

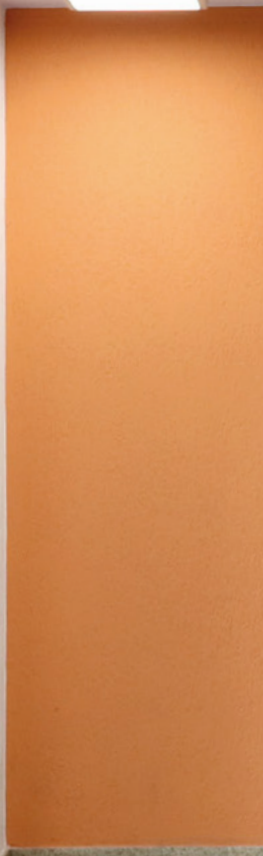


Geschäftsbericht 2022

Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG



Nettelbeckplatz





INHALT

| | |
|---|-----------|
| Bericht des Aufsichtsrates | 4 |
| Lagebericht | 8 |
| Darstellung der Lage | 8 |
| _ Gesamtwirtschaftliches Umfeld und Branchenentwicklung | 8 |
| _ Vermietungspolitik, Mieten- und Leerstandsentwicklung | 9 |
| _ Entwicklung der Nutzungsgebühren | 10 |
| _ Instandhaltung und Instandsetzung/Modernisierung | 10 |
| _ Neubau | 11 |
| _ Objektbestand | 11 |
| _ Beteiligungen | 11 |
| _ Spareinrichtung | 11 |
| _ Mitglieder- und Anteilsbestand | 12 |
| _ Genossenschaftliche Demokratie | 12 |
| _ Personal- und Sozialbereich | 14 |
| Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage | 15 |
| _ Ertragslage | 15 |
| _ Finanzlage | 17 |
| _ Vermögenslage | 18 |
| Prognose-, Chancen- und Risiko- und Nachhaltigkeitsbericht | 20 |
| Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten | 23 |
| Jahresabschluss | 24 |
| Bilanz per 31. Dezember 2022 | 24 |
| _ Aktiva | 24 |
| _ Passiva | 25 |
| Gewinn- und Verlustrechnung 2022 | 26 |
| Anhang | 27 |
| _ Anlagenspiegel | 32 |
| _ Forderungsspiegel | 34 |
| _ Verbindlichkeitenspiegel | 34 |

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Kreativ und zuverlässig – erneut ein Jahr, in dem die **Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG** ihr stabiles Geschäftsmodell trotz anhaltender und ständig wechselnder Krisen, wie den Auswirkungen aus dem Krieg zwischen Russland und der Ukraine, der steigenden Energiepreise und dem Anstieg der Inflation, erfolgreich fortführen konnte. Dafür gebühren dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die auch in diesem Jahr eine besondere Leistung erbracht haben, Anerkennung und der nachdrückliche Dank des Aufsichtsrats.

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach dem Genossenschaftsgesetz, der Satzung der Genossenschaft und der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat obliegenden Aufgaben auch im Geschäftsjahr 2022 in vollem Umfang wahrgenommen. Dabei hat das Gremium den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens fortlaufend beraten und überwacht und bei strategisch wichtigen Fragestellungen zur Weiterentwicklung des Unternehmens und bedeutenden Einzelmaßnahmen begleitet.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat im Laufe des Geschäftsjahres in der Regel zeitnah und umfassend durch schriftliche und mündliche Berichte informiert. Die relevanten Beschlussvorlagen lagen dem Aufsichtsrat als Grundlage für die Beratungen und Entscheidungen jeweils rechtzeitig zur Vorbereitung vor.

Die Berichte beinhalteten alle maßgeblichen Informationen zu Fragen der Strategie und Unternehmensplanung, der Lage und Entwicklung der Gesellschaft und seiner Tochtergesellschaften, der Risikolage und dem Risikomanagement, zum internen Kontrollsystem, zur Compliance, sowie zu bedeutenden Geschäftsvorfällen.

