WBG
WILHELMSRUH

Geschäftsbericht 2022

DIE ORGANE UNSERER GENOSSENSCHAFT

VERTRETERVERSAMMLUNG
76 gewählte Vertreterinnen und Vertreter
in 8 Wahlbezirken

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES
Hans Schleiff, Vorsitzender
Dipl.-Ing. Bauwesen (i. R.)

André Gregarek, stellv. Vorsitzender
Dipl.-Ökonom (i. R.)

Heidrun Rothe, Schriftführerin
Dipl.-Ing./Finanzbuchhalterin (i. R.)

Christiane Schneider, stellv. Schriftführerin
Bilanzbuchhalterin/Wirtschaftskauffrau (i. R.)

Lutz Knappe,
Mechaniker/Ing. Werkstofftechnik/Materialprüfung

Rudolf Wetzel (bis 14.06.2022),
Dipl.-Ing.-Ökonom für Energieanwendung (i. R.)

Gerhard Zapff (ab 14.06.2022),
Dipl.-Bauingenieur

Petra Pflanz (bis 31.08.2022),
Bürokauffrau

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Ariane Gottschall	Kaufmännischer Vorstand
André Greif	Technischer Vorstand

KURZÜBERBLICK ÜBER DIE WBG WILHELMSRUH
PER 31.12.2022

Anlagevermögen gesamt	123.118.464,62 €
Bilanzsumme	132.850.963,90 €
Eigenkapital	70.694.587,02 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.112.463,36 €
Umsatz	15.686.403,52 €

Geschäftsbericht 2022

der Wohnungsbaugenossenschaft Wilhelmsruh eG,
Wackenbergstraße 92, 13156 Berlin

INHALTSVERZEICHNIS

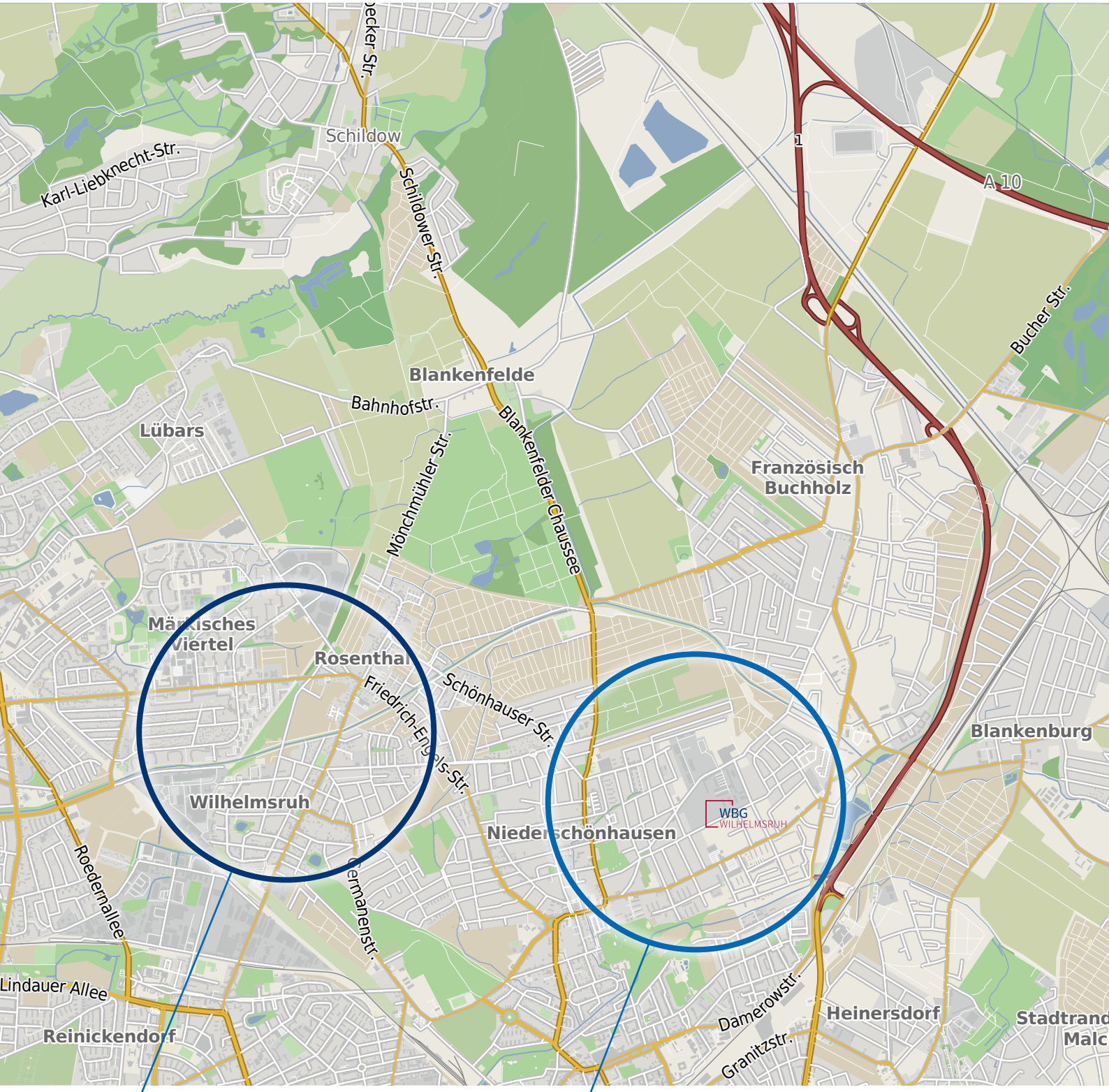
UNSERE WOHNGEBIETE 2

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022 7

ZAHLEN UND FAKTEN 33

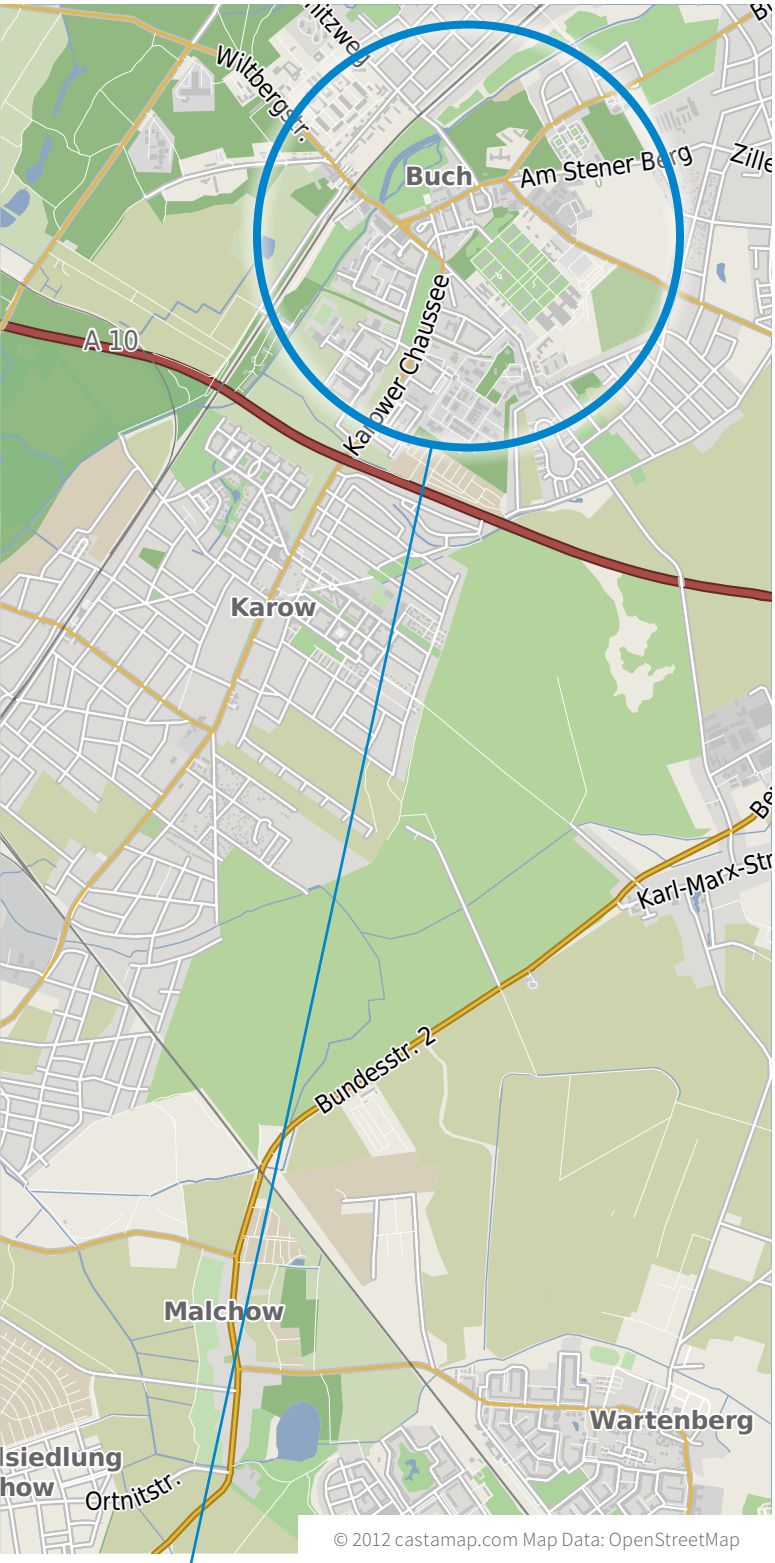
TÄTIGKEITSBERICHT DES AUFSICHTSRATES 41

UNSERE WOHNGEBIETE



■ Unser Bestand in Wilhelmsruh
Wohnungen 1.190
Wohnhäuser 44
2- bis 4-Zimmer-Wohnungen

■ Unser Bestand in Niederschönhausen
Wohnungen 642
Wohnhäuser 16
2- bis 4-Zimmer-Wohnungen



© 2012 castamap.com Map Data: OpenStreetMap

■ Unser Bestand in Buch
Wohnungen 789
Wohnhäuser 16
1- bis 5-Zimmer-Wohnungen

		Anzahl Wohnungen
OBJEKTE WILHELMSRUH		
Lessingstraße	12 a – 12 e 46, 46 a – 46 d 48 – 48 c 50 – 50 b 52 – 52 b 54 – 54 c 59 – 65	213
Fontanestraße	3 – 9 4 – 10 12 – 14 13 – 17 24 – 26 40 – 42 44 – 48 58 – 62 64 – 70 76 – 82 84 – 88 a	298
Hertzstraße	30 – 36 31 – 33 38 – 40 39 – 41 51 – 55	120
Goethestraße	8 – 18 a 22 46 – 48 46 a + 46 b 50	99
Hielscherstraße	21 – 23	24
Schillerstraße	6 – 12 42 – 48	64
Hauptstraße	45 – 51 51 a – 53 a 61 a – 61 d	88
Uhlandstraße	6 – 12	32
Garibaldistraße	33 – 39	32
Beethovenstraße	4 – 4 d 9 – 9 c	90
Mozartstraße	1 – 7 9 – 15	80
Schönholzer Weg	1 11 a – 11 d	50
OBJEKTE NIEDERSCHÖNHAUSEN		
Blankenburger Straße	20 a – 20 d	48
Rolandstraße	12 – 17 25 a – 25 f 26 a – 26 h 27 a – 27 f 106 – 117 98 a – 98 f 99 a – 99 f	400
Schloßallee	26 – 26 d 46 – 49	82
Lindenberger Straße	21 – 27	32
Waldowstraße	18 – 19	32
Klothildestraße	26 a – 28 b	48
OBJEKTE BUCH		
Walter-Friedrich-Straße	7 – 51	245
Franz-Schmidt-Straße	2 – 6 20 – 24	69
Groscurthstraße	30 – 46	177
Friedrich-Richter-Straße	48 – 62	111
Wolfgang-Heinz-Straße	30 – 36	60
Bruno-Apitz-Straße	15 – 19	127

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS 7

WIRTSCHAFTSBERICHT 8

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und branchenbezogene Rahmenbedingungen 8

Geschäftsverlauf 9

Ertragslage, Vermögenslage und Finanzlage 17

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren 21

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT 23

Prognosebericht 23

Chancen- und Risikobericht 25

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsbaugenossenschaft Wilhelmsruh eG wurde am 3. Mai 1956 als Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft „Bergmann-Borsig“ gegründet. Sie firmierte sich im Zusammenhang mit der deutschen Einheit am 11. Juni 1992 zur WBG Wilhelmsruh e.G. um.

