



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
„WEISSENSEE“ eG

# GESCHÄFTSBERICHT 2023



# INHALT

<b>Die Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG in Zahlen</b>	<b>03</b>
<b>Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2023</b>	<b>04</b>
<b>Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2023</b>	<b>06</b>
I. Grundlagen des Unternehmens	06
II. Wirtschaftsbericht	06
1. Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung	06
2. Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufes	07
a) Umsatzentwicklung und Vermietung sowie Geschäftsumfang	07
b) Bestands- und Vermietungsmanagement	08
c) Mitgliederbetreuung	10
d) Investitionen in den Bestand	11
e) Umweltschutz	13
f) Finanzierungsmaßnahmen/Sicherungsgeschäfte	14
g) Entwicklung im Personal- und Sozialbereich	14
3. Wirtschaftliche Lage	14
a) Vermögenslage	14
b) Finanzlage	16
c) Ertragslage	17
d) Finanzielle Leistungsindikatoren	18
III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	19
1. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung	19
2. Voraussichtliche Entwicklung – Prognosebericht	21
<b>Jahresabschluss</b>	
Bilanz zum 31.12.2023	24
Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023	26
<b>Anhang</b>	
Teil A    Allgemeine Angaben	27
Teil B    Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	27
Teil C    Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	28
I. Bilanz	28
II. Gewinn- und Verlustrechnung	31
III. Anlagespiegel per 31.12.2023	32
Teil D    Sonstige Angaben	34
I. Personal	34
II. Mitgliederbewegung	35
III. Nachtragsbericht	35
IV. Ergebnisverwendung	35
V. Organe der Genossenschaft	36
VI. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes	37

Redaktioneller Hinweis: Zur besseren Lesbarkeit verwenden wir im Geschäftsbericht die männliche Form. Gemeint sind jedoch immer alle Geschlechter.

## DIE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT „WEISSENSEE“ EG IN ZAHLEN

Anzahl Wohnungseinheiten	3.349
Anzahl eigene Garagen	134
Anzahl mieter eigene Garagen auf eigenen Grundstücken	5
Anzahl Pkw-Stellflächen	518
Anzahl Gewerbeeinheiten	32
Eigengenutzte Objekte	22
Eigengenutzte Stellflächen	12
Eigengenutzte Garagen	8
Mieteinheiten	3.479
Gesamtwohnfläche	185.773,04 m <sup>2</sup>
Gesamtgewerbefläche	875,98 m <sup>2</sup>
Verbleibende Mitglieder	4.840
Bilanzsumme	117.865.315,58 €
Bereinigtes Bilanzvolumen	112.157.129,57 €
Geschäftsguthaben	4.906.560,00 €
Umsätze aus Hausbewirtschaftung und anderen Lieferungen und Leistungen (einschl. Umlagen)	18.584.473,42 €
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung und andere Lieferungen und Leistungen	11.188.827,07 €
Jahresfehlbetrag	1.083.941,87 €
Zuführung zu den Ergebnismrücklagen	1.083.941,87 €
Bilanzergebnis	0,00 €
Anzahl Mitarbeiter (einschließlich Vorstand am 31.12.2023)	34

Die Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG ist Mitglied des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., der ständigen Konferenz der Berliner Wohnungsunternehmen, des Arbeitgeberverbandes der Wohnungswirtschaft e.V., der Verwaltungs-Berufsgenossenschaft, des Genossenschaftsforums, der Hamburger Pensionskasse sowie der Industrie- und Handelskammer zu Berlin. Sie ist Gesellschafterin der Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH (GVV).

# BERICHT DES AUFSICHTSRATES ZUM GESCHÄFTSJAHR 2023

Gemäß § 25 der Satzung der Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG hat der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Zur Sicherung seiner planmäßigen und kontrollfähigen Tätigkeit hat der Aufsichtsrat einen Jahresarbeitsplan für das Geschäftsjahr 2023 erarbeitet. Im Ergebnis der Abrechnung kann festgestellt werden, dass der Aufsichtsrat die ihm gemäß Genossenschaftsgesetz obliegenden Verpflichtungen erfüllt und die ihm zustehenden Rechte wahrgenommen hat.

Die Arbeit des Aufsichtsrates erfolgte im Wesentlichen auf drei Ebenen:

Die wichtigste und zugleich effektivste Arbeitsmethode waren die regelmäßigen Beratungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand. Darüber hinaus wurden der Finanz- und der Bauausschuss auf der Grundlage eigener Arbeitspläne tätig. Ergänzend dazu führten die Mitglieder des Aufsichtsrates Beratungen mit Mitgliedern der Geschäftsleitung durch.

Im Mittelpunkt der insgesamt 10 Beratungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand standen vor allem die Sicherung der wirtschaftlichen Stabilität der Genossenschaft sowie Maßnahmen zur weiteren Erhöhung der Wohnqualität.

Nachfolgend werden die wichtigsten Themen der gemeinsamen Beratungen konkret genannt:

- » Abrechnung des Arbeitsplanes des Aufsichtsrates für 2022 und Erarbeitung des Arbeitsplanes für 2023,
- » Beratung des Wirtschaftsplanes 2023–2028 und Beschluss zum Bauplan 2023,
- » Kontrolle der Ausarbeitung der Jahresabschlussunterlagen für das Geschäftsjahr 2022,
- » Beratung zur Fluktuationsanalyse 2022,
- » Soll-Ist-Vergleich zum Finanz- und Erfolgsplan 2022 und des 1. Halbjahres 2023,
- » Vorbereitung der 33. Ordentlichen Vertreterversammlung am 16. Mai 2023 sowie deren Auswertung,
- » Beratung über die Realisierung des Planes der Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und Komplexsanierung einschließlich Bauplan 2023,
- » Beratungen zu laufenden Bau- und Sanierungsvorhaben,
- » Stellungnahme des Aufsichtsrates zum Prüfbericht des Prüfungsverbandes zum Jahresabschluss 2021,
- » Beratung über bevorstehende Renteneintritte von Mitarbeitern und daraus folgende Neubesetzung der Stellen,
- » Auswertung der Wohngebietsversammlung mit den Vertretern,
- » Beratung zu Änderungen im Bauplan 2023 auf Grund veränderter Baupreissituation,

- » Vorstellung und Annahme des Bauplanes für das Jahr 2024,
- » Beratung über die neuen Energieverordnungen und deren Umsetzung im Unternehmen,
- » Beratung zum Erwerb von Grundstücken,
- » Auswertung der Planung und Realisierung von Mieterhöhungen nach Berliner Mietspiegel,
- » Auswertung der Betriebskostenabrechnungen,
- » Abrechnung des Arbeitsplanes des Aufsichtsrates für das Jahr 2023 und Vorschläge zum Arbeitsplan 2024.

Gemeinsam mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat, unter Mitwirkung des Vorsitzenden des Finanzausschusses, die genossenschaftliche Pflichtprüfung durch den Prüfungsverband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. für das Geschäftsjahr 2022 begleitet.

Abschließend stellt der Aufsichtsrat fest, dass die Geschäfte der Genossenschaft durch den Vorstand korrekt und mit der gebotenen Sorgfaltspflicht geführt wurden. Es gab zu keinem Zeitpunkt Anhaltspunkte, die auf Unregelmäßigkeiten oder Verstöße gegen gesetzliche Regelungen oder die Satzung hinwiesen.

Der Aufsichtsrat erteilt nach eingehender Prüfung und Beratung dem Jahresabschluss 2023 und dem Lagebericht des Vorstandes seine Zustimmung und schlägt der Vertreterversammlung vor, dem vorliegenden Geschäftsbericht zuzustimmen, den Jahresabschluss 2023 einschließlich Anhang festzustellen und den Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 zu entlasten.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft sowie allen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern für die aktive und zuverlässige Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2023.

Berlin, im April 2024

Der Aufsichtsrat

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Ulf König', is written over a light blue rectangular background.

Ulf König  
Vorsitzender

# LAGEBERICHT DES VORSTANDES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

## I. Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG ist ein wohnungswirtschaftliches Unternehmen im Bezirk Berlin-Pankow, das sich zu einem anerkannten und erfolgreichen Wohnungsunternehmen mit gegenwärtig mehr als 4.800 Mitgliedern und einem Wohnungsbestand von 3.349 Wohnungen entwickelt hat. Die Geschäftstätigkeit konzentriert sich hauptsächlich auf die Bewirtschaftung, Verwaltung und Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes bei gleichzeitiger Sicherung der ökonomischen Stabilität.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen.

Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Unsere Genossenschaft ist ein Unternehmen, in dem die Belange und Interessen der Bewohner im Mittelpunkt allen genossenschaftlichen Handelns stehen. Die Genossenschaft steht für bezahlbares und sicheres Wohnen für ihre Mitglieder.

## II. Wirtschaftsbericht

### 1. Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung

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 %. Verantwortlich dafür waren vor allem die geopolitischen Krisen in der Ukraine und im Nahen Osten, Energiekrise und Inflation, ungünstige Finanzierungsbedingungen wegen steigender Zinsen sowie eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland.

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 %. 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 % gestiegen (Vorjahreswert +16,4 %) – mit über das Jahr sinkender Tendenz.

Nachdem 2022 die lange Phase niedriger Zinsen geendet hatte, lag der Leitzins im Euroraum nach zehn Zinserhöhungsschritten Ende 2023 bei 4,5 %. Mit der Zinsentwicklung verteuerte sich auch die Finanzierung von Bauprojekten deutlich. Die Arbeitnehmerentgelte (Nominallohne) konnten im dritten Quartal 2023 mit 6,3 % 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 10 % 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. Allerdings geht diese Entwicklung zu Lasten der Wirtschaftskraft der Branche.

### **Berlin relativ konstant 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. Die Einkommen (Reallöhne) stiegen im dritten Quartal 2023 leicht (+0,3 %).

### **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. Das Bevölkerungswachstum ist vor allem auf Wanderungsgewinne aus dem Ausland zurückzuführen.

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.

## **2. Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufes**

### **a) Umsatzentwicklung und Vermietung sowie Geschäftsumfang**

Die Genossenschaft leistete auch im zurückliegenden Geschäftsjahr eine wirksame und qualitätsgerechte Verwaltungs- und Bewirtschaftungsarbeit des vielschichtigen Wohnungsbestandes. Oberstes Prinzip war und ist die kompetente und verantwortungsvolle Betreuung unserer mehr als 4.800 Genossenschaftsmitglieder.

