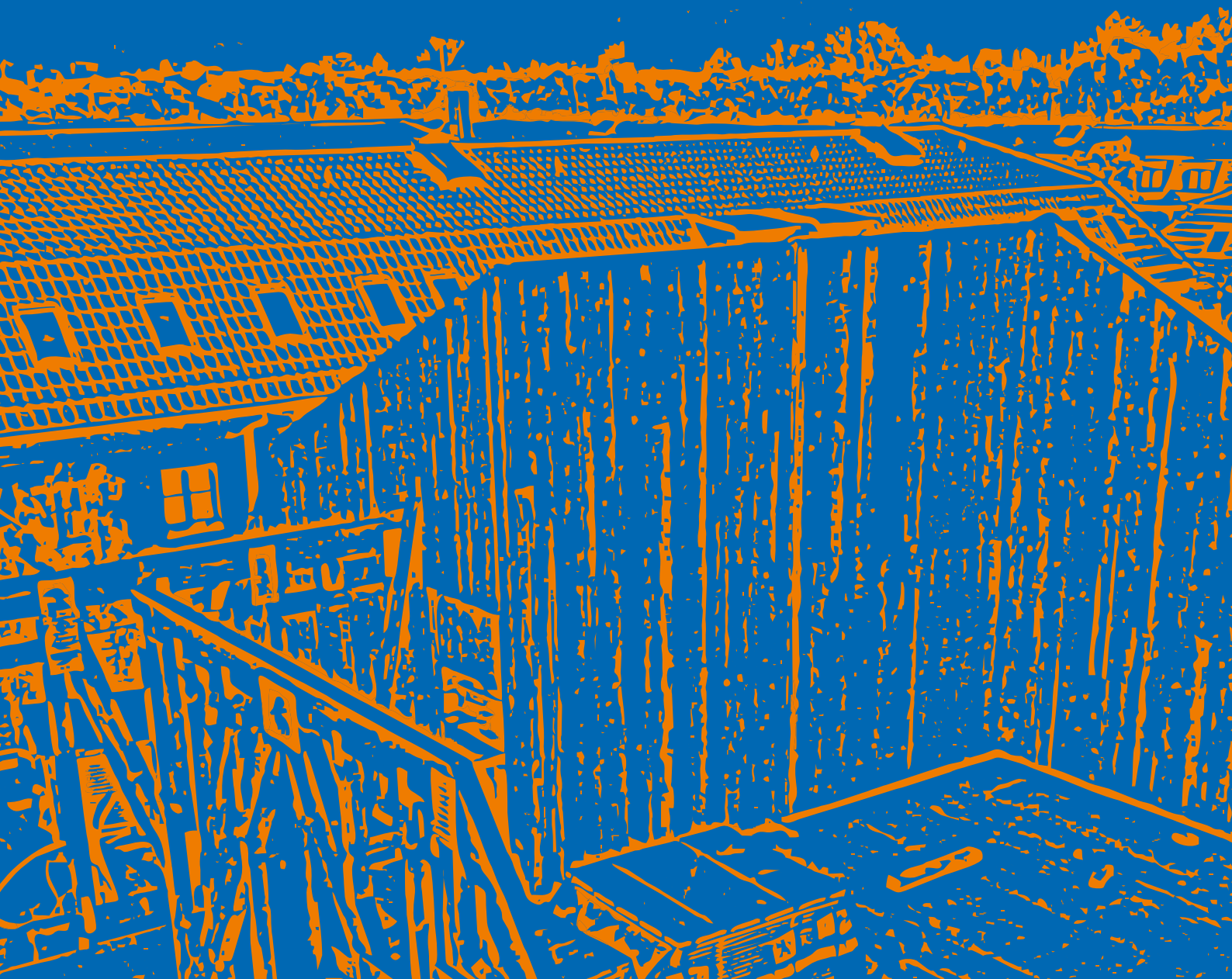




**wohnungsgenossenschaft
neukölln eG**

gegründet 1901

Bericht über das
Geschäftsjahr 2023





Vorstand und Aufsichtsratsvorsitzender auf der Baustelle in Mariendorf.

Im Jahr 2023 erfuhren wir vom Ableben folgender Mitglieder

In stiller Trauer

Michael Bading	Manfred Janus	Marija Riedel
Lothar Baumgarten	Michael Kabatnik	Klaus Schaefer
Dieter Blücher	Marion Kassuhn	Klaus Scheide
Sabine Brandt	Peter Kiebitz	Eckhard Schelletter
Hatice-Elif Cobanoglu	Hilmar Köcke	Hedwig Schindler
Martina Fechtner	Helga König	Richard Schmidt
Christa Fischer	Adam Kowalski	Eike Schneider
Hans-Joachim Fischer	Jutta Krüger	Hans-Peter Schwarz
Gerda Friedrich	Hans Kubis	Pia Sonntag
Werner Glathe	Klaus Dieter Lescau	Karin Steinau
Bernd Gomolka	Walter Nawroth	Helga Stolpe
Hella Grabow	Harald Opatz	Erika Straßburg
Ruth Gröschler	Janina Podlasinska	Fritz Timm
Ingrid Hantke	Kornelia Podzuweit	Gerhard Günter Wilhelm
Bernd Herlemann	Ulrich Puhlmann	Kazimierz Zujko
Margot Hildebrandt	Brigitte Reichel	
Anke Hodak	Sinaida Reichert	

Unseren langjährigen Mitarbeitern Herrn Kowalski und Herrn Puhlmann werden wir ein ehrendes Andenken bewahren.

Lagebericht 2023	2
1. Grundlagen des Unternehmens	2
2. Strategie und Ziele	2
3. Wirtschaftsbericht	2
a) Deutschland	2
b) Berlin	3
4. Geschäftsverlauf der Genossenschaft	5
a) Instandhaltung	5
b) Finanzierungsmaßnahmen	6
c) Entwicklung im Personal- und Sozialbereich	6
5. Lage der Genossenschaft	7
a) Vermögenslage	7
b) Finanzlage	8
c) Ertragslage	9
6. Prognosebericht	10
7. Chancen- und Risikomanagement	10
8. Klimaschutz und Nachhaltigkeit	13
9. Gesamtaussage	14
10. Unsere Genossenschaft auf einen Blick	14
11. Entstehung und Verwendung der Unternehmensleistung	15

Bilanz zum 31. Dezember 2023	16
-------------------------------------	-----------

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023	18
---	-----------

Anhang des Jahresabschlusses 2023	19
1. Allgemeine Angaben	19
2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	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

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes	24
--	-----------

Bericht des Aufsichtsrates	25
-----------------------------------	-----------

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Genossenschaft bewirtschaftete im Jahr 2023 3.953 Wohneinheiten – davon 19 Einheiten in Eigennutzung – 34 Gewerbeeinheiten sowie 544 Garagen und Stellplätze.

