



Geschäftsbericht 2023

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

Gerhard Zapff
Dipl.-Bauingenieur (i. R.)

Christina Schallehn (ab 20.06.2023)
Krankenschwester/Pflegeberaterin

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Ariane Gottschall Kaufmännischer Vorstand
André Greif Technischer Vorstand

KURZÜBERBLICK ÜBER DIE WBG WILHELMSRUH PER 31.12.2023

Anlagevermögen gesamt	124.013.615,66 €
Bilanzsumme	135.485.578,76 €
Eigenkapital	73.715.301,03 €
Verbindlichkeiten	
gegenüber Kreditinstituten	54.977.611,65 €
Umsatz	16.018.466,03 €



WBG
WILHELMSRUH

Geschäftsbericht 2023

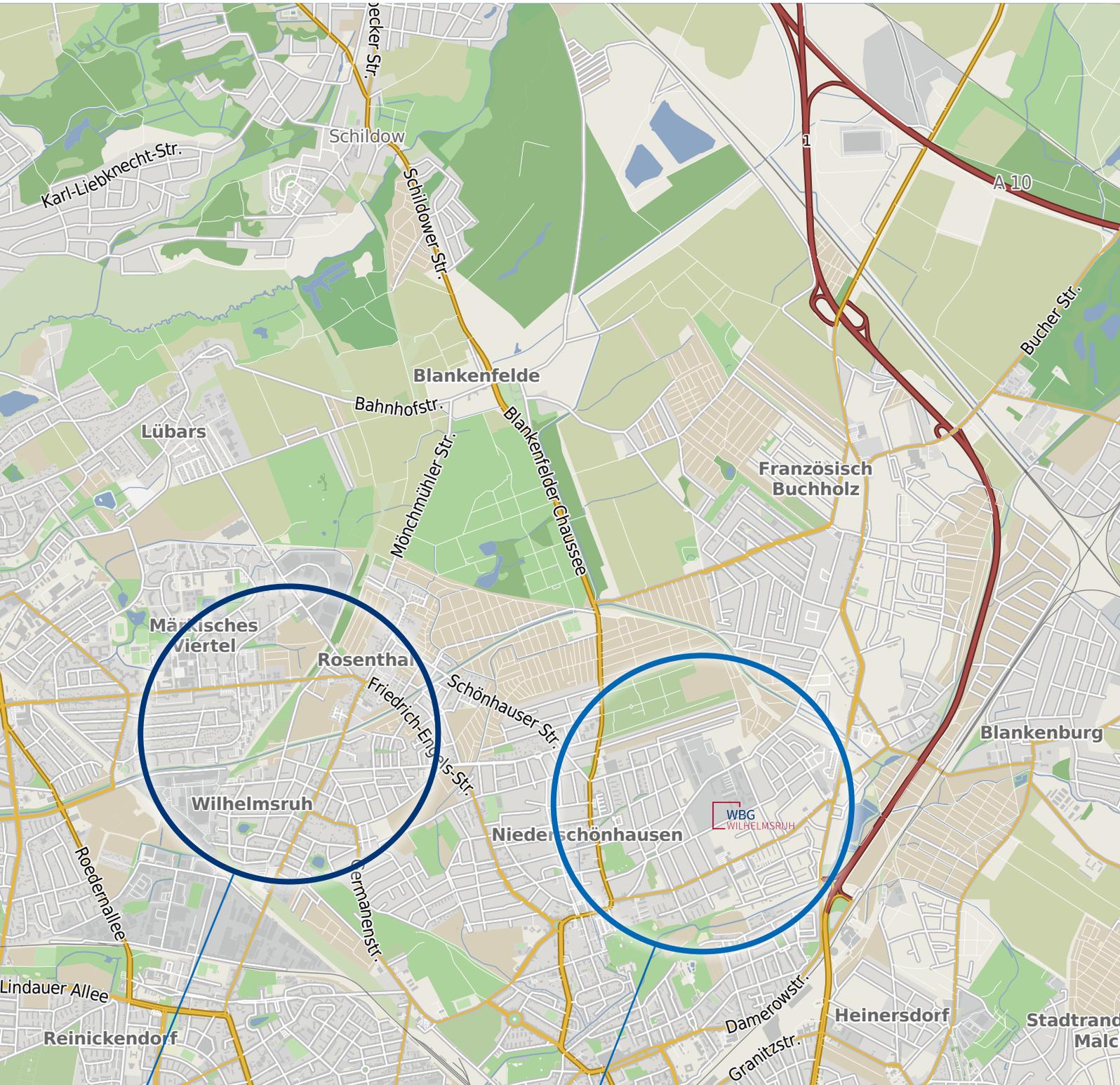
der Wohnungsbaugenossenschaft Wilhelmsruh eG,
Wackenbergstraße 92, 13156 Berlin



INHALTSVERZEICHNIS

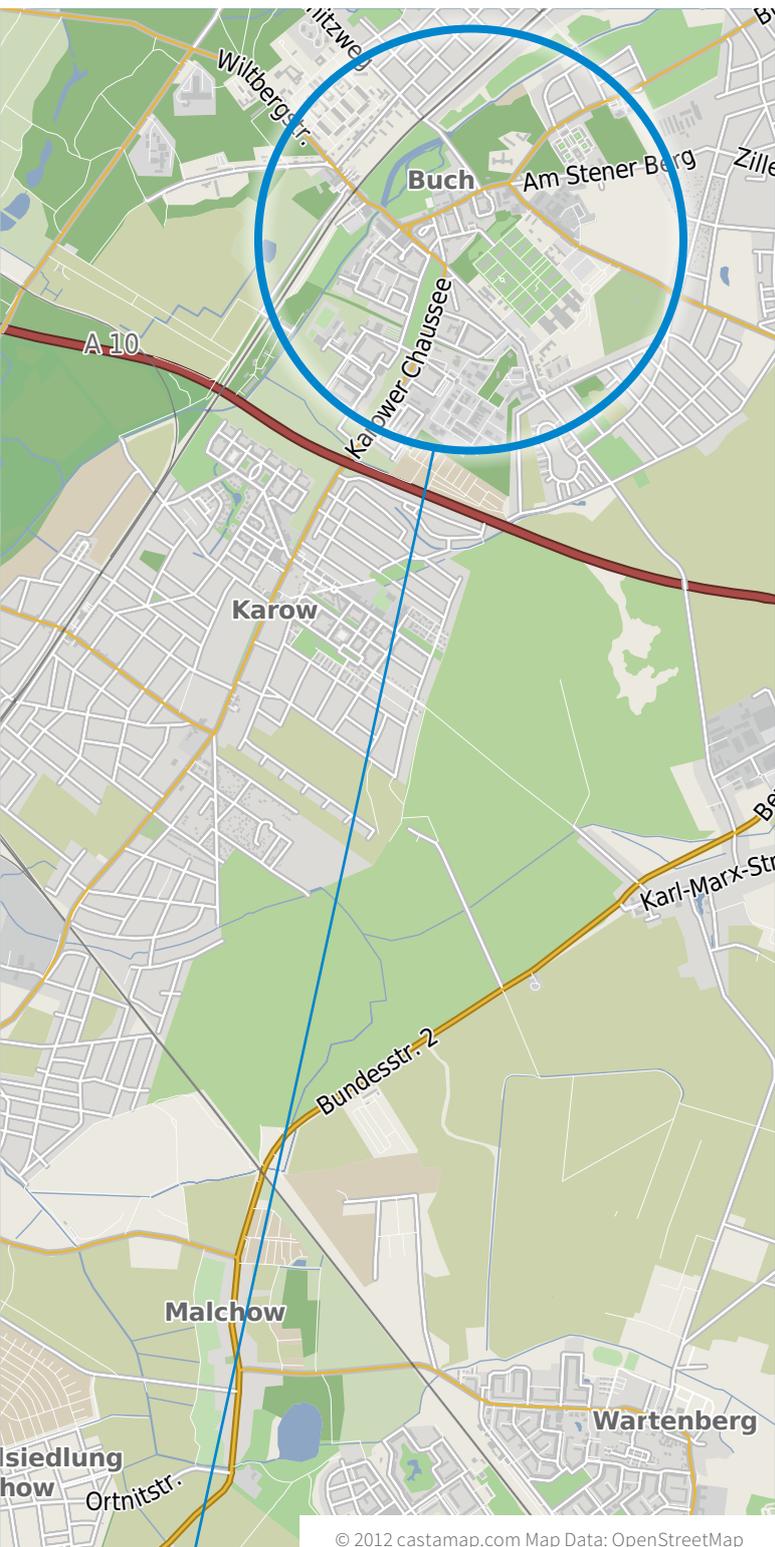
UNSERE WOHNGBIETE	2
LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	7
ZAHLEN UND FAKTEN	33
TÄTIGKEITSBERICHT DES AUFSICHTSRATES	41

