Bericht über das Geschäftsjahr 2022

Wohnungsbau-Genossenschaft
„Treptow Nord“ eG

Geschäftsbericht 2022

Wohnungsbau-Genossenschaft
„Treptow Nord” eG

Organe der Genossenschaft

Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow Nord" eG
Kiefholzstraße 289 · 12437 Berlin
Internet: www.wbg-treptow-nord.de

Gegründet und registriert beim Magistrat von Berlin im Mai 1954 (Nr. 2/54)
Eingetragen im Genossenschaftsregister am 23.01.1992 (Nr. 468 B)

Vorstand	seit
Georg Petters	1997
Henrike Hanke	2020

Aufsichtsrat	seit
Karla Mädler, Vorsitzende, Vorsitzende Personalausschuss	2008
Michael Schwanenberg, Bauausschuss, stellv. Schriftführer	2010
Peggy Ehlert, Finanzausschuss	2014
Constanze Lambert, Vorsitzende Finanzausschuss	2009
Dr. Ruth Mennel, Finanzausschuss	1991
Katharina Priester, Schriftführerin	2003
Horst Skalda, Bauausschuss	2020
Frank Ullrich, Bauausschuss, Personalausschuss	2013 bis 21.06.2022
Bernd Zinke, stellv. Vors., Vors. Bauausschuss, Personalausschuss	2007
Dörthe Roeßiger, Finanzausschuss	ab 21.06.2022

Schlichtungskommission	seit
Barbara Lösch, Vorsitzende	2012
Fred Huskobla	2012 bis 06/2022
Andrea Mucha, stellv. Vorsitzende	2020
Sabine Richter, Schriftführerin	2013
Sabine Schönherr, stellv. Schriftführerin	2016
Dörthe Roeßiger, stellv. Vorsitzende	2016 bis 06/2022
Birgit Margan	ab 07/2022
Issam Ballouz	ab 07/2022

Auf einen Blick

	2019	2020	2021	**2022**
Bilanzsumme	167.780,6 T€	168.932,2 T€	169.366,2 T€	**174.627,2 T€**
Wohnungen (einschl. Gästewohnungen)	4.580	4.580	4.580	**4.580**
Gewerbe	14	16	14	**14**
Garagen und Stellplätze	1.007	1.033	949	**951**
Garagen auf Pachtland	10	6	3	**3**
verbleibende Mitglieder	5.886	5.895	5.894	**5.992**
gezeichnetes Geschäftsguthaben	7.374,8 T€	7.445,9 T€	7.512,9 T€	**7.593,0 T€**
Umsätze aus der Hausbewirtschaftung	23.021,6 T€	23.499,6 T€	24.064,6 T€	**24.456,5 T€**
Bau- und Instandhaltungsaufwand	7.211,6 T€	7.862,4 T€	10.408,7 T€	**12.748,1 T€**
Mitarbeiter	38	36	34	**35**
Jahresüberschuss	4.468,7 T€	4.807,2 T€	4.797,5 T€	**4.666,1 T€**

Die WBG „Treptow Nord" eG ist Mitglied

- des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU), Lentzeallee 107, 14195 Berlin,
- der Berlin-Brandenburgischen Akademie der Wohnungswirtschaft (BBA), Hauptstraße 78 / 79, 11159 Berlin,
- des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen e.V., Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin,
- des Genossenschaftsforums e.V., Eythstraße 32, 12105 Berlin,
- der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen (DESWOS) e.V., Innere Kanalstraße 69, 50823 Köln,
- des Arbeitgeberverbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (AGV), Peter-Müller-Straße 16, 40468 Düsseldorf,
- der Industrie- und Handelskammer (IHK), Fasanenstraße 85, 10623 Berlin.

Die Genossenschaft wird gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG) jährlich einer Pflichtprüfung unterzogen.

Inhaltsverzeichnis

Organe der Genossenschaft 4

Auf einen Blick 5

Mitgliedschaften der WBG „Treptow Nord“ eG 5

Inhaltsverzeichnis 6

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2022

1. Grundlagen des Unternehmens 7
2. Wirtschaftsbericht 7
   - 2.1. Gesamtwirtschaftliche Lage 7
     - Arbeitsmarkt 8
     - Demografische Entwicklung 9
     - Wohnungswirtschaftliche Lage 9
   - 2.2. Geschäftsverlauf der Genossenschaft 10
     - Bestand 10
     - Vermietung 11
     - Mitgliederentwicklung 12
     - Umsatzentwicklung 12
     - Forderungen und Erlösschmälerungen 13
     - Betriebskosten 13
     - Grundstücksangelegenheiten 14
     - Instandsetzung und Modernisierung 14
     - Laufende Instandhaltung 15
     - Umweltschutz und Ökologie 15
     - Finanzierung und Sicherungsgeschäfte 16
     - Personal 17
     - Vertreterversammlung 18
     - Schlichtungskommission 19
   - 2.3. Wirtschaftliche Lage 19
     - Vermögenslage 20
     - Finanzlage 22
     - Ertragslage 23
3. Prognose-, Nachhaltigkeits-, Chancen- und Risikobericht 25
   - Prognosebericht 25
   - Nachhaltigkeitsbericht 25
   - Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung 26
4. Verwendung des Jahresüberschusses 31

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022 32

Bilanz zum 31. Dezember 2022

- Aktiva 34
- Passiva 35
- Gewinn- und Verlustrechnung 2022 36

Anhang zum Jahresabschluss 2022

1. Allgemeine Angaben 37
2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze 37
3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung 38
   - 3.1. Bilanz 38
   - 3.2. Gewinn- und Verlustrechnung 39
4. Sonstige Angaben 40

Anlagenspiegel per 31. Dezember 2022 (Anlage 1) 42

Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2022 (Anlage 2) 44

Ausgewählte Informationen zum Geschäftsjahr 45

- Objektbestand 45
- Vermietung 46
- Instandsetzung und Modernisierung im Detail 48
- EDV 52
- Öffentlichkeits- und Sozialarbeit, Service 52

Impressum 55

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2022

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow Nord“ eG wurde im Mai 1954 gegründet und ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Charlottenburg (Nr. 468 B) eingetragen. Der vorrangige Zweck ist eine gute, sichere und sozial verantwortbare Versorgung der Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum. Die eigenen Wohngebäude unterschiedlicher Bauweisen bieten den Mitgliedern genossenschaftliches Wohnen für verschiedene Generationen. Die Instandsetzung und Modernisierung der Bestandswohnungen erfolgen orientiert am Bedarf und an den Bedürfnissen der Mitglieder zum Wohl und Vorteil aller Mitglieder, unter Beachtung technischer, gesetzlicher und energetischer Notwendigkeiten.

Mit der am Bedarf unserer Mitglieder und an den Wünschen der Interessenten am genossenschaftlichen Wohnen orientierten, schrittweisen Errichtung neuer Wohnhäuser erfolgt eine planmäßige Bestandsergänzung und -erweiterung. Die Wohngebiete befinden sich im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick in den Ortsteilen Baumschulenweg, Plänterwald, Alt-Treptow, Johannisthal und Adlershof. Das genossenschaftliche Leben wird durch Einrichtungen wie einen Mitgliedertreff, die Ferienobjekte an der Ostsee, zwei Gästewohnungen in Baumschulenweg und eine Reihe kultureller Veranstaltungen – unter Begleitung einer aktiven Öffentlichkeitsarbeit – gefördert.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im aktuellen Berichtsjahr schwierig und herausfordernd. Sie war anfänglich geprägt von der Corona-Pandemie und von zunehmend instabilen politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, von gestörten Lieferketten, daraus resultierenden Lieferschwierigkeiten für Fertigprodukte in fast allen Wirtschaftszweigen sowie einem zunehmenden Fachkräftemangel. Verstärkt wurde diese negative Entwicklung für Unternehmen und für die Volkswirtschaften durch den Beginn des Krieges in der Ukraine Ende Februar. Deutlich negative Auswirkungen hatte diese Entwicklung auf die Energiemärkte, was insbesondere zu erheblichen Preissteigerungen für Erdöl, Erdgas und Strom, bei gleichzeitig steigenden Einfuhr- und Erzeugerpreisen, führte. Ein sehr zögerliches Handeln der Politik bei der Krisenbewältigung führte zu einer weiteren Verschärfung dieser Entwicklung und verzögerte die notwendigen Umstellungen der Energieversorgung der heimischen Wirtschaft und die Erschließung neuer Energiemärkte.

Trotz dieser negativen Rahmenbedingungen ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) gegenüber dem Vorjahr um 1,9 % gestiegen. Der Wegfall der Corona-Schutzmaßnahmen verhalf einigen Dienstleistungsbereichen zu einem neuen Wachstum.

Das Baugewerbe hat zwar im Vergleich zu anderen Branchen die Corona-Krise relativ gut bewältigt. Die Folgen von Material- und Fachkräftemangel, hohen Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten dagegen zu einem deutlichen Rückgang der Bruttowertschöpfung (-2,3 %). Hohe Energiepreise und die eingeschränkte Verfügbarkeit von Vorprodukten bremsten auch die Wirtschaftsleistung im verarbeitenden Gewerbe, die im Vorjahresvergleich kaum zunahm (+0,2 %).

Die privaten Konsumausgaben waren 2022 die wichtigste Wachstumsstütze. Sie stiegen um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Konsumausgaben des Staates erhöhten sich 2022 nach zwei stark von Corona geprägten Jahren vergleichsweise moderat um 1,1 %.

Die Bauinvestitionen nahmen erwartungsgemäß im Jahr 2022 preisbereinigt ab (-1,6 %). Neben den bereits erwähnten fehlenden Baumaterialien wirkte sich besonders der Fachkräftemangel im Hochbau und bei Wohnbauten aus. Begleitet wurde diese Entwicklung von zunehmenden Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben aufgrund andauernd hoher Baupreise, steigender Bauzinsen und wirtschaftlicher Unsicherheit.

Besorgniserregend war die Entwicklung der Verbraucherpreise. Lag der Zuwachs der Verbraucherpreise in Deutschland 2021 bei durchschnittlich 3,1 % gegenüber dem Vorjahr und wurde zu Beginn des Jahres noch mit einem Zuwachs für 2022 in Höhe von ca. 3,9 % gerechnet, haben sich im Verlauf des Jahres die durchschnittlichen Verbraucherpreise um 7,9 % erhöht. Die historisch hohe Jahresteuerungsrate wurde vor allem durch extreme Preisanstiege für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Krieges in der Ukraine bestimmt. Entlastungsmaßnahmen der Bundesregierung, wie z. B. das 9-Euro-Ticket, der Tankrabatt, der Wegfall der EEG-Umlage und die Senkung der Umsatzsteuer auf Gas und Fernwärme sowie die Entlastung aus der Dezember-Soforthilfe für Gas und Fernwärme, milderten diese Entwicklung etwas ab. Für 2023 wird aufgrund weiterhin hoher Verbraucherpreise eine ähnliche Entwicklung erwartet.

Erstmals seit Juli 2011 erhöhte die Europäische Zentralbank 2022 in drei Schritten die Zinsen. Am Ende des Jahres betrug der Leitzins 2,5 %. Die Abkehr der Europäischen Zentralbank von der Niedrigzinspolitik wurde durch die Rekordinflation erzwungen. Die direkte Folge ist der schrittweise Anstieg der Guthabenverzinsungen und insbesondere der Zinssätze für Finanzierungen. Der Zins für Baudarlehen mit einer Laufzeit von zehn Jahren lag Anfang 2023 bei ca. 4,0 %.

Neben den steigenden Finanzierungskosten sind für die Wohnungswirtschaft die steigenden Baukosten besonders relevant. Die Steigerungen lagen für den Neubau von Wohngebäuden im November 2022 bei 16,9 % gegenüber dem Vormonat und für die Instandhaltung bei 16,8 %. Die Folgen sind Auftragsstornierungen und rückläufige Auftragseingänge.

Konkrete, negative Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft sind unausweichlich.

Arbeitsmarkt

Die Arbeitsleistungen wurden 2022 durchschnittlich von 45,6 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit lag die Erwerbstätigenzahl im Jahresdurchschnitt 2022 mit 589.000 (+1,3 %) deutlich über dem Vorjahr (44,9 Mio.). Die Zunahme war auf die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte und eine zunehmende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung zurückzuführen. Beide Impulse überwogen die dämpfende Wirkung des demografischen Wandels.

Im Ergebnis erhöhte sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, bei einer gleichzeitig leichten Zunahme der geringfügig Beschäftigten und einer deutlichen Abnahme der Selbstständigen.

Die Zahl der Arbeitslosen ist gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Arbeitslosenquote 2022 betrug 5,3 % (VJ 5,7%).

In Berlin erhöhte sich die Zahl der Erwerbstätigen um 3,4 % (VJ 1,1 %) und in Brandenburg um 1,0 % (VJ 0,8 %). Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg waren in Berlin 2.160.400 Personen und in Brandenburg 1.143.900 Personen erwerbstätig.

Im Jahr 2022 sank die Arbeitslosenquote in Berlin auf 8,8 % (VJ 9,8 %) und in Brandenburg auf 5,6 % (VJ 5,9 %). Im Vergleich zu den anderen deutschen Bundesländern hatte Berlin die höchste Arbeitslosenquote der deutschen Bundesländer.

Im Dezember 2022 waren in Treptow-Köpenick 11.008 erwerbsfähige Personen ohne Beschäftigung. Die Arbeitslosenquote ist gegenüber dem Vorjahr mit 7,1 % gleichgeblieben.

Demografische Entwicklung

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist die Einwohnerzahl in Deutschland 2022 um 1,1 Mio. Menschen zum 31.12.2022 gewachsen und betrug 84,3 Mio. Menschen. Die Ursache für das starke Wachstum war eine Nettozuwanderung von 1,42 bis 1,45 Mio. Personen.

Ein Rückgang der Geburtenzahl (-7,0 %) und eine gestiegene Zahl der Sterbefälle (+4,0 %) haben sich im Jahr 2022 dämpfend auf das Bevölkerungswachstum ausgewirkt.

Zum Ende des Jahres 2022 lebten in Berlin ca. 3.850.809 Menschen. Damit stieg die Einwohnerzahl gegenüber dem Vorjahr um 75.329 Personen bzw. 2,0 %. Der Zuwachs ist im Wesentlichen auf Zuwanderungen aus dem Ausland zurückzuführen, während die Zahl der deutschen Personen leicht rückläufig war.

In Brandenburg lebten Ende November 2022 ca. 2.574.930 Personen. Das entspricht gegenüber Dezember 2021 einem Zuwachs um 37.062 Personen.

Die Einwohnerzahl im Bezirk Treptow-Köpenick nahm gegenüber dem Vorjahr um 15.992 Personen zu. Zum 31.12.2022 lebten laut dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 289.180 Personen im Bezirk.

Wohnungswirtschaftliche Lage

Die Grundstück- und Wohnungswirtschaft trug ca. 10,0 % zur gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland bei und konnte ihre Wirtschaftsleistung wie im Vorjahr um 1,0 % auf 349 Mrd. € steigern. Damit bewies der Wirtschaftszweig auch in der Krisenzeit seine stabilisierende Funktion.

Der vergleichsweise geringe Zuwachs der Nettokaltmieten um 1,8 % spielte bei der allgemeinen Inflationsentwicklung keine Rolle.

Die Wirtschaftsleistung des Baugewerbes ging 2022 aufgrund des Fachkräfte- und Materialmangels, hoher Baukosten, zunehmend schlechter Finanzierungsbedingungen und steigender Energiekosten mit -2,3 % gegenüber dem Vorjahr leicht zurück.

Die Bauinvestitionen nahmen im Jahr 2022 preisbereinigt um 1,6 % ab. Dabei wirkten sich die fehlenden Baumaterialien und der Fachkräftemangel vor allem im Hochbau und bei Wohnbauten aus. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise, steigender Bauzinsen und der Stopp bzw. die Verschärfung der Wohnungsbauförderung durch die Bundesregierung verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Die Wohnungsbauinvestitionen nahmen in Folge dessen sogar um 2,0 % ab. Nachdem die Preise für den Neubau von Wohngebäuden 2021 bereits um 9,1 % stiegen, erhöhten sie sich im November 2022 gegenüber dem Vorjahresmonat um weitere 16,9 %. Dies war der höchste Anstieg der Baupreise seit 1950. Bereits im Jahr 2021 erreichte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau. Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen zum Beispiel die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % und für Rohbauarbeiten um 16,1 %. Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3 % teurer geworden, Mauerarbeiten um 12,2 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6 %. Bei den Ausbauar-beiten erhöhten sich vor allem die Preise für Tischlerarbeiten um 18,7 %. Überdurchschnittlich stiegen zudem die Preise für Verglasungsarbeiten (+21,2 %), Metallbauarbeiten (+20,7 %) und raumlufttechnische Anlagen (+17,8 %).

Direkte Auswirkungen haben diese Rahmenbedingungen auf die Genehmigungen des Wohnungsneubaus. 2022 wurden 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Am deutlichsten zeigte sich diese Entwicklung bereits am Rückgang der Genehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäusern (-15,9 %). Im Geschosswohnungsbau war noch ein Anstieg um +0,8 % zu verzeichnen.

Im Jahr 2022 wurden ca. 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich auch hier der Abwärtstrend, der bereits im Vorjahr einsetzte, fort (2022: -4,6 %). Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten.

Gesetzliche Regelungen zur energetischen Sanierung und CO_2-Umlage verstärken den Preisauftrieb und reduzieren das verfügbare Investitionsvolumen der Wohnungsunternehmen.

Große Herausforderungen stellen für die Wohnungswirtschaft die ständig steigenden Anforderungen für den Klimaschutz und die Anforderungen der Energiewende für Neubau- und Sanierungsvorhaben dar.

Die Lage am Berliner Wohnungsmarkt bleibt weiterhin angespannt. Der aktuelle Wohnungsbedarf, welcher im Wesentlichen auf den Bevölkerungszuwachs der letzten Jahre zurückzuführen ist, konnte durch den Wohnungsneubau nicht kompensiert werden.

In Berlin ist die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2022 weiter gesunken. Wurden 2021 noch insgesamt 18.716 Wohnungen genehmigt, so waren es 2022 nur noch ca. 17.165.

2022 werden voraussichtlich 16.500 (VJ 15.870) Wohnungen fertigestellt. Die Fertigstellung liegt weit hinter dem Bedarf der Stadt zurück. Fehlende Baugrundstücke und steigende Grundstückpreise verstärken diese Entwicklung.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden lagen 2022 in Berlin im Durchschnitt um 16,5 % und in Brandenburg um 18,1 % über denen von 2021. Das war die höchste jährliche Teuerung seit 1992. Die Nettokaltmieten der Unternehmen des BBU stiegen 2022 im Vergleich zu 2021 um 2,4 %.