Mit ihren verbleibenden 5.850 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.

Der Vorstand und Aufsichtsrat haben zusammen entschieden, dass der Dachgeschossausbau (2. Bauabschnitt Wirtschaftseinheit 45) fortgeführt wird. Darüber hinaus werden die Bestandswohnungen der Wirtschaftseinheit 45 jeweils mit einem Balkon ausgestattet. Insgesamt werden 170 Balkone mit einer Größe von ca. 2m x 3m installiert.

3. Wirtschaftsbericht

Rahmenbedingungen

1. Deutsche Wirtschaft 2023 durch globale Krisen belastet

Die Erholung der deutschen Wirtschaft nach den Corona-Jahren setzte sich 2023 nicht weiter fort. Das deutsche Bruttoinlandsprodukt sank 2023 ersten Berechnungen zufolge gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozent. Verantwortlich dafür waren vor allem die geopolitischen Krisen in der Ukraine und im Nahen Osten, Energiekrise und Inflation, ungüns-

tige Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen.

Trotz dieses schwierigen Umfelds zeigte sich der Arbeitsmarkt 2023 anhaltend robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht (+0,7 %, d.h. 333.000 Personen mehr als im Vorjahr). Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Der Beschäftigungsaufbau erfolgte wie im Vorjahr fast ausschließlich im Dienstleistungssektor. Auch vom Baugewerbe kamen dabei, trotz des Produktionsrückgangs im Wohnungsbau, erneut positive Impulse (+0,6 %). Die Arbeitslosenquote stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %.

Die Inflation in Deutschland ist im Laufe des Jahres 2023 zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Im Jahresmittel 2023 lag die Steigerung der Verbraucherpreise dagegen bei 5,9 Prozent. Damit war die Preissteigerung deutlich niedriger als beim Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %). Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden sind im Jahresmittel um 8,5 Prozent gestiegen – mit über das Jahr sinkender Tendenz.

Nachdem 2022 die lange Phase niedriger Zinsen geendet hatte, lag der Leitzins im Euroraum Ende 2023 bei 4,5 Prozent. Mit der Zinsentwicklung verteuerte sich auch die Finanzierung von Bauprojekten deutlich. Die Arbeitnehmerentgelte (Nominallöhne) konnten im dritten Quartal 2023 mit 6,3 Prozent stärker zulegen als im Vorjahr. Aufgrund der anhaltend hohen Inflation war der Reallohnanstieg im dritten Quartal aber nur sehr gering.

Wohnungswirtschaft wächst 2023 moderat / stabilisierende Funktion für Gesamtwirtschaft

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte 2023 insgesamt zehn Prozent der gesamten

Bruttowertschöpfung erzeugen (+1,0 %). Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 2,1 Prozent entwickelten sich die Nettokaltmieten deutschlandweit 2023 deutlich schwächer als die allgemeine Teuerung und wirkten somit preisdämpfend.

Prognose: 2024 mit weiteren Investitionsrückgängen

Angesichts hoher Bau- und Finanzierungskosten dürften insbesondere die Neubau- und Modernisierungsinvestitionen 2024 um rund 4,0 Prozent sinken. Sollten sich die Rahmenbedingungen bei Förderung und Finanzierung verbessern, könnten mit Blick auf die Förderkulissen sowie die steigenden Klimaschutzanforderungen zumindest die Modernisierungsinvestitionen 2025 sich wieder etwas erholen.

2. Berlin: Leidlich stabil in bewegten Zeiten

Die Berliner Wirtschaftsleistung ging im ersten Halbjahr 2023 um 0,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zurück und sank damit weniger stark als der bundesweite Durchschnitt (-0,3 %). Die Verbraucherpreise stiegen in Berlin im Jahreschnitt 2023 um 6,2 Prozent und damit etwas weniger stark als im Vorjahr, aber immer noch stärker als im Bundesdurchschnitt (+5,9 %).

Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich 2023 gegenüber dem Vorjahr um 1,6 Prozent. Insgesamt lag die Arbeitslosigkeit in Berlin im Jahresdurchschnitt bei 9,1 Prozent und wies damit die zweithöchste Arbeitslosenquote aller Bundesländer auf.

Mietwohnungsmarkt: Neubau weiter durch Teuerungen gebremst

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2023 angespannt. Die Bevölkerungsanzahl in der Hauptstadt ist im ersten Halbjahr weiterhin leicht gewachsen (+0,4 %) und lag bei 3.770.699 Personen. Gleichzeitig blieb die Zahl der Baufertigstellungen wie im Vorjahr erneut hinter dem Ziel von

20.000 Neubauwohnungen pro Jahr zurück. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden waren auch 2023 noch von Teuerung betroffen (+8,4 %), jedoch nicht mehr so stark wie 2022. Der Berliner Wohnungsmarkt hat weiter mit hohen und weiter steigenden Bau- und Grundstückskosten, Baupreissteigerungen, steigenden Zinsen oder unklaren Strukturen und mangelnder Digitalisierung der Berliner Verwaltung zu kämpfen. Wie auch auf Bundesebene haben die Investitionen am Berliner Wohnungsmarkt 2023 deshalb weiter an Schwung verloren.

C) Sonstiges

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 (= Zufluchtwohnungen für Frauen). Der Verein bietet Wohnungen mit insgesamt 31 Plätzen für Frauen aus Not- und Gewaltsituationen 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 anbieten.

Die im Jahr 2018 begonnene Kooperation mit Housing First wird weiter fortgeführt. Housing First hilft obdachlosen Menschen bei der Anmietung einer Wohnung. In der Vergangenheit haben wir in enger Zusammenarbeit mit Housing First bereits erfolgreich Wohnungen an hilfebedürftige Personen vermieten können, um die Obdachlosigkeit zu beenden.



Der Dachgeschossausbau in Mariendorf schafft 38 neue Wohnungen für unsere Mitglieder.

Wir fördern das aktive Genossenschaftsleben und den Austausch der Mitglieder untereinander, indem wir mit Geldspenden die Hoffeste in den jeweiligen Wohnanlagen sowie die durch die Genossenschaft organisierte jährliche Seniorenfahrt unterstützen. Weiterhin organisiert die Genossenschaft die jährlichen Kinder- und Winterfeste, welche für unsere Mitglieder kostenfrei sind.

