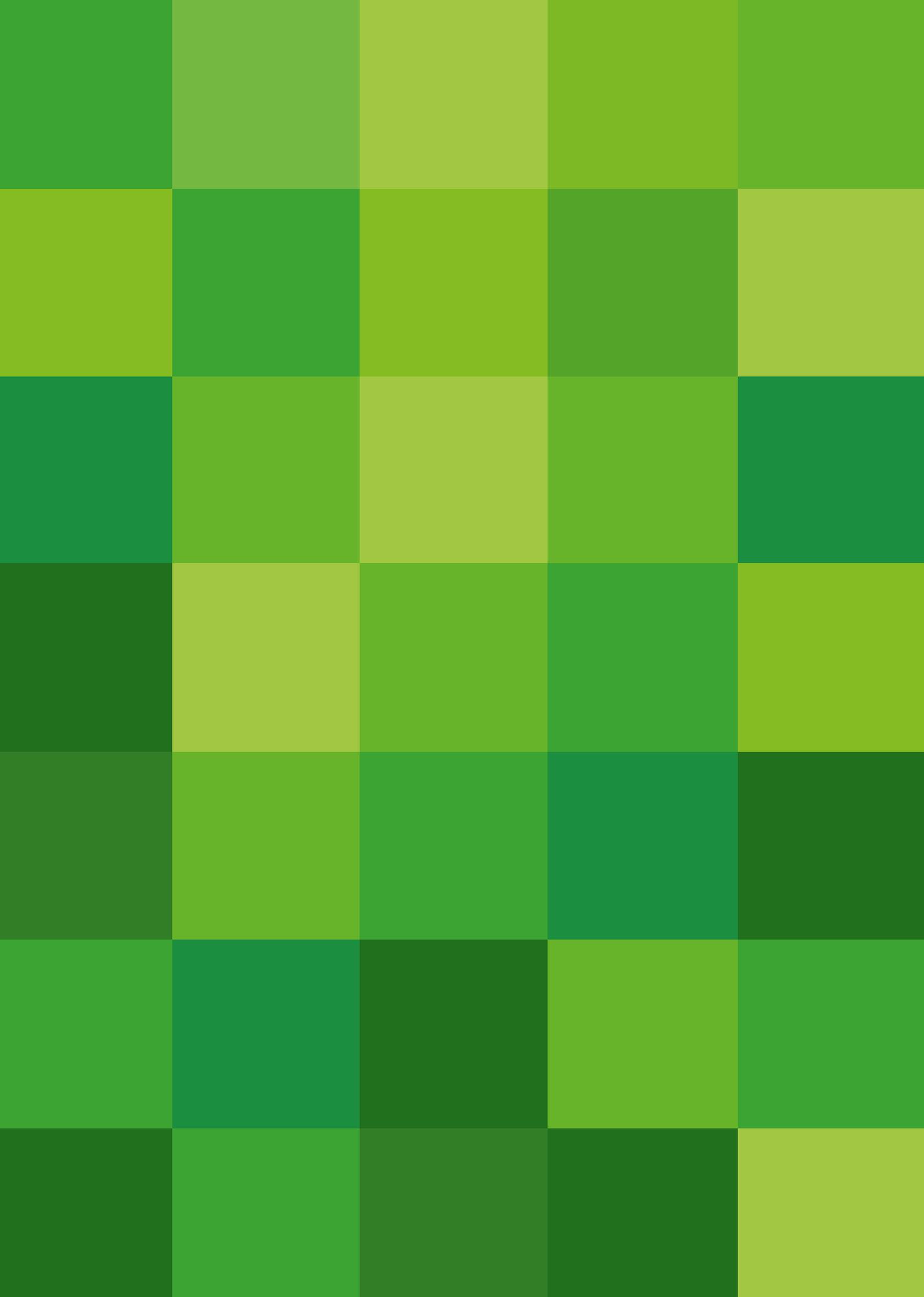




Sicher Wohnen
in der Gemeinschaft.

Geschäftsbericht 2022





Geschäftsbericht 2022

WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN



B E R L I N

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2022

Der Aufsichtsrat hat im vergangenen Geschäftsjahr 12 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand durchgeführt.

Schwerpunktt Themen der Aufsichtsratssitzungen 2022:

- Jahresabschluss 2021
- Wirtschaftsprüfung 2021
- Planung 2022
- Neubau in der Köllnischen Vorstadt
- Altersstruktur der Mitglieder
- Entwicklung von Darlehen und Zinsen

Im März 2022 wurde dem Aufsichtsrat der Jahresabschluss 2021 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 2022 wurden nach gründlicher Beratung vom Aufsichtsrat beschlossen.

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 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. Nicht nur dass die Energiekosten gestiegen sind, es werden auch neue Heizsysteme in unserem Wohnungsbestand erforderlich werden.

Im September hat der Vorstand eine Vorlage präsentiert, die sich mit den Möglichkeiten der Heizungsumstellungen ab dem Jahr 2023 befasst.

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.