Die Wohnungsbaugenossenschaft Wilhelmsruh eG besitzt 2.621 Wohnungen mit 160.301 m² Wohnfläche in 76 Objekten im Stadtbezirk Pankow. Davon befinden sich 1.190 Wohnungen im Ortsteil Wilhelmsruh, 642 im Ortsteil Niederschönhausen und 789 im Ortsteil Buch.

Darüber hinaus besitzt die Genossenschaft ein Geschäftsgebäude, ein Gästeapartment, ein Vermietungsbüro, zwei Gewerbeeinheiten, 336 Stellplätze (darunter zwei Carports für Motorräder), 78 Tiefgaragenstellplätze, 59 sonstige Einheiten, 65 Fahrradboxen, 22 Rollstuhlgaragen, 26 Rollatorschränke und einen Mietergarten. 106 Garagen der Mitglieder und 95 Garagen der Genossenschaft stehen auf Grund und Boden der Genossenschaft.

Der gesamte Wohnungsbestand setzt sich zusammen aus Neubau und teil- bzw. komplexmodernisierten Objekten.

Die Energieausweise zeugen von der hochwertigen energetischen Sanierung aller unserer Objekte sowie vom sparsamen Umgang unserer Mieter mit Heizenergie.

Die Genossenschaft verfügt über 218.105 m² Grund und Boden.

Neben der Bewirtschaftung des eigenen Bestandes verwaltete die WBG Wilhelmsruh eG insgesamt 112 Doppel- und Reihenhäuser als Wohnungseigentumsverwaltung. Für 84 Doppel- und Reihenhäuser endete die Verwaltung zum 30.09.2022.

Die Genossenschaft ist ein bestandshaltendes Wohnungsunternehmen. Durch Instandsetzung und Komplexmodernisierung hält sie den Wohnungsbestand auf einem hohen technischen Niveau und passt ihn sukzessive den sich ändernden Bedürfnissen der Mitglieder an.

Durch den seit 2013 aufgenommenen Neubau auf eigenen Grundstücken schafft die Genossenschaft neue moderne Wohnungen.

Die Bereitstellung von ausreichend Wohnraum für die Genossenschaftsmitglieder zu einem vernünftigen Preis-Leistungs-Verhältnis bei langfristig stabiler Miete ist das hauptsächliche soziale Ziel der Genossenschaft. Dazu gehört aber auch das soziale Engagement für die Bedürfnisse unserer Mitglieder.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Deutschland

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Krieges in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen. Entsprechend stabil zeigte sich auch der deutsche Arbeitsmarkt. 2022 stieg die Erwerbstätigkeit mit einem Jahresdurchschnitt von 45,6 Millionen Erwerbstätigen auf einen neuen Rekordstand, während die Arbeitslosenquote im Dezember 2022 mit 5,4 % gegenüber Januar 2022 unverändert war.

Sehr ungünstig entwickelten sich allerdings die Preise. Die Inflation lag 2022 im Jahresdurchschnitt bei 7,9 % (2021: +3,1 %). Wesentliche Triebfeder dieser Entwicklung waren die massiven Energiepreissteigerungen. Auch temporäre Maßnahmen der Bundesregierung (wie das 9-Euro-Ticket, der Tankrabatt oder die Übernahme der Heizkosten im Dezember) konnten diese Entwicklung nur abbremsen.

Entsprechend endete 2022 auch die lange Phase extrem niedriger Zinsen. Ab Anfang 2022 hob die Europäische Zentralbank den Leitzins bis 21. Dezember 2022 in mehreren Schritten von zuvor 0 % auf dann 2,5 % an. Damit verteuerte sich auch die Finanzierung von Bauprojekten deutlich. Auch wenn die Arbeitnehmerentgelte mit einem Plus von 5,5 % stärker zulegen konnten als im Vorjahr, ergab sich angesichts der hohen Inflation ein Reallohnverlust.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erwirtschaftete 2022 rund 10 % der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland. Gegenüber dem Vorjahr verzeichnete sie einen Volumenzuwachs um 1 % auf 349 Milliarden Euro. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,8 % entwickelten sich die Nettokaltmieten deutschlandweit 2022 deutlich schwächer als die allgemeine Inflation und insbesondere die Bau(material)preise, die Ende 2022 um 16,9 % über dem Vorjahr lagen.

Angesichts der andauernden erheblichen Unsicherheiten bei Energie, Sicherheit und Finanzmärkten sind Prognosen für die weitere Entwicklung zentraler wirtschaftlicher Indikatoren schwierig. Gerechnet wird nach derzeitigem Stand für 2023 mit einer sich abschwächenden Inflationsdynamik sowie mit einem – wenn auch mit 0,2 % minimalen – Wirtschaftswachstum.

Berlin

Die Berliner Wirtschaft wuchs im ersten Halbjahr 2022 um 3,7 % im Gegensatz zum Vorjahreszeitraum und damit erneut stärker als im bundesweiten Durchschnitt (Bund: +2,8 %). Die Verbraucherpreise stiegen in Berlin im Dezember 2022 verglichen mit dem Vorjahresmonat um 7,9 %.

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2022 angespannt, weiterhin ist die Nachfrage nach Wohnraum hoch, bei anhaltenden Neubauschwierigkeiten. Die weiterhin positive wirtschaftliche Entwicklung führt ebenso wie der Zustrom von Geflüchteten u. a. aus der Ukraine zu wachsenden Bevölkerungszahlen und entsprechend ungebrochen hoher Wohnraumnachfrage. Gleichzeitig blieb die Zahl der Baufertigstellungen mit schätzungsweise 16.500 Wohnungen deutlich unter dem Ziel von 20.000 Neubauwohnungen pro Jahr zurück. Auch die Zahl der Baugenehmigungen ist 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 % über denen von 2021. Demgegenüber lagen die Nettokaltmieten im Dezember 2022 nur um 1,7 % über dem Vorjahresmonat.

Die Zahl der Erwerbstätigen in Berlin erhöhte sich 2022 gegenüber dem Vorjahr um 3,4 %. Insgesamt sank die Arbeitslosigkeit in Berlin im Jahresdurchschnitt von 9,8 % im Jahr 2021 auf 8,8 % in 2022. Die Einkommen waren 2022 wie im Bundestrend angesichts der hohen Inflation durch einen Reallohnverlust gekennzeichnet.

Laut dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ist die Einwohnerzahl der Bundeshauptstadt gegenüber dem Vorjahr um rund 75 Tausend gestiegen. Somit lag die Einwohnerzahl Ende 2022 in Berlin bei rund 3,851 Millionen. Im Bezirk Pankow lebten zum 31.12.2022 insgesamt 420.768 Personen (Vorjahr: 413.168 Personen).

Vor dem Hintergrund ungünstiger Rahmenbedingungen für den Neubau, eher schwacher Mietenentwicklung sowie mit Blick auf die anhaltenden Diskussionen um die Enteignung großer Wohnungsunternehmen dürften die Investitionen am Berliner Wohnungsmarkt 2023 weiter an Schwung verlieren.

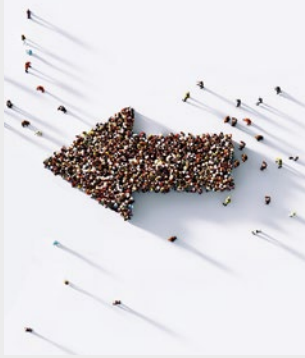
In den Segmenten, in denen die WBG Wilhelmsruh eG ihre Wohnungen anbietet, bleibt der Wohnungsmarkt weiterhin angespannt. Aufgrund der herrschenden demographischen Entwicklung und der zu geringen Wohnungsneubautätigkeit ist auch in den nächsten Jahren nicht mit einer nennenswerten Steigerung der Leerstände in unserem Unternehmen zu rechnen.

2.2 Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 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.

Die Auswirkungen des Krieges Russlands gegen die Ukraine zeigten sich an den Energiemärkten. Bereits vor Beginn des Krieges war an den Energiemärkten 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. Neben der Energiekrise galt es verantwortungsbewusst mit den deutlich gestiegenen Baukosten und Kreditzinsen umzugehen.

Kündigungen



2022	105
2021	103
2020	116
2019	95
2018	105

Vermietungen

2022	119
2021	106
2020	153
2019	96
2018	118

Seitdem standen im Vordergrund unserer Arbeit der Umgang mit den enormen Herausforderungen der Energiekrise, den deutlich gestiegenen Baukosten und verschlechterten Finanzierungsbedingungen.

Trotzdem ist es uns gelungen, aufgrund der guten Wirtschafts- und Finanzlage der WBG Wilhelmsruh eG auch dieses Geschäftsjahr erfolgreich abzuschließen.

Vermietung und Verpachtung

Mit einem Leerstand von 16 Wohnungen zum Ende des Geschäftsjahres 2022 und einer Leerstandsquote von 0,61 % konnte auch das Jahr 2022 erfolgreich abgeschlossen werden. Der Anstieg von 10 Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus der für die Neuvermietung benötigten Leerstandsphase für Renovierungsmaßnahmen.

Die Fluktuation lag in 2022 bei 4,01 %, im Vorjahr lag sie bei 3,97 %. Die Hauptgründe der Wohnungskündigungen waren der Umzug ins Seniorenheim (28 Kündigungen), der Wohnungstausch innerhalb der Genossenschaft (22 Kündigungen) und Kündigung wegen Tod (22 Kündigungen). Die restlichen 33 Wohnungen wurden aufgrund von Veränderungen der Lebensumstände gekündigt.

