



Sicher Wohnen
in der Gemeinschaft.

Geschäftsbericht 2023





Geschäftsbericht 2023

DIE WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN



B E R L I N

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2023

Der Aufsichtsrat hat im vergangenen Geschäftsjahr neun gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand durchgeführt.

Schwerpunktt Themen der Aufsichtsratssitzungen 2023:

- Jahresabschluss 2022
- Wirtschaftsprüfung 2022
- Planung 2023
- Neubau in der Köllnischen Vorstadt
- Altersstruktur der Mitglieder
- Entwicklung von Darlehen und Zinsen
- Heizungsprojekt Grünau
- Bodenrichtwerteentwicklung
- Nachfolgeregelung für den Vorstand

Im März 2023 wurde dem Aufsichtsrat der Jahresabschluss 2022 vorgelegt. Die Prüfung der Unterlagen durch den Aufsichtsrat ergab keine Beanstandungen.

Der Bericht über die Wirtschaftsprüfung durch den Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) wurde in einer gemeinsamen Sitzung im Aufsichtsrat ausgewertet. Die Lage der Genossenschaft wurde sehr positiv bewertet.

Der Finanz- und Erfolgsplan sowie der Investitionsplan 2023 wurden nach gründlicher Beratung vom Aufsichtsrat beschlossen.

Bereits Anfang des Jahres hat der Aufsichtsrat eine öffentliche Ausschreibung für die Neubesetzung der Stelle des Technischen Vorstandsmitgliedes veranlasst. Es wurden Gespräche mit Bewerbern geführt und die Bewerbungsunterlagen ausgewertet.

Im Ergebnis hat sich der Aufsichtsrat für Robert Große entschieden. Die Bestellung als Vorstand erfolgte zum 1. Januar 2024.

In den Aufsichtsratssitzungen berichtete der Vorstand regelmäßig über den Geschäftsverlauf, den Planfortschritt und die wirtschaftliche Lage sowie über die Vermietungssituation und die Höhe der Forderungen aus Vermietung.

Sorgen machen uns weiterhin die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine und der steigende Wohnungsbedarf durch Flüchtlingsbewegungen.

Es fehlen nicht nur Wohnungen, sondern auch Schulen und die Infrastruktur. Gleichzeitig wirken sich die Änderungen im Energiemarkt drastisch aus.

Die Energiekosten sind gestiegen und es werden neue Heizsysteme in unserem Wohnungsbestand erforderlich.

Die Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz bilden in den nächsten Jahren den zentralen Schwerpunkt in der Investitionsplanung. Der Vorstand hat bereits im letzten Jahr den Aufsichtsrat zu den Möglichkeiten der Heizungsumstellung in Grünau informiert.

Vorstand und Aufsichtsrat haben die Vorschläge diskutiert. Der Vorstand wird sich mit der Weiterentwicklung zielgerichtet befassen, um vertretbare Lösungen im Interesse unserer Mitglieder zu finden. Auf unsere Bewohner werden Umbauten und Kosten zukommen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Aufsichtsrat seinen satzungsmäßigen Verpflichtungen nachkam und die notwendigen Beschlüsse fasste.

Die geplanten Baumaßnahmen des Investitionsplanes wurden realisiert.

Unser Neubau wurde planmäßig fertiggestellt und die geplanten Kosten wurden sogar unterschritten.

Die Genossenschaft hat das Geschäftsjahr 2023 mit einem guten Ergebnis abgeschlossen.

Der Aufsichtsrat hat sich durch seine Prüfungen und Kontrollen von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt und kommt zu dem Ergebnis, dass weiterhin keine Risiken zu erkennen sind, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder sogar auf den Bestand der Genossenschaft haben können und empfiehlt der Vertreterversammlung den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung mit Anhang) für das Geschäftsjahr 2023 festzustellen. Die strategischen Ziele wurden auch im vergangenen Jahr erfüllt.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war konstruktiv und von gemeinsamer Verantwortung für die weitere positive Entwicklung unserer Genossenschaft geprägt. Der Vorstand kam gegenüber dem Aufsichtsrat seinen Informationspflichten nach.

Im Lagebericht 2023 stellt der Vorstand fest:

„Ausgehend von den Ergebnissen im Geschäftsjahr 2023 und der mittel- und langfristigen Unternehmensplanung bestehen zurzeit keine Risiken, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden und sich bestandsgefährdend auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft auswirken könnten.“

Der Aufsichtsrat schließt sich den Aussagen des Vorstandes im Geschäftsbericht 2023 voll inhaltlich an.

Im Namen des Aufsichtsrates danke ich den Vorstandsmitgliedern Andrea Schulz und Ina Kopplin sowie den Mitarbeitern der Geschäftsstelle für die erfolgreiche Arbeit zum Wohle der Genossenschaft im Jahr 2023.

Für das ehrenamtliche Engagement danken wir auch den ehrenamtlichen Vertretern und den Aufsichtsratsmitgliedern.

Bleiben Sie alle auch 2024 gesund und zuversichtlich.

Berlin, 27. März 2024



Ilse Knospe

Vorsitzende des Aufsichtsrates

Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2023

Grundlagen und Ziele

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Köpenick Nord“ eG ist eine im Jahre 1954 gegründete Genossenschaft. Die Genossenschaft besitzt und bewirtschaftet zum Bilanzstichtag 3531 Wohnungen, 18 Gewerbeeinheiten, 356 Garagen und 863 Stellplätze. Das Verwaltungsgebäude und die Begegnungsstätte „Altes Waschhaus“ befinden sich im Eigentum der Genossenschaft. Der Wohnungsbestand verteilt sich im Wesentlichen auf drei Hauptstandorte im Bezirk Treptow-Köpenick: Köpenick Nord, Köllnische Vorstadt, Grünau und acht kleinere Einzelstandorte, die sich ebenfalls in Köpenick befinden.

Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder zu gewährleisten. Im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit steht deshalb immer die Umsetzung des Förderauftrages unter der Maßgabe der sozial verantwortbaren Gestaltung der Nutzungsentgelte.

Aufsichtsrat und Vorstand haben unter Beachtung eines ökonomischen, ökologischen und sozial nachhaltigen Wirtschaftens gemeinsame Schwerpunkte des strategischen Handelns definiert:

- nachhaltiges Bestandsmanagement und Quartiersentwicklung
- Erhalt und Vermehrung des genossenschaftlichen Vermögens
- nutzerorientierte Ausrichtung
- nachhaltiges Personalmanagement

Gemäß den genossenschaftlichen Prinzipien: Selbsthilfe, Selbstverwaltung, Selbstverantwortung ist die Genossenschaft ein unabhängiges, seinen Mitgliedern verpflichtetes Unternehmen.

Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Deutschland

Die Erholung der deutschen Wirtschaft nach den Corona-Jahren setzte sich 2023 nicht weiter fort. Ersten Berechnungen zufolge sank das deutsche Bruttoinlandsprodukt gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozent. Verantwortlich dafür waren vor allem der Krieg in der Ukraine, die Krisen im Nahen Osten, Energiekrise und Inflation, ungünstige Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen sowie eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland.

Die Inflation in Deutschland ist im Laufe des Jahres 2023 zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 Prozent. Im Jahresmittel lag die Steigerung der Verbraucherpreise bei 5,9 Prozent. Damit war die Preissteigerung deutlich niedriger als beim Rekordwert des Vorjahres (+7,9%). Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden sind im Jahresmittel um 8,5 Prozent gestiegen (Vorjahreswert +16,4%) – mit über das Jahr sinkender Tendenz. Der Leitzins im Euroraum lag nach zehn Zinserhöhungsschritten Ende 2023 bei 4,5 Prozent. Mit der Zinsentwicklung verteuerte sich auch die Finanzierung von Bauprojekten.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erzeugte insgesamt 10 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 2,1 Prozent entwickelten sich die Nettokaltmieten deutschlandweit deutlich schwächer als die allgemeine Teuerung und wirkten somit preisdämpfend. Allerdings geht diese Entwicklung zu Lasten der Wirtschaftskraft der Branche. Angesichts hoher Bau- und Finanzierungs-

kosten dürften insbesondere die Neubau- und Modernisierungsinvestitionen 2024 um rund 4,0 Prozent sinken.

Regionale Entwicklung

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

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

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2023 angespannt. Die Bevölkerungsanzahl ist im ersten Halbjahr weiterhin leicht gewachsen (+0,4 %) und lag bei 3 770 699 Personen.

Gleichzeitig blieb die Zahl der Baufertigstellungen wie im Vorjahr erneut hinter dem Ziel von 20 000 Neubauwohnungen pro Jahr zurück. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden waren auch 2023 von Teuerung betroffen (+8,4 %) jedoch nicht mehr so stark wie 2022. Der Berliner Wohnungsmarkt hat weiter mit hohen und steigenden Bau- und Grundstückskosten, Baupreissteigerungen, steigenden Zinsen oder unklaren Strukturen und mangelnder Digitalisierung der Berliner Verwaltung zu kämpfen. Wie auch auf Bundesebene haben die Investitionen am Berliner Wohnungsmarkt 2023 deshalb weiter an Schwung verloren.

Geschäftsverlauf

Im vergangenen Jahr ist es unserer Genossenschaft gelungen, trotz der Herausforderungen, die durch globale wirtschaftliche Unsicherheiten und sich verändernde Marktbedingungen insbesondere im Bau- und Finanzsek-

tor entstanden sind, weiterhin gute Geschäftsergebnisse zu erzielen und hochwertigen Wohnraum mit einem sehr guten Preis-Leistungsverhältnis anzubieten.

Der nachfolgende Bericht gibt einen Überblick über unsere Vermögenswerte, unsere Finanz- und Ertragslage sowie unsere Investitionen in Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung. Unsere Genossenschaft setzt sich nicht nur aktiv für sicheres und kostengünstiges Wohnen ein, sondern auch für Umwelt- und Klimaschutz und damit eine nachhaltige Zukunft.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus Wohnraumvermietung erhöhten sich im Geschäftsjahr um 197,2 T€ (1,4 %). Die Steigerung der Einnahmen ergibt sich hauptsächlich aus höheren Entgelten bei Neuvermietung von gekündigten Wohnungen, dem Zugang des Neubaus mit 26 Wohnungen, aus Modernisierungsumlagen und der Vollausswirkung des Vorjahres.

Die Erlösschmälerungen sind gegenüber dem Vorjahr aufgrund gestiegener Kündigungszahlen leicht gestiegen und resultieren im Wesentlichen aus Leerständen aufgrund von Bauarbeiten bei Mieterwechsel.

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (in T€):

	2023	2022
Wohnraum	13.953,3	13.756,1
Gewerbe	336,7	309,4
Garagen/Stellplätze	438,8	432,8
Festräume/Gästewohnungen/Sonstiges	10,2	6,3
abgerechnete Umlagen	4.401,1	4.271,8
Erlösschmälerungen	- 77,6	- 73,9
Zuschüsse	16,0	12,0
GESAMT	19.078,5	18.714,5

Fluktuation

Im Jahr 2023 wurden 192 Wohnungen (2022: 183) gekündigt. Die häufigsten Gründe waren: der Umzug in ein Senioren- oder Pflegeheim und der Tod von Mitgliedern sowie der Umzug ins Wohneigentum. Die Zahl der Kündigungen ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Fluktuationsrate liegt zum Jahresende bei 5,5 Prozent.

Die Nachfrage nach Wohnungen, Stellplätzen und Garagen der Genossenschaft war unverändert hoch. Es gab keinen Leerstand, der auf mangelnde Nachfrage zurückzuführen ist, sondern ausschließlich auf Renovierungsarbeiten in den Wohnungen infolge des Mieterwechsels.

Nutzungsentgelte

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für Wohnraum über den gesamten Wohnungsbestand betrug im Dezember 2023 5,75 €/m² (Vorjahr: 5,66 €/m²).

In der nachfolgenden Tabelle sind die Durchschnittsmieten der Genossenschaft im Vergleich zu den Durchschnittswerten der im BBU organisierten Berliner Unternehmen aufgelistet.

Nettokaltmiete in €/m² im Vergleich:

	BBU-Mitglieds- unternehmen Berlin	WBG „Köpenick Nord“
2019	6,28	5,48
2020	6,20*	5,42*
2021	6,41	5,57
2022	6,59	5,66
2023	**	5,75

(Stichtag: Dezember des laufenden Jahres; *Nettokaltmiete unter dem Einfluss des MietenWoG Berlin; **BBU 31.12.2023 – noch nicht ermittelt)

Die Forderungen aus Vermietung betragen zum Bilanzstichtag 33,7 T€ (Vorjahr: 20,9 T€). Ursächlich für das gute Ergebnis sind ein straffes Forderungsmanagement, ein zügiges Mahnwesen und persönliche Gespräche, aber

auch eine sorgsame Prüfung bei Neuverträgen. Im Jahr 2023 musste keine Zwangsräumung vorgenommen werden.

Investitionen

Im Geschäftsjahr hat die Genossenschaft aus Eigenmitteln rund 4,2 Millionen Euro in die Bestandserhaltung und Bestandsmodernisierung investiert.

Die Kosten der Instandhaltung betragen 3.280,1 T€. Hierin enthalten sind Aufwendungen für Renovierungsarbeiten in den Wohnungen bei Nutzerwechsel (Kosten der Neuvermietung) in Höhe von 2.415,9 T€.