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



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

OBJEKTE WILHELMSRUH

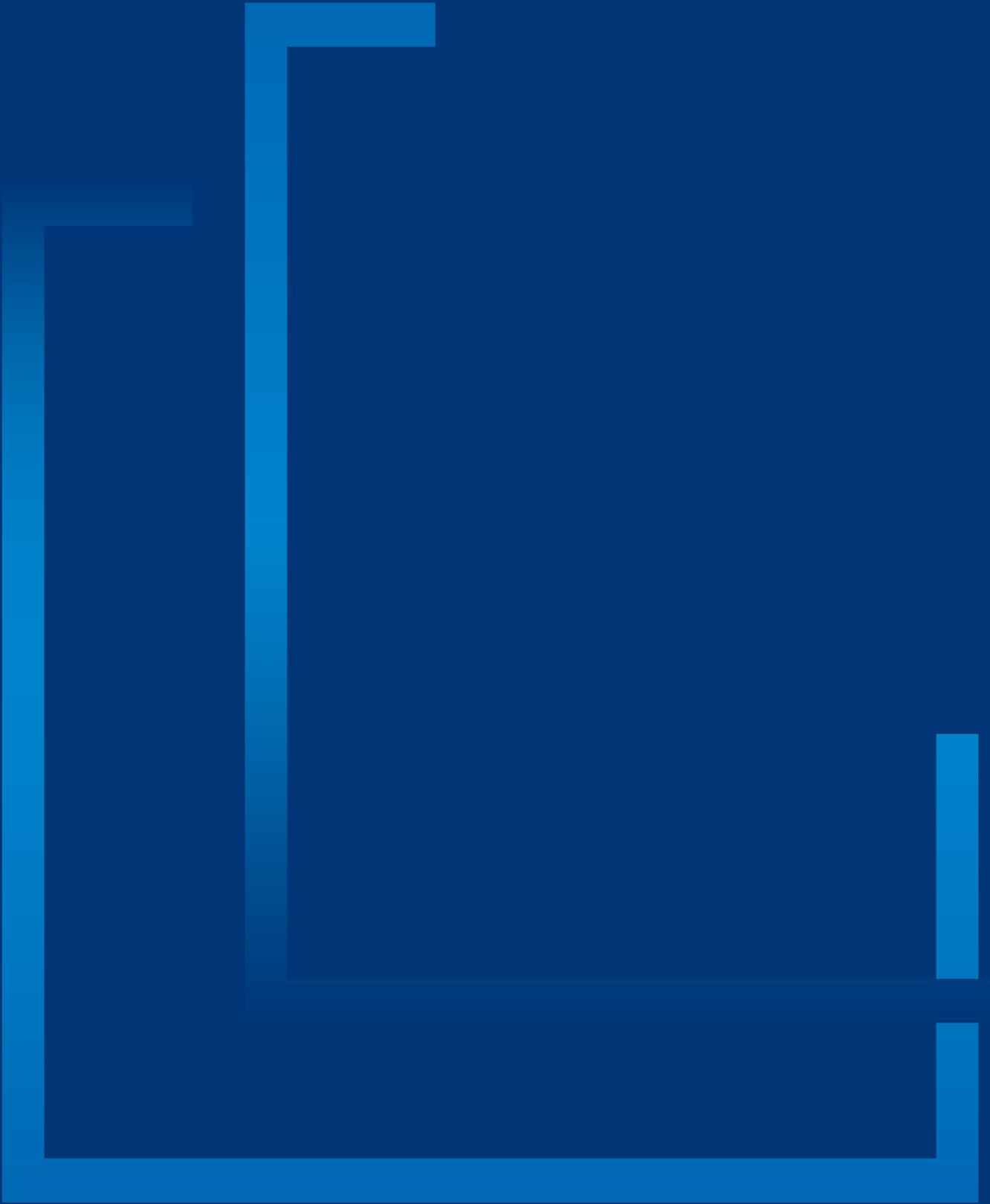
Lessingstraße	12 a – 12 e	213
	46, 46 a – 46 d	
	48 – 48 c	
	50 – 50 b	
	52 – 52 b	
	54 – 54 c	
59 – 65		
Fontanestraße	3 – 9	298
	4 – 10	
	12 – 14	
	13 – 17	
	24 – 26	
	40 – 42	
	44 – 48	
	58 – 62	
	64 – 70	
76 – 82		
84 – 88 a		
Hertzstraße	30 – 36	120
	31 – 33	
	38 – 40	
	39 – 41	
	51 – 55	
Goethestraße	8 – 18 a	99
	22	
	46 – 48	
	46 a + 46 b	
50		
Hielscherstraße	21 – 23	24
Schillerstraße	6 – 12	64
	42 – 48	
Hauptstraße	45 – 51	88
	51 a – 53 a	
	61 a – 61 d	
Uhlandstraße	6 – 12	32
Garibaldistraße	33 – 39	32
Beethovenstraße	4 – 4 d	90
	9 – 9 c	
Mozartstraße	1 – 7	80
Schönholzer Weg	9 – 15	50
	1	
	11 a – 11 d	

OBJEKTE NIEDERSCHÖNHAUSEN

Blankenburger Straße	20 a – 20 d	48
Rolandstraße	12 – 17	400
	25 a – 25 f	
	26 a – 26 h	
	27 a – 27 f	
	106 – 117	
	98 a – 98 f	
99 a – 99 f		
Schloßallee	26 – 26 d	82
	46 – 49	
Lindenger 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	69
	20 – 24	
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 2023

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS	7
WIRTSCHAFTSBERICHT	8
Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und branchenbezogene Rahmenbedingungen	8
Geschäftsverlauf	9
Ertragslage, Vermögenslage und Finanzlage	16
Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	20
PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	23
Prognosebericht	23
Chancen- und Risikobericht	25



LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

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 160.400 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 Gästearpartment, ein Vermietungsbüro, zwei Gewerbeeinheiten, 345 Stellplätze (darunter zwei Carports für Motorräder), 78 Tiefgaragenstellplätze, 61 sonstige Einheiten, 73 Fahrradboxen, 22 Rollstuhlgaragen, 27 Rollatorschränke und einen Mietergarten. 94 Garagen der Mitglieder und 107 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 28 Reihenhäuser als Wohnungseigentumsverwaltung. Diese Verwaltung endete zum 31.12.2023.

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

Trotz dieses schwierigen Umfelds zeigte sich der Arbeitsmarkt 2023 anhaltend robust. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht (+0,7 %, d. h. 333.000 Personen mehr als im Vorjahr). Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Der Beschäftigungsaufbau erfolgte fast ausschließlich im Dienstleistungssektor, aber auch vom Baugewerbe kamen dabei, trotz des Produktionsrückgangs im Wohnungsbau, erneut positive Impulse (+0,6 %). Die Arbeitslosenquote stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %.

Die Inflation in Deutschland ist im Laufe des Jahres 2023 zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Im Jahresmittel 2023 lag die Steigerung der Verbraucherpreise dagegen bei 5,9 %. Damit war die Preissteigerung deutlich niedriger als beim Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %). Die Preise für den Neubau

von Wohngebäuden sind im Jahresmittel um 8,5 % gestiegen (Vorjahreswert +16,4 %) mit sinkender Tendenz zum Jahresende.

Nachdem 2022 die lange Phase niedriger Zinsen beendet hatte, lag der Leitzins im Euroraum nach zehn Zinserhöhungsschritten Ende 2023 bei 4,5 %. Mit der Zinsentwicklung verteuerte sich auch die Finanzierung von Bauprojekten deutlich. Die Arbeitnehmerentgelte (Nominallöhne) konnten im dritten Quartal 2023 mit 6,3 % stärker zulegen als im Vorjahr. Aufgrund der anhaltend hohen Inflation war der Reallohnanstieg im dritten Quartal aber nur sehr gering.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte 2023 insgesamt 10 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugen (+1,0 %). Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 2,1 % entwickelten sich die Nettokaltmieten deutschlandweit 2023 deutlich schwächer als die allgemeine Teuerung und wirkten somit preisdämpfend. Allerdings geht diese Entwicklung zu Lasten der Wirtschaftskraft der Branche.

Berlin

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

Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich 2023 gegenüber dem Vorjahr um 1,6 %. Insgesamt lag die Arbeitslosigkeit in Berlin im Jahresdurchschnitt bei 9,1 % und wies damit die zweithöchste Arbeitslosenquote aller Bundesländer auf. Die Einkommen (Reallöhne) stiegen im dritten Quartal 2023 leicht (+0,3 %).

Laut dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ist die Einwohnerzahl der Bundeshauptstadt gegenüber dem Vorjahr um rund 27 Tausend gestiegen. Somit lag die Einwohnerzahl Ende 2023 in Berlin bei rund 3,878 Millionen.

Im Bezirk Pankow lebten zum 31.12.2023 insgesamt 424.307 Personen (Vorjahr: 420.768 Personen).

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2023 angespannt. Die Zahl der Baufertigstellungen blieb wie im Vorjahr erneut hinter dem Ziel von 20.000 Neubauwohnungen pro Jahr. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden waren auch 2023 noch von Teuerung betroffen (+8,4 %), jedoch nicht mehr so stark wie 2022. Der Berliner Wohnungsmarkt hat weiter mit hohen und weiter steigenden Bau- und Grundstückskosten, Baupreissteigerungen, steigenden Zinsen oder unklaren Strukturen und mangelnder Digitalisierung der Berliner Verwaltung zu kämpfen. Wie auch auf Bundesebene haben die Investitionen am Berliner Wohnungsmarkt 2023 deshalb weiter an Schwung verloren.