Folgende Wohnungen wurden in den einzelnen Wohngebieten gekündigt:

Wilhelmsruh	11	x	2-Zimmer-Wohnungen
	27	x	3-Zimmer-Wohnungen
	5	x	4-Zimmer-Wohnungen
Niederschönhausen	3	x	2-Zimmer-Wohnungen
	16	x	3-Zimmer-Wohnungen
	9	x	4-Zimmer-Wohnungen
Buch	12	x	1-Zimmer-Wohnungen
	9	x	2-Zimmer-Wohnungen
	10	x	3-Zimmer-Wohnungen
	3	x	4-Zimmer-Wohnungen

Die Vermietungen erhöhten sich aufgrund der Erstvermietung der Neubauten Schönholzer Weg 1 mit 18 Wohnungen zum 16.01.2022 und der Objekte Fontanestraße 84 – 88 a mit sechs Wohnungen zum 01.09.2022. Von den insgesamt 24 neuen Mietern zogen neun Mitglieder innerhalb der Genossenschaft um.

Die Tiefgarage in der Rolandstraße 98 a – f wurde im Mai fertiggestellt und zum 01.06.2022 vermietet. Das Nutzungsentgelt beträgt pro Stellplatz 80,00 €/monatlich. Laut Information einiger Mieter sorgen die 39 Stellplätze in der Tiefgarage für eine spürbare Entlastung der Parkplatzsituation im Wohngebiet Niederschönhausen.

Von den 336 PKW-Stellplätzen und 78 Tiefgaragen-Stellplätzen der Genossenschaft waren zum Ende des Jahres alle vermietet. Die Nachfrage in allen drei Wohngebieten ist nach wie vor hoch.

Leerstandsentwicklung

2022	0,61 %
2021	0,23 %
2020	0,31 %
2019	0,31 %
2018	0,35 %

Nettokaltmieten

2022	5,84 €
2021	5,76 €
2020	5,60 €
2019	5,59 €
2018	5,45 €

Auf dem Grund und Boden der Genossenschaft stehen 106 Garagen von Mitgliedern und 95 Garagen der Genossenschaft.

Insgesamt wurden 49 Mieterhöhungen zum 30.06.2022 zugestellt. Es erfolgten Erhöhungsforderungen zwischen 0,55 € bis 9,38 €/pro Monat (20 Jahre nach Modernisierung mit 3 %) und für den Neubau Goethestraße 46 a und b betrugen die Erhöhungen durchschnittlich rund 49,00 €/pro Monat. Die Mieterhöhungen wurden zum 01.09.2022 wirksam. Nach wie vor liegen die vereinbarten Mieten in aller Regel unter den Vergleichswerten des Mietspiegels. In Verbindung mit dem guten Zustand der vermieteten Wohnungen führt dies zu einem hervorragenden Preis-Leistungs-Verhältnis für die Mitglieder.

Dabei konnte die Genossenschaft einen Nettomietenumsatz von 11.404,5 T€ erzielen.

Die Genossenschaft hat im Jahr 2022 insgesamt zwei außerordentlich fristlose Kündigungen wegen Mietschulden ausgesprochen. Ein Mieter hat nach Erhalt der Kündigung die Mietschulden beglichen und somit die Kündigung geheilt. Das Dauernutzungsverhältnis wurde fortgesetzt.

Gegenüber dem anderen Mieter mussten wir, da keine Reaktion auf die Kündigung erfolgte, Räumungs- und Zahlungsklage einreichen. Die Räumung erfolgte vom zuständigen Gerichtsvollzieher im laufenden Jahr 2022. Bei einem weiteren Mieter erfolgte die Räumung auf der Grundlage einer außerordentlich fristlosen Kündigung aufgrund von Mietschulden, die er bereits im Jahr 2021 erhalten hatte.

Es wurden im Jahr sechs Mahnverfahren wegen Mietschulden und anderen Forderungen eingeleitet. Drei Mieter haben die Forderungen ausgeglichen. Mit einem

	Leerstand		Kündigungen		Vermietungen	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Wilhelmsruh	3	0	43	42	65	44
Niederschönhausen	7	4	28	28	24	27
Buch	6	2	34	33	30	39
GESAMT	16	6	105	103	119	106

Mieter konnten wir uns auf eine Ratenzahlung zum Ausgleich der Forderungen einigen.

Bei einem Mieter ist die Zahlung noch ausstehend und bei einem weiteren Mieter wurde nach Erlass des Vollstreckungsbescheides der Gerichtsvollzieher mit der Zwangsvollstreckung beauftragt.

Bei einem Umsatz aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 15.686,4 T€ betrugen die Forderungen aus Vermietung und Verpachtung 27,7 T€ (Vorjahr 20,1 T€). Das sind 0,18 % des Umsatzes.

Es wurden Forderungen in Höhe von 11,0 T€ (Vorjahr 14,5 T€) abgeschrieben.

Mitgliederbewegung und Geschäftsanteilestatistik

Auf Grund der Vielzahl von Anträgen auf eine Mitgliedschaft in unsere Genossenschaft wurde die Vorgehensweise, Mitglieder nur noch beschränkt aufzunehmen, durch den Vorstand weiter fortgesetzt. Somit konnten sich Interessenten um eine Mitgliedschaft bewerben und der Vorstand entschied über die Aufnahme. Hierdurch kann weiterhin gewährleistet werden, dass alle wartenden Mitglieder innerhalb eines absehbaren Zeitraums mit einer Wohnung versorgt werden können.

Insgesamt wurden 269 Bewerbungen eingereicht, wovon 144 als Mitglied aufgenommen wurden. Weiterhin

MITGLIEDERBEWEGUNG UND GESCHÄFTSANTEILESTATISKTIK

	Mitglieder	Geschäftsanteile	GA/Soll in €
STAND per 31.12.2021	3.647	235.378	8.238.230,00
Abgang d. nachträgl. Todesmeldung	9	589	20.615,00
Zwischensumme	3.638	234.789	8.217.615,00
BEWEGUNGEN IM LFD. GESCHÄFTSJAHR			
ZUGÄNGE			
Neuaufnahmen (inkl. Übertragungen)	173	9.255	323.925,00
Übernahme weiterer Geschäftsanteile		2.064	72.240,00
Zugänge Gesamt	173	11.319	396.165,00
ABGÄNGE			
durch Teilkündigung		201	7.035,00
durch Übertragung	29	1.986	69.510,00
durch Aufkündigung	61	3.870	135.450,00
durch Todesfall	16	981	34.335,00
durch Ausschluss	2	111	3.885,00
Abgänge Gesamt	108	7.149	250.215,00
VERBLEIBENDE MITGLIEDER	**3.703**	**238.959**	**8.363.565,00**

wurden 29 Mitglieder auf Grund von Übertragungen aufgenommen, insgesamt also 173 Neuaufnahmen. Gleichzeitig wurden 108 Abgänge erfasst.

Das Durchschnittsalter der neu aufgenommenen Mitglieder beträgt 44 Jahre. Zum 31.12.2022 befanden sich 762 Mitglieder auf unserer Warteliste, die aktuell nach einer Wohnung suchen.

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Anzahl der verbleibenden Mitglieder um 56 auf 3.703. Die Geschäftsanteile erhöhten sich um 3.581 auf 238.959 Geschäftsanteile zu je 35 € pro Anteil. Dies entspricht einem Geschäftsguthaben von 8.363,6 T€ (Vorjahr 8.238,2 T€).

Ergebnisse des Neubaus, der Instandhaltung und Instandsetzung

Neubautätigkeit und Modernisierung

Die Neubautätigkeit und die Modernisierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2022 umfassen mehrere Bauvorhaben.

Der Neubau im Schönholzer Weg 1 wurde im Wesentlichen bereits im Geschäftsjahr 2021 fertiggestellt. Die Abnahme und Inbetriebnahme der Aufzugsanlage erfolgten in der 2. Kalenderwoche 2022. Die Vermietung der 18 entstandenen Wohnungen erfolgte ab Mitte Januar 2022. Anschließend wurden die Außenanlagen mit Versickerungsmulde für anfallendes Regenwasser und neu gestaltetem Spielplatz fertiggestellt.

Die Bauarbeiten der Tiefgarage Rolandstraße 98 a – f haben bereits im Oktober 2021 begonnen. Die Rohbauarbeiten an der Tiefgarage konnten noch vor Weihnachten 2021 fertiggestellt werden. Auf Grund des darauffolgenden Wintereinbruchs konnten jedoch die erforderlichen Abdichtungsarbeiten an der Tiefgaragendecke nur schleppend ausgeführt werden. Auch die Lieferung diverser Einbauteile für die Wasserhaltung in den Außenanlagen verzögerten die Fertigstellung der Gesamtbaumaßnahme bis zum Mai 2022. Die 39 neuen Stellplätze der Tiefgarage wurden zum 01.06.2022 vermietet.

Auf Grund der bereits Ende 2021 erfolgten Vorbereitung des Baufeldes für die drei Doppelhäuser Fontanestraße 84 – 88 a konnte mit den Bauarbeiten zur Errichtung in der 2. Kalenderwoche 2022 begonnen werden. Am 09.02.2022 erfolgte die Grundsteinlegung für die sechs Wohneinheiten mit insgesamt 725 m² Wohnfläche.

Nach nur siebenwöchiger Rohbauzeit konnte bereits am 24.03.2022 Richtfest gefeiert werden. Nach Fertigstellung der Rohbauarbeiten erfolgten zum einen der Innenausbau und zum anderen die Arbeiten an der Dachabdichtung sowie an der Fassade. Die drei Wohngebäude werden über die bestehende Heizstation der Lessingstraße 59 – 65 mit Fernwärme versorgt. Alle Wohnungen wurden mit dem für die Genossenschaft gewohnten Standard für Neubauten mit Fußbodenheizung ausgestattet. Weiterhin verfügen sie über ein Gäste-WC im Erdgeschoss und ein Dusch-Wannen-Bad im Obergeschoss. Die Vermietung erfolgte zum 01.09.2022. Da der Fokus auf der Fertigstellung der Wohnobjekte lag, wurden die Außenanlagen (Mietergärten/Grünflächen/Versickerungsmulden) auf dem Gelände im Anschluss hergerichtet. Durch massive Lieferschwierig-

keiten für die Geräteschuppen und die Überdachungen der Fahrradstellplätze wurden die Arbeiten im Wesentlichen erst im Dezember 2022 abgeschlossen.

Der geplante Anbau von neuen Balkonen und der Ersatz der Bestandsbalkone am Objekt Fontanestraße 76 – 82 konnte ab dem III. Quartal 2022 durchgeführt werden. Im Zuge der Maßnahme wurde die gesamte balkonseitige Fassade mit einem mineralischen Wärmedämmverbundsystem von 12 cm versehen. Damit verbunden war es erforderlich, auch alle Fensterbänke auf dieser Fassadenfläche zu erneuern. Sowohl die Bauweise der Balkone als auch die Fassadengestaltung wurden stark an das benachbarte Objekt, Lessingstraße 59 – 65, angelehnt. Durch die Erneuerung und Ergänzung der Balkone sind nun alle 48 Wohnungen mit einem Balkon ausgestattet.

