

**wohnungsgenossenschaft
neukölln eG**

gegründet 1901

Bericht über das
Geschäftsjahr 2021





Apartmenthaus Bremen – Mariendorfer Weg 21 neu installierte Photovoltaikanlage in Kooperation mit „BürgerEnergie Berlin“

Lagebericht 2021	2
1. Grundlagen des Unternehmens.....	2
2. Strategie und Ziele	2
3. Wirtschaftsbericht	2
a) Deutschland	2
b) Berlin	3
c) Nachtrag	3
d) Sonstiges	5
4. Geschäftsverlauf der Genossenschaft.....	6
a) Instandhaltung.....	6
b) Finanzierungsmaßnahmen.....	7
c) Entwicklung im Personal- und Sozialbereich	7
5. Lage der Genossenschaft.....	8
a) Vermögenslage	8
b) Finanzlage	9
c) Ertragslage.....	10
6. Prognosebericht	11
7. Risiko- und Chancenbericht.....	12
8. Gesamtaussage	13
9. Unsere Genossenschaft auf einen Blick.....	13
10. Entstehung und Verwendung der Unternehmensleistung.....	14
Bilanz zum 31. Dezember 2021	16
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021	18
Anhang des Jahresabschlusses 2021	19
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
Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes	24
Bericht des Aufsichtsrates	25

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Genossenschaft bewirtschaftete im Jahr 2021 3.952 Wohneinheiten – davon 15 Einheiten in Eigennutzung –, 32 Gewerbeeinheiten sowie 545 Garagen und Stellplätze, wovon sich eine Garage in Eigennutzung befindet. Der Zuwachs bei den Wohneinheiten resultiert aus dem Dachgeschossausbau in Mariendorf.

Mit ihren verbleibenden 5.536 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 begonnene Dachgeschossausbau in Mariendorf ist seit Anfang 2022 abgeschlossen, so dass insgesamt 43 neue Wohnungen geschaffen wurden. Der Vorstand analysiert und bewertet das abgeschlossene Bauprojekt. Im Anschluss prüft der Vorstand zusammen mit dem Aufsichtsrat, ob die Genossenschaft weitere neue Dachgeschosswohnungen in Mariendorf schaffen wird.

3. Wirtschaftsbericht

a) Deutsche Wirtschaft erholt sich zunächst, hohe Inflationsrate gibt aber Anlass zur Sorge

Trotz Corona-Pandemie und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft 2021 nach dem Einbruch im Vorjahr erholen. Die Wirtschaftsleistung hat jedoch noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht. Im Jahr 2021 ist das Bruttoinlandsprodukt um 2,8 % gestiegen, nachdem es 2020 um 4,6 % zurückgegangen war.

Demgegenüber steht jedoch eine Erhöhung der Verbraucherpreise. Sie haben sich in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1 % gegenüber 2020 erhöht. In den ersten Monaten 2022 hat sich die Inflation weiter verfestigt. Wesentliche Faktoren dabei sind zunehmend Lieferengpässe, Arbeitskräftemangel und extreme Steigerungen der Energiepreise. Entsprechend zeichnet sich auch bei den Zinsen eine verstärkte Aufwärtsbewegung ab.

Eine Prognose der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung ist mit hohen Unsicherheiten behaftet. Zu den pandemiebedingten Lieferengpässen ist der Ukraine-Krieg als politischer, wirtschaftlicher und sozialer Unsicherheitsfaktor dazugekommen.

Auch am Arbeitsmarkt setzte 2021 zunächst eine Erholung ein, nachdem 2020 der seit 14 Jahren anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit mit der Corona-Krise endete. Das Baugewerbe konnte einen leichten Beschäftigungsgewinn von 1,2 % gegenüber 2020 erzielen.

Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung sind 2021 merklich gesunken, die Auswirkungen der Pandemie waren aber noch zu spüren. Die Arbeitslosenquote sank leicht gegenüber dem Vorjahr um 0,2 % auf 5,7 %. Das Arbeitnehmerentgelt stieg im Vergleich zum Vorjahr um 3,4 %. Angesichts der Arbeitskräfte- und der Materialknappheit in vielen Branchen dürfte sich der Beschäftigungsaufbau als schleppend darstellen.

Schlüsselbranche Wohnungswirtschaft behauptet sich in der Pandemie

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1,0 % auf eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden Euro zulegen (Vorjahr -0,5 %). Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,3 % deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten deutlich unter der allgemeinen Inflationsentwicklung.

Dass sich das Wachstum der Vorjahre nicht

fortsetzte, liegt insbesondere an weiter zunehmenden Engpässen bei Personal und Material sowie der damit einhergehende starke Auftrieb der Baupreise. 2021 gab es einen massiven Anstieg von 9,1 % gegenüber 2020 bei den Preisen für den Neubau von Wohngebäuden. Im November 2021 sind die Baupreise sogar um 14,4 % gegenüber November 2020 gestiegen, der höchste Anstieg gegenüber einem Vorjahr seit August 1970 (+17,0 % gegenüber August 1969).

Darüber hinaus sind die ständig steigenden Anforderungen in Sachen Klimaschutz und Energiewende für Neubau- und Sanierungsvorhaben eine hohe finanzielle Belastung für die Wohnungsunternehmen. Die Entwicklungen seit Beginn des Ukraine-Krieges haben zudem die Energiepreise verteuert und damit die Diskussion um zusätzliche Erfordernisse für die Energieeffizienz in Neubau und Bestand weiter befeuert. Zudem ist die Verfügbarkeit von Baustoffen zusätzlich erschwert. Der weitere Verlauf dieser Entwicklungen ist für 2022 schwer abzusehen.

b) Berlin: BIP 2021 wohl leicht über dem Bundesdurchschnitt

Die Berliner Wirtschaft ist 2021 um 3,3 % (Bund: +2,8 %) gestiegen. Nach dem pandemiebedingten Einbruch 2020 (- 3,3 %) ist das eine klare Erholung. Wenn es gelingen sollte, die Pandemielage bald in den Griff zu bekommen, rechnet die IBB für das Jahr 2022 mit einer weiteren Verbesserung der Wirtschaftsleistung um rund 4,0 %.

Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich 2021 gegenüber dem Vorjahr in Berlin um 18.400, bzw. 0,9 % auf 2.086.000 Personen. Damit wies Berlin die höchste Zuwachsrate aller Bundesländer auf. Nachdem die Bundeshauptstadt 2020 schon den geringsten Rückgang der Beschäftigungszahlen vermerken konnte, erweist sich der Berliner Arbeitsmarkt somit weiter als robust.

Insgesamt stieg die Arbeitslosigkeit in Berlin im Jahresdurchschnitt trotzdem leicht von 9,7 auf

9,8 %. Die Einkommen verzeichneten zuletzt eine negative Entwicklung.

Anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum, Herausforderungen beim Neubau

Der Druck auf den Berliner Mietwohnungsmarkt hat aufgrund der Corona-Pandemie nur kurzzeitig nachgelassen, die Lage bleibt weiter angespannt. Nach einer Stagnation und zwischenzeitlich leichtem Rückgang 2020 hatte die Einwohnerzahl im September 2021 wieder das Niveau von Ende 2019 erreicht.

2021 ist erstmals seit 2010 auch die Zahl der Baufertigstellungen gesunken, nachdem die Zahl der erteilten Baugenehmigungen bereits seit 2016 kontinuierlich zurückgegangen ist. Die Liste der Bauhemmnisse ist lang: Fachkräftemangel, Lieferengpässe bei Baumaterialien, mangelnde Digitalisierung der Berliner Verwaltung oder fehlende Baugrundstücke. Dazu kamen drastisch gestiegene Baupreise: der Neubau von Wohngebäuden verteuerte sich im Schnitt um 9,1 %. Im Vorjahr lag der Anstieg noch bei 3,1 %. Die Entwicklung der Nettokaltmieten verlief dagegen mit einem Minus von 0,1 % deutlich unter dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung.

c) Nachtrag

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen.



Apartmenthaus Bremen – Mariendorfer Weg 21 neu geschaffener Fahrradstellplatz für 40 Fahrräder mit neuer Pflasterung

d) Sonstiges

Mit Beginn des Kriegsausbruchs in der Ukraine setzte eine große Fluchtbewegung ein. In Deutschland ist Berlin der am stärksten gefragte Ort. Nach groben Schätzungen geht man davon aus, dass inzwischen ca. 60.000 Geflüchtete in Berlin leben.

Im Jahr 2021 und insbesondere aufgrund der aktuellen Krise in der Ukraine sind wir, die Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG, unserer sozialen Verantwortung wie bereits in der Vergangenheit nachgekommen und haben leerstehende Wohnungen an Geflüchtete aus der Ukraine anfangs kostenlos, bis zur Mietübernahme des Sozialamts, vermietet. Des Weiteren haben wir auch wieder Wohnungen an sonstige Flüchtlinge vermietet.

Inzwischen liegen uns die Schallschutzgutachten für die Häuser der Beermannstraße 14, 16 und 18 vor. Das Schallschutzgutachten sieht vor, dass insbesondere die oberen Etagen der Vorderhäuser Schalldämmventilatoren und falls noch nicht geschehen neue Fenster mit besseren Schallschutzwerten erhalten. Inwiefern die Autobahn weiter ausgebaut werden soll, können wir zum jetzigen Zeitpunkt nicht bewerten, da dies von vielen politischen Faktoren abhängt.

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.

Seit mehr als 13 Jahren besteht nunmehr der durch den Vorstand ins Leben gerufenen 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.



Ehrung durch den Aufsichtsrat zum 25-jährigen Vorstandsjubiläum des Herrn Natal

4. Geschäftsverlauf der Genossenschaft

a) Instandhaltung

Bautätigkeiten im Jahr 2021

	T€
1. Sonnenallee 91 / Elbestr. 1 Erneuerung Strangventile Heizung	23,5
2. Elbestr. 33,34 / Weserstr. 49,50 Erneuerung Treppenhausfenster	56,2
3. Elbestr. 15, 15A, 16 / Schandauer Str. 15-16 Erneuerung Heizungsventile und -stränge / Umverlegung Versorgungsstränge	45,6
4. Elbestr. 15, 15A, 16 / Schandauer Str. 15-16 Sanierung Kellerdecke / Kellertrennwandsystem	17,9
5. Fuldastr. 14 /15 Erneuerung Strangventile Heizung	35,1
6. Donaustr. 108 /109 Erneuerung Strangventile Heizung	34,0
7. Leykestr. 6 – 10 A Erneuerung Hausanschluss/Hausverteiler Strom Erneuerung Beleuchtung Keller und Treppenhaus / Erneuerung Klingeltaster	374,4
8. Leykestr. 6 – 10 A Malermäßige Instandhaltung und Erneuerung Boden Treppenhäuser	219,9
9. Hackerstr. 6 / Bornstr. 9 Erneuerung Innenhofflächen	76,8
10. Gallwitzallee / Kameradenweg / Paul-Schneider-Str. Instandsetzung Kellerabgang / Erneuerung Kellerbeleuchtung	70,9
11. Gallwitzallee / Kameradenweg / Paul-Schneider-Str. Fortführung Fensterinstandsetzung und Erneuerung Balkonboden	46,0
12. Ossastr. 36, 36 A Erneuerung Strangventile Heizung	11,1
13. Fuldastr. 22, 23, 23a Erneuerung Strangventile Heizung / Instandsetzung Trinkwasseranlage	36,8
14. Joh. Chaussee 381,381A-B, 383 A-D / Kölner Damm 73-81 Fortführung Zentralisierung Zähler / Malararbeiten Treppenhaus / Neue Kellerbeleuchtung / Brandschutztüren	47,8
15. Hildburghäuser Str. 9-15,15 A; Luckeweg Wärmedämmung Fahrstuhlschacht	52,4
16. Mariendorfer Weg 21 Energetische Sanierung Flachdach / Blitzschutz	722,5

