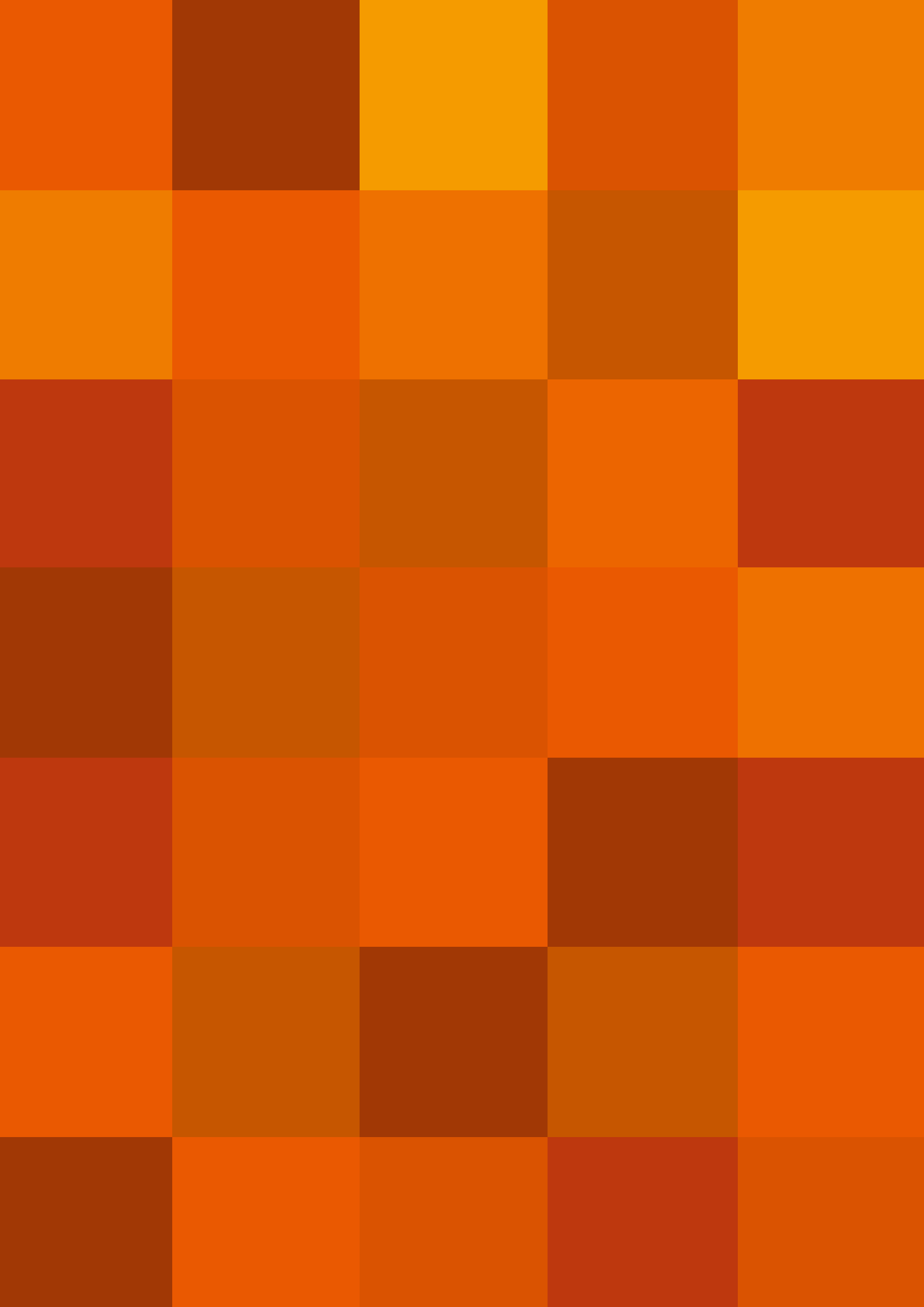




Sicher Wohnen  
in der Gemeinschaft.

# Geschäftsbericht 2020





# Geschäftsbericht 2020

Fotos: Wohnungsbaugenossenschaften Berlin, Wohnungsbaugenossenschaft „Köpenick Nord“ (oben rechts)



**GEMEINSAM  
FÜR DIE  
ZUKUNFT  
DES WOHNS**



**WOHNEN BRAUCHT MEHR HERZ  
STATT MEHR KOMMERZ**

Sozial und fair für die Zukunft des Wohnens. [wbgd.de/berlin/zukunft](http://wbgd.de/berlin/zukunft)





# Bericht des Aufsichtsrates

Das Jahr 2020 war für die Menschen durch den Beginn einer weltweiten Virus-Pandemie ein sehr ungewöhnliches und anstrengendes Jahr – persönlich sowie wirtschaftlich. Leider hält die Pandemie auch bis heute weiterhin an. Trotz der sich daraus ergebenden Einschränkungen in den Kontakten zu anderen Menschen konnte der Geschäftsbetrieb stets aufrechterhalten werden.

Im März 2020 wurde dem Aufsichtsrat der Jahresabschluss 2019 vorgelegt. Die Prüfung der Unterlagen durch den Aufsichtsrat ergab keine Beanstandungen. Für die Genossenschaft war das Jahr sehr erfolgreich und wurde mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen.

Im Juli erfolgte die Prüfung durch den Prüfungsverband BBU (Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen e.V.). Der Jahresabschluss 2019 erhielt auch hier einen uneingeschränkten Prüfungsvermerk.

Da die Vertreterversammlung aufgrund der Pandemie nicht wie geplant am 14. Mai 2020 stattfinden konnte, hat der Aufsichtsrat anstelle der Vertreterversammlung mit Beschluss Nr. 05/2020 den Jahresabschluss 2019 festgestellt. Das war insbesondere notwendig, um die Auszahlung der Geschäftsanteile an die ausgeschiedenen Mitglieder zu gewährleisten. Leider war es auch nicht möglich die Vertreterversammlung zu dem zweiten geplanten Termin am 5. November 2020 durchzuführen. Vorstand und Aufsichtsrat entschieden sich, die noch notwendigen Beschlussfassungen der Vertreterversammlung sowie die Wahlen zum Aufsichtsrat, die Wahlen zum Wahlvorstand und die Satzungsneufassung in schriftlicher Form den gewählten Vertreterinnen und Vertretern vorzulegen. 86 Prozent der Vertreter haben sich am schriftlichen Beschlussfassungs- und Wahlverfahren beteiligt.