2.2. Geschäftsverlauf der Genossenschaft

Die Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit waren im Berichtsjahr auf die laufende Bestandsbewirtschaftung, die Durchführung von Instandsetzungen und Modernisierungen des Gebäudebestandes, der Wohnungen, Gewerbeeinheiten sowie des Wohnumfeldes mit dem Ziel der Werterhaltung und der Werterhöhung sowie auf die Umsetzung des Neubauprojektes EichbuschKarree in der Eichbuschallee 9A, 9F und 9G zur Bestandsergänzung gerichtet. Eine besondere Herausforderung war die Sicherung der laufenden Bewirtschaftung des Bestandes und insbesondere die Umsetzung der geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unter den Folgen der Corona-Pandemie, den Auswirkungen des Krieges in der Ukraine und insbesondere den sehr hohen Preissteigerungen für Energie.

Zu den größeren Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an den Bestandsgebäuden der Genossenschaft gehörten die Modernisierung von Bestandbalkonen, der Erstanbau von Balkonen, die Fortsetzung der energetischen Sanierung, die Erneuerung und Optimierung von Heizungsanlagen und die Weiterführung der Dachinstandsetzung. Alle Maßnahmen waren auf den Erhalt und die gezielte Verbesserung der Wohnqualität, die weitere Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse der Mitglieder und an die Markterfordernisse gerichtet.

Wie in den Vorjahren wurden die Arbeiten durch eine aktive Öffentlichkeitsarbeit sowie unterschiedlichste soziale und kulturelle Dienst- und Serviceleistungen zur Förderung der Mitglieder unserer Genossenschaft begleitet, soweit die gesetzlichen Regelungen aufgrund der Corona-Pandemie dies zuließen.

Bestand

Per 31.12.2022 verwaltete die Genossenschaft 4.580 Wohnungen, davon zwei Gästewohnungen, 682 Pkw-Stellplätze (VJ 682), 269 Mietgaragen (VJ 267) und 14 Gewerbeeinheiten (VJ 14). Auf einem Grundstück befinden sich drei Garagen (VJ 3), die sich im Eigentum der Pächter befinden.

Die Genossenschaft betreibt für ihre Mitglieder drei Ferienwohnungen, zwei Gästewohnungen sowie einen Mitgliedertreff.

Zum Dezember 2022 betrug die vermietete Wohnfläche der 132 genossenschaftlichen Wohnhäuser 264.362,66 m². Die Zunahme gegenüber dem Vorjahr um 103,18 m² ist mit 101,88 m² auf den Erstanbau oder die Vergrößerung von Balkonen zurückzuführen.

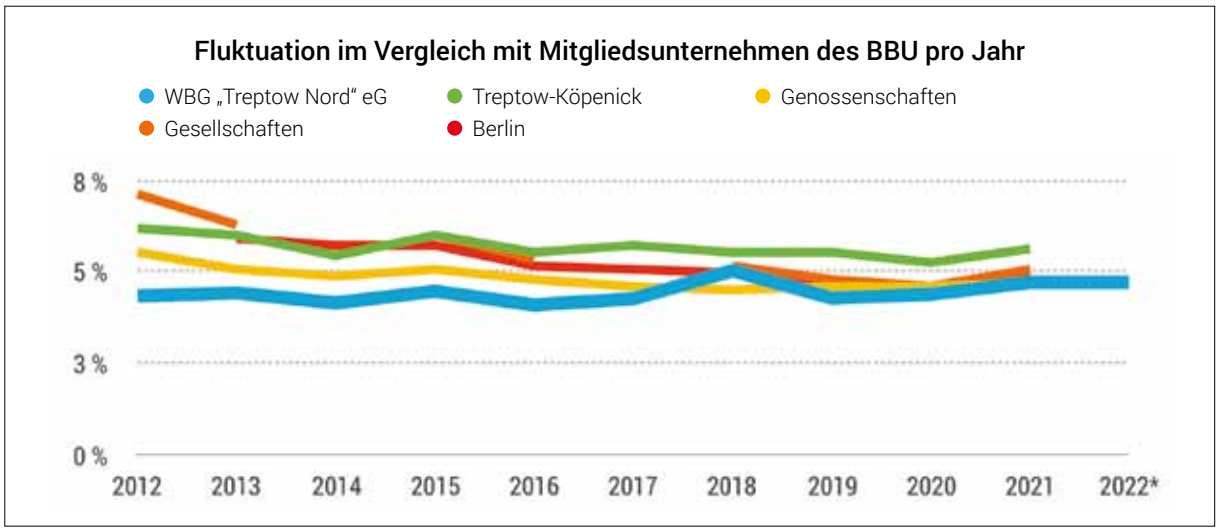
Die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Grundstücke haben eine Gesamtfläche von 412.962,00 m². Die Eigentumsumschreibung für das Grundstück Lohnmühlenstraße 51/52 konnte im April 2022 vollzogen werden. Hieraus resultiert eine Zunahme der im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Grundstücksflächen um 803,0 m².

Vermietung

Der Wohnungsbestand war auch im Geschäftsjahr 2022 vollständig vermietet. Die Anzahl der neuvermieteten Wohnungen blieb gegenüber dem Vorjahr mit 230 gleich. Im gleichen Zeitraum wurden 222 Wohnungen gekündigt (VJ 226). Das waren vier Wohnungen weniger als im Vorjahr.

Die Fluktuationsrate der zu vermietenden Wohnungen betrug, wie im Vorjahr, 5,02 %. Die Fluktuation bewegt sich nach wie vor auf einem niedrigen Niveau und liegt im Durchschnitt der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU.

Der im Geschäftsjahr zu verzeichnende Wohnungsleerstand war ausschließlich durch Wohnungswechsel und die damit verbundenen notwendigen Zeiten für Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten begründet. Bezogen auf die Anzahl der Wohnungen lag der durchschnittliche monatliche Leerstand mit 0,47 % (VJ 0,29 %) auf einem sehr niedrigen Niveau.



** vorläufige Zahlen für den Bezirk Treptow-Köpenick und Berlin*

Zum 31.12.2022 standen 9 Wohnungen instandsetzungsbedingt leer. 99,80 % aller Wohnungen waren vermietet. 8 der 9 leerstehenden Wohnungen waren zu diesem Zeitpunkt bereits wieder vermietet.

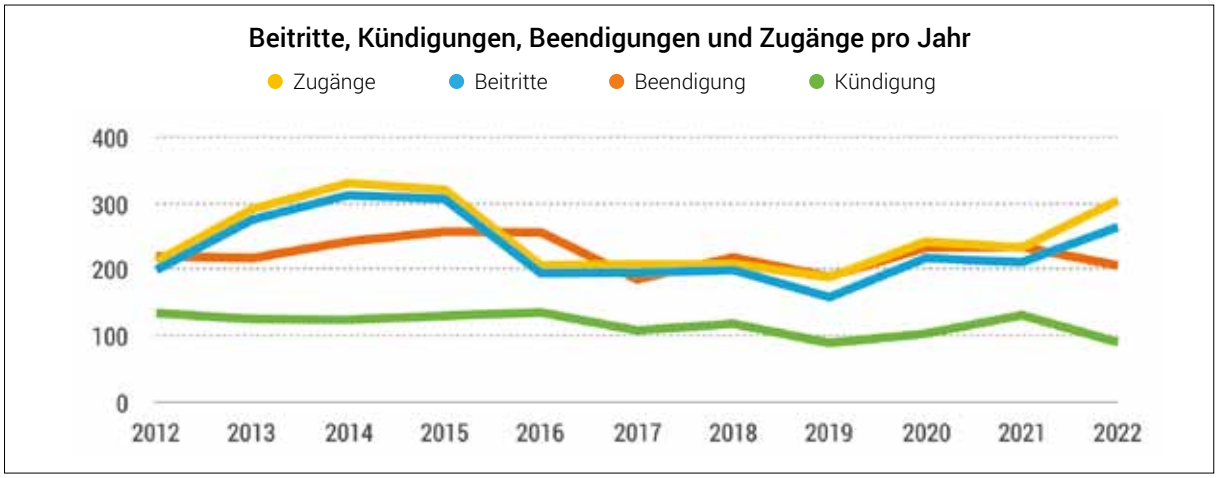
Die Corona-Pandemie schränkte im ersten Teil des Berichtsjahres den Leistungsumfang der zusätzlichen Service- und Dienstleistungsangebote der Genossenschaft noch ein. Mit der schrittweisen Lockerung der Corona-Schutzmaßnahmen konnte auch den Mitgliedern die Nutzung der Sonderobjekte wieder angeboten werden. Diese Entwicklung zeigt sich im Zuwachs bei der Vermietung.

Die Vermietung der Ferienwohnungen im Ostseebad Dierhagen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von 30,50 % auf 46,48 % und die Vermietung der Gästewohnungen im Ortsteil Baumschulenweg von 29,87 % auf 45,35 %.

Aufgrund der Aufhebung der pandemiebedingten Schutzmaßnahmen konnten die Veranstaltungsreihen wieder aufgenommen und sogar erweitert werden. Im Geschäftsjahr fanden 406 Veranstaltungen (VJ 165) mit Mitgliedern und Interessenten statt. Zusätzlich wurde der Mitgliedertreff für 17 private Veranstaltungen (VJ 4) genutzt. Unsere Mitarbeiterin für soziale Aufgaben unterstützte hilfebedürftige Mitglieder und Mieter im Rahmen der sozialen Fürsorge und Betreuung. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie und die enormen Energiepreissteigerungen hatten ein erhöhtes Arbeitsaufkommen zur Folge.

Mitgliederentwicklung

Im Geschäftsjahr 2022 wurden 304 Mitglieder aufgenommen, davon 264 durch Beitritt und 40 Mitglieder durch Übertragung, Teilübertragung oder durch Eintritt in die Erbfolge. Im gleichen Zeitraum wurden 206 Mitgliedschaften beendet, davon 90 durch Kündigung, 107 aufgrund von Todesfällen, 7 durch Übertragung der Mitgliedschaft und in 2 Fällen durch Ausschluss.



Gegenwärtig ist die Neuaufnahme von Mitgliedern durch einen Aufnahmestopp beschränkt. Eine Aufnahme erfolgt nur im Zuge einer Wohnungsvergabe oder aufgrund gesonderter Regelungen, so zum Beispiel die Aufnahme minderjähriger Kinder von Mitgliedern. Die Mitgliederzahl hat sich aus diesem Grund im Berichtsjahr nur gering erhöht. Per 31.12.2022 gehörten der Genossenschaft 5.992 Mitglieder (VJ 5.894) an.

Die gezeichneten Geschäftsanteile erhöhten sich von 47.324 auf 48.141 Anteile und das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder stieg von 7.335,22 T€ auf 7.461,86 T€.

Umsatzentwicklung

Die Bruttosollmieten für Wohnungen stiegen gegenüber dem Vorjahr um 920,82 T€ (VJ 560,21 T€) von 23.658,43 T€ auf 24.579,25 T€. Das entsprach einem Zuwachs von 3,89 % (VJ 2,43 %). Der ungewöhnlich hohe Zuwachs im Vergleich zum Vorjahr war im Wesentlichen den enorm gestiegenen Energiekosten 2022 geschuldet, was wiederum zur Anhebung der Vorauszahlungen führte. Gleichzeitig erfolgten Anhebungen der Nettokaltmieten im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen und der Wiedervermietung.

Die Vorauszahlungen für Betriebskosten erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund gestiegener Kosten im Abrechnungsjahr 2021 und vor allem aufgrund gestiegener Energiekosten. Im Zuge der Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2021 erfolgte eine Anhebung der Betriebskostenvorauszahlungen ab 01.08.2022. Die steigenden Energiekosten hatten vor allem im 4. Quartal des Berichtsjahres zur Folge, dass eine Vielzahl der an eine zentrale Heizungsanlage angeschlossenen Haushalte eine freiwillige Anhebung der Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser wünschten, um im folgenden Abrechnungsjahr nicht mit hohen Nachzahlungen belastet zu werden und um eine Schuldenfalle zu vermeiden.

Die Vorauszahlungen erhöhten sich um 596,04 T€ (VJ 134,45 T€). Das entsprach einer Erhöhung um 10,96 % (VJ 2,53 %).

Die Nettokaltmieten und pauschalen Betriebskosten erhöhten sich dagegen nur um 1,78 % (VJ 2,39 %). Absolut sind das 324,78 T€ (VJ 425,77 T€). Der Zuwachs resultierte aus der Vollauswirkung der Mietanhebungen aus dem Vorjahr, den Mietanhebungen für Komplex- und Einzelmodernisierungen und aus Mietanhebungen aufgrund der Wiedervermietung von Wohnungen.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen erhöhte sich im Vergleich der Monate Dezember 2021 und 2022 von 5,77 €/m² Wohnfläche und Monat auf 5,89 €/m² Wohnfläche und Monat. Das entsprach einem Zuwachs von 1,90 % (VJ 2,67 %). Die jährliche Bruttomiete, einschließlich Pachteinnahmen und Gewerbemieten, betrug 25.057,81 T€ (VJ 24.136,40 T€).

	2022	2021
	€	€
Sollmieten für Wohnungen	**18.519.153,41**	18.194.472,94
Pauschale Betriebskosten	**23.304,94**	23.203,53
Erhaltene Anzahlungen Wohnungen	**6.036.794,12**	5.440.757,97
Brutto-Sollmieten	**24.579.252,47**	23.658.434,44
Brutto-Sollmieten einschl. Gewerbe + Stellplätze	**25.057.807,93**	24.136.403,24

Forderungen und Erlösschmälerungen

Zum 31.12.2022 bestanden Forderungen aus der Wohnungsvermietung in Höhe von 53.186,39 € (VJ 59.209,44 €). Das sind 0,22 % (VJ 0,25 %) der Jahresbruttomiete. Die Forderungen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 6.023,05 € (VJ -7.378,84 €).

Nach Bewertung der Forderungen wurde eine Wertberichtigung in Höhe von 23.846,14 € (VJ 38.595,38 €) vorgenommen. Nach Abschreibung, Zuschreibung und Wertberichtigung betragen die verbleibenden Forderungen 29.340,25 € (VJ 20.614,06 €). Das sind 0,12 % (VJ 0,09 %) der Unternehmensbruttomiete.

Die Erlösschmälerungen aus Vermietung betrugen zum Ende des Geschäftsjahres 60.148,57 € (VJ 73.232,93 €). Das ist eine Reduzierung um 13.084,36 € gegenüber dem Vorjahr.

Die anteiligen Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand betrugen 55.887,11 € (VJ 55.629,32 €) und aufgrund von Mietminderungen 4.261,46 € (VJ 17.603,60 €).

Im Wesentlichen sind die Erlösschmälerungen dem sanierungsbedingten Leerstand bei Wohnungswechsel aufgrund notwendiger Zeiten für Instandsetzung- und Modernisierungsmaßnahmen geschuldet. Kleinere Minderungen gab es bei der Garagen- und Stellplatzvermietung aufgrund der Vorbereitung des Neubauvorhabens EichbuschKarree und sanierungsbedingter Nichtnutzbarkeit. Der hohe Rückgang der Mietminderungen ist dem Brandschaden in einem Wohnhaus im Vorjahr geschuldet.

Zum Ende des Jahres bestanden Verbindlichkeiten aus Vermietung in Höhe von 86.993,96 € (VJ 86.960,06 €).

Betriebskosten

Wir erwarten für den Wohnungsbestand umlagefähige kalte und warme Betriebskosten in Höhe von 5.637,45 T€ (VJ 5.547,59 T€). Gegenüber dem Vorjahr haben sich die umlagefähigen Betriebskosten um 89,86 T€ (VJ 67,28 T€) erhöht. Das entspricht einem Zuwachs um 1,62 % (VJ 1,23 %). Pro Quadratmeter Wohnfläche sind die umlagefähigen Betriebskosten von 2,11 € auf 2,19 € gestiegen.

Die umlagefähigen kalten Betriebskosten verringern sich im Abrechnungsjahr 2022 gegenüber dem Vorjahr um 94,55 T€ (VJ 25,32 T€) auf 4.157,69 T€ (VJ 4.252,24 T€).

Die Kostenreduzierung ist vor allem auf Minderkosten für Wasser- und Abwasser (-109,8 T€), Prüfung und Wartung der Rauchwarnmelder (-8,8 T€), Hauslicht (-4,0 T€) und Niederschlagwasser (-3,1 T€) zurückzuführen.

Demgegenüber standen Kostenerhöhungen für Hausreinigung (21,5 T€), Straßenreinigung (9,1 T€), Schornsteinfegergebühren (8,0 T€), Grünlandpflege (6,7 T€), Schnee- und Eisbeseitigung (4,5 T€) und die Wartung von Gasanlagen (3,2 T€).

Die Reduzierungen der Kosten für einzelne Leistungsbereiche sind durch zyklisch schwankende Leistungen bedingt. In der Kostenart Wasser und Abwasser ist ein deutlich geringerer Verbrauch der Grund für die geringeren Kosten.

Die in einzelnen Kostenarten gestiegenen Kosten sind die Folge von Preisanhebungen aufgrund von Mehrleistungen sowie gestiegenen Energiekosten und Lohn- und Gehaltskosten bei Dienstleistungs- und Handwerksfirmen.

Die umlagefähigen Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 184,41 T€ (VJ 41,96 T€) von 1.295,35 T€ auf 1.479,76 T€. Die Kostenerhöhung um 14,24 % gegenüber dem Vorjahr ist die Folge der gestiegenen Preise bei gleichzeitig deutlich niedrigeren Verbräuchen für Heizgas und Fernwärme und einer leichten Zunahme der Heizfläche. Bei den umlagefähigen Kosten für Heizung und Warmwasser sind bereits die per Gesetz gewährten Entlastungsbeträge der Dezember-Soforthilfe berücksichtigt.

Grundstücksangelegenheiten

Der im Jahr 2020 für das Grundstück Lohmühlenstraße 51/52 unterzeichnete Kaufvertrag konnte im April 2022 mit der Eigentumseintragung im Grundbuch für die Genossenschaft abschließend vollzogen werden.

Die zum 31.12.2022 im Besitz der Genossenschaft befindlichen Grundstücke haben eine Gesamtfläche von 412.962 m².

Instandsetzung und Modernisierung

Schwerpunkte der Investitions- und Bautätigkeit waren die Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudebestandes und des Wohnumfeldes, die laufende Instandhaltung, einschließlich der technischen Vorbereitung der Wohnungen für die Vermietung sowie die Fortsetzung der energetischen Sanierung des Gebäudebestandes und für die Umsetzung des Neubaus EichbuschKarree in der Eichbuschallee 9A, 9F und 9G.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden insgesamt Bau- und Instandhaltungsleistungen und für die Bauvorbereitungen 2023 mit einem Wertumfang von 12.748,09 T€ (VJ 10.408,68 T€) erbracht.

Die Finanzierung der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand erfolgte mit Eigenmitteln und Fremdmitteln in Höhe von 2,0 Mio. €. Für die Finanzierung des Neubaus EichbuschKarree steht ein Kredit in Höhe von 15,9 Mio. € zur Verfügung. Im Berichtsjahr wurden 3,19 Mio. € zur Finanzierung abgerufen.

Für die Instandsetzung und Modernisierung der Bestandsobjekte und für die Umsetzung des Neubaus wurden 8.799,68 T€ (VJ 7.015,50 T€) investiert, davon 6.407,84 T€ für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Wohngebäuden und im Wohnumfeld und 2.391,84 T€ in die Vorbereitung des Neubaus EichbuschKarree. Seit Planungs- und Baubeginn wurden 4.407,01 T€ in das Neubauvorhaben EichbuschKarree investiert.