Der Geschäftsverlauf wurde vom Vorstand eingehend erläutert und im Aufsichtsrat diskutiert. Der Aufsichtsrat wurde in alle wesentlichen Entscheidungen eingebunden und hat sein Votum – soweit erforderlich – nach umfassender eigener Prüfung und Beratung abgegeben.

Die Aufsichtsratsvorsitzende und ihr Stellvertreter wurden vom Vorstand auch zwischen den Sitzungen über neue oder sich verändernde Entwicklungen und Entscheidungen in Kenntnis gesetzt. Die Perspektiven und künftige Ausrichtung des Unternehmens wurden in einzelnen Gesprächen erörtert.

Die Aufsichtsratsmitglieder untereinander waren, soweit erforderlich auch außerhalb der Sitzungen in ständigem Kontakt und tauschten Informationen und Meinungen aus.

Die Arbeit im Aufsichtsrat war auch im ersten Quartal des Jahres 2022 weiterhin von den externen Rahmenbedingungen der Covid-19-Pandemie beeinträchtigt.

So trat der Aufsichtsrat mit dem Vorstand im Geschäftsjahr 2022 zu sechs gemeinsamen Sitzungen zusammen; drei davon fanden als Videokonferenz statt.

Im August begab sich der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand in Klausur nach Dresden.

Eine separate Sitzung des Aufsichtsrates konnte in Präsenz stattfinden.

Von den acht Sitzungen der Ausschüsse fanden zwei ebenfalls als Videokonferenz statt.

Die durchschnittliche Teilnahme der amtierenden Aufsichtsratsmitglieder an den Aufsichtsratssitzungen lag im Berichtsjahr bei 93 Prozent, die an den Ausschusssitzungen bei 92 Prozent.

Neben zwei Fortbildungsveranstaltungen nahmen einzelne Aufsichtsratsmitglieder an den Beiratssitzungen, den Sitzungen des Fördervereins für lebenslanges genossenschaftliches Wohnen, an der Vertreterrundfahrt, sowie an einigen Siedlungsfesten teil. Einige Genossenschaftsmitglieder nutzten dabei die verschiedenen Kontaktmöglichkeiten zum Aufsichtsrat.

Die an drei aufeinanderfolgenden Tagen durchgeführten Vertretergespräche konnten 2022 wieder wie im Vorjahr im Queens 45bc in Charlottenburg stattfinden.

In der 95. ordentlichen Vertreterversammlung am 28. Juni 2022 verabschiedeten wir altersbedingt den Genossen Ronald Schröder, der 16 Jahre erfolgreich für den Aufsichtsrat tätig war und dankten ihm herzlich für seinen besten Einsatz in dieser Zeit.

Außerdem schieden die Genossin Dorothea Schreiber, sowie die Genossen Andreas Baer und Detlef Kühne nach Ablauf der dreijährigen Wahlperiode turnusgemäß aus. Für die nun vier zu besetzenden Positionen standen 8 Kandidaten zur Verfügung. Erneut in den Aufsichtsrat gewählt wurden die Genossin Dorothea Schreiber sowie Genosse Andreas Baer. Der Aufsichtsrat bestand damit aus nur sieben Mitgliedern.

In der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurden erneut Genossin Petra Mitschke zur Vorsitzenden des Aufsichtsrates und Genosse Ralf Olschewski zu ihrem Stellvertreter gewählt.

Schriftführer und Stellvertreter wurden neu gewählt, die Anzahl der Mitglieder in den Ausschüssen wurde reduziert.

In der außerordentlichen Vertreterversammlung am 18. Oktober 2022 wurde Genosse Detlef Kühne wieder und Genosse Sanjin Ibrahimbegović neu in den Aufsichtsrat gewählt. Damit war der Aufsichtsrat mit neun Mitgliedern wieder vollzählig besetzt und die Anzahl der Mitglieder in den Ausschüssen konnte aufgestockt werden.

In der anschließenden konstituierenden Sitzung wurde die Verteilung der Aufgabenbereiche beibehalten.

Die im Jahr 2014 durch die Vertreterversammlung beschlossene Vergütung in Höhe bis zu 50.000 € für den gesamten Aufsichtsrat wurde eingehalten.