Die Modernisierungsmaßnahme in der Walter-Friedrich-Straße 39 – 45 wurde pandemiebedingt bereits zwei Mal verschoben. Abweichend zu den bereits modernisierten Objekten im Wohngebiet Buch, wurde die Modernisierung für dieses Objekt im Jahr 2022 nur mit folgenden Maßnahmen umgesetzt:

- Umbau der Ein-Rohr-Heizung in eine Zwei-Rohr-Heizung
- Instandsetzung der Mieterkeller
- Erhöhung der Dämmstoffstärke auf der letzten Geschossdecke
- Montage von 120 mm Kellerdeckendämmung
- Umrüsten der straßenseitigen Hauseingänge auf Transponderzugangssystem

Instandsetzung und Instandhaltung

Die Kosten wurden für 2022 wie folgt geplant:

Laufende Instandhaltung	390 T€
Planmäßige Instandsetzung	930 T€
Wohnungswechsel	800 T€
Mietermodernisierung	90 T€
Wohnumfeld	172 T€
Instandhaltung Kabelnetz	7 T€

Damit waren 2.389 T€ (in 2021 waren es 1.764 T€) für die hochwertige Instandhaltung bzw. Instandsetzung unseres Immobilienbestandes vorgesehen. Alle Maßnahmen wurden aus Eigenmitteln finanziert.

Zu den größeren geplanten Instandhaltungsmaßnahmen zählten die Dachneueindeckung der Lessingstraße 50 – 50 b und die Erneuerung der vorhandenen Balkone Fontanestraße 76 – 82.

Weiterhin wurde die hochwertige Instandhaltung an den Objekten der WBG fortgeführt. So erfolgte an vier Objekten die Reinigung der Fassadenflächen und in der Lessingstraße 48 – 54 wurde der Innenhof neugestaltet.

Für die im Geschäftsjahr 2022 erfolgten 95 Wohnungswechsel (ohne Neubau) wurden insgesamt rund 867 T€ aufgewendet.

Für die laufende Instandhaltung wurden insgesamt rund 416 T€ benötigt. Die durchschnittlichen Kosten in Höhe von 2,64 € je Quadratmeter Wohnfläche liegen weiterhin unter dem Berliner Durchschnitt.

Finanzierung

Zum 30.03.2022 standen vier Darlehen mit einer Gesamthöhe von 1.509 T€ zur Prolongation an. Für diese Darlehen wurde eine Anschlussfinanzierung zu einem Zinssatz von 1,24 % (bisher 3,65 %) p. a. als Volltilger mit einer Laufzeit bis 30.03.2032 vereinbart. Die anfängliche jährliche Zinsersparnis beträgt rund 41.000 €.

Entsprechend der Planung war für das Geschäftsjahr die Aufnahme eines Darlehens in Höhe von 2.200 T€ für die Finanzierung des Neubaus Fontanestraße 84 – 88 a vorgesehen.

Auf Grund der Veränderung der Maßnahme zum Balkonanbau in der Fontanestraße 76 – 82, bei der alle Balkone erneuert wurden, hat der Vorstand entschieden, die Darlehensaufnahme auf 3.000 T€ zu erhöhen.

Für das Darlehen in Höhe von 3.000 T€ wurde ein Zinssatz von 3,12 %/Tilgung 2,646 % p. a. bis zur vollständigen Tilgung mit einer Laufzeit bis 30.09.2047 vereinbart. Die Auszahlung erfolgte zum 30.09.2022.

Bei einem anfänglichen Kreditbestand zum 01.01.2022 von rund 57,65 Mio. € und einer jährlichen Zinszahlung in Höhe von rund 878 T€ beträgt der durchschnittliche Zinssatz 1,52 % p. a. für alle Darlehen. Bei einer Gesamttilgung in Höhe von rund 4.281 T€ p. a. beträgt der durchschnittliche Tilgungssatz 7,43 % ohne Berücksichtigung des Tilgungszuschusses (324 T€).

Der Darlehensbestand per 31.12.2022 beträgt rund 56,11 Mio. €. Für rund 38,0 Mio. € des gesamten Darlehensbestandes wurden die Darlehensverträge als Volltilger abgeschlossen, so dass hier kein Zinsänderungsrisiko mehr besteht. Das sind rund 68 % der gesamten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Betriebskosten, Entwicklung Energieversorgung und -preise

Die nach Beginn des Ukraine-Krieges befürchteten Versorgungsengpässe bei Energie- und Wärmelieferungen sind bisher nicht eingetreten. Auch sind zurzeit ausreichende Gasvorräte in den bestehenden Gasspeichern der Versorger vorhanden und es werden keine Engpässe mehr erwartet.

Die Preiserhöhungen haben zu höheren Vorauszahlungen an die Versorger geführt. Insgesamt sind die noch nicht abgerechneten Betriebskosten (Heizung/Warmwasser und kalte Betriebskosten) im Vergleich zum Vorjahr um 644 T€ von rund 4.326 T€ (2021) auf 4.970 T€ im Jahr 2022 gestiegen. Die Betriebskostenvorauszahlungen wurden für die Mieter in angemessenem Umfang im Rahmen der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2021 ab 01.01.2023 erhöht. Einige unserer Mieter haben auch auf freiwilliger Basis die Vorauszahlungen angepasst.

Wie sich die Preise für Gas, Fernwärme und Stromversorgung zukünftig entwickeln werden, ist nur schwer absehbar. Die Marktpreise für Gas sind zwischenzeitlich im Vergleich zu den Höchstpreisen im August 2022 bis Mitte Januar 2023 deutlich zurückgegangen. Die von der Bundesregierung beschlossenen Entlastungen werden die Zusatzbelastungen für unsere Mieter begrenzen.

Zur möglichen Verbrauchsreduzierung von Energie durch die Mieter versenden wir seit März 2022 die nach Heizkostenverordnung geforderte Verbrauchsinformation über den Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser. Bei der Novellierung der Heizkostenverordnung handelt es sich um die EU-Vorgaben (EED), die in deutsches Recht umgesetzt werden. Sie sollen der Energieeinsparung dienen und den Nutzern mehr Informationen bieten.

Die Informationspflicht gilt für Wohnungen mit fernablesbarer Verbrauchserfassung. Dies betrifft bei der WBG rund 1.790 Wohnungen. Um Kosten für den Mieter zu sparen, haben wir uns entschieden, die Arbeiten des Druckens, Eintütens und die Verteilung selbst zu übernehmen. Dadurch zahlen diese Mieter lediglich rund 3,53 € pro Jahr als umlagefähige Betriebskosten mehr.

Vertreterwahl und Vertreterversammlung

Zur Wahl der Vertreterinnen und Vertreter konnten die 3.636 wahlberechtigten Mitglieder in der Zeit vom 15.02.2022 bis 14.03.2022 ihre Stimmen per Briefwahl abgeben.

1.531 Mitglieder haben an der Wahl teilgenommen und somit lag die Wahlbeteiligung bei 42,1 %.

Das Durchschnittsalter der 76 neu gewählten Vertreterinnen und Vertreter liegt bei 63 Jahren und verteilt sich auf 36 Damen und 40 Herren.

Mit den neu gewählten Vertretern wurden im November Busfahrten durch unsere Wohngebiete durchgeführt.

76 Vertreterinnen und Vertreter bilden jetzt das wichtigste Gremium der Genossenschaft. Sie stellen den Jahresabschluss fest, beschließen über die Gewinnverwendung, entlasten den Vorstand und wählen die Mitglieder des Aufsichtsrates. Als Bindeglied zwischen Mitgliedern und Vorstand setzen sie sich für die Interessen der Genossenschaftsmitglieder ein. Bei Ausscheiden von Vertreterinnen oder Vertretern während der Wahlperiode rücken die gewählten Ersatzvertreterinnen oder Ersatzvertreter mit den meisten Stimmen in die Vertreterversammlung auf.

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 14. Juni 2022 statt.

Folgende Beschlüsse wurden auf der ordentlichen Vertreterversammlung gefasst:

- Beschluss über den Jahresabschluss
- Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns
- Beschluss über das Ergebnis des Prüfberichtes
- Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2021
- Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021

2.3 Ertragslage, Vermögenslage und Finanzlage

Ertragslage

Die Ertragslage schließt im Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.033,9 T€ ab, dieser ist um 354,3 T€ niedriger als im Vorjahr und übertrifft die Planungen für das Jahr 2022 um 288,9 T€.

Das um 354,3 T€ gesunkene Jahresergebnis ist im Wesentlichen auf die erhöhten Instandhaltungsaufwendungen (1.038,5 T€) und Abschreibungen (186,2 T€) zurückzuführen, denen eine Erhöhung der Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung (468,7 T€) und eine Verringerung des Zinsaufwandes (315,6 T€) gegenüberstehen. Die Abschreibungen haben sich von 2.793,5 T€ auf 2.979,7 T€ erhöht. Die flüssigen Mittel belaufen sich auf 4.602,9 T€ (Vorjahr 4.871,0 T€) und liegen mit 1.442,9 T€ über dem Plan (3.160,0 T€).

Alle wichtigen Planzahlen im Überblick:

Kennziffer	Plan T€	Ist T€
Liquide Mittel am 31.12.	3.160	4.603
Nettomietenumsatz	11.319	11.405
Zinsaufwendungen	857	880
% v. Nettomietenumsatz	7,6	7,7

ERTRAGSLAGE

	2022 T€	%	2021 T€	%	Veränderungen T€
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	15.686,4	92,8	15.217,7	97,1	468,7
Sonstige Umsatzerlöse	145,3	0,9	218,3	1,4	-73,0
Sonstige betriebliche Erträge	420,5	2,5	170,0	1,1	250,5
Bestandsveränderung	644,3	3,8	55,1	0,4	589,2
	16.896,5	**100,0**	**15.661,1**	**100,0**	**1.235,4**
Betriebskosten und Grundsteuer	4.945,4	29,3	4.295,4	27,4	650,0
Instandhaltungsaufwand	2.617,2	15,5	1.578,7	10,1	1.038,5
Personalaufwendung	1.522,3	9,0	1.576,3	10,1	-54,0
Abschreibung	2.979,7	17,6	2.793,5	17,8	186,2
Zinsaufwand	879,9	5,2	1.195,5	7,6	-315,6
Übrige Aufwendung	928,6	5,4	833,5	5,4	95,1
	13.873,1	**82,0**	**12.272,9**	**78,4**	**1.600,2**
Geschäftsergebnis	3.023,4		3.388,2		-364,8
Zinsergebnis	10,5		0,0		10,5
JAHRESERGEBNIS	**3.033,9**		**3.388,2**		**-354,3**

Vermögenslage

Die wie in den vergangenen Jahren positive Entwicklung unseres Unternehmens ist auch aus der Vermögenslage ersichtlich. In dieser Darstellung wurden die Vorauszahlungen der Mieter (4.581,1 T€) mit den Vorleistungen der Genossenschaft für Heiz-, Warmwasser- sowie sonstige Betriebskosten (4.970,4 T€) verrechnet und der Saldo (389,3 T€) dem übrigen Vorratsvermögen zugeordnet. Das in der Vermögenslage dargestellte Eigenkapital setzt sich aus den Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder, der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiLG, der erhaltenen Wohnungsbauprämie, der gesetzlichen Rücklage und der anderen Rücklagen zusammen.

