FRIEDENSHORT
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

Geschäftsbericht 2022

Bei der FRIEDENSHORT wohnen heißt mehr als ein Dach über dem Kopf. Darauf sind wir stolz.

Im Jahr 2022 haben die Mitarbeiter der FRIEDENSHORT in einem mehrstufigen Prozess ein Unternehmensleitbild erarbeitet, das die Werte und das Selbstverständnis der Genossenschaft festschreibt. In diesem Geschäftsbericht stellen wir die sechs Leitbildthesen vor.

04
Organe der Genossenschaft
Aufsichtsrat
Vorstand
Vertreter

08
Bericht des Aufsichtsrates

12
Lagebericht

26
Jahresabschluss der Wohnungsgenossenschaft
Bilanz zum 31.12.2022

28
Gewinn- und Verlustrechnung 2022

29
Anhang zum Jahresabschluss 2022

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Wilfried Nünthel
Dr. Andreas Forner
Judith Mohr
Gudrun Volkmann
Ulf Klett
Heiko Ernst

Vorstand

Jens Werdermann
Oliver Kamps

Liste der Vertreter

WAHLBEZIRK 1
Wohnanlage „Am Kienberg I“
Adersleber Weg 8–18
Blumberger Damm 11–73
Geißenweide 10–28
Kienbergstraße 2–34, 35–55

1. Roman Keller
2. Heidi Joscht
3. Günter Kläring
4. Maria Mallé
5. Birgit Götze
6. Christian Thonfeld
7. Marina Bengelstorff
8. Ilona Hoenow
9. Sylvia Joscht
10. Arno Kuhnert
11. Ernst-Dietrich Wanitschek
12. Reinhold Tiedemann
13. Monika Schumacher
14. Peter Bengelstorff

Ersatzvertreter
1. Vaclav Janiss
2. Dieter Joscht
3. Michael von Rostowsky
4. Heinz Schumacher

WAHLBEZIRK 2
Wohnanlage „Am Kienberg II“
Blumberger Damm 83–117, 143–161
Bärensteinstraße 19–31
Pöhlbergstraße 2–34

1. Angela Weikinn
2. Christian Halweg
3. Sylvia Weber
4. Roland Runge
5. Günter Schneider
6. Martin Fust
7. Katja Buchwald

Ersatzvertreter
1. Peter Daniel
2. Frank Giesch

WAHLBEZIRK 3
Wohnanlage „Am alten Dorfkern“
Scheibenbergstraße 6–18, 23
Auersbergstraße 1–7, 4–16
Pekrunstraße 51–69
Allee der Kosmonauten 161–197
Wohneigentumsanlage Auersbergstraße 18–28

1. Sascha Karpinski
2. Siegrid Wessel
3. Birgit Lorenz
4. Lothar Beyer
5. Francesca Guschke
6. Yvette Rami
7. Jürgen Raupach

8. Ralf-Peter Richter
9. Hans-Joachim Hoffmann
10. Karl-Heinz Städter
11. Hartmut Fleischer
12. Lutz-Dieter Elsner
13. Ninon Suckow
14. Gunnar Schweder

Ersatzvertreter

1. Klaus Strijewski
2. Mario Spitzer
3. Hartmut Schrade

WAHLBEZIRK 4

Wohnanlage „Marzahner Blick“

Fichtelbergstraße 2–30
Amanlisweg 12A, 14/16
Pekrunstraße 50–58
Wohneigentumsanlage Gravensteiner Steg 25–37
Wohneigentumsanlage Althansweg 17–21
Pekrunstraße 60–66

1. Reinhardt Wünschmann
2. Inge Hoehnel
3. Matthias Grünberger
4. Bianca Hartmann
5. Heike Niendorf
6. Klaus Marschall
7. Gisela Beccard
8. Rudolf Bartholomäus
9. Wolfgang Ebert
10. Detlef Wieczorek

Ersatzvertreter

1. Hans-Peter Sawistowski
2. Volker Edlich
3. Helmut Gollhardt

WAHLBEZIRK 5

Wohnanlage „Springpfuhl“
Wohnanlage „Hornetweg“
und sonstige, unversorgte Mitglieder

Murtzaner Ring 1–13, 17–29, 39–69, 74/76
Langhoffstraße 2–26
Poelchaustraße 6–16
Allee der Kosmonauten 145
Hornetweg 9, 11, 11 A–D
Kaiserkronenweg 9–39

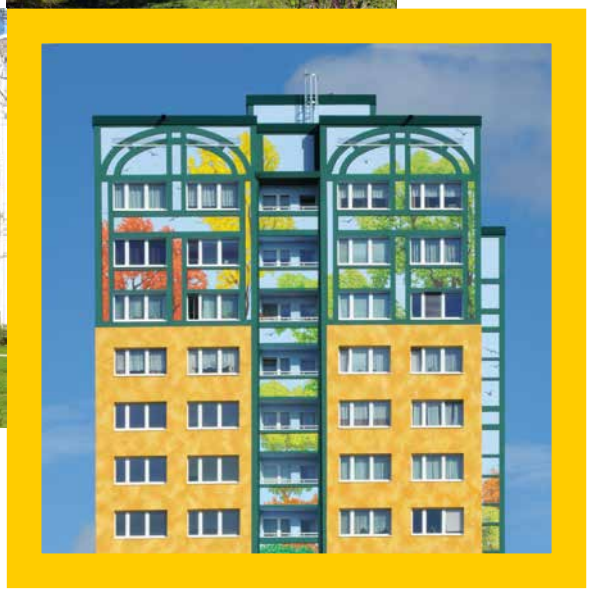
1. Dietmar Korth
2. Rainer Lindholz
3. Gerda Kaspar
4. Petra Klose
5. Cornelia Raschke
6. Rita Vogel
7. Jürgen Heinrich
8. Mathias Lorenz
9. Dieter Apel
10. Axel Meißner
11. Doreen Menzel
12. Catrin Schurig
13. Thomas Dornburg
14. Margot Werdermann
15. Daniel Wagner
16. Sabrina Franke
17. Martin Kral
18. Kathrin Christianssen

Ersatzvertreter

1. Thomas Burow
2. Christiane Schneider
3. Siegfried Jetschick
4. Mathias Witzke

Wir bieten SICHERES UND BEZAHLBARES WOHNEN in hoher Qualität.

Mehr als 5.500 Mitglieder und ihre Familien wohnen in unserem Bestand. Ihre Belange stehen im Mittelpunkt unserer täglichen Arbeit. Wir übernehmen Verantwortung dafür, dass unsere Mitglieder lebenslang bei uns ein gutes Zuhause finden können. Wir kümmern uns nicht nur um die Häuser und Wohnungen, sondern auch um ein angenehmes Wohnumfeld und friedliche, stabile Nachbarschaften.



Unsere wohnungswirtschaftlichen Kompetenzen und Erfahrungen versetzen uns in die Lage, unseren Bestand effizient zu verwalten, verlässlich zu bewirtschaften und kontinuierlich weiterzuentwickeln. Wir investieren mit Weitblick und Augenmaß. Wir sind ein attraktiver Arbeitgeber. Mit einer vorausschauenden Personalpolitik sichern wir die Zukunft unserer Genossenschaft.

Wir stärken die **WIRTSCHAFTLICHE BASIS** der Genossenschaft.