Die Kosten der Instandsetzung und Modernisierung beliefen sich auf 920,3 T€. Die Schwerpunkte der Arbeiten lagen in der Sanierung der Abwasserleitungen im Wohngebiet Köpenick Nord mit 286,6 T€, in der naturnahen Umgestaltung von Grünanlagen in Höhe von 178,2 T€, in der Reinigung von Hausfassaden mit 110,8 T€, in der Instandsetzung von Bädern mit 70,8 T€, in der Sanierung der Hauptzähleranlagen in der Mahlower Straße mit 58,7 T€, in der Sanierung einzelner Balkone in der Mahlsdorfer Straße mit 33,4 T€ und in der Erneuerung von Wohnungseingangstüren mit 25,5 T€.

Im Geschäftsjahr wurden die Bauarbeiten zum Neubauvorhaben „Wohnen an der Drachenwiese“ in der Rudower Straße 226, 228, 230 abgeschlossen. Es wurden 26 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit errichtet. Die Baukosten betragen über den Bauzeitraum insgesamt 10,17 Millionen Euro und blieben damit unter dem Planwert von 10,2 Millionen Euro. Aufgrund des hohen Eigenkapitaleinsatzes und der rechtzeitigen und langfristigen Bindung der Bauverträge konnten die Wohnungen zu einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 9 €/m² vermietet werden.

Investitionen in Baumaßnahmen insgesamt (in T€):

	2023	2022
Instandhaltung	3.280,1	3.107,3
Instandsetzung und Modernisierung	920,3	2.130,8
Aktiviert Baukosten (ohne Grundstücke)	11,8	182,4
Neubauvorhaben	6.443,9	3.394,7
SUMME	10.656,1	8.815,2

Klima und Umwelt

Die Genossenschaft wird gemäß Gebäudeenergiegesetz langfristig die Heizungen in den Wohnungen auf Heizsysteme umstellen, die mit einem hohen Einsatz von regenerativen Energien betrieben werden können. Im Geschäftsjahr wurde weiter an der Planung zum Bau eines Nahwärmenetzes mit Energiegewinnung aus einer Abwasserdruckleitung im Wohngebiet Grünau (732 Wohnungen) gearbeitet. Der Baubeginn für dieses Projekt soll voraussichtlich im Jahr 2024 erfolgen. Beim Neubau setzt die Genossenschaft auf hohe Energieeffizienzstandards. Die Genossenschaft hat sich das Ziel gesetzt, durch energetische Optimierung bestehender Anlagen und durch Information der Bewohner zum sparsamen Umgang von Heizenergie, Strom, Wasser und Abfall beizutragen.

Verbrauch Heizenergie

Die Werte der Energieausweise der Wohngebäude liegen überwiegend im Bereich unter 100 kWh/m²/a. Lediglich 14 Häuser sind geringfügig über diesen Werten, wobei kein Haus einen Wert von über 120 kWh/m²/a aufweist. Die Modernisierungsmaßnahmen der letzten Jahrzehnte wie Wärmedämmung und Fenstererneuerung wirken nachhaltig. Lediglich zwei Wohnhäuser der Genossenschaft haben keine zusätzliche Außenwanddämmung, wobei die Nachrüstung in den Jahren 2024/2025 stattfinden wird.

CO₂-Emissionen

Die Heizungen der Genossenschaft haben einen rechnerischen CO₂-Ausstoß von 19 kg je m²/Wohnfläche und Jahr. Allein durch den Anschluss der Wohnhäuser an Fernwärme und den Rückbau der Gasleitungen in der Köllnischen Vorstadt reduzierte die Genossenschaft ihren CO₂-Ausstoß um 210 t jährlich.

Außerdem hat die Genossenschaft für den Hausstrom einen Öko-Stromliefervertrag abgeschlossen, sodass der jährliche Stromverbrauch aus 100 Prozent erneuerbaren Energien gespeist wird.

Wohnumfeld

Die Genossenschaft bewirtschaftet rund 247000 m² Grünflächen (Rasen- und Gehölzflächen) im unmittelbaren Umfeld der Wohnhäuser. Im Geschäftsjahr wurden zwei Grünflächen mit einer Fläche von ca. 6 800 m² naturnah mit der Stiftung für Mensch und Umwelt umgestaltet. Dabei werden auch die Böden auf den Grundstücken der Genossenschaft nachhaltig aufgewertet und alte versiegelte Flächen renaturiert.

Der Umbau dieser Grünflächen zu einem Naturgarten wurde vom Bundesamt für Naturschutz mit Gold ausgezeichnet. In den kommenden Jahren werden weitere Grünanlagen in Abstimmung mit den Bewohnern nach diesem Konzept umgestaltet.

Flächenentsiegelung

Bereits seit der Einführung von getrennten Entgelten von Schmutz- und Niederschlagswasser wurden die versiegelten Flächen erfasst und die Regenwasserleitungen zum Großteil so umgebaut, dass eine Versickerung in die Grünflächen erfolgt.

Im Zuge der Erneuerung und Verlegung der Abwasserleitungen in die Keller der Wohnhäuser wird ebenfalls geprüft, ob noch Regenwassereinleitungen ins Abwasser vorhanden sind. In diesen Fällen findet ein Umbau statt.

Im Geschäftsjahr wurde das Niederschlagswasser in weiteren zwölf Hausaufgängen so umgebaut, dass eine Versickerung auf den Grünflächen stattfindet.

Datenschutz

Die Überprüfung der Einhaltung des Datenschutzes wurde auch im Jahr 2023 durch den externen Datenschutzbeauftragten vorgenommen und ein Jahresbericht erstellt. Die Prüfung ergab, dass die implementierten Prozesse und Kontrollen den Datenschutzbestimmungen entsprechen und die Anforderungen und Vorschriften der Datenschutz-Grundverordnung und des Bundesdatenschutzgesetzes erfüllt werden.

Finanzierung

Im Geschäftsjahr wurden keine neuen Darlehen aufgenommen und es fanden keine Umfinanzierungen statt. Drei Darlehen wurden planmäßig vollständig getilgt.

Die Genossenschaft hat mit drei Geschäftsbanken Finanzierungen abgeschlossen. Insgesamt liegt eine Streuung der Auslaufftermine der Darlehensverträge sowie eine ausgewogene Verteilung der Darlehenssummen vor.

Verwaltung und Personal

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 20 technische und kaufmännische Mitarbeiter, drei Haushandwerker, zwei Vorstandsmitglieder und ein Auszubildender beschäftigt. Acht Mitarbeiter arbeiten in Teilzeit. Die Struktur und Einteilung der Mitarbeiter orientiert sich an den betrieblichen Aufgaben, alle Geschäftsvorgänge termin- und bedarfsgerecht in guter Qualität zu erbringen. Die Genossenschaft bildet einen Auszubildenden zum Immobilienkaufmann aus. Eine nachhaltige und vorausschauende Personalentwicklung ist in der Genossenschaft fest verankert. Dabei wird fortlaufend in die Qualifizierung der Mitarbeiter sowie in gute Arbeitsbedingungen investiert. Die Genossenschaft ist Mitglied im Arbeitgeberverband und tarifgebunden.