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

Die Schwerpunkte unserer Arbeit lagen in der energetischen Komplexmodernisierung, auf dem Standard eines Energieeffizienzhauses 70, von 35 Wohnungen in der Franz-Schmidt-Straße 2 – 6 und der Planung des Neubaus Lessingstraße 54 d, 54 e mit 14 Wohnungen.

Auch im Jahr 2023 standen die Energie- und Klimagesetzgebung, die verschlechterten Finanzierungsbedingungen, die steigenden Baukosten und die steigenden Heiz- und Energiekosten ebenfalls wieder im Fokus unserer Arbeit, besonders für die Finanz- und Erfolgsplanung der Genossenschaft.

Die jährliche Vertreterversammlung fand ordnungsgemäß im Juni 2023 statt. Auch die Wohngebietsvertreterversammlungen im Frühjahr und Herbst konnten wieder ordnungsgemäß durchgeführt werden, somit wurden die Vertreter und Ersatzvertreter auch unterjährig über die Planung und Ergebnisse der Genossenschaft informiert.

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

Vermietung und Verpachtung

Mit einem Leerstand von 14 Wohnungen zum Ende des Geschäftsjahres 2023 und einer Leerstandsquote von 0,53 % konnten auch im Jahr 2023 gute Vermietungsergebnisse erzielt werden..

Die Fluktuation ist im Vergleich zum Jahr 2022 von 4,01 % auf 4,62 % in 2023 leicht angestiegen.

Bei insgesamt 265 Leerstandsmonaten betrug der durchschnittliche Leerstand je gekündigter Wohnung in 2023 rund zwei Monate.

Die Hauptgründe der Wohnungskündigungen waren der Umzug ins Seniorenheim (31 Kündigungen), der Wohnungstausch innerhalb der Genossenschaft (24 Kündigungen) und Kündigung wegen Tod (41 Kündigungen).



Folgende Wohnungen wurden in den einzelnen Wohngebieten gekündigt:

Wilhelmsruh	9 x 2-Zimmer-Wohnungen
	27 x 3-Zimmer-Wohnungen
	10 x 4-Zimmer-Wohnungen
Niederschönhausen	5 x 2-Zimmer-Wohnungen
	17 x 3-Zimmer-Wohnungen
	7 x 4-Zimmer-Wohnungen
Buch	13 x 1-Zimmer-Wohnungen
	14 x 2-Zimmer-Wohnungen
	14 x 3-Zimmer-Wohnungen
	5 x 4-Zimmer-Wohnungen

Im Geschäftsjahr wurden neun Stellplätze in der Schloßallee 26, 26 a – d (Niederschönhausen) fertiggestellt und zum 01.08.2023 vermietet.

Von den insgesamt 345 Stellplätzen und 78 Tiefgaragenstellplätzen der Genossenschaft waren zum Ende des Jahres alle vermietet. Die Nachfrage in allen drei Wohngebieten ist nach wie vor hoch.

Auf dem Grund und Boden der Genossenschaft stehen 94 Garagen von Mitgliedern sowie 107 Garagen der Genossenschaft.

Es wurden 93 Mieterhöhungsverlangen für vier Objekte (20 Jahre nach Modernisierung, 3 %) im Juni 2023 gestellt. Die planmäßigen Mieterhöhungen wurden zum 01.09.2023 wirksam. Die Mieterhöhungsbeträge liegen monatlich zwischen 2,22 € und 9,50 € pro Wohnung.

Für den Neubau Goethestraße 50 (Baujahr 2018) erfolgte die erste Mieterhöhung fünf Jahre nach Erstvermietung um 7,5 % zum 01.10.2023. Die durchschnittliche Erhöhung beträgt hier 56,19 € monatlich.

	Leerstand		Kündigungen		Vermietungen	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Wilhelmsruh	7	3	46	43	40	65
Niederschönhausen	5	7	29	28	32	24
Buch	2	6	46	34	48	30
Gesamt	14	16	121	105	120	119

Leerstandsentwicklung



Nettokaltmieten



Für den Neubau Beethovenstraße 4 d (Baujahr 2013) wurde bereits zum zweiten Mal nach Erstbezug die Miete um 7,5 % erhöht. Durchschnittlich erhöhte sich hier die Miete bei allen zehn Mietern um rund 51,00 €.

Insgesamt wurden in 2023 112 Mieterhöhungsverlangen für sechs Objekte zugestellt. Dabei konnte die Genossenschaft einen Nettomietenumsatz von 11.610 T€ erzielen.

Die Genossenschaft hat im Jahr 2023 insgesamt fünf außerordentliche fristlose Kündigungen wegen Mietschulden ausgesprochen. Ein Mieter hat nach Erhalt der Kündigung die Mietschulden beglichen und somit die Kündigung geheilt.

Darüber hinaus wurde für insgesamt vier Wohnungen in 2023 eine außerordentliche fristgerechte Kündigung ausgesprochen, da die Mieter verstorben waren. Die Genossenschaft hat von ihrem Sonderkündigungsrecht gegenüber den Erben Gebrauch gemacht, da kein Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses bestand. Drei Wohnungen wurden fristgerecht abgegeben. Für eine weitere Wohnung endet die Kündigungsfrist erst im ersten Quartal 2024.

Es wurden im Jahr 2023 sechs Mahnverfahren wegen Mietschulden und anderen Forderungen eingeleitet. Drei Mieter haben nach Erhalt des Mahnbescheides die Forderungen ausgeglichen.

Bei einem Umsatz aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 16.018,5 T€ betragen die Forderungen aus Vermietung und Verpachtung 22,5 T€ (Vorjahr 27,7 T€). Das sind 0,14 % des Umsatzes.

Es wurden Forderungen in Höhe von 29,8 T€ (Vorjahr 11,0 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.

Im Jahr 2023 haben wir 396 Mitgliedschaftsbewerbungen (127 Bewerbungen mehr als in 2022) erhalten. Unsere Genossenschaft hat 143 neue Mitglieder in 2023 (im Vorjahr 144) aufgenommen.



Die Statistik zeigt einen Nettozuwachs von 23 Mitgliedern auf 3.726. Die Geschäftsanteile erhöhten sich um 694 auf 239.653 Geschäftsanteile zu je 35 € pro Anteil. Dies entspricht einem Geschäftsguthaben von 8.387,9 T€ (Vorjahr: 8.363,6 T€).

Das Durchschnittsalter aller Mitglieder unserer Genossenschaft liegt bei 59 Jahren, ein hoher Anteil der Mitglieder ist älter als 65 Jahre (43 %). Das Durchschnittsalter der in der Genossenschaft wohnenden Mitglieder beträgt 62 Jahre.

Die Mitgliederbewegung im Jahr 2023 stellt sich wie folgt dar:

Ergebnisse des Neubaus, der Instandhaltung und der Instandsetzung

Neubautätigkeit und Modernisierung

Die Neubautätigkeit im Geschäftsjahr 2023 beschränkte sich im Wesentlichen auf die Vorbereitung des Bauvorhabens Lessingstraße 54 d, 54 e von 14 Wohneinheiten.

MITGLIEDERBEWEGUNG UND GESCHÄFTSANTEILESTATISTIK

	Mitglieder	Geschäftsanteile	GA/Soll in €
STAND per 1.1.2023	3.703	238.959	8.363.565,00
Abgang d. nachträgl. Todesmeldung	24	1.615	56.525,00
Zwischensumme	3.679	237.344	8.307.040,00
BEWEGUNGEN IM LFD. GESCHÄFTSJAHR			
ZUGÄNGE			
Neuaufnahmen (inkl. Übertragungen)	186	9.956	348.460,00
Übernahme weiterer Geschäftsanteile		1.631	57.085,00
Zugänge Gesamt	186	11.587	405.545,00
ABGÄNGE			
durch Teilkündigung		129	4.515,00
durch Übertragung	45	3.118	109.130,00
durch Aufkündigung	70	4.386	153.510,00
durch Todesfall	24	1.645	57.575,00
Abgänge Gesamt	139	9.278	324.730,00
VERBLEIBENDE MITGLIEDER	3.726	239.653	8.387.855,00

Auf Grund der stark schwankenden Herstellkosten hat der Vorstand der Genossenschaft entschieden, dass vor einem möglichen Baubeginn die zu erwartenden Baukosten anhand vorliegender Angebote ermittelt werden und im Anschluss die Entscheidung zur Umsetzung gefällt wird.

Somit wurden im ersten Halbjahr 2023 seitens der Fachplaner die entsprechenden Ausschreibungen erstellt und zur Angebotseinholung an die Firmen versendet. Die Verhandlungen mit den Bietern erfolgten im zweiten Halbjahr 2023. Nach Auswertung der durchgeführten Verhandlungen und Feststellung, dass die zu erwartenden Baukosten sich im Rahmen der Kostenschätzungen belaufen, wurde beschlossen, dieses Vorhaben im Kalenderjahr 2024 umzusetzen.