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2022 satzungsgemäß den Vorstand in seiner Geschäftsführung unterstützt, kontrolliert und beraten.

Die anstehenden Aufgaben und deren Abarbeitung wurden in 10 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand besprochen und in getrennter Abstimmung die dafür erforderlichen Beschlüsse gefasst. In einer internen Aufsichtsratssitzung im Juni konstituierte sich der Aufsichtsrat neu nach der Wahl durch die Vertreterversammlung.

Gegenstand der Tagesordnung jeder Aufsichtsratssitzung war die Information des Vorstandes über die aktuelle Vermietungssituation. Zum Bilanzstichtag kann erfreut festgestellt werden, dass 98,9 % (Vorjahr 98,4 %) der Wohnungen vermietet sind.

Weitere wesentliche Inhalte der Tätigkeiten des Aufsichtsrates waren

- die Berichterstattung zu Auswirkungen der Covid-19-Pandemie,
- die Auswertung des Prüfungsberichtes des Prüfungsverbandes,
- die Kenntnisnahme und Bestätigung des Finanz- und Erfolgsplanes, einschließlich des Werterhaltungsplanes 2022,
- die Beratung der strategischen Grundsätze für die Finanz- und Erfolgsplanung der Jahre 2022–2029,
- die Berichterstattung über die Auswirkungen der rasant angestiegenen Energiepreise und der Veränderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen,
- die Berichterstattung zur Baudurchführung des in 2022 abgeschlossenen Neubauvorhabens am Amanlisweg 12A,
- die Kontrolle des Jahresabschlusses 2021 und die daraus resultierende Empfehlung an die Vertreterversammlung,
- die Vorbereitung und Durchführung der ordentlichen Vertreterversammlung am 28. Juni 2022,
- die Berichterstattung zur Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2021,
- die Berichterstattung über die Aktivitäten des Wahlvorstandes und die Durchführung der Vertreterwahlen im Jahr 2022.

Satzungsgemäß fand am 28. Juni 2022 die ordentliche Vertreterversammlung statt. 79,7 % der gewählten und stimmberechtigten Vertreter waren anwesend. Alle erforderlichen Beschlüsse wurden einstimmig gefasst.

Der Aufsichtsrat hat die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie den Anhang für das Geschäftsjahr 2022 geprüft und auf seiner Sitzung am 31. Mai 2023 angenommen. Er empfiehlt der Vertreterversammlung ebenfalls die Annahme.

Das Jahresergebnis schließt mit einem Überschuss in Höhe von € 4.347.850,08. Bei Aufstellung wurden hiervon € 434.785,01 gemäß § 40 der Satzung in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Aufsichtsrat empfiehlt, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von € 3.913.065,07 in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Turnusgemäß schieden am 28. Juni 2022 die Mitglieder Herr Wolfgang Schulz und Herr Peter Müller aus dem Aufsichtsrat aus. Beide durften sich gemäß § 24 (1) der Satzung nicht der Wiederwahl stellen. Im Rahmen der Ergänzungswahl wurden Herr Ulf Klett und Herr Heiko Ernst in den Aufsichtsrat gewählt.

Der Aufsichtsrat möchte dem Vorstand und allen Beschäftigten der Genossenschaft für die im Jahr 2022 geleistete Arbeit und Unterstützung ausdrücklich seinen Dank aussprechen. Besonderer Dank gilt allen Vertretern, die dem Vorstand und Aufsichtsrat die volle Unterstützung zukommen ließen.

Wilfried Nünthel
Aufsichtsratsvorsitzender

Wir stehen für ENGAGIERTES UND MODERNES ARBEITEN.

Wir geben jedem Mitarbeiter Raum und Gelegenheit, seine persönlichen Stärken weiterzuentwickeln und in die Genossenschaft einzubringen. Dabei unterstützen wir uns gegenseitig. Wir halten die Hierarchien flach und setzen auf eine offene und intensive Kommunikation. Um unsere Arbeitsprozesse zu optimieren und den Mitarbeitern größere Flexibilität zu ermöglichen, nutzen wir gezielt die Potenziale der Digitalisierung.

Wir agieren mit Mitgliedern und Partnern stets AUF AUGENHÖHE.

Als Genossenschaft leben wir das Prinzip des Miteinanders. Wir stehen im Dialog mit unseren Mitgliedern, ihre Kritiken und Anregungen nehmen wir ernst. Sowohl die Hausmeister vor Ort als auch die Mitarbeiter der Geschäftsstelle sind zuverlässig erreichbar. Mit unseren Partnern pflegen wir langfristige, faire Geschäftsbeziehungen.

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1. Geschäftsmodell

Die Genossenschaft verwaltet 5.159 eigene Miet- und Gewerbewohnungen. Es wurden 3 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 210 Wohnungen verwaltet. Die Verwaltung dieser Eigentümergemeinschaften wurde zum 31. Dezember 2022 beendet. In den Eigentümerverwaltungen eingeschlossen sind 78 eigene Mietwohnungen. Zudem werden aktuell 1.278 Stellplätze vermietet und bewirtschaftet.

1.2. Ziele und Strategien

Die Wohnungsgenossenschaft FRIEDENSHORT eG wurde am 23. Juni 1954 gegründet. Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine sichere und sozialverantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Lage wie auch die Berliner Lage zum 31. Dezember 2022 haben sich gegenüber der Lageeinschätzung zum Jahresabschluss 31. Dezember 2022 stark verändert. Nach wie vor hat die Covid-Krise wirtschaftlich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Genossenschaft gehabt und wir gehen davon aus, dass dies auch für die Folgejahre gelten wird. Von großer Bedeutung sind jedoch die Auswirkungen der Ukrainekrise und der daraus resultierenden Energiekrise. Bemerkbar macht sich dies unmittelbar insbesondere bei den deutlich gestiegenen Kosten für Wärme und Strom. Es ist fraglich, ob angesichts der gleichzeitig hohen Inflation alle Mieter in der Lage sein werden, die steigenden Heiz- und Warmwasserkosten auch tatsächlich zu tragen. Durch die deutliche Reduzierung der Heizverbräuche und gezielte Absenkung der Anschlusswerte bei gleichzeitig erheblich gestiegenen Lieferpreisen, die Absenkung der Umsatzsteuer und den Entlastungsbetrag sind die Kosten für Heizung und Warmwasser im Jahr 2022 nur um knapp 15 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für das Jahr 2023 gehen wir davon aus, dass trotz der Energiepreisbremse ein erhöhter Anstieg der Kosten (gegenüber dem Jahr 2022 um bis zu 50 %) erfolgen wird.

Der anhaltende Anstieg von Bau- und Grundstückskosten, Materialengpässen und Zinsen erhalten die Hemmnisse für Neubau und Bestandsinvestitionen. 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.

Der Berliner Wohnungsmarkt wie auch der bezirkliche zeigen einen weiterhin anhaltenden positiven Trend auf Grund der Nachfrage nach Wohnraum. Für alle Wohnungsgrößen ergibt sich derzeit eine übergroße Nachfrage zu den bestehenden Angeboten. Allgemein ist die Nachfrage nach preiswertem und qualitativ hochwertigem Wohnraum auch im Bezirk Marzahn-Hellersdorf sehr gut. Vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt einerseits und der über viele Jahre hinweg niedrigen Neubauleistungen andererseits kann mit einem weiteren hohen Vermietungsstand sowie einer anhaltend moderat positiven Mietentwicklung gerechnet werden.