Auch das Thema Enteignung von Wohnungsunternehmen ist noch nicht vom Tisch. Es wird zwar immer wieder betont, dass es Genossenschaften nicht betreffen soll, aber wir sollten weiterhin die Politik beobachten.

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 begonnen und das Richtfest fand bereits im Februar 2023 statt. Die Genossenschaft hat das Geschäftsjahr 2022 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 2022 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 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 2022.

Für das ehrenamtliche Engagement danken wir auch den Vertretern und den Aufsichtsratsmitgliedern. Bleiben Sie alle auch 2023 gesund und zuversichtlich.

Berlin, 29. März 2023


Ilse Knospe

Vorsitzende des Aufsichtsrates

Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2022

Grundlagen und Ziele

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Köpenick Nord“ eG ist eine im Jahre 1954 gegründete Genossenschaft. Die Genossenschaft besitzt und bewirtschaftet zum Bilanzstichtag 3505 Wohnungen, 17 Gewerbeeinheiten, 334 Garagen und 864 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

Das Jahr 2022 kann wirtschaftlich als schwierig und herausfordernd zusammengefasst werden. Zunächst zeigten sich noch im gesamten Berichtsjahr Auswirkungen der Corona-Pandemie, die weltweit zu Störungen in den Lieferketten geführt haben.

Parallel dazu hat der Krieg Russlands gegen die Ukraine die Welt massiv beeinflusst. Am deutlichsten zeigten sich die Auswirkungen des Krieges an den Energiemärkten. Bereits vor Beginn des Krieges war ein kontinuierlicher Anstieg der Preise für Erdgas und Erdöl sowie Strom zu verzeichnen. Mit Beginn des Krieges hat der Anstieg noch einmal deutlich an Dynamik gewonnen.

Die Entwicklungen am Energiemarkt haben dabei zu zahlreichen Verwerfungen bei Versorgern und Endverbrauchern geführt. Dies gilt nicht nur für Neuverträge oder Vertragsverlängerungen mit Abnehmern, die zu deutlich höheren Preisen abgeschlossen werden mussten, sondern auch für Stadtwerke und Versorger, die feste Preise

garantiert haben, aber zum Teil noch nicht die vollständige Liefermenge rückgedeckt hatten.

Der starke Anstieg der Energiepreise hat auch die Wohnungswirtschaft unter starken Druck gesetzt. Betroffen dabei waren vor allem Unternehmen, die im laufenden Geschäftsjahr über einen neuen Vertrag und somit neue Preise verhandeln mussten und Unternehmen mit Preisgleitklauseln, die eine unterjährig Anpassung der Arbeitspreise an die Energiemarktindizes vorsehen.

Die gestörten Lieferketten und starken Energiepreisanstiege führten im Jahr 2022 zu einem starken Anstieg der Inflationsrate. Nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Dezember 2022 im Vergleich zum Vorjahr bei 8,6 Prozent und hat sich damit im Vergleich zu den Vormonaten (Oktober 10,4 %; November 10,0 %) wieder abgeschwächt. Die Inflationsrate liegt trotz des Rückgangs auf einem sehr hohen Niveau und hat das Ziel der Europäischen Zentralbank deutlich verfehlt.

Infolge der steigenden Inflation wurde der Leitzins durch die EZB in mehreren Schritten erhöht, was mit einem erheblichen Anstieg der Bauzinsen einhergeht. So liegt der Zins für Baudarlehen mit einer Laufzeit von zehn Jahren Anfang 2023 bei rund 4,0 Prozent, was die Wirtschaftlichkeit von Investitionen erheblich verringert.

Für die Wohnungswirtschaft besonders relevant sind die Baukosten, die im Jahr 2022 ebenfalls deutlich gestiegen sind. So betrug die Steigerung der Baupreise für Wohngebäude laut Statistischem Bundesamt im November 2022 insgesamt 16,9 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat. Neben den Kosten für Neubauprojekte sind aber auch die Instandhaltungskosten in fast gleichem Maße gestiegen. Im November 2022 lag der Anstieg gegenüber dem Vorjahr bei 16,8 Prozent.

Trotz des schwierigen Umfelds ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) der Bundesrepublik Deutschland insgesamt im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 Prozent höher als im Vorjahr. Somit konnten sich die deutschen Unterneh-

men trotz der starken Preissteigerungen und vorhandenen Lieferkettenengpässe gut behaupten.

Das Geschäftsjahr 2022 war insgesamt weiterhin von einem guten Beschäftigungsgrad gekennzeichnet. Im Dezember 2022 betrug die Arbeitslosenquote 5,4 Prozent, was im Wesentlichen Vollbeschäftigung bedeutet. In der Folge gibt es bereits heute für viele Stellen zu wenig potenzielle Kandidaten. Für die Zukunft ist zu befürchten, dass der Fachkräftemangel noch deutlich zunimmt.

Regionale Entwicklung

Die Lage auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt bleibt weiterhin angespannt. Es besteht nach wie vor eine anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und somit ein erheblicher Bedarf an Neubau von Wohnungen. Gleichzeitig blieb die Zahl der Baufertigstellungen mit schätzungsweise 16 500 Wohnungen deutlich unter dem Ziel von 20 000 Neubauwohnungen pro Jahr zurück. Auch ist die Zahl der Baugenehmigungen zum wiederholten Male gesunken.

