



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
„WEISSENSEE“ eG

GESCHÄFTSBERICHT 2022



INHALT

Die Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG in Zahlen	03
Bericht des Aufsichtsrates	04
Lagebericht des Vorstandes	06
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	09
d) Investitionen in den Bestand	11
e) Umweltschutz	14
f) Finanzierungsmaßnahmen / Sicherungsgeschäfte	15
g) Entwicklung im Personal- und Sozialbereich	15
3. Wirtschaftliche Lage	15
a) Vermögenslage	15
b) Finanzlage	17
c) Ertragslage	17
d) Finanzielle Leistungsindikatoren	19
III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	20
1. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung	20
2. Voraussichtliche Entwicklung – Prognosebericht	23
Jahresabschluss	
Bilanz	26
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Anhang	
Teil A Allgemeine Angaben	29
Teil B Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	29
Teil C Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	30
I. Bilanz	30
II. Gewinn- und Verlustrechnung	33
III. Anlagespiegel per 31.12.2022	34
Teil D Sonstige Angaben	36
I. Personal	36
II. Mitgliederbewegung	37
III. Nachtragsbericht	37
IV. Ergebnisverwendung	37
V. Organe der Genossenschaft	38
VI. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes	39

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	516
Anzahl Gewerbeeinheiten	32
Eigengenutzte Objekte	22
Eigengenutzte Stellflächen	12
Eigengenutzte Garagen	8
Mieteinheiten	3.479
Gesamtwohnfläche	185.524,63 m ²
Gesamtgewerbefläche	875,98 m ²
Verbleibende Mitglieder	4.870
Bilanzsumme	113.372.675,22 €
Bereinigtes Bilanzvolumen	107.856.810,18 €
Geschäftsguthaben	4.882.560,00 €
Umsätze aus Hausbewirtschaftung und anderen Lieferungen und Leistungen (einschl. Umlagen)	18.083.209,48 €
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung und andere Lieferungen und Leistungen	13.365.771,73 €
Jahresfehlbetrag	2.319.895,40 €
Bilanzverlust	2.319.895,40 €
Anzahl Mitarbeiter (einschließlich Vorstand am 31.12.2022)	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 2022

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 2022 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 neun 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 2021 und Erarbeitung des Arbeitsplanes für 2022
- » Beratung des Wirtschaftsplanes 2022–2027 und Beschluss zum Bauplan 2022
- » Kontrolle der Ausarbeitung der Jahresabschlussunterlagen für das Geschäftsjahr 2021
- » Beratung zur Fluktuationsanalyse 2021
- » Soll-Ist-Vergleich zum Finanz- und Erfolgsplan 2021 und des 1. Halbjahres 2022
- » Vorbereitung der 32. Ordentlichen Vertreterversammlung am 24. Mai 2022 sowie deren Auswertung
- » Analyse der rückständigen Nutzungsgebührenforderungen
- » Beratung über die Realisierung des Planes der Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und Komplexsanierung einschließlich Bauplan 2022
- » Beratungen zu laufenden Bau- und Sanierungsvorhaben
- » Stellungnahme des Aufsichtsrates zum Prüfbericht des Prüfungsverbandes zum Jahresabschluss 2020
- » Beratung über bevorstehende Renteneintritte von Mitarbeitern und daraus folgende Neubesetzung der Stellen
- » Auswertung der Wohngebietsversammlung mit den Vertretern

- » Beratung zu Personalfragen in Bezug auf das Ausscheiden des kaufmännischen Vorstands zum 31.12.2022
- » Vorstellung und Annahme des Bauplans für das Jahr 2023
- » Beratung über die neuen Energieverordnungen und deren Umsetzung im Unternehmen
- » Beratung zum Erwerb von Grundstücken
- » Abrechnung des Arbeitsplanes des Aufsichtsrates für das Jahr 2022 und Vorschläge zum Arbeitsplan 2023

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 2021 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 2022 und dem Lagebericht des Vorstandes seine Zustimmung und schlägt der Vertreterversammlung vor, dem vorliegenden Geschäftsbericht zuzustimmen, den Jahresabschluss 2022 einschließlich Anhang festzustellen und den Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 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 2022.

Berlin, im April 2023

Der Aufsichtsrat



Ulf König
Vorsitzender

LAGEBERICHT DES VORSTANDES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

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

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

Sehr ungünstig entwickelten sich allerdings die Preise. Die Inflation lag 2022 im Jahresdurchschnitt bei 7,9 Prozent (2021: +3,1 %). Wesentliche Triebfeder dieser Entwicklung waren die massiven Energiepreissteigerungen.

Auch temporäre Maßnahmen der Bundesregierung (wie das 9-Euro-Ticket, der Tankrabatt oder die Übernahme der Heizkosten im Dezember) konnten diese Entwicklung nur abbremsen, jedoch nicht vollständig aufhalten.

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

Damit verteuerte sich auch die Finanzierung von Bauprojekten deutlich. Auch wenn die Arbeitnehmerentgelte mit einem Plus von 5,5 Prozent stärker zulegen konnten als im Vorjahr, ergab sich angesichts der hohen Inflation ein Reallohnverlust.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erwirtschaftete 2022 rund zehn Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland. Gegenüber dem Vorjahr verzeichnete sie einen Volumenzuwachs um ein Prozent auf 349 Milliarden Euro.

Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,8 Prozent entwickelten sich die Nettokaltmieten deutschlandweit 2022 deutlich schwächer als die allgemeine Inflation und insbesondere die Bau- und Materialpreise, die Ende 2022 um 16,9 Prozent über dem Vorjahr lagen.

Berlin kann sich weiterhin gut behaupten

Die Berliner Wirtschaft wuchs im ersten Halbjahr 2022 um 3,7 Prozent im Gegensatz zum Vorjahreszeitraum und damit erneut stärker als im bundesweiten Durchschnitt (Bund: +2,8 %).

Die Verbraucherpreise stiegen in Berlin im Dezember 2022, verglichen mit dem Vorjahresmonat, um 7,9 Prozent. Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich 2022 gegenüber dem Vorjahr um 3,4 Prozent.

Insgesamt sank die Arbeitslosigkeit in Berlin im Jahresdurchschnitt von 9,8 Prozent 2021 auf 8,8 Prozent 2022. Die Einkommen waren 2022, wie im Bundestrend, angesichts der hohen Inflation durch einen Reallohnverlust gekennzeichnet. Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2022 angespannt.

Die anhaltend positive wirtschaftliche Entwicklung führt, ebenso wie der Zustrom von Geflüchteten u. a. aus der Ukraine, zu wachsenden Bevölkerungszahlen und entsprechend ungebrochen hoher Wohnraumnachfrage. Gleichzeitig blieb die Zahl der Baufertigstellungen mit schätzungsweise 16.500 Wohnungen deutlich unter dem Ziel von 20.000 Neubauwohnungen pro Jahr zurück.