2.2. Geschäftsverlauf

Wohnungsbewirtschaftung des eigenen Bestandes

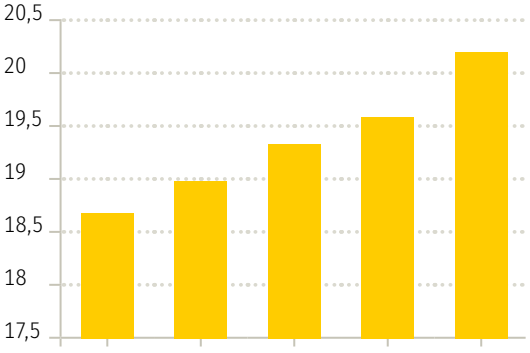
Insgesamt war das abgelaufene Geschäftsjahr von weiterhin erfolgreichem Vermietungserfolg geprägt. Die Vermietungsquote blieb gegenüber dem Vorjahr stabil. Sie beträgt zum Bilanzstichpunkt 98,9 % (Vorjahr 98,4 %). Damit besteht abgesehen von einer Fluktuationsreserve Vollvermietung.

Das Jahresergebnis mit dem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 4.347,9 liegt knapp unter dem Vorjahresergebnis (T€ 5.228,1).

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich zum Vorjahr um T€ 958,5. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ohne Umlagen und Erlösschmälerungen, also die Sollmieten, sind um T€ 590,6 gestiegen. Diese Erhöhung wurde wesentlich durch die erstmalige Vermietung des abgeschlossenen Neubauvorhabens im März und bei Neuvermietungsabschlüssen realisiert.

Unsere Durchschnittsnettokaltmiete beträgt zum Bilanzstichtag 4,80 €/m² monatlich (Vorjahr 4,64 €/m² monatlich). Damit können wir unseren Mitgliedern unverändert Wohnraum weit unter dem Berliner Mietendurchschnitt anbieten.

Umsatzerlöse
(ohne Umlagen und Erlösschmälerungen in Mio. €)



Die Erlösschmälerung, welche Bestandteil der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ist, beträgt für das Geschäftsjahr T€ 435,5 (Vorjahr T€ 437,2). Das entspricht 2,2 % (Vorjahr 2,2 %) der Umsatzerlöse ohne Umlagen und Erlösschmälerung.

Die Erlösschmälerung beinhaltet den verloren gegangenen Mietanteil durch Leerstand (T€ 309,7), die darauf entfallenden Betriebskosten (T€ 114,9) und einen geringen Anteil an Mietminderungen (T€ 11,3) hauptsächlich bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Zum Bilanzstichtag waren 1,06 % (Vorjahr 1,58 %) der Wohnungen als Leerstand ausgewiesen. Der Anteil des Leerstandes an der Wohnfläche beträgt dabei ebenfalls 1,06 % (Vorjahr 1,41 %).

Die Entwicklung der Fluktuation ist fast unverändert. Im Geschäftsjahr 2022 haben wir 242 Mieterauszüge bei 259 Einzügen zu verzeichnen. Zusätzlich wurden im fertig gestellten Neubau erstmalig 28 Wohnungen vermietet. Die Fluktuationsrate liegt damit bei 4,7 % (Vorjahr 4,8 %) und ist weiterhin auf niedrigem Niveau.

Die Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen Leistungen an Mitglieder insbesondere individuelle Wohnungsmodernisierungen.

3. Lage der Genossenschaft

3.1. Ertragslage

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 4.347,9 (Vorjahr: T€ 5.228,1) ab.

Das Jahresergebnis wird durch folgende Faktoren maßgeblich beeinflusst:

Das sehr gute Ergebnis resultiert aus gestiegenen Umsatzerlösen bei gleichzeitig stark gestiegenen Aufwendungen für die Instandsetzung/Instandhaltung. Zudem haben wir durch den Verkauf von einer Wohnung einen Buchgewinn in Höhe von T€ 141,5 zu verzeichnen und für die mehrjährige Modernisierung der Gebäude in der Fichtelbergstraße 2–18 erfolgte eine Zuschreibung in Höhe von T€ 1.319,7 für die in 2020 aufgelaufenen Aufwendungen.

Insgesamt ist die Umsatzentwicklung auf Grund der niedrigen Leerstandzahlen als positiv und für die Genossenschaft als sehr erfreulich zu bezeichnen. Der weiterhin niedrige Stand der Fluktuation ist ein Indiz für die Bindung und Zufriedenheit der Mitglieder.

Die Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen ohne aktivierungsfähige Leistungen betrugen im Geschäftsjahr T€ 7.277,4 bzw. 20,81 €/m² und befinden sich auf einem hohen Niveau. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein starker Anstieg um T€ 2.041,4.

3.2. Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft ist durch die ausreichende Finanzierung der Anlageobjekte durch Eigen- und Fremdkapital und laufende Zahlungseingänge aus Mieten gewährleistet. Eventuell auftretende Zahlungsspitzen sind durch ausreichende liquide Mittel abgedeckt.

Die bestehende langfristige Planung bis 2029 sieht einen dauerhaften Liquiditätsstand in Höhe von mindestens T€ 8.000,0 vor.

Die Entwicklung der liquiden Mittel im Fünfjahreszeitraum stellt sich wie folgt dar:

		2022	2021	2020	2019	2018
Liquide Mittel	T€	12.167,9	12.401,6	11.066,6	9.482,8	13.048,9

Investitionen in den Bestand

Im Jahre 2022 konnten in unserer Genossenschaft im Rahmen der Werterhaltung finanzielle Mittel in Höhe von T€ 7.277,4 für Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im eigenen Bestand eingesetzt werden, davon T€ 4.947,3 für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie aktivierungspflichtige Leistungen insbesondere für die Neubautätigkeiten und mehrjährige Komplexsanierungen in Höhe von T€ 2.101,0.

Die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen ergeben sich im Wesentlichen durch die Herrichtung von Wohnungen im Zuge der Neuvermietung und Umgestaltungen und Modernisierungen im laufenden Mietverhältnis in Höhe von T€ 2.535,2 und durch die laufende Instandhaltung mit insgesamt T€ 2.330,1.

Finanzierungstätigkeit

Die beschriebenen Bestandsinvestitionen wurden vollständig mit Eigenmitteln finanziert.

Die Entwicklung der langfristig gebundenen Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten unter Berücksichtigung der planmäßigen Tilgung stellt sich wie folgt dar:

Stand 31. 12. 2021	T€	72.896,4
Tilgung 2022	T€	6.070,3
Stand 31. 12. 2022	T€	66.826,1

In der mittel- und langfristigen Planung wird zur Absicherung der Zinshöhen bei Neufestschreibung von einem sehr vorsichtig angesetzten Zinssatz in Höhe von 8 % ausgegangen. Die nächsten Zinsprolongationen verteilen sich derzeit auf die Jahre 2024 bis 2043. Wir werden den Verlauf der Zinskurve weiterhin beobachten, um eventuell günstige Konditionen für in Zukunft anstehende Prolongationen frühzeitig abzusichern.