Insgesamt konnten die Verwaltungsaufgaben des Jahres mithilfe der eingerichteten Arbeitsabläufe und IT-Systeme alle termingerecht geleistet werden.

Ertragslage

Die Genossenschaft hat im Berichtsjahr einen Überschuss von 7.159,6 T€ (Vorjahr: 5.133,0 T€) erwirtschaftet. Dieser setzt sich aus einem positiven Geschäftsergebnis von 7.079,2 T€ und einem Beteiligungsergebnis von 80,4 T€ zusammen.

Das positive Geschäftsergebnis von 7.079,2 T€ ergibt sich aus Erträgen von 20.237,4 T€ – davon die wichtigste Ertragsquelle die Umsatzerlöse – und diesen gegenüberstehenden Aufwendungen von 13.158,2 T€. Die Erträge erhöhten sich insgesamt um 1.198,3 T€, wobei die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung um 364,0 T€ stiegen. Andere Umsatzerlöse und Erträge erhöhten sich um 781,3 T€. Gleichwohl sanken die Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr um 773,0 T€.

Insbesondere nahm der Instandhaltungsaufwand um 1.037,8 T€ auf 4.200,4 T€ ab. Ebenfalls reduzierten sich erneut die Aufwendungen für Zinsen um 171,2 T€ auf 191,9 T€ und die übrigen Aufwendungen um 40,3 T€. Die Abschreibungen blieben nahezu unverändert und betrugen 1.590,5 T€. Der Personalaufwand stieg um 149,9 T€ und die Betriebskosten verringerten sich um 206,9 T€.

Finanzlage

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Jahr 2023 stets fristgerecht nachkommen. Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Zum 31. Dezember 2023 hatte die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von 5.652,0 T€. Die Zinsen und Tilgungen von Krediten konnten vollständig aus dem Mittelzufluss der laufenden Geschäftstätigkeit geleistet werden.

Die liquiden Mittel (in T€) veränderten sich zu den Bilanzstichtagen wie folgt:

	2023	2022
STAND 1. Januar	7.770,9	8.950,5
Veränderung	- 2.118,9	- 1.179,6
STAND 31. Dezember	5.652,0	7.770,9

Vermögenslage

Auf der Aktivseite hat sich das Anlagevermögen im Geschäftsjahr auf 119.072,3 T€ (Vorjahr: 113.963,0 T€) erhöht. Die wesentlichen Veränderungen im Sachanlagevermögen ergeben sich aus den planmäßigen Abschreibungen sowie u.a. aus der Aktivierung des Neubauvorhabens Rudower Straße 226, 228, 230.

Das mittel- und kurzfristige Vermögen hat sich um 1.888,5 T€ auf 10.333,5 T€ verringert.

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital um 7.212,7 T€ auf 116.505,5 T€. Der Anstieg des Eigenkapitals resultiert insbesondere aus dem Jahresüberschuss 2023 von 7.159,6 T€. Gemessen an der Bilanzsumme beträgt der Anteil des Eigenkapitals 90,0 Prozent (Vorjahr: 86,6 %). Das langfristige Fremdkapital reduzierte sich um 4.630,7 T€ auf 6.199,5 T€. Es handelt sich ausschließlich um grundpfandrechtlich gesicherte Darlehen bei Kreditinstituten.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sanken um 30,7 T€ auf 1.021,8 T€. Die Rückstellungen veränderten sich um 136,0 T€ auf 262,7 T€.

Die Bilanzsumme betrug zum Bilanzstichtag 129.408,5 T€ (Vorjahr: 126.185,0 T€).

Der Vermögensaufbau ist geordnet. Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzsumme) beträgt 92,0 Prozent und ist langfristig durch Eigenkapital und Fremdkapital vollständig finanziert. Die der Genossenschaft langfristig zur Verfügung stehenden

Mittel finanzieren neben den langfristigen Vermögenswerten noch 3.632,7 T€ im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Die Genossenschaft ist als sogenannte „Vermietungsgenossenschaft“ von der Körperschafts- und Gewerbesteuer befreit und unterliegt nur mit ihren nichtbegünstigten Tätigkeiten einer gesonderten Steuerpflicht, soweit die Einnahmen daraus nicht mehr als 10 Prozent der Gesamteinnahmen betragen.

Finanzinstrumente

Forward-Darlehen und Derivate Finanzierungsinstrumente wurden im Geschäftsjahr nicht eingesetzt. Der Großteil der Darlehen ist so abgeschlossen, dass während der Zinsbindung die vollständige Tilgung erfolgt.

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Die Genossenschaft hat einen mehrjährigen Wirtschaftsplan erstellt, welcher jährlich aktualisiert und fortgeschrieben wird. Er umfasst einen Fünf-Jahres-Zeitraum. Alle Erträge und Aufwendungen sind so geplant, dass die Genossenschaft auch langfristig ihre Aufgaben im erforderlichen Umfang erfüllen kann.

Die Genossenschaft erwartet im Geschäftsjahr 2024 eine stabile Unternehmensentwicklung. Es wird von einem Jahresüberschuss in Höhe von 4,2 Millionen Euro ausgegangen und mit steigenden Umsatzerlösen infolge von Neuvermietung und dem Kauf eines kleinen Wohnhauses in Grünau gerechnet.

Auch in den kommenden Jahren sieht die Planung positive Jahresergebnisse zwischen 0,6 und 2,2 Millionen Euro und liquide Mittel von ca. 2,3 bis 5,9 Millionen Euro vor. Die Liquidität ist ausreichend, um allen finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

In der Investitionsplanung bildet die Umsetzung der Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz den zentralen Schwerpunkt der nächsten Jahre. Geplant ist die Umstellung der noch vorhandenen Gasetagenheizungen auf Sammelheizung, wobei das Heizmedium überwiegend aus regenerativen Energieträgern bestehen soll. Außerdem wird im Jahr 2024 ein Wohnhaus im Stadtteil Grünau mit einem Wärmeverbundsystem und Balkonen nachgerüstet. Ein zweites soll im Jahr 2025 folgen. Im Ergebnis dieser Maßnahmen haben anschließend alle Wohnhäuser der Genossenschaft eine Dämmung an der Gebäudehülle. Außerdem soll die Planung der Heizungsumstellung im Wohngebiet Grünau – Bau eines Nahwärmenetzes mit Energiegewinnung aus einer Abwasserdruckleitung – abgeschlossen werden und anschließend die Umsetzung der Baumaßnahme beginnen. Die Sanierung der Abwasser-

leitungen im Wohngebiet Köpenick Nord wird fortgeführt und ebenfalls die naturnahe Umgestaltung einer weiteren Grünfläche. Insgesamt sind für das Jahr 2024 Investitionsausgaben in Höhe von rund 8,8 Millionen Euro vorgesehen.