Folglich ist die Zahl der Baugenehmigungen zum wiederholten Male gesunken. Mit hohen und weiter steigenden Bau- und Grundstückskosten, Materialengpässen, steigenden Zinsen oder unklaren Strukturen und mangelnder Digitalisierung der Berliner Verwaltung bleiben die Bauhemmnisse vielfältig.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden lagen bis November 2022 im Schnitt um 16,5 Prozent über denen von 2021. Dem gegenüber lagen die Nettokaltmieten im Dezember 2022 nur um 1,7 Prozent über dem Vorjahresmonat. Vor dem Hintergrund ungünstiger Rahmenbedingungen für den Neubau, eher schwacher Mietentwicklung sowie mit Blick auf die anhaltenden Diskussionen um die Enteignung großer Wohnungsunternehmen dürften die Investitionen am Berliner Wohnungsmarkt 2023 weiter an Schwung verlieren.

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 2022 um 2,6 % zum Vorjahr gestiegen. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhalten im Wesentlichen die Nutzungsgebühren abzüglich der Mietminderungen und Erlösschmälerungen sowie die Erträge aus den abgerechneten Betriebskosten des Geschäftsjahres 2021.

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

	2022	2021
	T€	T€
Wohnraummieten	12.501,9	12.300,7
Gewerberaummierten	29,1	29,1
Garagenmieten/Stellflächen	232,0	233,6
Sonstige Mieteinnahmen	28,3	17,0
	12.791,3	12.580,4
Abgerechnete Umlagen für Betriebskosten	5.291,7	5.040,8
	18.083,0	17.621,2
Andere Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	0,2	2,1
	18.083,2	17.623,3

Insgesamt erhöhten sich die Mieteinnahmen um 201,2 T€. Die Erlöse aus der Abrechnung der Betriebskosten sind um 250,9 T€ gestiegen. Die Einnahmen aus den Nettokaltmieten der Wohneinheiten weisen eine Steigerung um 194,8 T€ aus, die auf die Neuvermietungen sowie auf Umlagen für durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen sind. Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 5,67 €/m² zum 31. Dezember 2022 (Vorjahr: 5,59 €/m²).

Zum Bilanzstichtag waren 29,2 T€ (vor Wertberichtigung) Forderungen von Nutzungsgebühren und Betriebskosten rückständig (Vorjahr: 52,1 T€). Die betreffenden Nutzer wurden kontinuierlich gemahnt und zur Zahlung aufgefordert.

Das am 23. Februar 2020 in Kraft getretene Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) bzw. der sogenannte Mietendeckel wirkte sich auf die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft aus. Das Gesetz wurde am 15. April 2021 vom Verfassungsgericht für nichtig erklärt.

Die entstandenen Erlösminderungen aufgrund der Anwendung der Vorgaben des Berliner Mietendeckels wurden bis zum Februar 2023 von den Mietern vollständig zurückgezahlt.

b) Bestands- und Vermietungsmanagement

Am 31. Dezember 2022 zählte die Genossenschaft zum bewirtschafteten Bestand 3.349 Wohnungen, 32 Gewerbeeinheiten, 134 eigene Garagen sowie 516 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 und jeweils einem Neubau 2014 und 2019 um 34 Wohnungen erweitern.

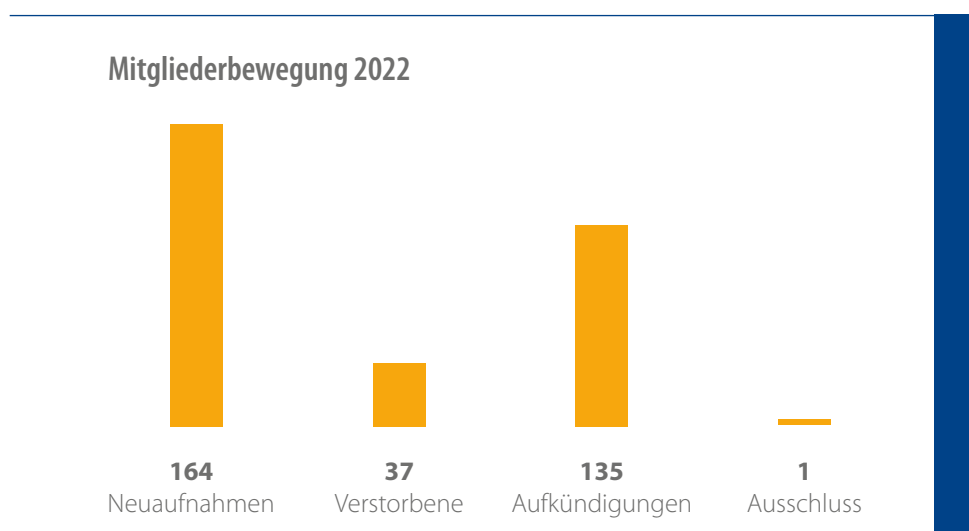
Mit der Plattenbauweise entstanden die Baureihen „WBS 70“ und „QP 71“. Sie waren die Vorreiter weiterer Bauvorhaben in Berlin (Ost). 1975 wurde unser Wohnungsbestand durch diese damaligen Komfortwohnungen erweitert. Sie nehmen einen Anteil von 11 % unseres Bestandes ein. Unsere Genossenschaft weist eine stabile Vermietungssituation auf. Zum Stichtag 31.12.2022 wurden 159 Wohnungen (Vorjahr: 186) gekündigt. Die Auszüge sind im Vergleich zum Vorjahr gesunken und wir können mit 4,75 % zum Gesamtwohnungsbestand auf ein niedriges Niveau verweisen.

Zum Stichtag 31.12.2022 waren 29 Wohnungen (Vorjahr: 36) nicht vermietet. Dies entspricht einer „Leerstandsquote“ von 0,87 %, inkl. einem Baubüro, das während der komplexen Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt wurde. Für 25 dieser Wohnungen wurden bereits Nutzungsverträge abgeschlossen, die im I. Quartal 2023 wirksam wurden, so dass ein „faktischer Leerstand“ von vier Wohnungen (Leerstandsquote 0,12 %) verbleibt.

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 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 164 neue Mitglieder in unsere Genossenschaft aufnehmen.



Unser Mitgliederbestand veränderte sich per 31.12.2022 von 4.879 auf 4.870 Mitglieder. Der leichte Rückgang ist auf die vorhersehbare lange Wartezeit bis zur Wohnraumversorgung zurückzuführen.

Derzeitig müssen Interessenten einer Wohnung mit besonderen Wünschen bei der Lage und Ausstattung der Wohnung bis zu sieben 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 2022 zu einer stabilen Vermietungssituation beigetragen.