Mit hohen und weiter steigenden Bau- und Grundstückskosten, Materialengpässen, steigenden Zinsen oder unklaren Strukturen und mangelnder Digitalisierung der Berliner Verwaltung bleiben die Bauhemmnisse vielfältig. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden lagen bis November 2022 im Schnitt um 16,5 Prozent über denen von 2021. Demgegenüber lagen die Nettokaltmieten im Dezember 2022 nur um 1,7 Prozent über dem Vorjahresmonat.

Geschäftsverlauf

Die Geschäftstätigkeit des Jahres 2022 stand unter dem Einfluss des Krieges in der Ukraine. In dessen Folge stiegen die Energiepreise in bisher unbekanntem Ausmaß.

Die Bundesregierung stand vor der Herausforderung, die Versorgung der Nutzer mit Wärme und Warmwasser zu sichern und gleichzeitig die Preisdynamik zu bremsen. Das

Sparen von Energie ist dabei ein zentraler Baustein, für dessen Umsetzung auch die Unternehmen verantwortlich sind. Hierbei wurden sowohl Energiesparmaßnahmen im Verwaltungsgebäude als auch in den zentralen Heizstationen umgesetzt.

Die Corona-Pandemie am Jahresanfang noch sehr präsent, schwächte sich im Laufe des Jahres mit Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf ab, sodass mittlerweile alle Einschränkungen zurückgenommen wurden. Alle Versammlungen konnten wieder in Präsenz durchgeführt werden und die Serviceangebote der Genossenschaft sind wieder uneingeschränkt nutzbar.

Die Energiekrise führte zu erheblichen Preissteigerungen in allen Bereichen und zu einer Inflationsrate in Spitzen über 10 Prozent, was in vielen Vertragsbeziehungen intensive Preisverhandlungen und Kostensteigerungen zur Folge hatte.

Hinzu kamen Lieferengpässe, Materialknappheit und Personalmangel, sodass die Bauvorhaben des Jahres zusätzlich mit erhöhtem Verwaltungsaufwand begleitet werden mussten.

Bisher noch keine negativen Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf haben die innerhalb eines Jahres in mehreren Zinsschritten stark gestiegenen Darlehenszinsen. Positiv kann hier vermerkt werden, dass ab der zweiten Jahreshälfte keine Gebühren für Bankguthaben mehr verlangt wurden und Guthabenzinsen für Festgeldanlagen abgeschlossen werden konnten.

Die weitere Digitalisierung der Verwaltung war auch im Geschäftsjahr 2022 ein Arbeitsschwerpunkt. Im Laufe des Jahres wurde das Verwaltungsgebäude an das Glasfasernetz angebunden, auf IP-Telefonie umgestellt und eine Mitglieder-APP für einen digitalen Informationsaustausch mit den Mitgliedern eingeführt.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus Wohnraumvermietung erhöhten sich im Geschäftsjahr um 220,8 T€ (1,6 %). Die Steigerung der Einnahmen ergibt sich hauptsächlich aus höheren Entgelten bei Neuvermietung, aus Modernisierungsumlagen, insbesondere infolge der Heizungsumstellung auf Fernwärme in Wohnungen der Köllnischen Vorstadt, und der Vollauswirkung des Vorjahres.

Die Erlösschmälerungen sind gegenüber dem Vorjahr aufgrund gestiegener Kündigungszahlen gestiegen und resultieren im Wesentlichen aus Leerständen aufgrund von Bauarbeiten bei Mieterwechsel. Das niedrige Niveau der Einnahmen aus der Vermietung von Festräumen und Gästewohnungen resultiert aus den Corona-Beschränkungen.

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (in T€):

	2022	2021
Wohnraum	13.756,1	13.535,3
Nachforderungen		
Mietendeckel Vorjahr	0,0	199,0
Gewerbe	309,4	306,4
Garagen/Stellplätze	432,8	433,6
Festräume/Gästewohnungen/Sonstiges	6,3	5,4
abgerechnete		
Umlagen	4.271,8	4.134,4
Erlösschmälerungen	- 73,9	- 52,0
Zuschüsse	12,0	0,0
GESAMT	18.714,5	18.562,1

Fluktuation

Im Jahr 2022 wurden 183 Wohnungen (2021: 137) 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 5,2 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 2022 5,66 €/m² (Vorjahr: 5,57 €/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“
2018	6,16	5,31
2019	6,28	5,48
2020	6,20*	5,42
2021	6,41	5,57
2022	**	5,66

(Stichtag: Dezember des laufenden Jahres; *Nettokaltmiete unter dem Einfluss des MietenWoG Berlin; **BBU 31.12.2022 – noch nicht ermittelt)

Die Forderungen aus Vermietung betragen zum Bilanzstichtag 20,9 T€ (Vorjahr: 10,2 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 2022 mussten drei Zwangsräumungen vorgenommen werden. Da die Genossenschaft nur wenige Gewerbeflächen vermietet und diese Flächen nicht von Schließungen infolge der Corona-Pandemie betroffen waren, gab es keinen Anstieg von Ausfällen bei Gewerbemieten.