An dieser Stelle möchte ich mich bei den Vertreterinnen und Vertretern für ihre Mitwirkung und das Vertrauen bedanken, welches sie Vorstand und Aufsichtsrat entgegengebracht haben.

Durch die Kontaktbeschränkungen ergaben sich für die Arbeitsabläufe in der Genossenschaft viele organisatorische Änderungen und Kontakteinschränkungen zwischen allen Beteiligten. Trotz dieser Herausforderungen konnten die geplanten Maßnahmen des Investitionsplanes realisiert werden; der Finanzplan wurde auch 2020 erfüllt. Die Genossenschaft hat ein sehr gutes Ergebnis erzielt.

Unsere Bewohner haben viel Verständnis für die neue Situation aufgebracht und die Realisierung der Baumaßnahmen unterstützt und haben weiterhin pünktlich ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Genossenschaft erfüllt.

Der Aufsichtsrat hat im vergangenen Geschäftsjahr zehn gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand durchgeführt. Davon fanden drei Sitzungen virtuell statt. Eine Sitzung wurde genutzt, um den möglichen Standort für den geplanten Neubau in der Köllnischen Vorstadt zu besichtigen.

## Schwerpunkthemen der Aufsichtsratssitzungen 2020:

- Der Jahresabschluss 2019 und die Auswertung des Prüfungsberichtes.
- Die Vorbereitung der Vertreterversammlung zum Jahresabschluss 2019.
- Die Satzungsneufassung und die Änderung der Wahlordnung.
- Der Finanz- und Erfolgsplan 2020.

- Der Investitionsplan 2020.
- Der Mietendeckel in Berlin (MietenWoG Bln) und die Folgen für die Genossenschaft.
- Die Vorbereitung eines Neubaus in der Köllnischen Vorstadt.

Regelmäßig berichtete der Vorstand über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage sowie über die Vermietungssituation und die Höhe der Forderungen aus Vermietung. Der Finanz- und Erfolgsplan sowie der Investitionsplan für das Geschäftsjahr wurden nach gründlicher Beratung vom Aufsichtsrat beschlossen. Quartalsweise legte der Vorstand eine Abrechnung über die erreichten Ergebnisse vor. In den jeweiligen Quartalsberichten berichtete der Vorstand über den Planfortschritt und informierte über Besonderheiten im Geschäftsverlauf.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Aufsichtsrat seinen satzungsmäßigen Verpflichtungen nachkam und die notwendigen Beschlüsse fasste. Die strategischen Ziele wurden auch im vergangenen Jahr erfüllt.

Die Genossenschaft hat das Geschäftsjahr mit einem sehr guten Ergebnis abgeschlossen und der Aufsichtsrat konnte seine nach dem Gesetz und der Satzung vorgegebenen Verpflichtungen ordnungsgemäß wahrnehmen.

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 2020 festzustellen.

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.

Wir danken den ehrenamtlichen Vertretern und den Bewohnern unserer Genossenschaft, den Vorstandsmitgliedern Andrea Schulz und Ina Kopplin sowie den Mitarbeitern für die erfolgreiche Arbeit zum Wohle der Genossenschaft in diesem besonderen Jahr 2020. Bleiben Sie alle auch 2021 gesund und zuversichtlich.

Berlin, 24. März 2021

Ilse Knospe  
Vorsitzende des Aufsichtsrates

# Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020

## Grundlagen und Ziele

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Köpenick Nord“ eG ist eine im Jahre 1954 gegründete Genossenschaft. Die Genossenschaft besitzt und bewirtschaftet zum Bilanzstichtag 3505 Wohnungen, 18 Gewerbeeinheiten, 334 Garagen und 878 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

Aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie ist die deutsche Wirtschaft 2020 nach einer zehnjährigen Wachstumsphase in eine Rezession geraten. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 Prozent niedriger als im Vorjahr. Für 2021 wird zwar mit einer Erholung der Konjunktur gerechnet. Allerdings ist eine Prognose angesichts der weltweiten Wirtschaftskrise und der Risiken weiterer Infektionswellen mit hohen Unsicherheiten behaftet.

Mit dem Wirtschaftsaufschwung endete 2020 auch der 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes lag die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2020 um 1,1 Prozent niedriger als 2019. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,9 Prozent auf 5,9 Prozent. Auch die Einkommen haben sich schwach negativ entwickelt. Das Arbeitnehmer-

entgelt sank im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 Prozent. Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich um 0,5 Prozent (2019: +1,4 %).

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft musste 2020 leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 Prozent ihrer Wirtschaftsleistung (2019: +1,0 %). Zurückzuführen ist dieser erste reale Rückgang seit sieben Jahren wohl vor allem auf Umsatzrückgänge in der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien.

Bei der Wohnungsvermietung sind hingegen bisher keine signifikanten Mietrückstände oder Einnahmefälle feststellbar. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,4 Prozent deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten über der allgemeinen Inflationsentwicklung. Auch bei Andauern der Pandemielage ist für 2021 mit einer weitgehenden Stabilität der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu rechnen.

Nachdem die Baupreise jahrelang kontinuierlich anstiegen, machte sich die von der Bundesregierung zur Dämpfung der Corona-Krise zum Juli 2020 eingeführte Senkung der Mehrwertsteuer preisreduzierend bemerkbar. Im vierten Quartal 2020 gab es deshalb einen minimalen Rückgang der Preise für den Neubau von Wohngebäuden von 0,1 Prozent. 2021 dürfte unter anderem das Auslaufen der Mehrwertsteuersenkung für wieder steigende Bauleistungspreise sorgen.