4. Geschäftsverlauf

a) Instandhaltung

Bautätigkeiten im Jahr 2023

	T€
1. WE 3/24 Elbestr. 33, 34 / Weserstr. 49 Balkonsanierung	25,1
2. WE 7 Donaustr. 108, 109 Erneuerung der Hauseingangstüren	36,7
3. WE 9 Leinstr. 17, 17 A / Schillerstr. 20-22 / Okerstr. 16, 34 Treppenhäuser Fortführung Erneuerung Steige- leitungen, Malerarbeiten und Erneuerung Boden	223,6
4. WE 13 Spenerstr. / Melanchthonstr. Erneuerung Balkendecke Keller / Erdgeschoss samt Strangsanierung und Fliesenboden	71,5
5. WE 14 Hackerstr. 6 / Bornstr. 9 Erneuerung Balkonabdichtung	32,6
6. WE 15 Stuttgarter Str. 39 Sockelbereich Außenwand abgedichtet mit teilweiser zusätzlicher Dämmung	25,7
7. WE 16 Mainzer Str. 45 / Reuterstr. 90 Malermäßige Instandhaltung und Erneuerung Boden Treppenhäuser	13,7
8. WE 17 Friedrichsbrunner Str. / Lauterberger Str. / Ellricher Str. / Germaniapromenade Fortführung malermäßige Instandhaltung und Erneuerung Bodenbeläge Treppenhäuser	281,0
9. WE 20 Fuldastr. 22, 22 A, 23 Erneuerung Abwasser- und Regenleitungen Keller	30,8
10. WE 34 Kölner Damm Erneuerung Hausanschlüsse	11,0

11. WE 36 Luckeweg Sanierung der Aufzugsdächer	46,9
12. WE 40 Lindauer allee 67-75 Komplette Sanierung der Flachdächer	91,7
13. WE 46 Andlauer Weg / Westphalweg / Prühßstr. Einbau von Rigolen für die Versickerung des Regenwassers	25,4
14. WE 49 Finckensteinallee / Kopernikusstr. / Potsdamer Str. Erweiterung der Müllplatzfläche	18,1

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 2024

	T€
1. WE 5 Fuldastr. 14, 15 Dämmung Giebelwand	140,0
2. WE 5 Fuldastr. 14, 15 Erneuerung Bodenbeläge Treppenhäuser	30,0
3. WE 7 Donaustr. 108, 109 Erneuerung Verkabelung Treppenhäuser	50,0
4. WE 7 Donaustr. 108, 109 Erneuerung Bodenbeläge und Malerarbeiten Treppenhäuser	155,0
5. WE 8 Leykestr. Instandsetzung Zaun erstes Drittel Innenhof	25,0
6. WE 9 Leinstr. / Schillerpromenade / Okerstr. Sanierung Mauer zum Nachbargrundstück	100,0
7. WE 20 Fuldastr. 22,23,23 A Leistungs- und Zähleranpassung gesamt / Elektro	300,0
8. WE 22 Otto-Suhr-Allee 110, 122 Komplettsanierung der Flachdächer	500,0
9. WE 35/36 Hildburghauser Str. / Luckeweg Aufzüge Beseitigung Mängel gem. GBU	30,0
10. WE 39 Skarbinastr. 48-62 Komplettsanierung der Flachdächer	700,0

11. WE 39 Skarbinastr. 48-62 Erneuerung Ventile und Einbau Zirkulationsventile Keller	80,0
12. WE 40 Lindauer Allee Sanierung / Erneuerung Heizungsleitungen	70,0
13. WE 45 Westphalweg / Prühßstr. 7 Aufgänge Anstrich Fassade	112,0
14. WE 45 Westphalweg / Prühßstr. 7 Aufgänge Malerarbeiten Treppenhäuser	60,0
15. WE 45 Westphalweg/ Prühßstr. Austausch Haustürfenster 20 Aufgänge	55,0
16. WE 46 Andlauer Weg / Westphalweg / Prühßstr. Außenanlage / Innenhof	500,0
17. WE 52 / 53 Thomasstr. / Ilsestr. / Jonasstr. / Selkestr. Fenstererneuerung Treppenhäuser	90,0
18. Diverse Wirtschaftseinheiten Instandsetzung Balkone	100,0

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 vier Geschäftsbanken ging die Genossenschaft 16 Darlehensverbindlichkeiten ein. Diese valutieren zum 31.12.2023 mit T€ 20.011,4. Darin enthalten sind fünf passivierte Aufwendungs-darlehen mit Restvaluten von T€ 93,8 sowie mit T€ 21,6 aufgelaufener Kapitaldienst.

Diese werden ganz überwiegend mit festen Annuitäten getilgt.

Von den ehemals zwei Darlehen der Allianz Lebensversicherung AG wurde eines 2023 planmäßig getilgt. Das zweite valutiert am 31.12.2023 mit T€ 1.698,2 und wird mit fixer Annuität getilgt.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden die Darlehen insgesamt mit T€ 1.555,2 planmäßig getilgt.

Zwei Darlehen wurden im Geschäftsjahr abgelöst (insgesamt T€ 5.905,9). Dem steht eine Darlehensneuaufnahme in gleicher Höhe gegenüber.

Sämtliche Darlehen sind durch Grundpfandrechte gesichert.

Durch die fortlaufenden planmäßigen Tilgungen haben sich die Zinsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr um T€ 73,3 reduziert.

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

Liquiditätsrisiken erwarten wir nicht.

c) Entwicklung Personal- und Sozialbereich

Zum 31.12.2023 beschäftigte unsere Genossenschaft zwei hauptamtlichen Vorstände und insgesamt 51 Mitarbeiter sowie eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau.

Gegenüber dem Jahr 2022 ist die Personalstärke zurückgegangen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass Hauswarte und insbesondere Verwalter in den Ruhestand wechselten.

Für die Fortbildung der Mitarbeiter wendete unsere Genossenschaft 2023 insgesamt T€ 2,9 auf.