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

c) Mitgliederbetreuung

Das Bemühen, das Wohnen und Leben in unserer Genossenschaft an den Bedürfnissen unserer Mitglieder zu orientieren, sehen wir als 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 selbst organisierte gemeinsame Freizeit in unserer Genossenschaft wird das Wohlfühlen im Kiez und damit in der Genossenschaft weiterentwickelt.

In unseren Gemeinschaftseinrichtungen konnte 2022, nach Aufhebung der pandemiebedingten Einschränkungen, die gemeinsame Freizeitgestaltung unserer Mitglieder wieder stattfinden. Die Mitglieder konnten den so beliebten Mittagstisch in dem ehemaligen Waschhaus Chopinstraße 13a wieder direkt vor Ort in gewohnt guter Qualität einnehmen.

Das Essen in der Gemeinschaft und der rege Austausch zwischen den Senioren konnte wieder, wie vor der Pandemie, stattfinden.

In unserer Begegnungsstätte „Altes Waschhaus“ konnte die gemeinsame Freizeitgestaltung wieder in bewährter Form aufgenommen werden und das Haus wurde dank der vielen Kurse und seiner Teilnehmer wieder mit Kreativität, Engagement und künstlerischem Geschick gefüllt. Der neue verglaste Anbau wurde von den Kursen sehr gut angenommen und gewinnt durch seine sehr guten Lichtverhältnisse zunehmend an Attraktivität.

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 zu nutzen, ebenfalls sehr gut angenommen.

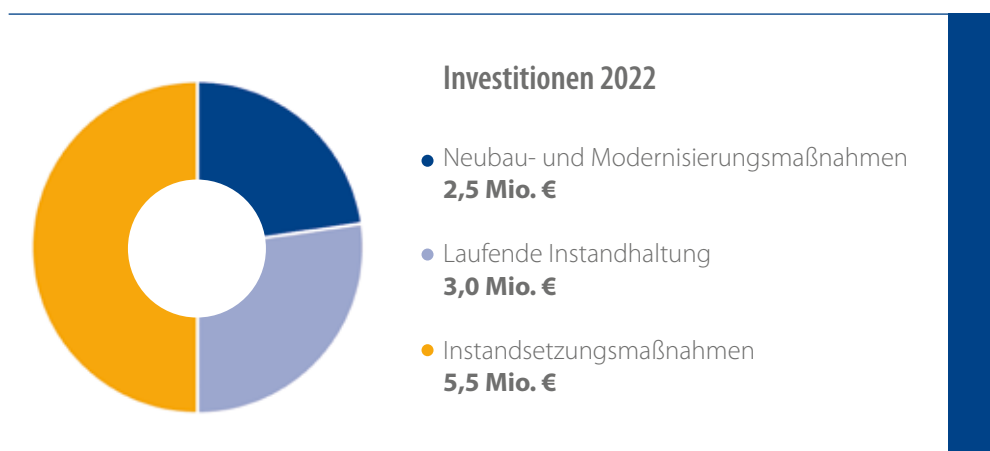
Unsere traditionellen Großveranstaltungen wie das Kinderfest der Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG und die gemeinsame Lichterfahrt konnten 2022 endlich wieder stattfinden.

Das Kinderfest 2022 war der Höhepunkt für unsere kleinen Besucher, die in großer Anzahl vertreten waren. Zur Lichterfahrt haben wir unser Versprechen eingehalten und die Jubilare der Jahre 2020, 2021 (konnte pandemiebedingt nicht stattfinden) und 2022 eingeladen. Die Einladung ist auf sehr große Resonanz bei unseren Mitgliedern gestoßen, so dass wir mit 570 Mitgliedern durch das weihnachtlich beleuchtete Berlin fahren durften.

Mit diesen Veranstaltungen konnten wir unsere Mitgliederbetreuung wieder auf das gewohnte 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 11,0 Mio. € investiert.



Das 1. Halbjahr 2022 war durch die noch immer vorherrschende Pandemie, die das Leben einschränkte und Arbeitsabläufe erschwerte, beeinflusst. Diese Umstände haben die Auswahl und die Durchführung von Arbeiten zum Erhalt und für die Modernisierung unseres Wohnungsbestandes geprägt.

Auf der Grundlage der in den Vorjahren erarbeiteten Sicherheitskonzepte, die zum Schutz sowohl der Handwerker als auch unserer Mitglieder erstellt und durchgesetzt wurden, konnten die geplanten Aufgaben in hoher Qualität und fristgerecht fertig gestellt werden.

Erläuterungen zum Geschäftsbericht 2022 für Bautätigkeiten, Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung und Komplexsanierung

Strangsanierung Rennbahnstraße 101–104

Nachdem im Planjahr 2021 die Sanierungsmaßnahme in der Rennbahnstraße 105–108 fertiggestellt wurde, wurden im Jahr 2022 im zweiten Teil der Gebäudegruppe in der Rennbahnstraße 101–104 die Strangsanierungsarbeiten in den Wohnungen und in den Kellern ausgeführt. Es wurde die gesamte haustechnische Installation der Gewerke Heizung, Lüftung und Sanitär erneuert. Die gemeinsame Gasheizungszentrale der Gebäudegruppe versorgt beide Wohnhäuser mit Energie für die Raumheizung und für die Warmwasserbereitung.

Diese Energieversorgung durch eine zentrale Anlage löst die Einzelinstallation von Gasetagenheizungen in den Wohnungen ab. Die Gasetagenheizungen hatten in den letzten Jahren einen hohen Wartungs- und Instandsetzungsbedarf und führten teilweise zu Totalausfällen der Wärmeversorgung von einzelnen Wohnungen. Diese Heizungsumstellung in den Gebäuden der Rennbahnstraße 101–108 hat einen weiteren wesentlichen Vorteil. Durch die Entfernung der raumluftabhängigen Heizgeräte aus den Wohnungen konnte eine bedarfsgesteuerte Abluftanlage für die Bäder und Küchen installiert werden. Zusätzlich wurde ein Platzgewinn in den Küchen und speziell in den Bädern der Mittelwohnungen erreicht.

Die 96 2-Raum-Wohnungen in der Rennbahnstraße 101–108 haben durch diese Sanierung nicht nur eine Stabilisierung der Energieversorgung erhalten, sondern auch durch den Rückbau der Gasgeräte inklusive Speichereinheiten mehr Platz für die individuelle Gestaltung der Wohnung erhalten. Und nicht zuletzt wird der CO₂-Ausstoß erheblich gesenkt.

An beiden Wohnhäusern der Genossenschaft wurden nach der Fertigstellung der Strangsanierungen in den 96 Wohnungen die Fassaden instandgesetzt. Das dadurch vorhandene Gerüst konnte für die Erneuerung der Dachrinnen, der Dachableitungen und die Instandhaltung der Dachflächen genutzt werden.