Die Gesamtumsatzerlöse der Hausbewirtschaftung sind im Geschäftsjahr 2023 um 2,8 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhalten im Wesentlichen die Nutzungsgewinne abzüglich der Mietminderungen und Erlösschmälerungen sowie den Erträgen aus den abgerechneten Betriebskosten des Geschäftsjahres 2022.

Die Umsatzerlöse entwickelten sich im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	T€	T€
Wohnraummieten	12.923,5	12.501,9
Gewerberaummierten	29,1	29,1
Garagenmieten/Stellflächen	237,5	232,0
Sonstige Mieteinnahmen	31,7	28,3
	<b>13.221,8</b>	<b>12.791,3</b>
Abgerechnete Umlagen für Betriebskosten	5.362,7	5.291,7
	<b>18.584,5</b>	<b>18.083,0</b>
Andere Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	0,0	0,2
	<b>18.584,5</b>	<b>18.083,2</b>

Insgesamt erhöhten sich die Mieteinnahmen um 430,5 T€. Die Erlöse aus der Abrechnung der Betriebskosten sind um 71,0 T€ gestiegen. Die Einnahmen aus den Nettokaltmieten der Wohneinheiten weisen eine Steigerung um 421,6 T€ aus, die auf die Neuvermietungen, die Erhöhung nach Mietspiegel gemäß § 558 BGB sowie auf Umlagen für durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen sind. Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 6,15 €/m<sup>2</sup> zum 31. Dezember 2023 (Vorjahr: 5,67 €/m<sup>2</sup>).

Zum Bilanzstichtag waren 89,3 T€ (vor Wertberichtigung) Forderungen von Nutzungsgebühren und Betriebskosten rückständig (Vorjahr: 29,2 T€). Der Anstieg ist unter anderem auf die Zustellung von Betriebskostenabrechnungen im Dezember 2023 (39,3 T€) mit Zahlungsziel Januar 2024 zurückzuführen. Die betreffenden Nutzer der verbleibenden Forderungen wurden kontinuierlich gemahnt und zur Zahlung aufgefordert.

## b) Bestands- und Vermietungsmanagement

Am 31. Dezember 2023 zählte die Genossenschaft zum bewirtschafteten Bestand 3.349 Wohnungen, 32 Gewerbeeinheiten, 134 eigene Garagen sowie 518 Pkw-Stellplätze.

Im Wesentlichen setzt sich der Wohnungsbestand aus vier Bautypen zusammen:

1. IW / A - 57 (traditionelle Bauweise)
2. Q3A (Blockbauweise)
3. WBS 70 (Plattenbauweise)
4. QP 71 (Plattenbauweise)
5. Neubau (Bauweise: Monolithisch, Stahlbeton, Mauerwerk)

Bis 1961 entstand ein Anteil von 13 % unseres jetzigen Wohnungsbestandes in traditioneller Bauweise, die von der industriellen Bauweise abgelöst wurde. Der Bautyp Q3A prägt mit 76 % des gesamten Wohnungsbestandes das Bild unserer Genossenschaft. Unseren Wohnungsbestand konnten wir mit der Aufstockung eines Q3A-Gebäudes im Jahre 1998, jeweils einem Neubau 2014 und 2019, um 34 Wohnungen erweitern.

Mit der Plattenbauweise entstanden die Baureihen „WBS 70“ und „QP 71“. Sie waren die Vorreiter weiterer Bauvorhaben in Berlin (Ost). 1975 wurde unser Wohnungsbestand durch diese damaligen Komfortwohnungen erweitert. Sie nehmen einen Anteil von 11 % unseres Bestandes ein.



Unsere Genossenschaft kann auf eine stabile Vermietungssituation verweisen. Zum Stichtag 31.12.2023 wurden 177 (2022 waren es 159) Wohnungen gekündigt. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Wohnungskündigungen leicht angestiegen, können aber dennoch mit 5,29 % auf ein niedriges Niveau verweisen.

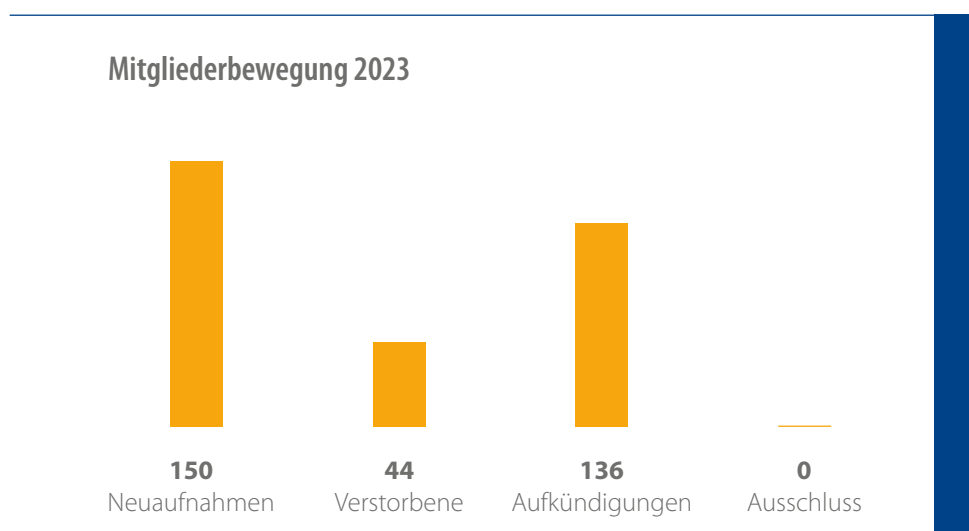
Zum Stichtag 31.12.2023 sind 27 Wohnungen (Vorjahr: 29) nicht vermietet. Dies entspricht einer „Leerstandsquote“ von 0,81 %, inkl. zweier Wohnungen, die als Baubüro während der komplexen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt wurden.

Für 15 dieser Wohnungen wurden bereits Nutzungsverträge abgeschlossen, die im I. Quartal 2024 wirksam werden, so dass ein „faktischer Leerstand“ von 10 Wohnungen (Leerstandsquote 0,3 %) verbleibt. Für all diese 10 Wohnungen gibt es bereits Bewerber bzw. Nutzer und die Nutzungsverträge sind in Vorbereitung.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Leerstände nicht aufgrund fehlender Interessenten auftreten, sondern allein durch den erforderlichen Aufwand für eine adäquate Wohnungsinstandsetzung entstehen. Dieser ist notwendig, um einerseits den Qualitätsanforderungen der künftigen Nutzer, und andererseits auch den eigenen Qualitätsansprüchen Rechnung zu tragen.

Die Erweiterung und gezielte Umsetzung unseres Konzeptes zur Mitgliederbindung über das Wohnen hinaus, verliert unter dem Aspekt der Anzahl der Wohnungskündigungen nicht an Bedeutung. Insbesondere der Umgang mit baulichen Veränderungen in den Wohnungen, die Gestaltung der Freizeitmöglichkeiten für unsere Mitglieder und die Erweiterung unserer bisherigen Dienstleistungs- und Serviceangebote zur Erhöhung der Attraktivität des Wohnens und Lebens in unserer Genossenschaft sind wesentliche Aspekte.

Im Berichtsjahr konnten wir 150 neue Mitglieder in unsere Genossenschaft aufnehmen.



Unser Mitgliederbestand veränderte sich per 31.12.2023 von 4.870 auf 4.840 Mitglieder. Der leichte Rückgang ist auf die vorhersehbare lange Wartezeit bis zur Wohnraumversorgung zurückzuführen. Derzeitig müssen Antragsteller bei Wunsch auf eine Wohnung mit besonderen Wünschen bei der Lage und Ausstattung der Wohnung bis zu 7 Jahre Wartezeit einplanen.

Wir wollen weiterhin an der Präsenz unserer Genossenschaft in der Öffentlichkeit arbeiten, um uns auch über die Grenzen des Bezirkes hinaus bekannt zu machen. Unsere Analysetätigkeit wird sich noch intensiver auf die beeinflussbaren Faktoren für den Erhalt bzw. den Zuwachs der Mitgliedschaft konzentrieren.

Der konsequente Einsatz von Werbemaßnahmen unserer Genossenschaft hat auch im Berichtsjahr 2023 zu einer stabilen Vermietungssituation beigetragen.

Wir werden uns weiterhin flexibel bei der Umsetzung aller werbewirksamen Maßnahmen an der vorhandenen Marktsituation orientieren, um der Hauptaufgabe unserer Genossenschaft – der stabilen Vermietung und stetigen Verbesserung unseres Wohnungsbestandes auf der Grundlage ökonomischer Stabilität – weiter gerecht zu werden.

### **c) Mitgliederbetreuung**

In dem Bemühen, das Wohnen und Leben in unserer Genossenschaft den Bedürfnissen unserer Mitglieder entsprechend zu gestalten, sehen wir den Schwerpunkt unserer täglichen Arbeit. Im Wissen, dass sich viele Mitglieder wünschen, ihren Lebensabend in der eigenen Wohnung verbringen zu können, wurde auch im Berichtsjahr weiter an dem Ausbau des Konzeptes zur Erweiterung der bestehenden Dienst- und Serviceleistungen gearbeitet.

In unserem Verständnis ist Selbsthilfe nicht nur aktive Nachbarschaftshilfe, sondern auch die gemeinschaftliche Organisationsform der Freizeit. Ein wichtiger Faktor ist dabei die Kommunikation unter den Mitgliedern.

Die Ausschöpfung der vorhandenen Möglichkeiten unter Einbeziehung der Mitglieder, wie die Nutzung unserer Begegnungsstätte, schafft Bindungen zur Genossenschaft und trägt dazu bei, den genossenschaftlichen Gedanken weiterzutragen und zu prägen. Insbesondere durch die selbstorganisierte gemeinsame Freizeit in unserer Genossenschaft wird das Wohlfühlen im Kiez und damit in der Genossenschaft weiterentwickelt.

In unseren Gemeinschaftseinrichtungen konnte 2023 wieder wie gewohnt die gemeinsame Freizeitgestaltung unserer Mitglieder stattfinden.