Die Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung der genossenschaftlichen Wohnhäuser und der haustechnischen Anlagen waren auf die Fortsetzung des Balkonanbaus und die Balkoninstandsetzung bei gleichzeitiger Nutzflächenvergrößerung, die Sanierung von Flachdächern, die Sanierung von Elektrosteigesträngen, die energetische Sanierung der Fassaden und Kellerdecken, die Instandsetzung gedämmter Fassaden sowie auf den Austausch, die Instandsetzung, Optimierung sowie Neuerrichtung von Heizungsanlagen gerichtet.

Mit den vorbereitenden Arbeiten für den Neubau EichbuschKarree wurde planmäßig Mitte des Jahres begonnen. Bis zum Ende des Jahres war der Rohbau bis zur dritten Etage errichtet. Wir erwarten bisher einen planmäßigen Bauverlauf trotz schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen.

Laufende Instandhaltung

Für die laufende Instandhaltung und Modernisierung wurden 3.948,41 T€ (VJ 3.393,18 T€) aufgewendet. Das ist eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 16,36 %. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein absoluter Zuwachs um 555,23 T€ (VJ 170,95 T€). Die höheren Aufwendungen sind nur zum Teil umfangreicheren Leistungen geschuldet. Der größere Teil der höheren Kosten ist, wie bereits im Vorjahr, auf gestiegene Baukosten zurückzuführen.

Der größte Anteil der gestiegenen Investitionskosten musste für die Wiedervermietung aufgewendet werden. Sie erhöhten sich um 519,12 T€ (VJ 147,89 T€) auf 2.844,49 T€, das entspricht einer Erhöhung gegenüber dem Vorjahr um 22,32 %. Neben den hohen Anforderungen zur Herstellung der Wohnungen zur Wiedervermietung, den gestiegenen Lohn- und Materialkosten für Sanierungsleistungen, wirken vor allem höhere Aufwendungen für die Wohnungen kostensteigernd. Die von den Nutzern über einen sehr langen Zeitraum genutzten Wohnungen erfordern zur Vorbereitung der Wiedervermietbarkeit komplexe Sanierungen. Im laufenden Geschäftsjahr wurden, wie im Vorjahr, 230 Wohnungen neu vermietet. Für die Instandsetzung und Modernisierung der zu vermietenden 230 Wohnungen wurden im Durchschnitt pro Wohnung 12.367,34 € (VJ 10.110,31 €) aufgewendet.

Für die laufenden Instandhaltungsarbeiten stiegen die Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr um 36,10 T€ auf 1.103,91 T€ (VJ 1.067,81 T€) leicht. Das entspricht einem Zuwachs um 3,38 %. Die steigenden Kosten wurden vor allem durch rückläufige Instandhaltungsleistungen aufgefangen.

Der Anteil der Investitionen für Modernisierungsmaßnahmen betrug 23,86 % (VJ 22,22%) im Bereich der Hausverwaltung. Das entspricht einer absoluten Investitionssumme von 942,28 T€ (VJ 753,89 T€).

Umweltschutz und Ökologie

Bei der Durchführung der Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist die Umsetzung der Anforderungen an eine ökologische Ausführung sowie die Verwendung von schadstofffreien und recycelbaren Materialien eine ständige Arbeitsaufgabe.

Zur Sicherung möglichst geringer Heizenergieverbräuche werden die Einstellungen der Heizungsanlagen regelmäßig überwacht, instandgesetzt bzw. erneuert. Darüber hinaus erfolgt eine regelmäßige Verbrauchsüberwachung und, soweit notwendig, eine Optimierung des Anlagenbetriebes.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden vier Heizungsanlagen erneuert, erweitert und instandgesetzt. Zwei Blockheizungen wurden im Zuge der Anlagenerneuerung bereits 2021 zu einer Blockheizung zusammengelegt. Die Arbeiten wurden im zweiten Wohnhaus 2022 fortgesetzt und abgeschlossen. Ein Wohnhaus mit 28 Wohnungen wurde mit einer zentralen Heizungsanlage ausgestattet und an die bereits 2021 vorbereitete Heizstation angeschlossen. Zwei Heizungsanlagen wurden erneuert. Im Zuge der Anlagenerneuerung wurden weitere Wohnungen an die vorhandene zentrale Heizanlage angeschlossen.

Mit der Modernisierung und der Erweiterung der Heizungsanlagen wurden die Voraussetzungen geschaffen, um künftig weitere Wohnungen an die zentralen Anlagen anzuschließen. 2022 wurden weitere 22 (VJ 17) Wohnungen an vorhandene zentrale Anlagen angeschlossen.

Fünf Wohnhäuser mit 144 Wohnungen wurden im Rahmen der energetischen Sanierung mit einer Fassaden- und Sockeldämmung ausgestattet. An diesen Wohngebäuden erfolgte zusätzlich eine Verstärkung der Fassadendämmung im Giebelbereich und zwei Wohnhäuser erhielten gleichzeitig eine Kellerdeckendämmung. Die Dächer von zwei Wohnhäusern wurden mit einer zusätzlichen Dämmung ausgestattet. Durch diese Maßnahmen konnte der Wärmebedarf gesenkt werden. Die wärmetechnische Bewertung dieser Wohnhäuser verbesserte sich um ca. 33 %. Die errechnete Einsparung der Primärenergie beträgt 489.254,0 kWh/a. Die CO_2-Einsparung liegt bei ca. 35 % bzw. 117 t CO_2/a.

Bei allen Gebäudesanierungen und Modernisierungen der Genossenschaft werden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 bzw. des Gebäudeenergiegesetzes 2020 (GEG) erfüllt bzw. unterschritten.

Der durchschnittliche Wert für den Primärenergiebedarf, bezogen auf die gesamte Nutzfläche aller Häuser, wurde im Wirtschaftsjahr 2022 um 1,54 % (VJ -1,72%) auf 92,34 kWh/m²a (VJ 93,97 kWh/m²a) gesenkt. Der Endenergiebedarf konnte auf 92,82 kWh/m²a (VJ 94,27 kWh/m²a) reduziert werden. Das entspricht einer Verringerung um 1,73 % (VJ -1,80 %). Gleichzeitig wurden die CO_2-Emissionen auf 24,40 kg/m²a (VJ 24,78 kg/m²a), gleich -1,54 % (VJ -1,69 %), reduziert.

Finanzierung und Sicherungsgeschäfte

Zur Vorbereitung von Umschuldungen, Prolongationen, Zinsoptimierung oder Neukreditaufnahmen zinsgünstiger Kredite erfolgte eine kontinuierliche Marktbeobachtung und Überprüfung der Kapitalmarktkonditionen.

In diesem Jahr kam ein Darlehen in Höhe von 2,0 Mio. € bei der DZ-Hyp zur Auszahlung. Das Darlehen wurde für diverse Instandhaltungsmaßnahmen aufgenommen. Es ist mit 2,21 % verzinst und hat eine Tilgung von 2,00 % p.a..

Zur Finanzierung des Neubauvorhabens EichbuschKarree (Eichbuschallee 9A, 9F ,9G) wurde entsprechend der Planung ein Darlehen in Höhe von 15,9 Mio. € am 20.09.2021 aufgenommen.

Das Darlehen ist mit 1,5 % verzinst. Der Zinssatz wurde bis zum 31.10.2051 (30 Jahre) festgeschrieben. Die Tilgung erfolgt nach Auszahlung des Darlehens und beträgt anfänglich 2,0 %. Der Abruf des Kredites erfolgt nach Bautenstand. 2022 wurden 3.194.971,28 € zur Finanzierung abgerufen. Die Auszahlung erfolgte im Dezember 2022.

2018 wurde ein Kredit bei der Nord-LB in Höhe von 3,90 Mio. € mit Zinsauslauf zum 30.09.2023 prolongiert. Ab 01.10.2023 beträgt der Zinssatz 1,86 % (alt KfW 3,24 %) und die anfängliche Tilgung 10,0 % (alt 4,89 %). Der Kredit ist zum Ende der Zinsbindung (30.09.2033) vollständig getilgt.

Ein Kredit in Höhe von 3,65 Mio. € mit Zinsauslauf zum 30.12.2022 wurde bereits 2021 prolongiert. Ab 01.01.2023 beträgt der Zinssatz 1,73 % (alt KfW 1,0 %) und die anfängliche Tilgung 4,18 % (alt 2,97 %). Der Kredit ist zum Ende der Zinsbindung (30.12.2042) vollständig getilgt.

Aufgrund der steigenden Inflation, der Anhebung des Leitzinses der EZB auf 2,5 % und der damit verbundenen steigenden Kapitalmarktzinsen auf 2,0 % bis 4,0 % wurden die im Vorfeld anstehenden Zinsausläufe der Jahre 2022 bis 2024 nochmals geprüft und Prolongationen zur Zinssicherung vorbereitet und umgesetzt.

Hierzu gehören die folgenden Kredite:

1. DZ HYP: Ein Kredit in Höhe von 5,05 Mio. € mit Zinsauslauf zum 30.10.2023 wurde 2022 prolongiert. Ab 01.11.2023 beträgt der Zinssatz 2,74 % (alt 4,89 %) und die anfängliche Tilgung 6,54 % (alt 2,0 %). Der Kredit ist zum Ende der Zinsbindung vollständig getilgt.

2. DKB: Ein Kredit in Höhe von 2,14 Mio. € mit Zinsauslauf zum 30.10.2025 wurde 2022 zur Prolongation vorbereitet. Die Zusage wurde von der DKB erteilt, allerdings wurde die Vertragsunterlage aufgrund Überlastung noch nicht erstellt. Ab 01.07.2025 beträgt der Zinssatz 2,53 % (alt 0,5 %) und die anfängliche Tilgung 2,87 % (alt 3,33 %). Die Zinsbindung ist bis zum 30.10.2050 gesichert.

3. Nord-LB: Ein Kredit in Höhe von 2,396 Mio. € mit Zinsauslauf zum 30.06.2024 wurde 2022 prolongiert. Ab 01.07.2024 beträgt der Zinssatz 2,51 % (alt KfW 2,77 %) und die anfängliche Tilgung 13,51 % (alt 7,24 %). Der Kredit ist zum Ende der Zinsbindung (30.04.2031) vollständig getilgt.

Durch diese Umschuldungen konnten die künftigen Zinsaufwendungen und das Zinsrisiko für die bestehenden Kreditengagements fast vollständig reduziert werden. Der aktuelle Anstieg der Kapitalmarktzinsen hat für die Genossenschaft noch keine Auswirkungen.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden Kredite in Höhe von 5.327,60 € (VJ 5.703,47 T€) getilgt. Die Zinsaufwendungen konnten gegenüber dem Vorjahr um 113,16 T€ auf 1.288,31 T€ gesenkt werden.

Zum Jahresende bestanden zur Finanzierung der Immobilien Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von 55.853,59 T€.

Die Genossenschaft verfügte zum 31.12.2022 über variabel verzinsliche (Euribor) Darlehen in Höhe von 4,1 Mio. €. Zur Vermeidung des Zinsänderungsrisikos wurden Swap- und Cap-Verträge, sogenannte Derivate, abgeschlossen. Die Derivate dienen der Zinsoptimierung. Sie sind dem jeweiligen Grundgeschäft zugeordnet. Im Verhältnis zum Darlehensportfolio haben die variabel verzinsten Darlehen einen Anteil von ca. 7,42 % und sind durch Zinsswaps zu 100 % gesichert.

Aufgrund der allgemeinen Zinsentwicklung mussten im Abrechnungsjahr Verwahrentgelte in Höhe von 17.051,38 € gezahlt werden.

Personal

Zum 31.12.2022 beschäftigte die Genossenschaft 35 Mitarbeiter, davon:

	2022	2021
in der Abteilung Technik und Hausbewirtschaftung	**12**	12
in der Regieabteilung	**4**	4
in der Abteilung Mitgliederverwaltung und Vermietung	**5**	5
im Rechnungswesen und im Bereich Betriebskosten	**6**	6
im sozialen Bereich / Öffentlichkeitsarbeit / Mitgliedertreff	**3**	3
in der sonstigen Verwaltung und im Sekretariat	**4**	3
Auszubildende	**1**	1
Gesamt	**35**	34

Zum 31.12.2022 waren im Unternehmen 34 Mitarbeiter und 1 Auszubildender beschäftigt, davon waren 7 Mitarbeiter teilzeitbeschäftigt.

Vertreterversammlung

Mit den Mitgliedern der Vertreterversammlung wurden vier Beratungen planmäßig im Geschäftsjahr 2022 durchgeführt. Die Versammlungen fanden als Präsenzveranstaltung unter Einhaltung der jeweils geltenden gesetzlichen Vorgaben zur Durchführung von Versammlungen unter den Bedingungen der Corona-Pandemie statt.

Die Vertretervorberatungen zur Ordentlichen Vertreterversammlung fanden am 02. und 03.05.2022, die Ordentliche Vertreterversammlung am 21.06.2022 und eine weitere Vertreterversammlung am 22.11.2022 statt.

Gegenstand der Beratungen waren die Geschäftsergebnisse und der Geschäftsbericht zum Geschäftsjahr 2021, das zusammengefasste Prüfungsergebnis sowie die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat zur Geschäftstätigkeit 2021.

Ausgehend von einer Analyse und Bewertung der allgemeinen politischen und wirtschaftlichen Lage sowie der sich daraus ergebenden Rahmenbedingungen, wurden die Auswirkungen auf die Erfüllung der satzungsgemäßen Aufgaben und Unternehmensziele der Genossenschaft bewertet. Weitere inhaltliche Schwerpunkte der Beratungen waren, neben den aktuellen Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukrainekrieges auf die Geschäftstätigkeit, die sich daraus ergebenden Material- und Lieferengpässe und vor allem die Auswirkungen der rasant gestiegenen Energiepreise auf die laufende und künftige Geschäftstätigkeit der Genossenschaft. Wesentliche Schwerpunkte waren die Umsetzung des Instandsetzungs- und Modernisierungsplanes im Geschäftsjahr 2021, die Information zur Umsetzung der Maßnahmen im laufenden Geschäftsjahr und die Planung der Maßnahmen für das folgende Geschäftsjahr 2023. Im Zusammenhang mit den Planungen für das Jahr 2023 wurden die Vertreter über den aktuellen Stand des Neubaus EichbuschKarree umfassend informiert.

Der Vorstand informierte umfassend über die Entwicklung der Finanz-, Vermögens- und Ertragslage, die aktuelle Vermietungssituation, einschließlich der Mitgliederentwicklung, und über die Maßnahmen zur Förderung der Mitglieder. In der anschließenden Diskussion wurden die Fragen der Vertreter beantwortet. Die Vertreter konnten sich anhand des Geschäftsberichtes, der Berichterstattung des Vorstandes und der anschließenden Diskussion ein umfassendes Bild von der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft machen und von der wirtschaftlichen Stabilität und Leistungsfähigkeit der Genossenschaft überzeugen. Der satzungsgemäße Auftrag der Genossenschaft kann ohne Einschränkungen erfüllt werden.

Durch die Vertreterversammlung wurden die notwendigen Beschlüsse gefasst.

Mit dem Beschluss 1/2022 wurde der Jahresabschluss 2021 festgestellt. Der mit dem Geschäftsjahr ausgewiesene Jahresüberschuss beträgt 4.797.468,80 €. Entsprechend der gefassten Beschlüsse wurden 4.317.721,92 € des Bilanzgewinns in andere Ergebnisrücklagen und 479.746,88 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Mit den Beschlüssen 2/2022 und 3/2022 erfolgte die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021, und mit dem Beschluss 4/2022 wurde die zustimmende Kenntnisnahme des zusammengefassten Prüfergebnisses zum Bericht über die Prüfung der WBG „Treptow Nord" eG durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. beschlossen.

Des Weiteren erfolgte in der Vertreterversammlung die Ergänzungswahl zum Aufsichtsrat.

Schlichtungskommission

Die Schlichtungskommission (SK) hat ihre Arbeit im vergangenen Geschäftsjahr trotz Einschränkungen, die durch die Corona-Pandemie bedingt waren, kontinuierlich fortgesetzt. Es wurden regelmäßig monatliche Sprechstunden angeboten. Durch den Vorstand wurden mehrere Anträge zur Prüfung und ggf. Bearbeitung an die SK übergeben. In einigen Fällen gelang es, die streitenden Parteien zu einigen bzw. eine entspanntere Atmosphäre zu schaffen bzw. anzuregen und auftretende Differenzen selbstständig zu lösen. Fälle, die aufgrund von fehlender Bereitschaft der streitenden Parteien oder aufgrund von Ablehnung der Zusammenarbeit mit der Schlichtungskommission keiner Lösung zugeführt werden konnten, wurden an die Verwaltung zur weiteren Bearbeitung zurückgegeben. Die Arbeit der Schlichtungskommission ist eine sinnvolle Einrichtung der Genossenschaft zur Förderung der Selbstbestimmung ihrer Mitglieder.

2.3. Wirtschaftliche Lage

Allgemeines

Die Finanz- und Vermögenslage ist ausgewogen. Sie entwickelt sich im Rahmen des bestehenden Finanz- und Erfolgsplanes. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

Im Jahresvergleich stellen sich die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt dar:

		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Bilanzsumme	T€	**174.627,2**	169.366,2	168.932,2	167.780,6
Anlagevermögen	T€	**153.496,7**	150.270,4	145.816,1	145.707,5
Eigenkapital	T€	**110.353,7**	105.607,4	100.743,0	95.864,6
zur Bilanzsumme in	%	**63,2**	62,4	59,6	57,1
Liquide Mittel, Wertpapiere	T€	**14.996,3**	13.359,4	17.429,5	16.613,2
davon höher verzinslich angelegt	T€	**0,0**	409,7	812,1	1.209,9
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	T€	**55.853,6**	55.997,9	61.689,1	65.232,6
im Verhältnis zur Bilanzsumme	%	**32,0**	33,1	36,5	38,9
Jahresüberschuss	T€	**4.666,1**	4.797,5	4.807,2	4.468,7

Vermögenslage

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft sind in dieser nachfolgenden Übersicht in zusammengefasster Form und nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aufbereitet:

	2022		2021		Verände-rungen
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Langfristiges Vermögen					
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	153.496,7	90,8	150.270,4	91,7	3.226,3
Mittel- und kurzfristiges Vermögen					
Übriges Vorratsvermögen	69,4	0,0	168,9	0,1	-99,5
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	371,7	0,3	63,8	0,0	307,9
Flüssige Mittel	14.996,3	8,9	13.359,4	8,2	1.636,9
Andere Rechnungs-abgrenzungsposten	55,6	0,0	62,9	0,0	-7,3
	15.493,0	9,2	13.655,0	8,3	1.838,0
Bilanzvolumen	168.989,7	100,0	163.925,4	100,0	5.064,3
Passiva					
Langfristiges Kapital					
Eigenkapital	110.222,5	65,2	105.429,8	64,3	4.792,7
Fremdkapital	55.730,3	33,0	55.862,9	34,1	-132,6
	165.952,8	98,2	161.292,7	98,4	4.660,1
Mittel- und kurzfristiges Kapital					
Rückstellungen	624,0	0,4	644,1	0,4	-20,1
Verbindlichkeiten	2.412,9	1,4	1.988,6	1,2	424,3
	3.036,9	1,8	2.632,7	1,6	404,2
Bilanzvolumen	168.989,7	100,0	163.925,4	100,0	5.064,3

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	2022	2021
	T€	T€
Bilanzsumme	**174.627,2**	169.366,2
Umlagenvorlagen mit Vorschüssen der Nutzer	**-5.637,5**	-5.440,8
Bilanzsumme laut Vermögenslage	**168.989,7**	163.925,4

Die Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder (124,3 T€) und die Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen (6,8 T€) sind in dieser modifizierten Darstellung als kurzfristige Verbindlichkeiten zu betrachten.