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

Als nunmehr letztes Objekt im Gebäudebestand unserer Wohnungsgenossenschaft befand sich das Gebäude in der Charlottenburger Straße 18, 18a, 19 bis auf punktuelle Sanierungen im ursprünglichen Zustand. Durch die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahme, die auf der Grundlage der Sanierungsstrategie der Genossenschaft basierte, wurde das Wohnhaus im Planjahr 2022 in den 35 Wohnungen und im Kellerbereich fast vollständig saniert.

Das erste Teilvorhaben umfasste folgende Leistungen:

- » Umbau der dezentralen Wärmeversorgung mit Gasheizgeräten auf eine zentrale Wärmeversorgung mit Fernwärme
- » Rückbau aller Gasgeräte
- » Erneuerung der Trinkwasser- und Abwasserinstallationen
- » Badsanierung und Erneuerung der Sanitärobjekte
- » Installation von Elektroherden
- » Überprüfung, Erneuerung bzw. Erweiterung der Elektroinstallationen
- » Erneuerung der Wechselsprechanlage
- » Kellerdeckendämmung

Ausgangspunkt für die Sanierung war die Errichtung einer neuen Fernwärmestation im Keller des Gebäudeteils 19. Die Arbeiten in den Wohnungen erstreckten sich jeweils über drei Wochen und wurden termingerecht abgeschlossen.

Im zweiten Teilvorhaben 2023 wird außen am Gebäude zur energetischen Optimierung der Gebäudehülle eine Wärmedämmung an der Fassade angebracht. Mit den entsprechenden farblichen Akzenten und einer Klinkerstruktur soll das Gebäude eine ansprechende neue Fassadengestaltung erhalten. Die vorhandenen Balkone bekommen im obersten Geschoss neue Balkondächer und die Balkonfußböden werden saniert.

Als Abschluss der Sanierungen im Gebäude werden die Treppenhäuser malermäßig instand gesetzt. Mit der Neugestaltung der Hofanlage und der Errichtung eines neuen Müll- und Fahrradhauses findet die Maßnahme ihren Abschluss.

Fassadeninstandsetzung Falkenberger Straße 181–182a, Chopinstraße 13–16 und Schönstraße 43–70

Ziel des langfristigen Fassadeninstandsetzungsprogramms der Genossenschaft ist es, Gebäudefassaden und Teilflächen regelmäßig zu überprüfen und bei Bedarf zu überarbeiten. Wichtig ist es, Schäden in einem frühen Stadium zu erkennen und somit bei der Überarbeitung/Instandsetzung geringere Aufwände abarbeiten zu müssen und damit Kosten zu sparen.

Im Jahr 2022 wurden die Fassaden der Falkenberger Straße 181–182 a und Chopinstraße 13–16 vollständig überarbeitet. Die Fassaden der Schönstraße 43–47 wurden über eine Hebebühne punktuell repariert und mit einer farblichen Angleichung überarbeitet. Durch diese Maßnahmen wurde die Stabilität mit einer hohen Nachhaltigkeit dieser Fassadenteile wiederhergestellt und verbessert.

Überprüfung/Überarbeitung und Neugestaltung der Elektroanlagen in den Wohnungen der Schönstraße 58 a–b im Rahmen der Weiterführung der Elektrosanierungsarbeiten im Wohngebiet

Unsere Wohnungsgenossenschaft arbeitet kontinuierlich daran, die gebäudetechnischen Anlagen fortführend dem Stand der aktuellen technischen Anforderungen anzupassen. In der Schönstraße 58 a–b wurden unter dieser Maßgabe die elektrotechnischen Anlagen in den Wohnungen überprüft und instandgesetzt.

Ein besonderes Augenmerk liegt bei der Erneuerung der Elektroanlagen auf den Stromkreisen im Bad- und Küchenbereich. Nach der DIN 0100 Teil 410 sind alle Nasszellen (Dusch- und Wannensäuberer) und Teile der Kücheninstallationen über einen separaten FI-Schalter abzusichern.

In den Wohnungen wurden weiterhin folgende Leistungen ausgeführt:

- » Zählerzentralisation im Keller (alle Wohnungselektrozähler erhielten einen Zählerplatz in einem abgeschlossenen Haustechnikraum im Keller)
- » Neueinspeisung der Wohnungen (in allen Wohnungen wurden neue Elektrozuleitungen vom Zählerplatz im Keller bis in die Wohnung verlegt. Der Kleinverteiler in der Wohnung wurde erneuert)
- » Überprüfung und gegebenenfalls Erneuerung der Wohnungsinstallationen
- » Erneuerung der Schalter und Steckdosen
- » im Keller wurde die Allgemeinbeleuchtung neu installiert

Treppenhaussanierung Rennbahnstraße 105–108, Bernkasteler Straße 71–71 c und 72–72 e, Soonwaldstraße 6–8a und Wittlicher Straße 19–25

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

Die im Planjahr 2022 sanierten Treppenhäuser erhielten neben der malermäßigen Instandsetzung eine Erneuerung der Fußbodenbeläge. Die Arbeiten wurden in einer sehr guten Qualität und termingerecht ausgeführt. Als Restleistung über den Jahreswechsel wurden zwei Aufgänge der Wittlicher Straße 19–25 im Januar 2023 fertiggestellt und an die Genossenschaft übergeben.

Garagenkomplex Hunsrückstraße 26–28

Die neun Garagen der Genossenschaft in der Hunsrückstraße 26–28 haben im Jahr 2022 eine Instandsetzung erhalten. Neben der Neuinstallation der elektrotechnischen Anlagen und der malermäßigen Instandsetzung wurden die 2-flügeligen Garagentore gegen Segment-Tore der Marke HÖRMANN ausgewechselt. Diese Neugestaltung der Garagen beruht auf den positiven Erfahrungen der Sanierung der Garagen in der Neumagener Straße / Wittlicher Straße. Durch den Rückbau der 2-flügeligen Garagentore wurden die Zufahrtsmöglichkeiten zu den Garagen und die Sicherheit erheblich verbessert.

Dachstuhl-sanierung Gartenstraße 10

Das Nebengebäude am Gewerbeobjekt in der Gartenstraße 10 wurde in den vergangenen Jahren durch die Stabilisierung der Gebäudehülle und den Einbau der neuen Tore nachhaltig als Gewerbeobjekt erhalten.

Der Abschluss dieser Sanierungen waren im Jahr 2022 die Erneuerung der Dacheindeckung und des dazugehörigen Dachstuhls.

An den nachfolgend aufgeführten Objekten unserer Genossenschaft wurden 2022 weitere Maßnahmen durchgeführt.