Viele Mitglieder nutzten auch 2023 wieder die Möglichkeit den Mittagstisch gemeinsam mit anderen Mitgliedern im ehemaligen Waschhaus Chopinstraße 13a, direkt vor Ort in gewohnt guter Qualität einzunehmen.

In unserer Begegnungsstätte „Altes Waschhaus“ war die gemeinsame Freizeitgestaltung wieder in bewährter Form auf hohem Niveau. Das Haus wurde auch 2023 dank der vielen Kurse und seiner Teilnehmer wieder mit Kreativität, Engagement und künstlerischem Geschick gefüllt.

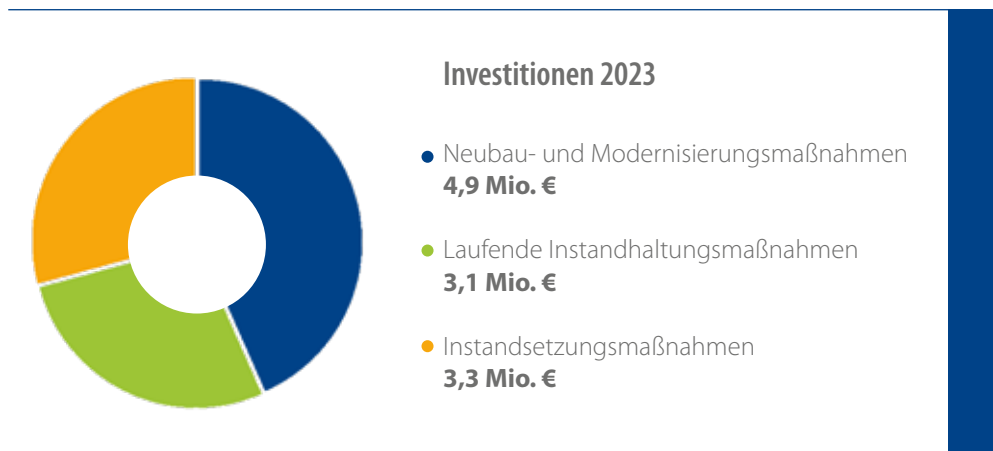
Das „Freizeithaus Smetanastraße“ wurde durch die Kinder und Jugendlichen des Vereins der Pfadfinder Weißensee täglich für ihre gemeinsame Freizeitgestaltung genutzt. Von den Mitgliedern wird das Angebot, die Einrichtung für familiäre Zusammenkünfte nutzen zu können, sehr gut angenommen. Auf Grund der großen Nachfrage wird es auch hier künftig möglich sein, verschiedene Kurse zu besuchen.

Unsere traditionellen Großveranstaltungen wie das Kinderfest der Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG und die gemeinsame Lichterfahrt waren 2023 wieder ein großer Erfolg. Das Kinderfest 2023 war der Höhepunkt für unsere kleinen Besucher, die in großer Anzahl vertreten waren. Zur Lichterfahrt mit den Jubilaren des Jahres 2023 konnten wir wieder eine große Anzahl an Mitgliedern mit ihren Begleitern verzeichnen und durch das weihnachtlich beleuchtete Berlin fahren.

Mit diesen Veranstaltungen konnten wir unsere Mitgliederbetreuung wiederum auf ein hohes Niveau bringen und unseren Mitgliedern die von uns gewohnte persönliche Betreuung, auch außerhalb der Wohnung, entgegenbringen.

## d) Investitionen in den Bestand

Im Berichtsjahr wurden für Bau, Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen 11,3 Mio. € investiert.



### Erläuterungen zum Geschäftsbericht 2023 für Bautätigkeiten, Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung und Komplexsanierung

#### Loggien Neubau

##### Neumagener Straße 7–10, Falkenberger Straße 169–170a, Otto-Brahm-Straße 1–6

Seit fast zwanzig Jahren wurden an 31 Wohngebäuden unserer Genossenschaft die Wohn- und Lebensqualität mit dem Neubau von verglasten und nicht verglasten Loggien für deren Nutzer verbessert. Eine Loggia bietet nicht nur zusätzliche Nutzfläche in der Wohnung, sondern erlaubt auch eine fast ganzjährige Nutzung dieser Erweiterung.

Im Jahr 2023 wurden drei Häuser mit neuen Loggien der Firma Balco Balkonkonstruktionen GmbH mit verglasten Loggien ausgestattet. In Vorbereitung der umfangreichen Baumaßnahmen fanden in den drei Häusern Wohnungsbegehungen statt, um die Bewohner der Häuser über die bevorstehenden Baumaßnahmen zu informieren und Abstimmungen für einen reibungslosen Bauablauf zu treffen.

In den Wohnungen ohne Balkon wurden die Wandöffnungen in den Wohnzimmern hergestellt. Vorher wurden die Heizkörper, die unter den Wohnzimmerfenster waren, an einer anderen Stelle installiert.

In allen Wohnungen sind neue Balkonfenster-/Tür-Kombinationen mit einer verminderten Austrittstufenhöhe eingebaut worden. In Vorbereitung der Montage der Loggien fanden der Rückbau der Bestandsbalkone, der Fundamentbau und die Überarbeitung der Fassade statt. Nach dem Abschluss der Vorleistungen begann der Aufbau der Konstruktionen der neuen Loggia.

Die Baumaßnahmen an den drei Gebäuden wurden zur Sicherung der Qualität und aus Kapazitätsgründen der ausführenden Firmen zeitlich versetzt begonnen und fertiggestellt.

Die Übergabe der Loggien zur Nutzung erfolgte in der:

- » Neumagener Straße 7–10 – 32 Loggien – im August 2023
- » Falkenberger Straße 169–170a – 32 Loggien – im September 2023 und
- » Otto-Brahm-Straße 1–6 – 48 Loggien – im Dezember 2023

## **Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahme Charlottenburger Straße 18, 18a, 19**

Im Jahr 2022 wurde mit der Komplexsanierung des Objektes in der Charlottenburger Straße 18, 18a, 19 begonnen.

Im 1. Teilvorhaben 2022 wurden alle Arbeiten im Gebäude abgeschlossen. Dazu gehörte die Strangsanierung, wie Heizungs,- Sanitär,- Bad,- und Elektrosanierung. Das Wohngebäude wird zentral mit Fernwärme versorgt.

Im 2. Teilvorhaben 2023 wurde außen am Gebäude zur energetischen Optimierung der Gebäudehülle eine Wärmedämmung an der Fassade angebracht. Mit farblichen Akzenten wurde das Gebäude mit einer ansprechenden neuen Fassadengestaltung versehen. Die vorhandenen Balkone erhielten im obersten Geschoss neue Balkondächer und die 28 Balkonfußböden wurden witterungsbeständig saniert.

Nach der Fertigstellung der Fassadensanierung im Oktober 2023 erhielt die ehemals graue und triste Fassade an der Kreuzung Behaim- und Charlottenburger Straße ein optisch ansprechendes neues Erscheinungsbild.

Zusammen mit der neuen Kellerdeckendämmung, die im Rahmen der Baumaßnahme angebracht wurde, und der Fassadendämmung sowie der schon vorhandenen Dämmung der obersten Geschossdecke, wird sämtlicher beheizter Wohnraum von Dämmstoff, der sogenannten thermischen Hülle, umschlossen. Damit benötigt das Haus zur Beheizung erheblich weniger Wärmeenergie gegenüber dem ehemaligen ungedämmten Zustand.

Im Anschluss wurde im September 2023 damit begonnen die Außenanlagen nach einem mit den Bewohnern des Hauses abgestimmten Konzept, federführend durch das beauftragte Architekturbüro, umzugestalten und zu erneuern. Die Gesamtfertigstellung des Bauvorhabens ist im 1. Quartal 2024 vorgesehen.

## **Strangsanierung Schönstraße 69–70a**

In den vergangenen Planungszeiträumen sind an dem Objekt Schönstraße 69–70a bereits verschiedene Sanierungsleistungen erbracht worden. Die teilweise Sanierung der haustechnischen Anlagen liegt über zwanzig Jahre zurück. Es hat sich ein dringender Bedarf nach Erneuerung eingestellt. Die Erneuerung der Trinkwasserinstallationen stellte ein Schwachpunkt der Sanierungen dar, da es zu Einschränkungen in der Stabilität des Wasserdruckes gekommen war. Das Objekt wurde 2023 einer Sanierung der Gewerke Heizung und Sanitär inklusive der 24 Wohnungen unterzogen. Wir planen bei künftig anstehenden Sanierungen, je nach Machbarkeit, in den Wohngebäuden der Schönstraße eine schrittweise Umstellung von einer dezentralen zu einer zentralen Wärmeversorgung der Wohnungen.

Das bedeutete für die Sanierung der Schönstraße 69–70a, dass in dem Aufgang 70a ein Kellerraum zum Stationsraum für die neue Gaskesselanlage umgebaut wurde. Diese Anlage versorgt alle Wohnungen im Haus zentral mit Wärme für die Heizung und für das Warmwasser. Die Gasetagenheizungen wurden entfernt, die Gasanschlüsse stillgelegt und die Gasleitungen in den Wohnungen zurückgebaut. Für die Umstellung auf eine zentrale Wärmeversorgung wurde die gesamte Heizungsanlage neu ausgelegt. Es erfolgte eine Erneuerung aller Heizkörper. Die vorhandenen Heizungsleitungen in der Wohnung wurden zurückgebaut. Die Anbindungen der Wohnungen erfolgten über neuerlegte Steigleitungen.

Zusätzlich wurden alle Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen vom Hausanschluss im Keller bis an die Verbrauchsstellen erneuert. Durch die Erneuerung der Verteilungsleitungen wurde eine komplette Badsanierung mit der Erneuerung der Fliesen, Armaturen und Objekten in den Wohnungen notwendig. Die nicht mehr benötigten Gasherde wurden durch Elektroherde mit Cerankochfeld ersetzt.

Der Abschluss der Instandsetzung der Gebäudetechnischen Anlagen war Ende Juni 2023.