5. Lage der Genossenschaft

a) Vermögens- und Kapitalstruktur

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

A K T I V A	31.12.2023		31.12.2022	
	T €	%	T €	%
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	63.970,6	87,2	65.304,4	91,1
Finanzanlagen	1,6	0,1	1,6	0,1
Langfristiger Bereich insgesamt	63.972,2	87,3	65.306,0	91,2
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Unfertige Leistungen, Übrige Vorräte	356,8	0,5	503,9	0,7
Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände	443,9	0,6	319,8	0,4
Liquide Mittel	8.562,6	11,6	5.546,5	7,7
Mittel- und kurzfristiger Bereich insgesamt	9.363,3	12,7	6.370,2	8,8
Aktiva insgesamt	73.335,5	100,0	71.676,2	100,0

P A S S I V A	31.12.2023		31.12.2022	
	T €	%	T €	%
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	49.407,5	67,3	46.713,4	65,2
Fremdkapital	20.464,7	27,9	23.291,9	32,5
Langfristiger Bereich insgesamt	69.872,2	95,2	70.005,3	97,7
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	477,1	0,7	210,5	0,3
Verbindlichkeiten	2.611,5	3,6	1.099,5	1,5
Dividendenausschüttung	374,7	0,5	360,9	0,5
Mittel- und kurzfristiger Bereich insgesamt	3.463,3	4,8	1.670,9	2,3
Passiva insgesamt	73.335,5	100,0	71.676,2	100,0

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 Kautionen mit den entsprechenden Bankguthaben saldiert.

Das Bilanzvolumen ist im Geschäftsjahr um T€ 1.659,3 gestiegen. Hauptgrund hierfür ist die Zunahme der Liquidität (T€ 3.016,1) sowie Anlagen im Bau (T€ 1.166,8).

Dem stehen planmäßige Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen (T€ 2.297,0) gegenüber.

Der Vermögensaufbau zum 31.12.2023 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 31.12.2023 weist die Genossenschaft liquide Mittel von T€ 8.674,2 auf, von denen T€ 111,6 Mietkautionen betreffen, welche nicht frei verfügbar sind.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2023 uneingeschränkt nachkommen.



Unser Vorstand anlässlich der Verabschiedung von Frau und Herrn Drägestein in den wohlverdienten Ruhestand.

c) Ertragslage

Die Erfolgsrechnung ergibt in zusammengefasster Form folgendes Bild:

	2023		2022	
	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	22.583,4	96,8	21.424,7	94,9
Bestandsveränderung	579,0	2,5	953,7	4,2
Sonstige Erträge	170,2	0,7	198,2	0,9
Insgesamt	23.332,6	100,0	22.576,6	100,0
Betriebskosten und Grundsteuer	7.884,4	33,8	7.333,4	32,5
Instandhaltungsaufwand	6.317,7	27,1	6.472,4	28,7
Personalaufwendungen	2.531,0	10,8	2.418,9	10,7
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	2.316,5	9,9	2.201,5	9,8
Zins- und ähnliche Aufwendungen	350,0	1,5	423,3	1,9
Sonstige Aufwendungen	1.049,8	4,5	475,1	2,1
Insgesamt	20.449,4	87,6	19.324,6	85,7
Betriebsergebnis	2.883,2		3.252,0	
Beteiligungs- und sonstige Zinserträge	0,1		0,0	
Andere Zinsaufwendungen	0,0		0,0	
Zins- und Beteiligungsergebnis	0,1		0,0	
Ergebnis vor Körperschaftsteuer	2.883,3		3.252,0	
Körperschaftsteuer	49,0		18,8	
Jahresüberschuss	2.834,3		3.233,2	

Die Erfolgsrechnung für das Jahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 2.834,3 um T€ 398,9 niedriger als im Vorjahr. Ursache dafür ist vornehmlich die Bildung einer Rückstellung im Zusammenhang mit einer Klage (T€ 300,0).

Der Zinsaufwand belastet im Geschäftsjahr 2023 die Netto-Kaltmieten mit 2,4 %, der Anteil

des Kapitaldienstes insgesamt (ohne Darlehensrückführungen) liegt bei 14,9%.

Das Steuerergebnis umfaßt vornehmlich Vorauszahlungen für 2023 für Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag (T€ 39,6) sowie Zuführungen zur Steuerrückstellung (T€ 9,4).

6. Prognosebericht

Insgesamt trotz der Wirtschaft den aktuell noch anhaltenden Konflikten in der Ukraine sowie im Nahen Osten. Die Experten prognostizieren, dass das Weltwirtschaftswachstum für 2024 und 2025 jeweils um 3,2 % wachsen wird. Für Deutschland wird für 2024 lediglich ein Wachstum von +0,3% vorhergesagt.

Die Entwicklung der Verbraucherpreise hat sich in Deutschland und in den anderen großen Volkswirtschaften der Welt im Zuge der Konjunkturerholung zu einem wichtigen Thema entwickelt. Insbesondere befinden sich die Energiepreise, auch wenn diese sich zum Teil erholt haben, weiterhin auf einem hohen Niveau. Voraussichtlich wird dieser Trend vorerst anhalten.

Auf die steigende Inflation hat die EZB in den Jahren 2022 und 2023 den Leitzins stufenweise erhöht.

Der aktuelle Leitzins von 4,5% sorgt bei allen Akteuren zu Zurückhaltung bei den Investitionen. Dies führte dazu, dass die Anträge für Neubauten stark einbrachen.

Für 2024 wird infolge der voraussichtlich schwachen Baunachfrage mit einem Rückgang der Baupreise um 3 % gerechnet. Der Tiefpunkt wird nach derzeitigem Stand im Folgejahr mit einem Minus von 5,5 % erwartet. Auch 2026 werden die Baupreise nochmals nachgeben.

In einer globalisierten Welt sind wir allerdings von komplexen Lieferketten abhängig, was sich umso mehr bei Konflikten bemerkbar macht. Bei Störungen der Lieferketten steigen die Preise kurzfristig aufgrund der erhöhten Nachfrage. Materialknappheit, Lieferengpässe und steigende Löhne verteuern viele Produkte und Dienstleistungen.

Aufgrund der soliden finanziellen Situation haben der Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen in Mariendorf 38 weitere Dachgeschosswohnungen zu errichten. Mit dem Bau wurde im Oktober 2023

begonnen. Des Weiteren errichtet die Genossenschaft an 170 Bestandswohnungen neue Balkone in der Wirtschaftseinheit 45. Die Baumaßnahme wird voraussichtlich Ende 2025 fertiggestellt sein.

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.

Für das neue Geschäftsjahr sowie im Prognosezeitraum bis 2028 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.

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.

Hierfür muss jedes Gebäude einzeln betrachtet und analysiert werden, damit ein für das Gebäude eigens zugeschnittener Dekarbonisierungsfahrplan aufgestellt werden kann. Die Klimaneutralität im Wohnen lässt sich bis 2040 nur durch eine Kombination aus Modernisierungsmaßnahmen, CO₂-neutraler Energieerzeugung und einem passenden Nutzungsverhalten erreichen.