Bericht aus den Ausschüssen

Der **Finanzausschuss** (Sprecher Genosse Ralf Olschewski) tagte im Geschäftsjahr 2022 dreimal und widmete sich in seinen Sitzungen neben dem alljährlichen Jahresabschluss einschließlich Lagebericht, den Quartalsberichten und Prüfungsbericht weiteren Themen wie der Anlagestrategie, der CO₂-Bilanz und damit zusammenhängender Berichtspflicht und den Risiken aus der Energiekrise.

Der **Bauausschuss** (Sprecherin Genossin Jeannette Wardelmann) tagte 2022 zweimal, insbesondere zu den Themen Sanierungs- und Neubaumaßnahmen in der Siedlung Ortolanweg, denkmalgerechte Modernisierung in der Siedlung Attila-/Marienhöhe und Überbauung des Parkhauses in Spandau. Im Rahmen der Besichtigung der Siedlung Nordufer, die in den letzten vier Jahren denkmalgerecht modernisiert wurde, wurde der Focus auf die Baukostenentwicklung gelegt.

Der **Präsidialausschuss** (Sprecherin Genossin Petra Mitschke) tagte nur einmal und beschäftigte sich insbesondere mit Jubiläumszuwendungen für Vorstandsmitglieder.

So soll an dieser Stelle erwähnt werden, dass unser Vorstandsmitglied Dirk Lönnecker seit 25 Jahren für die **1892** tätig ist. Dazu wollen wir ihn nochmals herzlich beglückwünschen.

Der **Ausschuss für Genossenschaftswesen** (Sprecher Genosse Detlef Kühne bis 28. Juni 2022 und Genossin Dorothea Schreiber ab 28. Juni 2022) tagte zweimal und beschäftigt sich weiterhin mit Überarbeitung der Richtlinien zur Bildung von Siedlungsausschüssen, insbesondere im Hinblick auf die Neuwahlen im Herbst 2022. Dabei wurden auch die Siedlungsausschüsse eingebunden. Da der fertige Entwurf bei den Beiratsmitgliedern keine Unterstützung fand, wurden die Richtlinien letztendlich nicht geändert.

Über alle Themen der Ausschüsse wurde der Aufsichtsrat zeitnah und umfassend informiert und hat einzelne Themen gemeinsam mit dem Vorstand vertieft beraten.

Gegenstand regelmäßiger Beratungen in den Sitzungen sind immer die operative Geschäftsentwicklung, insbesondere bei Vermietungen, die An- und Verkäufe von Immobilien, die Umsatz- und Ergebnisentwicklung sowie die Finanzlage der Genossenschaft.

Über die Auszahlung der Auseinandersetzungsguthaben für in Vorjahren verstorbene Mitglieder ist ebenfalls regelmäßig zu beschließen.

Andere Themen in den einzelnen Sitzungen waren im Jahr 2022 die Anpassung der Vergaberichtlinien, geplante Satzungsänderungen und Änderungen der Wahlordnung (Vertreter), die Vorbereitung der Vertreterwahlen, Auswirkungen der Zinswende sowie weitere Verbesserungen der Kommunikationsmöglichkeiten für die Vertreter untereinander und mit dem Aufsichtsrat.

Zum Ende des Jahres hatte der Aufsichtsrat über einen möglichen Ankauf der Wohnanlage in der Ewaldstr. 73 zu beschließen. Das Projekt Ewaldstr. mit 40 Wohnungen entstand in enger Kooperation zwischen LiM SCE als europäischer Bauherr und Eigentümer mit der 1892 eG als Generalvermieter.

Der Aufsichtsrat hat sich mit dem Immobilienerwerb intensiv in zwei Sitzungen auseinandergesetzt und umfassende Beratungen mit Vorstand, dem Wirtschaftsprüfer des Prüfungsverbandes und im Aufsichtsrat selbst durchgeführt.

Im Januar 2023 stimmte der Aufsichtsrat mehrheitlich für den Immobilienerwerb.

Im Mittelpunkt der ordentlichen Sitzungen stand das Ergebnis des Jahresabschlusses, welches ausführlich dargelegt und besprochen und in Gegenwart des Abschlussprüfers analysiert und diskutiert wurde.