Investitionen

Im Geschäftsjahr hat die Genossenschaft aus Eigenmitteln rund 5,2 Millionen Euro in die Bestandserhaltung und Bestandsmodernisierung investiert.

Die Kosten der Instandhaltung betragen 3.107,3 T€. Hierin enthalten sind Aufwendungen für Renovierungsarbeiten in den Wohnungen bei Nutzerwechsel (Kosten der Neuvermietung) in Höhe von 2.222,0 T€.

Die Kosten der Instandsetzung und Modernisierung beliefen sich auf 2.130,8 T€. Der Schwerpunkt der Arbeiten lag in der Heizungszentralisierung und im Anschluss an die Fernwärme in fünf Wohnhäusern mit 224 Wohnungen im Wohngebiet Köllnische Vorstadt. Die Investitionssumme betrug 1.481,2 T€. Weitere Maßnahmen waren die Sanierung der Abwasserleitungen im Wohngebiet Köpenick Nord mit 264,8 T€, die Instandsetzung von Bädern mit 100,2 T€, die Reinigung von Hausfassaden mit 106,8 T€ und die Erneuerung von Wohnungseingangstüren mit 20,6 T€.

Im Geschäftsjahr begannen die Bauarbeiten zum Neubauvorhaben „Wohnen an der Drachenwiese“. Es werden 26 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit errichtet. Die Fertigstellung ist für Ende 2023 geplant.

Investitionen in Baumaßnahmen insgesamt (in T€):

	2022	2021
Instandhaltung	3.107,3	2.515,6
Instandsetzung und Modernisierung	2.130,8	3.505,5
Aktiviert Baukosten	182,4	5,9
Neubauvorhaben	3.394,7	212,5
SUMME	8.815,2	6.239,5

Klima und Umwelt

Die Genossenschaft will langfristig die Heizungen in den Wohnungen auf Heizsysteme umstellen, die mit einem hohen Einsatz von regenerativen Energien betrieben werden können. Im Wohngebiet Köllnische Vorstadt sind die Gasanschlüsse in allen Wohnhäusern zurückgebaut (784 Wohnungen). Die Heizwärmeversorgung erfolgt mit Fernwärme, die zu 58 Prozent aus Biomasse erzeugt wird. Aktuell wird der Bau eines Nahwärmenetzes mit Energiegewinnung aus einer Abwasserdruckleitung im Wohngebiet Grünau geplant (732 Wohnungen). 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.

Senkung CO₂-Emissionen

Die Genossenschaft hat im Jahr 2022 die letzten Wohnungen des Wohngebietes Köllnische Vorstadt an die Fernwärme angeschlossen und alle ehemals vorhandenen Gasleitungen zurückgebaut. Durch die Umstellung des Heizmediums auf Fernwärme werden jährlich rund 210 t CO₂ eingespart.

Wohnumfeld

Die Genossenschaft bewirtschaftet rund 247 000 m² Grünflächen (Rasen- und Gehölzflächen). Im Geschäftsjahr wurden zwei Grünflächen auf eine naturnahe Umgestaltung mit der Stiftung für Mensch und Umwelt vorbe-

reitet. Die Umsetzung der geplanten Maßnahmen erfolgt in 2023.

Finanzierung

Für die Heizungsumstellung von Gasetagenheizungen auf einen zentralen Fernwärmeanschluss wurde im Geschäftsjahr ein Darlehensvertrag in Höhe von 3,05 Millionen Euro abgeschlossen, welcher durch das Programm „Energieeffizient Sanieren“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gefördert wird. Gleichzeitig konnten drei Darlehen vorzeitig gekündigt und vollständig getilgt werden.

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 Corona-Pandemie hat die Arbeit in der Verwaltung beeinflusst und viele Veränderungen werden auch in Zukunft fortbestehen. So werden nunmehr überwiegend persönliche Sprechzeiten für Mitglieder vereinbart, sodass keine Wartezeiten für unsere Mitglieder mehr bestehen. Das mobile Arbeiten hat sich fest etabliert und kann von den Verwaltungsmitarbeitern einmal in der Woche in Anspruch genommen werden. Videokonferenzen sind ein fester Bestandteil des Arbeitsalltags geworden. Insgesamt konnten die Verwaltungsaufgaben des Jahres mithilfe der eingerichteten Arbeitsabläufe und IT-Systeme alle termingerecht geleistet werden.

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 19 technische und kaufmännische Mitarbeiter, drei Haushandwerker, zwei Vorstandsmitglieder und ein Auszubildender 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 5.133,0 T€ (Vorjahr: 4.486,6 T€) erwirtschaftet. Dieser setzt sich aus einem positiven Geschäftsergebnis von 5.107,9 T€ und einem Beteiligungsergebnis von 25,1 T€ zusammen.