17. Lindauer Allee 67, 69, 71, 73, 75 Erneuerung Steigeleitung (trocken)	72,1
18. Klamannstr. 7,7A,7B,9,9A,9B,11,13,15 Betonsanierung	125,8
19. Finckensteinallee / Potsdamer Str. / Kopernikusstr. Erneuerung Spielplatz / Spielgeräte	13,8
20. Stuttgarter Str. 46-49 / Weserstr. 83-86 Fortführung der Fensterüberarbeitungen in den Wohnungen	64,6

Darüber hinaus erfolgt die Fortführung von Fassaden-
ausbesserungen, Dachinstandhaltungen, Sanierung von
Fußböden sowie Verkehrssicherungsarbeiten an den Außen-
anlagen und Baumbeständen. Weitere z.T. kleinteilige Maß-
nahmen sind in unserer Planung berücksichtigt.

Geplante Bautätigkeiten in 2022

	T€
1. Fuldastr. 14 / 15 Dämmung Giebelwand	160,0
2. Fuldastr. 14 /15 Erneuerung Kellerbeleuchtung	30,0
3. Leykestr. 6-10 A Erneuerung Zaun mit Streifenfundament	80,0
4. Leinstr. / Schillerpromenade / Okerstr. Erneuerung der elektrische Steigeleitungen	1.300,0
5. Leinstr. / Schillerpromenade / Okerstr. Umstellung Fernwärme	60,0
6. Tejastr. / Attilastr. / Ingostr. Erneuerung Gehwege	50,0
7. Spenerstr. 14, 14A / Melanchthonstr. 19 Hofgestaltung	20,0
8. Hackerstr. 6 / Bornstr. 9 Erneuerung Elektrik Keller	35,0
9. Stuttgarter Str. 39 Strangsanierung Heizung / Umstellung auf Fernwärme	150,0
10. Mainzer Str. 45 / Reuterstr. 90 Erneuerung Dachhaut	300,0
11. Germaniapromenade / Friedrichsbrunnner Str. / Lauterberger Str. / Ellricher Str. Erneuerung Gehweg	30,0
12. Gallwitzallee / Kameradenweg / Paul-Schneider Str. Erneuerung Entwässerung	70,0
13. Gallwitzallee / Kameradenweg / Paul-Schneider Str. Sanierung Gaubendächer und Balkone	150,0

14.	Gallwitzallee / Kameradenweg / Paul-Schneider Str. Zaun Gallwitzallee	40,0
15.	Otto-Suhr-Allee 110/112 komplett Sanierung der Gebäudehaut	1.100,0
16.	Ossastr. / Fuldastr. / Weigandufer Erneuerung Gehwegbelag Zufahrt	40,0
17.	Lindauer Allee 69 Erneuerung der Dachhaut in Teilen	250,0
18.	Lindauer Allee / Klamannstr. Sanierung Fassade in Teilen	100,0
19.	Andlauer Weg / Westphalweg / Prühßstr./ Illzacher Weg Fortführung Strangsanierung	150,0
20.	Andlauer Weg / Westphalweg / Prühßstr./ Illzacher Weg Erneuerung Elektrik Keller	50,0
21.	Andlauer Weg / Westphalweg / Prühßstr. Erneuerung Außenanlage #46	200,0
22.	Stuttgarter Straße 46 – 49 / Weser Straße 83 – 86 Erneuerung Elektrik Keller	50,0
23.	Thomasstr. / Selkestr. / Jonasstr. / Ilsestr. Anpassung Müllplatz / Außenbereich	25,0

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 19 Darlehensverbindlichkeiten ein. Diese valutieren zum 31.12.2021 mit T€ 21.824,5. Darin enthalten sind fünf passivierte Aufwendungsdarlehen mit Restvaluten von T€ 93,8 sowie mit T€ 28,8 aufgelaufener Kapitaldienst.

Diese werden ganz überwiegend mit festen Annuitäten getilgt.

Die insgesamt zwei Darlehen gegenüber der Allianz Lebensversicherung AG valutieren am 31.12.2021 mit T€ 2.064,5 und werden mit fixen Annuitäten getilgt.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden die Darlehen insgesamt mit T€ 1.683,8 planmäßig getilgt.

Sondertilgungen sowie Darlehensneuaufnahmen ergaben sich im Geschäftsjahr nicht.

Sämtliche Darlehen sind durch Grundpfandrechte gesichert.

Durch die fortlaufenden planmäßigen Tilgungen haben sich die Zinsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr um T€ 39,6 reduziert.

Für ca. 45,6% der Restvaluta zum 31.12.2021 läuft in den Jahren 2022 und 2023 die Zinsbindung aus. Liquiditätsrisiken erwarten wir hieraus nicht.

c) Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Zum 31.12.2021 beschäftigte unsere Genossenschaft zwei hauptamtlichen Vorstände und insgesamt 56 Mitarbeiter plus eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau.

Gegenüber dem Jahr 2020 ist die Personalstärke fast unverändert geblieben.

Für die Fortbildung der Mitarbeiter wendete unsere Genossenschaft 2021 insgesamt T€ 3,0 auf.