Erneuerung der Eingangspodeste und der Sprechanlagen im Steingewände an den Hauseingängen:

- » Falkenberger Straße 179–180 a
- » Falkenberger Straße 181–182 a
- » Falkenberger Straße 175–175 c
- » Indira-Gandhi-Straße 17–17 e
- » Indira-Gandhi-Straße 18–18 e
- » Indira-Gandhi-Straße 19–19 e

Erneuerung der Sprechanlagen im Steingewände an den Hauseingängen:

- » Straße 246 Nr. 2–8
- » Straße 246 Nr. 10–12 a
- » Straße 246 Nr. 14–16 a

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 Drepel 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 hundertprozentigem 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 CO₂-Emissionen. Damit leistet die Genossenschaft einen wichtigen Beitrag zur Energiewende.

In dem Neubau in der HansasträÙe 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 CO₂-Reduzierung bei.

Mit dem Bezug von Fernwärme durch Vattenfall tragen wir dazu bei, die Berliner Umwelt zu entlasten. Am 31.01.2023 erhielt die Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG für das Jahr 2021 eine Bescheinigung über die Menge an eingespartem CO₂. Bei einem Bezug von 11.323 MWh Fernwärme konnten so 900 Tonnen CO₂-Emissionen im Vergleich zu konventionellen Erzeugungen eingespart werden.

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 stetig steigenden Bauzinsen nehmen Einfluss auf die zukünftigen Zinskonditionen bei der Neuaufnahme von Krediten. Es wird kurz-, mittel- und langfristig mit weiter konstant höheren Zinsen zu rechnen sein. Diese Einflüsse haben wir in unserer langfristigen Finanzplanung bereits berücksichtigt.

g) Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Die Entwicklung des durchschnittlichen Personalbestandes wird im Anhang der Bilanz des Geschäftsjahres 2022 (Teil D) detailliert dargestellt. Zum 31.12.2022 waren 34 Mitarbeiter einschließlich Vorstand beschäftigt.

Entsprechend des geltenden Tarifvertrages der Wohnungswirtschaft ist zum 01.11.2021 eine Tarifsteigerung um 2,9 % und zum 01.01.2023 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 26 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 Mitarbeiter.

3. Wirtschaftliche Lage

a) Vermögenslage

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2022 hinsichtlich der Fristen von Vermögens- und Schuldschulden ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen von 106,0 Mio. € wird durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital von 105,8 Mio. € finanziert. Der Vermögensaufbau der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

AKTIVA	2022		2021		Veränderung
	€	%	€	%	€
LANGFRISTIGER BEREICH					
Immaterielle Vermögensgegenstände	21.715,29	0,02	23.270,41	0,02	- 1.555,12
Sachanlagen	106.020.158,40	98,25	106.789.602,12	97,87	- 769.443,72
Finanzanlagen	2.500,00	0,00	2.500,00	0,00	0,00
	106.044.373,69	98,27	106.815.372,53	97,89	- 770.998,84
MITTEL- UND KURZFRISTIGER BEREICH					
Übriges Vorratsvermögen					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	287.368,55	0,27	571.181,64	0,52	- 283.813,09
Liquide Mittel	1.578.169,16	1,46	1.727.049,16	1,58	- 148.880,00
	1.865.537,71	1,68	2.298.230,80	2,11	- 432.693,09
BILANZVOLUMEN	107.909.911,40	100,00	109.113.603,33	100,00	- 1.203.691,93

PASSIVA

LANGFRISTIGER BEREICH					
Eigenkapital	58.276.767,89	54,00	60.548.823,29	55,49	- 2.272.055,40
Fremdkapital	47.493.415,48	44,01	46.857.182,06	42,94	636.233,42
	105.770.183,37	98,01	107.406.005,35	98,44	- 1.635.821,98
MITTEL- UND KURZFRISTIGER BEREICH					
Rückstellungen	417.141,46	0,39	408.907,86	0,37	8.233,60
Verbindlichkeiten	1.721.181,57	1,60	1.297.770,12	1,19	423.411,45
Rechnungsabgrenzungsposten	1.405,00	0,00	920,00	0,00	485,00
	2.139.728,03	1,99	1.707.597,98	1,56	432.130,05
BILANZVOLUMEN	107.909.911,40	100,00	109.113.603,33	100,00	- 1.203.691,93

In der aufgeführten Darstellung wurden die unfertigen Leistungen in Höhe von 5.515,9 T€ mit den erhaltenen Anzahlungen von 5.462,8 T€ verrechnet. Im Geschäftsjahr 2022 ist das bereinigte Bilanzvolumen um 1,2 Mio. € auf 107,9 Mio. € gesunken.

Die Veränderungen bei den Sachanlagen (-769,4 T€) resultieren im Wesentlichen aus den Zugängen durch aktivierungsfähige Herstellungskosten der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen im Bestand.

Dem stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von gesamt 2.211,3 T€ gegenüber sowie außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 1.096,9 T€.

Das Eigenkapital verringerte sich durch den Jahresfehlbetrag in Höhe von 2.319,9 T€, dem ein Anstieg der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder von 47,8 T€ gegenübersteht.

Das Fremdkapital hat sich um die planmäßige Tilgung von 4.333,9 T€ und einen valutierten Betrag von 5.000,0 T€ eines Darlehensvertrags verändert. Zudem kamen Tilgungsabgrenzungen in Höhe von 29,9 T€ hinzu. Somit ergab sich zum Bilanzstichtag ein Fremdkapitalsaldo von 47.493,4 T€.

Das Eigenkapital hat sich zum Vorjahr geringfügig um 1,46 Prozentpunkte verringert. Die Eigenkapitalquote sank leicht im Geschäftsjahr und wurde mit 54,03 % ausgewiesen (Vorjahr: 55,49 %).

b) Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2022 ausgeglichen.

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

Die liquiden Mittel belaufen sich zum Stichtag auf 1.578,2 T€ (Vorjahr: 1.727,0 T€). Seit dem 27.07.2022 fallen keine Verwarentgelte mehr für unsere Geschäftskonten an.