Das positive Geschäftsergebnis von 5.107,9 T€ ergibt sich aus Erträgen von 19.039,1 T€ – davon die wichtigste Ertragsquelle die Umsatzerlöse – und diesen gegenüberstehenden Aufwendungen von 13.931,2 T€. Die Erträge verringerten sich insgesamt um 198,0 T€, wobei sich die Umsatzerlöse um 152,4 T€ erhöhten. Gleichwohl sanken die Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr um 832,6 T€.

Insbesondere nahmen erneut die Aufwendungen für Zinsen um 84,0 T€ auf 363,1 T€ ab. Ebenfalls reduzierten sich die übrigen Aufwendungen um 110,7 T€ und der Instandhaltungsaufwand um 782,8 T€. Die Abschreibungen blieben nahezu unverändert und betragen 1.551,6 T€ (Vorjahr: 1.549,3 T€). Der Personalaufwand stieg um 27,7 T€ und die Betriebskosten erhöhten sich um 114,9 T€.

Finanzlage

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Jahr 2022 stets fristgerecht nachkommen. Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Zum 31. Dezember 2022 hatte die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von 7.770,9 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:

	2022	2021
STAND 1. Januar	8.950,5	7.373,9
Veränderung	- 1.179,6	+1.576,6
STAND 31. Dezember	7.770,9	8.950,5

Vermögenslage

Auf der Aktivseite hat sich das Anlagevermögen im Geschäftsjahr auf 113.963,0 T€ (Vorjahr: 111.859,3 T€) erhöht. Die wesentlichen Veränderungen im Sachanlagevermögen ergeben sich aus den planmäßigen Abschreibungen sowie u.a. aus Zugängen für Anlagen im Bau.

Das mittel- und kurzfristige Vermögen hat sich um 1.025,7 T€ auf 12.222,0 T€ verringert.

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital um 5.161,7 T€ auf 109.292,8 T€. Der Anstieg des Eigenkapitals resultiert insbesondere aus dem Jahresüberschuss 2022 von 5.133,0 T€. Gemessen an der Bilanzsumme beträgt der Anteil des Eigenkapitals 86,6 Prozent (Vorjahr: 83,2 %). Das langfristige Fremdkapital reduzierte sich um 4.402,5 T€ auf 10.830,2 T€. Es handelt sich ausschließlich um grundpfandrechtlich gesicherte Darlehen bei Kreditinstituten.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten stiegen um 203,4 T€ auf 1.052,5 T€. Die Rückstellungen veränderten sich um 78,9 T€ auf 126,7 T€.

Die Bilanzsumme betrug zum Bilanzstichtag 126.185,0 T€ (Vorjahr: 125.107,0 T€).

Der Vermögensaufbau ist geordnet. Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzsumme) beträgt 90,3 Prozent und ist langfristig durch Eigenkapital und Fremdkapital vollständig finanziert. Die der Genossenschaft langfristig zur Verfügung stehenden Mit-

tel finanzieren neben den langfristigen Vermögenswerten noch 6.160,0 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.

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 Investitionsplanung ist aufgrund der erfolgten Preissteigerungen angepasst worden. Zentrale Schwerpunkte der Baumaßnahmen der nächsten Jahre sind die Heizungsumstellung und die weitere energetische Sanierung. Im Jahr 2023 werden ein bisher noch nicht gedämmtes Haus mit Wärmedämmung versehen und die Balkone an diesem Haus erneuert. Außerdem ist die Heizungsumstellung im Wohngebiet Grünau – Bau eines Nahwärmenetzes mit Energiegewinnung aus einer Abwasserdruckleitung – geplant. Der Baubeginn für das Jahr 2024 wird vorbereitet. Der im Jahr 2022 begonnene Neubau soll zum Jahresende fertig gestellt werden, sodass neben einer Demenz-Wohngemeinschaft 26 moderne barrierearme Wohnungen das Angebot der Genossenschaft bereichern werden. Die Sanierung der Abwasserleitungen im Wohngebiet Köpenick Nord wird fortgeführt. Insgesamt sind für das Jahr 2023 Investitionsausgaben in Höhe von rund 12,2 Millionen Euro vorgesehen.

Im Kapitaldienst sind Tilgungen von durchschnittlich jährlich 2,2 Millionen Euro in den nächsten fünf Jahren geplant, wobei im Jahr 2023 planmäßig 3,87 Millionen Euro getilgt werden. Für die geplanten Heizungsumstellungen wird der Einsatz von Förderkrediten der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) geprüft und sofern die Antragsvoraussetzungen gegeben sind, beantragt. Der Zinsaufwand sinkt im Jahr 2023 auf unter 200 T€.