Auch im Falle weiterer Darlehensbeschaffung sieht sich die Genossenschaft auf Grund der stabilen soliden wirtschaftlichen Situation und Planung in einer aussichtsreichen Position. Es gibt derzeit auch keine Anzeichen auf erschwerte Bedingungen im Rahmen der Darlehensbeschaffung für die Genossenschaft.

3.3. Vermögenslage

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Bilanzvolumen unter Berücksichtigung der Verrechnung von Betriebskostenumlagen um T€ 1.864,3 verringert.

Die Abnahme des Sachanlagevermögens beruht im Wesentlichen auf den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von T€ 5.033,4. Dem stehen Zugänge in Höhe von T€ 3.504,8 gegenüber. Hauptsächlich bestehen die Zugänge in den Neubauaktivitäten am Amanlisweg 12A in Höhe von T€ 1.870,2 und der Aktivierung von Komplexsanierungen (inklusive Zuschreibung) in Höhe von T€ 1.512,8.

Kapitalstruktur

	2022		2021		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	132.342,4	65,8	127.910,8	63,0	4.431,6
Langfristiges Fremdkapital	66.804,8	33,2	72.871,5	35,9	–6.066,8
Kurz- und mittelfristiges Kapital	2.004,2	1,0	2.233,3	1,1	–229,1
Gesamtkapital	**201.151,4**	**100,0**	**203.015,7**	**100,0**	**–1.864,3**

Die Eigenkapitalquote beträgt nach der Vermögenslage 65,8 % und ist gegenüber dem Vorjahr um 2,8 Prozentpunkte gestiegen. Das nominale Eigenkapital ist um T€ 4.431,6 gestiegen.

Die Zunahme des Eigenkapitals ist vor allem durch den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2022 geprägt.

Die Entwicklung des Eigenkapitals stellt sich im 5-Jahresvergleich wie folgt dar:

Eigenkapital		2022	2021	2020	2019	2018
nominal	T€	132.342,4	127.910,8	122.657,8	119.215,2	116.949,3
Quote	%	65,8	63,0	61,3	59,6	59,0

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2022 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldteilen ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (T€ 188.528,6) wird durch langfristig der Genossenschaft zur Verfügung stehendes Kapital (T€ 199.147,2) finanziert. Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt für das Geschäftsjahr 3,3 % und bewegt sich wie im vergangenen Jahr mit 4,1 % auf sehr gutem Niveau.

Die Zinsquote hat sich mit 4,0 % (Vorjahr 4,6 %) um 0,6 Prozentpunkte verbessert. Der durchschnittlich vereinbarte Zinssatz beträgt bezogen auf alle Kredite aktuell 1,16 % (1,20 %).

Die Kapitaldienstquote ist von 34,9 % um 0,8 Prozentpunkte auf 34,1 % gesunken.

Der Verwaltungskostensatz beträgt im Ergebnis der innerbetrieblichen Verrechnung € 324 je Wohneinheit.

3.5. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Genossenschaft verfügt über einen erfahrenen und qualifizierten Personalbestand. Das Arbeitsverhalten ist teamorientiert und die Kommunikation ist bereichsübergreifend organisiert.

Der Personalbestand der Genossenschaft ist neben dem Vorstand zum Bilanzstichtag mit 54 Mitarbeitern in der Anzahl stabil. Um potentiellen Risiken bei der Suche nach qualifizierten Mitarbeitern entgegenzutreten, nutzt die Genossenschaft die Möglichkeit der eigenen dualen Ausbildung. Derzeit steht

eine Mitarbeiterin in Ausbildung und eine Mitarbeiterin im dualen Studium. Drei Mitarbeiterinnen und ein Mitarbeiter befinden sich in Teilzeitbeschäftigung.

Um die Qualifikation der Mitarbeiter zu fördern und um die Mitarbeiter auf die Veränderung von inneren und äußeren Einflüssen vorzubereiten, werden betriebliche und außerbetriebliche Fortbildungsmaßnahmen durchgeführt. Als Kosten für Fremdleistungen sind T€ 31,7 (Vorjahr T€ 29,8) aufgewendet worden.

Die Genossenschaft ist Mitglied im Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V. Den gezahlten Löhnen und Gehältern liegen die Tarifverträge in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und deren Anlagen zugrunde.

3.6. Gesamtaussage

Die Marktbedingungen für unsere Genossenschaft sind weiterhin sehr erfreulich. Das zeigt sich auch in der Leerstandquote, die sich 2022 weiterhin auf geringem Niveau bewegt.

Die Ertragslage ist im Berichtsjahr geprägt von der hohen Instandhaltung und Instandsetzung. Diese wird auch in den kommenden Jahren notwendig, um unsere Wohnungen mit einer sehr guten Ausstattung anbieten zu können. Das sichert uns wiederum einen Wettbewerbsvorteil auf dem hiesigen Wohnungsmarkt.

Der Finanzmittelbestand hat sich im vergangen Jahr unwesentlich vermindert (T€ 233,7). Für die Zukunft hat unsere Genossenschaft eine stabile Basis und auch die Liquidität sehen wir langfristig als gesichert an.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

4.1. Prognosebericht

Zielstellung der Genossenschaft bleibt die Fortführung des Modernisierungs- und Instandsetzungsplanes und der Maßnahmen zur weiteren Sicherung des Vermietungsstandes. Dabei wird wesentliches Augenmerk darauf gelegt, dass die derzeit solide wirtschaftliche Basis und die vorhandene Liquidität aufrechterhalten bleiben.

Das Zinsniveau hat sich erheblich erhöht. Die Investitionen wie die energetische Ertüchtigung der Gebäude des Typs WBS 70/11 wird nur mittels einer erheblichen Darlehensaufnahme durchführbar. Die zukünftige Zinsentwicklung, der gesetzliche Handlungsspielraum bei Mietanhebungen und die Verfügbarkeit von Förderinstrumenten werden den Fortschritt der Maßnahmen beeinflussen. Es bleibt auch abzuwarten, inwieweit unter dem neu aufgestellten Berliner Senat Ansätze für eine wieder kooperativere Wohnungspolitik Gestalt annehmen. Die andauernde Enteignungsdebatte wird wohl auch 2023 Investitionen am Wohnungsmarkt dämpfen.

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft hat sich der lokale Wohnungsmarkt in Marzahn-Hellersdorf in den letzten Jahren entspannt. In allen Marktsegmenten besteht ein Nachfrageüberhang. Für die Folgejahre ist hier keine Änderung zu erwarten.

Investitionen im Geschäftsjahr 2023

Auf Grundlage der bestätigten Finanz- und Erfolgsplanung für das Jahr 2023 wurde in gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand der Werterhaltungsplan verabschiedet. Insgesamt stehen für das Geschäftsjahr 2023 Mittel in Höhe von T€ 10.884,0 zur Verfügung.

Im Wesentlichen gliedert sich die Mittelverwendung wie folgt:

- T€ 2.500,0 Neuvermietung Wohnraum/Wohnungsumbauten
- T€ 2.750,0 Leistungen im Gewerk Elektro/Heizung
- T€ 2.720,0 Laufende Instandhaltung
- T€ 874,5 Planungskosten Komplexsanierung
- T€ 470,0 Aufzugserweiterung Fichtelbergstraße 22
- T€ 495,0 Sanierung von Treppenhäusern

Schwerpunkt des Werterhaltungsplanes ist die Fortführung der Modernisierungsmaßnahmen (Heizung/Elektro/Keller) in den Gebäuden der 11-Geschosser.