Die langfristigen Verbindlichkeiten sind grundpfandrechtlich 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 Neubauvorhaben sowie durch die planmäßigen Zins- und Tilgungsleistungen der langfristigen Verbindlichkeiten nachhaltig beeinflusst.

c) Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt nachstehende Ergebnisse:

	2022		2021		Veränderung
	€	%	€	%	€
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	18.083.038,13	96,84	17.621.208,84	97,32	461.829,29
Bestandsveränderungen	312.016,83	1,67	235.463,20	1,30	76.553,63
Andere Umsatzerlöse und Erträge	277.467,84	1,49	250.327,26	1,38	27.140,58
	18.672.522,80	100,00	18.106.999,30	100,00	565.523,50
Betriebskosten und Grundsteuer	5.324.629,50	28,52	5.055.760,66	27,92	268.868,84
Instandhaltungsaufwand	8.624.826,80	46,12	8.119.781,38	44,84	505.045,42
Personalaufwendungen	2.188.197,61	11,72	2.081.582,39	11,50	106.615,22
Abschreibungen	3.316.986,33	17,76	2.179.592,82	12,14	1.137.393,51
Zinsaufwendungen	778.432,94	4,17	795.045,71	4,39	- 16.612,77
Übrige Aufwendungen	771.646,07	4,13	724.543,56	4,00	47.102,51
	21.004.719,25	112,49	18.956.306,52	104,69	2.048.412,73
Geschäftsergebnis	- 2.332.196,45	- 12,49	- 849.307,22	- 4,69	- 1.482.889,23
Zins- und Beteiligungsergebnis	12.301,05		20.361,54		- 8.060,49
JAHRESERGEBNIS	- 2.319.895,40		- 828.945,68		- 1.490.949,72

Die Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem negativen Geschäftsergebnis von - 2.332,2 T€ ab. Durch das positive Zins- und Beteiligungsergebnis (12,3 T€) ergibt sich ein Jahresfehlbetrag von - 2.319,9 T€. Bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung wurden im laufenden Vermietungsprozess 461,8 T€ höhere Erlöse als im Vorjahr erzielt.

Die anderen Umsatzerlöse und Erträge werden vor allem durch Skontoerträge (104,5 T€), Versicherungsschädigungen (52,2 T€) sowie sonstige Erträge von 120,6 T€ in ihrer Höhe beeinflusst. Bei einem geplanten Jahresfehlbetrag von - 1.996,5 T€ weist die Erfolgsrechnung einen Jahresfehlbetrag von - 2.319,9 T€ aus.

Die Abweichung resultiert im Wesentlichen aus der nicht vorgesehenen außerplanmäßigen Abschreibung, den niedrigeren geplanten Aufwendungen in den Bereichen Verwaltungskosten, Zinsen, Instandhaltung, Instandsetzung und Personal, dem höhere sonstige betriebliche Erträge und Erlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenüberstehen.

Darüber hinaus ergaben sich höhere Aufwendungen für Betriebskosten, bei höher geplanten Erlösen aus der Betriebskostenabrechnung.

Die fortschreitende Tilgung der Kredite im Geschäftsjahr reduzierte die laufenden Zinsaufwendungen im Geschäftsjahr um 16,6 T€.

d) Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Geschäftsjahr 2022 verringerte sich das Eigenkapital durch den Jahresfehlbetrag um 2.319,9 T€ auf 58,3 Mio. €. Im Zeitraum von 2018 bis 2022 konnten Eigenkapitalquoten im konstanten Bereich zwischen 54,03 % und 55,56 % ausgewiesen werden.

Der Anteil der Fremdkapitalzinsen an den Mieteinnahmen ist konstant von 8,69 % in 2018 auf 6,10 % in 2022 gesunken. Das Verhältnis der Fremdkapitalzinsen zuzüglich der Tilgungen ist ebenfalls im gleichen Zeitraum von 46,98 % auf 40,04 % gesunken. Die Restschulden je m² Wohn- und Gewerbefläche verringerten sich in der Zeitspanne von 2018 bis 2022 von 255,51 € auf 252,46 €.

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.

	2018	2019	2020	2021	2022
Jahresergebnis in T€	- 654,0	553,6	419,7	- 828,9	- 2.319,9
Eigenkapital nominal in T€	60.180,2	60.858,1	61.361,0	60.548,8	58.276,8
Eigenkapitalquote in %	55,06	55,32	55,56	55,49	54,03
Anteil Fremdkapitalzinsen an Nettoeinnahmen in %	8,69	7,06	6,82	6,33	6,10
Anteil Fremdkapitalzinsen + Tilgung (ohne Sondertilgung) an Nettoeinnahmen in %	46,98	40,80	40,79	37,47	40,17
Anteil Fremdkapitalzinsen an Fremdkapital (gewichtet) in %	2,13	1,82	1,78	1,68	1,63
Restschulden in T€	47.506,6	47.850,7	47.765,0	46.857,2	47.493,4
Restschulden m ² Wohn- und Gewerbefläche in €	255,51	255,12	254,57	249,78	252,46
Nettokaltmiete je m ² Wohnfläche in €	5,12	5,37	5,52	5,59	5,67

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 in geeigneter 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 über die Vermietung, Bestandsbewirtschaftung, Bautätigkeit sowie 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.

In Folge der Coronavirus-Pandemie lagen mögliche Risiken im Bereich der regelmäßigen Mietzahlungen der Mieter an die Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG.

Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020 besteht mit § 2 dieses Gesetzes eine Beschränkung der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen.

Sollten Mieter demnach wegen der Coronavirus-Pandemie ihren Mietzahlungsverpflichtungen vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 nicht mehr nachkommen können, so blieb eine Kündigung ausgeschlossen. Der Paragraph blieb zunächst bis 30. Juni 2022 rechtskräftig. Wir konnten jedoch keine Zahlungsausfälle aufgrund der Coronavirus-Pandemie verzeichnen. Sollten Zahlungsschwierigkeiten seitens der Mieter auftreten, wird die Wohnungsgenossenschaft – wie in bisheriger Praxis – beispielsweise Ratenzahlungsvereinbarungen mit den betroffenen Mitgliedern abschließen.

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

Die 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 Mieter 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. Die von der Bundesregierung beschlossenen Entlastungen werden die Zusatzbelastungen für unsere Mieter begrenzen.

Sollte es künftig zu starken Preiserhöhungen bei den Energiepreisen kommen, die vor einer Erhöhung der durch die Mieter 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 CO₂-Steuer und die beschlossene Beteiligung der Vermieter an den Kosten sowie die verschärften Normen des Baurechtes, die zu erheblichen Mehraufwendungen führen werden.

Im Zusammenhang mit dem Krieg gegen die Ukraine werden verstärkt Cyber-Angriffe gegen kritische Infrastruktur 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 m² und 60 m². Die Anfragen nach Wohnungen mit einer Wohnfläche größer als 60 m² 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. 59,05 Jahren ist konstant (Vorjahr: 59,13 Jahre).

Frei werdende Wohnungen sind in verstärktem Maße instandsetzungsbedürftiger als in den vergangenen Jahren. Damit ist der Anstieg der Erlösschmälerungen aufgrund des Leerstandes zwischen den Mieterwechseln zu erklären.

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 anhaltenden Wohnungsnachfrage aus. Preiswerter Wohnraum in verkehrsgünstiger Lage und gepflegtem Umfeld wird weiterhin nachgefragt 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 sind in der Regel länger als die vereinbarten Zinsbindungsfristen. Hieraus 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 werden, 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 sein werden, diese zu bedienen. In jährlichen Abstimmungen mit unserem Versicherer werden Ordnungsmäßigkeit, Notwendigkeit und Vollständigkeit des Versicherungsumfanges geprüft und gegebenenfalls angepasst.