5. Lage der Genossenschaft

a) Vermögens- und Kapitalstruktur

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

AKTIVA	31.12.2021		31.12.2020	
	T€	%	T€	%
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	66.797,7	96,1	66.338,1	95,7
Finanzanlagen	1,6	0,1	1,6	0,1
Langfristiger Bereich insgesamt	66.799,3	96,2	66.339,7	95,8
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Unfertige Leistungen, Übrige Vorräte	79,1	0,1	51,1	0,1
Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände	250,9	0,4	290,1	0,4
Liquide Mittel	2.317,4	3,3	2.543,0	3,7
Mittel- und kurzfristiger Bereich insgesamt	2.674,4	3,8	2.884,2	4,2
Aktiva insgesamt	69.446,7	100,0	69.223,9	100,0

PASSIVA	31.12.2021		31.12.2020	
	T€	%	T€	%
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	43.670,7	62,9	41.045,6	59,3
Fremdkapital	23.917,8	34,4	25.827,9	37,3
Langfristiger Bereich insgesamt	67.588,5	97,3	66.873,5	96,6
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	104,5	0,2	97,2	0,1
Verbindlichkeiten	1.399,1	2,0	1.906,6	2,8
Dividendenausschüttung	354,6	0,5	346,6	0,5
Mittel- und kurzfristiger Bereich insgesamt	1.858,2	2,7	2.350,4	3,4
Passiva insgesamt	69.446,7	100,0	69.223,9	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 Kauttionen mit den entsprechenden Bankguthaben saldiert.

Das Bilanzvolumen ist im Geschäftsjahr um T€ 222,8 gestiegen. Hauptgrund hierfür sind die

Zugänge im Anlagevermögen bei den Grundstücken mit Wohnbauten (T€ 917,5), Zugänge bei den Bauvorbereitungskosten (T€ 203,8) und im Saldo, den Abgängen in den Anlagen im Bau (T€ 640,6) sowie einer Abnahme der Liquidität (T€ 228,4), bedingt durch die Finanzierung der Bautätigkeit.

Dem stehen planmäßigen Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen (T€ 2.090,5) gegenüber.

Der Vermögensaufbau zum 31.12.2021 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 31.12.2021 weist die Genossenschaft liquide Mittel von T€ 2.442,8 auf, von denen T€ 125,4

Mietkauttionen betreffen, welche nicht frei verfügbar sind.

Die Abnahme der Liquiden Mittel zum Vorjahr (T€ 228,4) resultiert vornehmlich aus der Bautätigkeit.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2021 uneingeschränkt nachkommen.



Gratulation zum 100. Geburtstag von Frau Adam in Reinickendorf durch den Vorstand Herrn Natal

c) Ertragslage

Die Erfolgsrechnung ergibt in zusammengefasster Form folgendes Bild:

	2021		2020	
	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	20.891,8	99,4	20.923,3	99,1
Bestandsveränderung	43,3	0,2	86,9	0,4
Sonstige Erträge	79,4	0,4	100,6	0,5
Insgesamt	21.014,5	100,0	21.110,8	100,0
Betriebskosten und Grundsteuer	6.373,2	30,3	6.234,2	29,5
Instandhaltungsaufwand	6.523,2	31,0	7.571,2	35,9
Eigentumsmaßnahmen	0,0	0,0	4,8	0,1
Personalaufwendungen	2.398,0	11,4	2.483,8	11,8
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	2.090,5	9,9	2.035,2	9,6
Zins- und ähnliche Aufwendungen	529,4	2,5	569,0	2,7
Sonstige Aufwendungen	402,9	1,9	401,1	1,9
Insgesamt	18.317,2	87,0	19.299,3	91,5
Betriebsergebnis	2.697,3		1.811,5	
Beteiligungs- und sonstige Zinserträge	0,0		0,0	
Andere Zinsaufwendungen	0,0		0,0	
Zins- und Beteiligungsergebnis	0,0		0,0	
Ergebnis vor Körperschaftsteuer	2.697,3		1.811,5	
Körperschaftsteuer	-169,1		168,8	
Jahresüberschuss	2.866,4		1.642,7	

Die Erfolgsrechnung für das Jahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 2.866,4.

Das gegenüber dem Vorjahr verbesserte Ergebnis (T€ +1.223,7) resultiert vornehmlich aus geringeren Instandhaltungsaufwendungen (-T€ 1.048,0), geringeren Personalkosten (T€ -85,8) sowie verminderten Zins- und Sonstigen Aufwendungen (T€ 39,6).

Der Zinsaufwand belastet im Geschäftsjahr 2021 die Netto-Kaltnieten mit 3,7%, der Anteil des Kapitaldienstes insgesamt (ohne Darlehensrückführungen) liegt bei 15,5%.

Das Steuerergebnis umfasst für 2021 geleistete Vorauszahlungen auf Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag (T€ 90,2), bei Steuererstattungen für die Jahre 2019 und 2020 in Höhe von T€ 259,3.

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. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

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 2022 aussehen wird. Schließlich könnten steigende Zinsen die Nachfrage nach Immobilien senken und damit die Dynamik etwas ausbremsen. Auch das weitere Vorgehen der Ampelregierung könnte Einfluss auf den Preisanstieg am Immobilienmarkt nehmen.

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.

Zukünftig gehen wir davon aus, dass wir mehr Geld in alternative Technologie und Maßnahmen zur Einsparung von Kohlenstoffdioxid investieren müssen, um die Bewältigung der großen gesellschaftlichen Aufgaben des Klimaschutzes Rechnung zu tragen.

Ebenfalls werden wir die digitalen Infrastrukturen weiter ausbauen und hierfür Geld investieren, um weiter wettbewerbsfähig zu sein.

Unser Bauvorhaben – die Aufstockung der Dachgeschosse in Mariendorf – ist Ende 2021 mit der Fertigstellung von 43 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von ca. 2.900 m² (davon 23x 2-Zimmerwohnungen, 12x 3-Zimmerwohnungen und 8x 4-Zimmerwohnungen) abgeschlossen worden.

Für das neue Geschäftsjahr sowie im Prognosezeitraum 2022/2026 können Jahresüberschüsse erwartet werden. Auf Grundlage der Finanzplanung ist von einer gesicherten Liquidität auszugehen.