## **Elektroteilsanierung Falkenberger Straße 23–26 und 19–22**

Wir arbeiten kontinuierlich und nachhaltig daran die Gebäudetechnischen Anlagen unserer Wohngebäude fortführend dem Stand der aktuellen Anforderungen anzupassen. In der Falkenberger Straße 23–26 und 19–22 wurden in diesem Rahmen die elektrotechnischen Anlagen in den Wohnungen überprüft und instandgesetzt. Besonderes Augenmerk lag auf der Erneuerung von Installationen auf die Stromkreise im Bad- und Küchenbereich. Nach der DIN 0100 Teil 410 sind dann alle Nasszellen (Dusch- und Wannensäler) und Teile der Kücheninstallationen über einen separaten FI-Schutzschalter abzusichern. Dazu wurde der Bestand überprüft und ggf. erneuert. Weiterhin wurden in den Sädern die Heizstrahler erneuert. Im Küchenbereich wurden die Stromkreise teilweise erneuert. In allen Wohnungen wurden die Herdanschlussdosen mit der Zuleitung ausgewechselt. Die Arbeiten wurden in der Falkenberger Straße 23–26 im 1. Quartal 2023 und in der Falkenberger Straße 19–22 im 3. Quartal 2023 abgeschlossen.

## **Treppenhaussanierung Rennbahnstraße 101–104, Otto-Brahm-Straße 27–32, Hansastraße 159–163, 165–169 und Schönstraße 58a–c**

Die Treppenhäuser der Gebäude in unserer Genossenschaft werden entweder in einer Komplexsanierung oder als Einzelmaßnahme turnusmäßig instandgesetzt.

Die im Jahr 2023 sanierten Treppenhäuser erhielten neben der malermäßigen Instandsetzung eine Erneuerung der Fußbodenbeläge. Die Arbeiten wurden in einer sehr guten Qualität und termingerecht ausgeführt.

## **Garagenkomplex Hansastraße**

Die acht Stück Garagen der Genossenschaft in der Hansastraße haben im Jahr 2023 eine Instandsetzung erhalten. Neben der Überarbeitung der elektrotechnischen Anlagen und der malermäßigen Instandsetzung wurden die 2-flügeligen Garagentore gegen Segmenttore der Marke HÖRMANN ausgewechselt. Diese Neugestaltung der Garagen beruht auf den positiven Erfahrungen der Sanierung der Garagen in der Neumagener Straße/Wittlicher Straße und der Hunsrückstraße. Durch den Rückbau der 2-flügeligen Garagentore wurden die Zufahrtsmöglichkeiten zu den Garagen erheblich verbessert.

Die Übergabe der Garagen erfolgte im Dezember 2023.

## **e) Umweltschutz**

Die Genossenschaft arbeitet kontinuierlich an der Optimierung der Energiebilanz des Bestandes. Im Rahmen komplexer Sanierungen unserer Gebäude werden diese mit einem entsprechenden Wärmedämmverbundsystem ausgestattet und somit der Primärenergiebedarf nachhaltig verringert. Alle DrempeI und Kellerdecken dieser Gebäude erhalten eine Dämmschicht und erfüllen so die durch die aktuelle Energieeinsparverordnung (EnEV) vorgegebenen Richtwerte. Dies spiegelt sich auch in den guten Werten der Energiebilanz wider.

Einen weiteren Weg zum Umweltschutz bestreitet die Genossenschaft mit dem Bezug von 100%igem Ökostrom. Die elektrische Energie stammt aus erneuerbaren Energiequellen wie Wasser- und Biokraftwerken und wird bereits seit 2013 für die Treppenhaus-, Außen- und Straßenbeleuchtung, als auch für die Beleuchtung von Fahrradhäusern und Müllplätzen verwendet. Dieser Strom erzeugt keine radioaktiven Abfälle und CO<sub>2</sub>-Emissionen. Damit leistet die Genossenschaft einen wichtigen Beitrag zur Energiewende.

In dem Neubau Hansastraße 157 leistet die Genossenschaft einen Beitrag für den Umweltschutz. Durch die neuesten energetischen Standards, die dort als Kombination aus Brennwerttechnik und dem Einsatz von Ökogas erreicht werden, trägt die Genossenschaft zur weiteren CO<sub>2</sub>-Reduzierung bei.

## **f) Finanzierungsmaßnahmen/Sicherungsgeschäfte**

Die Genossenschaft sieht derzeit keine erhöhten Finanzierungsrisiken für sich. Die wiederum bestätigte Notenbankfähigkeit durch die Deutsche Bundesbank und ein gutes Rating unserer Genossenschaft sowie niedrige Einstandszinssätze der Banken haben planbare Auswirkungen auf die Finanzierungstätigkeit der Genossenschaft. Die Notenbankfähigkeit wurde unserer Genossenschaft seit 2005 in ununterbrochener Folge erteilt.

Sämtliche Kredite sind dinglich gesichert. Für neu aufzunehmende Kredite sind wir auf Grund der stabilen wirtschaftlichen Lage der Auffassung, dass ein Rating durch die kreditgebende Bank (Basel II) weiterhin keine negativen Auswirkungen auf das Zinsniveau haben wird.

Die seit Beginn des Jahres 2022 gestiegenen Bauzinsen nehmen Einfluss auf die Zinskonditionen bei der Neuaufnahme von Krediten. Die Finanzierungskosten haben sich seitdem nahezu vervierfacht. Es wird kurz-, mittel- und langfristig weiterhin mit konstant höheren Zinsen zu rechnen sein.

## **g) Entwicklung im Personal- und Sozialbereich**

Die Entwicklung des durchschnittlichen Personalbestandes wird im Anhang der Bilanz des Geschäftsjahres 2023 (Teil D) detailliert dargestellt. Zum 31.12.2023 waren 34 Mitarbeiter einschließlich Vorstand beschäftigt.

Entsprechend des geltenden Tarifvertrages der Wohnungswirtschaft ist zum 01.01.2023 eine Tarifsteigerung um 2,1 % verhandelt worden.

Die Genossenschaft verfügt über einen qualifizierten und erfahrenen Mitarbeiterbestand. Sachkompetenz und Dienstleistungsorientierung der Mitarbeiter nehmen einen hohen Stellenwert bei der Erfüllung des Förderauftrages der Genossenschaft ein.

Die Genossenschaft bietet ihren Mitarbeitern eine betriebliche Altersvorsorge in Form einer Pensionskasse an. Dieser Pensionskasse gehörten im Geschäftsjahr 25 Mitarbeiter an.

Zu dem guten betriebswirtschaftlichen Gesamtergebnis der Genossenschaft tragen alle Mitarbeiter einen maßgeblichen Anteil bei. Für die gezeigten Leistungen und die konstruktive Zusammenarbeit dankt der Vorstand den Mitgliedern des Betriebsrates sowie allen Mitarbeitern.

## **3. Wirtschaftliche Lage**

### **a) Vermögenslage**

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2023 hinsichtlich der Fristen von Vermögens- und Schuldschulden ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen von 108,9 Mio. € wird durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital von 110,4 Mio. € finanziert.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

<b>AKTIVA</b>	<b>2023</b>		<b>2022</b>		<b>Veränderung</b>
	€	%	€	%	€
<b>LANGFRISTIGER BEREICH</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	13.568,35	0,01	21.715,29	0,02	- 8.146,94
Sachanlagen	108.859.258,42	97,06	106.020.158,40	98,25	2.839.100,02
Finanzanlagen	2.500,00	0,00	2.500,00	0,00	0,00
	<b>108.875.326,77</b>	<b>97,07</b>	<b>106.044.373,69</b>	<b>98,27</b>	<b>2.830.953,08</b>
<b>MITTEL- UND KURZFRISTIGER BEREICH</b>					
Übriges Vorratsvermögen					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	280.274,27	0,25	287.368,55	0,27	- 7.094,28
Liquide Mittel	3.001.528,53	2,68	1.578.169,16	1,46	1.423.359,37
	<b>3.281.802,80</b>	<b>2,93</b>	<b>1.865.537,71</b>	<b>1,68</b>	<b>1.416.265,09</b>
<b>BILANZVOLUMEN</b>	<b>112.157.129,57</b>	<b>100,00</b>	<b>107.909.911,40</b>	<b>100,00</b>	<b>4.247.218,17</b>
<b>PASSIVA</b>					
<b>LANGFRISTIGER BEREICH</b>					
Eigenkapital	59.384.709,76	52,95	58.276.767,89	54,00	1.107.941,87
Fremdkapital	50.992.543,66	45,47	47.493.415,48	44,01	3.499.128,18
	<b>110.377.253,42</b>	<b>98,42</b>	<b>105.770.183,37</b>	<b>98,01</b>	<b>4.607.070,05</b>
<b>MITTEL- UND KURZFRISTIGER BEREICH</b>					
Rückstellungen	286.085,32	0,25	417.141,46	0,39	- 131.056,14
Verbindlichkeiten	1.492.320,83	1,33	1.721.181,57	1,60	- 228.860,74
Rechnungsabgrenzungsposten	1.470,00	0,00	1.405,00	0,00	65,00
	<b>1.779.876,15</b>	<b>1,58</b>	<b>2.139.728,03</b>	<b>1,99</b>	<b>- 359.851,88</b>
<b>BILANZVOLUMEN</b>	<b>112.157.129,57</b>	<b>100,00</b>	<b>107.909.911,40</b>	<b>100,00</b>	<b>4.247.218,17</b>

In der aufgeführten Darstellung wurden die unfertigen Leistungen in Höhe von 5.708,2 T€ mit den erhaltenen Anzahlungen von 5.934,1 T€ verrechnet. Im Geschäftsjahr 2023 ist das bereinigte Bilanzvolumen um 4,3 Mio. € auf 112,2 Mio. € gestiegen.

Die Veränderungen bei den Sachanlagen (2.839,1 T€) resultieren im Wesentlichen aus den Zugängen durch aktivierungsfähige Herstellungskosten der umfangreichen Sanierungs- und Baumaßnahmen im Bestand. Dem stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 2.198,4 T€ gegenüber.

Das Eigenkapital erhöhte sich durch den Jahresüberschuss in Höhe von 1.083,9 T€ sowie durch Anstieg der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder von 24,0 T€ auf 59.384,7 T€. Die Eigenkapitalquote sank leicht im Geschäftsjahr und beträgt 52,95 % (Vorjahr: 54,03 %).

Das Fremdkapital hat sich um die planmäßige Tilgung von 4.500,9 T€ sowie durch die Neuaufnahme von Darlehen in Höhe von 8.000,0 T€ verändert. Somit ergab sich zum Bilanzstichtag ein Fremdkapitalsaldo von 50.992,5 T€.