VERMÖGENSLAGE

AKTIVA	31.12.2022 T€	%	31.12.2021 T€	%	Veränderungen T€
LANGFRISTIGER BEREICH					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	123.118,5	96,0	121.661,5	96,0	1.457,0
Finanzanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	123.118,5	**96,0**	**121.661,5**	**96,0**	**1.457,0**
MITTEL- UND KURZFRISTIGER BEREICH					
Übriges Vorratsvermögen	409,4	0,3	21,7	0,0	387,7
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	117,5	0,1	87,7	0,1	29,8
Liquide Mittel	4.602,9	3,6	4.871,0	3,9	-268,1
Rechnungsabgrenzungsposten	21,6	0,0	30,3	0,0	-8,7
	5.151,4	**4,0**	**5.010,7**	**4,0**	**140,7**
Bilanzvolumen	**128.269,9**	**100,0**	**126.672,2**	**100,0**	**1.597,7**

PASSIVA	31.12.2022 T€	%	31.12.2021 T€	%	Veränderungen T€
LANGFRISTIGER BEREICH					
Eigenkapital	70.572,9	55,0	67.410,7	53,2	3.162,2
Fremdkapital	56.112,5	43,7	57.654,4	45,5	-1.541,9
	126.685,4	**98,7**	**125.065,1**	**98,7**	**1.620,3**
MITTEL- UND KURZFRISTIGER BEREICH					
Rückstellungen	613,2	0,5	561,0	0,5	52,2
Verbindlichkeiten	971,3	0,8	1.046,1	0,8	-74,8
	1.584,5	**1,3**	**1.607,1**	**1,3**	**-22,6**
Bilanzvolumen	**128.269,9**	**100,0**	**126.672,2**	**100,0**	**1.597,7**

Als immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen wurden folgende Vermögensgegenstände bilanziert:

	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€	Veränderungen T€
Grund und Boden	30.378,0	30.378,0	0,0
Gebäude	92.018,9	85.365,5	6.653,4
Betriebs- und Geschäftsausstattung	42,9	73,8	-30,9
Anlagen im Bau	0,0	5.403,6	-5.403,6
Bauvorbereitungskosten	654,7	431,5	223,2
Geleistete Anzahlungen	20,0	0,0	20,0
Immaterielle Vermögensgegenstände	4,0	9,1	-5,1
Summe	**123.118,5**	**121.661,5**	**1.457,0**

Das Anlagevermögen erhöhte sich um 1.457,0 T€. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus dem Zugang zum Gebäude in Höhe von 9.590,5 T€, der Erhöhung der Bauvorbereitungskosten um 223,2 T€ und der geleisteten Anzahlung in Höhe von 20,0 T€, denen eine Verringerung der Anlagen im Bau von insgesamt 5.403,6 T€, der immateriellen Vermögensgegenstände um 5,1 T€, der Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 30,9 T€ und Abschreibungen auf Gebäude in Höhe von 2.937,1 T€ gegenüberstehen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€	Veränderungen T€
Forderungen aus Vermietung	27,7	20,1	7,6
Sonstige Vermögensgegenstände	89,8	67,6	22,2
Summe	**117,5**	**87,7**	**29,8**

Die Eigenkapitalquote beträgt 55,0 %. Sie setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€	Veränderungen T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	8.141,6	8.015,4	126,2
Wohnungsbauprämie	50,7	48,7	2,0
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	42.316,0	42.316,0	0,0
Gesetzliche Rücklage	2.011,4	1.708,0	303,4
Andere Rücklagen	16.536,2	13.628,5	2.907,7
Bilanzgewinn	1.517,0	1.694,1	-177,1
Summe	**70.572,9**	**67.410,7**	**3.162,2**

66 JAHRE WBG

Unser Mieterfest auf dem Stadtgut Berlin-Buch

6. Mai 2022
750 Mieter & Mitglieder feierten mit dem WBG-Team

Gutes Wetter & beste Stimmung!

Fotos: Cathrin Bach

Der Eigenkapitalanteil am Bilanzvolumen erhöhte sich von 53,2 % (Vorjahr) auf 55,0 %, wobei das Bilanzvolumen um 1,3 % gestiegen ist. Absolut erhöhte sich das Eigenkapital um 3.162,2 T€ = 4,7 % durch den Jahresüberschuss in Höhe von 3.033,9 T€, der Erhöhung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder um 126,2 T€ und der Erhöhung der Wohnungsbauprämie in Höhe von 2,0 T€.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringerten sich um 1.541,9 T€ durch die planmäßige Tilgung von 4.218,0 T€ und durch einen Tilgungszuschuss in Höhe von 324,0 T€, denen die Aufnahme eines Darlehens in Höhe von 3.000,0 T€ gegenübersteht.

Insgesamt ist das Bilanzvolumen von 126.672,2 T€ um 1.597,7 T€ auf 128.269,9 T€ gestiegen. Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) lag zum Stichtag bei 96,0 % (Vorjahr 96,0 %), der Anteil der langfristigen Finanzierung lag bei 98,7 % (Vorjahr 98,7 %).

Das langfristige Fremdkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€	Veränderungen T€
Verbindlichkeiten gegenüber			
Kreditinstituten	56.112,5	57.654,4	-1.541,9
anderen Kreditgebern	0,0	0,0	0,0
Summe	**56.112,5**	**57.654,4**	**-1.541,9**

Unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten sind zusammengefasst:

	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€	Veränderungen T€
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder			
und gekündigte Geschäftsanteile	172,4	191,3	-18,9
Erhaltene Anzahlungen	0,0	218,0	-218,0
Verbindlichkeiten aus			
Vermietung	188,0	165,9	22,1
Lieferungen und Leistungen	425,5	305,0	120,5
Kreditinstituten	0,0	0,0	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	185,4	165,9	19,5
Summe	**971,3**	**1.046,1**	**-74,8**

Finanzlage

Zum 31.12.2022 verfügte die Genossenschaft über liquide Mittel in Höhe von 4.602,9 T€. Die von der Genossenschaft durchgeführte Kapitalflussrechnung ergab folgendes Bild:

- Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 6.143,8 T€ und hat sich um rund 1.303,0 T€ verringert.
- Der Cashflow aus Investitionstätigkeit veränderte sich im Vergleich zum Vorjahr um 818,8 T€ auf -4.442,2 T€.
- Im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ergab sich eine Veränderung von -775,4 T€ auf -1.969,7 T€.

Somit ergibt sich eine Verringerung des Finanzmittelbestandes um 268,1 T€ auf 4.602,9 T€.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reicht im Berichtsjahr aus, um die planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von 4.218,0 T€ zu bedienen.

Die Genossenschaft ist im abgelaufenen Geschäftsjahr ständig ihren Zahlungsverpflichtungen nachgekommen; dort, wo Skonto gewährt wurde, innerhalb der Skontofrist.

2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die positive wirtschaftliche Entwicklung spiegelt sich in den unten abgebildeten Kennziffern wider.

Das Eigenkapital der Genossenschaft wird kontinuierlich gestärkt durch die konstanten Jahresüberschüsse, die in den letzten Jahren erwirtschaftet wurden. Die Eigenkapitalquote liegt in den Jahren 2018 bis 2022 durchschnittlich bei rund 52,5 %. Die geringen durchschnittlichen sozialverträglichen Erhöhungen der Nutzungsgebühren pro m² Wohnfläche, die Erhöhung nach Modernisierung und die Vermietung der Neubauten in den vergangenen Jahren führten zu einer kontinuierlichen Steigerung der Nettomieteinnahmen.

Nachhaltigkeit und Soziales

Aus gesetzlichen und wirtschaftlichen Gründen ist eine deutliche Reduzierung des CO_2-Ausstoßes der Wohngebäude erforderlich. Das Ziel kann neben der Einsparung von Energie insbesondere durch die Abkehr von fossilen Brennstoffen erreicht werden. Diesen Weg verfolgt die Genossenschaft schon seit 1994.

Die positive wirtschaftliche Entwicklung spiegelt sich in den folgenden Kennziffern wider:

	2022	2021	2020	2019	2018
Jahresüberschuss in T€	3.033,9	3.388,2	2.087,0	1.885,6	2.459,2
Eigenkapital in T€	70.694,6	67.553,3	63.954,2	61.597,9	59.484,1
Eigenkapitalquote/Bilanzvolumen	55,0 %	53,2 %	52,0 %	51,2 %	51,2 %
Fremdkapitalzinsen/Nettomieteinnahmen	7,7 %	10,8 %	11,5 %	12,8 %	13,5 %
Nettomieteinnahmen in T€	11.404,5	11.083,8	10.662,9	10.409,2	10.172,5
Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche in €	5,84	5,76	5,60	5,59	5,45

Soziales Engagement miteinander füreinander

Alte Häuser sind in der Regel Energiefresser. Deshalb haben wir bereits mit Beginn der Modernisierungen im Jahr 1994 die Fassaden unserer Häuser gedämmt, ebenso die Kellerdecken und die obersten Geschossdecken. Auch alte Fenster lassen viel Wärme entweichen, deshalb wurden ebenfalls alle Fenster erneuert. Im Zuge der Modernisierungen wurden unsere Häuser im Wohngebiet Wilhelmsruh an das Fernwärmenetz angeschlossen. Dadurch sind 78 % des gesamten Wohnungsbestandes an das Fernwärmenetz angeschlossen. In Berlin-Buch wurden unsere Häuser bereits mit Fernwärme versorgt, hier konnten wir durch den Umbau der Ein-Rohr-Heizung auf Zwei-Rohr-Heizung die Vorlauftemperatur der Heizungen so weit absenken, dass sich das auch in niedrigeren Heizkosten niederschlug. Zudem stellen wir sukzessive die gesamte Beleuchtung auf sparsame LED-Leuchten um – vom Treppenhaus über den Keller bis zur Hausnummernbeleuchtung. Nachhaltigkeit bedeutet für die Genossenschaft ebenfalls Maßnahmen zu treffen, um den Komfort für unsere Mitglieder zu erhöhen, um möglichst lange bis ins hohe Alter in den Wohnungen verbleiben zu können. So haben wir durch den Einbau oder Umbau von Aufzügen und durch unsere Neubauten rund 890 Wohnungen – das sind 34 % unseres gesamten Bestandes – geschaffen, die barrierearm oder barrierefrei zu erreichen sind. Bei allen Maßnahmen haben wir auch immer auf neueste Technik gesetzt. Unsere Neubauten z. B. erhalten alle Gründächer mit Wasserspeicher. Dadurch wird kaum bis gar kein Regenwasser ins öffentliche Netz eingespeist. Das spart Betriebskosten in der Position „Niederschlagsentwässerung“, und das gespeicherte Wasser wird gleichzeitig zur Bewässerung unserer Grünanlagen genutzt.

Soziales Engagement ist bei der WBG Wilhelmsruh eG schon seit vielen Jahren fest verankert. Es ist ein wichtiges und richtiges Signal, dass auch in Krisenzeiten Unternehmen es sich nicht nehmen lassen Verantwortung zu übernehmen. Deswegen haben wir auch im Geschäftsjahr 2022 wieder verschiedene Projekte, Sport- und Kulturvereine, Schulen und andere Initiativen sowohl finanziell als auch materiell unterstützt.