Kernkennziffern der geplanten Unternehmensentwicklung

		2022	2023	2024	2025	2026
Umsatzerlöse ohne Betriebskostenumlagen	T€	14.642,6	14.707,7	14.783,2	14.859,1	14.935,4
Instandhaltungsaufwand	T€	8.032,0	6.017,0	6.827,0	8.397,0	8.407,0
Zinsaufwand	T€	480,0	480,0	470,0	470,0	460,0
Anteil Zinsaufwand an der Nettokaltmiete	%	3,3	3,3	3,2	3,2	3,1
Tilgung und Ablösung von Krediten	T€	1.300,0	1.300,0	1.300,0	1.300,0	1.300,0
Liquide Mittel	T€	5.674,9	9.463,0	12.471,9	13.575,4	14.687,3
Jahresüberschuss	T€	1.456,1	3.273,1	2.543,9	1.133,5	816,9

Allerdings ist diese immer abhängig von der jeweiligen politischen und gesamtwirtschaftlichen Situation.

7. Chancen- und Risikobericht

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:

- Kennziffernsystem zur Beurteilung einzelner Unternehmensbereiche wie zum Beispiel Leerstand und Instandhaltungsausgaben,
- regelmäßig überarbeitete, mehrjährige Wirtschafts- und Finanzplanung,
- Kontinuierlicher Soll-Ist Abweichungsanalyse zur Risiko-Früherkennung,
- Kontinuierliche Liquiditätsüberwachung (Gewährleistung einer kontinuierlichen Zahlungsfähigkeit),
- Regelmäßige Berichtserstattung an den Aufsichtsrat.

Risiko

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar durch den Ukrainekrieg verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen bei der Energieversorgung führen.

Dies beinhaltet das Risiko, dass wir unseren vertraglichen Verpflichtungen zur Versorgung unserer Mieter mit Heizwärme und Warmwasser nicht in ausreichendem Maße nachkommen könnten.

Darüber hinaus sind verschlechterte Finanzierungsbedingungen für die Zukunft nicht ausgeschlossen, was Einfluss auf unsere Investitionstätigkeit haben könnte.

Chancen

Aktuell steigen die Bauzinsen und Zinsen für Darlehen in Deutschland. Grund für die Zinswende ist die gestiegene Inflation in Deutschland. Dennoch ist der Zinsanstieg sehr moderat. Historisch betrachtet sind die Zinsen noch immer günstig, so dass wir im Zusammenhang mit den guten betriebswirtschaftlichen Kennzahlen sowie das noch immer anhaltende günstige Zinsniveau auf den Finanzkapitalmärkten nutzen werden, um in den kommenden Jahren bei den bevorstehenden Prolongationen gute Konditionen auszuhandeln. Somit können wir die günstigen Konditionen für Anschlussfinanzierungen, Umschuldungen und die Ablösung von Darlehen in Anspruch nehmen, um die Zinsaufwendungen weiter zu senken. Auch die Möglichkeiten zum Abschluss von Forward-Darlehen werden regelmäßig geprüft und ggf. umgesetzt.

Die Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnraum auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt ist trotz der globalen Covid-19 Pandemie 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.

In der aktuellen Energiekrise mit explodierenden Preisen besteht die große Chance bzw. auch der gesetzliche Zwang für Vermieter und Eigentümer die Bestandsgebäude energetisch zu sanieren, um unabhängiger von fossilen Energieträgern zu werden. Für die Zukunft ist davon auszugehen, dass ein

ökologischer Gebäudebetrieb der Standard für die Immobilienwirtschaft wird.

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 5,27 €/m²**) zu einer Preisdämpfung auf dem Berliner Wohnungsmarkt beitragen. Daher betrachten wir die Dachgeschossaufstockung als Möglichkeit neuen Wohnraum zu schaffen.

8. Gesamtaussage

Die Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG hat den erfolgreichen Kurs der vergangenen Jahre auch im Geschäftsjahr 2021 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 01.05.2022

Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG

Sami Natal

Vorstand

Svenja Kessler

Vorstand

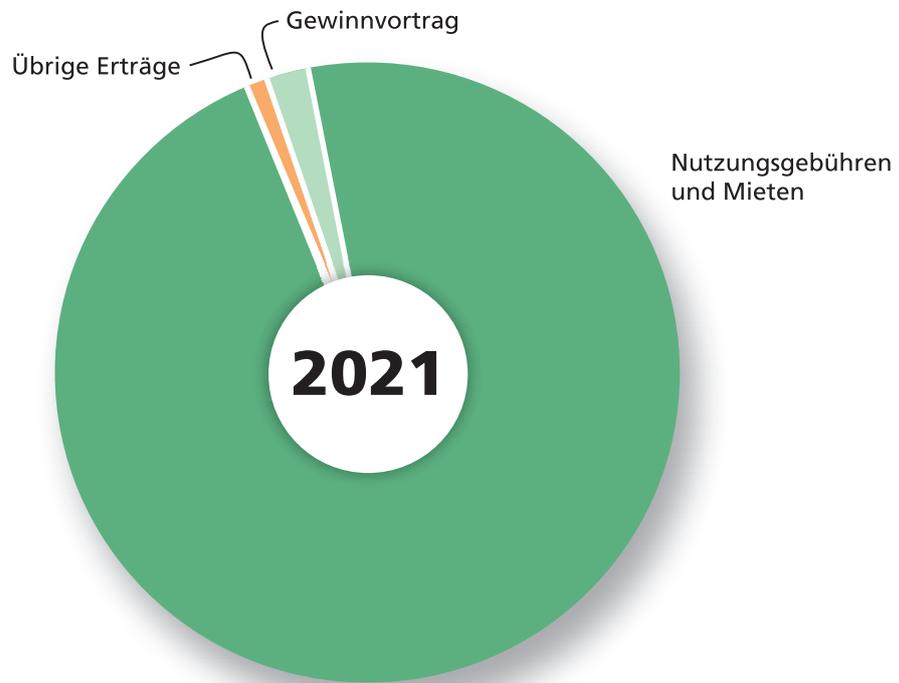
9. Unsere Genossenschaft auf einen Blick

