>	<b>36</b>	<b>19</b>
Auszubildende	1	

#### Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Mitgliederbestand am 1. Januar 2022	5.536
Zugang	316
Abgang	118
<b>Mitgliederbestand am 31. Dezember 2022</b>	<b>5.734</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 229.139,75 (Vorjahr € 106.249,53) erhöht.

Es sind 20.867 Geschäftsanteile mit insgesamt € 6.260.100 gezeichnet. Satzungsgemäß haften die

Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Der Gesamtbetrag der Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr um € 241.800 erhöht.

#### Organe der Genossenschaft

##### Vorstand

Sami Natal  
Svenja Kessler

##### Aufsichtsrat

Michael Saupe – Vorsitzender –  
Gabriela Schelletter – stellv. Vorsitzende –  
Stefan Frese – Schriftführer –  
Wolfgang Behrendt  
Kilian Moser  
Dr. Aleksandar Zaklan

##### Vertreterversammlung

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 15. Juni 2022 wurde über die Regularien für das Geschäftsjahr 2021 beschlossen.

##### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Berlin, den 29. April 2023

Der Vorstand

Natal Kessler

#### Anlagenpiegel 2022

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	Kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
	01.01.2022	2022	2022	2022	31.12.2022	01.01.2022	2022	2022	2022	31.12.2022	31.12.2021
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	52.142,70	228.149,17	0,00	0,00	280.291,87	50.355,63	1.421,65	0,00	51.777,28	228.514,59	1.787,07
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	122.642.803,81	0,00	0,00	5.514.105,31	128.156.909,12	61.348.030,19	2.139.859,45	0,00	63.487.889,64	64.669.019,48	61.294.773,62
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	115.778,99	0,00	0,00	0,00	115.778,99	73.320,46	2.784,00	0,00	76.104,46	39.674,53	42.458,53
Technische Anlagen und Maschinen	47.278,91	0,00	0,00	0,00	47.278,91	42.389,17	2.568,52	0,00	44.957,69	2.321,22	4.889,74
Betriebs- und Geschäftsausstattung	419.091,77	29.526,35	31.699,75	0,00	416.918,37	329.531,47	54.860,86	31.699,75	352.692,58	64.225,79	89.560,30
Anlagen im Bau	5.108.780,62	448.277,74	0,00	-5.514.105,31	42.953,05	0,00	0,00	0,00	0,00	42.953,05	5.108.780,62
Bauvorbereitungskosten	255.431,10	2.296,78	0,00	0,00	257.727,88	0,00	0,00	0,00	0,00	257.727,88	255.431,10
	128.589.165,20	480.100,87	31.699,75	0,00	129.037.566,32	61.793.271,29	2.200.072,83	31.699,75	63.961.644,37	65.075.921,95	66.795.893,91
<b>Finanzanlagen</b>											
Andere Finanzanlagen	1.560,00	0,00	0,00	0,00	1.560,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.560,00	1.560,00
	1.560,00	0,00	0,00	0,00	1.560,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.560,00	1.560,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>128.642.867,90</b>	<b>708.250,04</b>	<b>31.699,75</b>	<b>0,00</b>	<b>129.319.418,19</b>	<b>61.843.626,92</b>	<b>2.201.494,48</b>	<b>31.699,75</b>	<b>64.013.421,65</b>	<b>65.305.996,54</b>	<b>66.799.240,98</b>

per 31. Dezember 2022

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Restlaufzeit			davon gesichert €	Art der Siche- rung*)
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.462.529,29 (21.853.233,53)	1.640.411,46 (3.741.618,52)	6.664.922,37 (4.053.893,91)	13.157.195,46 (14.057.721,10)	21.462.529,29 (21.853.233,53)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.829.332,07 (2.064.543,43)	131.131,39 (234.786,48)	290.690,90 (406.380,07)	1.407.509,78 (1.423.376,88)	1.829.332,07 (2.064.543,43)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	7.514.748,24 (7.060.152,00)	7.514.748,24 (7.060.152,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	467.605,95 (456.969,36)	467.605,95 (456.969,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	363.455,54 (637.567,42)	363.455,54 (637.567,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	206.814,69 (243.133,99)	206.814,69 (243.133,99)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>31.844.485,78</b> <b>(32.315.599,73)</b>	<b>10.324.167,27</b> <b>(10.374.227,77)</b>	<b>6.955.613,27</b> <b>(4.460.273,98)</b>	<b>14.564.705,24</b> <b>(15.481.097,98)</b>	<b>23.291.861,36</b> <b>(23.917.776,96)</b>	

\*) GPR = Grundpfandrecht

**Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes**

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

1. Ausschüttung einer Dividende, die sechs v. H. der am 1. Januar 2022 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben beträgt:	360.943,12 €
2. Einstellung in die Ergebnisrücklagen:	2.400.000,00 €
3. Vortrag auf neue Rechnung:	320.710,96 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>3.081.654,08 €</b>

**Bericht des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand im Geschäftsjahr 2022 über den Geschäftsverlauf und die Lage der Genossenschaft unterrichtet. In seinen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Der Jahresabschluss und der Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2022 wurden vom Aufsichtsrat nach Kenntnisnahme gebilligt und angenommen.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung der Genossenschaft gemäß § 53 Genossenschafts-

gesetz (GenG) wurde für das Geschäftsjahr 2021 durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. durchgeführt.

Für die im Geschäftsjahr 2022 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeitern seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Berlin, im April 2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Michael Saupe

**Im Jahr 2022 erfuhren wir vom Ableben folgender Mitglieder**

Herta Adam	Luzie Grochowski	Reiner Müller
Carola Wittek-Akpele	Roland Herde	Edeltraud Muhlack
Jörg Andreas	Hermann Heyroth	Christian Obeck
Ursula Braun	Anneliese Hoefl	Helga Obeck
Martina Brotkorb	Andrzej-Jozef Jaskula	Bernhard Paul
Walter Cieszek	Elisabeth Kibling	Erika Rassbach
Hannelore Deus	Uwe Klitz	Marianne Rossa
Enrico Fadda	Bernd Klinger	Andreas Sagwitz
Klaus Fischer	Günter Korkiewicz	Monika vom Scheidt
Dietrich Freyer	Horst Korn	Bernd Seifert
Gert Frömberg	Johanna Kröniger	Margarete Stark
Sigrid Gärtner	Hans-Joachim Krüger	Richard Schmidt
Edith Giebler	Fritz Luthardt	Margot Wenzel
Hans-Peter Graul	Heidmarie Mann	Jungja Wilhelm

**In stiller Trauer**