## Berlin

Die Wirtschaftsleistung der Hauptstadt ist 2020 von der Krise stärker betroffen als während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. 2020 wird der Einbruch des Bruttoinlandsproduktes in Berlin mit einem voraussichtlichen Minus von 6,0 Prozent noch stärker als im Bundesdurchschnitt ausfallen (Bund: -5,0 %). Hintergrund ist die stärkere Ausrichtung der Berliner Wirtschaft auf Dienstleistungen und Handel, die beide durch die Pandemie und

ihre Folgen besonders stark in Mitleidenschaft gezogen worden sind.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,5 Prozent. Die Entwicklung der Nettokaltmieten bewegt sich mit einem Plus von 0,7 Prozent auf dem allgemeinen Inflationsniveau. Die Baupreise in Berlin stiegen dagegen weiter deutlich. Der Neubau von Wohngebäuden verteuerte sich im Schnitt um 3,1 Prozent. Die Arbeitslosigkeit stieg im Jahresdurchschnitt von 7,8 Prozent in 2019 deutlich auf 9,7 Prozent. Die Einkommen verzeichneten eine leicht positive Entwicklung.

Die Einwohnerzahl war im Jahr 2020 leicht rückläufig. Im Vorjahreszeitraum war die Bevölkerung noch um 0,3 Prozent (11 700 Personen) gewachsen. Bei einem Wiederanziehen der deutschen Wirtschaftsleistung dürfte mit einem erneuten Anstieg der Zuwanderung zu rechnen sein. Deshalb, aber auch wegen des seit Jahren aufgebauten deutlichen Nachfrageüberhangs, bleibt die Lage auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt weiterhin angespannt. Verfassungsrechtlich nicht gesicherte Maßnahmen wie der Berliner Mietendeckel oder die fortdauernde Debatte um die Enteignung großer Wohnungsunternehmen sind mit ursächlich dafür, dass sich daran aufgrund von Investitionszurückhaltung am Wohnungsmarkt auf mittlere Sicht aller Voraussicht nach wenig ändern wird.

## Geschäftsverlauf

Das Jahr 2020 war geprägt durch die Corona-Pandemie, insbesondere die fehlenden Erfahrungen und Ungewissheiten im Umgang mit dem Virus mussten schrittweise erprobt werden. Im Frühjahr 2020 war noch unklar, ob die bereits im Vorjahr vertraglich gebundenen Bauvorhaben auch im Geschäftsjahr durchgeführt werden können. Durch die schnelle Einführung und Einhaltung von Hygienemaßnahmen auf den Baustellen konnten jedoch alle geplanten Bauvorhaben in den Wohnungen umgesetzt werden.



Die Sorge um Forderungsausfälle bei Wohnraummieten hat sich im Jahresverlauf nicht bestätigt. Da die Genossenschaft nur wenige Gewerbeflächen vermietet und diese Flächen nicht von Schließungen betroffen waren, gab es auch keinen Anstieg von Ausfällen bei Gewerbemieten.

Einschränkungen gab es vor allem bei Serviceangeboten durch die Schließung der Gästewohnungen und Festräume sowie eingeschränkte Öffnungszeiten der Geschäftsstelle.

Die Kontaktbeschränkungen führten zum Einsatz neuer Kommunikationsmittel u.a. mit den genossenschaftlichen Gremien. Aufsichtsratssitzungen fanden als Videokonferenzen und die Vertreterversammlung im schriftlichen Verfahren statt. Die Genossenschaft hat aufgrund der Abstands- und Kontaktbeschränkungen im Geschäftsjahr verstärkt in die Digitalisierung von Verwaltungsabläufen investiert.

## Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus Wohnraumvermietung erhöhten sich im Geschäftsjahr geringfügig um 58,6 T€ (0,4 %). Bei der Neuvermietung der Wohnungen konnten aufgrund des MietenWoG Bln (Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin) Mietanpassungen nicht realisiert werden. Leichte Zuwächse bei den Wohnraummieten gab es infolge der Heizungsumstellung auf Fernwärme in Wohnungen der Kölnischen Vorstadt durch Modernisierungsumlagen und den Umstand, dass die Absenkung der Mieten durch das MietenWoG Bln erst ab Ende Februar in Kraft trat.

Die Erlösschmälerungen waren gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig und resultieren im Wesentlichen aus Leerständen aufgrund von Bauarbeiten bei Mieterwechsel. Der Rückgang der Einnahmen aus der Vermietung von Festräumen und Gästewohnungen resultiert aus den Corona-Beschränkungen.

## Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (in T€):

	2020	2019
Wohnraum	13.238,4	13.179,8
Gewerbe	325,5	325,5
Garagen/Stellplätze	429,0	422,1
Festräume/Gästewohnungen/Sonstiges	6,4	21,2
abgerechnete Betriebskosten	3.849,5	3.663,2
Erlösschmälerungen	- 53,5	-61,3
<b>GESAMT</b>	<b>17.795,3</b>	<b>17.550,5</b>

## Fluktuation

Im Jahr 2020 wurden 159 Wohnungen (2019: 166) 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 liegt weiterhin auf niedrigem Niveau und betrug im Verhältnis zur Wohnungsanzahl 4,5 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.

In der Neuvermietung wurden im Zeitraum 1. Mai 2019 bis 30. April 2020 20 Wohnungen an Bewerber mit WBS-Berechtigung vergeben. Der im Rahmen der Belegungsbindung mit dem Bezirksamt Treptow-Köpenick abgeschlossene Kooperationsvertrag wurde erfüllt.

## Nutzungsentgelte

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für Wohnraum über den gesamten Wohnungsbestand betrug im Dezember 2020 5,42 €/m<sup>2</sup> (2019: 5,48 €/m<sup>2</sup>). Der Rückgang ergibt sich hauptsächlich aus der Aussetzung der im

Juni 2019 vorgenommenen Mieterhöhung ab 23. Februar 2020 (Datum des Inkrafttretens des MietenWoG Berlin).