- Förderverein der Marianne-Buggenhagen-Schule für Körperbehinderte e.V.
- Förderverein Freunde der Grundschule im Panketal e.V.
- Seniorenfreizeitstätte Tollerstraße in Wilhelmsruh
- Verein FÜR PANKOW e.V.
- Freiwillige Jugendfeuerwehr Wilhelmsruh
- PHOENIX – Förderkreis für Kultur im Kiez e.V.
- FC Concordia Wilhelmsruh 1895 e.V.
- VfB Einheit zu Pankow 1893 e.V.
- SG Blau-Weiß Buch e.V.
- Kita Sternenburg Wilhelmsruh
- Bürgerinitiative Wilhelm gibt keine Ruh
- Lesepatenschaften der Berliner Morgenpost
- Benefizkonzert für ein Krankenhaus in der Ukraine
- Aktion Deutschland Hilft vom GdW

Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft hatte im März letzten Jahres eine bundesweite Spendenaktion mit der Plattform „Aktion Deutschland Hilft“ für geflüchtete Menschen aus der Ukraine gestartet. Die Aktion wurde vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. gemeinsam mit seinen Regionalverbänden in ganz Deutschland getragen.

Die WBG Wilhelmsruh eG engagierte sich natürlich auch wieder direkt für ihre Mitglieder mit den folgenden verschiedenen Angeboten.

Endlich konnten wir wieder Tagesausflüge durchführen und haben dabei gespürt, wie wichtig diese gemeinsamen Unternehmungen für unsere Mitglieder sind. Alle fünf Busfahrten waren innerhalb kürzester Zeit ausgebucht. Wir haben die Tagesauflüge nicht nur organisiert, sondern haben uns auch an den Kosten beteiligt, so dass die teilnehmenden Mitglieder einen geringeren Preis gezahlt haben.

Auch unsere Ferienkinder (Kinder und Enkelkinder von Mitgliedern) haben in den Sommerferien wieder schöne Tage in der Villa Frida von den „Pankower Früchtchen“ am Wandlitzsee genossen. An den Kosten für die Ferienfahrten beteiligt sich die Genossenschaft schon seit der ersten Fahrt im Jahr 2010.

Ebenso groß war die Freude über das gemeinsame Feiern bei unserem großen Mieterfest auf dem Stadtgut in Berlin-Buch anlässlich unseres 66-jährigen Jubiläums. Rund 750 Mieter und Mitglieder sowie das gesamte WBG-Team haben am 6. Mai 2022 zusammen gefeiert. Die vielen Danksagungen haben uns gezeigt, wie sehr sich alle gefreut haben, wieder etwas miteinander zu erleben.

Geburtstagsbesuche von unserem Seniorenbeirat wurden auch im letzten Jahr noch nicht durchgeführt. Die Jubilare erhielten aber weiterhin einen Anruf vom Seniorenbeirat zum 70. 75., 80. usw. sowie eine Karte und einen Geschenkgutschein. So wird der Kontakt zu den älteren Mitgliedern aufrechterhalten.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden für die sozialen Belange der Mitglieder rund 148,0 T€ (Vorjahr rund 94,3 T€) und für die sozialen Einrichtungen und Projekte rund 28,0 T€ (Vorjahr rund 36,0 T€) verwendet.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Prognosebericht

Die Genossenschaft hat einen langfristigen Finanz- und Erfolgsplan für einen Zeitraum von 10 Jahren aufgestellt, der jährlich aktualisiert und fortgeschrieben wird. Die Mietsteigerungen ergeben sich überwiegend aus der Realisierung unserer Neubauprojekte, Modernisierungsmaßnahmen und moderat geplanten Mieterhöhungen nach Mietspiegel.

Um die Genossenschaft über den Zeitraum unserer Zehnjahresplanung bis 2032 für die Mitglieder weiterzuentwickeln und am Wohnungsmarkt zukunftsfähig aufzustellen, werden wir die geplante Neubautätigkeit fortsetzen. Die Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben werden in angepasster Form weiter umgesetzt.

Im Fokus des Jahres 2023 stehen:

Modernisierung Franz-Schmidt-Straße 2 – 6

In Vorbereitung auf die für 2023 geplante Modernisierung der Franz-Schmidt-Straße 2 – 6 hat der Vorstand beschlossen, im Hinblick auf die stetig steigenden Energiepreise eine Untersuchung durch einen Energieeffizienzberater durchführen zu lassen. Im Ergebnis und unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Antragstellung möglichen Förderungen hat der Vorstand entschieden, die Modernisierung auf dem Stand eines „Effizienzhaus 70“ durchzuführen. Die Modernisierungsankündigung erfolgte im August 2022. Der für die Maßnahme erforderliche Bauantrag wurde bereits im April 2022 bei den zuständigen Behörden eingereicht. Die Baugenehmigung wurde im Juli 2022 seitens der Behörden erteilt.

Im Anschluss erfolgte die Ausführungsplanung der beauftragten Fachplaner. Die Durchführung der Maßnahme ist für den Zeitraum Mai – Oktober 2023 angekündigt. Die entsprechenden Bauvorbereitungen werden im I. Quartal 2023 erfolgen.

Balkonanbau Wilhelmsruh

Entsprechend der langfristigen Planung werden am Objekt Fontanestraße 44 – 48 zusätzliche Balkone angebaut. Für dieses Objekt wird im I. Quartal 2023 der Bauantrag eingereicht. Die Umsetzung des Vorhabens ist für das Kalenderjahr 2023 avisiert.

Neubau Lessingstraße 54 d und 54 e

Im I. Quartal 2022 wurde planmäßig der Bauantrag beim zuständigen Bauamt eingereicht. Nach einer Bearbeitungszeit von ca. sechs Wochen stellte das Bezirksamt die Nachforderung eines Eingriffs- und Ausgleichsgutachtens. Dieses Gutachten beurteilt, welche Maßnahmen erforderlich sind, um die notwendigen Eingriffe in die Natur (Baumfällungen, Versiegelung von Flächen etc.) auszugleichen. Die Erstellung dieses Gutachtens zog sich bis zum Ende des III. Quartals 2022. Auf Grund der erst am 05.12.2022 erteilten Baugenehmigung für dieses Vorhaben hat der Vorstand entschieden, den Baubeginn auf das IV. Quartal 2023 zu verschieben. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen 4-geschossigen Neubau mit insgesamt 14 Wohneinheiten. Das 4. Geschoss wird als Staffelgeschoss ausgeführt. Das Wohngebäude wird voll unterkellert sein und über zwei Treppenhäuser verfügen. Die Ausführung ist ohne Aufzug vorgesehen.

FINANZPLAN

	Plan 2023 T€	Plan 2024 T€	Plan 2025 T€	Plan 2026 T€	Plan 2027 T€
Zahlungsmittelbestand am Beginn des Wirtschaftsjahres	4.310	5.020	3.999	3.289	3.050
Summe aller Einnahmen lt. Finanzplan/ Einnahmen	21.720	22.675	20.764	20.371	20.014
Summe aller Ausgaben lt. Finanzplan/ Ausgaben	21.010	23.696	21.474	20.610	20.163
Zahlungsmittelbestand am Ende des Wirtschaftsjahres	**5.020**	**3.999**	**3.289**	**3.050**	**2.901**
Anlagevermögen per 31.12.	124.607	127.464	128.326	128.304	127.555
Kreditbestand per 31.12.	54.956	55.311	53.755	51.572	48.964
% v. Anlagevermögen per 31.12.	44,10 %	43,39 %	41,89 %	40,20 %	38,39 %
Nettomietenumsatz	11.547	11.606	11.695	11.802	11.945
Zinsaufwendungen	900	985	1.064	1.099	1.091
% v. Nettomietenumsatz	7,79 %	8,49 %	9,10 %	9,31 %	9,13 %
Zinsen und Tilgung	5.361	5.630	5.620	5.782	5.699
% v. Nettomietenumsatz	46,43 %	48,51 %	48,05 %	48,99 %	47,71 %

Die vermietbare Wohnfläche wird insgesamt ca. 1.300 m^2 betragen. Seit 1. Januar 2023 gilt in Berlin das „Solargesetz Berlin“, wonach auf allen Neubauten mit mehr als 50 m^2 Dachfläche mindestens 30 % der Fläche für erneuerbare Energien zu verwenden sind. Aus diesem Grund haben wir uns entschlossen, das Gebäude mit einer Solar-Thermie-Anlage auszustatten. Diese Anlage wird für die Warmwasseraufbereitung und zur Unterstützung der Heizanlage verwendet. Dadurch kann eine Energieeinsparung von ca. 20 % erreicht werden.

Für die im Jahr 2023 anstehenden Baumaßnahmen sind insgesamt 4.598 T€ eingeplant.

Für die Instandhaltung/Instandsetzung unseres Wohnungsbestandes sind 2.664 T€ im Jahr 2023 eingeplant.

Wir erwarten 2023 einen Umsatz von 16.499 T€, darunter einen Nettomietenumsatz von 11.547 T€. Der Jahresüberschuss wird 2.365 T€ betragen. Wir gehen von stabilen Mieten für die Bestandsmieter und einem durchschnittlichen Leerstand von 0,7 % aus. Mieterhöhungen werden nur nach Komplexmodernisierung, bei Neubauten 5 und 10 Jahre nach Erstbezug, nach Maßnahmen auf Mieterwunsch und für Mieter in Objekten 10, 15 und 20 Jahre nach Modernisierung sowie bei Neuvermietungen vorgenommen.

Der Finanzmittelbestand wird am Ende des Jahres 5.020 T€ betragen.

3.2 Chancen- und Risikobericht

Um Risiken frühzeitig zu erkennen, verfügt unser Unternehmen seit Jahren über ein bewährtes umfangreiches Kontrollsystem:

- Finanz- und Erfolgsplan (jährliche Fortschreibung)
- Budget- und Liquiditätsplanung
- Vier-Augen-Prinzip bei Vertragsabschlüssen und Zahlungsverkehr
- Wöchentliche Liquiditätskontrolle
- Monatliche Berichte aller relevanten operativen Kennzahlen (Vermietung, Liquidität und Forderungen)
- Quartalsweise Budgetauswertungen (Baumaßnahmen, Instandhaltung und -setzung)
- Regelmäßige Kontrolle der Einhaltung der Anforderungen der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Zusammenarbeit mit dem Datenschutzbeauftragten

Das Kontrollsystem wird, wenn notwendig, den veränderten Bedingungen angepasst. Damit sind wir in der Lage, negative Veränderungen schnell zu erkennen und gegebenenfalls entsprechend darauf zu reagieren.

Mit einem Leerstand von lediglich 0,61 % im Jahr 2022 und dem Blick auf die nach wie vor steigende Nachfrage nach Wohnraum in den Segmenten der WBG Wilhelmsruh eG sind die zukünftigen vermietungsseitigen Risiken wiederum als minimal einzuschätzen.