## **b) Finanzlage**

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2023 ausgeglichen.

Die Genossenschaft war im Berichtsjahr jederzeit zahlungsfähig und kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach.

Die liquiden Mittel belaufen sich zum Stichtag auf 3.001,5 T€ (Vorjahr: 1.578,2 T€).

Die langfristigen Verbindlichkeiten sind grundpfandrechlich gesichert. Das Kreditportfolio ist risikominimierend für die Genossenschaft strukturiert. Die Zinsentwicklung wird auch weiterhin beobachtet und in der langfristigen Planung berücksichtigt.

Die Finanzlage der Genossenschaft wird durch die Instandsetzungs- und Modernisierungstätigkeit, die geplanten Bauvorhaben sowie durch die planmäßigen Zins- und Tilgungsleistungen der langfristigen Verbindlichkeiten nachhaltig beeinflusst.



## c) Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt nachstehende Ergebnisse:

	2023		2022		Veränderung
	€	%	€	%	€
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	18.584.473,42	97,62	18.083.038,13	96,84	501.435,29
Bestandsveränderungen	192.320,97	1,01	312.016,83	1,67	- 119.695,86
Andere Umsatzerlöse und Erträge	260.958,52	1,37	277.467,84	1,49	- 16.509,32
	<b>19.037.752,91</b>	<b>100,00</b>	<b>18.672.522,80</b>	<b>100,00</b>	<b>365.230,11</b>
Betriebskosten und Grundsteuer	5.391.962,04	28,32	5.324.629,50	28,52	67.332,54
Instandhaltungsaufwand	6.383.597,32	33,53	8.624.826,80	46,12	- 2.241.229,48
Personalaufwendungen	2.230.440,25	11,72	2.188.197,61	11,72	42.242,64
Abschreibungen	2.198.444,08	11,55	3.316.986,33	17,76	- 1.118.542,25
Zinsaufwendungen	971.037,84	5,10	778.432,94	4,17	192.604,90
Übrige Aufwendungen	821.874,82	4,32	771.646,07	4,13	50.201,75
	<b>17.997.329,35</b>	<b>94,54</b>	<b>21.004.719,25</b>	<b>112,49</b>	<b>- 3.372.620,01</b>
Geschäftsergebnis	1.040.423,56	5,47	- 2.332.196,45	- 12,49	3.372.620,01
Zins- und Beteiligungsergebnis	43.518,31		12.301,05		31.217,26
<b>JAHRESERGEBNIS</b>	<b>1.083.941,87</b>		<b>- 2.319.895,40</b>		<b>3.403.837,27</b>

Die Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem positiven Geschäftsergebnis von 1.040,4 T€ ab. Durch das positive Zins- und Beteiligungsergebnis (43,5 T€) ergibt sich ein Jahresüberschuss von 1.083,9 T€. Bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung wurden im laufenden Vermietungsprozess 501,4 T€ höhere Erlöse als im Vorjahr erzielt.

Die anderen Umsatzerlöse und Erträge werden vor allem durch Skontoerträge (77,8 T€), Versicherungsentschädigungen (70,0 T€), Erträge aus früheren Jahren (T€ 18,4) sowie sonstige Erträge von 94,8 T€ in ihrer Höhe beeinflusst.

Bei einem geplanten Jahresüberschuss von 1.044,1 T€ weist die Erfolgsrechnung einen Jahresüberschuss von 1.083,9 T€ aus und wurde somit bis auf 38,9 T€ erreicht.

In den Vorjahren konnten die Zinsaufwendungen durch günstigere Fremdkapitalzinsen und die fortschreitende Tilgung der Kredite verringert werden. Durch die Neuaufnahme von Krediten und den deutlich gestiegenen Fremdkapitalzinsen, erhöhten sich Zinsaufwendungen im Geschäftsjahr um 192,6 T€.

#### d) Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Geschäftsjahr 2023 erhöhte sich das Eigenkapital durch den Jahresüberschuss und den Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 1.107,9 T€ auf 59.384,7 T€. Im Zeitraum von 2019 bis 2023 konnten Eigenkapitalquoten im konstanten Bereich zwischen 52,95 % und 55,56 % ausgewiesen werden.

Der Anteil der Fremdkapitalzinsen an den Mieteinnahmen ist konstant seit 2017 von 10,45 % auf einen Bereich zwischen 2019 und 2023 von 6,10 % und 7,36 % gesunken. Das Verhältnis der Fremdkapitalzinsen zuzüglich der Tilgungen bleibt im Zeitraum 2019 bis 2023 zwischen 37,47 % und 41,48 %. Die Restschulden je m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche verringerten sich in der Zeitspanne von 2019 bis 2022 von 255,12 € auf 252,46 €. In 2023 erhöhten sich die Restschulden je m<sup>2</sup> auf 271,03 €.

	2019	2020	2021	2022	2023
Jahresergebnis in T€	553,6	419,7	- 828,9	- 2.319,9	<b>1.083,9</b>
Eigenkapital nominal in T€	60.858,1	61.361,0	60.548,8	58.276,8	<b>59.384,7</b>
Eigenkapitalquote in %	55,32	55,56	55,49	54,03	<b>52,95</b>
Anteil Fremdkapitalzinsen an Nettoeinnahmen in %	7,06	6,82	6,33	6,10	<b>7,36</b>
Anteil Fremdkapitalzinsen + Tilgung (ohne Sondertilgung) an Nettoeinnahmen in %	40,80	40,79	37,47	40,17	<b>41,48</b>
Anteil Fremdkapitalzinsen an Fremdkapital (gewichtet) in %	1,82	1,78	1,68	1,63	<b>1,97</b>
Restschulden in T€	47.850,7	47.765,0	46.857,2	47.493,4	<b>50.992,5</b>
Restschulden m <sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche in €	255,12	254,57	249,78	252,46	<b>271,03</b>
Nettokaltmiete je m <sup>2</sup> Wohnfläche in €	5,37	5,52	5,59	5,67	<b>6,15</b>

Die konstant hohe Vermietungsquote, der moderate Anstieg der Nettokaltmieten für den genossenschaftlichen Wohnungsbestand und die jährlichen Investitionen in Bestands- und Baumaßnahmen sind kennzeichnend für die insgesamt positive wirtschaftliche Entwicklung der Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG in den letzten fünf Jahren.

### III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

#### 1. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Unternehmerisch tätig zu sein birgt Risiken in sich, die sich aus der Geschäftstätigkeit selbst ergeben. Aber auch die Bedingungen des Umfeldes eines Unternehmens können Risiken bergen. Für unsere Genossenschaft gilt es diese zu erkennen, zu beurteilen, zu bewerten und geeignet in Form und Umfang darauf zu reagieren.

Die Genossenschaft verfügt seit Jahren über ein bewährtes Frühwarnsystem, das jährlich weiterentwickelt und fortgeschrieben wird. Darin sind neben der langfristigen Betrachtung von Erfolgs- und Finanzplan auch interne und externe Kennziffern festgehalten, die auf mögliche Risiken der Geschäftstätigkeit hinweisen und frühzeitig ausgewertet werden können. Die regelmäßigen Berichte an den Aufsichtsrat zu verschiedensten Kennziffern, wie Daten der Vermietung, Bestandsbewirtschaftung, der Bautätigkeit sowie der Finanzierung ermöglichen eine frühzeitige Einflussnahme auf eventuelle unternehmensbedrohliche Entwicklungen durch genossenschaftliche Gremien. Der Vorstand ist der Auffassung, dass durch dieses System alle relevanten Risiken frühzeitig erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen vorbereitet werden können. Ein wichtiger Teil des Risikomanagements ist die Analyse der Risiken aus Finanzinstrumenten, die vor Bestätigung für das Folgejahr analysiert, bewertet und gemeinsam mit dem Aufsichtsrat beraten werden. Für die nächsten Jahre sind keine derartigen Risiken zu erkennen.

Die nach Beginn des Ukraine-Krieges befürchteten Versorgungsengpässe bei Energie- und Wärmelieferungen sind nicht eingetreten. Aufgrund der bisher milden Witterung und der ausreichend vorhandenen Gasvorräte in den bestehenden Gasspeichern der Versorger werden für den Winter 2024/2025 auch keine Engpässe erwartet. Die Genossenschaft hat Verträge für die Versorgung mit Fernwärme, Gas und Strom. Durch die üblichen Preisanpassungsklauseln oder Neuabschlüsse von Verträgen ergaben sich erhebliche Preissteigerungen.

Die Preiserhöhungen haben zu höheren Vorauszahlungen an die Versorger geführt. Um Liquiditätsengpässe zu verhindern, haben wir in angemessenem Umfang die Betriebskostenvorauszahlungen unserer Mieter im Rahmen der letzten Betriebskostenabrechnung erhöht. In erheblichem Umfang haben unsere Nutzer auch auf freiwilliger Basis die Vorauszahlungen angepasst. 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. Der Fernwärmepreis ist hingegen in 2023 quartalsweise deutlich gestiegen. Die von der Bundesregierung beschlossenen Entlastungen werden die Zusatzbelastungen für unsere Nutzer voraussichtlich begrenzen.

Risiken bestehen hinsichtlich der Entwicklung des nach dem CO<sub>2</sub>KostAufG selbst zu tragenden Kostenanteils der CO<sub>2</sub>-Kosten aus der Wärmeversorgung der Immobilien. Für die mit Fernwärme versorgten Bestände sind dabei der Emissionsfaktor nach der sogenannten Finnischen Methode sowie der CO<sub>2</sub>-Preis maßgebliche Faktoren. Von unserem FernwärmeverSORGER haben wir hierzu für das Jahr 2023 noch keine Informationen erhalten, so dass diese Werte geschätzt wurden. Für die Folgejahre ergeben sich Risiken hinsichtlich der prognostizierten Entwicklung des CO<sub>2</sub>-Preises und dem damit künftig selbst zu tragenden Anteil der CO<sub>2</sub>-Kosten. Dieser kann das Budget für die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen belasten. Sollte es künftig zu starken Preiserhöhungen bei den Energiepreisen kommen, die vor einer Erhöhung der durch die Nutzer zu leistenden Betriebskostenvorauszahlungen zunächst von der Genossenschaft finanziert werden müssen, werden im Rahmen der laufenden Liquiditätsplanung drohende Liquiditätsengpässe identifiziert und unverzüglich Gegensteuerungsmaßnahmen ergriffen, um ausreichende Liquiditätsreserven bereitzustellen.