Im Bereich der Modernisierung konnte das Programm der Treppenhausumbauten und der Aufzugsanbau im Wohngebiet Buch mit dem letzten Objekt in der Franz-Schmidt-Straße 2 – 6 abgeschlossen werden.

Abweichend zu den bereits modernisierten Objekten in Buch wurde hier erstmals eine Modernisierung auf dem Standard eines Energieeffizienzhauses 70 umgesetzt. Grundlegende Unterschiede zu den Projekten in der Vergangenheit waren u. a. die Erneuerung aller Wohnraumfenster, zusätzliche Wärmedämmung an den Treppenhauswänden im Kellerbereich, Wärmedämmung der gesamten Fassade und die Dämmung der Heizungsrohre innerhalb der Wohnungen.

Weitere Maßnahmen wie die Montage neuer Balkone, Erneuerung des Rohrnetzes und der Heizkörper der gesamten Heizungsanlage, Anbau von Aufzügen und Herstellung von barrierefreien Zugängen zum Gebäude wurden, angelehnt an die Vorgängerprojekte, umgesetzt.

Der Startschuss für die Arbeiten erfolgte bereits Ende März 2023 mit den ersten vorbereitenden Arbeiten im Kellergeschoss. Im Anschluss erfolgte die Demontage der alten Balkone und die Wiedermontage der neuen Balkone. Aufgrund eines Wasserschadens an einer der neuen Aufzugsanlagen durch starke Regenfälle im Oktober, konnte die Maßnahme erst Anfang 2024 abgeschlossen werden. Die Außenanlagen werden planmäßig im Frühjahr 2024 erneuert.

Instandsetzung und Instandhaltung

Die Kosten wurden für 2023 wie folgt geplant:

Laufende Instandhaltung	410 T€
Planmäßige Instandsetzung	732 T€
Wohnungswechsel	950 T€
Mietermodernisierung	90 T€
Wohnumfeld	182 T€
Instandhaltung Kabelnetz	300 T€

Damit waren 2.664 T€ (in 2022 waren es 2.389 T€) für die hochwertige Instandhaltung bzw. Instandsetzung unseres Immobilienbestandes vorgesehen. Alle Maßnahmen wurden aus Eigenmitteln finanziert.

Für die planmäßigen Instandsetzungsmaßnahmen waren für das Geschäftsjahr 2023 rund 275 T€ mehr vorgesehen als im Jahr 2022. Dies ist im Wesentlichen auf die kostenintensive Maßnahme der Gebäudedämmung Wolfgang-Heinz-Straße 30 – 36 zurückzuführen.

Weiterhin wurde die hochwertige Instandhaltung an den Objekten der WBG fortgeführt. So erfolgte an vier Objekten die Reinigung der Fassadenflächen und in der Fontanestraße 76 – 82, 84 – 88 a und Lessingstraße 59 – 65 wurde der Innenhof neugestaltet.



Für die im Geschäftsjahr 2023 erfolgten 120 Wohnungswechsel wurden insgesamt rund 1.088,3 T€ für Instandsetzungs- und Renovierungsarbeiten der Wohnungen aufgewendet.

Für die laufende Instandhaltung wurden insgesamt rund 415 T€ benötigt. Die durchschnittlichen Kosten in Höhe von 2,59 € je Quadratmeter Wohnfläche liegen weiterhin unter dem Berliner Durchschnitt.

Finanzierung

Zur Finanzierung der Modernisierung Franz-Schmidt-Straße 2 – 6 wurden zwei Darlehen aufgenommen.

Das erste Darlehen in Höhe von 2.105.230,00 € wurde nach dem KfW-Programm „Effizienzhaus 261“ beantragt. Der Zinssatz beträgt 1,86 % p. a. mit einer Laufzeit bis 31.08.2032. Dieses Programm beinhaltet einen Tilgungszuschuss von 35 % der förderfähigen Kosten.

Gleichzeitig wurde ein Förderergänzungsdarlehen bei der IBB in Höhe von 1.200.000,00 € in Anspruch genommen. Der Zinssatz für dieses Darlehen beträgt 3,05 % mit einer Laufzeit bis 31.08.2032.

Diese Darlehensaufnahme entspricht unserer langfristigen Planung 2023 – 2032.

Bei einem anfänglichen Kreditbestand zum 01.01.2023 von rund 56,11 Mio. € und einer jährlichen Zinszahlung in Höhe von rund 888,9 T€ beträgt der durchschnittliche Zinssatz 1,58 % p. a. für alle Darlehen. Bei einer Gesamttilgung in Höhe von rund 4.440,1 T€ p. a. beträgt der durchschnittliche Tilgungssatz 7,91 %.

Der Darlehensbestand per 31.12.2023 beträgt rund 54,98 Mio. €. Für rund 34,7 Mio. € des gesamten Darlehensbestandes wurden die Darlehensverträge als Volltilger abgeschlossen, so dass hier kein Zinsänderungsrisiko mehr besteht. Das sind rund 64 % der gesamten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Betriebskosten, Entwicklung Energieversorgung und -preise

Aufgrund des guten Vertragsmanagements und der für 2022 noch gesicherten günstigen Stromkosten, der Dezemberhilfen für Wärme und Strom und vor allem der jeweiligen Einsparung von rund 15 % des Strom- und Wärmeverbrauchs durch die Mieter stiegen die Gesamtkosten für warme und kalte Betriebskosten in 2022 nur um rund 2 % im Vergleich zu 2021.

Insgesamt sind die abgerechneten Betriebskosten (Heizung/Warmwasser und kalte Beko) im Vergleich zum Vorjahr nur um rund 126 T€ von rund 4.282 T€ (2021) auf 4.408 T€ für das Jahr 2022 gestiegen. Die geleisteten Vorauszahlungen waren ausreichend und überwiegend



gab es Gutschriften. Grund dafür war auch die staatliche Übernahme der Dezemberabschläge sowie der ermäßigte Steuersatz für die Energielieferungen. Die Einzelabrechnungen wurden an alle Mieter fristgerecht bis zum 30.09.2023 versandt.

Die geschätzten, noch nicht abgerechneten Betriebskosten (Heizung/Warmwasser und kalte Beko) für das Jahr 2023 betragen rund 4.794 T€. Bei insgesamt 5.666 T€ Vorauszahlungen der Mieter ergibt sich insgesamt ein Guthaben von 872 T€ aus der Betriebskostenabrechnung 2023.

Die voraussichtlichen Auszahlungen der Guthaben wurde im Finanz- und Erfolgsplan für das Jahr 2024 berücksichtigt.

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.

Die Informationspflicht gilt für Wohnungen mit fernablesbarer Verbrauchserfassung. Dies betrifft bei der WBG rund 2.032 Wohnungen.

Vertreterversammlung

76 Vertreterinnen und Vertreter bilden 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 20. Juni 2023 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 2022
- Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022

2.3 Ertragslage, Vermögenslage und Finanzlage

Die flüssigen Mittel belaufen sich auf 6.088,5 T€ und liegen mit 1.068,5 T€ über dem Plan (5.020,0 T€).

Ertragslage

Die Ertragslage schließt im Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.953,5 T€ ab, dieser ist um 80,4 T€ niedriger als im Vorjahr und übertrifft die Planung für das Jahr 2023 um 588,5 T€.

Vermögenslage

Die wie in den vergangenen Jahren positive Entwicklung unseres Unternehmens ist auch aus der Vermögenslage ersichtlich.

ERTRAGSLAGE

	2023		2022		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	16.018,5	96,4	15.686,4	92,8	332,1
Sonstige Umsatzerlöse	144,9	0,9	145,3	0,9	-0,4
Sonstige betriebliche Erträge	632,0	3,8	420,5	2,5	211,5
Bestandsveränderung	-176,1	-1,1	644,3	3,8	-820,4
	16.619,3	100,0	16.896,5	100,0	-277,2
Betriebskosten und Grundsteuer	4.816,7	29,0	4.945,4	29,3	-128,7
Instandhaltungsaufwand	2.372,6	14,3	2.617,2	15,5	-244,6
Personalaufwendung	1.739,0	10,5	1.522,3	9,0	216,7
Abschreibung	3.058,7	18,4	2.979,7	17,6	79,0
Zinsaufwand	890,4	5,4	879,9	5,2	10,5
Übrige Aufwendung	911,9	5,4	928,6	5,4	-16,7
	13.789,3	83,0	13.873,1	82,0	-83,8
Geschäftsergebnis	2.830,0		3.023,4		-193,4
Zinsergebnis	123,5		10,5		113,0
JAHRESERGEBNIS	2.953,5		3.033,9		-80,4