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

**Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> im Vergleich:**

	<b>BBU-Mitgliedsunternehmen Berlin</b>	<b>WBG „Köpenick Nord“</b>
2016	5,77	5,09
2017	5,96	5,23
2018	6,16	5,31
2019	6,29	5,48
2020	*	5,42

(Stichtag: Dezember des laufenden Jahres, \*BBU 2020 – noch nicht ermittelt)

Am 23. Februar 2020 trat das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in Kraft. Bei Neuvermietung sind seitdem die festgesetzten Miethöhen aus dem Gesetz bzw. die Miete des Vormieters anzusetzen. Aufgrund des MietenWoG Berlin hatte die Genossenschaft geschälerte Einnahmen von Wohnraumtmieten in Höhe von 199,0 T€.

Die Forderungen aus Vermietung betragen zum Bilanzstichtag 9,8 T€ (Vorjahr: 24,1 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 2020 musste eine Zwangsäumung vorgenommen werden.

**Investitionen**

Im Geschäftsjahr hat die Genossenschaft aus Eigenmitteln rund 5,5 Millionen Euro in die Bestandserhaltung und Bestandsmodernisierung investiert. Trotz Corona-Pandemie konnten fast alle geplanten Bauvorhaben realisiert werden.

Die Kosten der Instandhaltung betragen 2.368,9 T€. Hierin enthalten sind Aufwendungen für Renovierungsarbeiten in den Wohnungen bei Nutzerwechsel (Kosten der Neuvermietung) in Höhe von 1.460,9 T€. Aufgrund des MietenWoG Bln wurden die Arbeiten bei Vertragswechsel auf das Niveau der Neuvertragsmieten wie folgt abgestimmt: Bei niedrigen Vormieten wurde der Umfang der Malerarbeiten reduziert. Der übrige Instandhaltungsaufwand (z.B. Erneuerung der Elektroleitungen, Fußbodenbelags-, Sanitär- und Heizungsarbeiten) wurde im bisherigen Umfang beibehalten.

Die Kosten der Instandsetzung und Modernisierung beliefen sich auf 2.991,8 T€. Der Schwerpunkt der Arbeiten lag in der Heizungszentralisierung und im Anschluss an die Fernwärme in fünf Wohnhäusern mit 240 Wohnungen im Wohngebiet Köllnische Vorstadt. Die Investitionssumme betrug 1.987,3 T€. Weitere Maßnahmen waren der Austausch der Sanitärverteilung mit 223,8 T€, die Renovierung von Treppenhäusern einschließlich des Einbaus einbruchshemmender Wohnungseingangstüren mit 282,4 T€, die Reinigung von Hausfassaden mit 102,0 T€ und die Folgearbeiten der Gasdichtigkeitsprüfungen in Höhe von 165,5 T€.

Im Geschäftsjahr wurden die Planungen für ein weiteres Neubauvorhaben mit 26 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit begonnen.

**Investitionen in Baumaßnahmen insgesamt (in T€):**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Instandhaltung	2.368,9	2.832,5
Instandsetzung und Modernisierung	2.991,8	1.938,2
Aktivierte Baukosten	32,0	1.037,4
Neubauvorhaben	95,1	0,0
<b>Summe</b>	<b>5.487,8</b>	<b>5.808,1</b>

## Finanzierung

Die Ausgaben für den laufenden Geschäftsbetrieb sowie für die Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung wurden im Geschäftsjahr 2020 aus Eigenmitteln gezahlt. Für die Heizungsumstellung von Gasetagenheizungen auf einen zentralen Fernwärmeanschluss wurde ein Darlehen in Höhe von 2,5 Millionen Euro aufgenommen, welches durch das Programm „Energieeffizient Sanieren“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gefördert wird.

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

## Verwaltung und Personal

Die Arbeit der Verwaltung musste durch die Corona-Pandemie auf die aktuelle gesundheitliche Lage mehrfach angepasst werden. Die persönlichen Sprechzeiten für Mitglieder wurden stark eingeschränkt und IT- und Organisationsstrukturen so ausgebaut, dass das mobile Arbeiten der Mitarbeiter möglich wurde.

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 19 technische und kaufmännische Mitarbeiter, drei Haushandwerker, zwei Vorstandsmitglieder und eine Auszubildende beschäftigt. Fünf 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 bietet kontinuierlich eine Ausbildung zum Immobilienkaufmann/-frau an. 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.

## Ertragslage

Die Genossenschaft hat im Berichtsjahr einen Überschuss von 4.412,8 T€ (Vorjahr: 5.124,8 T€) erwirtschaftet. Dieser setzt sich aus einem positiven Geschäftsergebnis von 4.401,3 T€ und einem Beteiligungsergebnis von 11,5 T€ zusammen.

Das positive Geschäftsergebnis von 4.401,3 T€ ergibt sich aus Erträgen von 18.239,3 T€ – davon die wichtigste Ertragsquelle die Umsatzerlöse – und diesen gegenüberstehenden Aufwendungen von 13.838,0 T€. Die Erträge erhöhten sich insgesamt um 237,2 T€. Die Aufwendungen stiegen im Verhältnis stärker und zwar um 958,0 T€.

Insbesondere sanken die Aufwendungen für Zinsen um 69,0 T€ auf 511,6 T€. Die Abschreibungen erhöhten sich um 19,7 T€ auf 1.545,3 T€. Der Personalaufwand stieg um 42,4 T€ und die Betriebskosten erhöhten sich um 322,4 T€. Durch die solide Ertragslage konnte die Genossenschaft den Instandhaltungsaufwand um 590,1 T€ auf 5.360,8 T€ erhöhen.

## Finanzlage

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Jahr 2020 stets fristgerecht nachkommen. Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Zum 31. Dezember 2020 hatte die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von 7.373,9 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:**

	2020	2019
STAND 1. Januar	3.544,7	2.964,1
Veränderung	+3.829,2	+ 580,6
<b>STAND 31. Dezember</b>	<b>7.373,9</b>	3.544,7

## Vermögenslage

Auf der Aktivseite hat sich das Anlagevermögen im Geschäftsjahr auf 113.118,3 T€ (Vorjahr: 114.396,6 T€) verringert. Die wesentlichen Veränderungen im Sachanlagevermögen ergeben sich aus den planmäßigen Abschreibungen sowie u.a. aus Zugängen für Bauvorbereitungskosten und Immateriellen Vermögensgegenständen.