Unter Einbeziehung der Buchführung sind der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Der Bericht des Abschlussprüfers wurde allen Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig ausgehändigt. Der Prüfungsbericht wurde erst im Finanzausschuss und anschließend in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 9. Mai 2023 mit dem Wirtschaftsprüfer ausführlich besprochen. Der Wirtschaftsprüfer hat über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung berichtet und für Fragen zur Verfügung gestanden. Der Aufsichtsrat erhebt keine Einwendungen und schließt sich dem Ergebnis der Abschlussprüfung des Wirtschaftsprüfers an.

Der Aufsichtsrat befürwortet daher die vorgesehenen Beschlussfassungen in der ordentlichen Vertreterversammlung der **Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG** zur Kenntnisnahme des Lageberichts des Vorstandes 2022 sowie zum Prüfungsbericht 2022 nebst Anhang.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und empfiehlt der Vertreterversammlung den Jahresabschluss festzustellen.

Das betriebswirtschaftliche Ergebnis war im Jahr 2022 erneut positiv und besser als in den Quartalsberichten prognostiziert.

Die Umsatzerlöse im Kerngeschäft Hausbewirtschaftung stiegen auf 51,5 Mio. EUR. Diese Steigerung ergab sich einerseits durch Anpassungen der Miete im Rahmen der Wohnwertmiete und andererseits durch Neu- und Erstvermietungen.

Die Aufwendungen für Instandsetzungsmaßnahmen fielen zwar leicht höher als im vergangenen Jahr aus, doch weiterhin pandemiebedingt und durch Probleme bei den Lieferketten geringer als geplant.

Das gute Ergebnis lässt in diesem Jahr erneut eine Ausschüttung einer Rückvergütung auf genossenschaftliche Wohnraumüberlassung zu. So schlägt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung gemeinsam mit dem Vorstand eine Rückvergütung an wohnende Mitglieder in Höhe von 1,0 Prozent vor.

| | |
|---|------------------------------|
| Der Bilanzgewinn resultiert in Höhe von | 902.665,25 € aus |
| dem Jahresüberschuss von | 4.850.242,66 € zzgl. |
| dem Gewinnvortrag des Vorjahres von | 352.422,59 € |
| Zwischensumme | 6.105.330,50 € abzgl. |
| der Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen | -2.150.000,00 € sowie |
| der Vorwegeinstellung in die gesetzliche Rücklage | -2.150.000,00 € |

Die Eigenkapitalquote stieg zum 31. Dezember 2022 auf rund 23,1 Prozent.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung gemeinsam mit dem Vorstand vor, eine Dividende in Höhe von 2,5 Prozent auf die freiwilligen Anteile auszuschütten und den verbleibenden Betrag auf neue Rechnung vorzutragen.

Das Jahr 2023 wird neue Herausforderungen, insbesondere durch die Klimapolitik, hohe Inflationsraten sowie deutliche Zinserhöhungen für unsere Kreditverbindlichkeiten mit sich bringen und Auswirkungen auf den Ertrag der Genossenschaft haben.

Der Aufsichtsrat wünscht dem Vorstand und allen Mitarbeitern daher weiterhin viel Erfolg bei ihrer jeweiligen Tätigkeit.

Berlin, 9. Mai 2023

Petra Mitschke
Vorsitzende des Aufsichtsrats

Nordufer



15

LAGEBERICHT

Darstellung der Lage

Gesamtwirtschaftliches Umfeld und Branchenentwicklung

Das Jahr 2022 kann wirtschaftlich als herausfordernd zusammengefasst werden. Zunächst zeigten sich noch im gesamten Berichtsjahr Auswirkungen der Coronapandemie, die weltweit zu Störungen in den Lieferketten geführt haben. Ausgehend von Logistikschwierigkeiten vor allem in China ergaben sich durch fehlende Vorprodukte auch starke Auswirkungen auf die europäische und deutsche Wirtschaft.