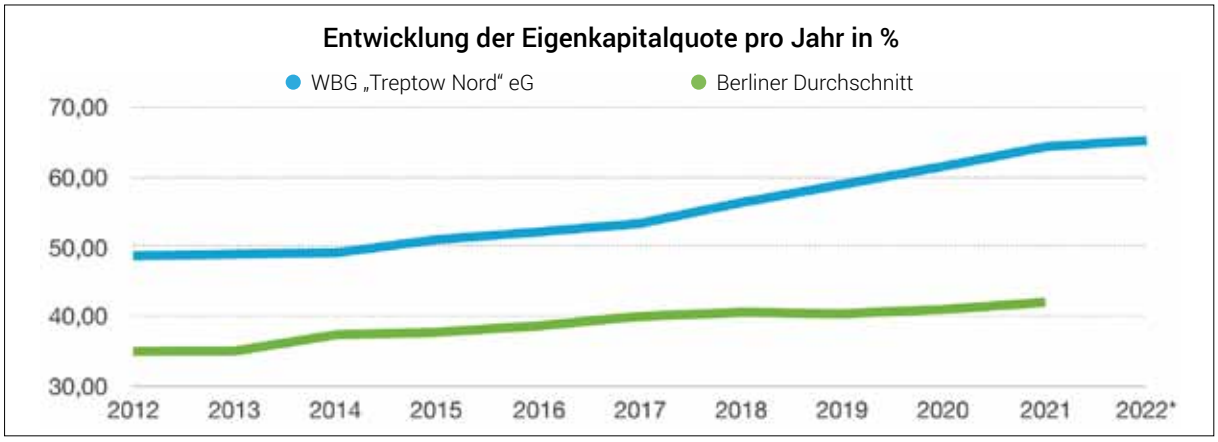
Im Geschäftsjahr 2022 ist das Bilanzvolumen um 5.064,3 T€ auf 168.989,7 T€ gestiegen. Maßgeblich auf der Passivseite ist die Erhöhung des Eigenkapitals durch den Jahresüberschuss in Höhe von 4.666,1 T€, der Anstieg der kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen mit 404,2 T€ sowie die Inanspruchnahme zweier Darlehen in Höhe von 5.195,0 T€ bei gleichzeitiger Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von 5.327,6 T€. Auf der Aktivseite stieg das Anlagevermögen um 3.226,3 T€. Den Zugängen im Anlagevermögenbereich in Höhe von 6.566,1 T€ stehen Abschreibungen von 3.339,8 T€ gegen-über.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2022 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldteilen vollständig ausgeglichen. Die dem Unternehmen langfristig zur Verfügung stehenden Mittel (165.952,8 T€ = 98,2 %) finanzieren – neben langfristigen Vermögenswerten (153.496,7 T€ = 90,8 %) – noch 12.456,1 T€ im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen beträgt 65,2 % und ist gegenüber dem Vorjahr um 0,9 Prozentpunkte angestiegen.

Die Entwicklungen einiger wichtiger Daten sind im Vierjahresvergleich dargestellt:

	2022	2021	2020	2019
Eigenkapital				
nominal (T€)	**110.222,5**	105.429,8	100.589,4	95.726,2
prozentual	**65,2 %**	64,3 %	61,5 %	58,9 %
Langfristiges Kapital (T€)	**165.952,8**	161.292,7	162.155,8	160.833,6
Langfristiges Vermögen (T€)	**153.496,7**	150.270,4	145.816,1	145.707,5
Quote	**1,08**	1,07	1,11	1,10



*... vorläufiger Wert Berliner Durchschnitt (WU > 4.000 VE)

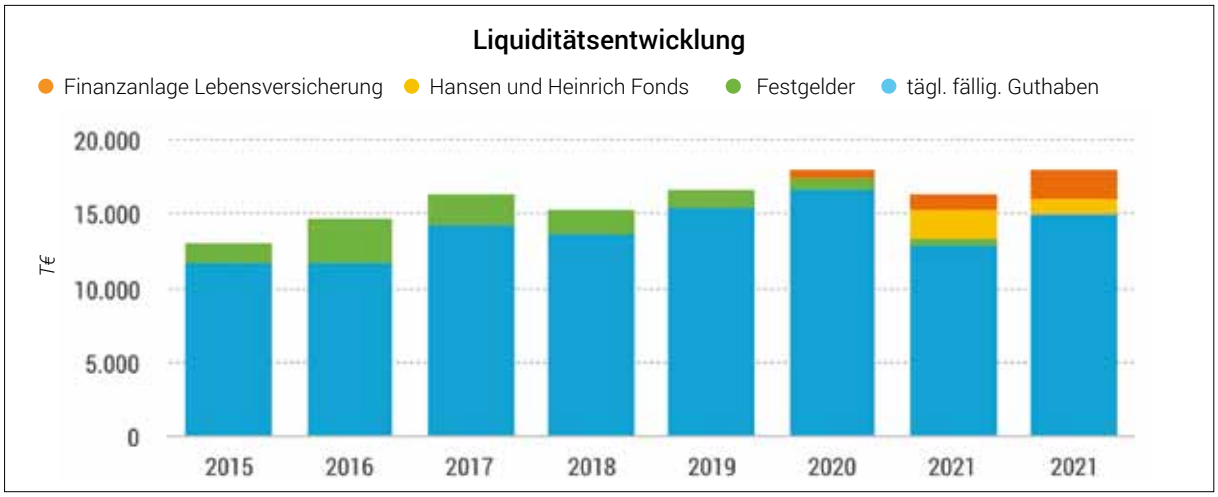
Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2022 ausgeglichen. Die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent.

	2022	2021
Laufende Geschäftstätigkeit	T€	T€
Jahresüberschuss	4.666,1	4.797,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.339,8	3.303,8
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	1,3	24,5
Veränderung der Rückstellung	12,5	304,5
Veränderung Aktiva	-233,9	29,1
Veränderung Passiva	372,6	938,9
Erfolgssaldo aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	2,2
Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.278,0	1.391,3
Ertragssteueraufwand	247,3	257,2
Ertragssteuerzahlungen	-255,2	-253,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**9.428,5**	**10.795,6**
Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-7,3	-24,5
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-6.558,8	-5.235,0
Auszahlung Investitionen in die anderen Finanzanlagen	0,0	-2.500,7
erhaltene Zinsen	10,5	16,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-6.555,6**	**-7.743,7**
Finanzierungstätigkeit		
Veränderung der Geschäftsguthaben	126,6	42,9
Einzahlung Kreditaufnahme	5.195,0	0,0
Auszahlungen planmäßiger Tilgungen	-5.327,6	-5.703,5
gezahlte Zinsen	-1.230,0	-1.461,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-1.236,0**	**-7.122,0**
Finanzmittelbestand zum 01.01.	**13.359,4**	**17.429,5**
Veränderung Finanzmittelbestand	1.637,9	-4.070,1
Finanzmittelbestand zum 31.12.	**14.996,3**	**13.359,4**

Die Investitionstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr um 1,1 Mio. € auf 6,6 Mio. € gesunken. Der Finanzmittelbestand beträgt zum Jahresende 14.996,3 T€. Das bedeutet einen Anstieg gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 1,6 Mio. €.



Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	2022		2021		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	24.456,4	97,9	24.034,4	98,9	422,0
Bestandsveränderungen	89,9	0,4	67,3	0,3	22,6
Übrige Erträge und Umsatzerlöse	421,7	1,7	206,8	0,8	214,9
	24.968,0	100,0	24.308,5	100,0	659,5
Betriebskosten und Grundsteuer	5.730,4	23,0	5.564,2	22,9	166,2
Instandhaltungsaufwand	6.243,5	25,0	5.347,4	22,0	896,1
Personalaufwendungen	2.388,3	9,6	2.502,2	10,3	-113,9
Abschreibungen	3.339,8	13,4	3.303,8	13,6	36,0
Zinsaufwendungen	1.288,5	5,2	1.407,8	5,8	-119,3
Übrige Aufwendungen	1.074,6	4,3	1.144,9	4,7	-70,3
	20.065,1	80,5	19.270,3	79,3	794,8
Geschäftsergebnis	4.902,9	19,5	5.038,2	20,7	-135,3
Finanzergebnis	10,5		16,5		-6,0
Steuern	-247,3		-257,2		9,9
Jahresergebnis	4.666,1		4.797,5		-131,4

2022 wurde ein positives Geschäftsergebnis in Höhe von 4.902,9 T€ erzielt. Dem Anstieg der Gesamtleistung um 659,5 T€ standen um 794,8 T€ gestiegene Aufwendungen gegenüber. Per Saldo ergab sich daraus ein Rückgang des Geschäftsergebnisses gegenüber dem Vorjahr um 135,3 T€. Baukosten in Höhe von 6,5 Mio. € wurden in das Anlagevermögen aktiviert und waren hinsichtlich der Ertragslage kostenneutral.

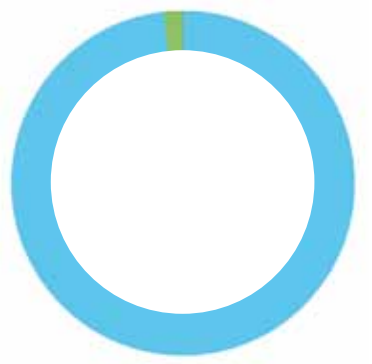
Das Finanzergebnis sank leicht. Die Renditen bei der Kapitalanlage waren bescheiden.

Der Steueraufwand sank gegenüber dem Vorjahr um 9,9 T€.

Das Finanzergebnis wurde in verschiedenen Sparten wie folgt erzielt:

	Erfolg
	T€
Festgeldanlagen, laufendes Guthaben	10,5
Sonstige Zinsen	0,0
	10,5

Finanzierungsquellen
Geschäftsjahr 2022



Verbrauchsstruktur
Geschäftsjahr 2022

3. Prognose-, Nachhaltigkeits-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Der Finanz- und Erfolgsplan des Unternehmens wurde für die Jahre 2023 bis 2032 mit entsprechender Vorsicht aufgestellt und bildet die Arbeitsgrundlage für den Vorstand. Ab dem Jahre 2023 wurde mit einer Steigerung der Mieteinnahmen in Höhe von 2,0 % vorsichtig geplant.

Die Erlösschmälerungen wurden im Altbestand mit 0,7 % und im Neubau mit 0,35 % der Sollmieten bewertet. Die Fortschreibung der Planung erfolgt auf der Grundlage der ständigen Überwachung der Unternehmensentwicklung und der wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen.

Derzeit erhobene Negativzinsen durch Bankeinlagen wurden in angemessener Höhe eingeplant.

Für die Geschäftsjahre 2023 bis 2027 werden Jahresüberschüsse in Höhe von ca. 2,5 Mio. € bis 4,6 Mio. € erwartet und für die Geschäftsjahre 2028 bis 2032 sind Jahresüberschüsse in Höhe von 4,7 Mio. € bis 5,7 Mio. € in der aktuellen Planung vorgesehen.

Im Finanzplan sind für das Jahr 2023 aktivierungsfähige Baumaßnahmen in Höhe von 14,95 Mio. € geplant, davon 12,0 Mio. € für den Neubau in der Eichbuschallee 9A, 9F und 9G.

Für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind weitere 3,75 Mio. € und für die Maßnahmen der Instandhaltung 4,16 Mio. € eingeplant.

Für 2023 sind Investitionen in Höhe von 22,86 Mio. € geplant und für die Jahre 2025 bis 2032 liegt das geplante Investitionsvolumen anfänglich bei 16,4 Mio. € und pendelt sich in den folgenden Jahren bei ca. 10,6 Mio. € bis 2032 ein. Die Finanzierung des Neubaus Eichbuschallee 9A, 9F und 9G wurde in der Finanzplanung vollständig berücksichtigt.

Grundsätzlich ist der mehrjährige Finanzplan 2023–2032 so angelegt, dass ein Finanzmittelbestand von mehr als 6,0 Mio. € am jeweiligen Jahresende vorhanden ist. Am Ende des Geschäftsjahres 2023 wird eine Liquidität in Höhe von 9,2 Mio. € erwartet.

Nachhaltigkeitsbericht

Nicht erst jetzt, in der schwierigen Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt, bedingt u. a. durch die Energiekrise, steigende Materialpreise und Zuwanderung durch Kriegsflüchtlinge, ist das satzungsrechtlich verankerte Ziel, den Mitgliedern kostengünstigen Wohnraum anzubieten, von gesamtwohnungspolitischer Bedeutung. Wir sind uns der Verantwortung bewusst und kommen dieser als verlässlicher Partner der Wohnungswirtschaft durch verantwortungsvolle und nachhaltige Unternehmenspolitik nach.

So wird vor allem durch gezielte Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen der Umweltschutz konsequent umgesetzt. Neben umfangreichen Wärmedämmmaßnahmen und Optimierung von Heizungsanlagen, die zur Einsparung von Endenergie und zur Reduzierung des CO_2-Ausstosses führen, werden durch den eigenen Betrieb bzw. in Zusammenarbeit mit den Berliner Stadtwerken Photovoltaik-Anlagen zur Nutzung regenerierbarer Energien eingesetzt. Im Rahmen unserer Neubauprojekte werden höhere energetische Standards umgesetzt. Ferner verfolgen wir seit vielen Jahren den Ansatz des nachhaltigen Umganges mit Regenwasser durch Entsiegelung von Flächen in unseren Wohngebieten, die im Anschluss für Projekte zur Erhaltung der Artenvielfalt zur Verfügung stehen. Im Rahmen der Senkung der Betriebskosten werden kontinuierlich Kaltwasserzähler in die Wohnungen eingebaut und eine strenge Mülltrennung umgesetzt.

Im Rahmen des Geschäftsbetriebes wird die Digitalisierung vorangetrieben zur Schonung von Papierressourcen sowohl in der Geschäftsstelle bei den Mitarbeitern als auch durch die Nutzung des Mieterportals zur Übermittlung von Informationen an die Mitglieder und Mieter. Für die Umsetzung des Mobilitätskonzepts werden durch die Mitarbeiter unserer Genossenschaft Fahrräder und Elektrofahrzeuge für Wege im Bestand genutzt.

Als Genossenschaft sehen wir in der sozialen Nachhaltigkeit eine besondere Bedeutung, die durch unser Engagement vor Ort umgesetzt wird. So steht neben den Angeboten von zwei Gästewohnungen und einem Ferienobjekt im Ostseebad Dierhagen auch der Mitgliedertreff für Weiterbildung, sportliche und kulturelle Veranstaltungen sowie zur privaten Vermietung zur Verfügung. Daneben wird in der Genossenschaft eine Mitarbeiterin beschäftigt, die den Mitgliedern als Ansprechpartnerin für soziale Belange zur Verfügung steht.

Die geringen Leerstandsquoten im Bestand tragen seit vielen Jahren zur dauerhaften Sicherstellung der wirtschaftlichen Ertragslage der Genossenschaft bei. Zudem wird durch die stetige Erweiterung des Bestandes mit größerem Wohnraum für Familien und barrierefreien- und -armen Wohnungen für alle Generationen das Portfolio ergänzt.

Dadurch und durch die Tarifbindung zeichnen wir uns auch als sicherer Arbeitgeber aus.

Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Im Jahreswirtschaftsbericht der Bundesrepublik Deutschland erwartet die Bundesregierung für das laufende Jahr eine leichte Zunahme des BIP um 0,2 % und für das Jahr 2024 einen Zuwachs um 1,8 %. Deutschland hat die Folgen des Ukrainekrieges und der Corona-Pandemie bislang gut bewältigt.

Unabhängig davon bleiben die Logistik- und Versorgungsengpässe, die hohen Energiepreise und vor allem die Personalknappheit dauerhafte Herausforderungen für die Unternehmen. Die wirtschaftlichen Auswirkungen können für die Jahre 2023 und 2024 letztendlich noch nicht vollständig abgeschätzt werden.

Die Prognosen sind allerdings mit einer hohen Unsicherheit behaftet. Der seit 24.02.2022 durch die Russische Förderation geführte Krieg in der Ukraine wird weiterhin deutliche Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und in der Europäischen Union haben.

Die mit Beginn des Ukraine-Krieges befürchteten Versorgungsengpässe für Energie- und Wärmelieferungen sind bisher nicht eingetreten. Die milde Witterung, die ausreichend vorhandenen Gasvorräte und der sparsame Umgang mit den Energieträgern haben dafür gesorgt, dass befürchtete Lieferengpässe im Winter 2022/2023 nicht eintraten und lassen auch für den kommenden Winter keine Engpässe erwarten.

Die Energielieferverträge mit den Versorgern der Genossenschaft wurden überprüft und zum Teil neu abgeschlossen. Bezüglich der Stromversorgung ergeben sich Preissteigerungen bis über 100,0 % ab 2023. Die Verträge zur Versorgung mit Fernwärme haben feste Laufzeiten, allerdings führen die Preisgleitklauseln zu Preissteigerungen von bis zu 65 % und mehr ab 2023. Die Preisbindungen der Gasversorgungsverträge endeten zum 31.12.2022. Die neuen Gasversorgungsverträge beinhalten Preissteigerungen um das fünffache ab 2023 und das dreifache ab 2024 gegenüber den Preisen von 2022. Die von der Bundesregierung beschlossenen Maßnahmen zur Senkung der Kosten für Gas- und Fernwärme werden für eine Entlastung sorgen, dennoch werden die deutlich höheren Preise zu einer überdurchschnittlichen Belastung der privaten Haushalte und der Genossenschaft führen. Die Versorger haben entsprechend den Preisanhebungen die Vorauszahlungen deutlich angehoben. Zur Abfederung des Riskos der Vorfinanzierung, insbesondere zur Vermeidung von Liquiditätsengpässen, haben wir in angemessenem Umfang die Betriebskostenvorauszahlungen im Rahmen der letzten Betriebskostenabrechnung erhöht. Darüber hinaus haben viele Mitglieder auf freiwilliger Basis die Vorauszahlungen für die Heizungs- und Warmwasserversorgung in erheblichem Maße angepasst. Die Entwicklung wurde im Finanz- und Erfolgsplan berücksichtigt.

Wie sich die Preise für Gas, Fernwärme und Stromversorgung zukünftig entwickeln werden, ist nur schwer absehbar. Deshalb erfolgt eine stetige Marktbeobachtung, um Gefahren für Liquiditätsengpässe rechtzeitig zu identifizieren und unverzüglich Gegensteuerungsmaßnahmen einleiten zu können.