Laut langfristiger Planung wird für das Geschäftsjahr 2023 ein ausgeglichenes Ergebnis in Abhängigkeit der Umsetzbarkeit von geplanten Investitionen und erhöhter Aufwendungen für Hausbewirtschaftung erwartet. Die Folgejahre lassen in Abhängigkeit der Ergebnisse der geplanten Maßnahmen und unseren Annahmen ausgeglichene Jahresergebnisse erwarten. Die Prämissen der langfristigen Planung bis 2029 sehen einen Mindestliquiditätssaldo von Mio. € 8 vor.

Aufgabe ist es, die Modernisierung und Instandsetzung der Wohngebäude voranzutreiben und der Nachfrage nach verändertem individuellem Wohnraum von Mitgliedern und Neumitgliedern gerecht zu werden. Verbunden ist damit die Zielstellung, zum einen die Fluktuation gering zu halten und zum anderen den Vermietungserfolg aufrecht zu erhalten.

Investitionen – Langfristige Planung

Auf Grundlage der bestätigten Finanz- und Erfolgsplanung bis 2029 werden in den nächsten 10 Jahren Modernisierungsmaßnahmen in den Beständen des Typs WBS 70/11-Geschosser intensiv fortgesetzt. Wesentlich sollen dabei die komplexe Elektrosanierung und die Umstellung der Heizung auf Zweirohrsystem im Vordergrund stehen. Ergänzend und zeitlich versetzt sollen die Gebäude der Fichtelbergstraße 2–18 energetisch erheblich ertüchtigt werden. Dafür werden neben der ergänzenden und zusätzlichen Dämmung der Außenhülle auch die Fenster erneuert. Insgesamt erwarten wir bis einschließlich 2029 eine Investitionshöhe von Mio. € 32,2. Derzeit ist nicht erkennbar, ob Investitionszuschüsse oder zinsvergünstigte Darlehen für die Refinanzierung genutzt werden können. Nebst den aus den laufenden Einnahmen zur Verfügung stehenden Mitteln werden zusätzliche Darlehen aufgenommen.

Die langfristige Sanierungsstrategie steht unter dem Vorbehalt der staatlichen Förderung, der Entwicklung des Zinsniveaus und der Baupreise und der Umsetzbarkeit bezüglich der Modernisierungsumlagen. Im Ergebnis erwarten wir erhebliche Energieeinsparungen.

Die an den eigenen Bestand gelieferten und verbrauchten Energiemengen des Geschäftsjahres und des Vorjahres stellen sich wie folgt dar:

Energieversorgter Bestand			**Energieverbrauch**		**CO_2-Ausstoß**			
	Anzahl Wohn-einheiten	Wohnfläche m²	kWh/a	kWh/m²a	CO_2-Emissions-faktor	t/a	kg/m²a	t/WE
Fernwärme 2022 (H/WW)	5140	340.041,38	30.200.202,00	88,81	7,1	214,42	0,63	0,04
Fernwärme 2021 (H/WW)	*5112*	*337.781,72*	*36.036.230,00*	*106,68*	*7,1*	*255,86*	*0,76*	*0,05*
Erdgas 2022	25	1.951,90	224.360,00	114,94	182	40,83	20,92	1,63
Erdgas 2021	*25*	*1.951,90*	*232.980,00*	*119,36*	*182*	*42,40*	*21,72*	*1,70*
Allgemeinstrom 2022	5140	341.993,28	990.261,00	2,90	0	0,00	0,00	0,00
Allgemeinstrom 2021	*5112*	*339.733,62*	*1.010.055,00*	*2,97*	*0*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
Summe bzw. Mittelwert 2022	**5165**	**341.993,28**	**31.414.823,00**	**91,86**		**255,25**	**0,75**	**0,05**
Summe bzw. Mittelwert 2021	***5137***	***339.733,62***	***37.279.265,00***	***109,73***		***298,26***	***0,88***	***0,06***

Bei der Darstellung wurden 20 Wohnungen (Reihenhäuser), welche sich selbst versorgen, nicht berücksichtigt. Des Weiteren wurden bei den Treibhausgasemissionen nicht die Vorketten berücksichtigt. Der Strombezug und der Verbrauch erfolgt ausschließlich durch Naturstrom.

4.2. Chancen- und Risikobericht

Risikomanagement

Das Risikomanagement betrifft alle Unternehmensbereiche der WG FRIEDENSHORT eG. Es umfasst sämtliche organisatorischen Maßnahmen die der Identifikation, Bewertung sowie der gezielten Steuerung, Dokumentation und Kommunikation von Risiken dienen.

Das Risikomanagementsystem ist auf die Unternehmensziele und das Kerngeschäft der Genossenschaft ausgerichtet. Es basiert vorrangig auf dem Controlling insbesondere der regelmäßigen internen Berichterstattung zu Leerstand und Budgetauslastung. Auch die Corona-Pandemie ist seit 2020 Bestandteil des Risikomanagements.

Alle Mitarbeiter, primär der Vorstand und die Führungskräfte räumen dem Umgang mit Risiken einen zentralen Stellenwert ein.

Den Beginn des Risikomanagementprozesses bildet die Risikoidentifikation. Gemeinsam mit dem Risikomanager werden von Vorstand und den Führungskräften Einzelrisiken identifiziert. Diese werden im Risikokatalog zusammengefasst und anhand der Eintrittswahrscheinlichkeit und der Schadenshöhe bewertet. Ausgehend von der Bewertung der Risiken lässt sich der Erwartungswert ermitteln und ein konkreter Handlungsbedarf ableiten.

Dieser Prozess wird auch nach der erstmaligen Identifikation, Analyse und Bewertung der Risiken kontinuierlich weitergeführt, an geänderte Rahmenbedingungen angepasst, der Risikokatalog entsprechend aktualisiert und durch die jährlich stattfindende Risikoinventur in die Unternehmenssteuerung und das Berichtswesen integriert.

Die Risikoberichterstattung an den Vorstand erfolgt regelmäßig durch die Leiter der Fachbereiche oder den Risikomanager. Darüber hinaus wird der Vorstand über unerwartet auftretende Risiken oder Veränderungen sofort informiert.

Die Genossenschaft verfügt über eine kurz- und langfristige Finanz- und Erfolgsplanung, welche jährlich oder bei Veränderung der Prämissen angepasst wird. Bei angenommener Stagnation der Erlösschmälerung und sehr vorsichtigen Ansätzen auf Erhöhungen der Umsatzerlöse durch Erhebung von Modernisierungszuschlägen und Neuvertragsmieten weist die Planung eine Kontinuität der Liquidität aus. Die Erfolgsplanung zeigt für die folgenden Jahre positive Jahresergebnisse auf.

Die Entwicklung des Leerstandes, die Planerstellung und –auslastung, die sich daraus ergebende Mittelverwendung sowie die Effizienz des Standortmarketings sind Schwerpunkte der regelmäßigen Berichterstattung und Diskussion mit dem Aufsichtsrat.