Wir gehen davon aus, dass für die Vielzahl der notwendigen Maßnahmen (zusätzliche Dämmung Gebäudehülle oder der Versorgungsrohre, Photovoltaikanlagen, alternative Heizsysteme) Rückstellungen in Millionenhöhe über die nächsten 20 Jahre gebildet werden müssen. Hier ist es dringend erforderlich von politischer Seite die Fördervoraussetzungen sowie die Fördersummen deutlich zu verbessern, damit die ehrgeizigen Ziele, hier die Dekarbonisierung bis 2045, erreicht werden. Darüber hinaus muss die Politik und die Wohnungswirtschaft einen sozialverträglichen Kompromiss erarbeiten, wie die Kosten zwischen den Mietern und der Wohnungswirtschaft aufgeteilt werden.

Risiko

Klimaschutz

Uns ist selbstverständlich bewusst, dass wir als Wohnungsunternehmen auch in der Verantwortung stehen uns nachhaltig am Klimaschutz zu beteiligen.

Mit der Änderung des Klimaschutzgesetzes hat die Bundesregierung die Klimaschutzzvorgaben verschärft und das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 verankert. Bereits bis 2030 sollen die Emissionen um 65 Prozent gegenüber 1990 sinken.

Kernkennziffern der geplanten Unternehmensentwicklung

		2023	2024	2025	2026	2027	2028
Umsatzerlöse ohne Betriebskostenumlagen	T€	14.818,5	14.775,3	14.997,3	15.199,1	15.277,8	15.356,9
Instandhaltungsaufwand	T€	6.317,7	7.237,0	7.207,0	7.207,0	7.637,0	7.737,0
Zinsaufwand	T€	350,0	400,0	540,0	540,0	540,0	540,0
Anteil Zinsaufwand an der Nettokaltmiete	%	2,4	2,7	3,6	3,6	3,5	3,5
Tilgung und Ablösung von Krediten	T€	1.555,2	1.600,0	1.600,0	1.600,0	1.600,0	1.600,0
Liquide Mittel	T€	8.674,2	6.070,7	7.715,4	6.067,6	6.362,6	6.559,1
Jahresüberschuss	T€	2.834,3	2.435,4	2.434,7	1.767,2	1.760,0	1.671,5

Gesetzliche Anforderungen zur Einsparung von CO₂

Es ist damit zu rechnen, dass sich die gesetzlichen Anforderungen der CO₂ Bepreisung und demnach auch die Darstellung des CO₂ Ausstoßes weiterhin verschärfen werden. Dies wird, wie die bereits in der Vergangenheit beschlossenen Maßnahmen wie die CO₂-Bepreisung, insgesamt zu einem deutlichen Mehraufwand für die Wohnungsunternehmen führen.

Energieversorgung/-preise

Die nach Beginn des Ukraine-Krieges befürchteten Versorgungsengpässe bei Energie- und Wärmeleistungen sind bisher nicht eingetreten. Aufgrund der bisher milden Witterung und der ausreichend vorhandenen Gasvorräte in den bestehenden Gasspeichern der Versorger werden für den kommenden Winter 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, so dass die von der Bundesregierung beschlossenen Gas- und Strompreisbremse zum 31.1.2023 auslief. Insgesamt ist mit einer weiteren Beruhigung der Preise auf den Energiemärkten zu rechnen – auch, weil die Bundesregierung mit dem Ausbau der erneuerbaren Energien und mit den neu errichteten Terminals für Flüssiggas die Energieversorgung gesichert hat.

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, insbesondere auch beim Neubau der Dachgeschosswohnungen in Mariendorf, berücksichtigt. Nach unseren Planungen führen die gestiegenen Zinsen, auch bei einem dauerhaften Anstieg, zu keinen wesentlichen Risiken für die Genossenschaft.

Sinkende Zahlungsfähigkeit der Mieter

Wir konnten trotz der bereits vorgenommenen Anpassung der Heizkostenvorauszahlungen, welche wir auf freiwilliger Basis gegenüber den Mietern vorgenommen haben, nicht vollständig verhindern, dass es einzelne Ausreißer mit hohen Nachforderungen bei den Heizkosten gab. Allerdings werden die erhöhten Vorauszahlungen sich erst vollständig für das neue Abrechnungsjahr bemerkbar machen, da die Anpassung erst zum August 2022 geltend gemacht wurde.

Die Risiken aus steigenden Mietrückständen, insbesondere aufgrund der noch immer hohen Energiepreise sowie eines inflationsbedingten Anstiegs der allgemeinen Lebenshaltungskosten werden weiterhin mit vorausschauenden und angemessenen Erhöhungen, sofern notwendig, der Betriebskostenvorauszahlungen begegnen. Bei sozialer Härte werden wir unseren Mitgliedern und Mietern weiterhin auch die Möglichkeit einer moderaten Ratenzahlung anbieten und soweit möglich beratend zur Seite stehen.

Chancen

Aufgrund der steigenden Zinsen und der nach wie vor hohen Baukosten haben sich die Bauanträge in der Bundesrepublik weiter reduziert. Folglich ist die Nachfrage nach bezahlbaren Genossenschaftswohnungen ungebremst hoch. Daher werden wir auch zukünftig prüfen, ob Bestandserweiterungen durch Neubau oder Erwerb von Wohnungen wirtschaftlich darstellbar sind.

Wegen der anhaltend hohen Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen auf dem noch immer angespannten Berliner Wohnungsmarkt, erkennen wir nach wie vor keine großen Risiken für unser Geschäftsfeld der Vermietung von bezahlbaren Wohnungen. Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv.

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 sozialverträglichen Mieten (aktuelle Durchschnittsmiete unserer Genossenschaft = Nettokalt 5,41 €/m²) 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 CO₂ 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 werden. 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. Wir prüfen regelmäßig, inwiefern wir für einzelne Maßnahmen Fördermittel zur Einsparung von Energie beantragen können.

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

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. Zuletzt haben wir die Realisierung zweier PV-Anlagen auf den Dächern der Objekte Skarbinastraße 48-62 sowie Otto-Suhr-Allee 110-112 geprüft. Eine Umsetzung des Projektes hängt zum einen von der kompletten Sanierung der Flachdächer sowie der noch einzuholenden Genehmigung bei der Denkmalschutzbehörde ab.