In den kommenden Jahren sieht die Planung liquide Mittel von ca. 2,8 bis 5,4 Millionen Euro und positive Jahresergebnisse zwischen 0,9 und 5,0 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. 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. Besonders im Jahr 2022 wurden in kurzer Abfolge Maßnahmen beschlossen, die u.a. einen hohen Verwaltungsaufwand zur Folge hatten. Diese Tendenz wird sich fortsetzen. Das Thema Energieversorgung, steigende Anforderungen an den Klimaschutz und Preisentwicklung für die Energiebeschaffung werden uns weiter nachhaltig beschäftigen. Aktuell sind die geplanten Steigerungen der CO₂-Steuer und die beschlossene Beteiligung der Vermieter an den Kosten sowie die verschärften Nor-

men 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 drastisch gestiegen, sodass mit **Risiken aus Energiepreissteigerungen und Versorgungsengpässen** zu rechnen ist. Wir gehen davon aus, dass sich die Energiepreise dauerhaft auf dem doppelten bis dreifachen Niveau gegenüber dem Preisen aus dem Jahr 2021 einpendeln, auch wenn die tatsächlichen Preisentwicklungen nur schwer vorhersehbar sind. Da infolge der Energiekrise auch andere Nebenkosten gestiegen sind, ist damit zu rechnen, dass sich die Mietbelastung der Mieter im Bereich der Betriebskosten dauerhaft spürbar erhöhen wird. Trotz staatlicher Hilfe könnte die Zahlungsfähigkeit der Miete für einzelne Mieter schwieriger werden. Aktuell ergeben sich jedoch noch keine Hinweise, dass mit erheblichen, gegenüber den Vorjahren erhöhten Mietausfällen zu rechnen ist.

Über drei Viertel der Häuser der Genossenschaft werden mit Gas beheizt. Lediglich die Häuser im Wohngebiet Köllnische Vorstadt erhalten die Heizenergie über eine Fernwärmetrasse. Infolge des Ukraine-Krieges ist die Beschaffung von Gasvorräten zu einer zentralen Landesaufgabe geworden. Aufgrund des milden Winters 2022/2023 sind die befürchteten Versorgungsengpässe bisher nicht eingetreten, gleichwohl sind die notwendigen Kapazitäten für die Versorgung im Winter 2023/24 derzeit noch nicht gesichert. Wir müssen uns darauf einstellen, dass es im nächsten Winter bei der Versorgung unserer Mieter mit Heizung und Strom zu Ausfällen kommen könnte, wenn die Energieversorger ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen können.

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 zwei 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.

Finanzierungsrisiken

Die Zinsen am Kapitalmarkt sind im Jahr 2022 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.

Investitionsrisiken werden vor allem in weiter steigenden Baupreisen, Kapazitätsengpässen und im Fachkräftemangel gesehen. Die Entwicklung der Baupreise hat sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Allerdings sind auch die künftigen Anforderungen an die energetische und technische Gebäudeausstattung 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.

Risiken aus Personal

Einen entscheidenden Faktor für den Geschäftserfolg stellen unsere 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 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 Um-

fang 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. Außerdem hat die Genossenschaft eine Cyber-Versicherung abgeschlossen.

Im Geschäftsjahr bestanden 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.

Der Wohnungsmarkt in Berlin wird durch eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum bedingt durch Zuzug und tendenzielle Reduzierung der Haushaltgrößen weiterhin stabil bleiben. Wohnraum, wie ihn die Genossenschaft anbietet, wird weiterhin stark nachgefragt werden. Außerdem wird die Genossenschaft auch künftig neue Wohnungen für die Mitglieder bauen und damit maßvoll und schrittweise den Bestand in Abstimmung mit den genossenschaftlichen Gremien auch langfristig 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, 29. März 2023