Die innere Organisation, insbesondere die Budgetierung nach Maßnahmen und Bereichen, gewährleistet die Kontrolle der Mittelverwendung für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Die jeweils im laufenden Geschäftsjahr stattfindenden Analysen erfolgen projekt- und gewerkebezogen sowie sachgebietsweise. Abweichungen von einzelnen Planzielen können daher auf Sacharbeiterebene aufgedeckt und weitergeleitet werden. Ziel dieser Organisation ist es, dem Vorstand zeitnahe und konkrete Informationen zur Bewertung in Hinblick auf Abweichungen zur Unternehmensplanung zur Verfügung zu stellen. Damit sind ein mögliches schnelles Eingreifen und gegebenenfalls eine Planfortschreibung abgesichert.

Nebst der stetigen Betrachtung der wirtschaftlichen Kennzahlen sind die unternehmensinternen Abläufe ein Betrachtungsschwerpunkt. Im Rahmen von Betriebsvereinbarungen und Organisationsanweisungen werden unter Beachtung der Hinweise und Beratungen durch externe Dienstleister die arbeitsrechtlichen sowie Arbeitsschutzmaßnahmen transparent dargestellt. Die externen Dienstleister betreffen den Datenschutz- und IT-Sicherheitsbeauftragten, sowie die sicherheitstechnische und arbeitsmedizinische Betreuung. Die innere Organisationsstruktur wird in Anlehnung von internen Organisationsanweisungen insbesondere durch sachbezogene Flussdiagramme in ihrem Ablauf dargestellt und in einem Organisationshandbuch dokumentiert.

Alle vorgenannten Berichtsformen und Grundlagenmaterialien werden konzentriert in einem Risikohandbuch dokumentiert und stetig aktualisiert.

Chancen und Risiken

Gesamtwirtschaftliche Risiken

Angesichts der andauernden erheblichen Unsicherheiten bei Energie, Sicherheit und Finanzmärkten sind Prognosen für die weitere Entwicklung zentraler wirtschaftlicher Indikatoren schwierig. Die Rezession in Deutschland hat bisher keine spürbaren negativen Auswirkungen auf die Genossenschaft. Es gibt zurzeit keine Anzeichen, dass diese in der Zukunft zu erwarten wären. Die Möglichkeiten zur Kreditaufnahme waren auf Grund der guten Bonität bei den Kreditgebern nicht eingeschränkt. Geplante Baumaßnahmen konnten im vorgesehenen Umfang im Wesentlichen zu den geschätzten Kosten ausgeführt werden.

Durch die Corona-Pandemie ergaben sich bisher keine wesentlichen Einflüsse. Auch für die Folgejahre gehen wir von keinen erheblichen Auswirkungen aus.

Branchenrisiken

Der rasante Anstieg der Baupreise und die teilweise erheblich verlängerten Lieferungszeiten in den letzten Jahren wird bei Anhalten zu einer quantitativen Reduzierung der Investitionsvorhaben führen. Es ist derzeit auch in einzelnen Gewerken ein Mangel an Kapazitäten zu spüren. Dies führt bei investiven Vorhaben zum einen zu einer Verringerung der Angebotsabgaben und dadurch zum anderen zu einem abgeschwächten Wettbewerb. Dem ist durch längerfristige Vorplanung von Modernisierungen entgegenzuwirken. Im Bereich der laufenden Instandhaltung sichert die Genossenschaft durch Rahmen- und Wartungsverträge die Qualität und Kapazität erfolgreich ab.

Risiken aus dem demographischen Wandel wie Veränderung der Altersstruktur, Bevölkerungsrückgang und Veränderungen der Personenhaushalte begegnen wir durch umfangreiche Investitionen schon heute. Die Auswirkungen der Veränderungen der sozialen Situation unserer Mitglieder hinsichtlich des Zahlungsverhaltens beobachten wir kontinuierlich, um zeitnah mit geeigneten Maßnahmen gegensteuern zu können.

Mietentwicklung

Durch den rasanten Anstieg der Energiepreise wird das Niveau der Bruttowarmmiete erheblich angehoben. Auch wenn durch die langjährigen Investitionen die Verbrauchswerte stark reduziert werden konnten, können die Einsparungen nicht diesen Anstieg wettmachen. Das aktuelle Niveau der Baupreise auf sehr hohen Niveau wird mittelfristig zur Folge haben, dass die Genossenschaft gezwungen wird, die Nettokaltmieten anzuheben. Da die aktuelle Durchschnittsmiete erhebliche Reserven zum Marktniveau aufweist, kann die Genossenschaft in entsprechendem Maße reagieren. Allerdings werden sich die finanziellen Belastungen der Nutzer erhöhen und ein vermehrter Zahlungsausfall kann als Folgeerscheinung eintreten.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Risiken im Finanzierungsbereich begegnet die Genossenschaft durch ihre vorsichtige Planung hinsichtlich der Zinsentwicklung und einer laufenden Beobachtung des Marktes um Zinsvorteile bei Umschuldungen optimal zu nutzen.

Die Genossenschaft wird sich auch in absehbarer Zukunft auf die Bewirtschaftung und Modernisierung des Wohnungsbestandes konzentrieren. Auf Grund der dargestellten Marktsituation wird bei Fortführung des Angebots von preiswertem und individuell angepasstem Wohnraum unter Annahme von stagnierenden Leerstandzahlen kein wesentlicher Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erwartet bzw. sind keine den Bestand gefährdende Faktoren erkennbar.

Die Situation auf dem Nachfragemarkt wird mittelfristig anhalten. Durch hohe Bindung der Mitglieder, Marketing und Voranschreiten der Modernisierung/Instandsetzung der Wohngebäude sind wir der Auffassung, zumindest den erfreulichen Vermietungsstand aufrecht zu erhalten. Insbesondere die Mitgliederzufriedenheit und die damit verbundene Mitgliederwerbung führen dauerhaft zu einem beachtlichen Mitgliederzuwachs.

Risikolage

Aus der Geschäftstätigkeit ergeben sich die für die Wohnungswirtschaft typischen Risiken. Diese werden im Rahmen des Risikomanagements fortlaufend identifiziert, beobachtet, analysiert und bewertet. Gegenwärtig sieht der Vorstand keine existenzgefährdenden Risiken.

5. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Als wesentliche Finanzinstrumente sind neben den in der Bilanz enthaltenen flüssigen Mitteln die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zu nennen. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Berlin, den 6. April 2023

Wohnungsgenossenschaft FRIEDENSHORT eG

Werdermann	Kamps
Vorstand	Vorstand

Wir leben unsere TRADITIONEN.

Wir sind dem Neuen gegenüber aufgeschlossen und gleichzeitig traditionsbewusst. Im Genossenschaftsleben fest verankerte Höhepunkte wie das Familiensportfest, der Weihnachtsmarkt, Hoffeste und Vertreterveranstaltungen schaffen eine familiäre Atmosphäre, stärken den Zusammenhalt und fördern gute Nachbarschaften.

Wir handeln NACHHALTIG UND GESUNDHEITS-BEWUSST.

Mit unseren natürlichen Ressourcen gehen wir bewusst und schonend um. Wir bewahren und gestalten das Grün in unserem Bestand. Wir haben ein betriebliches Gesundheitsmanagement etabliert, das den Mitarbeitern vielfältige Vorsorge- und Bewegungsangebote zur Verfügung stellt. Wir halten uns fit und regen auch unsere Mitglieder dazu an.