In dieser Darstellung wurden die Vorauszahlungen der Mieter (5.666,1 T€) mit den Vorleistungen der Genossenschaft für Heiz-, Warmwasser- sowie sonstige Betriebskosten (4.794,2 T€) verrechnet und der Saldo (871,9 T€) den kurzfristigen Verbindlichkeiten 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	31.12.2023		31.12.2022		Veränderungen
	T€	%	T€	%	
LANGFRISTIGER BEREICH					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	124.013,6	94,9	123.118,5	96,0	895,1
	124.013,6	94,9	123.118,5	96,0	895,1
MITTEL- UND KURZFRISTIGER BEREICH					
Übriges Vorratsvermögen	18,0	0,0	409,4	0,3	-391,4
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	215,5	0,2	117,5	0,1	98,0
Liquide Mittel	6.423,0	4,9	4.602,9	3,6	1.820,1
Rechnungsabgrenzungsposten	21,2	0,0	21,6	0,0	-0,4
	6.677,7	5,1	5.151,4	4,0	1.526,3
Bilanzvolumen	130.691,3	100,0	128.269,9	100,0	2.421,4
PASSIVA	31.12.2023		31.12.2022		Veränderungen
	T€	%	T€	%	
LANGFRISTIGER BEREICH					
Eigenkapital	73.563,0	56,3	70.572,9	55,0	2.990,1
Fremdkapital	54.977,6	42,1	56.112,5	43,7	-1.134,9
	128.540,6	98,4	126.685,4	98,7	1.855,2
MITTEL- UND KURZFRISTIGER BEREICH					
Rückstellungen	432,5	0,3	613,2	0,5	-180,7
Verbindlichkeiten	1.718,2	1,3	971,3	0,8	746,9
	2.150,7	1,6	1.584,5	1,3	566,2
Bilanzvolumen	130.691,3	100,0	128.269,9	100,0	2.421,4

Als immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen wurden folgende Vermögensgegenstände bilanziert:

	31.12.2023 T€	31.12.2022 T€	Veränderungen T€
Grund und Boden	30.378,0	30.378,0	0,0
Gebäude	92.983,9	92.018,9	965,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	64,4	42,9	21,5
Bauvorbereitungskosten	578,7	654,7	-76,0
Geleistete Anzahlungen	0,0	20,0	-20,0
Immaterielle Vermögensgegenstände	8,6	4,0	4,6
Summe	124.013,6	123.118,5	895,1

Das Anlagevermögen erhöhte sich um 895,1 T€. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus dem Zugang zum Gebäude in Höhe von 3.985,7 T€, der Erhöhung der Betriebs- und Geschäftsausstattung um 21,5 T€ und den immateriellen Vermögensgegenständen in Höhe

von 4,6 T€, denen eine Verringerung der Bauvorbereitungskosten in Höhe von 76,0 T€ und der geleisteten Anzahlungen von 20,0 T€ und Abschreibungen auf Gebäude in Höhe von 3.020,7 T€ gegenüberstehen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2023 T€	31.12.2022 T€	Veränderungen T€
Forderungen aus Vermietung	22,5	27,7	-5,2
Sonstige Vermögensgegenstände	193,0	89,8	103,2
Summe	215,5	117,5	98,0

Die Eigenkapitalquote beträgt 56,3 %. Sie setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2023 T€	31.12.2022 T€	Veränderungen T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	8.180,0	8.141,6	38,4
Wohnungsbauprämie	49,0	50,7	-1,7
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	42.316,0	42.316,0	0,0
Gesetzliche Rücklage	2.306,8	2.011,4	295,4
Andere Rücklagen	19.234,5	16.536,2	2.698,3
Bilanzgewinn	1.476,7	1.517,0	-40,3
Summe	73.563,0	70.572,9	2.990,1

Der Eigenkapitalanteil am Bilanzvolumen erhöhte sich von 55,0 % (Vorjahr) auf 56,3 %, wobei das Bilanzvolumen um 1,9 % gestiegen ist. Absolut erhöhte sich das Eigenkapital um 2.990,1 T€ = 4,2 % durch den Jahresüberschuss in Höhe von 2.953,5 T€, der Erhöhung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder um 38,4 T€, denen eine Minderung der Wohnungsbauprämie in Höhe von 1,7 T€ gegenübersteht.

Insgesamt ist das Bilanzvolumen von 128.269,9 T€ um 2.421,4 T€ auf 130.691,3 T€ gestiegen. Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) lag zum Stichtag bei 94,9 % (Vorjahr 96,0 %), der Anteil der langfristigen Finanzierung lag bei 98,4 % (Vorjahr 98,7 %).

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringerten sich um 1.134,9 T€ durch die planmäßige Tilgung von 4.440,1 T€, denen die Aufnahme von zwei Darlehen in Höhe von 2.105,2 T€ und 1.200,0 T€ gegenübersteht.

Das langfristige Fremdkapital setzt sich wie folgt zusammen:

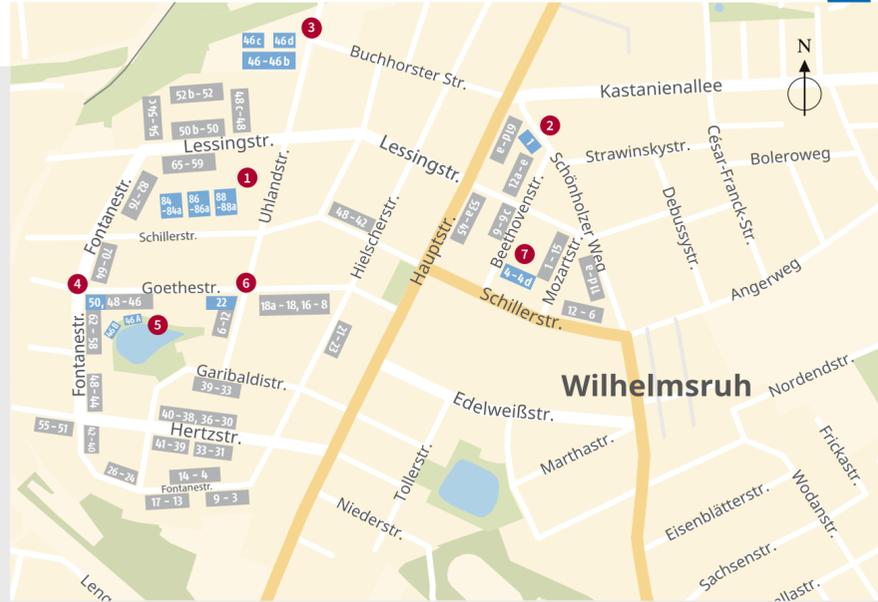
	31.12.2023 T€	31.12.2022 T€	Veränderungen T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.977,6	56.112,5	-1.134,9
Summe	54.977,6	56.112,5	-1.134,9

Unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten sind zusammengefasst:

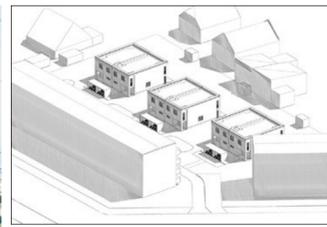
	31.12.2023 T€	31.12.2022 T€	Veränderungen T€
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und gekündigte Geschäftsanteile	201,3	172,4	28,9
Erhaltene Anzahlungen	871,9	0,0	871,9
Verbindlichkeiten aus			
Vermietung	198,9	188,0	10,9
Lieferungen und Leistungen	272,0	425,5	-153,5
Sonstige Verbindlichkeiten	174,1	185,4	-11,3
Summe	1.718,2	971,3	746,9



10 JAHRE NEUBAU 2013 – 2023



1 2022 | Neubau Fontanestraße 84 - 88 a



- drei Doppelhäuser
- sechs Wohnungen
- 4-Zimmer-Wohnungen mit Terrasse und Gartenanteil



2 2022 | Neubau Schönholzer Weg 1



- 18 Wohnungen
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
- Aufzug



3 2020 | Neubau Lessingstraße 46, 46 a - d

- drei Objekte
- 38 Wohnungen
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
- ein Objekt mit Aufzug
- Tiefgarage mit 39 Stellplätzen

2013 – 2023 | 10 JAHRE NEUBAU



4 2018 | Neubau Goethestraße 50



- Neubau als Lücken- und Eckbebauung
- zehn Wohnungen
- 2- und 4-Zimmer-Wohnungen mit Balkon
- Aufzug



5 2017 | Neubau Goethestraße 46 a und b

- zwei zweigeschossige Gartenhäuser
- acht Wohnungen
- 2-Zimmer-Wohnungen mit Balkon oder Terrasse



6 2015 | Neubau Goethestraße 22



- Neubau als Lücken- und Eckbebauung
- neun Wohnungen
- 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
- Aufzug



7 2013 | Neubau Beethovenstraße 4 d

- erster Neubau nach über 25 Jahren
- Neubau als Anbau
- zehn Wohnungen
- 2- und 4-Zimmer-Wohnungen mit verglastem Balkon
- Aufzug



Finanzlage

Zum 31.12.2023 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel in Höhe von 6.423,0 T€, die sich aus 6.088,5 T€ Bankguthaben und 334,5 T€ Bausparguthaben zusammensetzen.

Die von der Genossenschaft durchgeführte Kapitalflussrechnung ergab folgendes Bild:

- Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 7.639,1 T€ und hat sich um rund 1.495,3 T€ erhöht.
- Der Cashflow aus Investitionstätigkeit veränderte sich im Vergleich zum Vorjahr um 611,8 T€ auf -3.830,4 T€.
- Im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ergab sich eine Veränderung von 233,4 T€ auf -2.029,7 T€.