		2000	2010	2015	2020	2021
Bilanzsumme	T€	69.764,3	90.456,4	81.106,0	76.293,4	76.556,6
Mieteinheiten (Wohnungen, Gewerbe, Garagen gewichtet)		3.372	4.021	4.017	4.037	4.053
Mitglieder	T€	4.052	4.866	4.995	5.478	5.536
Geschäftsguthaben	T€	2.989,8	4.038,9	4.796,5	5.909,5	6.015,7
Rücklagen	T€	13.472,9	8.166,3	17.192,5	33.869,5	34.976,6
Umsätze aus der Hausbewirtschaftung	T€	12.724,9	18.204,3	19.733,6	20.923,3	20.891,8
Bau- und Instandhaltungsleistungen	T€	3.227,9	4.120,9	4.160,3	7.571,2	6.523,2
Bilanzgewinn	T€	310,2	549,7	844,6	1.613,2	3.033,0
Dividende		6%	6%	6%	6%	6%
Mitarbeiter (im Durchschnitt)		69	62	61	58	56

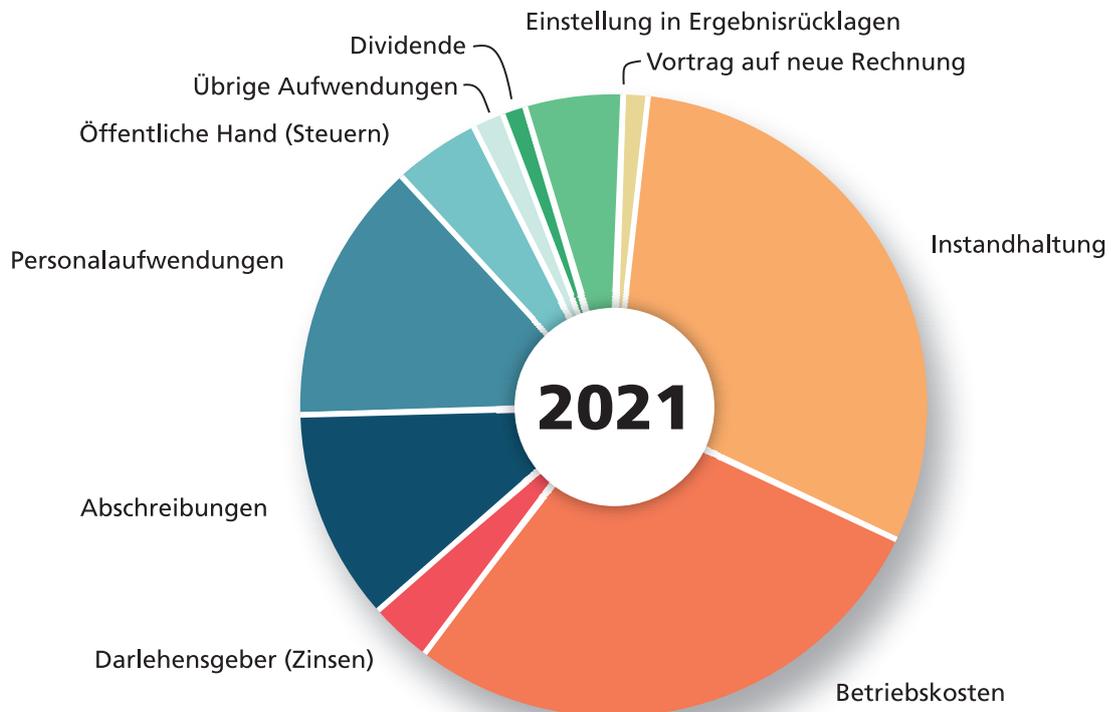
10. Entstehung und Verwendung der Unternehmensleistung

	2021			2021	
	T€	%		T€	%
Entstehung			Verwendung		
Nutzungsgebühren und Mieten	20.891,8	97,2	Instandhaltungen	6.523,2	30,3
Übrige Erträge	122,7	0,6	Betriebskosten	5.725,9	26,7
			Darlehensgeber (Zinsen)	529,4	2,5
			Abschreibungen	2.090,5	9,7
			Personalaufwendungen	2.398,0	11,2
			Öffentliche Hand (Steuern)	478,2	2,2
			Übrige Aufwendungen	402,9	1,9
			Dividende	354,6	1,7
			Einstellung in Ergebnisrücklagen	2.800,0	13,0
Gewinnvortrag	466,6	2,2	Vortrag auf neue Rechnung	178,4	0,8
	21.481,1	100,00		21.481,1	100,0

Entstehung der Unternehmensleistung



Verwendung der Unternehmensleistung



AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
		1.787,07	3.208,72
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	61.294.773,62		60.377.329,99
Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten	42.458,53		45.242,53
Technische Anlagen und Maschinen	4.889,74		7.852,11
Betriebs- und Geschäftsausstattung	89.560,30		103.408,25
Anlagen im Bau	5.108.780,62		5.749.437,94
Bauvorbereitungskosten	255.431,10	66.795.893,91	51.624,87
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	1.560,00	1.560,00	1.560,00
Anlagevermögen insgesamt		66.799.240,98	66.339.664,41
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	6.984.581,77		6.941.316,68
Andere Vorräte	79.074,99	7.063.656,76	51.100,85
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	85.045,13		101.498,70
Sonstige Vermögensgegenstände	165.867,60	250.912,73	188.607,01
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten		2.442.825,62	2.671.189,61
Umlaufvermögen insgesamt		9.757.395,11	9.953.712,85
Bilanzsumme		76.556.636,09	76.293.377,26