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. Wir werden alle unsere geplanten Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit auf Grund der gestiegenen Baukosten, aber auch gestiegener Finanzierungskosten analysieren und gegebenenfalls Prioritäten festlegen.

Die erheblich gestiegenen Zinsen für langfristige Immobilienkredite haben wir hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen bei Prolongationen und geplanten Neuaufnahmen analysiert und in unseren Planungsrechnungen berücksichtigt. Nach unseren Planungen führen die gestiegenen Zinsen, auch bei einem dauerhaften Anstieg, zu keinen wesentlichen Risiken für die Genossenschaft, da ohnehin schon in der Vergangenheit und auch für die Zukunft im Sinne des Vorsichtsprinzips höhere Zinsen in der Wirtschaftsplanung angesetzt werden. Wir überprüfen aktuell, auch bei bereits geplanten Projekten, ob die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen unter den geänderten Rahmenbedingungen (Zins- und Baukostensteigerungen) noch gegeben ist.

Den Risiken aus steigenden Mietrückständen insbesondere aufgrund eines Anstiegs der Energiepreise sowie eines inflationsbedingten Anstiegs der allgemeinen Lebenshaltungskosten begegnet die Genossenschaft mit einer vorausschauenden Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen. Aktuell haben wir keine Hinweise, dass mit erheblich gegenüber den Vorjahren erhöhten Mietausfällen zu rechnen ist. Allerdings kann eine endgültige Beurteilung der Situation erst nach Abrechnung der Betriebskosten in den Folgejahren gemacht werden. Durch die steigenden gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf unsere Unternehmenstätigkeit, die wir verstärkt in dieser Hinsicht analysieren. Zu benennen sind speziell die geplanten Steigerungen der CO<sub>2</sub>-Steuer und der beschlossenen Beteiligung der Vermieter an den Kosten sowie den verschärften Normen des Baurechtes, die zu erheblichen Mehraufwendungen führen werden.

Im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine werden verstärkt Cyber-Angriffe auf kritische Infrastrukturen und auch Unternehmen festgestellt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass auch unsere Genossenschaft hinsichtlich Cyber-Angriffen über das übliche Maß hinausgehenden Risiken ausgesetzt ist. Wir nehmen diese zusätzlichen Bedrohungen weiterhin sehr ernst und haben seit 2008 ein IT-Sicherheitskonzept in der Genossenschaft implementiert. Wir werden diese zurzeit in ihren Auswirkungen nicht abschätzbaren Risiken laufend beobachten und, soweit möglich, Strategien zur Risikobegrenzung entwickeln.

Betrachtet man die wohnungspolitische Situation am Markt insgesamt, so haben wir uns im Bemühen um neue Mitglieder, vermietete Wohnungen und eine noch bessere Betreuung unserer Mitglieder weiter verbessert. Wie bereits in den Vorjahren konnte die volle Vermietung unserer Wohnungen gehalten werden. Der weiterhin geringe Leerstand in unserer Genossenschaft schließt nicht aus, dass sich diese Situation aus heute noch nicht erkennbarem Grund verschlechtern kann. Einer solchen Entwicklung, für die es jedoch zur Zeit keine Hinweise gibt, kann in ihren wirtschaftlichen Auswirkungen durch die Anpassung des langfristigen Wirtschaftsplanes entgegengewirkt werden, so dass auch bei höheren Leerständen im überschaubaren Zeitraum keine wesentlichen wirtschaftlichen Schwierigkeiten für die Genossenschaft zu befürchten sind.

Ein mögliches Risiko könnte in der geringen Bandbreite an Wohnungsgrößen und -grundrissen im vorhandenen Wohnungsbestand bestehen. Mehr als drei Viertel der Wohnungen haben eine Wohnfläche zwischen 45 m<sup>2</sup> und 60 m<sup>2</sup>. Die Anfragen nach Wohnungen mit einer Wohnfläche größer als 60 m<sup>2</sup> können von uns derzeit nur unzureichend abgedeckt werden. Dieser Nachfrageschwäche wird mit den bisher realisierten Neubauprojekten und den daraus entstandenen größeren Wohnungen entgegengewirkt. Das durchschnittliche Alter unserer Mitglieder mit ca. 59,06 Jahren ist konstant. (Vorjahr: 59,05 Jahre).

Freiwerdende Wohnungen sind in verstärktem Maße Instandsetzungsbedürftiger als in den vergangenen Jahren. Dennoch sind die Erlösschmälerungen aufgrund des Leerstandes gesunken. Dem allgemeinen Risiko steigender Mietforderungen begegnet unsere Genossenschaft durch ein engagiertes Nutzungsgebühreninkasso in Verbindung mit einem zeitnahen Mahnwesen. Das schnelle Reagieren auf sich abzeichnende Forderungen hat sich bewährt, um die Höhe der Nutzungsgebührenforderungen im wirtschaftlich verträglichen Rahmen zu halten. Im Buchwerk unserer Genossenschaft wird dem Bewertungsrisiko durch Berichtigungen Rechnung getragen. Die Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft wird sich auch künftig auf die Vermietung des konkurrenzfähigen Bestandes und die Bau-, Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit konzentrieren. Auf Grund der prognostizierten Entwicklung der Einwohnerzahlen der Hauptstadt Berlin gehen auch wir von einer anhal-

tenden Wohnungsnachfrage aus. Preiswerter Wohnraum in verkehrsgünstiger Lage und gepflegtem Umfeld wird weiterhin gefragt sein. In diesem Marktsegment liegt die Kompetenz unserer Genossenschaft. So sind gegenwärtig keine Risiken zu erkennen, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder sogar auf den Bestand der Genossenschaft haben könnten, da derzeit von einer Vollvermietung unseres Wohnungsbestandes ausgegangen wird.

Die Kapitalstruktur eines Wohnungsunternehmens weist typischerweise einen hohen Anteil von Fremdkapital auf. Die Laufzeiten der Darlehen entsprechen in der Regel den vereinbarten Zinsbindungsfristen. Für Darlehen, deren Laufzeiten länger als die Zinsbindungsfristen sind, ergibt sich bei dem Auslaufen der Zinsbindungsfristen ein kapitalmarktbedingtes Zinsänderungsrisiko. Bei der Auswahl der Kapitalgeber wird auf eine Durchmischung der finanzierenden Kreditinstitute sowie eine zeitliche Verteilung der Prolongationstermine geachtet. Außerdem wird dieses Risiko durch eine hohe jährliche Tilgungsleistung begrenzt.

Das verbleibende Zinsänderungsrisiko wird in der langfristigen Wirtschaftsplanung eingestellt und jährlich angepasst. Inwieweit die derzeitigen globalen und nationalen Finanz- und Wirtschaftsprobleme Auswirkungen auf die Finanzierung und die Kapitalkostenentwicklung haben wird, ist schwer einschätzbar. Der Vorstand geht davon aus, dass künftig noch höhere Anforderungen an die dingliche Besicherung von Darlehen gestellt werden, wir aber auch durchaus in der Lage sind, diese zu bedienen.

In jährlichen Abstimmungen mit unserem Versicherer werden Ordnungsmäßigkeit, Notwendigkeit und Vollständigkeit des Versicherungsumfanges geprüft und gegebenenfalls angepasst.

## **2. Voraussichtliche Entwicklung – Prognosebericht**

Durch die Verschlechterung der Auftragslagen in allen Wirtschaftsbereichen, geringen Auftragsbestand, hohen Krankenstand und andauernde Streiks rechnet das ifo-Institut für Wirtschaftsforschung nicht mit einer konjunkturellen Trendwende.

Die konjunkturelle Schwäche wird nach Schätzungen des ifo-Instituts den Beschäftigungsaufbau verlangsamen und die Arbeitslosigkeit zunächst weiter steigen lassen. Die Arbeitslosenquote wird in diesem Jahr mit durchschnittlich 5,9 % um 0,2 Prozentpunkte höher liegen als noch im Jahr 2023. Erst im Jahr 2025 dürfte die Quote wieder auf 5,6 % zurückgehen. Die Inflationsrate könnte weiter zurückgehen von durchschnittlich 5,9 % im vergangenen Jahr auf 2,3 % in diesem und 1,6 % im kommenden Jahr. Insbesondere die Gas- und Strompreise könnten für die Verbraucher günstiger werden. Daher dürfte die Energiekomponente im Prognosezeitraum den Preisauftrieb senken. Die Kerninflationsrate (also der Anstieg der Verbraucherpreise ohne Energie) würde sich langsamer zurückbilden und in diesem und im kommenden Jahr mit 2,8 % und 2,2 % über der Gesamtinflationrate liegen. Insbesondere die Teuerung bei den arbeitsintensiven Dienstleistern würde nur langsam zurückgehen, weil steigende Lohnkosten den Preisdruck hochhalten.

Insgesamt hat sich die Inflation erheblich auf die Entwicklung der Baupreise ausgewirkt. Es haben sich deutliche Preiserhöhungen bei Instandhaltungs-, Bau- und Modernisierungsmaßnahmen ergeben. Inzwischen haben sich die Baupreise auch von den üblichen Inflationsraten überdurchschnittlich verteuert. Eine Annäherung an die üblichen Teuerungsraten ist noch nicht in Sicht.

Alle unternehmerischen Anstrengungen unserer Genossenschaft konzentrieren sich auf die weitere Durchführung wertsteigernder Maßnahmen im Bestand. Dies erreichen wir durch eine nachhaltige Instandsetzung und Modernisierung unserer Gebäude, einen hohen Vermietungserfolg, eine nachhaltige Mitglie­derzufriedenheit, sowie die Erweiterung unseres Wohnungsbestandes. Dafür sehen wir in den nächsten sechs Jahren bis 2029 Investitionen in Höhe von 55,9 Mio. € vor. Diese Investitionen werden auch künftig eine Finanzierung durch Fremd-

kapital notwendig machen. Zur Stärkung des Eigenkapitals gehen wir in der aktuell vom Aufsichtsrat und Vorstand beschlossenen Wirtschaftsplanung bei den Erträgen aus der Hausbewirtschaftung von einer durchschnittlichen jährlichen Steigerung der Nettokaltmiete von 1,5 % aus. Ferner sind in den Jahren 2028 und 2029 Erhöhungen der Nutzungsgebühren nach § 558 BGB auf den Mittelwert des zu dem Zeitpunkt gültigen Berliner Mietspiegel geplant. Die energetische Sanierung unserer Wohngebäude und der schrittweise Einsatz erneuerbarer Energien, verbunden mit der Ergänzung der Wohnungen durch moderne verglaste Loggien, stehen nach wie vor im Vordergrund.