Somit ergibt sich eine Erhöhung der Finanzmittel um 1.779,0 T€ auf 6.088,5 T€ (Bankguthaben).

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reicht im Berichtsjahr aus, um die planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von 4.440,1 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 folgenden 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 2019 bis 2023 durchschnittlich bei rund 53,5 %. 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.

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

	2023	2022	2021	2020	2019
Jahresüberschuss in T€	2.953,5	3.033,9	3.388,2	2.087,0	1.885,6
Eigenkapital in T€	73.715,3	70.694,6	67.553,3	63.954,2	61.597,9
Eigenkapitalquote/Bilanzvolumen	56,3%	55,0 %	53,2 %	52,0 %	51,2 %
Fremdkapitalzinsen/Nettomieteinnahmen	7,7%	7,7 %	10,8 %	11,5 %	12,8 %
Nettomieteinnahmen in T€	11.610,3	11.404,5	11.083,8	10.662,9	10.409,2
Nettokaltniete pro m ² Wohnfläche in €	5,94	5,84	5,76	5,60	5,59

Nachhaltigkeit und Soziales

Aus gesetzlichen und wirtschaftlichen Gründen ist eine deutliche Reduzierung des CO₂-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.

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 Buch wurden unsere Häuser bereits mit Fernwärme versorgt, hier konnten wir durch den Umbau der Einrohr-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 920 Wohnungen – das sind 35 % 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 beim Posten „Niederschlagsentwässerung“ und das gespeicherte Wasser wird gleichzeitig zur Bewässerung unserer Grünanlagen genutzt.

Soziales Engagement und Sponsoring sind für uns als Genossenschaft von großer Bedeutung. Wir sind der festen Überzeugung, dass Unternehmen eine Verantwortung gegenüber der Gesellschaft tragen und einen positiven Beitrag leisten sollten. Daher engagieren wir uns in verschiedenen sozialen Projekten und unterstützen gemeinnützige Organisationen vorrangig in unseren Wohngebieten.

Folgende Sport- und Kulturvereine, Schulen und andere Initiativen haben wir finanziell 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.
- Seniorinnenchor „Buch – Ein Ton tiefer“
- 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.
- Wilhelm gibt keine Ruh e.V.
- Pankower Früchtchen gGmbH (Aktion Verliebt in Wilhelmsruh)
- Lesepatenschaften der Berliner Morgenpost

Soziales Engagement miteinander füreinander



Im Wohngebiet Buch hatten wir unser erstes weihnachtliches Mieterfest mit rund 400 Gästen gefeiert. Insgesamt tragen unsere jährlich stattfindenden Mieterfeste dazu bei, dass sich die Mitglieder und Mieter in ihren Wohngebieten wohlfühlen und eine positive Wohnatmosphäre entsteht. Es fördert das Gemeinschaftsgefühl und stärkt den sozialen Zusammenhalt.

Unter einem positiven Rückblick fallen auch unsere vier Mitgliederfahrten, die im vergangenen Jahr wieder stattgefunden haben. Da alle Termine immer schnell ausgebucht sind und unsere Mitglieder am Ende einer Fahrt meist schon nach der nächsten fragen, wissen wir, wie beliebt diese gemeinsamen Unternehmungen sind.

Ebenso beliebt und gefragt ist die Arbeit unseres Seniorenbeirates. Endlich gab es im letzten Jahr für die Jubilare auch wieder persönliche Besuche. Bereits seit 20 Jahren gibt es unseren Seniorenbeirat. Er ist sozusagen das Bindeglied zwischen den älteren Mitgliedern und der Genossenschaft.

Genauso wichtig ist unsere Unterstützung für die Jüngsten. Unsere Ferienlager in der Villa Frida von den Pankower Früchtchen am Wandlitzsee sind gut nachgefragt und bescheren den Kindern und Enkelkindern unserer Mitglieder abwechslungsreiche Ferientage. Im vergangenen Jahr gab es eine Veränderung bei unserem Ferienangebot. Es fanden nicht mehr zwei Ferienfahrten

im Sommer statt, sondern jeweils eine Ferienwoche im Sommer und eine im Herbst.

Im Juni 2023 haben wir bei der zweiten Fahrrad-Sternfahrt der Wohnungsbaugenossenschaften Berlin erneut ein Zeichen für gutes, soziales und gerechtes Wohnen gesetzt und gleichzeitig gezeigt, dass man als Gemeinschaft eine ganze Menge bewegen kann. Zusammen mit über 800 Genossenschaftsmitgliedern aus ganz Berlin hatten wir uns erneut auf den Weg gemacht, um unsere Botschaften auf die Straße zu bringen. Gleichzeitig haben wir einen tollen Tag miteinander verbracht.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden für die sozialen Belange der Mitglieder rund 105,5 T€ (Vorjahr rund 148 T€) und für die sozialen Einrichtungen und Projekte rund 28,5 T€ (Vorjahr rund 28 T€) verwendet.

Durch unsere Aktivitäten stärken wir nicht nur unser Image, sondern auch die Mitgliederbindung.

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 geplanten Mieterhöhungen nach Mietspiegel.

Um die Genossenschaft über den Zeitraum unserer Zehnjahresplanung bis 2033 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 2024 stehen:

Neubau Lessingstraße 54 d, 54 e

Mit den vorbereitenden Arbeiten wurde bereits Ende Januar 2024 begonnen. Der Baubeginn für die Errichtung der 14 Wohnungen mit insgesamt 1.335 m² Wohnfläche wird noch im I. Quartal 2024 sein. Bei diesem Ob-

jekt handelt es sich um ein vollunterkellertes Gebäude. Die 14 Wohnungen werden über zwei Treppenhäuser mit je sieben Wohnungen erschlossen. Die Wärmeversorgung erfolgt über die bestehende Fernwärme-station der Lessingstraße 52 und wird zusätzlich durch eine Solarthermieanlage auf dem Dach unterstützt. Bei der Dachkonstruktion handelt es sich um ein Biodiversitätsdach. Diese Bauweise bietet durch seine Totholz-areale, Nistplätze und intensive Bepflanzungen vorhandenen Insekten und Vögeln neue Lebensräume.

Der Rohbau soll bis zum IV. Quartal 2024 erstellt werden, so dass der Innenausbau im Herbst und Winter erfolgen kann. Die Fertigstellung des Objektes ist für das Frühjahr 2025 avisiert.

Balkonanbau Wilhelmsruh

Nach Erhalt der entsprechenden Baugenehmigungen sollen an insgesamt vier Objekten in Wilhelmsruh 40 zusätzliche Balkone angebaut werden. Die erforderlichen Vorbereitungen in den Baufeldern werden im I. Quartal 2024 beginnen.

An folgenden Objekten werden Balkone angebaut: Fontanestraße 24 – 26 und 44 – 48, Hertzstraße 39 – 41 und 51 – 55. Die entsprechenden Bauanträge werden im I. Quartal 2024 eingereicht.

Instandsetzung von Dachflächen

Für das Jahr 2024 ist die Erneuerung der Dachabdichtung an drei Objekten im Wohngebiet Buch geplant. In der Friedrich-Richter-Straße 48 – 54, der Friedrich-Richter-Straße 56 – 62 und in der Wolfgang-Heinz-Straße 30 – 36 werden bis Ende 2024 die Dachabdichtungen erneuert. Diese Arbeiten bilden eine Grundlage, um in naher Zukunft Dachflächen auch mit PV-Anlagen bzw. Solaranlagen nutzen zu können.

Für die im Jahr 2024 anstehenden Baumaßnahmen sind insgesamt 4.946 T€ eingeplant.

Für die Instandhaltung/Instandsetzung unseres Wohnungsbestandes sind 3.434 T€ im Jahr 2024 eingeplant.

Wir erwarten 2024 einen Umsatz von 16.577 T€, darunter einen Nettomietenumsatz von 11.736 T€. Der Jahresüberschuss wird 1.555 T€ betragen. Wir gehen von stabilen Mieten für die Bestandsmieter und einem durchschnittlichen Leerstand von 1,0 % aus. Mieterhöhungen nach Mietspiegel werden in 2024 für die Objekte, bei denen die letzte Mieterhöhung (20 Jahre nach Modernisierung) länger als vier Jahre her ist, in Höhe von 0,25 €/m² vorgenommen. Weiterhin werden planmäßig Mieterhöhungen bei Neubauten 5, 10 und 15 Jahre nach Erstbezug, 10 Jahre nach Modernisierung, nach Maßnahmen auf Mieterwunsch sowie bei Neuvermietungen vorgenommen.

Der Finanzmittelbestand wird am Ende des Jahres 3.400 T€ betragen.