Das mittel- und kurzfristige Vermögen hat sich um 4.088,8 T€ auf 11.498,0 T€ erhöht.

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital um 4.421,8 T€ auf 99.589,0 T€. Der Anstieg des Eigenkapitals resultiert insbesondere aus dem Jahresüberschuss 2020 von 4.412,8 T€. Gemessen an der Bilanzsumme beträgt der Anteil des Eigenkapitals 79,9 Prozent (Vorjahr: 78,1 %). Das langfristige Fremdkapital reduzierte sich um 1.609,1 T€ auf 19.502,7 T€. Es handelt sich ausschließlich um grundpfandrechtlich gesicherte Darlehen bei Kreditinstituten.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sanken um 251,6 T€ auf 977,4 T€. Die Rückstellungen veränderten sich um 7,1 T€ auf 146,9 T€.

Die Bilanzsumme betrug zum Bilanzstichtag 124.616,3 T€ (Vorjahr: 121.805,8 T€).

Der Vermögensaufbau ist geordnet. Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzsumme) beträgt 90,7 Prozent und ist langfristig durch Eigenkapital und Fremdkapital vollständig finanziert. Die der Genossenschaft langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren neben den langfristigen Vermögenswerten noch 5.973,4 T€ im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Die Genossenschaft ist als sogenannte „Vermietungs-genossenschaft“ 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.

## 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.

Das am 23. Februar 2020 in Kraft getretene Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Mieten-WoG Bln) wirkt sich weiterhin erheblich auf die genossenschaftlichen Einnahmen aus Wohnraummieten aus. Durch das Gesetz wurden die Mieten auf den Stichtag 18. Juni 2019 eingefroren, die Modernisierungsumlagen auf maximal 1 €/m<sup>2</sup> begrenzt sowie ein Verbot von überhöhten Mieten bei Neuvermietung erlassen. Die Planungen sind entsprechend angepasst und keine Mietsteigerungen vorgesehen, sodass bei den Erträgen die Einnahmen aus Wohnungsmieten auf dem Niveau des Jahres 2020 stagnieren. Das MietenWoG Bln ist zur Überprüfung beim Bundesverfassungsgericht anhängig. Mit einer Entscheidung wird im 2. Quartal 2021 gerechnet.

Durch das Einfrieren der Umsatzerlöse aus Wohnungsmieten infolge des MietenWoG Bln musste die Mehrjahresplanung der Baumaßnahmen überarbeitet und die Aufwendungen reduziert werden. Insbesondere Baumaßnahmen, die nicht mehr als Modernisierung abgerechnet werden können, wie z.B. der erstmalige Anbau von Balkonen, wurden gestoppt. Die hier frei gewordenen Mittel wurden teilweise umgeleitet in die Renovierung der Treppenhäuser und die Fassadenreinigung. Bei Wohnungswechsel wurde bei niedrigen Vormieten der Umfang der Malerarbeiten erheblich reduziert. Die finanziellen Mittel für die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen sind jedoch weiterhin vorhanden und eingeplant. Die Heizungsanlagenerneuerung – Ersatz der Gasetagenheizun-

gen durch Zentralheizungen – im Wohngebiet Köllnische Vorstadt wird wie geplant fortgeführt. Im Jahr 2021 sind hierfür 1,9 Millionen Euro vorgesehen. Außerdem hat die Genossenschaft mit den Planungen für einen Wohnungsneubau in der Glienicker Straße 58 mit 26 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit begonnen, dessen Baubeginn Ende 2021/Anfang 2022 erfolgen soll. Insgesamt sind für das Jahr 2021 Investitionsausgaben in Höhe von rund 8,4 Millionen Euro vorgesehen.

Im Kapitaldienst sind weiterhin hohe Tilgungen von durchschnittlich jährlich 4,5 Millionen Euro in den nächsten fünf Jahren geplant. Für den zweiten Bauabschnitt der Heizungsumstellung in der Köllnischen Vorstadt wurde ein Darlehen in Höhe von 3,9 Millionen Euro beantragt, welches durch das Programm „Energieeffizient Sanieren“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gefördert und im Jahr 2022 ausbezahlt wird. Der Zinsaufwand sinkt in den nächsten fünf Jahren kontinuierlich von 446 T€ auf 158 T€.

In den kommenden Jahren sieht die Planung liquide Mittel von ca. 1,9 bis 5,6 Millionen Euro und positive Jahresergebnisse zwischen 2,6 und 3,8 Millionen Euro vor. Die Liquidität ist ausreichend, um allen finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

## Risikobericht

Das Risikomanagement der Genossenschaft ist fester Bestandteil der Vorstandstätigkeit und in die Unternehmensprozesse integriert. Das Risikomanagement wird regelmäßig überprüft und bei Bedarf aktualisiert. Die Geschäftsprozesse werden dadurch permanent analysiert und überwacht, sodass negative Einflüsse oder Abweichungen frühzeitig erkannt und entsprechende Maßnahmen eingeleitet werden können. Durch klare Organisations-, Kontroll- und Überwachungsstrukturen innerhalb der Genossenschaft und regelmäßigem Austausch haben alle Entscheidungsträger jederzeit über alle 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.

### Kontrollinstrumente der Genossenschaft sind u.a.:

- ein monatliches Reporting relevanter operativer Kennzahlen, z.B. zur Vermietung, zur Liquidität, zu Forderungen, Umsatzentwicklung sowie die fortlaufende Überwachung der Baumaßnahmen über Budgets und Baubücher,
- eine quartalsweise Auswertung der Plan- und Istwerte aus dem Investitions-, Finanz- und Erfolgsplan,
- die Überwachung und Dokumentation der Verkehrssicherungspflichten,
- die Überprüfung und Dokumentation der sicherheitstechnischen Anlagen der Aufzüge,
- die Überprüfung der Einhaltung der Datenschutzanforderungen,
- die jährliche Prüfung des Versicherungsschutzes,
- die permanente Überwachung der Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und Verordnungen,
- die Einrichtung eines Notfallplans für Schadensfälle, die nicht im Rahmen des Tagesgeschäftes behoben werden können,
- das Vier-Augen-Prinzip beim Zahlungsverkehr und bei Vertragsabschlüssen,
- die Überprüfung der Vollständigkeit und Richtigkeit der Buchführung durch interne Kontrollen sowie extern durch den Prüfungsverband BBU.