Nach unseren Planungen gehen wir für die nächsten sechs Jahre von einer stabilen Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft aus. Danach rechnen wir für den Planungszeitraum von 2024 bis 2029 durch die anstehenden Investitionsvolumina in 2024 bis 2028 mit Jahresüberschüssen, in 2029 mit einem Jahresfehlbetrag. Hinsichtlich der Liquiditätssituation gehen wir trotz planmäßiger leichter Steigerung der Personalkosten und des sonstigen betrieblichen Aufwandes von einer weiterhin soliden Basis für die Genossenschaft aus. Für den Planungszeitraum bis 2029 gehen wir von einer ausreichend gesicherten Liquidität aus.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft ist ausgeglichen. Die Ertrags- und Finanzlage wird maßgeblich durch die Investitionstätigkeit, die Abschreibungen sowie die Herstellungskosten beeinflusst.

Der Planung für die Jahre 2024 bis 2029 liegen auszugsweise folgende Eckdaten zugrunde:

- » Aufnahme von Neukrediten im Zeitraum bis 2029 in Höhe von ca. 29,0 Mio. €, wobei der Kapitaldienst nicht weit unter der Hälfte der zu erzielenden Nettokaltmieten liegen soll,
- » die Entwicklung der Nutzungsgebühren bewegen sich im Rahmen des Berliner Mietspiegels und berücksichtigen den genossenschaftlichen Zweck der Förderung der Mitglieder gemäß unserer Satzung,
- » die Erlösschmälerungen wurden für den Planungszeitraum 2024 bis 2029 mit 116,7 T€, jährlich geplant, um möglichen Leerstand angemessen zu berücksichtigen.

Aufsichtsrat und Vorstand werden auch künftig den bisher bewährten Mix aus innovativen Entwicklungen und kontinuierlicher Finanzkontrolle fortsetzen.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeitern und den engagierten und ehrenamtlich tätigen Mitgliedern der Genossenschaft für das im Berichtsjahr zum Wohl der Genossenschaft geleistete Engagement.

Er dankt dem Aufsichtsrat und den gewählten Vertretern für die konstruktive Begleitung und Unterstützung bei der Erfüllung der vielfältigen Aufgaben des vergangenen Geschäftsjahres.

Berlin, 25. März 2024

Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG  
Der Vorstand



Peter Czaja



Philip Affeld

## JAHRESABSCHLUSS

# JAHRESABSCHLUSS

## Bilanz zum 31.12.2023

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		13.568,35		21.715,29
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	103.948.452,83			99.127.966,85
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.001.515,98			3.766.376,53
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	524.422,18			524.422,18
4. Bauten auf fremden Grundstücken	2.462,11			4.294,37
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	300.737,20			347.693,06
6. Anlagen im Bau	81.668,12			1.707.845,22
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	108.859.258,42		541.560,19
<b>III. Finanzanlagen</b>				
Beteiligungen		2.500,00		2.500,00
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>108.875.326,77</b>		<b>106.044.373,69</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				
Unfertige Leistungen		5.708.186,01		5.515.865,04
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	70.757,28			16.666,19
2. Sonstige Vermögensgegenstände	172.283,39	243.040,67		206.553,35
<b>III. Flüssige Mittel</b>				
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand		3.001.528,53		1.578.169,16
<b>UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>8.952.755,21</b>		<b>7.317.253,74</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		37.233,60		11.047,79
<b>BILANZSUMME</b>		<b>117.865.315,58</b>		<b>113.372.675,22</b>



PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	83.040,00		85.760,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.906.560,00		4.882.560,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen davon rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 480,00 €	11.680,00	<b>5.001.280,00</b>	13.120,00 (480,00)
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	477.986,84		369.592,65
2. Andere Ergebnisrücklagen	2.818.899,28		1.843.351,60
3. Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	51.181.263,64	<b>54.478.149,76</b>	53.501.159,04
<b>III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>			
1. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss		1.083.941,87	- 2.319.895,40
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen		- 1.083.941,87	0,00
<b>EIGENKAPITAL GESAMT</b>		<b>59.479.429,76</b>	58.375.647,89
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Sonstige Rückstellungen	286.085,32	<b>286.085,32</b>	417.141,46
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.992.543,66		47.493.415,48
2. Erhaltene Anzahlungen	5.934.067,70		5.462.763,82
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	136.427,87		46.586,52
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	961.064,13		1.527.953,28
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon:	74.227,14	<b>58.098.330,50</b>	47.761,77
aus Steuern 28.821,01 €			(7.249,99)
im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 €			(0,00)
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Rechnungsabgrenzungsposten		<b>1.470,00</b>	1.405,00
<b>BILANZSUMME</b>		<b>117.865.315,58</b>	113.372.675,22

# JAHRESABSCHLUSS

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.584.473,42		18.083.038,13
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	<b>18.584.473,42</b>	171,35
<b>2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		<b>192.320,97</b>	312.016,83
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>260.958,52</b>	277.296,49
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		<b>11.188.827,07</b>	13.365.771,73
<b>5. ROHERGEBNIS</b>		<b>7.848.925,84</b>	5.306.751,07
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.824.285,37		1.786.141,45
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung	406.154,88 52.552,00 €	<b>2.230.440,25</b>	402.056,16 (56.051,03)
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>2.198.444,08</b>	3.316.986,33
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>819.093,12</b>	766.633,56
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>		<b>20.353,75</b>	11.250,87
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		<b>23.164,56</b>	1.050,18
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>971.037,84</b>	778.432,94
<b>12. ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>1.673.428,86</b>	- 1.731.198,32
<b>13. Sonstige Steuern</b>		<b>589.486,99</b>	588.697,08
<b>14. JAHRESFEHLBETRAG/JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>1.083.941,87</b>	- 2.319.895,40
<b>15. Einstellungen in Ergebnisrücklagen</b>			
a) in die gesetzliche Rücklage		<b>108.394,19</b>	0,00
b) in andere Ergebnisrücklagen		<b>975.547,68</b>	0,00
<b>16. BILANZVERLUST/BILANZGEWINN</b>		<b>0,00</b>	- 2.319.895,40

# ANHANG

## Teil A – Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG mit Sitz in der Berliner Allee 229–233 in 13088 Berlin ist beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg unter der Nummer 471 B im Genossenschaftsregister eingetragen.

Die Jahresabschlussunterlagen der Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG umfassen gemäß § 264 HGB die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung, den Anhang (einschließlich Anlagespiegel und Verbindlichkeitspiegel) sowie den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr.

Der Jahresabschluss des Geschäftsjahres ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der aktuellen Fassung des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der ersten Verordnung zur Änderung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 5. Juli 2021.

Die Wertansätze der Bilanz zum 31.12.2022 wurden unverändert übernommen.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

## Teil B – Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird im Anlagespiegel dargestellt.

Das Anlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, bewertet. Fremdkapitalzinsen wurden nicht in Ansatz gebracht.

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind entgeltlich erworben, werden zu Anschaffungskosten bewertet und über eine Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben. Die Wohngebäude werden entsprechend § 7 Abs. 4 EStG mit jährlich 2 % abgeschrieben. Die ebenfalls in der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten ausgewiesenen Außenanlagen werden über eine Nutzungsdauer von 19 bis 25 Jahre abgeschrieben.

Die in der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten bewerteten Garagen werden über 20 Jahre abgeschrieben. Weitere andere Bauten weisen Abschreibungssätze von 2 % bis 3 % auf. Die ebenfalls in dieser Position ausgewiesenen Außenanlagen werden über eine Nutzungsdauer von 19 bis 25 Jahre abgeschrieben.

Niedrigere Wertansätze von Grundstücken mit Wohnbauten, die auf Sonderabschreibungen des Fördergebietgesetzes beruhen, wurden gemäß Artikel 67 Abs. 4 Satz 1 des EGHGB fortgeführt.

Bei den Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden lineare Abschreibungen über eine Nutzungsdauer von 3 bis 15 Jahren entsprechend der Afa-Tabelle vorgenommen. Für gebraucht gekaufte Anlagegüter wird eine entsprechend reduzierte Restnutzungsdauer angesetzt.

Für geringwertige Wirtschaftsgüter findet seit 2008 § 6 Abs. 2a EStG Anwendung. Sie werden in einem Sammelposten zusammengefasst und mit 20 % abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu 250,00 € netto werden im Zugangsjahr in voller Höhe aufwandswirksam in Abgang gebracht.

In den Bauvorbereitungskosten werden Planungskosten zukünftiger Neubauvorhaben und Komplexsanierungen bilanziert.

Beteiligungen werden mit den Anschaffungskosten bewertet.

Noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten werden als unfertige Leistungen ausgewiesen. Sie sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips angesetzt.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel werden zum Nennwert ausgewiesen. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Forderungsrisiken aus der Vermietung werden durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

Die Rückstellungen sind mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet worden und erfassen alle erkennbaren Risiken.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt. Laufzeiten und Sicherheiten sind dem Verbindlichkeitspiegel zu entnehmen.

## Teil C – Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

In den **Anlagen im Bau** werden aktivierungsfähige Herstellungskosten für den Neubau eines Müll- und Fahrradhauses in der Charlottenburger Straße 18–19 (WE 800) ausgewiesen.

Die Genossenschaft ist an der Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH (GVV) mit 2.500,00 €, **beteiligt**.

Die Position **Unfertige Leistungen** in Höhe von 5.708.186,01€ beinhaltet noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2023.