Parallel zur Coronapandemie hat der Krieg Russlands gegen die Ukraine die Welt massiv beeinflusst. Seit dem Kriegsbeginn am 24. Februar 2022 wurden zahlreiche Prozesse in Gang gesetzt, die sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung von Unternehmen und Volkswirtschaften insgesamt auswirken. Am deutlichsten zeigten sich die Auswirkungen des Krieges an den Energiemärkten. Bereits in 2021 war an den Energiemärkten ein kontinuierlicher Anstieg der Preise für Erdgas und Erdöl sowie Strom zu verzeichnen. Mit Beginn des Krieges hat der Anstieg sich vervielfacht.

Die Entwicklungen am Energiemarkt haben dabei zu zahlreichen Verwerfungen bei Versorgern und Endverbrauchern geführt. Dies gilt nicht nur für Neuverträge oder Vertragsverlängerungen mit Abnehmern, die zu deutlich höheren Preisen abgeschlossen werden mussten, sondern auch für Stadtwerke und Versorger, die feste Preise garantiert haben, aber zum Teil noch nicht die vollständige Liefermenge rückgedeckt hatten. In diesen Fällen führten die Preissteigerungen bei den Versorgern teilweise zu erheblichen Liquiditätsproblemen. Auch die rückläufigen verfügbaren Mengen durch den Wegfall von russischem Gas erhöhten den Druck, Ersatzlieferungen zu hohen Preisen zu beschaffen.

Der starke Anstieg der Energiepreise hat auch die Wohnungswirtschaft stark belastet. Betroffen dabei waren vor allem Unternehmen, die im laufenden Geschäftsjahr über einen neuen Vertrag und somit neue Preise verhandeln mussten und Unternehmen mit Preisgleitklauseln, die eine unterjährige Anpassung der Arbeitspreise an die Energiemarktindizes vorsehen. In diesen Fällen kam es innerhalb kürzester Zeit zu einer deutlichen Steigerung der monatlichen Abschlagszahlungen an die Energieversorgungsunternehmen. Zur Vermeidung von Liquiditätsengpässen haben die Wohnungsunternehmen dementsprechend Erhöhungen der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter vorgenommen.

Die gestörten Lieferketten und starken Energiepreisanstiege führten im Jahr 2022 zu einem deutlichen Anstieg der Inflationsrate. Diese hat sich in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2022 um 3,8 Prozent gegenüber 2021 auf 6,9 Prozent erhöht. Nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Dezember 2022 im Vergleich zum Vorjahr bei 8,6 Prozent und hat sich damit im Vergleich zu den Vormonaten (Oktober 10,4 Prozent, November 10,0 Prozent) wieder abgeschwächt. Die Inflationsrate liegt trotz des Rückgangs auf einem sehr hohen Niveau und hat das Ziel der Europäischen Zentralbank von 2 Prozent deutlich verfehlt.

In Folge der steigenden Inflation wurde der Leitzins durch die EZB in mehreren Schritten erhöht, was auch einen erheblichen Anstieg der Bauzinsen zur Folge hat. So liegt der Zins für Baudarlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren Anfang 2023 bei rund 4,0 Prozent, was die Wirtschaftlichkeit von Investitionen erheblich verringert.

Für die Wohnungswirtschaft besonders relevant sind auch die Baukosten, die im Jahr 2022 weiter deutlich gestiegen sind. So betrug die Steigerung der Baupreise für Wohngebäude laut Statistischem Bundesamt im November 2022 insgesamt 16,9 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat. Neben den Kosten für Neubauprojekte betrifft dies die Instandhaltungskosten in gleichem Maße.

Dementsprechend hat sich im Laufe des Jahres 2022 das Geschäftsklima der Bauwirtschaft für den Wohnungsbau deutlich verschlechtert und liegt seit März 2022 im negativen Bereich. Mit minus 32,8 Punkten lag der Index im November 2022 deutlich im negativen Bereich. Das bedeutet, dass mehr als die Hälfte der Unternehmen entweder bereits die heutige Lage als schlecht beurteilt bzw. zumindest für die Zukunft negative Erwartungen hat.

Trotz des schwierigen Umfelds ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) der Bundesrepublik Deutschland insgesamt im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 Prozent höher als im Vorjahr. Somit konnten sich die deutschen Unternehmen trotz der starken Preissteigerungen und vorhandenen Lieferkettenengpässen gut behaupten.