Im Kapitaldienst sind Tilgungen von durchschnittlich jährlich 1,2 Millionen Euro in den nächsten fünf Jahren geplant, wobei im Jahr 2024 planmäßig 1,47 Millionen Euro getilgt werden. Für die im Geschäftsjahr geplante Baumaßnahme „Wärmedämmung“ wurden beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle Fördermittel beantragt und bewilligt. Der Zinsaufwand sinkt im Jahr 2024 auf 158 T€.

Risikobericht

Das Risikomanagement der Genossenschaft ist fester Bestandteil der Vorstandstätigkeit und in die Unternehmensprozesse integriert. Durch klare Organisations-, Kontroll- und Überwachungsstrukturen innerhalb der Genossenschaft und regelmäßigem Austausch haben alle Entscheidungsträger jederzeit von allen relevanten Entwicklungen in der Genossenschaft Kenntnis.

Der Aufsichtsrat wird in monatlichen Sitzungen durch den Vorstand umfassend und fortlaufend informiert. Quartalsweise werden dem Aufsichtsrat Berichte zum Erfüllungsstand der Finanz-, Erfolgs- und Investitionsvorhaben sowie zu wesentlichen Vorgängen vorgelegt.

Allgemeine Unternehmensrisiken

Marktrisiken können zum Beispiel entstehen, wenn es zu erhöhter Arbeitslosigkeit oder einem Rückgang der Haushaltsnettoeinkommen kommt und die finanziellen Möglichkeiten der Mitglieder im Verhältnis zum Nutzungsentgelt zurückgehen. Die Marktentwicklungen und Trends hinsichtlich dieser Einflüsse werden regelmäßig beobachtet.

Risiken aus gesetzlichen Änderungen sind nicht immer vorhersehbar und führen regelmäßig aufgrund hoher bürokratischer Begleitumstände zu hohem Verwaltungsaufwand. Diese Tendenz wird sich fortsetzen. Das Thema Energieversorgung, steigende Anforderungen an den Klimaschutz und die Preisentwicklung für die Energiebeschaffung werden uns weiter nachhaltig beschäftigen. Aktuell sind u.a. die Energiepreisbremse, die CO₂-Steuer und die beschlossene Beteiligung der Vermieter an den Kosten sowie die verschärften Normen des Baurechts in der Verwaltung umzusetzen, die jedoch aktuell für die Genossenschaft kein Risiko darstellen.

Gesundheitliche Risiken (Pandemien) betreffen die Genossenschaft hinsichtlich der Fürsorgepflicht für die Mitarbeiter, Mitglieder und Kunden. Maßnahmen werden ergriffen, sofern die Bundesregierung entsprechende Empfehlungen vorgibt, um den Schutz der Mitarbeiter zu gewährleisten und die Geschäftsabläufe nicht zu gefährden.

Seit dem Krieg in der Ukraine sind die Energiepreise und die Inflationsrate und infolge dessen alle Bewirtschaftungskosten drastisch gestiegen. Es ist damit zu rechnen, dass sich die Mietbelastung im Bereich der Betriebskosten dauerhaft erhöhen wird. Trotz staatlicher Hilfe könnte die Zahlungsfähigkeit für einzelne Mitglieder schwieriger werden. Aktuell ergeben sich jedoch noch keine Hinweise, dass mit erheblichen, gegenüber den Vorjahren erhöhten Mietausfällen zu rechnen ist.

Risiken aus Vermietung

Die Nachfrage nach Wohnraum in Berlin ist weiterhin sehr hoch. Auch wenn die Fluktuation in den kommenden Jahren in der Genossenschaft steigen sollte, ist aufgrund des guten baulichen Standards der Wohnungen, der guten Wohnlagen und der moderaten Nutzungsentgelte weiterhin mit keinem Vermietungsrisiko zu rechnen.

Objektrisiken

Durch kontinuierliche Bauinvestitionen der letzten drei Jahrzehnte und angesichts der anhaltend hohen geplanten Instandsetzungskosten sind die Häuser der Genossenschaft in einem guten baulichen Zustand. Risiken aus Instandhaltungsversäumnissen und Bauschäden der Bausubstanz bestehen nicht.

Knapp 80 Prozent der Wohnungen sind in den 1960er Jahren im Bautyp Q3A gebaut worden. Dadurch können viele Arbeiten in der Verwaltung, aber auch im Bau standardisiert und Kostenvorteile generiert werden. Nachteile sind fehlende Angebote insbesondere für Familien und bauliche Grenzen für barrierefreies Wohnen. Die Nachrüstung von Aufzügen ist wirtschaftlich und technisch nicht zu vertreten, sodass barrierefreier Wohnraum nur in den Neubauten der Genossenschaft vorhanden ist. Die Hauptzielgruppen für unsere Wohnbauten aus den 1960er Jahren sind 2- bis 3-Personen-Haushalte, die nicht auf vollständige Barrierefreiheit angewiesen sind. Bei anhaltend hoher Nachfrage werden die Risiken aus der mangelnden Gebäudevielfalt als gering angesehen.

Investitionsrisiken werden vor allem in weiter steigenden Baupreisen, Kapazitätsengpässen und im Fachkräftemangel gesehen. Die Entwicklung der Baupreise hat sich in den letzten Jahren von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Allerdings sind auch die künftigen Anforderungen an die energetische und technische Gebäudeaustattung starke Einflussfaktoren bei der Bautätigkeit, die sich durch den Krieg in der Ukraine und die damit verbundene Energiekrise deutlich verstärkt haben. Die Entwicklung wird stetig analysiert und bewertet. Das Risiko der steigenden Baupreise ist in der aktuellen Planung berücksichtigt und wird laufend überprüft und angepasst.

Finanzierungsrisiken

Die Zinsen am Kapitalmarkt sind im Jahr 2023 deutlich gestiegen. In der Vergangenheit hat die Genossenschaft die niedrigen Zinsen am Kapitalmarkt zur Umschuldung von Darlehen genutzt und gleichzeitig weiter konsequent

hohe Tilgungen geleistet, sodass die Kreditverbindlichkeiten kontinuierlich reduziert wurden. Die vorhandenen Darlehen sind langfristig gesichert und überwiegend so abgeschlossen, dass eine Volltilgung in der Kreditlaufzeit erfolgt. Risiken aus Zinsänderungen bestehen somit mittelfristig nicht für die Genossenschaft. Ebenso bestehen keine Liquiditätsrisiken. Die sehr gute Vermögenslage führt bei den Banken außerdem zu einem guten Rating.