Ina Kopplin

Vorstand



Andrea Schulz



GESELL SCHAFT BRAUCHT GENOSSEN SCHAFT

Gemeinsam für die Zukunft des Wohnens

wbgd.de/berlin/zukunft



BILANZ zum 31. Dezember 2022

AKTIVA	31.12.2022		31.12.2021	PASSIVA	31.12.2022		31.12.2021
	in €	in €	in €		in €	in €	in €
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	6.987,39	6.987,39	25.169,25	I. Geschäftsguthaben			
II. Sachanlagen				1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	287.060,00		251.255,00
1. Grundstücke mit Wohnbauten und andere Bauten	107.557.428,39		107.807.052,36	2. der verbleibenden Mitglieder	7.176.500,00		7.147.895,00
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.489.830,67		3.524.444,49	3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (Vorjahr: 155,00 €)	9.920,00	7.473.480,00	7.440,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	202.519,54		190.990,51	II. Ergebnismrücklagen			
4. Anlagen im Bau	3.702.228,88		307.617,75	1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	30.180.641,13		30.180.641,13
5. Bauvorbereitungskosten	0,00	113.952.007,48		2. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 513.303,26 € (Vorjahr: 448.660,38 €)	7.193.561,06		6.680.257,80
III. Finanzanlagen				3. Andere Ergebnismrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 4.037.943,43 € (Vorjahr: 3.971.507,49 €)	60.122.320,88	97.496.523,07	56.084.377,45
Beteiligungen		4.050,00	4.050,00	III. Bilanzgewinn			
Anlagevermögen insgesamt		113.963.044,87	111.859.324,36	1. Jahresüberschuss	5.133.032,59		4.486.603,81
B. Umlaufvermögen				2. Einstellung in gesetzliche Rücklage	-513.303,26	4.619.729,33	-448.660,38
I. Vorräte				Eigenkapital insgesamt		109.589.732,40	104.389.809,81
1. Unfertige Leistungen	4.315.034,47		4.199.713,37	B. Rückstellungen			
2. Andere Vorräte	28.751,40	4.343.785,87	16.009,30	Sonstige Rückstellungen		126.722,60	205.547,60
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				C. Verbindlichkeiten			
1. Forderungen aus Vermietung	20.906,62		10.182,21	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.977.178,97		15.403.992,94
2. Sonstige Vermögensgegenstände	79.400,13	100.306,75	70.227,89	2. Erhaltene Anzahlungen	4.882.704,13		4.688.241,01
III. Flüssige Mittel				3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.769,73		26.625,93
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.770.863,71	8.950.490,78	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	543.460,02		367.816,16
C. Rechnungsabgrenzungsposten		7.024,93	1.099,94	5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 1.313,97 € (Vorjahr: 157,20 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.838,25 € (Vorjahr: 926,38 €)	37.378,28	16.468.491,13	24.708,40
BILANZSUMME		126.185.026,13	125.107.047,85	D. Rechnungsabgrenzungsposten		80,00	306,00
				BILANZSUMME		126.185.026,13	125.107.047,85

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	2022 in €	2021 in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.714.535,55	18.562.104,88
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.082,33	13.585,81
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	115.321,10	142.578,75
3. Sonstige betriebliche Erträge	196.223,63	518.804,31
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.186.072,94	9.857.126,13
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	677,25
5. Rohergebnis	9.853.089,67	9.379.270,37
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.363.892,35	1.330.624,31
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 9.079,78 € (Vorjahr: 8.977,62 €)	314.810,48	320.339,66
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.551.553,99	1.549.266,66
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	500.752,85	605.444,03
9. Erträge aus Beteiligungen	9.704,19	10.910,16
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15.381,81	2.343,24
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	363.101,08	447.066,90
12. Ergebnis nach Steuern	5.784.064,92	5.139.782,21
13. Sonstige Steuern	651.032,33	653.178,40
14. Jahresüberschuss	5.133.032,59	4.486.603,81
15. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-513.303,26	-448.660,38
16. BILANZGEWINN	4.619.729,33	4.037.943,43

Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

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., die des Grundstücks Kaulsdorfer Straße 249 bis zum Abbruch im Geschäftsjahr 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. 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 2022 wurden im Wesentlichen Fremdkosten für das sich im Bau befindliche Neubauvorhaben Rudower Straße 226, 228, 230 (3.394,7 T€), für Abbruchkosten (182,4 T€) der Geschäftsbauten Kaulsdorfer Straße 249 bzw. Hoernlestraße 49 sowie für die Anschaffung von zwei Elektro-Pkw (41,4 T€) aktiviert. Für die Anschaffung der Elektro-Pkw wurden Zuschüsse über 12,0 T€ gewährt.

Umlaufvermögen

Als unfertige Leistungen werden die zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten umlagefähigen Heiz- und anderen Betriebskosten in Höhe von 4.315,0 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 15,0 T€ wurden im Geschäftsjahr vorgenommen.

Die Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ beinhaltet im Wesentlichen Forderungen aus hinterlegten Kauti-
onen (45,0 T€), an Versorger (8,7 T€), an Versicherungen

(4,6 T€) und aus Steuern (3,8 T€). Bestehendes aktives Deckungsvermögen wurde vollständig mit Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen verrechnet.

Rücklagen

Der Bilanzgewinn des Jahres 2021 in Höhe von 4.037.943,43 € wurde gemäß Beschluss der Vertreterversammlung vom 24.05.2022 den anderen Ergebnismrücklagen zugeführt.

Der Jahresabschluss 2022 wurde unter Beachtung der teilweisen Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Aus dem Jahresüberschuss 2022 (5.133.032,59 €) wurden 513.303,26 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Die Rücklagen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

STAND per 31. Dezember 2021	92.945,3 T€
Zugang „Andere Ergebnismrücklagen“	4.037,9 T€
Zugang „Gesetzliche Rücklage“	513,3 T€
STAND per 31. Dezember 2022	97.496,5 T€

Rückstellungen

Die Position „Sonstige Rückstellungen“ beinhaltet insbesondere Rückstellungen für die Erfüllung von Aufbewahrungspflichten für Geschäftsunterlagen (30,8 T€), die Erstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses (40,6 T€), Steuerberatungskosten (15,4 T€) sowie Urlaubsansprüche (30,1 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“ (196,2 T€) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Versicherungs- sowie Kostenerstattungen und Schadensersatz (153,5 T€).

In den Zinsen und ähnlichen Erträgen (15,4 T€) ist Zinsertrag aus der Abzinsung von Rückstellungen (0,8 T€) enthalten.

Der Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ (500,8 T€) beinhaltet im Wesentlichen Sachkosten der Verwaltung.