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 2023 kontinuierlich fortgeführt. Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch hinsichtlich 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 06.05.2024
Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG

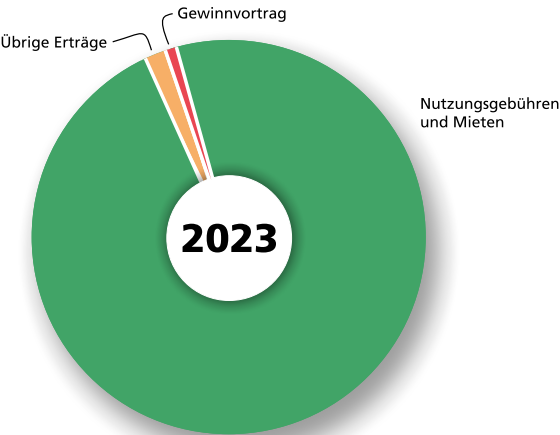
10. Unsere Genossenschaft auf einen Blick

		2000	2010	2015	2022	2023
Bilanzsumme	T€	69.764,3	90.456,4	81.106,0	79.304,8	81.634,1
Mieteinheiten (Wohnungen, Gewerbe, Garagen gewichtet)		3.372	4.021	4.017	4.055	4.055
Mitglieder	T€	4.052	4.866	4.995	5.734	5.850
Geschäftsguthaben	T€	2.989,8	4.038,9	4.796,5	6.245,0	6.400,1
Rücklagen	T€	13.472,9	8.166,3	17.192,5	37.808,8	40.517,0
Umsätze aus der Hausbewirtschaftung	T€	12.724,9	18.204,3	19.733,6	21.424,7	22.583,4
Bau- und Instandhaltungsleistungen	T€	3.227,9	4.120,9	4.160,3	6.472,4	6.317,7
Bilanzgewinn	T€	310,2	549,7	844,6	3.081,7	2.865,1
Dividende		6 %	6 %	6 %	6 %	6 %
Mitarbeiter (im Durchschnitt)		69	62	61	55	49

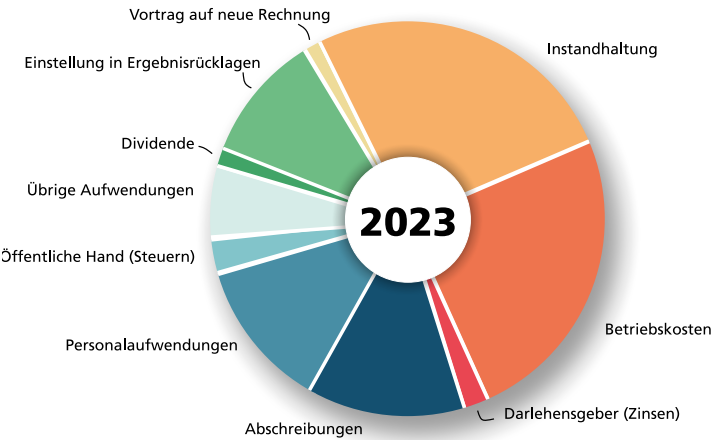
11. Entstehung und Verwendung der Unternehmensleistung

	2023			2023	
	T €	%		T €	%
Entstehung			Verwendung		
Nutzungsgebühren und Mieten	22.583,4	95,4	Instandhaltungen	6.317,7	26,7
Übrige Erträge	749,3	3,2	Betriebskosten	7.231,4	30,6
			Darlehensgeber (Zinsen)	350,0	1,5
			Abschreibungen	2.316,5	9,8
			Personalaufwendungen	2.530,9	10,7
			Öffentliche Hand (Steuern)	702,7	3,0
			Übrige Aufwendungen	1.049,2	4,4
			Dividende	374,7	1,6
			Einstellung in Ergebnisrücklagen	2.490,0	10,5
Gewinnvortrag	320,7	1,4	Vortrag auf neue Rechnung	290,3	1,2
	23.653,4	100,0		23.653,4	100,0

Entstehung der Unternehmensleistung



Verwendung der Unternehmensleistung



AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
		192.756,00	228.514,59
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	62.500.934,11		64.669.019,48
Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten	36.890,53		39.674,53
Technische Anlagen und Maschinen	264,02		2.321,22
Betriebs- und Geschäftsausstattung	72.968,67		64.225,79
Anlagen im Bau	1.166.818,05		42.953,05
Bauvorbereitungskosten	0,00	63.777.875,38	257.727,88
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	1.560,00	1.560,00	1.560,00
Anlagevermögen insgesamt		63.972.191,38	65.305.996,54
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	8.517.270,67		7.938.256,22
Andere Vorräte	26.587,19	8.543.857,86	80.271,58
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	179.584,89		110.466,76
Sonstige Vermögensgegenstände	264.283,48	443.868,37	209.371,06
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten		8.674.169,60	5.660.454,18
Umlaufvermögen insgesamt		17.661.895,83	13.998.819,80
Bilanzsumme		81.634.087,21	79.304.816,34

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	60.000,00		85.200,00
der verbleibenden Mitglieder	6.400.112,85		6.244.976,48
aus gekündigten Anteilen	3.300,00	6.463.412,85	19.200,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 4.522,40) (Vorjahr: € 2.581,27)			
Kapitalrücklage		442.014,14	433.814,14
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	6.850.000,00		6.560.000,00
Davon für das Geschäftsjahr eingestellt: € 290.000,00 (Vorjahr: € 330.000,00)			
Bauerneuerungsrücklage	20.225.000,00		20.225.000,00
Davon für das Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
Andere Ergebnisrücklagen	13.000.000,00	40.075.000,00	10.600.000,00
Davon für das Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	320.710,96		178.409,68
Jahresüberschuss	2.834.345,26		3.233.244,40
Einstellung in Ergebnisrücklagen	290.000,00		330.000,00
		2.865.056,22	
Eigenkapital insgesamt		49.845.483,21	47.249.844,70
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	39.435,94		69.630,00
Sonstige Rückstellungen	437.612,55	477.048,49	140.855,86
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.041.519,25		21.462.529,29
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditinstituten	1.698.200,68		1.829.332,07
Erhaltene Anzahlungen	8.186.987,01		7.514.748,24
Verbindlichkeiten aus Vermietung	473.720,14		467.605,95
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	691.389,60		363.455,54
Sonstige Verbindlichkeiten	219.738,83	31.311.555,51	206.814,69
davon aus Steuern: € 12.416,75 (Vorjahr: € 21.222,55)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.914,15 (Vorjahr: € 1.779,74)			
Bilanzsumme		81.634.087,21	79.304.816,34

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		22.583.441,51	21.424.660,35
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		579.014,45	953.674,45
Sonstige betriebliche Erträge		170.197,52,	198.182,59
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		13.560.537,72	13.169.492,47
Rohergebnis		9.772.115,76	9.407.024,92
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.112.535,66		2.012.042,70
b) Soziale Abgaben	418.422,45	2.530.958,11	406.857,65
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.316.492,26	2.201.494,48
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.037.731,92	457.810,82
Erträge aus anderen Finanzanlagen		46,80	31,20
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		18,15	0,66
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		349.982,85	423.303,63
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.537.015,57	3.905.547,50
Steuern vom Einkommen und Ertrag		49.017,39	18.758,18
Sonstige Steuern		653.652,92	653.544,92
Jahresüberschuss		2.834.345,26	3.233.244,40
Gewinnvortrag		320.710,96	178.409,68
Einstellung in Ergebnismrücklagen		290.000,00	330.000,00
Bilanzgewinn		2.865.056,22	3.081.654,08

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 2023 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 2022 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 einem Anschaffungswert über 250,00 Euro und bis 1.000,00 Euro werden 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 Anlagen-
spiegel, Seite 23, verwiesen.