2. Voraussichtliche Entwicklung – Prognosebericht

Die hohen Inflationsraten belasten laut ifo-Institut derzeit die Konsum- und Baukonjunktur durch eine sinkende Kaufkraft und erheblich gestiegene Finanzierungskosten. Gleichzeitig erholt sich die Industriekonjunktur aufgrund nachlassender Lieferengpässe bei Vorprodukten und kräftigen Rückgängen bei den Energiepreisen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt wird nach Schätzungen des Ifo-Instituts in diesem Jahr in etwa auf dem Niveau des Vorjahres stagnieren (- 0,1 %) und im kommenden Jahr um 1,7 % zulegen. Die Inflationsrate wird im Jahr 2023 mit durchschnittlich 6,2 % nur wenig niedriger prognostiziert als im Vorjahr.

Erst im kommenden Jahr 2024 dürfte die Rate auf 2,2 % zurückgehen. Quantitative Angaben zum weiteren Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die wirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem weiteren 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.

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 2028 Investitionen in Höhe von 59,7 Mio. € vor. Diese Investitionen werden auch künftig eine Finanzierung durch Fremdkapital 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 2023 und 2024 moderate Mieterhöhungen nach § 558 BGB 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 2023 bis 2028 durch die anstehenden Investitionsvolumina in 2023 bis 2027 mit Jahresüberschüssen, in 2028 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 2028 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 2023 bis 2028 liegen auszugsweise folgende Eckdaten zugrunde:

- » Aufnahme von Neukrediten im Zeitraum bis 2028 in Höhe von ca. 33,5 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 2023 bis 2028 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, 22. März 2023

Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG
Der Vorstand



Peter Czaja



Philip Affeld

JAHRESABSCHLUSS

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31.12.2022

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		21.715,29		23.270,41
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	99.127.966,85			99.312.682,13
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.766.376,53			3.210.672,08
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	524.422,18			524.422,18
4. Bauten auf fremden Grundstücken	4.294,37			4.866,95
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	347.693,06			309.627,79
6. Anlagen im Bau	1.707.845,22			2.133.120,45
7. Bauvorbereitungskosten	541.560,19	106.020.158,40		1.294.210,54
III. Finanzanlagen				
Beteiligungen		2.500,00		2.500,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		106.044.373,69		106.815.372,53
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Unfertige Leistungen		5.515.865,04		5.203.848,21
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	16.666,19			32.728,73
2. Sonstige Vermögensgegenstände	206.553,35	223.219,54		519.603,47
III. Flüssige Mittel				
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand		1.578.169,16		1.727.049,16
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		7.317.253,74		7.483.229,57
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		11.047,79		18.849,44
BILANZSUMME		113.372.675,22		114.317.451,54

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	85.760,00		87.840,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.882.560,00		4.834.720,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen davon rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	13.120,00	4.981.440,00	14.400,00
	480,00 €		(480,00)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	369.592,65		369.592,65
2. Andere Ergebnisrücklagen	1.843.351,60		2.672.297,28
3. Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	53.501.159,04	55.714.103,29	53.501.159,04
III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
1. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss		- 2.319.895,40	- 828.945,68
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen		0,00	0,00
EIGENKAPITAL GESAMT		58.375.647,89	60.651.063,29
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen	417.141,46	417.141,46	408.907,86
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.493.415,48		46.857.182,06
2. Erhaltene Anzahlungen	5.462.763,82		5.328.749,31
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	46.586,52		46.381,44
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.527.953,28		961.078,98
5. Sonstige Verbindlichkeiten	47.761,77	54.578.480,87	63.168,60
davon:			
aus Steuern	7.249,99 €		(11.875,02)
im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00 €		(5.946,60)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Rechnungsabgrenzungsposten		1.405,00	920,00
BILANZSUMME		113.372.675,22	114.317.451,54

JAHRESABSCHLUSS

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.083.038,13		17.621.208,84
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	171,35	18.083.209,48	2.129,64
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		312.016,83	235.463,20
3. Sonstige betriebliche Erträge		277.296,49	248.197,62
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		13.365.771,73	12.590.938,56
5. ROHERGEBNIS		5.306.751,07	5.516.060,74
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.786.141,45		1.695.107,15
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung	402.056,16 56.051,03 €	2.188.197,61	386.475,24 (57.277,58)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände		3.316.986,33	2.179.592,82
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		766.633,56	720.488,44
9. Erträge aus Beteiligungen		11.250,87	19.523,62
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.050,18	837,92
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		778.432,94	795.045,71
12. ERGEBNIS NACH STEUERN		- 1.731.198,32	- 240.287,08
13. Sonstige Steuern		588.697,08	588.658,60
14. JAHRESFEHLBETRAG / JAHRESÜBERSCHUSS		- 2.319.895,40	- 828.945,68
15. Einstellungen in Ergebnisrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		0,00	0,00
b) in andere Ergebnisrücklagen		0,00	0,00
16. BILANZVERLUST / BILANZGEWINN		- 2.319.895,40	- 828.945,68

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 31.12.2021 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 bis 4 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 Stellflächen werden mit Sätzen von 5 % bzw. 20 % abgeschrieben.

Die in der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten bewerteten Garagen werden mit 2,5 % abgeschrieben. Weitere andere Bauten weisen Abschreibungssätze zwischen 2 % und 11 % aus.

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 zwischen 6 % und 40 % entsprechend der Afa-Tabelle vorgenommen.

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 wird durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

Die Rückstellungen sind mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigem 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 der Komplexsanierungsmaßnahmen in der Charlottenburger Straße 18–19 ausgewiesen.

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

Die Position **Unfertige Leistungen** in Höhe von 5.515.865,04 € beinhaltet noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2022.

In den **sonstigen Vermögensgegenständen** werden 102,4 T€ eines Depots der Allianz Deutschland AG ausgewiesen.

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	16.666,19 (32.728,73)	15.787,17 (32.657,52)	879,02 (71,21)
Sonstige Vermögensgegenstände	206.553,35 (519.603,47)	205.553,35 (519.603,47)	1.000,00 (0,00)
GESAMT	223.219,54 (552.332,20)	221.340,52 (552.260,99)	1.879,02 (71,21)

In den **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen** sind neben Erstattungsansprüchen aus Steuern in Höhe von 8,6 T€ keine Beträge größeren Umfangs 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 3,6 T€ ausgewiesen.

Die **Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG** bleibt gegenüber dem Vorjahr in unveränderter Höhe bestehen.