Insgesamt sind die Ertragsstärke, die Liquidität und die Bonität des Unternehmens als sehr gut zu bezeichnen. Die guten bis sehr guten Ratings, die wir durch die uns finanzierenden Banken und die Bundesbank erhalten, zeugen ebenfalls von der sehr guten wirtschaftlichen Situation unseres Unternehmens. Dafür spricht auch die kleinteilige Vermietung, die ein Klumpenrisiko ver-

hindert. Positiv zu werten ist ebenfalls der sehr gute Zustand der Bestände unserer Genossenschaft. Ende 2022 waren 93 % unseres Wohnungsbestandes komplexmodernisiert bzw. neu gebaut und 7 % teilmodernisiert.

Von unserem derzeitigen langfristigen Kreditbestand in Höhe von 56,11 Mio. € stehen bis Ende 2032 nur Darlehen mit einer Restvaluta in Höhe von 12,28 Mio. € zur Umschuldung an. Bei den umzuschuldenden Darlehen ergibt sich in den einzelnen Jahresscheiben ein Betrag zwischen 0,69 Mio. € und 7,06 Mio. € (2025). Darüber hinaus sind im oben genannten Kreditbestand Kredite in Höhe von 38,00 Mio. € enthalten, die im Zeitraum der Zinsfestschreibung vollständig getilgt werden. Bei diesen besteht keinerlei Zinsänderungsrisiko mehr.

Die Zinsen der zur Prolongation anstehenden Darlehen betragen zurzeit zwischen 0,80 % und 4,30 %. Die erheblich gestiegenen Zinsen für langfristige Immobilienkredite haben wir hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen bei Prolongationen und geplanten Neuaufnahmen analysiert und in unserem langfristigen Wirtschaftsplan berücksichtigt. Nach unseren Planungen führen die gestiegenen Zinsen, auch bei einem dauerhaften Anstieg, zu keinen wesentlichen Risiken für die Genossenschaft. Das Zinsänderungsrisiko wird weiterhin aufgrund der Marktsituation und nun noch mehr durch die neue Gefährdungslage als hoch eingestuft und demnach auch in der entsprechenden Risikobetrachtung eingeplant und berücksichtigt.

Die in 2022 befürchteten Versorgungsengpässe bei Energie- und Wärmelieferungen sind nicht eingetreten und werden auch für das Jahr 2023 nicht mehr erwartet. Für die bestehenden Verträge mit den Versorgern der Genossenschaft über die Stromversorgung, Fernwärmelieferung und Gas-Contracting bestehen Preisanpassungsklauseln. Die Preiserhöhungen im Jahr 2022 haben zu höheren Vorauszahlungen an die Versorger geführt. Das Risiko von Liquiditätsengpässen aufgrund höherer Vorauszahlungen wird für die Genossenschaft als gering eingeschätzt. Die Betriebskostenvorauszahlungen unserer Mieter wurden im Rahmen der letzten Betriebskostenabrechnung ab 01.01.2023 in angemessenem Rahmen erhöht. In erheblichem Umfang haben unsere Mieter auch auf freiwilliger Basis die Vorauszahlungen angepasst.

Wie sich die Preise für Gas, Fernwärme und Stromversorgung zukünftig entwickeln werden, ist nur schwer absehbar. Wir gehen jedoch davon aus, dass die von der Bundesregierung beschlossenen Entlastungen, wie die Strom-, Gas- und Wärmepreisbremse, die Zusatzbelastungen für unsere Mieter begrenzen werden.

Größere Risiken sehen wir in der Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Bei der Aufstellung der Instandhaltungsplanung und Bauplanung wurde das höhere Preisniveau bereits berücksichtigt. Wir werden alle unsere geplanten Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit auf Grund der gestiegenen Baukosten, aber auch gestiegener Finanzierungskosten analysieren.

In der WBG Wilhelmsruh eG wird die wohnungswirtschaftliche Software Wodis Sigma für alle wohnungswirtschaftlich relevanten Prozesse eingesetzt. Die Ordnungsmäßigkeit der Software wird durch ein Testat eines unabhängigen Sachverständigen bestätigt. Sowohl der Softwarelieferant als auch der Hardwarelieferant sind langfristig gebunden. Es erfolgt eine 3-stufige Datensicherung, von der die letzte Stufe ausgelagert ist. Die IT-Basissysteme und die automatisierten Datensicherungen werden über ein kontinuierliches Monitoring von einer externen IT-Firma überwacht.

Durch die partielle Befreiung von der Gewerbe- und Körperschaftsteuer als Vermietungsgenossenschaft sind die künftigen Steuerbelastungen überschaubar.

Die WBG Wilhelmsruh eG ist wirtschaftlich und technisch für die Zukunft sehr gut aufgestellt. Es sind gegenwärtig keine Risiken zu erkennen, die einen wesentlichen Einfluss auf die Finanz- und Ertragslage oder sogar auf den Bestand der Genossenschaft haben könnten.

Die Genossenschaft kommt ihrem satzungsgemäßen Förderauftrag nach sicherer und bezahlbarer Wohnraumversorgung weiterhin nach.

Berlin, 23. März 2023

Der Vorstand

Ariane Gottschall	André Greif
Kaufmännischer Vorstand	Technischer Vorstand

Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
ANLAGEVERMÖGEN			
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		3.969,76	9.067,09
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	120.958.753,43		114.233.731,81
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	564.621,34		636.233,05
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	873.568,26		873.568,26
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	42.869,89		73.795,42
Anlagen im Bau	0,00		5.403.566,75
Bauvorbereitungskosten	654.718,50		431.528,04
Geleistete Anzahlungen	19.963,44	123.114.494,86	0,00
FINANZANLAGEN			
Wertpapiere des Anlagevermögens		0,00	0,00
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt		123.118.464,62	121.661.490,42
UMLAUFVERMÖGEN			
ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
Unfertige Leistungen	4.970.372,86		4.326.117,91
Andere Vorräte	20.215,35	4.990.588,21	21.703,43
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	27.724,31		20.071,72
Sonstige Vermögensgegenstände	89.724,85	117.449,16	67.671,29
FLÜSSIGE MITTEL			
Kasse, Banken	4.309.500,18		
Bausparguthaben	293.402,81	4.602.902,99	4.871.009,25
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		21.558,92	30.318,43
BILANZSUMME		132.850.963,90	130.998.382,45

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
EIGENKAPITAL			
GESCHÄFTSGUTHABEN			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	167.260,00		183.965,00
der verbleibenden Mitglieder	8.141.641,26		8.015.440,55
aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.181,00	8.314.082,26	7.311,80
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 190,00 € (205,00 €)			
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG		42.315.981,39	42.315.981,39
ERGEBNISRÜCKLAGEN			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 303.400,00		2.011.400,00	1.708.000,00
Andere Rücklagen davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 1.213.559,08		16.536.164,28	13.628.493,24
BILANZGEWINN			
Gewinn-/Verlustvortrag	0,00		0,00
Jahresüberschuss	3.033.918,17		3.388.223,92
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	1.516.959,08	1.516.959,09	1.694.111,96
EIGENKAPITAL insgesamt		70.694.587,02	67.553.303,94
RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		613.150,00	561.000,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.112.463,36		57.654.429,25
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		0,00
Erhaltene Anzahlungen	4.581.141,33		4.544.118,15
Verbindlichkeiten aus Vermietung	187.983,43		165.944,50
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	425.542,44		305.010,27
Verbindlichkeiten aus Wohnungsbauprämie	50.683,29		48.666,33
Sonstige Verbindlichkeiten	185.413,03	61.543.226,88	165.910,01
davon aus Steuern: 25.511,22 € (5.158,99 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (0,00 €)			
BILANZSUMME		132.850.963,90	130.998.382,45

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
UMSATZERLÖSE			
aus der Hausbewirtschaftung		15.686.403,52	15.217.740,04
aus der Betreuungstätigkeit		15.330,09	18.186,02
aus anderen Lieferungen und Leistungen		129.997,29	201.187,96
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		644.254,95	55.058,21
Sonstige betriebliche Erträge		420.548,70	168.864,28
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.126.043,59	5.425.300,76
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		63.522,31	73.224,69
ROHERGEBNIS		**9.706.968,65**	**10.162.511,06**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.276.699,12		1.310.283,80
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 7.990,00 € (8.280,00 €)	245.581,31	1.522.280,43	266.008,80
ABSCHREIBUNGEN			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, Sachanlagen und Finanzanlagen		2.979.740,06	2.793.505,82
Sonstige betriebliche Aufwendungen		817.164,95	725.006,55
Erträge aus Wertpapieren des Finanzanlagevermögens		0,00	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10.493,57	0,01
Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		879.866,90	1.195.476,89
ERGEBNIS NACH STEUERN		3.518.409,88	3.872.229,21
Sonstige Steuern		484.491,71	484.005,29
JAHRESÜBERSCHUSS		3.033.918,17	3.388.223,92
Gewinn-/Verlustvortrag		0,00	0,00
Einstellung in die Ergebnisrücklagen		1.516.959,08	1.694.111,96
BILANZGEWINN		1.516.959,09	1.694.111,96

ZAHLEN UND FAKTEN

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 33

A. Allgemeine Angaben 33

B. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 33

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung 36

I. Bilanz 36

II. Gewinn- und Verlustrechnung 38

D. Sonstige Angaben 38

ZAHLEN UND FAKTEN

Anhang zum Jahresabschluss

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft Wilhelmsruh eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (GnR 488 B).

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

Die Gliederung der Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 17. Juli 2015.

B. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die Sachanlagen sind zu Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um planmäßige, lineare, branchenübliche Abschreibungen, angesetzt.

Die Abschreibungen auf Gebäude wurden in einer Dauer von 50 Jahren vorgenommen. Die Abschreibung unseres Geschäftsgebäudes erfolgte mit 4 %.

„Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ wurden unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 3 – 20 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG) wurden im Jahr der Anschaffung komplett abgeschrieben. Eine Einbeziehung von Fremdkapitalzinsen in Herstellungskosten erfolgte im Geschäftsjahr nicht.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit den Nominalwerten angesetzt. Die Ausfallrisiken von Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen werden durch Abschreibung berücksichtigt.