Negative Auswirkungen der wirtschaftlichen Lage werden aufgrund von Lieferengpässen am Rohstoffmarkt und der Bereitstellung von Fertigprodukten erwartet.

Größere Risiken sehen wir aufgrund steigender Preise für Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen und in Folge für die Umsetzung geplanter Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in den kommenden Jahren sowie für laufende und künftige Neubauvorhaben. Bei der Aufstellung der aktuellen Instandhaltungs- und Bauplanung wurde das höhere Preisniveau bereits berücksichtigt. Alle geplanten Baumaßnahmen werden hinsichtlich der Umsetzbarkeit auf Grund der gestiegenen Baukosten und gestiegener Finanzierungskosten überwacht.

In Folge der steigenden Energiepreise sind bzw. werden die Bruttowarmmieten deutlich steigen. Es besteht ein erhöhtes Risiko, dass es zu einer Zunahme von Zahlungsausfällen und Erlösschmälerungen kommt. Durch eine Anhebung der Vorauszahlungen wurde hier bereits gegengesteuert. Diese Entwicklung steht unter ständiger Beobachtung. Aktuell gibt es keine Hinweise, dass mit erheblich steigenden Mietausfällen im Vergleich zum Vorjahr zu rechnen ist. Eine endgültige Bewertung der Situation kann erst nach der nächsten Betriebskostenabrechnung erfolgen.

Aufgrund der Arbeitsmarkt- und Arbeitskräftesituation bestehen zunehmende Probleme, freiwerdende Arbeitsplätze neu zu besetzen. Es fehlen qualifizierte Fachkräfte. Deshalb ist mit zunehmenden Schwierigkeiten bei der Besetzung offener Stellen zu rechnen.

Das Risiko der Enteignung von Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen im Bestand besteht für Berlin, wird aber aktuell aufgrund der Veränderung des politischen Kräfteverhältnisses als gering eingeschätzt. Es bleibt, die weitere Entwicklung und insbesondere die rechtliche und im Zweifelsfall gerichtliche Bewertung einer solchen Zielstellung abzuwarten.

Gegenüber dem Vorjahr gab es geringe Veränderungen bei den Baulandpreisen für den Bau von Miet- und Eigentumswohnungen in Berlin. Die Preise befinden sich allerdings weiter auf hohem Niveau. Der Erwerb von Bauland auf dem freien Markt zur Errichtung genossenschaftlicher Mehrfamilienhäuser scheitert an der Verfügbarkeit geeigneter Flächen und an der Wirtschaftlichkeit für geplante Vorhaben aufgrund der hohen Preise.

Die Wohnungswirtschaft in Berlin ist nach wie vor konfrontiert mit schleppenden Baugenehmigungsverfahren, mit Auflagen in Milieuschutzgebieten, mit übertriebenen Denkmalschutzauflagen und mit verschärften Bedingungen der energetischen Sanierung. Die Aufhebung der Corona-Schutzmaßnahmen sorgt hier zum Teil für Entlastung, allerdings führte das noch nicht zu einer Beschleunigung der Bearbeitung der Bauanträge in den verantwortlichen Verwaltungen.

Die Forderungen der Politik, verstärkt in den Wohnungsneubau zu investieren und gleichzeitig im Neubau niedrige Mieten unterhalb der Refinanzierung der Bauvorhaben anzubieten, ist nur durch Quersubventionierung möglich und hätte eine negative wirtschaftliche Unternehmensentwicklung zur Folge.

Von der öffentlichen Hand selbst initiierte Preisanstiege im Bereich der Betriebskosten, wie z. B. durch die Trinkwasserverordnung, durch das Mess- und Eichgesetz, die Einbaupflicht von Rauchwarnmeldern, die CO_2-Umlage, die Heizkostenverordnung oder die mit der Grundsteuerreform geplante Aufhebung der Betriebskostenumlagefähigkeit der Grundsteuer führen zu einer Schwächung des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte und entziehen den Unternehmen wichtige Investitionsmittel für Sanierungsarbeiten.

Die steigenden gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes werden erhebliche Auswirkungen auf die Unternehmenstätigkeit, insbesondere auf die Investitionen in die Instandhaltung und Instandsetzung, haben. Hier zu nennen sind die ab 2023 erhobene CO_2-Steuer und die beschlossene Beteiligung der Vermieter an den Kosten sowie die verschärften Normen des Baurechtes, die zu erheblichen Mehraufwendungen führen werden.

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung spielt die Nachfrage nach alters- bzw. seniorengerechten Wohnungen, insbesondere nach barrierefrei erreichbaren und barrierearmen Wohnungen, weiterhin eine große Rolle. Die Ansprüche der Wohninteressenten an die Qualität der Wohnungsausstattung steht zum Teil im Widerspruch zur Bereitschaft, einen adäquaten Mietpreis zu zahlen, was zum Teil sehr niedrigen Haushaltseinkommen geschuldet ist. Die fachliche und soziale Kompetenz der Mitarbeiter wird für eine erfolgreiche genossenschaftliche Wohnungsbewirtschaftung weiter an Bedeutung gewinnen. Aktuelle Risiken bestehen nicht.

Mit der jährlichen Fortschreibung des mehrjährigen Finanzplanes der Genossenschaft werden die aktuellen und erwarteten künftigen Entwicklungen berücksichtigt. In der Leistungsplanung finden diese Erkenntnisse Berücksichtigung. Neben der fortlaufenden Instandhaltung und Instandsetzung werden Maßnahmen zur Werterhöhung, Modernisierung und vor allem energetischen Sanierung planmäßig zur weiteren Aufwertung des Wohnungsbestandes geplant und umgesetzt. Begleitet werden diese Maßnahmen durch die Erweiterung bzw. Ergänzung des Wohnungsbestandes durch Neubau, soweit die Wirtschaftlichkeit der Vorhaben unter den jeweiligen Rahmenbedingungen gesichert werden kann.

Zur Sicherung der wirtschaftlichen Stabilität der Genossenschaft erfolgt eine ständige Überwachung der Entwicklung von Erlösschmälerungen und Forderungsausfällen, um im Bedarfsfall unverzüglich handeln zu können. Die Bewohnerschaft und die Wohngebiete unserer Genossenschaft können derzeit als stabil und sozial ausgewogen bewertet werden.

Aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen können wir davon ausgehen, dass für die nächsten Jahre eine Vollvermietung weiterhin gesichert ist.

Für die Genossenschaft bestand und besteht derzeit kein Leerstandsrisiko. Allerdings bleiben die Auswirkungen der Preissteigerungen für Energieträger auf die Ertragslage der Genossenschaft abzuwarten.

Aufgrund der anhaltend hohen Inflationsrate versucht die Europäische Zentralbank (EZB), dieser Entwicklung durch eine kontinuierliche Anhebung der Leitzinsen entgegenzuwirken. Das führt zu einer Verschlechterung der künftigen Finanzierungsbedingungen.

Das Risiko, hohe Zinsen bei anstehenden Prolongationen für laufende Verträge zahlen zu müssen, ist für die Genossenschaft aus heutiger Sicht relativ gering, da im letzten Wirtschaftsjahr mit dem Einsetzen dieser Entwicklung, mit Ausnahme eines Vertrages, alle Kreditverträge mit Zinsausläufen bis 2025 vorzeitig prolongiert wurden. Zur Sicherung niedrigerer Bauzinsen für zukünftige Vorhaben wurden Ende des Jahres 2022 drei Bausparverträge mit einem Bausparvolumen von 6,0 Mio. € mit Laufzeitbeginn ab 01.01.2023 abgeschlossen.

Alle künftigen Kredite zur Finanzierung von Bau- und Instandhaltungsvorhaben müssen künftig mit deutlich höheren Kapitalmarktzinsen kalkuliert werden. Diese Entwicklung erfordert eine permanente Beobachtung des Kapitalmarktes und ggf. eine Anpassung der aktuellen Unternehmensstrategie.

Aktuell bestehen für die Genossenschaft keine Zinsrisiken für die bestehenden Kreditverträge und sind aus heutiger Sicht auch in der Zukunft nicht zu erwarten.

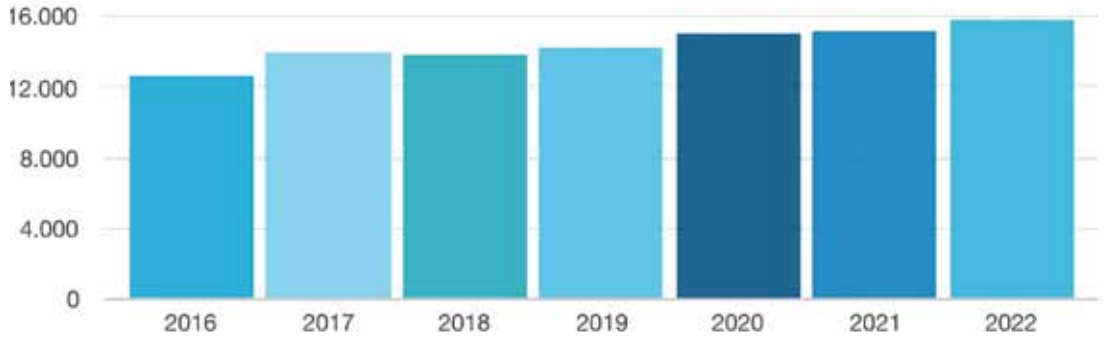
Zum 31. Dezember 2022 bestanden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von 55,8 Mio. €. Darin enthalten sind langfristige Darlehen mit einem Kreditvolumen per 31.12.2022 in Höhe von 43,1 Mio. €, die bis zum Ablauf der Zinsbindungsdauer vollständig getilgt werden. Für die restlichen langfristigen Darlehen in Höhe von 30,50 Mio. € beträgt nach Ablauf der Zinsbindung die Restkreditsumme 12,7 Mio. €. Für diese Darlehen müssen in den Jahren 2024 bis 2034 neue Zinsvereinbarungen getroffen werden.

Die Genossenschaft war nach wie vor ein stabiler Vertragspartner für Banken und ist dies auch in den folgenden Jahren.

Die Finanzierung der Instandsetzung und Modernisierung erfolgte im Geschäftsjahr 2022 aus Eigenmitteln und einem Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 2,0 Mio. €. Von den für die Finanzierung des Neubaus aufgenommenen Fremdmitteln in Höhe von 15,9 Mio. € wurden 3,2 Mio. € abgerufen.

Aufgrund der bisherigen Niedrigzinsphase haben fast alle Banken Negativzinsen bzw. Verwahrentgelte auf Geldeinlagen erhoben. Im Berichtsjahr mussten Negativzinsen in Höhe von 17,1 T€ gezahlt werden. Um diese Zahlungen so gering wie möglich zu halten, wurden zum Teil alternative, möglichst risikoarme Anlageformen erschlossen bzw. sollen angesparte Finanzmittel verstärkt in den Wohnungsneubau und die laufende Instandsetzung und Modernisierung investiert werden.

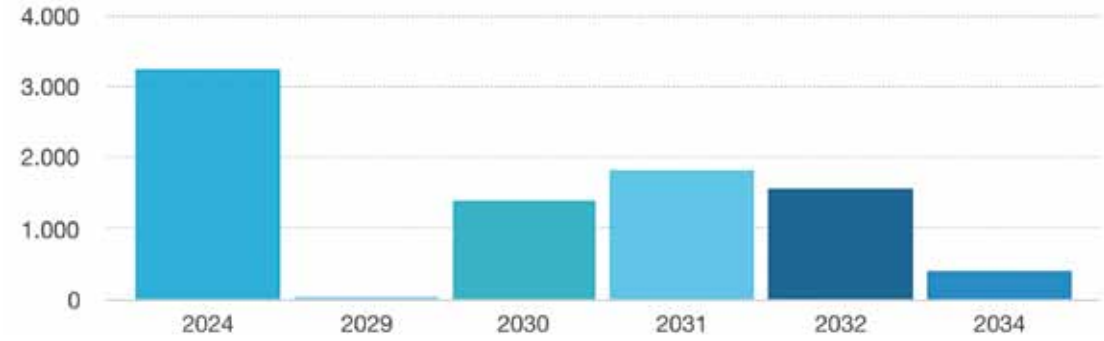
EBITDA – bereinigt um Instandhaltungskosten in T€ pro Jahr



EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation and amortisation = Gewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen)

Das im Einsatz befindliche ERP-Programm „Wodis Sigma“ gewährleistet eine sichere und stabile Bestandsverwaltung für die nächsten Jahre. Die IT-aufgestellten Sicherheitsleitlinien für das Unternehmen werden umgesetzt und regelmäßig fortgeschrieben. Ein Notfallvorsorgekonzept liegt vor.

Restkredite zum Zeitpunkt des Zinsauslaufes in T€ pro Jahr



Derzeit bestehen für die Genossenschaft keine abschätzbaren Risiken für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder eine Existenzgefährdung. Indikatoren wie Leerstand, Fluktuation oder Eigenkapitalquote und Verschuldungsgrad spiegeln ein außerordentlich positives Bild zur wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft wider. Zu erwartende Preissteigerungen in den unterschiedlichen Bereichen können aufgefangen werden.

Die Planungsunterlagen werden durch Instrumente der Risikofrüherkennung und -bewertung ergänzt und ebenfalls regelmäßig aktualisiert. Hierzu gehören Quartalsabrechnungen, verschiedene monatliche Auswertungen der Fachbereiche sowie die regelmäßigen Informationen an den Aufsichtsrat zum Geschäftsverlauf. Den Empfehlungen des Prüfungsverbandes folgend, wird ein jährlicher Ratingbericht im Unternehmen erstellt. Zur Planungssicherheit der Instandhaltung und Instandsetzung dient dem Vorstand eine Bedarfsplanung bis 2032.

Die nach wie vor stabile wirtschaftliche Lage der Genossenschaft garantiert aus heutiger Sicht die Erfüllung des satzungsgemäßen Auftrages für die nächsten Jahre. Wesentliche Risiken für die künftige Entwicklung unserer Genossenschaft sind derzeit aufgrund der Auswirkungen der Kriegshandlungen in der Ukraine noch nicht abzuschätzen.

Stand der Bauarbeiten EichbuschKarree im April 2023

4. Verwendung des Jahresüberschusses

Für das Geschäftsjahr 2022 beträgt der Jahresüberschuss 4.666.112,30 €. Mit der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden aus dem Jahresüberschuss 466.611,23 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gemäß § 28 Buchstabe k) der Satzung, der Vertreterversammlung die Einstellung des ausgewiesenen Bilanzgewinns in Höhe von 4.199.501,07 in andere Ergebnisrücklagen vorzuschlagen.

Berlin, den 03.04.2023

Petters
Vorstand

Hanke
Vorstand

Visualisierung durch das Architektur- und Ingenieurbüro R.Lichtl GmbH

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022

Die gesellschaftlichen Veränderungen haben sich im Geschäftsjahr 2022 in der Genossenschaft sehr auf die laufende Arbeit ausgewirkt. Im Krisenmodus der Pandemie war ein erhöhter Krankenstand zu verzeichnen und die erforderliche Schließung der Geschäftsstelle für den Besucherverkehr hat neue Kommunikationsformen erfordert. Auch die Schließung des Mitgliedertreffs hat das genossenschaftliche Zusammenleben negativ beeinflusst.

Die Genossenschaft steht trotz veränderter Rahmenbedingungen dennoch wirtschaftlich und finanziell auf solidem Boden.

Zielorientiertes Handeln und kaufmännische Vorsicht waren eine wichtige Grundlage für die Arbeit des Vorstandes.

Die Bilanz ist ausgeglichen und auch in diesem Geschäftsjahr wurde ein positives Ergebnis erzielt.

Die Eigenkapitalquote und die Liquidität der Genossenschaft bieten die Gewähr, mögliche Engpässe, die z. B. durch erhöhte Kosten entstehen könnten, über einen längeren Zeitraum zu überbrücken.

Dieses Ergebnis konnte durch die sorgfältige sach- und fachgerechte Arbeit des Vorstandes erzielt werden.

Als Kontrollorgan der Genossenschaft hat der Aufsichtsrat seine Prüfungspflichten nach § 38 des Genossenschaftsgesetzes erfüllt und hat festgestellt, dass der Vorstand seiner Pflicht gemäß den Regeln ordnungsmäßiger Geschäfts- und Buchführung nach Gesetz und Satzung umfassend nachgekommen ist.

Auf der Grundlage seines Arbeitsplanes hat der Aufsichtsrat alle erforderlichen Fachthemen bearbeitet, die Ergebnisse bewertet und die notwendigen Beschlüsse gefasst, die sowohl vom Aufsichtsrat als auch vom Vorstand getragen werden.

Vermehrt waren die gesellschaftlichen und gesetzlichen Veränderungen und ihre Auswirkungen auf die Genossenschaft zusätzlich Gegenstand der Sitzungen des Aufsichtsrates.

Die kontinuierlich vervollständigten umfangreichen Analysen und Planunterlagen, die dem Aufsichtsrat zur Verfügung stehen, waren eine wesentliche Hilfe zur objektiven Beurteilung der Sachlage.

Auch sie bestätigen die zielorientierte planmäßige Führung der Genossenschaft durch den Vorstand.

In der weiteren Tätigkeit des Aufsichtsrates wird es ein zentrales Thema sein, die Grundsätze der genossenschaftlichen Tätigkeit den aktuellen Gegebenheiten stetig anzupassen.

Dazu sind eine Reihe von Diskussionen bereits geführt, die jedoch, den jeweiligen Entwicklungen folgend, aktiv fortgesetzt werden müssen.

Hervorzuheben ist die Informationspolitik des Vorstandes, die Einbeziehung der Mitglieder in erforderliche Maßnahmen und deren überwiegend verständnisvolle Reaktion darauf.

Die Tätigkeit der Fachausschüsse war darauf gerichtet, Pläne und deren Umsetzung zu bewerten, Vorbereitungen für die Sitzungen des Aufsichtsrates zu den entsprechenden Fachthemen zu treffen und damit die Voraussetzungen für eine sachgerechte Bearbeitung sowie für die Fassung notwendiger Beschlüsse zu schaffen.

Dabei arbeiten sie nach einem festen Arbeitsplan, wodurch auf allen Fachgebieten Kontinuität gewährleistet war.

Die Arbeitsergebnisse der Ausschüsse und die allen Mitgliedern des Aufsichtsrates gleichermaßen zur Verfügung stehenden aktuellen Unterlagen haben die Arbeit des Aufsichtsrates weiter verbessert.

Dem Jahresabschluss 2022 und dem Lagebericht des Vorstandes stimmt der Aufsichtsrat nach erfolgter Prüfung zu.

Diese Unterlagen sind der Ordentlichen Vertreterversammlung vorzulegen.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor, dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeitern/innen, dem Vorstand, allen Vertretern/innen und allen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern für die geleistete Arbeit.