FINANZPLAN

	Plan 2024 T€	Plan 2025 T€	Plan 2026 T€	Plan 2027 T€	Plan 2028 T€
Zahlungsmittelbestand am Beginn des Wirtschaftsjahres	6.423	3.400	2.186	2.173	2.340
Summe aller Einnahmen lt. Finanzplan/ Einnahmen	21.283	18.021	21.064	20.758	22.503
Summe aller Ausgaben lt. Finanzplan/ Ausgaben	24.306	19.235	21.077	20.591	22.009
Zahlungsmittelbestand am Ende des Wirtschaftsjahres	3.400	2.186	2.173	2.340	2.834
Anlagevermögen per 31.12.	125.882	124.758	125.359	125.123	126.206
Kreditbestand per 31.12.	52.757	48.390	46.922	45.017	44.731
% v. Anlagevermögen per 31.12.	41,91 %	38,79 %	37,43 %	35,98 %	35,44 %
Nettomietenumsatz	11.736	12.097	12.190	12.384	12.654
Zinsaufwendungen	898	902	905	945	970
% v. Nettomietenumsatz	7,65 %	7,46 %	7,42 %	7,63 %	7,67 %
Zinsen und Tilgung	5.432	5.269	5.373	5.350	5.226
% v. Nettomietenumsatz	46,28 %	43,56 %	44,08 %	43,20%	41,30 %

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 0,53 % im Jahr 2023 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. Das gute Rating, das wir durch die Bundesbank erhalten, zeugt ebenfalls von der sehr guten wirtschaftlichen Situation unseres Unternehmens. Dafür spricht auch

die kleinteilige Vermietung, die ein Klumpenrisiko verhindert. Positiv zu werten ist ebenfalls der sehr gute Zustand der Bestände unserer Genossenschaft. Ende 2023 waren 94 % unseres Wohnungsbestandes komplexmodernisiert bzw. neu gebaut und 6 % teilmodernisiert.

Von unserem derzeitigen langfristigen Kreditbestand in Höhe von 54,98 Mio. € stehen bis Ende 2033 nur Darlehen mit einer Restvaluta in Höhe von 14,25 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 34,7 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 als hoch eingestuft und demnach auch in der entsprechenden Risikobetrachtung eingeplant und berücksichtigt.

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 ih-

rer Wirtschaftlichkeit auf Grund der gestiegenen Baukosten, aber auch gestiegener Finanzierungskosten analysieren.

Weitere Risiken bestehen hinsichtlich der Entwicklung des nach dem CO₂KostAufG selbst zu tragenden Kostenanteils der CO₂-Kosten aus der Wärmeversorgung unserer Gebäude. Für die mit Fernwärme versorgten Bestände sind dabei der Emissionsfaktor nach der sogenannten Finnischen Methode sowie der CO₂-Preis maßgebliche Faktoren. Von unserem Fernwärmeversorger Vattenfall haben wir hierzu für das Jahr 2023 noch keine Informationen erhalten, so dass diese Werte geschätzt wurden.

Für die Folgejahre ergeben sich Risiken hinsichtlich der prognostizierten Entwicklung des CO₂-Preises und dem damit künftig selbst zu tragenden Anteil der CO₂-Kosten.

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, 26. März 2024

Der Vorstand

Ariane Gottschall
Kaufmännischer Vorstand

André Greif
Technischer Vorstand

Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
ANLAGEVERMÖGEN			
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		8.615,89	3.969,76
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	121.995.315,85		120.958.753,43
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	493.009,63		564.621,34
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	873.568,26		873.568,26
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	64.396,11		42.869,89
Bauvorbereitungskosten	578.709,92		654.718,50
Geleistete Anzahlungen	0,00	124.004.999,77	19.963,44
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt		124.013.615,66	123.118.464,62
UMLAUFVERMÖGEN			
ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
Unfertige Leistungen	4.794.264,85		4.970.372,86
Andere Vorräte	17.964,59	4.812.229,44	20.215,35
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	22.514,37		27.724,31
Sonstige Vermögensgegenstände	192.973,48	215.487,85	89.724,85
FLÜSSIGE MITTEL			
Kasse, Banken	6.088.521,16		
Bausparguthaben	334.494,12	6.423.015,28	4.602.902,99
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		21.230,53	21.558,92
BILANZSUMME		135.485.578,76	132.850.963,90

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
EIGENKAPITAL			
GESCHÄFTSGUTHABEN			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	197.020,00		167.260,00
der verbleibenden Mitglieder	8.179.985,90		8.141.641,26
aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.305,00	8.381.310,90	5.181,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: <u>105,00 €</u> (190,00 €)			
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG		42.315.981,39	42.315.981,39
ERGEBNISRÜCKLAGEN			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 295.400,00		2.306.800,00	2.011.400,00
Andere Rücklagen davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 1.181.342,68		19.234.466,05	16.536.164,28
BILANZGEWINN			
Gewinn-/Verlustvortrag	0,00		0,00
Jahresüberschuss	2.953.485,37		3.033.918,17
Einstellung in die Ergebnismrücklagen	-1.476.742,68	1.476.742,69	-1.516.959,08
EIGENKAPITAL insgesamt		73.715.301,03	70.694.587,02
RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		432.500,00	613.150,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.977.611,65		56.112.463,36
Erhaltene Anzahlungen	5.666.135,49		4.581.141,33
Verbindlichkeiten aus Vermietung	198.888,90		187.983,43
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	271.966,44		425.542,44
Verbindlichkeiten aus Wohnungsbauprämie	49.014,54		50.683,29
Sonstige Verbindlichkeiten	174.160,71	61.337.777,73	185.413,03
davon aus Steuern: <u>10.172,01 €</u> (25.511,22 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: <u>0,00 €</u> (0,00 €)			
BILANZSUMME		135.485.578,76	132.850.963,90

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
UMSATZERLÖSE			
aus der Hausbewirtschaftung		16.018.466,03	15.686.403,52
aus der Betreuungstätigkeit		6.132,04	15.330,09
aus anderen Lieferungen und Leistungen		138.725,01	129.997,29
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		176.108,01	644.254,95
Sonstige betriebliche Erträge		631.999,25	420.548,70
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.722.839,91	7.126.043,59
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		69.836,65	63.522,31
ROHERGEBNIS		9.826.537,76	9.706.968,65
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.465.450,43		1.276.699,12
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: <u>9.882,46 €</u> (7.990,00 €)	273.548,34	1.738.998,77	245.581,31
ABSCHREIBUNGEN			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, Sachanlagen und Finanzanlagen		3.058.744,17	2.979.740,06
Sonstige betriebliche Aufwendungen		813.792,91	817.164,95
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		123.544,16	10.493,57
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		890.356,59	879.866,90
ERGEBNIS NACH STEUERN		3.448.189,48	3.518.409,88
Sonstige Steuern		494.704,11	484.491,71
JAHRESÜBERSCHUSS		2.953.485,37	3.033.918,17
Gewinn-/Verlustvortrag		0,00	0,00
Einstellung in die Ergebnismrücklagen		-1.476.742,68	-1.516.959,08
BILANZGEWINN		1.476.742,69	1.516.959,09

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 in der aktuellen Fassung.

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 2023	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	Stand am	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen
	01.01.2023 €	des Geschäftsjahres €	des Geschäftsjahres €	des Geschäftsjahres €
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	141.119,94	8.069,39		
II. SACHANLAGEN				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	177.706.605,48	3.651.390,92		334.325,20
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.411.294,04			
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	873.568,26			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	606.594,41	36.118,28	8.900,61	19.963,44
Anlagen im Bau	0,00			
Bauvorbereitungskosten	654.718,50	258.316,62		-334.325,20
Geleistete Anzahlungen	19.963,44			-19.963,44
Zwischensumme	182.272.744,13	3.945.825,82	8.900,61	0,00
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt	182.413.864,07	3.953.895,21	8.900,61	0,00

	Abschreibungen					Buchwerte	
	Stand am 31.12.2023 €	in früheren Jahren €	des Geschäftsjahres €	auf Abgänge €	kumuliert €	Geschäftsjahr am 31.12.2023 €	Vorjahr am 31.12.2022 €
	149.189,33	137.150,18	3.423,26		140.573,44	8.615,89	3.969,76
	181.692.321,60	56.747.852,05	2.949.153,70		59.697.005,75	121.995.315,85	120.958.753,43
	2.411.294,04	1.846.672,70	71.611,71		1.918.284,41	493.009,63	564.621,34
	873.568,26					873.568,26	873.568,26
	653.775,52	563.724,52	34.555,50	8.900,61	589.379,41	64.396,11	42.869,89
	0,00					0,00	0,00
	578.709,92					578.709,92	654.718,50
	0,00					0,00	19.963,44
	186.209.669,34	59.158.249,27	3.055.320,91	8.900,61	62.204.669,57	124.004.999,77	123.114.494,86
	186.358.858,67	59.295.399,45	3.058.744,17	8.900,61	62.345.243,01	124.013.615,66	123.118.464,62

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 4.794.264,85 € (Vorjahr 4.970.372,86 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Für die Bewertung der „Unfertigen Leistungen“ wurden die selbst zu tragenden CO₂-Kosten aus der zentralen Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasser) geschätzt (46.000,00 €) und bei der Bewertung der „Unfertigen Leistungen“ abgesetzt.