**Risiken infolge politischer Entscheidungen** nehmen in der täglichen Arbeit spürbar zu und sind zum Teil unvorhersehbar. Ein Beispiel dafür ist das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), welches aufgrund der finanziellen Auswirkungen umfangreiche Planungsänderungen zur Folge hatte. Die Politik arbeitet sowohl auf Bundes- aber auch auf Landesebene und außerdem aus unterschiedlichsten Behörden heraus an einer Vielzahl von Gesetzen und Verordnungen zum Klima- und Umweltschutz, die den Verbänden der Wohnungswirtschaft, aber auch den Unternehmen, erhebliche Kraftanstrengungen abverlangen. Konflikte ergeben sich hauptsächlich aus teilweise unwirtschaftlichen und unrealistischen Vorstellungen der Politik zur Umsetzung und Kostentragung.

Auch in den nächsten Jahren muss davon ausgegangen werden, dass sich der politische Druck auf den Wohnungsmarkt weiter verstärken wird und damit auch Handlungsspielräume der Vermieter noch mehr beschränkt werden. Die Entwicklungen werden laufend beobachtet.

#### **Markt- und Objektrisiken**

Aus heutiger Sicht ist davon auszugehen, dass Wohnraum in Berlin und damit auch in unserer Genossenschaft weiter gut nachgefragt wird. Die Risiken einer möglichen steigenden Fluktuation aufgrund des hohen Altersdurchschnitts der Mitglieder steht eine weiter hohe Nachfrage gegenüber. Hinzu kommt, dass die Wohnungen einen guten baulichen Standard, gute Wohnlagen und moderate Nutzungsentgelte haben.

Die Genossenschaft hat in der Vergangenheit kontinuierlich Grundstücke erworben und hat die Liquidität auch weiter Grundstücke zu kaufen, sodass Bauland für Neubauprojekte vorhanden ist. Der Bau neuer Wohnungen für die Mitglieder und damit die maßvolle und schrittweise Bestandserweiterung ist in Abstimmung mit den genossenschaftlichen Gremien vorgesehen.

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 standardi-

siert 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.

Die Genossenschaft agiert lokal ausschließlich im Stadtbezirk Treptow-Köpenick. Aufgrund der konzentrierten Bestände gibt es kurze Verwaltungswege und nur einen zuständigen bezirklichen Partner. Der Stadtbezirk stellt aufgrund der ruhigen Lage mit großen Wald- und Wasserflächen sowie der guten Anbindung in die Innenstadt und zur Autobahn kein Vermietungsrisiko dar.

Durch kontinuierliche Bauinvestitionen der letzten zwei Jahrzehnte und angesichts der anhaltend hohen geplanten Instandsetzungskosten ist der bauliche Zustand der Häuser ohne wesentliche Risiken.

#### **Finanzierungsrisiken**

Die niedrigen Zinsen am Kapitalmarkt hat die Genossenschaft in der Vergangenheit zur Umschuldung von Darlehen genutzt und gleichzeitig weiter konsequent hohe Tilgungen geleistet, sodass die Kreditverbindlichkeiten 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. Die sehr gute Vermögenslage führt bei den Banken außerdem zu einem guten Rating.

**Baukostenrisiken** werden vor allem in weiter steigenden Baupreisen und Kapazitätsengpässen gesehen. Der Fachkräftemangel im Baugewerbe und die sehr gute Auftragslage verschärfen die Spielräume bei Vertragsverhandlungen. Allerdings führen auch die ständig zunehmenden gesetzlichen Anforderungen an die energetische und

technische Gebäudeausstattung zu höheren Aufwendungen. Die Entwicklung wird stetig analysiert und bewertet. Das Risiko der steigenden Baupreise ist in der aktuellen Planung berücksichtigt und wird jährlich überprüft und angepasst.

### **IT-Risiken**

Die Genossenschaft investiert kontinuierlich in großem Umfang in aktuelle Hard- und Software und in die Digitalisierung der Geschäftsprozesse. Die Genossenschaft hat externe Dienstleister gebunden, die eine systematische Überwachung, regelmäßige Wartung und Beratung sicherstellen. Die Datensicherung erfolgt mehrstufig. Außerdem hat die Genossenschaft eine Cyber-Versicherung abgeschlossen.

### **Corona**

Die Pandemie wird auch das Geschäftsjahr 2021 begleiten, sodass mit Risiken aus Bauverzögerungen immer gerechnet werden muss. Auch ein Anstieg von Mietausfällen durch den Verlust von Arbeit oder Trennungen ist weiterhin möglich.

## **Finanzinstrumente**

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

## **Chancenbericht**

Die Genossenschaft hat auch in den nächsten Jahren eine solide wirtschaftliche Grundlage. In der Neuvermietung der Wohnungen sind die Mietgrenzen des MietenWoG Bln zusätzlich durch Transparenzmieten vertraglich gesichert, sodass nach dem Auslaufen des Gesetzes wieder die nach genossenschaftlichen Grundsätzen kalkulierten Einnahmen fließen. Insgesamt gehen wir weiter von einer hohen

Nachfrage nach Wohnraum, wie ihn die Genossenschaft anbietet, aus.

Die Genossenschaft wird unter Beachtung der gesetzlichen Gegebenheiten weiter kontinuierlich in den Bestand investieren. Investitionen der folgenden Jahre werden insbesondere den Ersatz der Gasetagenheizungen durch Zentralheizungen betreffen. Außerdem werden die Planungen für einen Neubau mit Familienwohnungen und Wohnraum ohne Barrieren fortgesetzt und der Baubeginn vorbereitet.