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	105.300,00		122.700,00
der verbleibenden Mitglieder	6.015.718,73		5.909.469,20
aus gekündigten Anteilen	6.000,00	6.127.018,73	9.900,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 2.581,27 (Vorjahr: € 5.030,80)			
Kapitalrücklage		421.564,14	414.514,14
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	6.230.000,00		5.930.000,00
Davon für das Geschäftsjahr eingestellt: € 300.000,00 (Vorjahr: € 200.000,00)			
Bauerneuerungsrücklage	20.225.000,00		20.225.000,00
Davon für das Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
Andere Ergebnisrücklagen	8.100.000,00	34.555.000,00	7.300.000,00
Davon für das Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	466.570,41		170.504,14
Jahresüberschuss	2.866.407,42		1.642.658,43
Einstellung in Ergebnisrücklagen	300.000,00		200.000,00
		3.032.977,83	
Eigenkapital insgesamt		44.136.560,70	41.524.745,91
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	104.475,66	104.475,66	97.156,89
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.853.233,53		23.538.651,96
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditinstituten	2.064.543,43		2.289.273,08
Erhaltene Anzahlungen	7.060.152,00		7.060.538,18
Verbindlichkeiten aus Vermietung	456.969,36		410.361,40
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	637.567,42		1.151.418,21
Sonstige Verbindlichkeiten	243.133,99	32.315.599,73	221.231,63
davon aus Steuern: € 21.376,76 (Vorjahr: € 22.025,07)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.790,33 (Vorjahr: € 2.650,83)			
Bilanzsumme		76.556.636,09	76.293.377,26

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.891.786,80		20.923.289,15
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	20.891.786,80	0,00
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		43.265,09	86.917,90
Sonstige betriebliche Erträge		79.428,09	100.600,50
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.259.572,99		13.165.594,46
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	12.259.572,99	4.798,08
Rohergebnis		8.754.906,99	7.940.415,01
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.993.056,28		2.075.477,44
b) Soziale Abgaben	404.907,24	2.397.963,52	408.309,67
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.090.456,37	2.035.157,14
Sonstige betriebliche Aufwendungen		392.451,90	396.704,07
Erträge aus anderen Finanzanlagen		27,30	27,30
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,66	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		529.436,00	569.045,79
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.344.627,16	2.455.748,20
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-169.102,43	168.791,56
Sonstige Steuern		647.322,17	644.298,21
Jahresüberschuss		2.866.407,42	1.642.658,43
Gewinnvortrag		466.570,41	170.504,14
Einstellung in Ergebnismrücklagen		300.000,00	200.000,00
Bilanzgewinn		3.032.977,83	1.613.162,57

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 2021 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 2020 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 erkenn-

baren 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

Zu- und Abgänge gab es im Berichtsjahr nicht.

Sachanlagen

Im Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sind im Geschäftsjahr Umbuchungen aus den Anlagen im Bau und Zugänge in Höhe von insgesamt T€ 2.958,5 zu verzeichnen. Diese betreffen mit T€ 2.942,4 sechzehn Dachgeschosswohnungen sowie mit insgesamt T€ 16,1 die Fertigstellung der Feuerwehrezufahrt und diverse Außenanlagen.

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 Laubsaugers (T€ 1,7), eines Kuvertiersystems (T€ 4,2), von Büromöbeln (T€ 12,1 sowie geringwertigen Wirtschaftsgütern (T€ 10,4).

Die Abgänge betreffen mit T€ 1,1 einen Laubsauger, mit T€7,0 eine Kuvertiermaschine, mit T€ 3,0 Büromöbel, mit T€ 5,4 Computer- und Druckerausstattung sowie mit T€ 10,5 Geringwertige Wirtschaftsgüter.

Im Posten Anlagen im Bau enthalten sind T€ 4.400,4 Kosten für noch nicht fertiggestellte Dachgeschosswohnungen und T€ 708,4 für den Anbau von Balkonen in Mariendorf.

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	1.838,0
Aufzugskosten	113,9
andere Betriebskosten	5.032,7

Die Abrechnung erfolgt 2022.

Der Posten Sonstige Vermögensgegenstände enthält insbesondere T€ 115,2 Forderungen an Versicherungen.

Im Posten Flüssige Mittel sind T€ 125,4 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€ 39,8 für die Prüfung des Jahresabschlusses 2021, T€ 20,6 für nicht in Anspruch genommenen

Urlaub, T€ 19,0 für Beiträge zur Berufsgenossenschaft sowie T€ 18,1 für die Erstellung des Jahresabschlusses 2021.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entwickelten sich wie folgt:

	T€
Stand 01.01.2021	23.538,7
Zugang	0,0
Tilgung	1.683,8
Abgang	0,0
Zinsabgrenzung	1,7
Stand 31.12.2021	21.853,2

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

	T€
Stand 01.01.2021	2.289,3
Zugang	0,0
Tilgung	224,7
Stand 31.12.2021	2.064,6

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)	14.298,4
abgerechnete Umlagen	6.593,4

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€ 1,1 Schadenersatzzahlungen, T€ 8,3 Kostenerstattungen von Mietern, T€ 42,1 Erträge aus der Auflösung steuerlicher Wertberichtigungen auf Mietforderungen, T€ 11,1 Zuschüsse für Energieeinsparmaßnahmen und e-mobility sowie T€ 1,0 Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

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

	T€
Betriebskosten	5.725,9
Instandhaltungskosten	6.523,2
Andere Aufwendungen	10,4

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€ 51,6 enthalten.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag umfassen veranlagte Vorauszahlungen für Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag für das Jahr 2021 (T€ 90,2) sowie die Erstattung zuviel gezahlter Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag für die

Jahre 2019 und 2020 (insgesamt T€ 259,3).

Die Sonstigen Steuern sind ganz überwiegend Grundsteuern.

4. Sonstige Angaben

Zum 31. Dezember 2021 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:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Angestellte	8	5
Technische Angestellte	3	0
Hauswarte, Regiebetrieb, Hausverwalter	26	14
Arbeitnehmer insgesamt	37	19
Auszubildende	1	

Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Mitgliederbestand am 1. Januar 2020	5.478
Zugang	201
Abgang	143
Mitgliederbestand am 31. Dezember 2020	5.536

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 106.249,53 (Vorjahr € 132.933,20) erhöht.

Es sind 20.061 Geschäftsanteile mit insgesamt € 6.018,300 gezeichnet. Satzungsgemäß haften die

Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Der Gesamtbetrag der Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr um € 103.800 erhöht.