Jahresabschluss der Wohnungsgenossenschaft FRIEDENSHORT eG

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2.208,73	10.634,66
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	187.234.109,56		179.398.526,22
2. Grundstücke mit Geschäfts-und anderen Bauten	354.016,53		376.738,21
3. Grundstücke ohne Bauten	716.793,44		716.793,44
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	221.464,95		237.281,49
5. Anlagen im Bau	0,00	188.526.384,48	9.334.071,00
Anlagevermögen insgesamt		188.528.593,21	190.074.045,02
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		9.784.298,01	9.505.382,61
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	8.091,98		21.869,23
2. Sonstige Vermögensgegenstände	383.253,51	391.345,49	316.291,13
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		12.167.912,73	12.401.591,93
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		63.523,35	48.024,73
Bilanzsumme		**210.935.672,79**	**212.367.204,65**

Passiva		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	159.705,00		179.335,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.715.325,15		5.645.770,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 18.419,85 € (Vorjahr 11.795,00 €)	930,00	5.875.960,15	1.395,00
II. Kapitalrücklagen		72.765,00	58.520,00
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	113.499.428,51		113.499.428,51
2. Gesetzliche Rücklage	1.369.923,51		935.138,50
3. Andere Ergebnisrücklagen	7.771.893,92	122.641.245,94	3.066.569,59
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	4.347.850,08		5.228.138,14
2. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	–434.785,01	3.913.065,07	–522.813,81
Eigenkapital insgesamt		132.503.036,16	128.091.480,93
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		256.170,89	271.582,39
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.826.123,74		72.896.391,85
2. Erhaltene Anzahlungen	10.081.207,33		9.351.509,79
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	231.362,82		207.240,77
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	943.404,32		1.456.020,34
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 50.053,56 € (Vorjahr 49.009,70 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 25.553,21 € (Vorjahr 25.662,25 €)	94.367,53	78.176.465,74	92.978,58
Bilanzsumme		**210.935.672,79**	**212.367.204,65**

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	29.179.725,95		28.221.225,24
b) aus Betreuungstätigkeit	80.686,11		71.683,15
c) aus Lieferungen und Leistungen	104.137,53	29.364.549,59	111.062,44
2. Erhöhung des Bestandesan unfertigen Leistungen		278.915,40	482.640,09
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.941.521,58	475.776,95
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		16.394.961,13	13.973.202,36
5. Rohergebnis		15.190.025,44	15.389.185,51
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.039.983,36		
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 121.146,25 € (Vorjahr 117.121,53 €)	708.819,12	3.748.802,48	3.671.074,79
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.033.373,85	4.794.918,89
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.261.975,84	812.537,49
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		14.517,50	7.011,77
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		811.681,69	888.410,97
11. Ergebnis nach Steuern		4.348.709,08	5.229.255,14
12. Sonstige Steuern		859,00	1.117,00
13. Jahresüberschuss		4.347.850,08	5.228.138,14
14. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage		−434.785,01	−522.813,81
15. Bilanzgewinn/-verlust		**3.913.065,07**	**4.705.324,33**

Anhang zum Jahresabschluss 2022

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in 12681 Berlin, Murtzaner Ring 43 und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (Reg.Nr. 486 B).

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung erfolgen entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

1. Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer und außerplanmäßige Abschreibungen. Die Wohngebäude werden planmäßig linear mit 2 % p. a. abgeschrieben. Für neu entstandene Außenanlagen wurde eine planmäßige lineare Abschreibung von 10% angesetzt. Für die Geschäftsstelle der Genossenschaft wurde die Absetzung für Abnutzung auf 3 % festgesetzt. Den Abschreibungen für Betriebs- und Geschäftsausstattungen liegen Zeiträume von 3 bis 20 Jahren zugrunde. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu € 800 netto wurden im Zugangsjahr 2022 in voller Höhe abgeschrieben und der Abgang unterstellt. Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten abzüglich eines Abschlages für Leerstand ausgewiesen. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert ausgewiesen, zweifelhafte Forderungen werden durch Einzelwertberichtigung abgedeckt. Uneinbringbare Forderungen werden abgeschrieben.

2. Die gemäß Satzung der Genossenschaft zu leistenden Eintrittsgelder werden als Kapitalrücklage bilanziert.

3. Die Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

4. Die erhaltenen Anzahlungen sind als Soll-Vorauszahlung bewertet. Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen
	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	314.435,05	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	276.166.126,06	230.759,18	31.962,66	11.204.263,58
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	757.389,47	0,00	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	716.793,44	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	952.371,41	84.132,45	109.089,14	0,00
Anlagen im Bau	9.334.071,00	1.870.192,58	0,00	–11.204.263,58
	287.926.751,38	2.185.084,21	141.051,80	0,00
Anlagevermögen insgesamt	**288.241.186,43**	**2.185.084,21**	**141.051,80**	**0,00**

2. Bei dem Zugang in den Grundstücken und Wohnbauten in Höhe von T€ 193,1 handelt es sich wesentlich um Aufwendungen im Rahmen der mehrjährigen komplexen Modernisierung in den Objekten Fichtelbergstraße 2–18. Zudem wurde aus diesem Grund eine Zuschreibung aus den Vorjahren in Höhe von T€ 1.319,7 vorgenommen. Der Neubau Amanlisweg 12A wurde zum Nutzungsbeginn (1. März 2022) aktiviert. Die Leistungen der Vorjahre und der Zugang aus dem Jahr 2022 wurden durch Umbuchung von Anlagen im Bau in die Position Grundstücken und Wohnbauten umgegliedert. Die Aufwendungen aus dem Jahr 2021 für die mehrjährige komplexe Modernisierung in den Objekten Fichtelbergstraße 2–18 wurde ebenfalls aus den Anlagen im Bau durch Umbuchung in die Position Grundstücken und Wohnbauten umgegliedert.

3. Die Position Unfertige Leistungen beinhaltet ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von T€ 9.784,3 (Vorjahr T€ 9.505,4).

4. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände haben im Wesentlichen eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. In der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind u. a. Forderungen an Wohneigentumsanlagen aus gebildeter Instandhaltungsrücklage in Höhe von T€ 332,6 enthalten.

5. Die Kapitalrücklage besteht ausschließlich aus den vereinnahmten Eintrittsgeldern in Höhe von T€ 72,8 (Vorjahr T€ 58,5).

6. Die Sonderrücklage gem. § 27 Abs.2 DMBilG beträgt unverändert gegenüber dem Geschäftsjahr 2021 T€ 113.499,4.

7. Die Sonstigen Rückstellungen betreffen u. a. im Umfang von T€ 132,0 noch nicht vorliegende Rechnungen für die Abrechnung der Heiz-, Warm- und Kaltwasserkosten, für Prüfungskosten T€ 37,0 und für nicht genommenen Urlaub T€ 36,3.

	Zuschreibungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022	kumulierte Abschreibungen 01.01.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen 31.12.2022	Buchwerte 31.12.2022	Buchwerte 31.12.2021
	€	€	€	€	€	€	€	€
	0,00	314.435,05	303.800,39	8.425,93	0,00	312.226,32	2.208,73	10.634,66
	1.319.693,23	288.888.879,39	96.767.599,84	4.902.277,25	15.107,26	101.654.769,83	187.234.109,56	179.398.526,22
	0,00	757.389,47	380.651,26	22.721,68	0,00	403.372,94	354.016,53	376.738,21
	0,00	716.793,44	0,00	0,00	0,00	0,00	716.793,44	716.793,44
	0,00	927.414,72	715.089,92	99.948,99	109.089,14	705.949,77	221.464,95	237.281,49
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.334.071,00
	1.319.693,23	291.290.477,02	97.863.341,02	5.024.947,92	124.196,40	102.764.092,54	188.526.384,48	190.063.410,36
	1.319.693,23	**291.604.912,07**	**98.167.141,41**	**5.033.373,85**	**124.196,40**	**103.076.318,86**	**188.528.593,21**	**190.074.045,02**

8. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

9. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte und Bürgschaften stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeitenspiegel	insgesamt	unter 1 Jahr	davon mit einer Laufzeit von: 1–5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.826.123,74 (72.896.391,85)	5.182.679,50 (6.211.685,96)	15.589.124,42 (16.727.566,23)	46.054.319,82 (49.957.139,66)	66.826.123,74 (72.896.391,85)	BÜ/GPR [1]
Erhaltene Anzahlungen	10.081.207,33 (9.351.509,79)	10.081.207,33 (9.351.509,79)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	231.362,82 (207.240,77)	231.362,82 (207.240,77)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	943.404,32 (1.456.020,34)	943.404,32 (1.456.020,34)				
Sonstige Verbindlichkeiten	94.367,53 (92.978,58)	94.367,53 (92.978,58)				
Gesamtbetrag	**78.176.465,74 (84.004.141,33)**	**16.533.021,50 (17.319.435,44)**	**15.589.124,42 (16.727.566,23)**	**46.054.319,82 (49.957.139,66)**	**66.826.123,74 (72.896.391,85)**	

[1] BÜ = Globalbürgschaft
GPR = Grundpfandrecht

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten untergliedern sich in:

Kredite aus Altverbindlichkeiten	T€	846,7
Neubau	T€	10.047,3
Modernisierungsdarlehen	T€	55.805,3
Zinsverbindlichkeiten	T€	21,3
Tilgungsabgrenzung	T€	105,5
	T€	**66.826,1**

10. Erhaltene Anzahlungen beinhalten die Vorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von T€ 5.240,0 und Vorauszahlungen für Wasser und Entwässerung in Höhe von T€ 1.657,9 sowie Vorauszahlungen für noch nicht abgerechnete andere Betriebskosten in Höhe von T€ 4.568,6.

11. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen weisen noch nicht erfüllte Zahlungsverpflichtungen aus laufenden Rechnungen für Instandhaltungs-, Betriebs- und Verwaltungskosten und die Sonstigen Verbindlichkeiten überwiegend noch zu überweisende Steuern sowie Beiträge im Rahmen der betrieblichen Altersversorgung aus.

12. Eine Pflicht zum Ansatz latenter Steuern bestand im Geschäftsjahr nicht.

13. In der Bilanz nicht erfasste finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen konnte für den Verkauf von einer Eigentumswohnung in der WEG Auersbergstr. 18-28 ein Buchgewinn in Höhe von T€ 141,5 erzielt werden.

D. Sonstige Angaben

1. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile im Sinne des § 271 Abs. 1 HGB an anderen Unternehmen.

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr neben dem Vorstand durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Arbeitnehmer	Vollzeit	Teilzeit
Angestellte	28	4
Hauswarte/Hausmeister	23	0
Regiehandwerker	3	0
	54	**4**

3. Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2022	6.036	36.527
Zugänge 2022		
Neuaufnahmen	274	1.505
Übertragungen	19	197
Weitere Anteile	–	209
Abgänge im laufenden Geschäftsjahr		
Nachträgliche Todesmeldungen	35	176
Übertragungen	36	197
Abgänge zum 31.12.2022		
durch Tod	53	310
durch Kündigung	122	705
durch Ausschluss	5	23
Kündigung einzelner Anteile	–	6
Bestand am 31.12.2022	**6.078**	**37.021**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 69,6 auf T€ 5.715,3 erhöht; der Rückstand auf Einzahlungen beläuft sich auf T€ 22,9, davon sind auf Grund von Ratenvereinbarungen gemäß § 17 (3) der Satzung insgesamt T€ 18,4 zum Bilanzstichtag fällig. Ein Anteil beträgt 155 €. Die Mitglieder haften mit den übernommenen Anteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

4. Die von der Wohnungsgenossenschaft verwalteten und nicht bilanzierten Treuhandkonten betreffen Gewerbemieterkautionen in Höhe von T€ 11,9.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

6. Mitglieder des Vorstandes

Jens Werdermann
Oliver Kamps

7. Mitglieder des Aufsichtsrates

Wilfried Nünthel *Aufsichtsratsvorsitzender*	Bezirksstadtrat für Schule, Sport, Öffentliche Ordnung, Umwelt und Verkehr a. D.
Dr. Andreas Forner *stellv. Aufsichtsratsvorsitzender*	Geschäftsführer
Judith Mohr	Lehrerin
Gudrun Volkmann	Kindergärtnerin
Heiko Ernst *ab 28. 06. 2022*	Betriebsleiter Tischlermeister
Ulf Klett *ab 28. 06. 2022*	Leiter Immobilienexpansion
Wolfgang Schulz *bis 28. 06. 2022*	Dipl.-Wirtschaftler
Peter Müller *bis 28. 06. 2022*	Techniker

Es bestanden keine Forderungen am Bilanzstichtag an die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrates.

E. Weitere Angaben

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, bestehen nicht.

Ergebnisverwendung:
Das Geschäftsjahr endet mit einem Jahresüberschuss von € 4.347.850,08. Bei Aufstellung wurden hiervon € 434.785,01 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den verbleibenden Bilanzgewinn von € 3.913.065,07 in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Berlin, den 6. April 2023

Der Vorstand

Kamps Werdermann

IMPRESSUM

Herausgeber
Wohnungsgenossenschaft FRIEDENSHORT eG
Murtzaner Ring 43, 12681 Berlin
Telefon: (030) 54 70 27 10
Telefax: (030) 54 70 27 19
E-Mail: info@wg-friedenshort.de
Internet: www.wg-friedenshort.de

Gestaltung, Satz
und Bildbearbeitung
Weinert & Partner Werbeagentur GmbH

Bildnachweise
Frank Ludwig: S. 11 unten rechts; S. 24 oben rechts; Mitte rechts, unten; S. 25 oben, Mitte rechts
Katharina Richter: S. 24 oben links
Klaus Dombrowsky: S. 6 Mitte; S. 7 Mitte rechts
Marie Galinsky: S. 11 oben rechts
Sonja Bahalwan: S. 7 oben, unten
Tina Merkau: S. 6 beide oben, unten links; S. 7 Mitte links; S. 10 oben rechts, unten; S. 11 oben links, Mitte, unten links, S. 25 unten
Alle weiteren: FRIEDENSHORT

Druck
trigger.medien.gmbh

Wohnungsgenossenschaft
FRIEDENSHORT eG

Murtzaner Ring 43
12681 Berlin

Telefon (030) 54 70 27 10
Telefax (030) 54 70 27 19