Berlin, 01.03.2023

Karla Mädler
Vorsitzende des Aufsichtsrates

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva

		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
A)	**Anlagevermögen**			
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		37.306,63	43.368,41
II.	Sachanlagen			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	142.406.143,18		141.282.538,64
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.000.079,62		3.133.972,26
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	394.872,78		394.872,78
4.	Bauten auf fremden Grundstücken	0,51		0,51
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	240.192,27		286.939,18
6.	Anlagen im Bau	4.391.391,14		0,00
7.	Bauvorbereitungskosten	25.989,30		2.036.652,39
8.	Geleistete Anzahlungen	0,00	150.458.668,80	91.321,89
III.	Andere Finanzanlagen			
1.	Wertpapiere des Anlagevermögens	2.000.720,00		2.000.720,00
2.	Sonstige Finanzanlagen	1.000.000,00		1.000.000,00
			3.000.720,00	
Anlagevermögen insgesamt			**153.496.695,43**	**150.270.386,06**
B)	**Umlaufvermögen**			
I.	Andere Vorräte			
1.	Unfertige Leistungen	5.637.452,16		5.547.593,17
2.	Andere Vorräte	69.445,85	5.706.898,01	62.113,96
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Vermietung	29.340,25		20.614,06
2.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.719,94		16.635,99
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	325.669,33	371.729,52	26.549,73
III.	Flüssige Mittel		14.996.257,08	13.359.443,82
Umlaufvermögen insgesamt			**21.074.884,61**	**19.032.950,73**
C)	**Rechnungsabgrenzungsposten**			
1.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		55.600,07	62.875,91
Bilanzsumme			**174.627.180,11**	**169.366.212,70**

Passiva

		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
A)	**Eigenkapital**			
I.	Geschäftsguthaben			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	124.310,00		162.285,00
2.	der verbleibenden Mitglieder	7.461.855,00		7.335.220,00
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	6.820,00	7.592.985,00	15.345,00
II.	Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		49.520.237,31	49.520.237,31
III.	Ergebnisrücklagen			
1.	Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 466.611,23 € (Vorjahr: 479.746,88 €)		5.495.573,56	5.028.962,33
2.	Andere Ergebnisrücklagen		43.545.371,18	39.227.649,26
IV.	Bilanzgewinn			
1.	Jahresüberschuss	4.666.112,30		
2.	Einstellung in Ergebnisrücklagen	-466.611,23	4.199.501,07	4.317.721,92
Eigenkapital insgesamt			**110.353.668,12**	**105.607.420,82**
B)	**Rückstellungen**			
1.	Steuerrückstellungen		0,00	3.830,96
2.	Sonstige Rückstellungen		623.971,42	640.330,87
			623.971,42	**644.161,83**
C)	**Verbindlichkeiten**			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		52.658.617,09	55.997.943,87
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditinstituten		3.194.971,28	0,00
3.	Erhaltene Anzahlungen		6.057.739,94	5.440.757,97
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung		89.610,81	89.725,96
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.610.638,69	1.544.251,72
6.	Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 4.042,51 € (Vorjahr: 3.945,11 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 270,11 € (Vorjahr: 0,00 €)		37.962,76	41.950,53
Verbindlichkeiten insgesamt			**63.649.540,57**	**63.114.630,05**
Bilanzsumme			**174.627.180,11**	**169.366.212,70**

Gewinn- und Verlustrechnung

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

		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
1.	Umsatzerlöse			
a)	aus der Hausbewirtschaftung	24.456.482,85		24.034.434,50
b)	aus anderen Lieferungen und Leistungen	70.684,98	24.527.167,83	30.124,91
2.	Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		89.858,99	67.282,52
3.	Sonstige betriebliche Erträge		350.959,74	176.700,37
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a)	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-11.158.546,17	-10.099.040,41
5.	Personalaufwand			
a)	Löhne und Gehälter	-1.957.109,94		-2.050.551,93
b)	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 55.172,08 € (Vorjahr: 58.551,24 €)	-431.175,21	-2.388.285,15	-451.756,97
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-3.339.835,92	-3.303.751,85
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.046.316,25	-1.113.857,19
8.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10.543,31	16.512,80
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.288.486,15	-1.407.806,84
10.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-247.321,58	-257.216,64
11.	Ergebnis nach Steuern		5.509.738,65	5.641.073,27
12.	Sonstige Steuern		-843.626,35	-843.604,47
13.	Jahresüberschuss		4.666.112,30	4.797.468,80
14.	Einstellung in die Ergebnisrücklagen		-466.611,23	-479.746,88
15.	Bilanzgewinn		4.199.501,07	4.317.721,92

Anhang zum Jahresabschluss 2022

1. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow Nord“ eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Charlottenburg unter Aktenzeichen GnR 468 B.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes, der Satzung sowie des DMBilG aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Die Wertansätze der Bilanz vom 31.12.2021 wurden unverändert übernommen.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Es wurden keine Änderungen bei den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

Entgeltlich erworbene *immaterielle Vermögensgegenstände*, bei denen es sich überwiegend um EDV-Anwenderprogramme handelt, wurden zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bis 12,5 Jahren linear abgeschrieben.

Der *Grund und Boden* für die Wohngebäude wurde differenziert auf der Basis der Bodenleitwerte von 1990 für Berlin-Treptow unter Abzug von 20 % in die Bilanz eingestellt.

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

Die Nutzungsdauer der *Wohngebäude* beträgt 50 Jahre. Die Nutzungsdauer der *Nichtwohngebäude* wurde zwischen 20 und 33 Jahre, die der *Außenanlagen* zwischen 5 und 20 Jahre, geschätzt.

Die Nutzungsdauer der *Anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung* wurde auf drei bis vierzehn Jahre geschätzt.

Selbständig nutzbare Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten 250,00 €, aber nicht 800,00 € übersteigen, werden im Jahr der Anschaffung komplett abgeschrieben.

Die *Finanzanlagen* sind mit ihren Anschaffungskosten angesetzt worden.

Zweifelhafte Forderungen werden einzelwertberichtigt, uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei der Rückstellungsbewertung werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

3.1. Bilanz

Zum Anlagevermögen wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

Die Bauten auf fremden Grundstücken sind vollständig abgeschrieben und werden mit einem Erinnerungswert in Höhe von 0,51 € ausgewiesen.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich um zwei Schatzbriefe bei der Allianz Lebensversicherungs-AG in Höhe von 1.000,0 T€ sowie die Beteiligung am WoWi-Fonds. Sie konnte in einer Höhe von 2.000,7 T€ (2.000 Anteile) zum Jahresende unverändert gehalten werden. Der Rücknahmepreis des Fonds WoWiVermögen lag zum Bilanzstichtag bei 868,61 Euro und damit um mehr als 13,17 % unter dem Anschaffungspreis. Die Ursache für die temporäre Preisminderung des Fonds liegt insbesondere in den Kursrückgängen der allokierten Rentenanlagen infolge des schnellen und deutlichen Zinsanstieges. Die Anleihen werden prospektgemäß zu 100 % (Nennwert) am jeweiligen Fälligkeitstag zurückgezahlt. Daher stellen die aktuellen Preise lediglich eine vorübergehende und keine dauerhafte Minderung der Fondsbeteiligung dar. Seit dem Bilanzstichtag zeigt der Preis des Fonds eine langsame und stetige Erholung, die sich weiter fortsetzen wird.

Die unfertigen Leistungen weisen noch nicht abgerechnete Umlagen für Heiz- und Warmwasserkosten sowie andere Betriebskosten in Höhe von 5.637,5 T€ aus.

Die anderen Vorräte betreffen zu Anschaffungskosten bewertetes Reparaturmaterial mit 69,4 T€.

Die *Forderungen aus Vermietung* resultieren im Wesentlichen aus rückständigen Mieten sowie Kosten aus der Wohnungsabnahme (53,2 T€). Die Forderungen aus rückständigen Mieten sind mit 23,8 T€ einzelwertberichtigt.

Die *Forderungen aus Lieferungen und Leistungen* betreffen die Vermittlungsprovision an Kabel-, Internet- und Telefonprodukten (16,7 T€).

Die *sonstigen Vermögensgegenstände* enthalten u. a. Forderungen gegenüber Versorgern mit 133,1 T€, Forderungen aus einbehaltenen Steuern (Zinsabschlagsteuer und Solidaritätszuschlag) mit 3,2 T€, Forderungen gegenüber dem Finanzamt aus Überzahlungen in Höhe von 6,2 T€ sowie Forderungen gegenüber Versicherungen in Höhe von 173,0 T€ aus dem Brandschadensfall Galileistraße.

Zum 31. Dezember 2022 verfügt die Genossenschaft über *flüssige Mittel* in Höhe von 14.996,3 T€.

Die Bilanz ist gemäß § 268 Abs. 1 HGB unter Berücksichtigung der teilweisen Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt worden. Von dem erzielten Jahresüberschuss (4.666,1 T€) wurden 466,6 T€ in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Bilanzgewinn 2021 (4.317,7 T€) wurde in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Die unmittelbaren Verpflichtungen für bestehende Versorgungszusagen sind durch einen Pensionsfond bzw. eine Unterstützungskasse gedeckt. Zum Bilanzstichtag überdecken die Deckungskapitalien der mittelbaren Versorgungszusagen den Erfüllungsbetrag der unmittelbaren Versorgungszusagen, sodass die Rückstellung nicht zu passivieren ist.

Die *Sonstigen Rückstellungen* zum Stichtag 31. Dezember 2022 wurden gebildet für:

Prozesskosten	310,0 T€
Betriebskosten	151,9 T€
die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	100,7 T€
Prüfungskosten	34,0 T€
Berufsgenossenschaftsbeiträge	0,2 T€
nicht gewährten Urlaub	4,3 T€
Steuerberatungskosten	15,0 T€
Jahresabschlusskosten	7,8 T€
	623,9 T€

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr (Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen) wurden abgezinst.

Zur *Fristigkeit der Verbindlichkeiten* wird auf den Verbindlichkeitenspiegel verwiesen. In der Bilanz nicht erfasste Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen mit 52.535,3 T€ Bau- und Modernisierungsdarlehen und mit 123,3 T€ abgegrenzte Zins- und Tilgungsaufwendungen. Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen ein Darlehen gegenüber der Allianz Lebensversicherung-AG in Höhe von 15,9 Mio. € nominal, welches im Geschäftsjahr erstmalig in einer Höhe von 3,2 Mio. € in Anspruch genommen worden ist.

Insgesamt sind die Verbindlichkeiten mit 55.853,6 T€ grundschuldbesichert.

Die Genossenschaft verfügt zum 31.12.2022 über ein variabel verzinsliches (Euribor) Darlehen in Höhe von 4,1 Mio. €. Um nicht einem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt zu sein, wurden Swap-Verträge, sogenannte Derivate, abgeschlossen. Aufgrund der Identität der Nominalbeträge, Laufzeiten, Zinssätze und Zahlungstermine gleichen sich die gegenläufigen Zahlungsströme während der Laufzeit von Grund- und Sicherungsgeschäften aus. Für den bestehenden SWAP-Vertrag besteht ein Anschlussswap, bei dem die Fristengleichheit gegeben ist. Die Höhe der durch die Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken beträgt am Bilanzstichtag 0,2 Mio. € (negativer Marktwert).

	Derivate	Grund-geschäft	Laufzeit von bis	Marktwert 31.12.2022	Bewertungsmethode
		T€		T€	
NORD LB	Swap	4.133,3	01.10.2013 - 02.10.2023	59,9	Black & Scholes-Modell
NORD LB	Anschlussswap	3.902,9	02.10.2023 - 30.09.2033	-220,7	Black & Scholes-Modell
				-160,8	

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

Hauptquellen für den Zuwachs der Wohnraummieten mit 324,7 T€ gegenüber dem Vorjahr sind sowohl die Neuvermietung unter Berücksichtigung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach §§ 558 ff. BGB mit 149,2 T€, die Mieterhöhungen nach Modernisierung, der Balkonneubau und die Wärmedämmung mit 85,2 T€ sowie die Vollauswirkung vorjähriger Mieterhöhungen mit 90,3 T€.

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen Erlöse aus der Weiterberechnung von Balkonverglasungen (55,2 T€) sowie Erlöse aus Gestellungen von Werbeflächen und Vermittlungsprovisionen für Kabelanschlüsse (15,5 T€).

Aus der Veränderung der Abzinsung von Rückstellungen resultieren Zinsaufwendungen in Höhe von 0,2 T€.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 173,0 T€ enthalten. Diese Erträge betreffen die Versicherungserstattung betreffend den Brandfall Galileistraße 72 im Geschäftsjahr 2021.

4. Sonstige Angaben

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsanteile entwickelten sich wie folgt:

	Verbleibende Mitglieder	Geschäftsanteile (je € 155,00)
Stand 31. Dezember 2021	5.894	47.324
Zugänge durch		
Neubeitritte	264	264
Neubeitritte im Rahmen der Erbfolge	33	33
Neubeitritte im Rahmen der Übertragung	5	5
Neubeitritte im Rahmen der Teilübertragung	2	2
Weitere Anteile durch Neubeitritte		1.810
Weitere Anteile durch Übertragung		51
Weitere Anteile im Rahmen der Erbfolge		401
Weitere Anteile im Rahmen der Teilübertragung		14
	304	2.580
Abgänge durch		
Tod in früheren Jahren	83	648
Tod im Geschäftsjahr	4	33
Kündigung	90	751
Ausschluss	2	18
gekündigte Anteile	0	44
Teilübertragung	0	16
Übertragungen	7	56
Übertragungen im Rahmen der Erbfolge	20	197
	206	1.763
Stand 31. Dezember 2022	5.992	48.141

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich 2022 um 126,6 T€ erhöht.

Weitere Geschäftsguthaben in Höhe von 124,3 T€ betreffen 96 Mitglieder mit 802 Anteilen, die mit Ablauf des Geschäftsjahres 2022 ausscheiden sowie 44 gekündigte Anteile in Höhe von 6,8 T€.

Alle zum 31.12.2022 gezeichneten Geschäftsguthaben sind in voller Höhe eingezahlt.

Mitarbeiter der Genossenschaft

Neben dem Vorstand waren durchschnittlich beschäftigt:

	2022	2021
Kaufmännische Angestellte	**16,5**	17,0
Technische Angestellte	**10,5**	11,3
Regiehandwerker	**4,0**	4,0
Reinigungspersonal	**0,0**	0,7
Auszubildende	**1,0**	1,0
	32,0	34,0

Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führte mit seinem Ausbruch am 24. Februar 2022 zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen wirken weiterhin negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der WBG „Treptow Nord“ eG, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, Unterbrechungen von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder Cyberangriffen.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Die Mitglieder des Vorstandes:

Dipl.-Wirt. Inf. Georg Petters
Ass. Henrike Hanke

Die Mitglieder des Aufsichtsrats:

Dipl. jur. Karla Mädler	Vorsitzende
Dipl.-Ing. Bernd Zinke	stellv. Vorsitzender
OP-Schwester Katharina Priester	Schriftführerin
Versicherungskaufmann Frank Ullrich	bis 21.06.2022
Geprüfte Controllerin Constanze Lambert	
Dipl.-Ing. Bauingenieurwesen Horst Skalda	
Kfm. Angestellte Peggy Ehlert	
Dipl.-Päd. Dr. phil. Ruth Mennel	
Dipl.-Verww. Dörthe Roeßiger	ab 21.06.2022
Bankfachwirt Michael Schwanenberg	

Jahresergebnis

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2022 beträgt 4.666.112,30 €. Mit der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden aus dem Jahresüberschuss 466.611,23 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Der ausgewiesene Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2022 beträgt 4.199.501,07 €. Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn in voller Höhe in andere Ergebnisrücklagen einzustellen.

Berlin, den 03.04.2023

Georg Petters
Vorstand

Henrike Hanke
Vorstand

Anlagenspiegel per 31. Dezember 2022

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuch-ungen	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 31.12.2022
		€	€	€	€	€
I.	**Immaterielle Vermögens-gegenstände**	**295.937,64**	**7.317,31**	**0,00**	**0,00**	**303.254,95**
II.	**Sachanlagen**					
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	204.646.324,51	4.101.361,26	0,00	110.950,51	208.858.636,28
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.352.137,63	0,00	0,00	0,00	5.352.137,63
3.	Grundstücke und grund-stücksgleiche Rechte ohne Bauten	394.872,78	0,00	0,00	0,00	394.872,78
4.	Bauten auf fremden Grundstücken	35.593,07	0,00	0,00	0,00	35.593,07
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	977.074,00	57.110,05	0,00	0,00	1.034.184,05
6.	Anlagen im Bau	0,00	2.391.533,19	0,00	1.999.857,95	4.391.391,14
7.	Bauvorbereitungskosten	2.036.652,39	8.823,48	0,00	-2.019.486,57	25.989,30
8.	Geleistete Anzahlungen	91.321,89	0,00	0,00	-91.321,89	0,00
	Summe Sachanlagen	**213.533.976,27**	**6.558.827,98**	**0,00**	**0,00**	**220.092.804,25**
III.	**Finanzanlagen**					
1.	Wertpapiere des Anlagevermögens	2.000.720,00	0,00	0,00	0,00	2.000.720,00
2.	Andere Finanzanlagen	1.000.000,00	0,00	0,00	0,00	1.000.000,00
	Summe Finanzanlagen	**3.000.720,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**3.000.720,00**
	Anlagevermögen gesamt	**216.830.633,91**	**6.566.145,29**	**0,00**	**0,00**	**223.396.779,20**

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2022	Auf Abgänge entfallende Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2022	Buchwerte 31.12.2022	Buchwerte 31.12.2021
€	€	€	€	€	€
252.569,23	**0,00**	**13.379,09**	**265.948,32**	**37.306,63**	**43.368,41**
63.363.785,87	0,00	3.088.707,23	66.452.493,10	142.406.143,18	141.282.538,64
2.218.165,37	0,00	133.892,64	2.352.058,01	3.000.079,62	3.133.972,26
0,00	0,00	0,00	0,00	394.872,78	394.872,78
35.592,56	0,00	0,00	35.592,56	0,51	0,51
690.134,82	0,00	103.856,96	793.991,78	240.192,27	286.939,18
0,00	0,00	0,00	0,00	4.391.391,14	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	25.989,30	2.036.652,39
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	91.321,89
66.307.678,62	**0,00**	**3.326.456,83**	**69.634.135,45**	**150.458.668,80**	**147.226.297,65**
0,00	0,00	0,00	0,00	2.000.720,00	2.000.720,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.000.000,00	1.000.000,00
0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**3.000.720,00**	**3.000.720,00**
66.560.247,85	**0,00**	**3.339.835,92**	**69.900.083,77**	**153.496.695,43**	**150.270.386,06**

Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2022 (nach Restlaufzeiten)

Anlage 2

(Vorjahreszahlen in Klammern)

		davon Restlaufzeit		
	insgesamt	unter 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre
	€	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.658.617,09 (55.997.943,87)	9.289.994,35 (5.525.663,17)	13.285.666,97 (19.751.239,52)	30.082.955,77 (30.721.041,18)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.194.971,28 (0,00)	53.033,13 (0,00)	1.313.368,62 (0,00)	1.828.569,53 (0,00)
2. Erhaltene Anzahlungen	6.057.739,94 (5.440.757,97)	6.057.739,94 (5.440.757,97)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	89.610,81 (89.725,96)	89.610,81 (89.725,96)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.610.638,69 (1.544.251,72)	1.487.832,91 (1.479.871,46)	122.805,78 (64.380,26)	0,00 (0,00)
5. Sonstige Verbindlichkeiten	37.962,76 (41.950,53)	37.962,76 (41.950,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	63.649.540,57	**17.016.173,90**	**14.721.841,37**	**31.911.525,30**
	(63.114.630,05)	(12.577.969,09)	(19.815.619,78)	(30.721.041,18)

Art der Sicherung 55,9 Mio. € Grundschuldbestellungen

Ausgewählte Informationen zum Geschäftsjahr

Objektbestand

Die Genossenschaft besitzt 132 vier- bis sechsgeschossige Wohnhäuser mit 4.580 Wohnungen, davon 184 neu errichtete barrierefreie Wohnungen.