Die Genossenschaft weist eine hohe Eigenkapitalquote (79,9 %) und eine sehr gute Vermögenslage auf, die eine erhebliche Sicherheit für das Unternehmen darstellen. 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, 24. März 2021



Ina Kopplin



Andrea Schulz

Vorstand

## BILANZ zum 31. Dezember 2020

AKTIVA	31. 12. 2020		31. 12. 2019
	in €	in €	in €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten und andere Bauten	109.162.103,98		110.536.426,05
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.585.856,89		3.577.793,10
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	239.549,91		261.306,79
4. Bauvorbereitungskosten	95.072,76	113.082.583,54	0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen		4.050,00	4.050,00
Anlagevermögen insgesamt		113.118.328,97	114.396.724,82
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		4.057.134,62	3.777.372,66
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	9.781,95		24.094,98
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.068,53		1.494,35
3. Sonstige Vermögensgegenstände	52.020,23	64.870,71	58.756,40
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.373.862,15	3.544.691,62
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		2.162,27	2.695,15
<b>BILANZSUMME</b>		<b>124.616.358,72</b>	<b>121.805.829,98</b>

<b>PASSIVA</b>	31. 12. 2020		31. 12. 2019
	in €	in €	in €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	279.930,00		262.260,00
2. der verbleibenden Mitglieder	7.092.335,00		7.083.345,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	7.285,00	7.379.550,00	9.920,00
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	30.180.641,13		30.180.641,13
2. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 441.278,61 € (Vorjahr: 512.485,22 €)	6.231.597,42		5.790.318,81
3. Andere Ergebnismrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 4.612.367,07 € (Vorjahr: 4.426.029,01 €)	52.112.869,96	88.525.108,51	47.500.502,89
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	4.412.786,10		5.124.852,29
2. Einstellung in gesetzliche Rücklage	-441.278,61	3.971.507,49	-512.485,22
Eigenkapital insgesamt		99.876.166,00	95.439.354,90
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		146.944,94	153.993,79
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.719.150,56		21.276.649,00
2. Erhaltene Anzahlungen	4.399.994,95		4.142.766,89
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.823,77		30.019,30
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	416.489,59		736.391,74
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 0,00 € (Vorjahr: 83,41 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 897,66 € (Vorjahr: 868,93 €)	28.484,14	24.592.943,01	25.644,31
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		304,77	1.010,05
<b>BILANZSUMME</b>		<b>124.616.358,72</b>	<b>121.805.829,98</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

	2020 in €	2019 in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	17.795.308,72	17.550.462,76
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.031,96	17.716,87
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	279.761,96	169.069,94
3. Sonstige betriebliche Erträge	148.169,94	264.825,18
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.028.329,95	8.117.244,22
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.627,50	1.255,76
<b>5. Rohergebnis</b>	<b>9.208.315,13</b>	<b>9.883.574,77</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.308.950,65	1.274.906,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 8.041,17 € (Vorjahr: 8.360,32 €)	283.636,78	275.271,86
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.545.340,41	1.525.559,42
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	503.910,40	451.202,34
9. Erträge aus Beteiligungen	11.485,11	1.204,72
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	21,19	1.530,10
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	511.609,25	580.558,97
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>5.066.373,94</b>	<b>5.778.811,00</b>
13. Sonstige Steuern	653.587,84	653.958,71
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<b>4.412.786,10</b>	<b>5.124.852,29</b>
15. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-441.278,61	-512.485,22
<b>16. BILANZGEWINN</b>	<b>3.971.507,49</b>	<b>4.612.367,07</b>



# Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020

## 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 Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG).

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird 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.

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., die des Grundstücks Kaulsdorfer Straße 249 linear mit 2 % 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.

## Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

## Umlaufvermögen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten. Diese werden unter Berücksichtigung eines Bewertungsabschlags von 0,7 Prozent für Leerstände vorsichtig bewertet.

Forderungen sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wird 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.

## 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, 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 2020 wurden im Wesentlichen Fremdkosten für die Bauvorbereitungskosten des Neubauvorhabens Glienicker Straße 58 (95,1 T€), den nachträglichen Einbau einer Klimaanlage im Verwaltungsgebäude (71,9 T€), die Errichtung von Kfz-Stellplätzen (8,2 T€) und Fahrradabstellplätzen (6,0 T€) sowie für Anschaffung und Aufstellung von Rollatorboxen (17,8 T€) aktiviert.

#### Umlaufvermögen

Als unfertige Leistungen werden die zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 4.057,1 T€ ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht. Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von 27,9 T€ wurden im Geschäftsjahr vorgenommen.

Die Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ beinhaltet im Wesentlichen Forderungen an Versicherungen (27,9 T€), an Versorger (11,2 T€) und aus Steuern (10,3 T€).

### Rücklagen

Der Bilanzgewinn des Jahres 2019 in Höhe von 4.612.367,07 € wurde gemäß Beschluss der Vertreterversammlung vom 4. Dezember 2020 den anderen Ergebnisrücklagen zugeführt.

Der Jahresabschluss 2020 wurde unter Beachtung der teilweisen Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Aus dem Jahresüberschuss 2020 (4.412.786,10 €) wurden 441.278,61 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

**Die Rücklagen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:**

Stand per 31. Dezember 2019	83.471,4 T€
Zugang „Andere Ergebnisrücklagen“	4.612,4 T€
Zugang „Gesetzliche Rücklage“	441,3 T€
<b>Stand per 31. Dezember 2020</b>	<b>88.525,1 T€</b>

### Rückstellungen

Die Position „Sonstige Rückstellungen“ beinhaltet insbesondere Rückstellungen für die Erfüllung von Aufbewahrungspflichten für Geschäftsunterlagen (38,4 T€), die Erstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses (40,2 T€), Steuerberatungskosten (7,5 T€), Urlaubsansprüche (27,4 T€) sowie Beiträge zur gesetzlichen Unfallversicherung (13,4 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“ (148,2 T€) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Versicherungs- sowie Kostenerstattungen und Schadensersatz (126,7 T€).