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	89.500,00 €
■ Betriebskostenabrechnung 2023	320.000,00 €
■ Teilzeitguthaben	23.000,00 €

4. Für die Verbindlichkeiten Leistungsphase 9 der Modernisierungsmaßnahmen 2019 – 2023 ergibt sich zum 31.12.2023 eine Abzinsung von insgesamt 1.574,77 €. Da bis 2022 eine Abzinsung von 768,30 € gebucht wurde, ist in 2023 eine Abzinsung von 806,47 € 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 31.12.2023 ergab sich ein Jahresüberschuss von 2.953.485,37 €, so dass sich nach der Einstellung in die Ergebnisrücklagen in Höhe von 1.476.742,68 € ein Bilanzgewinn von 1.476.742,69 € 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	2.011.400,00	0,00	295.400,00	2.306.800,00
Andere Ergebnisrücklagen	16.536.164,28	1.516.959,09	1.181.342,68	19.234.466,05
Summe	60.863.545,67	1.516.959,09	1.476.742,68	63.857.247,44

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

	insgesamt €	davon Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 – 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
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	

7b. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellten sich 2023 wie folgt dar:

	insgesamt €	davon Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 – 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.977.611,65	4.649.845,59	17.180.398,41	33.147.367,65	54.977.611,65	GPF
Erhaltene Anzahlungen	5.666.135,49	5.666.135,49				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	198.888,90	198.888,90				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	271.966,44	271.966,44				
Verbindlichkeiten aus Wohnungsbauprämie	49.014,54	49.014,54				
Sonstige Verbindlichkeiten	174.160,71	174.160,71				
GESAMTBETRAG	61.337.777,73	11.010.011,67	17.180.398,41	33.147.367,65	54.977.611,65	

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	11	1
Technische Angestellte	5	1
Regiehandwerker	1	
Hauswarte	4	
Auszubildende	1	
Angestellte in Elternzeit	1	

2. Mitgliederbewegung

Anfang 2023	3.703
Zugang 2023	186
Abgang 2023	163
Ende 2023	3.726

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 38.344,64 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 8.050,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.304.100,00 €

Der Gesamtbetrag des Geschäftsguthabens der verbleibenden Mitglieder beläuft sich auf 8.179.985,90 €

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 2.953.485,37 € erzielt.

Es wurden 10 % (295.400,00 €) des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Weiterhin wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses entsprechend § 40 Nr. 4 der Satzung 1.181.342,68 € den anderen Rücklagen zugeführt. Dieser Zuführung liegt ein Umlaufbeschluss über die Zustimmung des Aufsichtsrates vom 6. März 2024 zugrunde.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2023 in Höhe von 1.476.742,69 € 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 (i. R.)

Christina Schallehn (ab 20.06.2023)

Krankenschwester/Pflegerberaterin

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
Immobilienwirtschaft e.V.

Industrie- und Handelskammer zu Berlin

TÜV Rheinland Group

Wohnungsbaugenossenschaften Berlin

Berlin, 26. März 2024

Der Vorstand

Ariane Gottschall

Kaufmännischer Vorstand

André Greif

Technischer Vorstand



TÄTIGKEITSBERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

Im Geschäftsjahr 2023 führte der Aufsichtsrat sechs interne, eine konstituierende und sechs gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand durch. Dabei wurden (wie in den Vorjahren auch) sämtliche Punkte des Rahmenarbeitsplanes des Aufsichtsrates sowie zusätzliche Themen behandelt.

Zentraler Punkt der Tätigkeit des Aufsichtsrates war die wirtschaftliche Situation unserer Genossenschaft. Dieses Thema war auch im Geschäftsjahr 2023 ständiger Tagesordnungspunkt bei den Gesprächen des Finanzausschusses mit dem kaufmännischen Vorstand, Frau Gottschall, sowie in allen gemeinsamen Aufsichtsratsitzungen.

Der Aufsichtsrat hat außerdem die Einschätzung der Ergebnisse des Geschäftsjahres 2022 und die Bemerkungen zum Jahresabschluss (einschließlich Lagebericht) 2022 für die Vertreterversammlung mit dem Vorstand beraten.

Außerdem hat der Aufsichtsrat den Prüfbericht des BBU zum Geschäftsjahr 2021 unter Teilnahme des Prüfungsleiters des BBU und des Vorstandes diskutiert. Sämtliche Fragen des Aufsichtsrates konnten beantwortet werden.

Zur wirtschaftlichen Situation ist festzustellen, dass die Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2023 sehr gut dasteht. Die positive Entwicklung der Vorjahre konnte auch in 2023 fortgeführt werden. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund der weiterhin anhaltenden Aggres-

sion Russlands gegen die Ukraine mit allen negativen bzw. unwägbaren Auswirkungen auf die Preisentwicklung und auf die Rohstoff- und Energieknappheit.

Hinzu kommt die sich verschärfende Situation in Bezug auf Arbeitskräfte und geschultes Fachpersonal bei Dienstleistern.

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.

Seitens des Finanzausschusses erfolgten insgesamt fünf Sitzungen mit dem kaufmännischen Vorstand in Vorbereitung der gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand und diverse Informationen an den Aufsichtsrat in Bezug auf den fortgeschriebenen Finanz- und Erfolgsplan 2023 bis 2032, zu den Ergebnissen des 1. Halbjahres 2023 und zur Kreditsituation.

Der Technikausschuss kam in 2023 zu drei gemeinsamen Sitzungen mit dem technischen Vorstand, Herrn Greif, zusammen. Gegenstand der Beratungen war die aktuelle Situation zum Baugeschehen, insbesondere die Franz-Schmidt-Straße 2 – 6, bei der erstmals ein

Bestandsgebäude der WBG auf den Standard eines Effizienzhauses 70 modernisiert wurde. Weiterhin wurde der Abarbeitungsstand des Maßnahmeplanes sowie die Ursachen von Plan-Ist-Abweichungen bei den Kosten einzelner Maßnahmen diskutiert. Die Verschiebung des Balkonbaus in der Fontanestraße 44 – 48 war ebenfalls Gegenstand der Diskussionen mit dem Vorstand.

Zum geplanten Bauvorhaben Stadtvilla Lessingstraße 54 d und 54 e wurde die Entwurfsplanung diskutiert, die Fortführung der Planung begleitet und die Ergebnisse der Ausschreibung der Bauleistung besprochen. Die Realisierung des Bauvorhabens findet auf Grund der bestehenden Rahmenbedingungen die uneingeschränkte Zustimmung des Technikausschusses. Dieses Bauvorhaben war auch ständiges Thema bei den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand.

Über die laufenden Instandsetzungsarbeiten wurden Technikausschuss und Aufsichtsrat regelmäßig informiert.

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.

Auf Vorschlag des Aufsichtsrates wurde in der WBG ein Compliance-Management-System installiert, um die Regelkonformität in der WBG weiter zu verbessern.

Mitglieder des Aufsichtsrates nahmen darüber hinaus an verschiedenen Schulungen und Fachseminaren teil, um die Arbeit des Aufsichtsrates weiter zu qualifizieren.

Zudem haben wir die Geschäftsordnung des Aufsichtsrates auf Grund neuer gesetzlicher Vorschriften aktualisiert.

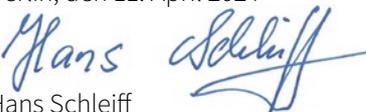
Am 22. November 2023 fand außerdem eine Klausurtagung von Aufsichtsrat und Vorstand in Berlin statt.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde turnusmäßig ein Mitglied des Aufsichtsrates in das Gremium wiedergewählt, ein weiteres Mitglied konnte für den Aufsichtsrat neu gewonnen werden.

Die Vertreterversammlung fand am 20. Juni 2023 unter Teilnahme des Aufsichtsrates statt. Wie in den Vorjahren nahmen auch in 2023 Mitglieder des Aufsichtsrates an den Wohngebietsvertreterversammlungen im Frühjahr und im Herbst teil.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Vorständen und den Vertreterinnen und Vertretern ausdrücklich für ihre sehr engagierte und erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2023.

Berlin, den 11. April 2024


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/Klappseiten)
MicroStockHub_istockphoto.com (S. 10, 11, 12, 14, 15, 22)
WBG Wilhelmsruh eG

Stand: April 2024

DATEN & FAKTEN per 31.12.2023

GRÜNDUNG

3. Mai 1956 als AWG Bergmann-Borsig

REGISTRIERUNG

11. Juni 1992 als WBG Wilhelmsruh e.G.

MITGLIEDER 3.726

MITARBEITER (OHNE VORSTAND) 26

WOHNUNGSBESTAND

STADTBEZIRK PANKOW 2.621

Davon

im Ortsteil Wilhelmsruh 1.190

im Ortsteil Niederschönhausen 642

im Buch 789

VERWALTUNG EIGENER EINHEITEN

Geschäftsgebäude 1

Wohnungen 2.621

Gästeapartment 1

Vermietungsbüro 1

Gewerbeeinheiten 2

Stellplätze 345

Tiefgaragenstellplätze 78

Garagen der Mitglieder 94

Garagen der Genossenschaft 107

Fahrradboxen 73

Rollstuhlgaragen/Rollatorschränke 49

Sonstige Einheiten 61

Mietergarten 1

WEG VERWALTUNG

Doppel- und Reihenhäuser 28