Risiken aus Personal

Einen entscheidenden Faktor für den Geschäftserfolg stellen die Mitarbeiter mit ihrem Wissen, ihren Fähigkeiten und ihrem Einsatzwillen dar. Die Genossenschaft vergütet die Arbeit tarifgebunden. Die Mitarbeiter haben flexible Arbeitszeiten, moderne Arbeitsplätze, kurze Entscheidungswege und zunehmend digitale Arbeitsabläufe. Die Mitarbeiter werden regelmäßig zum rechtskonformen Handeln – insbesondere zum Datenschutz und Arbeits- und Gesundheitsschutz – geschult. Eine Antikorruptionsrichtlinie verbietet persönliche Vorteilnahme ausdrücklich. Die Genossenschaft bildet regelmäßig aus. Die Mitarbeiterfluktuation ist gering und erfolgt überwiegend planvoll. Die Suche nach neuen Mitarbeitern, insbesondere im technischen Bereich, wird aufgrund der Konkurrenz zu anderen Branchen und der demografischen Entwicklung künftig deutlich schwieriger werden.

IT-Risiken

Die Prozesse der Verwaltung sind stark von der Funktion zentraler IT-Anwendungen und -Systeme abhängig. Die Genossenschaft investiert kontinuierlich in großem Umfang in aktuelle Hard- und Software, in die Digitalisierung der Geschäftsprozesse und die Sicherheit der IT-Systeme. Grundsätzlich besteht das Risiko eines Teil- oder Totalausfalls der Anwendungen, was zu erheblichen Störungen der Geschäftsabläufe führen könnte. Die Genossenschaft hat externe Dienstleister gebunden, die eine systematische Überwachung, regelmäßige Wartung und Beratung sicherstellen und einem Ausfall und einem Datenverlust entgegenwirken. Gleichfalls finden Schulungen der Mitarbeiter statt. In den letzten Jahren werden verstärkt

Cyberangriffe auf Unternehmen festgestellt, was auch die Genossenschaft treffen kann. Eine entsprechende Schadensversicherung besteht.

Ausgehend von den Ergebnissen im Geschäftsjahr 2023 und der mittel- und langfristigen Unternehmensplanung bestehen zurzeit keine Risiken, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden und sich bestandsgefährdend auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft auswirken könnten.

Chancenbericht

Die Genossenschaft hat auch in den nächsten Jahren eine solide wirtschaftliche Grundlage.

Die Rechtsform einer Genossenschaft bietet eine Vielzahl von Vorteilen für eine sichere Zukunft, wie beispielsweise Mitbestimmung, lebenslanges Wohnen, gutes Preis-Leistungsversprechen u.v.m., was zu einer hohen Zufriedenheit der Bewohner und einer hohen Nachfrage führt.

Der Wohnungsmarkt in Berlin bleibt auch in den kommenden Jahren ein Nachfragemarkt. Wohnraum, wie ihn die Genossenschaft anbietet, wird auch künftig weiterhin stark nachgefragt werden. Die Genossenschaft wird auch künftig schrittweise den Bestand in Abstimmung mit den genossenschaftlichen Gremien durch Zukauf und Neubau erweitern.

Die Genossenschaft investiert unter Beachtung der gesetzlichen Gegebenheiten weiter kontinuierlich in den Bestand. Die Herausforderungen der kommenden Jahre werden vor allem in der Umsetzung der Energiewende, einem nachhaltigen Wirtschaften und in der Digitalisierung gesehen. Potenziale für eine energetische Effizienzsteigerung und CO₂-Vermeidung liegen vor allem in der Modernisierung der Heizungsanlagen und im Einsatz von Photovoltaikanlagen. Außerdem werden der Ausbau der Digitalisierung der Verwaltung und die digitalen Kundenbeziehungen weiter vorangetrieben.

Die Finanzstruktur der Genossenschaft ist sehr stabil. Die Genossenschaft ist langfristig finanziert und weist einen geringen Verschuldungsgrad auf, was eine erhebliche Sicherheit für das Unternehmen darstellt. Die Genossenschaft hat ausreichend Beleihungsspielräume für künftige Finanzierungen.

Der satzungsgemäße Förderauftrag nach sicherer und bezahlbarer Wohnraumversorgung wird weiterhin erfüllt. Insgesamt ist die Genossenschaft zukunftssicher aufgestellt und hat die veränderten wirtschaftlichen und gesetzlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

Berlin, 27. März 2024



Robert Große

Vorstand



Ina Kopplin



FÜR MEHR

FAIR

PLAY

AM
WOHNUNGS

MARKT

Hier steht der Mensch im Mittelpunkt

wohnungsbaugenossenschaften.de/berlin



BILANZ zum 31. Dezember 2023

AKTIVA	31.12.2023		31.12.2022	PASSIVA	31.12.2023		31.12.2022
	in €	in €	in €		in €	in €	
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Geschäftsguthaben			
	1.596,02	1.596,02	6.987,39	1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	320.385,00		287.060,00
II. Sachanlagen				2. der verbleibenden Mitglieder	7.229.665,00		7.176.500,00
1. Grundstücke mit Wohnbauten und andere Bauten	116.348.691,75		107.557.428,39	3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	8.525,00	7.558.575,00	9.920,00
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.428.842,24		2.489.830,67	II. Ergebnismrücklagen			
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	155.639,84		202.519,54	1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	30.180.641,13		30.180.641,13
4. Anlagen im Bau	0,00		3.702.228,88	2. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (Vorjahr: 513.303,26 €)	7.193.561,06		7.193.561,06
5. Geleistete Anzahlungen	128.500,00	119.061.673,83	0,00	3. Andere Ergebnismrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 4.619.729,33 € (Vorjahr: 4.037.943,43 €) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 3.579.782,55 € (Vorjahr: 0,00 €)	68.321.832,76	105.696.034,95	60.122.320,88
III. Finanzanlagen				III. Bilanzgewinn			
1. Beteiligungen	4.050,00		4.050,00	1. Jahresüberschuss	7.159.565,11		5.133.032,59
2. Andere Finanzanlagen	5.000,00	9.050,00	0,00	2. Einstellung in gesetzliche Rücklage	0,00		-513.303,26
Anlagevermögen insgesamt		119.072.319,85	113.963.044,87	3. Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	-3.579.782,55	3.579.782,56	
B. Umlaufvermögen				Eigenkapital insgesamt		116.834.392,51	109.589.732,40
I. Vorräte				B. Rückstellungen			
1. Unfertige Leistungen	4.483.342,21		4.315.034,47	Sonstige Rückstellungen		262.713,35	126.722,60
2. Andere Vorräte	12.807,44	4.496.149,65	28.751,40	C. Verbindlichkeiten			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.293.068,60		10.977.178,97
1. Forderungen aus Vermietung	33.663,85		20.906,62	2. Erhaltene Anzahlungen	5.418.239,06		4.882.704,13
2. Sonstige Vermögensgegenstände	127.388,39	161.052,24	79.400,13	3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.106,93		27.769,73
III. Flüssige Mittel				4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	543.743,12		543.460,02
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.651.994,51	7.770.863,71	5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 42,06 € (Vorjahr: 1.313,97 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.940,16 € (Vorjahr: 1.838,25 €)	33.480,48	12.310.638,19	37.378,28
C. Rechnungsabgrenzungsposten		24.295,42	7.024,93	D. Rechnungsabgrenzungsposten		793,00	80,00
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensrechnung		2.725,38	0,00				
BILANZSUMME		129.408.537,05	126.185.026,13	BILANZSUMME		129.408.537,05	126.185.026,13