Mietobjekte per 31.12.		
	2021	**2022**
Wohnungen	4.578	4.578
Gäste WE	2	2
Ferien WE	3	3
Stellplätze	682	682
Mietgaragen	267	271
Pachtgaragen	3	3
Gewerbe	14	14

Wohnhäuser und Wohnungen per 31.12.22								
	WIE	**% WIE**	**Gebäude**	**% Geb.**	**VE**	**% VE**	**Fläche**	**% Fläche**
WBS70	7	5,30	26	5,26	259	5,66	16.613,45	6,29
Q3A	72	54,55	304	61,54	2.719	59,36	150.186,34	56,81
TB	50	37,88	151	30,57	1.418	30,96	82.826,82	31,33
NB	3	2,27	13	2,63	184	4,02	14.736,05	5,57
Summe	**132**	**100,00**	**494**	**100,00**	**4.580**	**100,00**	**264.362,66**	**100,00**

WIE - Wirtschaftseinheit; VE - Verwaltungseinheit / Wohnung

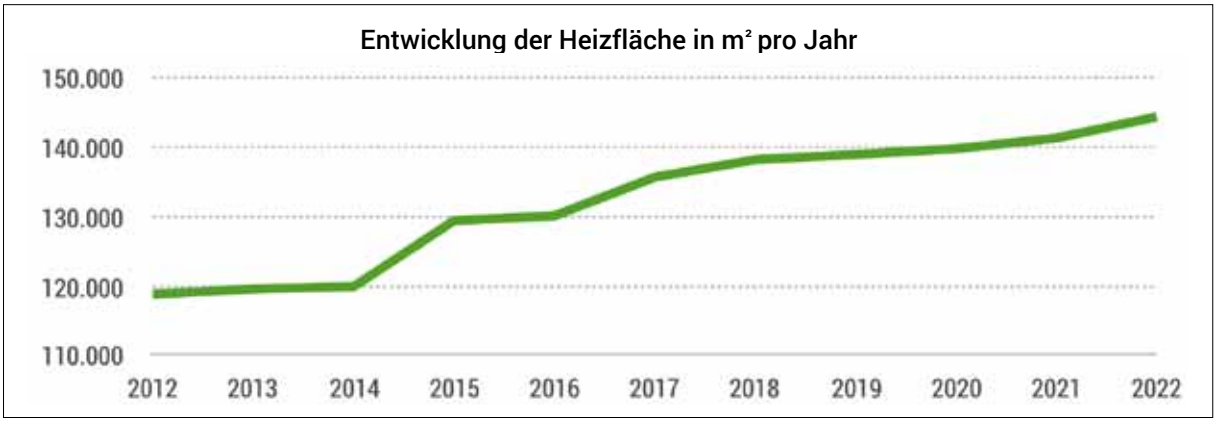
Zum Ende des Jahres wurden 76 (VJ 77) Heizungsanlagen unterschiedlicher Art und Größe zur Wärme- und Warmwasserversorgung betrieben. Im Zuge der Heizungssanierungen wurden 2 Blockheizungen zusammengelegt. Ein Wohnhaus wurde erstmals mit einer zentralen Heizungsanlage ausgestattet.

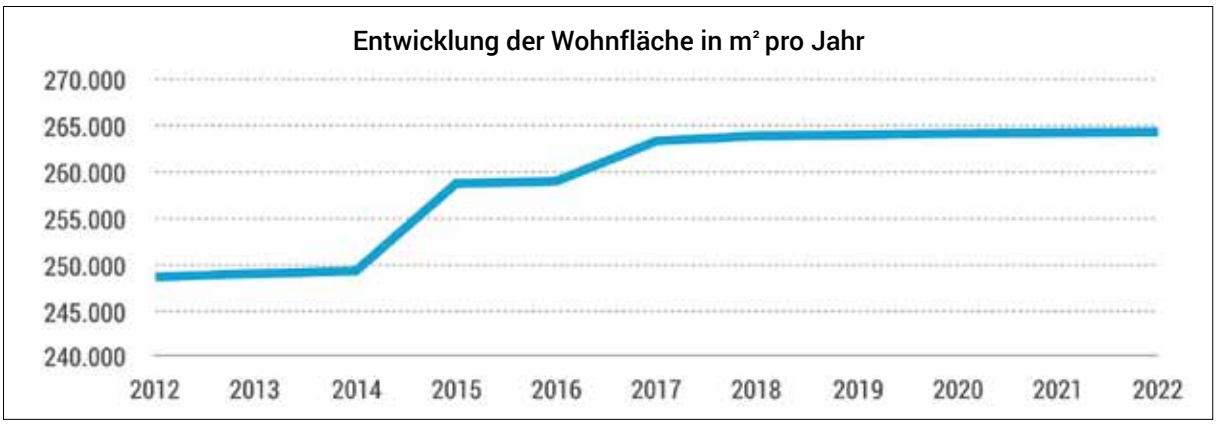
2.607 Wohnungen (VJ 2.557) werden über zentrale Anlagen mit Wärme und 2.608 (VJ 2.558) mit Warmwasser versorgt. Die verbleibenden Wohnungen sind bis auf wenige Ausnahmen mit modernen Einzelheizungen ausgestattet.

3.454 (VJ 3.482) Kaltwasserzähler sind in Wohnungen verbaut und werden verbrauchsabhängig abgerechnet. Das sind 75,42 % der verwalteten Wohnungen (VJ 75,68 %).

Die vermietete Wohnfläche erhöhte sich bis zum Ende des Geschäftsjahres um 103,18 m² auf 264.362,66 m². Die Zunahme ist im Wesentlichen auf den Anbau größerer Balkone im Zuge der Balkonsanierungen zurückzuführen. Die zentral beheizte Wohnfläche hat sich im selben Zeitraum um 3.061,36 m² auf 144.414,60 m² erhöht. Der Zuwachs der zentral beheizten Wohnfläche ist auf den Anschluss weiterer 22 Wohnungen an zentrale Heizungsanlagen und die Erstausstattung von 28 Wohnungen eines Wohnhauses mit einer zentralen Heizungsanlage zurückzuführen.

Durch unterschiedlichste Maßnahmen konnte die von der Genossenschaft vermietete Wohnfläche seit 2004 um 19.654,48 m² und die zentral beheizte Wohnfläche um 32.912,47 m² erhöht werden.



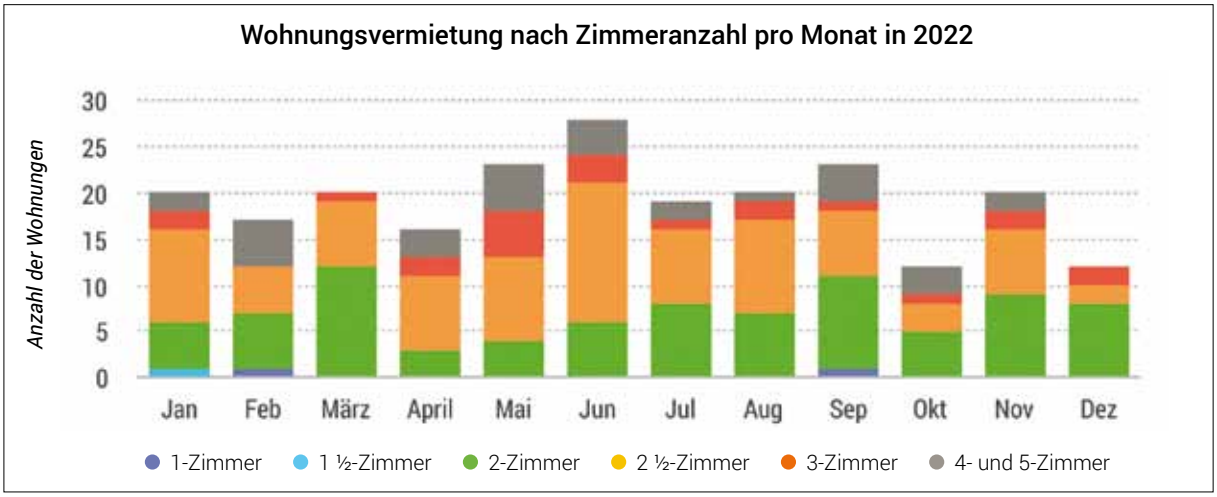


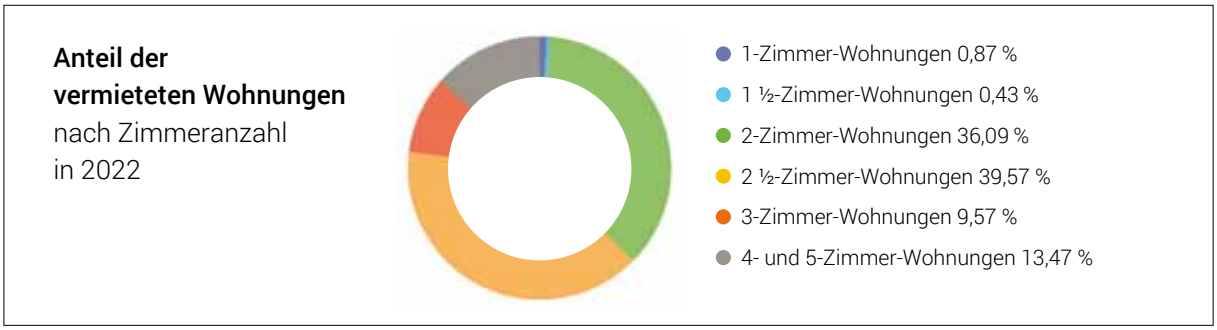
Vermietung

Im Geschäftsjahr wurden 230 (VJ 230) Wohnungen wieder vermietet. Das entspricht einer Fluktuationsrate von 5,02 % (VJ 5,02 %). Diese Quote entspricht der Quote der Berliner Wohnungswirtschaft. Für die kommenden Jahre ist eine gleichbleibende Entwicklung zu erwarten.

Die Vermietung der Wohnungen erfolgt auf der Grundlage der Vergabeordnung. 43,04 % (VJ 51,30 %) der Vermietungen, das waren 99 (VJ 118) Wohnungen, erfolgten im Zuge einer planmäßigen Wohnraumversorgung. 47 Wohnungen (VJ 52), dass entspricht 20,43 % (VJ 22,61 %), wurden im Rahmen von Lenkungen vergeben. 36,52 % (VJ 26,09 %) der Wohnungen wurden auf der Grundlage von Angebot und Nachfrage frei vermietet.

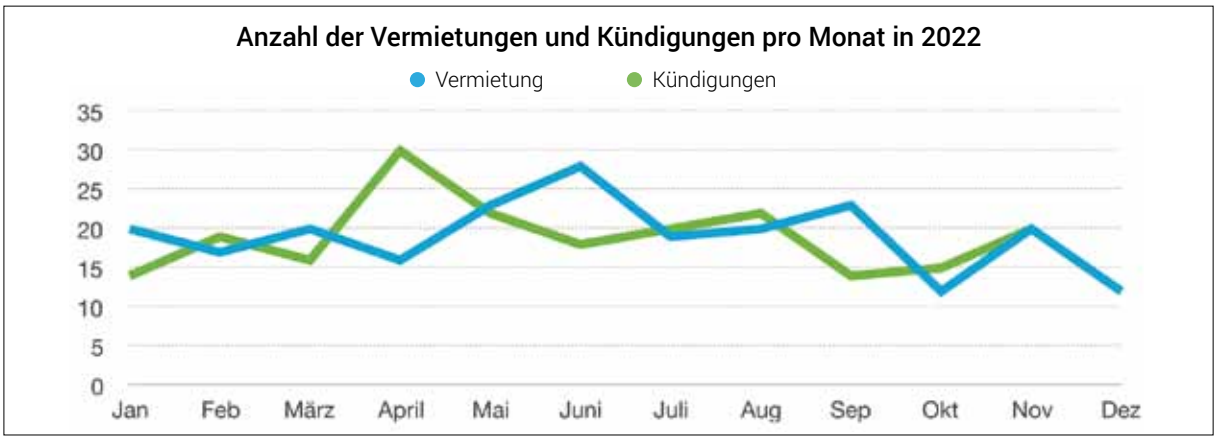
Zimmer	1 und 1½ Zimmer	2 Zimmer	2½ und 3 Zimmer	4 und 5 Zimmer	Summe
Vermietung 2022	3	83	113	31	230
Anteil Vermietung 2022	1,30 %	36,09 %	49,13 %	13,48 %	100,00 %
WE absolut je Zimmeranzahl	441	999	2.402	738	4.580
Anteil am Gesamtbestand	9,63 %	21,81 %	52,45 %	16,11 %	100,00 %
Anteil Vermietung / Gesamtbestand	0,07 %	1,81 %	2,46 %	0,68 %	5,02 %
Anteil der Vermietung /WE absolut je Zimmeranzahl	0,68 %	8,31 %	4,70 %	4,20 %	





Im gleichen Zeitraum wurden 222 (VJ 226) Dauernutzungsverträge beendet. In 2022 erfolgten 120 von 222 Vertragsbeendigungen (VJ 98 von 226) aus Altersgründen und machen damit mehr als die Hälfte der Gründe für die Aufgabe der genossenschaftlichen Wohnung aus. Weitere Gründe waren eine zu kleine Wohnung, ein Arbeitsplatzwechsel, der Erwerb von Eigentum und die Lage der Wohnung.

Weder eine zu hohe Miete noch die Modernisierung der Wohnung waren Gründe für die Beendigung des Dauernutzungsvertrages.



Die Nachfrage nach Wohnungen am Berliner Wohnungsmarkt, insbesondere in niedrigen Preissegmenten, steigt unvermindert weiter. Die Gründe liegen neben dem geringen Wohnungsleerstand und dem rückläufigen Wohnungsneubau insbesondere in der wachsenden Bevölkerung, die durch die Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen zusätzlich zunimmt, und den steigenden Mieten am freien Wohnungsmarkt. In der Genossenschaft waren Nachfrage und Vermietung der Wohnungen ausgewogen.

Instandsetzung und Modernisierung im Detail

Die Bau- und Instandhaltungsleistungen mit einer Investitionssumme in Höhe von 12.748,09 T€ (VJ 10.408,68 T€) wurden in den folgenden Bereichen erbracht:

3.948,41 T€	**für den Bereich der Instandhaltung und Modernisierung (VJ 3.393,18 T€), davon:**
1.103,92 T€	für die laufende Instandhaltung (VJ 1.067,81 T€) und
2.844,49 T€	für die technische Vorbereitung der Wohnungen zur Wiedervermietung (VJ 2.325,37 T€) sowie
8.799,68 T€	**für Instandsetzungsmaßnahmen einschließlich Wohnumfeld und Nebenkosten (VJ 7.015,50 T€), davon:**
1.684,7 T€	Balkonanbau und Instandsetzung,
1.650,8 T€	Fassadendämmung einschl. Abdichtung,
545,2 T€	Dachsanierung,
78,7 T€	Kellerdeckendämmung,
426,3 T€	Fassadenanstrich bereits gedämmter Fassaden,
242,5 T€	Treppenhausinstandsetzung,
504,0 T€	E-Steigestrangerneuerung, Erneuerung E-Hausanschlüsse und Stromversorgungsleitungen,
87,3 T€	Erneuerung Wechselsprechanlagen,
436,4 T€	Ersteinbau einer zentralen Heizungsversorgung (239,4 T€) und Erneuerung, Instandsetzung, Optimierung von Heizungsanlagen (197,0 T€)
186,7 T€	Strangsanierung
32,8 T€	Erneuerung Briefkastenanlagen,
30,8 T€	Instandsetzungen von Fassaden, Graffitientfernung, Vordächer, Kleinreparaturen,
55,1 T€	Balkonverglasungen,
18,1 T€	Umsetzung TrinkwV, Erneuerung Trink- und Abwasseranschlüsse,
3,4 T€	Instandsetzung Straßenbeleuchtung,
8,5 T€	Bauversicherung, Bauwasser, Baustrom,
243,5 T€	Instandsetzungsmaßnahmen im Wohnumfeld,
30,3 T€	Ingenieur- und Planungsleistungen Baumaßnahmen 2023,
98,8 T€	Brandschaden Galileistraße 72,
2.391,5 T€	Neubau Eichbuschallee 9A, 9F und 9G,
44,3 T€	Neubau HeidekampEck.

Trotz Ukrainekrieg, den Auswirkungen der Corona-Pandemie und daraus resultierenden Lieferengpässen für Materialien, fehlenden Baukapazitäten und steigenden Preisen für Energie, Material und Arbeitsleistungen konnten die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zum größten Teil plan- und termingerecht umgesetzt werden.

Mit der Auftragsvergabe wurden alle Firmen aufgefordert, das benötigte Material rechtzeitig zu bestellen und ggf. auf den jeweiligen Baustellen zu lagern. Dadurch konnten Bauzeitenverlängerungen bei den Fassaden- und Dacharbeiten sowie im Heizungsbau verhindert werden.

Zu Verzögerungen kam es beim Balkonneubau aufgrund von Verzögerungen bei Materiallieferung und in Folge zu Terminverschiebungen aufgrund von fehlenden Arbeitskräften.

Ein wesentlicher Sanierungs- und Modernisierungsschwerpunkt war im Geschäftsjahr 2022 der Abriss, die Instandsetzung und der Neuaufbau von insgesamt 64 Balkonen an den Wohnhäusern Leiblstraße 17–18a (36 Balkone) und Hans-Thoma-Straße 7–11 (28 Balkone). 57 Bestandsbalkone wurden einschließlich der Balkonplatte vollständig abgerissen. In der Hans-Thoma-Straße 7–11 erhielten 7 Wohnungen erstmals einen Balkon. Aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse, der geringen Platzverhältnisse im Gründungsbereich und der zum Teil eingeschränkten Zugänglichkeit erfolgten für alle Balkonstände Bohrpfahlgründungen und die Ausführungen mit einer leichten Metallkonstruktion. Die nutzbare Balkonfläche liegt bei ca. 6,0 m² je Balkon, womit sich die Wohnqualität deutlich verbessert. Optional können die Balkone mit einer zusätzlichen Balkonverglasung ausgestattet werden. 18 Mieter haben die Möglichkeit genutzt, die Balkone ihrer Wohnung mit einer Faltschiebeverglasung auf eigene Kosten auszustatten bzw. zu bestellen.