Entwicklung des Anlagevermögens

ANLAGESPIEGEL 2022	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand am 01.01.2022 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen €	Stand am 31.12.2022 €
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	139.882,34	1.237,60	0,00		141.119,94
II. SACHANLAGEN					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	168.116.041,86	3.892.278,89		5.698.284,73	177.706.605,48
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.411.294,04				2.411.294,04
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	873.568,26				873.568,26
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	653.651,56	5.325,89	52.383,04		606.594,41
Anlagen im Bau	5.403.566,75			-5.403.566,75	0,00
Bauvorbereitungskosten	431.528,04	533.904,42	15.995,98	-294.717,98	654.718,50
Geleistete Anzahlungen	0,00	19.963,44		0,00	19.963,44
Zwischensumme	177.889.650,51	4.451.472,64	68.379,02	0,00	182.272.744,13
III. FINANZANLAGEN					
Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00				0,00
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt	178.029.532,85	4.452.710,24	68.379,02	0,00	182.413.864,07

	Abschreibungen					Buchwerte	
	in früheren Jahren €	des Geschäftsjahres €	auf Abgänge €	auf Umbuchungen €	kumuliert €	Geschäftsjahr am 31.12.2022 €	Vorjahr am 31.12.2021 €
	130.815,25	6.334,93	0,00		137.150,18	3.969,76	9.067,09
	53.882.310,05	2.865.542,00			56.747.852,05	120.958.753,43	114.233.731,81
	1.775.060,99	71.611,71			1.846.672,70	564.621,34	636.233,05
	0,00				0,00	873.568,26	873.568,26
	579.856,14	36.251,42	52.383,04		563.724,52	42.869,89	73.795,42
	0,00				0,00	0,00	5.403.566,75
	0,00				0,00	654.718,50	431.528,04
	0,00				0,00	19.963,44	0,00
	56.237.227,18	2.973.405,13	52.383,04	0,00	59.158.249,27	123.114.494,86	121.652.423,33
	0,00				0,00	0,00	0,00
	56.368.042,43	2.979.740,06	52.383,04	0,00	59.295.399,45	123.118.464,62	121.661.490,42

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 4.970.372,86 € (Vorjahr 4.326.117,91 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

2. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge in größerem Umfang enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

3. In der Position „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

- Prüfungskosten, Steuerberatung und Aufbewahrungspflicht 69.150,00 €
- Betriebskostenabrechnung 2022 544.000,00 €

4. Für die Verbindlichkeiten Leistungsphase 9 der Modernisierungsmaßnahmen 2018 – 2022 ergibt sich zum 31.12.2022 eine Abzinsung von insgesamt 768,30 €. Da bis 2021 eine Abzinsung von 451,70 € gebucht wurde, ist in 2022 eine Abzinsung von 316,60 € über Zinsertrag verbucht worden.

Die Verbindlichkeiten werden mit den Erfüllungsbeträgen in Ansatz gebracht. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

5. Zum 31.12.2022 ergab sich ein Jahresüberschuss von 3.033.918,17 €, so dass sich nach der Einstellung in die Ergebnisrücklagen in Höhe von 1.516.959,08 € ein Bilanzgewinn von 1.516.959,09 € ergibt (50 % des Jahresüberschusses). Die Entwicklung der Rücklagen wird im unten gezeigten Rücklagenspiegel dargestellt.

6. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

RÜCKLAGENSPIEGEL

	Stand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Sonderrücklage	42.315.981,39	0,00	0,00	42.315.981,39
Gesetzliche Rücklage	1.708.000,00	0,00	303.400,00	2.011.400,00
Andere Ergebnisrücklagen	13.628.493,24	1.694.111,96	1.213.559,08	16.536.164,28
Summe	**57.652.474,63**	**1.694.111,96**	**1.516.959,08**	**60.863.545,67**

7a. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellten sich 2021 wie folgt dar:

	insgesamt €	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr €	1 – 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.654.429,25	4.315.992,53	17.198.219,30	36.140.217,42	57.654.429,25	GPF
Erhaltene Anzahlungen	4.544.118,15	4.544.118,15				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	165.944,50	165.944,50				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	305.010,27	305.010,27				
Verbindlichkeiten aus Wohnungsbauprämie	48.666,33	48.666,33				
Sonstige Verbindlichkeiten	165.910,01	165.910,01				
GESAMTBETRAG	62.884.078,51	9.545.641,79	17.198.219,30	36.140.217,42	57.654.429,25	GPF

7b. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellten sich 2022 wie folgt dar:

	insgesamt €	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr €	1 – 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.112.463,36	4.490.733,24	17.101.093,68	34.520.636,44	56.112.463,36	GPF
Erhaltene Anzahlungen	4.581.141,33	4.581.141,33				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	187.983,43	187.983,43				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	425.542,44	425.542,44				
Verbindlichkeiten aus Wohnungsbauprämie	50.683,29	50.683,29				
Sonstige Verbindlichkeiten	185.413,03	185.413,03				
GESAMTBETRAG	61.543.226,88	9.921.496,76	17.101.093,68	34.520.636,44	56.112.463,36	GPF

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine zu erläuternden Geschäftsvorfälle enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Zum Bilanzstichtag waren beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Vorstand	2	
Prokurist	1	
Kaufmännische Angestellte	8	1
Technische Angestellte	5	
Regiehandwerker	1	
Hauswarte	4	
Auszubildende	1	
Geringfügig Beschäftigte	1	

2. Mitgliederbewegung

Anfang 2022	3.647
Zugang 2022	173
Abgang 2022	108
Ende 2022	3.703

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	126.200,71 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	19.600,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	1.296.050,00 €
Der Gesamtbetrag des Geschäftsguthabens der verbleibenden Mitglieder beläuft sich auf	8.141.641,26 €

3. Nachtragsbericht

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

4. Ergebnisverwendung

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 3.033.918,17 € erzielt.

Es wurden 10 % (303.400,00 €) des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Weiterhin wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses entsprechend § 40 Nr. 4 der Satzung 1.213.559,08 € den anderen Rücklagen zugeführt. Dieser Zuführung liegt ein Beschluss über die Zustimmung des Aufsichtsrates vom 2. März 2023 zugrunde.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 in Höhe von 1.516.959,09 € in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

5. Organe

Die Mitglieder des Vorstandes sind:
Ariane Gottschall
André Greif

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Hans Schleiff, Vorsitzender
Dipl.-Ing. Bauwesen (i. R.)

André Gregarek, stellv. Vorsitzender
Dipl.-Ökonom (i. R.)

Heidrun Rothe, Schriftführerin
Dipl.-Ing./Finanzbuchhalterin (i. R.)

Christiane Schneider, stellv. Schriftführerin
Bilanzbuchhalterin/Wirtschaftskauffrau (i. R.)

Lutz Knappe
Mech./Ing. Werkstofftechnik/Materialprüfung

Gerhard Zapff
Dipl.-Bauingenieur

6. Zuständiger Prüfungsverband

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

7. Mitgliedschaften

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.
BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V.
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
unternehmen e.V.
Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilien-
wirtschaft e.V.
Industrie- und Handelskammer zu Berlin
TÜV Rheinland Group
Wohnungsbaugenossenschaften Berlin

Berlin, 23. März 2023

Der Vorstand

Ariane Gottschall
Kaufmännischer Vorstand

André Greif
Technischer Vorstand

TÄTIGKEITSBERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

Im Geschäftsjahr 2022 führte der Aufsichtsrat sechs interne und eine konstituierende Sitzung durch. Zusätzlich wurden sechs Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand durchgeführt. Dabei wurden sämtliche Punkte des Rahmenarbeitsplanes des Aufsichtsrates sowie ergänzende Themen behandelt.

Zentraler Punkt der Tätigkeit des Aufsichtsrates war wie in den Vorjahren die wirtschaftliche Situation unserer Genossenschaft. Dieses Thema wurde im Geschäftsjahr 2022 mehrfach vom Finanzausschuss mit dem kaufmännischen Vorstand, Frau Gottschall, diskutiert und war auch ständiger Tagesordnungspunkt in allen Aufsichtsratssitzungen.

Der Aufsichtsrat hat außerdem die Einschätzung der Ergebnisse des Geschäftsjahres 2021 und die Bemerkungen zum Jahresabschluss (einschließlich Lagebericht) 2021 für die Vertreterversammlung mit dem Vorstand beraten.

Außerdem hat der Aufsichtsrat den Prüfbericht des BBU zum Geschäftsjahr 2020 unter Teilnahme des Prüfungsleiters des BBU und des Vorstandes diskutiert. Sämtliche Fragen des Aufsichtsrates konnten beantwortet werden.

Der Aufsichtsrat kam im Ergebnis seiner Prüfungen und Erörterungen zu der Einschätzung, dass sich die Genossenschaft auch im Jahr 2022 in einer sehr guten wirtschaftlichen Situation befindet. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie und des Angriffskrieges Russlands auf die Ukraine mit allen bekannten Auswirkungen auf die Inflation und die Rohstoff- und Energieknappheit.

Die Ausschüsse Finanzen, Technik und Personal haben sich mit den betreffenden Vorständen mehrmals getroffen.

Ständige Themen des Finanzausschusses waren wie in den Vorjahren die Auswertung der Monatsabschlüsse mit dem kaufmännischen Vorstand, die Liquidität der Genossenschaft, die Finanzierung der Baumaßnahmen und die Wirtschaftlichkeit der Bau- und Modernisierungsvorhaben, insbesondere beim Bauvorhaben Fontanestraße 84 bis 88 a. Weitere Tätigkeiten des Finanzausschusses waren die Stellungnahme zu den Ergebnissen des ersten Halbjahres 2022, die Kreditsituation der Genossenschaft und die Umsetzung der CO_2-Klimaziele und deren Auswirkungen auf die Genossenschaft und auf die Mieter.

Der Technikausschuss fand sich im Geschäftsjahr zweimal mit dem technischen Vorstand, Herrn Greif, zusammen, um sich über die aktuelle Situation zum Baugeschehen der WBG zu informieren. Das betraf vor allem den Sachstand der Abwicklung der Baumaßnahmen und die Ursachen für die Überschreitung der geplanten Baukosten bei einigen Bauvorhaben. Dies war auch Gegenstand der Diskussion auf jeder gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand.

Besondere Problemstellungen ergaben sich in 2022 noch durch die Coronamaßnahmen und den sich immer stärker auswirkenden Fachkräftemangel, die Materialpreiserhöhungen, Lieferausfälle und die immer geringer werdende Beteiligung von angefragten Bauunternehmen an den Ausschreibungen.

Über die laufenden Instandsetzungsarbeiten wurden Technikausschuss und Aufsichtsrat regelmäßig informiert.

Auf Vorschlag des Personalausschusses hat der Aufsichtsrat entschieden, die Bestellung von Frau Gottschall zum kaufmännischen Vorstand um weitere fünf Jahre zu verlängern. Diese Entscheidung erfolgte einstimmig. Des Weiteren wurde ein neues Aufsichtsratsmitglied auf der Vertreterversammlung in den Aufsichtsrat gewählt.

Außerdem wurden vom Finanz- und Technikausschuss in Zusammenarbeit mit dem Vorstand regelmäßig die entsprechenden Themen der Aufsichtsratssitzungen vorbereitet sowie Informationen der Ausschüsse an den Aufsichtsrat erarbeitet.

Der Aufsichtsrat unterstützte aktiv die Vertreterwahl in 2022 und hat entsprechend der Wahlordnung ein Mitglied in den Wahlvorstand entsandt. Zudem nahmen Mitglieder des Aufsichtsrates an den Vertreterbusfahrten und am Jubiläumsfest der WBG im Stadtgut Buch teil.

Die Vertreterversammlung am 14. Juni 2022 fand unter Einhaltung des aufgestellten Hygienekonzeptes in Berlin-Buch statt.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Vorständen und den Vertreterinnen und Vertretern ausdrücklich für ihre sehr engagierte und erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2022.

Berlin, den 20. April 2023

Hans Schleiff
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Impressum

Herausgeber:
WBG Wilhelmsruh eG
Wackenbergstraße 92
13156 Berlin

Layout und Satz: Elo Hüskes
Druck: Druckerei G. Bohm

Fotos:
Cathrin Bach (1. Innenseite, Einleger/Innen)
MicroStockHub_istockphoto.com (S. 10, 11, 13, 15, 16, 22)
WBG Wilhelmsruh eG

Stand: April 2023