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Sami Natal
Svenja Kessler

Aufsichtsrat

Rainer Burkard – Vorsitzender –
(bis 28.10.2021)
Gabriela Schelletter – stellv. Vorsitzende –
(ab 28.10.2021 Vorsitzende)
Stefan Frese – Schriftführer –
Wolfgang Behrendt (ab 28.10.2021
stellv. Vorsitzender)
Felix Dechert
Kilian Moser
Dr. Aleksandar Zaklan (ab 28.10.2021)

Vertreterversammlung

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 28. Oktober 2021 wurde über die Regularien für das Geschäftsjahr 2020 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 2022

Der Vorstand

Natal Kessler

Anlagenspiegel 2021

	Anschaffungs-/ bzw. Herstell- lungskosten		Zugänge		Abgänge		Umbuchungen		Anschaffungs-/ bzw. Herstell- lungskosten		Kumulierte Abschreibungen		Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres		Abschrei- bungen auf Abgänge		Kumulierte Abschreibungen		Buchwert			
	01.01.2021	€	2021	€	2021	€	2021	€	31.12.2021	€	01.01.2021	€	2021	€	2021	€	2021	€	31.12.2021	€	31.12.2020	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	52.142,70		0,00		0,00		0,00		52.142,70		48.933,98		1.421,65		0,00		50.355,63		1.787,07		3.208,72	
Sachanlagen																						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	119.684.337,82		16.096,97		0,00		2.942.369,02		122.642.803,81		59.307.007,83		2.041.022,36		0,00		61.348.030,19		61.294.773,62		60.377.329,99	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	115.778,99		0,00		0,00		0,00		115.778,99		70.536,46		2.784,00		0,00		73.320,46		42.458,53		45.242,53	
Technische Anlagen und Maschinen	47.278,91		0,00		0,00		0,00		47.278,91		39.426,80		2.962,37		0,00		42.389,17		4.889,74		7.852,11	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	483.630,66		28.418,04		92.956,93		0,00		419.091,77		380.222,41		42.265,99		92.956,93		329.531,47		89.560,30		103.408,25	
Anlagen im Bau	5.749.437,94		2.358.548,08		56.836,38		-2.942.369,02		5.108.780,62		0,00		0,00		0,00		0,00		5.108.780,62		5.749.437,94	
Bauvorbereitungskosten	51.624,87		203.806,23		0,00		0,00		255.431,10		0,00		0,00		0,00		0,00		255.431,10		51.624,87	
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	
Anlagevermögen insgesamt	126.185.791,89		2.606.869,32		149.793,31		0,00		128.642.867,90		59.846.127,48		2.090.456,37		92.956,93		61.843.626,92		66.799.240,98		66.339.664,41	

per 31. Dezember 2021

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				davon gesichert €	Art der Siche- rung*)
	insgesamt €	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.853.233,53 (23.538.651,96)	3.741.618,52 (1.725.730,86)	4.053.893,91 (8.236.202,23)	14.057.721,10 (13.576.718,87)	21.853.233,53 (23.538.651,96)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.064.543,43 (2.289.273,08)	234.786,48 (224.729,65)	406.380,07 (552.166,55)	1.423.376,88 (1.512.376,88)	2.064.543,43 (2.289.273,08)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	7.060.152,00 (7.060.538,18)	7.060.152,00 (7.060.538,18)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	456.969,36 (410.361,40)	456.969,36 (410.361,40)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	637.567,42 (1.151.418,21)	637.567,42 (1.151.418,21)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	243.133,99 (221.231,63)	243.133,99 (221.231,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	32.315.599,73 (34.671.474,46)	12.374.227,77 (10.794.009,93)	4.460.273,98 (8.788.368,78)	15.481.097,98 (15.089.095,75)	23.917.776,96 (25.827.925,04)	

*) 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 2021 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben beträgt:	354.568,15 €
2. Einstellung in die Ergebnisrücklagen:	2.500.000,00 €
3. Vortrag auf neue Rechnung:	178.409,68 €

Bilanzgewinn	3.032.977,83 €
---------------------	-----------------------

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand im Geschäftsjahr 2021 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 2021 wurden vom Aufsichtsrat nach Kenntnisnahme gebilligt und angenommen.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung der Genossenschaft gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz

(GenG) wurde für das Geschäftsjahr 2020 durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. durchgeführt.

Für die im Geschäftsjahr 2021 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeitern seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Berlin, im April 2022

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates

Schelletter

Im Jahr 2021 erfuhren wir vom Ableben folgender Mitglieder

Ilkan Altinay	Margot Janus	Ursula Saalbach
Suren Asaturov	Erika Kantowski	Evamaria Schlafke
Inge Barbalace	Dietrich Kettlitz	Wolfgang Schreiber
Wilhelmine Boest	Dieter Kluge	Paul Schütz
Ingrid Branecki	Margitta Kluge	Anna Schymura
Mirko Calusic	Monika Kriebel-Schmidt	Gisela Seepold
Bülent Ugur Celik	Helga Kulik	Manfred Siemoneit
Margarete Domagalski	Erika Lau	Herbert Starosta
Giesela Fiebig	Toni Matthias	Bernd-Erich Stegt
Christa Fiedler	Torsten Meyer	Gerhard Uphoff
Christa Fuß	Alice Milbradt-Zamani	Marion Voß
Helga Gade	Marion-Lucia Mühlberger	Dieter Weiske
Rainer Grohmann	Helga Paech	Gilbert Wolff
Siegfried Gronowski	Richard Pawlowski	Cordelia Weith
Fevziye Gülecer	Sibylle Przewerzinsky	Güner Yüreklik
Herta Hackauf	Christel Reuter	Marko Zeljko
Helga Hauptmann	Norbert Reuter	Wieslawa Zurek
Hella Heins	Joachim Riebe	
Helga Iden	Doris Riese	

In stiller Trauer