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen (511,6 T€) ist Zinsaufwand aus der Abzinsung der Rückstellungen für die Erfüllung von Aufbewahrungspflichten für Geschäftsunterlagen (0,1 T€) enthalten. Es sind keine wesentlichen periodenfremden Beträge in den Erträgen und Aufwendungen enthalten.

## 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 einer Auszubildenden betrug die Zahl der durchschnittlich im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer:

	2020	2019
Kaufmännische Angestellte	10	10
Technische Angestellte	9	9
Handwerker	3	3
	<b>22</b>	<b>22</b>
davon Teilzeitbeschäftigte	5	5

## Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsguthaben entwickelten sich im Geschäftsjahr 2020 wie folgt (vgl. Tabelle unten):

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 8.990,00 € erhöht. Zum 31. Dezember 2020 hatten die verbleibenden Mitglieder 46 172 Anteile zu je 155,00 € übernommen, insgesamt 7.156.660,00 €, die in Höhe von 7.092.335,00 € 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.

### Mitgliederentwicklung im Geschäftsjahr 2020:

	Verbleibende Mitglieder Anzahl	Geschäftsguthaben EUR
STAND am 31. Dezember 2019	3.841	7.083.345,00
Zugänge	172	334.955,00
Abgänge	170	325.965,00
<b>STAND am 31. Dezember 2020</b>	<b>3.843</b>	<b>7.092.335,00</b>

## Nachtragsbericht

Nach Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft eingetreten.

## Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.412.786,10 € ab. Gemäß § 38 (2) der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 441.278,61 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 3.971.507,49 € den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen.

## Organe

### Mitglieder des Vorstandes

Andrea Schulz seit 1. Oktober 2008  
Ina Kopplin seit 1. Januar 2012

### Mitglieder des Aufsichtsrates

Ilse Knospé, Vorsitzende  
Finanzökonomin i.R.

Elke Heidler, stellv. Vorsitzende  
Rechtsanwältin

Klaus Große, Schriftführer  
Dipl. Ingenieur i.R.

René Jurack, stellv. Schriftführer  
Dipl. Betriebswirt

Matthias Meinschenck  
Arbeitsvorbereiter

Ernst Schumacher  
Diplomwirtschaftler i.R.

### Zuständiger Prüfverband

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

### Anlagen

Anlagespiegel  
Verbindlichkeitspiegel

Berlin, 24. März 2021



Ina Kopplin



Andrea Schulz

Vorstand



## Anlage 1

### ANLAGESPIEGEL zum 31. Dezember 2020

	BRUTTOWERTE				
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Anschaffungs-/ Herstellungskosten
	1. 1. 2020 €	€	€	€	31. 12. 2020 €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	246.433,62	31.030,88	0,00	0,00	277.464,50
<b>II. Sachanlagen</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten und andere Bauten	139.130.426,31	32.010,24	0,00	0,00	139.162.436,55
Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.884.504,88	71.893,15	0,00	0,00	3.956.398,03
Technische Anlagen und Maschinen	4.908,40	0,00	0,00	0,00	4.908,40
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	659.816,47	36.941,53	5.971,56	0,00	690.786,44
Bauvorbereitungskosten	0,00	95.072,76	0,00	0,00	95.072,76
<b>III. Finanzanlagen</b>					
	4.050,00	0,00	0,00	0,00	4.050,00
<b>ANLAGEVERMÖGEN insgesamt</b>	<b>143.930.139,68</b>	<b>266.948,56</b>	<b>5.971,56</b>	<b>0,00</b>	<b>144.191.116,68</b>

ABSCHREIBUNGEN				
kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	Abschreibungen des Geschäftsjahres 2020	Zuschreibungen	Auf Abgänge entfallende Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen 31. 12. 2020
€	€	€	€	€
229.284,74	16.484,33	0,00	0,00	245.769,07
28.594.000,26	1.406.332,31	0,00	0,00	30.000.332,57
306.711,78	63.829,36	0,00	0,00	370.541,14
4.908,40	0,00	0,00	0,00	4.908,40
398.509,68	58.694,41	0,00	5.967,56	451.236,53
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>29.533.414,86</b>	<b>1.545.340,41</b>	<b>0,00</b>	<b>5.967,56</b>	<b>31.072.787,71</b>

BUCHWERTE	
Buchwert 31. 12. 2020	Buchwert 31. 12. 2019
€	€
31.695,43	17.148,88
109.162.103,98	110.536.426,05
3.585.856,89	3.577.793,10
0,00	0,00
239.549,91	261.306,79
95.072,76	0,00
4.050,00	4.050,00
<b>113.118.328,97</b>	<b>114.396.724,82</b>

## Anlage 2

### VERBINDLICHKEITEN zum 31. Dezember 2020

(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	19.719.150,56 (21.276.649,00)	4.173.838,73 (4.066.169,34)	8.534.530,57 (9.372.822,35)	7.010.781,26 (7.837.657,31)	19.719.150,56 (21.276.649,00)
Erhaltene Anzahlungen	4.399.994,95 (4.142.766,89)	4.399.994,95 (4.142.766,89)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.823,77 (30.019,30)	28.823,77 (30.019,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.164.489,59 (736.391,74)	322.796,99 (597.037,39)	93.692,60 (139.354,35)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	28.484,14 (25.644,31)	28.484,14 (25.644,31)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>VERBINDLICHKEITEN insgesamt</b>	<b>24.592.943,01</b> (26.211.471,24)	<b>8.953.938,58</b> (8.861.637,23)	<b>8.628.223,17</b> (9.512.176,70)	<b>7.010.781,26</b> (7.837.657,31)	<b>19.719.150,56</b> (21.276.649,00)

Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verwenden wir 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](mailto:info@koepenick-nord.de)  
Tel. 030/67 77 03-0  
[www.koepenick-nord.de](http://www.koepenick-nord.de)

Stand: März 2021

  
Wohnungsbaugenossenschaft  
**KÖPENICK NORD**

Wohnen, wo Natur  
und Stadt sich treffen.