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Zugänge betreffen mit T€ 61,0 die An-
schaffung einer Software zur Hausbewirtschaftung
und Rechnungslegung.
Abgänge gab es im Berichtsjahr nicht.

Sachanlagen

Im Posten Grundstücke und grundstücksgleiche
Rechte mit Wohnbauten gab es im Geschäftsjahr
keine Zu- und Abgänge.

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

Zugänge bei den Technische Anlagen und Ma-
schinen ergaben sich nicht. Die Abgänge betrafen
mit T€ 8,9 Waschmaschinen und Trockner.

Der Zugang im Posten Betriebs- und Geschäfts-
ausstattung entfällt auf den Erwerb eines Rasentrak-
tors (T€ 4,2), eines Servers mit Zubehör (T€ 27,9),
Büromöbel (T€ 4,1) sowie geringwertigen Wirt-
schaftsgütern (T€ 19,4).

Die Abgänge betreffen mit T€ 6,1 Computer-
ausstattung sowie mit T€ 19,4 Geringwertige Wirt-
schaftsgüter.

Im Posten Anlagen im Bau enthalten sind
T€ 43,0 Kosten für noch nicht fertiggestellte
Außenanlagen sowie T€ 1.123,8 für den zweiten
Bauabschnitt des Dachgeschossausbaues in unserer
Wohnanlage in Mariendorf.

Zur Umgliederung der Bauvorbereitungskosten
in die Anlagen im Bau verweisen wir auf den An-
lagespiegel.

Finanzanlagen

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

Umlaufvermögen

Die Unfertigen Leistungen enthalten die um-
lagefähigen, noch nicht abgerechneten Betriebs-
kosten:

	T€
Heizkosten	3.176,6
Aufzugskosten	113,6
andere Betriebskosten	5.227,0

Die Abrechnung erfolgt 2024.
Der Posten Sonstige Vermögensgegenstände
enthält insbesondere T€ 132,0 Forderungen an Ver-
sicherungen.
Im Posten Flüssige Mittel sind T€ 111,6 Miet-
kautionen enthalten.
Bei nahezu allen Forderungen und Sonstigen
Vermögensgegenständen liegt die Restlaufzeit unter
einem Jahr.

Rechnungsabgrenzungsposten

Rechnungsabgrenzungsposten sind nicht aus-
zuweisen.

Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen wurden gebildet für
die noch ausstehenden Steuerbescheide für 2022
sowie für 2023.
Die Sonstigen Rückstellungen enthalten u. a.
T€ 300,0 für eine anhängige Klage, T€ 61,1 für die
Prüfung des Jahresabschlusses 2023, T€ 15,0 für
Steuerberatungskosten, T€ 25,9 für nicht in An-
spruch genommenen Urlaub, T€ 16,0 für Beiträge
zur Berufsgenossenschaft sowie T€ 19,7 für die
Erstellung des Jahresabschlusses 2023.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitu-
ten entwickelten sich wie folgt:

	T€
Stand 01.01.2023	21.462,5
Zugang	5.905,9
Tilgung	1.424,1
Abgang	5.905,9
Zinsabgrenzung	3,1
Stand 31.12.2023	20.041,5

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

	T€
Stand 01.01.2023	1.829,3
Zugang	0,0
Tilgung	131,1
Stand 31.12.2022	1.698,2

In den Erhaltenen Anzahlungen sind von den
Wohnungsnutzern gezahlte Umlagenvorschüsse
passiviert. Diesen Umlagenvorschüssen stehen ab-
rechnungsfähige Kosten unter dem Posten Unferti-
ge Leistungen gegenüber.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Lei-
stungen beinhalten insbesondere Verbindlichkeiten
aus Bau- und Instandhaltungsleistungen einschließ-
lich der Sicherheitseinbehalte.

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließ-
lich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkei-
tenspiegel, Seite 24, verwiesen.

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaf-
tung sind enthalten:

	T€
Mieten u. ä. (Wohnungen, Garagen, gewerbliche Räume)	14.818,5
abgerechnete Umlagen	7.764,9

Die Bestandsveränderung ergibt sich aus der
Bestandsminderung (abgerechnete umlagefähige
Betriebskosten des Vorjahres) und der Bestands-
erhöhung aus noch nicht abgerechneten umlage-
fähigen Betriebskosten.
Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten
insbesondere T€ 153,7 IBB-Zuschüsse, T€ 4,8 Erträge
aus der Auflösung steuerlicher Wertberichtigungen
auf Mietforderungen sowie T€ 3,8 Erträge aus der
Auflösung von Rückstellungen.
Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung
beinhalten nur von Dritten bezogene Leistungen:

	T€
Betriebskosten	7.231,4
Instandhaltungskosten	6.317,7
Andere Aufwendungen	11,5

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen
umfassen u. a. die Bildung einer Rückstellung für
eine Klage sowie Kosten für die EDV, Prüfungs-
kosten, Raumkosten des Büros, Post- und Fern-
sprechgebühren sowie Bankspesen. Daneben sind
Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Miet-
forderungen in Höhe von T€ 98,9 enthalten.
Die Steuern vom Einkommen und Ertrag umfas-
sen die Bildung einer Rückstellung für Körperschaft-
steuer einschließlich Solidaritätszuschlag für das Ge-
schäftsjahr 2023 (T€ 34,7) sowie bereits geleistete
Vorauszahlungen für das Geschäftsjahr 2023.
Die Sonstigen Steuern sind ganz überwiegend
Grundsteuern.

4. Sonstige Angaben

Zum 31. Dezember 2023 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	22	13
Arbeitnehmer insgesamt	34	17
Auszubildende	1	

Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Mitgliederbestand am 1. Januar 2023	5.734
Zugang	221
Abgang	105
Mitgliederbestand am 31. Dezember 2023	5.850

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 155.136,37 (Vorjahr € 229.139,75) erhöht.

Es sind 21.363 Geschäftsanteile mit insgesamt € 6.408.900 gezeichnet. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Der Gesamtbetrag der Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr um € 158.400 erhöht.