Fünf Wohnhäuser mit 144 Wohnungen erhielten im Zuge der energetischen Sanierung eine Fassadendämmung. Hierzu gehörten die Wohnhäuser Hans-Thoma-Straße 7–11, Leiblstraße 17–18a, Köpenicker Landstraße 156–158, Heidekampweg 84–90 und Kiefholzstraße 163–164a. Bereits vorhandene Dämmungen im Giebelbereich wurden zur Herstellung eines einheitlichen Dämmwertes verstärkt. An den Wohnhäusern Heidekampweg 84–90 und Kiefholzstraße 163–164a wurden die bereits sanierten Balkone in Vorbereitung der Fassadendämmung um die Stärke der Dämmung verschoben, sodass nach Abschluss der Arbeiten die Balkone in gleicher Größe wie vor der Sanierung weiter genutzt werden können.

Die Wohnhäuser Hans-Thoma-Straße 7–11 und Köpenicker Landstraße 156–158 wurden zusätzlich mit einer Kellerdeckendämmung ausgestattet.

Eine zusätzliche Flachdachdämmung wurde auf dem Dach Hans-Thoma-Straße 7–11 und außerplanmäßig auf dem Dach Hans-Thoma-Straße 13 aufgebracht.

Die bereits gedämmten Fassaden der Wohnhäuser Erich-Lodemann-Straße 45–51, 115–123 und Kiefholzstraße 165–165b wurden mit einem neuen Anstrich versehen. Soweit notwendig, erfolgte gleichzeitig die Instandsetzung der Sockel- und der Hauseingangsbereiche. Im Zuge der Arbeitsvorbereitung wurden am gesamten Wohnhaus Erich-Lodemann-Straße 115–123 und auf der Eingangsseite des Wohnhauses Kiefholzstraße 165–165b starke Putzschäden festgestellt, sodass eine zusätzliche, ungeplante Putzsanierung durchgeführt werden musste.

Im Zuge des Balkonanbaus und der Fassadenarbeiten wurden 6 Flachdächer vollständig saniert und die Traufbereiche von zwei Steildächer instandgesetzt. Hierzu gehören die Wohnhäuser Hans-Thoma-Straße 7–11 und 13, Leiblstraße 17–18a, Erich-Lodemann-Straße 45–51 und 115–123, Heidekampweg 84–90, Kiefholzstraße 163–164a und Köpenicker Landstraße 156–158.

In vier Wohnhäusern mit 132 Wohnungen wurden 30 Elektro-Steigestränge erneuert und verstärkt.

Die Arbeiten erfolgten an den Wohnhäusern Lohmühlenstraße 49–52, Bergaustraße 37–40, Heidekampweg 48–48b und Heidekampweg 13–15. Im Zusammenhang mit der Sanierung der E-Anlage wurden neue Klingel- und Wechselsprechanlagen eingebaut. Im Wohnhaus Bouchéstraße 26–29 erfolgte die Instandsetzung der Elektroanlage im Keller und auf dem Dachboden und ebenfalls der Einbau einer neuen Klingel- und Wechselsprechanlage. Im Anschluss an die Elektro-Arbeiten wurden alle 18 Treppenhäuser instandgesetzt. Für das Wohnhaus Kiefholzstraße 241 wurde der Elektro-Hausanschluss erneuert bzw. verstärkt.

Die Stromnetz Berlin GmbH erneuerte die Stromversorgungsleitungen und 14 Hausanschlüsse für die Wohnhäuser Heidekampweg 50–58, Heidekampweg 60–66, Heidekampweg 68–74, Heidekampweg 76 –82, Heidekampweg 84–90, Heidekampweg 92–98 und Heidekampweg 110–116. Soweit notwendig und möglich, wurden die Hausanschlüsse in diesem Zuge verstärkt.

Die Wohnhäuser Lohmühlenstraße 49–52, Schmollerplatz 4–10, Bouchéstraße 26–29 und Heidekampweg 15 erhielten neue Briefkastenanlagen. Insgesamt wurden 13 Briefkastenanlagen für 149 Wohnungen erneuert und zur Erhöhung der Sicherheit in den Außenbereich verlegt.

Die Heizungsanlagen der Wohnhäuser Bouchéstraße 25, Frauenlobstraße 20–26 und Köpenicker Landstraße 150–152 wurden durch moderne, energieeffiziente Anlagen ersetzt und zum Teil gleichzeitig für den Anschluss weiterer Wohnungen erweitert. Das Wohnhaus Hans-Thoma-Straße 7–11 wurde erstmals mit einer zentralen Heizungsanlage ausgestattet. Die Heizungsanlage wurde an die bereits im Vorjahr vorbereitete Heizstation in der Hans-Thoma-Straße 13 angeschlossen. Die Warmwasserbereitung erfolgt bei dieser Anlage dezentral in der jeweiligen Wohnung. Für das Wohnhaus Frauenlobstraße 20–26 wurde ebenfalls im Vorjahr der Umschluss an die neu errichtete Heizungsanlage im Wohnhaus Frauenlobstraße 28–32 vorbereitet.

Mit der Erneuerung und Zusammenlegung der Anlagen wird eine Verbesserung der Anlageneffizienz und eine weitere Reduzierung der Energieverbräuche erreicht. Im Ergebnis wird ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung des Klimas und zur CO_2-Einsparung geleistet.

Mit der gleichzeitigen Erhöhung der Heizungsleistung der Anlagen besteht die Möglichkeit, alle Wohnungen der jeweiligen Häuser an die zentralen Heizungsanlagen anzuschließen. Somit können insbesondere sanierungsbedürftige und energetisch ineffiziente Einzelanlagen zurückgebaut werden.

Neben der Errichtung einer zentralen Heizungsanlage für das Wohnhaus Hans-Thoma-Straße 7–11 erfolgte in diesem Wohnhaus eine Sanierung aller Ver- und Entsorgungsleitungen und die Umstellung aller Wohnungen auf Elektro-Herde. Die Gasleitungen wurden gleichzeitig zurückgebaut.

Weitere Leistungen im Berichtsjahr bezogen sich auf kleinere Instandsetzungen und Optimierungen an Heizungs- und Warmwasseranlagen, die Instandsetzung haustechnischer Anlagen, die Überprüfung von Trinkwasseranlagen entsprechend der Trinkwasserverordnung, die Instandsetzung von Wegebeleuchtungen, die Instandsetzung von kleineren Fassaden- und Balkonteilen, die Erneuerung von Trinkwasser- und Abwasseranschlüssen, die Beseitigung von Graffitischmierereien und die Erbringung von Planungsleistungen für die Strangsanierung im Wohnhaus Hans-Thoma-Straße 4–8 im Geschäftsjahr 2023.

Die Wiederherstellung des Wohnhauses Galileistraße 72 nach dem Kellerbrand im Jahr 2021 konnte nach sehr umfangreichen und aufwendigen Arbeiten abgeschlossen werden. Ab 01.03.2022 konnten alle Wohnungen wieder der Nutzung übergeben werden.

Am Neubau HeidekampEck erfolgte die Instandsetzung der Dachverblechung nach Sturmschäden.

Die Arbeiten für den Neubau Eichbuschallee 9A, 9F und 9G konnten planmäßig beginnen. Bis zum Ende des Geschäftsjahres konnte der größte Teil des Rohbaus hergestellt und erste Ausbauarbeiten beginnen.

Entsprechend der Planung werden 64 moderne, barrierefrei erreichbare Wohnungen zur Ergänzung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes entstehen.

Im Wohnumfeld wurden 99 größere und kleinere Baumaßnahmen durchgeführt. Schwerpunkte waren die Wiederherstellung und Neugestaltung der Außenanlagen nach Abschluss der Balkonanbau- und Fassadenarbeiten.

Weitere Arbeiten bezogen sich auf die Instandsetzung von Wirtschafts- und Gehwegen, die Herstellung und Erneuerung von Versickerungen für Niederschlagwasser, die Instandsetzung von Hauseingangspodesten und Hauszugängen, die Neuanlage, Erweiterung und Instandsetzung von Fahrradstellflächen und Vorgärten sowie die Instandsetzung bzw. Erweiterung von Müllstandsflächen. Der Müllstandsplatz in der Eichbuschallee 25 wurde erweitert, erhielt eine Überdachung und wurde mit einer Beleuchtung ausgestattet.

Kleinere Maßnahmen im Bereich der Außenanlagen waren Ordnungsmaßnahmen wie zum Beispiel Grünflächen- und Zugangsbegrenzungen, die Erneuerung von Stellplatzmarkierungen, die Überprüfung und Instandsetzung der Spielplätze sowie der Austausch des Spielsandes aller Anlagen.

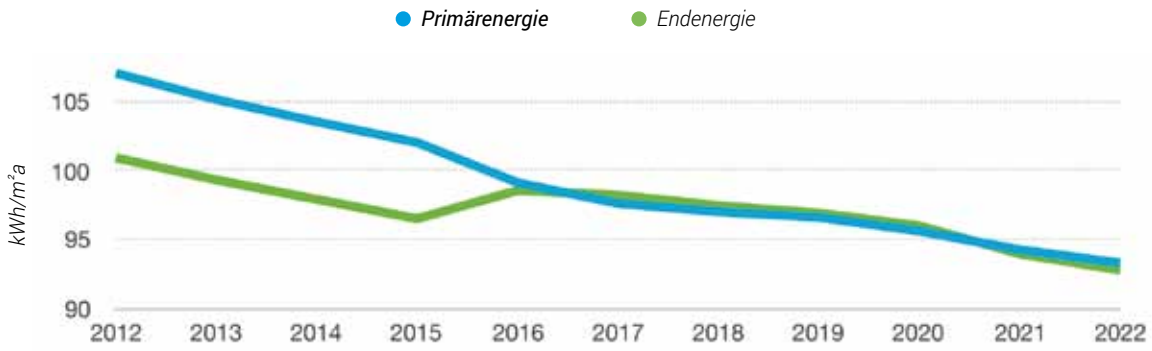
An zehn Wohnhäusern wurden 13 verschiedene energetische Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu gehören die Dämmung der Fassaden, einschließlich der Verstärkung der Dämmung an den Giebelbereichen, die Kellerdeckendämmung, die Dachdämmung und die Erneuerung von Heizungsanlagen.

Mit dem Abschluss der energetischen Sanierungen konnten 2022 folgende Energieeinsparungen und Reduzierungen der CO_2-Emissionen erreicht werden:

1. Berechnete Primärenergieeinsparung:	489.254,0 kWh/a	(VJ 494.645,0 kWh/a)
2. Berechnete Endenergieeinsparung:	436.284,0 kWh/a	(VJ 520.192,0 kWh/a)
3. Berechnete Reduzierung der CO_2-Emissionen:	116.600,6 kg/a	(VJ 128.000,6 kg/a)

Weitere energetische Maßnahmen bezogen sich auf den Anschluss von 22 Wohnungen an zentrale Heizungsanlagen, die Errichtung einer zentralen Wärme- und Warmwasserversorgung für ein Wohnhaus mit 28 Wohnungen sowie die Erneuerung einzelner Fenster mit geringerem Wärmeleitwert.

Entwicklung der energetischen Kennwerte (End- und Primärenergie) des Wohngebäudebestandes infolge von Modernisierungsmaßnahmen in den Jahren 2012 bis 2022



Die bedarfsorientierten Energieausweise wurden für den Gebäudebestand auf Grundlage der 2022 durchgeführten energetischen Sanierungen fortgeschrieben. Mit der Erfassung und Bewertung aller Bauteile und heiztechnischen Anlagen verfügt die Genossenschaft über eine solide energetische Gebäudediagnostik.

Trotz aller Anstrengungen, mit Hilfe von energetischen Sanierungen den Verbrauch von Heizenergie zu reduzieren, führten diese Maßnahmen nur zu einer relativ geringen Reduzierung der Betriebskosten. Die enorm gestiegenen Energiepreise in 2022 brauchen diese Einsparung auf. Die Einsparungen gleichen in den meisten Fällen die notwendigen Aufwendungen zur Refinanzierung der Maßnahmen nicht aus.

Ein wichtiger Beitrag zum Klima- und Umweltschutz wird durch die sachgerechte Entsorgung von Leichtverpackungen, Papier, Pappe und Kartonage geleistet. Im Geschäftsjahr 2021 konnten durch die fachgerechte Entsorgung ca. 1.213,0 t (VJ 1.556,0 t) an Materialressourcen und zusätzlich 313,0 t (179,0 t) Treibhausgas eingespart werden.

EDV

Wie schon in den Vorjahren, wurde die Nutzung des ERP-Systems „Wodis Sigma“ weiter intensiviert und, damit verbunden, auch die weitere Digitalisierung der Arbeitsbereiche in der Verwaltung der Genossenschaft. Es ist beispielsweise begonnen worden, die Verträge der Genossenschaft elektronisch abzubilden.

Zur Sicherung der aktuellen Funktionen werden Releasewechsel zeitnah durchgeführt und die Anwendungsdaten entsprechend des Sicherungskonzepts regelmäßig gesichert.

Auf Grund der Novellierung der Heizkostenverordnung 2021 stellt die Verwaltung allen Nutzern einer Wohnung mit Fernheizung Verbrauchsinformationen zur Verfügung. Dies geschieht entweder per Post oder per Datenportal auf der Webseite der Genossenschaft. Der hierfür notwendige Datenaustausch konnte mit den jeweiligen Heizkostenabrechnern trotz einiger Herausforderungen bei der Umsetzung der ersten Stufe entsprechend den gesetzlichen Anforderungen erfolgen.

Trotz Personalwechsel konnte die Arbeitsfähigkeit im IT-Bereich jederzeit gesichert werden.

Das IT-Sicherheitskonzept wurde kontinuierlich angepasst und aktualisiert. In diesem Rahmen erfolgten regelmäßige Kontrollen der Clients und Server hinsichtlich der Aktualisierung des Betriebssystems durch Updates, der Aktualität des Firewall-Systems Genugate sowie der eingesetzten Antiviren-Software „Symantec Endpoint Protection“.

Öffentlichkeits- und Sozialarbeit, Service

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit wurden im Geschäftsjahr 2022 unterschiedliche Aktivitäten genutzt, soweit es die Corona-Pandemie zuließ. Mitglieder und am genossenschaftlichen Wohnen und Leben Interessierte konnten informiert, das Interesse am genossenschaftlichen Wohnen geweckt und soziale Beziehungen gefördert werden.

Mitglieder und Geschäftspartner wurden regelmäßig über die Entwicklung der Genossenschaft durch die Mitglieder-Informationsbroschüren, die Webseite und wechselnde Aushänge in den Schaukästen u. a. informiert.

Ergänzende Werbemaßnahmen, wie zum Beispiel Plakatwerbung, Straßenbahn- und Buswerbung, Anzeigenschaltung in verschiedenen Medien, Give-aways, Sponsoring, Organisation und Durchführung von Ausstellungen und Veranstaltungen sowie Unternehmenspräsentationen wurden fortgesetzt.

Die Durchführung von Veranstaltungen wurde unter Beachtung von Abstands- und Hygieneregeln wieder möglich. Dazu gehörten ein Konzertbesuch in der Berliner Philharmonie, die Bilderausstellung in der Geschäftsstelle im Rahmen der „15. Kunstmeile in Baumschulenweg“, die Präsentation der Genossenschaft beim Traditionsfest der Späth'schen Baumschulen und der Preisskat im Mitgliedertreff.

Der Mitgliedertreff unserer Genossenschaft hat als Begegnungsstätte einen hohen Stellenwert für die Freizeitgestaltung und für das soziale Miteinander der Mitglieder sowie der am genossenschaftlichen Leben Interessierten.

Die verschiedenartigen Veranstaltungen bieten nicht nur Geselligkeit und Information, sondern unterstützen auch beim nachbarschaftlichen Miteinander, bieten soziale Kontakte und vermitteln ein Gefühl der Zugehörigkeit.

Rund 400 Veranstaltungen konnten im Mitgliedertreff organisiert werden. Unter Einhaltung der vom Berliner Senat gültigen Regeln der jeweils gültigen Verordnung über erforderliche Maßnahmen zur Eindämmung der Ausbreitung des Coronavirus SARS-CoV-2 in Berlin fanden sowohl die regelmäßigen Kurse, z. B. Rückenschule, Handarbeits- und Malkurse, regelmäßige Übungen am PC und ein Englischsprachkurs sowie auch Informationsveranstaltungen durch die Berliner Polizei zum Thema Sicherheit im Wohngebiet und ein Besuch des Genossenschaftsforums statt.

Die Zusammenarbeit der Genossenschaft mit der Bürgerstiftung Treptow-Köpenick und dem Bürgerverein Baumschulenweg e. V. konnte auch in dieser besonderen Zeit fortgesetzt werden. Darüber hinaus konnten in Zusammenarbeit mit dem BUND Berlin e. V. und dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamts Treptow-Köpenick Workshops zum Projekt „Naturstadt – Gelebte Vielfalt im Wohnumfeld" umgesetzt werden.

Die Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow Nord" eG engagiert sich zusammen mit den anderen Berliner Wohnungsbaugenossenschaften in der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Berlin und Deutschland e. V. Die Kooperation dient der Verbesserung des Bekanntheitsgrades der Genossenschaften und der Vermittlung der Vorzüge des genossenschaftlichen Wohnens. Höhepunkte im Geschäftsjahr bildeten die Fahrrad-Sternfahrt der Berliner Wohnungsbaugenossenschaften im Vorfeld des Internationalen Tags der Genossenschaften und der Besuch des ISTAF im Olympiastadion.

Zusätzlich zu den Dienst- und Serviceleistungen bietet der Sozialbereich unserer Genossenschaft vor allem Mitgliedern mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen oder sozialer Bedürftigkeit Unterstützung in den verschiedenen Lebenssituationen oder in Notlagen an.

Die Angebote orientieren sich an den Bedürfnissen der Mitglieder und sind sehr breit gefächert. Neben der Beratung bei gewünschten baulichen Veränderungen in und außerhalb der Wohnung umfassen sie unter anderem die Unterstützung bei der Vermittlung von pflegerischen oder häuslichen Dienstleistungen, die Unterbreitung von Beratungs- und Betreuungsangeboten, die Abwendung drohender Wohnungslosigkeit infolge von Mietrückständen oder die Vermittlung bei nachbarschaftlichen Konflikten.

Dieser Aufgabenbereich hat besonders im Hinblick auf den nach wie vor steigenden Altersdurchschnitt unserer Mitglieder und Mieter eine große Bedeutung.

Aufgrund der Corona-Pandemie konnten in den Jahren 2021 und 2022 leider keine Hausbesuche, z. B. zu den runden Geburtstagen unserer Mitglieder und Mieter durchgeführt werden. Die Beratungen erfolgten daher zum größten Teil telefonisch.

Impressum

Herausgeber:

Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow Nord" eG
Kiefholzstraße 289
12437 Berlin
Telefon (030) 536 356 -0
Telefax (030) 536 356 -109
E-Mail info@wbg-treptow-nord.de
Internet www.wbg-treptow-nord.de

Gestaltung und Herstellung:

Grünwald Werbegesellschaft mbH
Braunsdorfstraße 23
12683 Berlin
Telefon (030) 500 185 -0
Telefax (030) 500 185 -55
E-Mail info@gruenwald-werbung.de
Internet www.gruenwald-werbung.de

Scannen Sie den Code und besuchen Sie uns auf unserer Website!

www.wbg-treptow-nord.de
info@wbg-treptow-nord.de
www.gruenwald-werbung.de