In den Erträgen und Aufwendungen sind keine wesentlichen periodenfremden Beträge 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/einem Auszubildenden betrug die Zahl der durchschnittlich im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer:

	2022	2021
Kaufmännische Angestellte	10	10
Technische Angestellte	9	9
Handwerker	3	3
	22	22
davon Teilzeitbeschäftigte	5	5

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsguthaben entwickelten sich im Geschäftsjahr 2022 wie folgt (vgl. Tabelle unten):

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 28.605,00 € erhöht. Zum 31. Dezember 2022 hatten die verbleibenden Mitglieder 46.542 Anteile zu je 155,00 € übernommen, insgesamt 7.214.010,00 €, die in Höhe von 7.176.500,00 € 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 2022:

	Verbleibende Mitglieder Anzahl	Geschäftsguthaben €
STAND am 31. Dezember 2021	3.853	7.147.895,000
Zugänge	176	347.595,00
Abgänge	166	318.990,00
STAND am 31. Dezember 2022	3.863	7.176.500,00

Nachtragsbericht

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

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 5.133.032,59 € ab. Gemäß § 38 (2) der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 513.303,26 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 4.619.729,33 € den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen.

Organe

Mitglieder des Vorstandes

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

Mitglieder des Aufsichtsrates

Ilse Knospe, Vorsitzende
Finanzökonomin i.R.

Elke Heidler, stellv. Vorsitzende
Rechtsanwältin

René Jurack, Schriftführer
Dipl. Betriebswirt

Robert Große, stellv. Schriftführer
Architekt

Matthias Meinschenck
Arbeitsvorbereiter

Ernst Schumacher
Diplomwirtschaftler i.R.

Zuständiger Prüfverband

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

Anlagen

Anlagespiegel
Verbindlichkeitspiegel

Berlin, 29. März 2023



Ina Kopplin

Vorstand



Andrea Schulz

Anlage 1

ANLAGESPIEGEL zum 31. Dezember 2022

	BRUTTOWERTE					ABSCHREIBUNGEN						BUCHWERTE	
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	Abschreibungen des Geschäfts- jahres 2022	Zuschrei- bungen	Auf Ab- gänge entfallende Abschrei- bungen	Auf Umbu- chungen entfallende Abschrei- bungen	kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
	1.1.2022				31.12.2022						31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
Immaterielle Vermögensgegenstände	292.293,45	3.006,33	0,00	0,00	295.299,78	267.124,20	21.188,19	0,00	0,00	0,00	288.312,39	6.987,39	25.169,25
II. Sachanlagen													
Grundstücke mit Wohnbauten und andere Bauten	139.212.159,36	182.442,15	0,00	987.376,67	140.381.978,18	31.405.107,00	1.404.774,43	0,00	0,00	14.668,36	32.824.549,79	107.557.428,39	107.807.052,36
Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.959.058,91	0,00	0,00	-987.336,33	2.971.722,58	434.614,42	61.945,85	0,00	0,00	-14.668,36	481.891,91	2.489.830,67	3.524.444,49
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	682.289,86	75.178,55	23.986,49	0,00	733.481,92	491.299,35	63.645,52	0,00	23.982,49	0,00	530.962,38	202.519,54	190.990,51
Anlagen im Bau	0,00	3.394.651,47	0,00	307.577,41	3.702.228,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.702.228,88	0,00
Bauvorbereitungskosten	307.617,75	0,00	0,00	-307.617,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	307.617,75
III. Finanzanlagen	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
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt	144.462.377,73	3.655.278,50	23.986,49	0,00	148.093.669,74	32.603.053,37	1.551.553,99	0,00	23.982,49	0,00	34.130.624,87	113.963.044,87	111.859.324,36

Anlage 2

VERBINDLICHKEITEN zum 31. Dezember 2022

(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	10.977.178,97 (15.403.992,94)	4.015.177,64 (7.055.045,99)	3.609.241,51 (4.803.808,46)	3.352.759,82 (3.545.138,49)	10.977.178,97 (15.403.992,94)
Erhaltene Anzahlungen	4.882.704,13 (4.688.241,01)	4.882.704,13 (4.688.241,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.769,73 (26.625,93)	27.769,73 (26.625,93)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	543.460,02 (367.816,16)	497.460,60 (326.849,65)	45.999,42 (40.966,51)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	37.378,28 (24.708,40)	37.378,28 (24.708,40)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
VERBINDLICHKEITEN insgesamt	16.468.491,13 (20.511.384,44)	9.460.490,38 (12.121.470,98)	3.655.240,93 (4.844.774,97)	3.352.759,82 (3.545.138,49)	10.977.178,97 (15.403.992,94)

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.



Wohnungsbau
Genossenschaft

Wohnungsbau
Genossenschaft

KÖPENICK NORD

Wohnen, wo Natur
und Stadt sich treffen.

Herausgeber:
Wohnungsbau
Genossenschaft
„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 2023


Wohnungsbaugenossenschaft
KÖPENICK NORD
Wohnen, wo Natur
und Stadt sich treffen.