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Sami Natal
Svenja Kessler

Aufsichtsrat

Michael Saupe – Vorsitzender –
Gabriela Schelletter – stellv. Vorsitzende –
Stefan Frese – Schriftführer –
Wolfgang Behrendt
Prof. Dr. Aleksandar Zaklan
Kilian Moser (bis 22.06.2023)
Michael Holtz (ab 22.06.2023)

Vertreterversammlung

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 22. Juni 2023 wurde über die Regularien für das Geschäftsjahr 2022 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 2024

Der Vorstand

Natal Jeremias Kessler

Anlagentpiegel 2023

	Anschaffungs-/ bzw. Herstell- ungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ bzw. Herstell- ungskosten	Kumulierte Abschreibungen	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Abschrei- bungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
	01.01.2023	2023	2023	2023	31.12.2023	01.01.2023	2023	2023	2023	31.12.2023	31.12.2023
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	280.291,87	60.969,65	0,00	0,00	341.261,52	51.777,28	96.728,24	0,00	148.505,52	192.756,00	228.514,59
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	128.156.909,12	0,00	0,00	0,00	128.156.909,12	63.487.889,64	2.168.085,37	0,00	65.656.975,0	62.500.934,11	64.669.019,48
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	115.778,99	0,00	0,00	0,00	115.778,99	76.104,46	2.784,00	0,00	78.888,46	36.890,53	39.674,53
Technische Anlagen und Maschinen	47.278,91	0,00	8.938,38	0,00	38.340,53	44.957,69	2.054,69	8.935,87	38.076,51	264,02	2.321,22
Betriebs- und Geschäftsausstattung	416.918,37	55.584,35	25.571,39	0,00	446.931,33	352.692,58	46.839,96	25.569,88	373.962,66	72.968,67	64.225,79
Anlagen im Bau	42.953,05	858.983,13	0,00	264.881,87	1.166.818,05	0,00	0,00	0,00	0,00	1.166.818,05	42.953,05
Bauvorbereitungskosten	257.727,88	7.153,99	0,00	-264.881,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	257.727,88
	129.037.566,32	921.721,47	34.509,77	0,00	129.924.778,02	63.961.644,37	2.219.764,02	34.505,75	66.146.902,64	63.777.875,38	65.075.921,95
Finanzanlagen											
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
Anlagevermögen insgesamt	129.319.418,19	982.691,12	34.509,77	0,00	130.267.599,54	64.013.421,65	2.316.492,26	34.505,75	66.295.408,16	65.972.191,38	65.305.996,54

per 31. Dezember 2023

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

Verbindlichkeiten	Restlaufzeit				Art der Sicherung*)
	insgesamt €	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	davon gesichert €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.041.519,25 (21.462.529,29)	1.249.162,24 (1.640.411,46)	3.140.355,64 (6.664.922,37)	15.652.001,37 (13.157.195,46)	20.041.519,25 (21.462.529,29)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.698.200,68 (1.829.332,07)	71.082,62 (131.131,39)	301.165,53 (290.690,90)	1.325.952,53 (1.407.509,78)	1.698.200,68 (1.829.332,07)
Erhaltene Anzahlungen	8.186.987,01 (7.514.748,24)	8.186.987,01 (7.514.748,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	473.720,14 (467.605,95)	473.720,14 (467.605,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	691.389,60 (363.455,54)	691.389,60 (363.455,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	219.738,83 (206.814,69)	219.738,83 (206.814,69)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	31.311.555,51 (31.844.485,78)	10.892.080,44 (12.374.227,77)	3.441.521,17 (4.460.273,98)	16.977.953,90 (15.481.097,98)	21.739.719,93 (23.917.776,96)

*) 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 2023 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben beträgt:	374.698,59 €.
2. Einstellung in die Ergebnisrücklagen:	2.200.000,00 €
3. Vortrag auf neue Rechnung:	290.357,63 €
Bilanzgewinn	2.865.056,22 €

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand im Geschäftsjahr 2023 mit nachfolgenden Einschränkungen über den Geschäftsverlauf und die Lage der Genossenschaft unterrichtet.

In seinen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat von der ordnungsgemäßen Geschäftsführung im kaufmännischen Bereich überzeugt. Dagegen musste der Aufsichtsrat gravierende Unregelmäßigkeiten im technischen Bereich durch Frau Kessler feststellen.

Bei der jährlich gesetzlich vorgeschriebenen Prüfung der Genossenschaft gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG) durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. konnten die vom Aufsichtsrat bereits festgestellten Unregelmäßigkeiten bestätigt werden. Dabei wurden Verstöße gegen die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung hinsichtlich der Tätigkeit auf die nachträgliche Veränderung eines Originalauftrages, die vorzeitige Rückgabe von Vertragserfüllungsbürgschaften, den Verzicht auf die Einholung von Gewährleistungseinbehalten sowie die nicht vollständige Umsetzung der Regelungen der internen Vergabeordnung, festgestellt. Diese Erkenntnisse spiegeln sich auch in dem von den unabhängigen und unparteiischen Wirtschaftsprüfern verfassten Prüfungsbericht wider.

Der Aufsichtsrat hat deshalb in einem Umlaufverfahren vom 16.10.2023 beschlossen, die Vorständin für den technischen Bereich, Frau Dipl. Ing. Kessler, vorläufig freizustellen. Die vorläufige Freistellung wurde Frau Kessler am 18. Oktober 2023 mitgeteilt.

Satzungsgemäß wurde für den 08. November 2023 eine außerordentliche Vertreterversammlung einberufen, um von den Vertretern der Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG die Bestellung von Frau Kessler widerrufen zulassen sowie den Dienstvertrag von Frau Kessler fristlos zu kündigen.

Die erforderliche dreiviertel Mehrheit für den Widerruf der Bestellung von Frau Kessler wurde auf der Vertreterversammlung knapp verfehlt, dagegen wurde mit einer großen und hierzu erforderlichen einfachen Mehrheit die fristlose Kündigung sowie die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen beschlossen.

Satzungsgemäß besteht der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG aus mindestens zwei Mitgliedern, damit er handlungsfähig im Sinne der Genossenschaft ist. Aus diesem Grund wurde in der Aufsichtsratssitzung am 05.12.2023 Herr Ronny Jeremias als weiteres Vorstandsmitglied bestellt.

Der Jahresabschluss und der Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2023 wurden vom Aufsichtsrat nach Kenntnisnahme gebilligt und angenommen.

Für die im Geschäftsjahr 2023 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem kaufmännischen Vorstand und allen Mitarbeitern seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Berlin, im April 2024

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Saupe