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	2023 in €	2022 in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.078.468,16	18.714.535,55
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.790,73	13.082,33
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	168.307,74	115.321,10
3. Sonstige betriebliche Erträge	972.786,07	196.223,63
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.340.282,05	9.186.072,94
5. Rohergebnis	11.897.070,65	9.853.089,67
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.489.075,83	1.363.892,35
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 9.455,03 € (Vorjahr: 9.079,78 €)	339.537,98	314.810,48
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.590.515,76	1.551.553,99
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	555.846,82	500.752,85
9. Erträge aus Beteiligungen	10.787,33	9.704,19
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	69.660,62	15.381,81
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	191.913,70	363.101,08
12. Ergebnis nach Steuern	7.810.628,51	5.784.064,92
13. Sonstige Steuern	651.063,40	651.032,33
14. Jahresüberschuss	7.159.565,11	5.133.032,59
15. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		
a) Einstellung in die gesetzliche Rücklage	0,00	-513.303,26
b) Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	-3.579.782,55	0,00
16. BILANZGEWINN	3.579.782,56	4.619.729,33

Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Köpenick Nord“ eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (GnR 464 B).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG).

Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlage- und Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht aktiviert.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Zinsen für Fremdkapital wurden im Geschäftsjahr nicht aktiviert. Bei den Anschaffungskosten sind gewährte Zuschüsse abgesetzt.

Die planmäßigen Abschreibungen auf Wohngebäude werden grundsätzlich mit 2 % p.a. vorgenommen. Bei der 2006 fertiggestellten Wohnanlage „Zum Wuhleblick“ erfolgt die Abschreibung seit 2016 linear über die Restnutzungsdauer nach degressiver Abschreibung in Vorjahren.

Die Geschäftsbauten des Grundstücks Kaulsdorfer Straße 209 werden linear mit 3 % p.a. planmäßig abgeschrieben.

Der planmäßigen Abschreibung übriger Wirtschaftsgüter liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Garagen, Stellplätze sowie Außenanlagen	25 bzw. 33 Jahre
Einbauküchen	10 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 23 Jahre
Immaterielle Vermögensgegenstände (Software)	3 Jahre

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert bis zu 250,00 € sind im Jahr der Anschaffung als Aufwand gebucht. Die im Geschäftsjahr angeschafften geringwertigen Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten 250,01 € bis 800,00 € betragen, werden sofort abgeschrieben und deren Abgang unterstellt.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

In der Position „Vorräte“ sind unter „Unfertige Leistungen“ noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Diese werden unter Berücksichtigung eines Bewertungsabschlags von 0,5 Prozent für Leerstände vorsichtig bewertet.

Die Bewertung des Postens „Andere Vorräte“ erfolgt zu Einstandspreisen.

Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände sowie Flüssige Mittel werden zum Nennbetrag bilanziert.

Bei den Forderungen werden erkennbaren Risiken durch Einzelbewertung Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.

Saldierungsfähiges Deckungsvermögen wurde mit Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen verrechnet.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 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, bei den Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel (Anlage 1) verwiesen.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden im Wesentlichen Fremdkosten für das Neubauvorhaben Rudower Straße 226, 228, 230 (6.443,9 T€) und für restliche Abbruchkosten (88,7 T€) der Geschäftsbauten Kaulsdorfer Straße 249 bzw. Hoernlestraße 49 aktiviert. Für den Ankauf des Grundstücks Lahmertstraße 1/Regattastraße 56 wurden angefallene Anschaffungsnebenkosten über 128,5 T€ aktiviert. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgt in 2024.

Finanzanlagen

Die Genossenschaft hält eine Beteiligung am gezeichneten Kapital der GVV Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH, Berlin (4,05 T€).

Im Geschäftsjahr wurden Anteile an der STADTWATT eG, Berlin (5,0 T€) gezeichnet.

Umlaufvermögen

Als unfertige Leistungen werden die zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten umlagefähigen Heiz- und anderen Betriebskosten in Höhe von 4.483,3 T€ ausgewiesen.

Die Position „Andere Vorräte“ beinhaltet als Ersatzteile angeschaffte Gasthermen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von 16,1 T€ wurden im Geschäftsjahr vorgenommen.

Die Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ beinhaltet im Wesentlichen Forderungen aus hinterlegten Kauti-onen (45,0 T€), an Versorger (17,3 T€), an Versicherungen (39,0 T€) und aus Steuern (5,1 T€). Bestehendes aktives Deckungsvermögen wurde mit Rückstellungen für Alters-zeitverpflichtungen verrechnet, der verbleibende Betrag als aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögens-verrechnung ausgewiesen.

Rücklagen

Der Bilanzgewinn des Jahres 2022 in Höhe von 4.619.729,33 € wurde gemäß Beschluss der Vertreterver-sammlung vom 23.05.2023 den anderen Ergebnisrück-lagen zugeführt.

Der Jahresabschluss 2023 wurde unter Beachtung der teilweisen Verwendung des Jahresergebnisses aufge-stellt. Aus dem Jahresüberschuss 2023 (7.159.565,11 €) wurden 3.579.782,55 € in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Die Rücklagen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt ent-wickelt:

STAND per 31. Dezember 2022	97.496,5 T€
Zugang „Andere Ergebnisrücklagen“	8.199,5 T€
STAND per 31. Dezember 2023	105.696,0 T€

Rückstellungen

Die Position „Sonstige Rückstellungen“ beinhaltet ins-besondere Rückstellungen für ausstehende Rechnungen eines Wärmeversorgers (53,8 T€), Grunderwerbsteuer (69,0 T€), die Erfüllung von Aufbewahrungspflichten für Geschäftsunterlagen (28,0 T€), die Erstellung, Prüfung und

Veröffentlichung des Jahresabschlusses (45,7 T€), Steuerberatungskosten (15,7 T€), Urlaubsansprüche (26,9 T€) sowie Erstattungsansprüche nach dem Kohlendioxidaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) (18,0 T€).

Verbindlichkeiten

Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2) verwiesen. Die Verbindlichkeiten enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die „sonstigen betrieblichen Erträge“ (972,8 T€) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus einem im Geschäftsjahr bewilligten Tilgungszuschuss (762,5 T€) der KfW für ein Darlehen der Investitionsbank Berlin, Versicherungs- sowie Kostenerstattungen und Schadensersatz (162,7 T€). In den Zinsen und ähnlichen Erträgen (69,7 T€) ist Zinsertrag aus der Abzinsung von Rückstellungen (1,7 T€) enthalten.