Durch Beschluss 1/2022 der Vertreterversammlung wurde der Verlustdeckung des Bilanzverlustes des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von 828.945,68 € durch Entnahme aus den anderen Ergebnismrücklagen in nachstehender Höhe zugestimmt:

Jahresfehlbetrag 2021:	- 828.945,68 €
Entnahme aus anderer Ergebnismrücklage:	828.945,68 €

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

» ausstehende Rechnungen	145 T€
» ausstehende Betriebs- und Heizkostenrechnungen	160 T€
» Personalkosten für Jahresabschlussarbeiten	51,2 T€
» Jahresabschlussprüfungskosten	24 T€
» nicht in Anspruch genommener Urlaub	16 T€
» Ansprüche nach Probezeit	0,5 T€
» Beitragsrückstellung für die Berufsgenossenschaft	0,9 T€
» Steuerberatungskosten	18 T€
» Veröffentlichung Jahresabschluss	1,6 T€

Im Geschäftsjahr wurden 5 Mio. € aus einem in 2022 abgeschlossenen Darlehensvertrag valuiert.

Für die langfristig im Unternehmen gebundenen Darlehen wurden planmäßige Tilgungsleistungen in Höhe von 4,1 Mio. € vorgenommen.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich zum 31.12.2022 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	47.493.415,48 (46.857.182,06)	4.357.341,29 (4.345.405,57)	15.059.984,88 (15.362.489,29)	28.076.089,31 (27.149.287,20)	Grundschild
Erhaltene Anzahlungen	5.462.763,82 (5.328.749,31)	5.462.763,82 (5.328.749,31)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	46.586,52 (46.381,44)	41.816,84 (41.266,64)	4.769,68 (5.114,80)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.527.953,28 (961.078,98)	1.527.953,28 (961.078,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	47.761,77 (63.168,60)	47.761,77 (63.168,60)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
GESAMT	54.578.480,87 (53.256.560,39)	11.437.637,00 (10.739.669,10)	15.064.754,56 (15.367.604,09)	28.076.089,31 (27.149.287,20)	

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 Mieten für die Begegnungsstätte „Altes Waschhaus“ ausgewiesen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In sonstigen Erträgen sind **periodenfremde Erträge** in Höhe von 66,4 T€ und in den sonstigen Aufwendungen **periodenfremde Aufwendungen** in Höhe von 27,5 T€ enthalten. Ansonsten sind in den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung keine wesentlichen Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten.

Wegen eines nicht realisierten Neubauprojekts wurden Bauvorbereitungskosten in Höhe von 1,1 Mio. € außerplanmäßig abgeschrieben.

In den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen der Hausbewirtschaftung sind Betriebskosten in Höhe von 4.737,9 T€ und Instandhaltung-/Instandsetzungskosten in Höhe von 8.627,9 T€ enthalten.

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Betriebskosten	4.737,9 T€	(4.469,0 T€)
Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten	8.627,9 T€	(8.119,8 T€)
	13.365,8 T€	(12.588,8 T€)

III. Anlagespiegel per 31.12.2022

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand per 01.01.22	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Stand per 31.12.22
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	313.354,71	7.224,96	13.381,18	0,00	307.198,49
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	153.259.322,77	74.534,29	0,00	1.732.248,41	155.066.105,47
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.619.482,06	80.810,81	0,00	576.165,65	6.276.458,52
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	1.159.192,08	156.042,42	135.818,60	0,00	1.179.415,90
Anlagen im Bau	2.133.120,45	1.588.476,03	0,00	- 2.013.751,26	1.707.845,22
Bauvorbereitungskosten	1.294.210,54	638.898,98	1.096.886,53	- 294.662,80	541.560,19
Sachanlagen gesamt	164.012.653,38	2.538.762,53	1.232.705,13	0,00	165.318.710,78
Finanzanlagen					
Beteiligungen	2.500,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00
Finanzanlagen gesamt	2.500,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00
Anlagevermögen gesamt	164.328.508,09	2.545.987,49	1.246.086,31	0,00	165.628.409,27

Abschreibungen

in früheren Jahren	des Geschäftsjahres	Außerplan- mäßige AfA	auf Abgänge	kumuliert	Buchwert am 31.12.22
€	€	€	€	€	€
290.084,30	8.780,08	0,00	13.381,18	285.483,20	21.715,29
53.946.640,64	1.991.497,98	0,00	0,00	55.938.138,62	99.127.966,85
2.408.809,98	101.272,01	0,00	0,00	2.510.081,99	3.766.376,53
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	524.422,18
18.036,35	572,58	0,00	0,00	18.608,93	4.294,37
849.564,29	117.977,15	0,00	135.818,60	831.722,84	347.693,06
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.707.845,22
0,00	0,00	1.096.886,53	1.096.886,53	0,00	541.560,19
57.223.051,26	2.211.319,72	1.096.886,53	1.232.705,13	59.298.552,38	106.020.158,40
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
57.513.135,56	2.220.099,80	1.096.886,53	1.246.086,31	59.584.035,58	106.044.373,69

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 2,08 Vorstandsmitgliedern waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 31,68 Arbeitnehmer beschäftigt.

	2022	2021
Kaufmännische Angestellte	15,59	15,00
Technische Angestellte	4,00	3,33
Handwerker	1,00	1,00
Hauswarte	10,17	10,25
Geringfügig Beschäftigte	0,92	0,42
	31,68	30,00

II. Mitgliederbewegung

Zum Stichtag 31.12.2022 hatte die Genossenschaft **4.870** verbleibende Mitglieder. Für das Geschäftsjahr war folgende Bewegung zu verzeichnen:

	verbleibende Mitglieder	Anteile
Stand 31.12.2021	4.879	30.220
+ Zugänge 2022		
» Neuaufnahmen	123	675
» Zeichnung weiterer Anteile	–	325
» Zugang durch Erbschaft	17	263
» Übertragungen	24	157
	164	1.420
- Abgänge 2022		
» Tod in früheren Jahren	13	83
» Übertragungen	24	157
» Abgang durch Erbschaft	47	263
» Tod im Geschäftsjahr	24	154
» Austritt /Kündigung Mitgliedschaft	64	375
» Ausschluss	1	7
» Kündigung einzelner Anteile	–	82
	173	1.121
Stand 31.12.2022	4.870	30.519

Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit den übernommenen Geschäftsanteilen zu je 160,00 €. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 47.840,00 € auf 4.882.560 € erhöht.

III. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens,- Finanz,- und Ertragslage der Genossenschaft sind nach dem 31. Dezember 2022 nicht eingetreten.

IV. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 2.319.895,40 € ab.

Gemäß § 43 der Satzung der Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG wird der Vertreterversammlung vorgeschlagen, den entstandenen Bilanzverlust in Höhe von 2.319.895,40 € aus der Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG zur Verlustdeckung zu entnehmen.

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
Herr Klaus P. Tiedemann Finanzausschuss	seit 16.06.1998 seit 17.06.1998 bis 27.02.2022	Diplomkaufmann
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
Frau Dagmar Schulz Kaufmännischer Vorstand	seit 01.02.2014 bis 31.12.2022
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, 22. März 2023

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
Web: 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
Web: 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.