Die Fristigkeiten der Forderungen aus Vermietung sowie der sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

Forderungen (Vorjahr)	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit von	
	€	bis zu 1 Jahr €	über 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	70.757,28 (16.666,19)	70.757,28 (15.787,17)	0,00 (879,02)
Sonstige Vermögensgegenstände	172.283,39 (206.553,35)	171.523,39 (205.553,35)	760,00 (1.000,00)
<b>GESAMT</b>	<b>243.040,67</b> (223.219,54)	<b>242.280,67</b> (221.340,52)	<b>760,00</b> (1.879,02)

In den **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen** sind neben Erstattungsansprüchen aus Steuern in Höhe von 14,7 T€ keine Beträge größeren Umfanges enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

**Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie einen Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen. Hier sind im Wesentlichen Versicherungsprämien von 9 T€ und Leasingsonderzahlungen von 19 T€ ausgewiesen.

Durch Beschluss 1/2023 der Vertreterversammlung wurde der Verlustdeckung des Bilanzverlustes des Geschäftsjahres 2022 in Höhe von 2.319.895,40 € durch Entnahme aus der **Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG** in nachstehender Höhe zugestimmt:

Jahresfehlbetrag 2022:	- 2.319.895,40 €
Entnahme aus Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	2.319.895,40 €

In den **sonstigen Rückstellungen** sind folgende Positionen enthalten:

» ausstehende Rechnungen	30,5 T€
» ausstehende Betriebs- und Heizkostenrechnungen	118,5 T€
» Personalkosten für Jahresabschlussarbeiten	59,3 T€
» Jahresabschlussprüfungskosten	25 T€
» nicht in Anspruch genommener Urlaub	18,7 T€
» Steuerberatungskosten	14 T€
» Veröffentlichung Jahresabschluss	3 T€
» Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	9,9 T€
» Lohn- und Gehaltsabrechnung	7,2 T€

Im Geschäftsjahr wurden 8 Mio. € aus zwei in 2023 abgeschlossenen Darlehensverträgen valuiert.

Für die langfristig im Unternehmen gebundenen Darlehen wurden planmäßige Tilgungsleistungen in Höhe von 4,5 Mio. € vorgenommen.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich zum 31.12.2023 wie folgt dar:

Verbindlichkeiten (Vorjahr)	Gesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von			davon gesichert Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1–5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>50.992.543,66</b> (47.493.415,48)	5.172.779,62 (4.357.341,29)	14.391.905,32 (15.059.984,88)	31.427.858,72 (28.076.089,31)	Grundschild
Erhaltene Anzahlungen	<b>5.934.067,70</b> (5.462.763,82)	5.934.067,70 (5.462.763,82)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>136.427,87</b> (46.586,52)	131.658,19 (41.816,84)	4.769,68 (4.769,68)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>961.064,13</b> (1.527.953,28)	961.064,13 (1.527.953,28)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>74.227,14</b> (47.761,77)	74.227,14 (47.761,77)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>GESAMT</b>	<b>58.098.330,50</b> (54.578.480,87)	<b>12.273.796,78</b> (11.437.637,00)	<b>14.396.675,00</b> (15.064.754,56)	<b>31.427.858,72</b> (28.076.089,31)	

In den **Verbindlichkeiten** sind keine größeren Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

In den **Passiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, sofern sie einen Ertrag für die Zeit nach dem Stichtag darstellen.

Hier werden vorausempfangene Mieten für Gästewohnungen sowie für Veranstaltungsräume ausgewiesen.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

In sonstigen Erträgen sind **periodenfremde Erträge** in Höhe von 36,6 T€ und in den sonstigen Aufwendungen **periodenfremde Aufwendungen** in Höhe von 19,7 T€ enthalten. Ansonsten sind in den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung keine wesentlichen Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten.

In den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen der Hausbewirtschaftung sind Betriebskosten in Höhe von 4.805,2 T€ und Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten in Höhe von 6.383,6 T€ enthalten.

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Betriebskosten	4.805,2 T€	(4.737,90 T€)
Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten	6.383,6 T€	(8.627,90 T€)
	<b>11.188,8 T€</b>	<b>(13.365,80 T€)</b>

### III. Anlagespiegel per 31.12.2023

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand per 01.01.23	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Stand per 31.12.23
	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>307.198,49</b>	<b>1.451,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>308.650,29</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	155.066.105,47	3.086.941,40	0,00	3.712.337,47	161.865.384,34
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.276.458,52	314.675,52	0,00	0,00	6.591.134,04
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	524.422,18	0,00	0,00	0,00	524.422,18
Bauten auf fremden Grundstücken	22.903,30	0,00	0,00	0,00	22.903,30
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.179.415,90	86.840,10	164.076,75	0,00	1.102.179,25
Anlagen im Bau	1.707.845,22	1.544.600,18	0,00	- 3.170.777,28	81.668,12
Bauvorbereitungskosten	541.560,19	0,00	0,00	- 541.560,19	0,00
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>165.318.710,78</b>	<b>5.033.057,20</b>	<b>164.076,75</b>	<b>0,00</b>	<b>170.187.691,23</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	2.500,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>2.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.500,00</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>165.628.409,27</b>	<b>5.034.509,00</b>	<b>164.076,75</b>	<b>0,00</b>	<b>170.498.841,52</b>



## Abschreibungen

in früheren Jahren	des Geschäftsjahres	Außerplan- mäßige AfA	auf Abgänge	kumuliert	Buchwert am 31.12.23
€	€	€	€	€	€
285.483,20	9.598,74	0,00	0,00	295.081,94	13.568,35
55.938.138,62	1.978.792,89	0,00	0,00	57.916.931,51	103.948.452,83
2.510.081,99	79.536,07	0,00	0,00	2.589.618,06	4.001.515,98
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	524.422,18
18.608,93	1.832,26	0,00	0,00	20.441,19	2.462,11
831.722,84	128.684,12	0,00	158.964,91	801.442,05	300.737,20
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	81.668,12
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>59.298.552,38</b>	<b>2.188.845,34</b>	<b>0,00</b>	<b>158.964,91</b>	<b>61.328.432,81</b>	<b>108.859.258,42</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00
<b>59.584.035,58</b>	<b>2.198.444,08</b>	<b>0,00</b>	<b>158.964,91</b>	<b>61.623.514,75</b>	<b>108.875.326,77</b>

## Teil D – Sonstige Angaben

In der Bilanz nicht erfasste Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung sind, bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

### I. Personal

Neben durchschnittlich 2 Vorstandsmitgliedern waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 32,08 Arbeitnehmer beschäftigt.

	2023	2022
Kaufmännische Angestellte	15,25	15,59
Technische Angestellte	4,00	4,00
Handwerker	1,00	1,00
Hauswarte	10,00	10,17
Geringfügig Beschäftigte	1,83	0,92
	<b>32,08</b>	<b>31,68</b>

## II. Mitgliederbewegung

Zum Stichtag 31.12.2023 hatte die Genossenschaft **4.840** verbleibende Mitglieder. Für das Geschäftsjahr war folgende Bewegung zu verzeichnen:

	verbleibende Mitglieder	Anteile
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>4.870</b>	<b>30.519</b>
<b>+ Zugänge 2023</b>		
» Neuaufnahmen	108	623
» Zeichnung weiterer Anteile	–	246
» Zugang durch Erbschaft	17	274
» Übertragungen	25	175
	<b>150</b>	<b>1.318</b>
<b>- Abgänge 2023</b>		
» Tod in früheren Jahren	23	127
» Übertragungen	22	175
» Abgang durch Erbschaft	53	274
» Tod im Geschäftsjahr	21	141
» Austritt /Kündigung Mitgliedschaft	61	378
» Ausschluss	0	0
» Kündigung einzelner Anteile	–	73
	<b>180</b>	<b>1.168</b>
<b>Stand 31.12.2023</b>	<b>4.840</b>	<b>30.669</b>

Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit den übernommenen Geschäftsanteilen zu je 160,00 €.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 24.000,00 € auf 4.906.560,00 € erhöht.

## III. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens,- Finanz,- und Ertragslage der Genossenschaft sind nach dem 31. Dezember 2023 nicht eingetreten.

## IV. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.083.941,87 € ab.

Gemäß § 41 Abs. 1 und 2 der Satzung der Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG wurden bei Aufstellung 10 % (108.394,19 €) des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Weiterhin wurden gemäß § 41 Abs. 3 der Satzung 975.547,68 € den anderen Ergebnisrücklagen zugeführt. Der Zuführung liegt ein gemeinsamer Beschluss des Vorstandes und Aufsichtsrates vom 8. April 2024 gemäß § 28 Buchstabe o) der Satzung zugrunde.

## V. Organe der Genossenschaft

### Vertreterversammlung – 62 gewählte Vertreter

---

#### Aufsichtsrat

---

Herr Ulf König Vorsitzender	seit 05.12.1990	Rechtsanwalt
Herr Norbert Ermer stellv. Vorsitzender	seit 01.11.1992 seit 28.10.1993	Diplombauingenieur
Frau Marion Girschik Bauausschuss	seit 24.05.2022 seit 12.09.2022	Diplombauingenieur, HLS-Technik
Herr Reinhard Sobczyk Schriftführer Finanzausschuss	seit 07.06.2011 seit 09.06.2016 seit 12.09.2022	Diplomingenieur, Maschinenbau

---

#### Vorstand

---

Herr Peter Czaja Technischer Vorstand	seit 01.01.1991
Herr Philip Affeld Kaufmännischer Vorstand	seit 01.12.2022

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen an die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

## VI. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Berlin, 25. März 2024

Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG  
Der Vorstand



Peter Czaja



Philip Affeld

## IMPRESSUM

### **Herausgeber:**

Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG  
Berliner Allee 229–231  
13088 Berlin  
Telefon: (030) 927 044 -0  
Telefax: (030) 927 044 -29  
E-Mail: [info@wg-weissensee.de](mailto:info@wg-weissensee.de)  
Web: [www.wg-weissensee.de](http://www.wg-weissensee.de)

### **Redaktion:**

Arite Rechenberg  
Philip Affeld

### **Herstellung:**

Grünwald Werbegesellschaft mbH  
Braunsdorfstraße 23  
12683 Berlin  
Telefon: (030) 500 185 -0  
Telefax: (030) 500 185 -55  
E-Mail: [info@gruenwald-werbung.de](mailto:info@gruenwald-werbung.de)  
Web: [www.gruenwald-werbung.de](http://www.gruenwald-werbung.de)

Alle Rechte dem Herausgeber vorbehalten. Nachdruck, auch auszugsweise, oder Vervielfältigungen nur mit ausdrücklicher vorheriger Genehmigung des Vorstandes der Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG.