Der Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ (555,8 T€) beinhaltet im Wesentlichen Sachkosten der Verwaltung. In den Erträgen und Aufwendungen sind keine wesentlichen periodenfremden Beträge enthalten. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen (191,9 T€) ist Zinsaufwand aus der Abzinsung von Rückstellungen (0,2 T€) enthalten.

Mitgliederentwicklung im Geschäftsjahr 2023:

	Verbleibende Mitglieder Anzahl	Geschäftsguthaben €
STAND am 31. Dezember 2022	3.863	7.176.500,00
Zugänge	209	421.910,00
Abgänge	187	368.745,00
STAND am 31. Dezember 2023	3.885	7.229.665,00

Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen oder vermerkt sind und für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen nicht.

Finanzinstrumente

Derivate Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Arbeitnehmer

Neben zwei Vorstandsmitgliedern und einem Auszubildenden betrug die Zahl der durchschnittlich im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer:

	2023	2022
Kaufmännische Angestellte	10	10
Technische Angestellte	10	9
Handwerker	3	3
	23	22
davon Teilzeitbeschäftigte	7	5

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsguthaben entwickelten sich im Geschäftsjahr 2023 wie folgt (vgl. Tabelle unten):

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 53.165,00 € erhöht. Zum 31. Dezember 2023 hatten die verbleibenden Mitglieder 46962 Anteile zu je 155,00 € übernommen, insgesamt 7.279.110,00 €, die in Höhe von 7.229.665,00 € eingezahlt waren. Es bestehen stichtagsbezogen keine rückständig fälligen Einzahlungen auf gezeichnete Anteile der verbleibenden Mitglieder. Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Nachtragsbericht

Im Dezember 2023 hat die Genossenschaft einen Kaufvertrag für ein Wohnhaus mit acht Wohnungen im Ortsteil Grünau beurkundet. Der Kaufpreis wurde im März 2024 geleistet. Der Nutzen-Lastenwechsel erfolgt zum 01.04.2024.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 7.159.565,11 € ab. Gemäß § 38 (4) der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 3.579.782,55 € in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 3.579.782,56 € den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen.

Organe

Mitglieder des Vorstandes

Andrea Schulz	bis 29. Februar 2024
Ina Kopplin	seit 1. Januar 2012
Robert Große	seit 1. Januar 2024

Mitglieder des Aufsichtsrates

Ilse Knospe, Vorsitzende
Finanzökonomin i.R.

Elke Heidler, stellv. Vorsitzende
Rechtsanwältin

René Jurack, Schriftführer
Dipl. Betriebswirt

Robert Große, stellv. Schriftführer
Architekt bis 31. Dezember 2023

Matthias Meinschenck
Arbeitsvorbereiter

Ernst Schumacher
Diplomwirtschaftler i.R.

Zuständiger Prüfverband

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

Anlagen

Anlagespiegel
Verbindlichkeitspiegel

Berlin, 27. März 2024



Robert Große



Ina Kopplin

Vorstand

Anlage 1

ANLAGESPIEGEL zum 31. Dezember 2023

	BRUTTOWERTE					ABSCHREIBUNGEN						BUCHWERTE	
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	Abschreibungen des Geschäfts- jahres 2023	Zuschrei- bungen	Auf Abgänge entfallende Abschrei- bungen	Auf Um- buchungen entfallende Abschrei- bungen	kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
	1.1.2023 €	€	€	€	31.12.2023 €	€	€	€	€	€	31.12.2023 €	31.12.2022 €	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
Immaterielle Vermögensgegenstände	295.299,78	0,00	0,00	0,00	295.299,78	288.312,39	5.391,37	0,00	0,00	0,00	293.703,76	1.596,02	6.987,39
II. Sachanlagen													
Grundstücke mit Wohnbauten und andere Bauten	140.381.978,18	100.573,88	3.145,00	10.146.148,71	150.625.555,77	32.824.549,79	1.455.459,23	0,00	3.145,00	0,00	34.276.864,02	116.348.691,75	107.557.428,39
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.971.722,58	0,00	0,00	0,00	2.971.722,58	481.891,91	60.988,43	0,00	0,00	0,00	542.880,34	2.428.842,24	2.489.830,67
Technische Anlagen und Maschinen	4.908,40	0,00	0,00	0,00	4.908,40	4.908,40	0,00	0,00	0,00	0,00	4.908,40	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	733.481,92	21.798,03	1.791,62	0,00	753.488,33	530.962,38	68.676,73	0,00	1.790,62	0,00	597.848,49	155.639,84	202.519,54
Anlagen im Bau	3.702.228,88	6.443.919,83	0,00	-10.146.148,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.702.228,88
Geleistete Anzahlungen	0,00	128.500,00	0,00	0,00	128.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	128.500,00	0,00
III. Finanzanlagen													
Beteiligungen	4.050,00	0,00	0,00	0,00	4.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.050,00	4.050,00
Andere Finanzanlagen	0,00	5.000,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt	148.093.669,74	6.699.791,74	4.936,62	0,00	154.788.524,86	34.130.624,87	1.590.515,76	0,00	4.935,62	0,00	35.716.205,01	119.072.319,85	113.963.044,87

Anlage 2

VERBINDLICHKEITEN zum 31. Dezember 2023

(Vorjahreszahlen in Klammern)

	Insgesamt €	davon Restlaufzeit			davon gesichert durch Grund- pfandrechte €
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.293.068,60 (10.977.178,97)	1.848.082,32 (4.015.177,64)	2.707.519,14 (3.609.241,51)	1.737.467,14 (3.352.759,82)	6.293.068,60 (10.977.178,97)
Erhaltene Anzahlungen	5.418.239,06 (4.882.704,13)	5.418.239,06 (4.882.704,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.106,93 (27.769,73)	22.106,93 (27.769,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	543.743,12 (543.460,02)	497.743,70 (497.460,60)	45.999,42 (45.999,42)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	33.480,48 (37.378,28)	33.480,48 (37.378,28)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
GESAMTBETRAG	12.310.638,19 (16.468.491,13)	7.819.652,49 (9.460.490,38)	2.753.518,56 (3.655.240,93)	1.737.467,14 (3.352.759,82)	6.293.068,60 (10.977.178,97)

Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verwenden wir überwiegend die männliche Form. Wir meinen immer alle Geschlechter im Sinne der Gleichbehandlung. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.



Wohnungsbaugenossenschaft
KÖPENICK NORD

Wohnen, wo Natur
und Stadt sich treffen.

Herausgeber:
Wohnungsbaugenossenschaft
„Köpenick Nord“ eG
Kaulsdorfer Straße 209, 12555 Berlin
E-Mail: info@koepenick-nord.de
Tel. 030/67 77 03-0
www.koepenick-nord.de

Stand: März 2024


Wohnungsbaugenossenschaft
KÖPENICK NORD

Wohnen, wo Natur
und Stadt sich treffen.