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

Im Berichtszeitraum gab es in Berlin, auch in Folge des Zustroms an Flüchtlingen wieder einen Bevölkerungsanstieg. In Verbindung mit dem Nachfrageüberhang der Vorjahre führt dies zu einer unverändert hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Nachdem die Mietpreisentwicklung 2021 in Berlin zunächst gebremst verlief, ist es 2022 vielerorts wieder zu deutlicheren Anstiegen gekommen. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung der Stadt und des kräftigen Bevölkerungswachstums in den vergangenen Jahren sowie der unverändert niedrigen Neubauleistung bleibt der Wohnungsmarkt zumindest in den nächsten Jahren angespannt. Der Leerstand wird auf dem aktuell niedrigen Niveau bleiben.

Der Zusammenschluss unter der Marke „Wohnungsbaugenossenschaften Berlin“ besteht seit über 20 Jahren. 28 Genossenschaften gehören dazu, mit über 100.000 Wohnungen und knapp 170.000 Mitgliedern. Im Jahr 2022 stand, wie im Jahr zuvor, der Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ im Fokus, der auch die Genossenschaften betreffen könnte. Wegen der Gleichbehandlung wurden diese schon beim Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (sog. Mietendeckel), das vom Verfassungsgericht als verfassungswidrig beurteilt wurde, bekanntlich nicht ausgenommen.

Wie bereits in den vergangenen Jahren haben wir unser Bemühen, um Auszubildende für die Genossenschaften zu werben, in den Mittelpunkt der gemeinsamen Arbeit gestellt. Videos, in denen die Auszubildenden ihren Ausbildungsberuf vorstellen und von ihren Arbeitsfeldern erzählen, kamen erneut zum Einsatz.

Angesichts des gravierenden Fachkräftemangels, vor dem auch die Wohnungswirtschaft nicht gefeit ist, sind neue Wege erforderlich, die Branche als attraktiven und zukunftssicheren Arbeitgeber darzustellen. Vor allem die Arbeitskräfte von morgen gilt es zu überzeugen und zu gewinnen. Da dies am besten durch „learning by doing“ gelingt, haben die Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland den Azubi-Austausch ins Leben gerufen: Zwei Wochen lang können Auszubildende zu einer am Programm teilnehmenden Genossenschaft reisen. Sie lernen beim Austausch Unternehmen, andere Arbeitsweisen, Abläufe, Projekte und natürlich neue Kolleginnen und Kollegen kennen. Ein immenser Mehrwert, von dem beide Seiten profitieren. Teilnehmen können Immobilienkaufleute und Studenten ab dem 2. Ausbildungsjahr. Untergebracht werden sie, so vorhanden, in den Gästewohnungen bzw. Gästezimmern der gastgebenden Unternehmen.

Pandemiebedingt konnten wir im Februar 2022 zum zweiten Mal das ISTAF-Indoor nur werbemäßig begleiten. Zum ISTAF-Outdoor konnten wir dann immerhin zusätzlich zu Sponsoring und medialer Begleitung 1000 Mitglieder einladen.

Sichtbare Präsenz zeigten die Genossenschaften zum Internationalen Genossenschaftstag. Gesellschaft braucht Genossenschaft: Unter diesem Slogan hissten Wohnungsbaugenossenschaften in ganz Deutschland am 2. Juli 2022 gemeinsam Flaggen, plakatierten Fassaden und wiesen in Mitgliederzeitschriften und via Social Media auf die Vorteile und Werte von Genossenschaften hin. Außerdem schalteten sie in fast ganz Deutschland um den 2. Juli herum Spots via Web-Radio. Zudem hatten Wohnungsbaugenossenschaften aus Berlin im Vorfeld zusammen mit ihren Mitgliedern mit einer Fahrradsternfahrt ein Zeichen für faires und sozial verantwortungsvolles Wohnen sowie eine starke Gemeinschaft gesetzt – und ganz nebenbei auch noch einen richtig schönen und geselligen Tag miteinander verbracht.

Die 2018 entwickelte Imagekampagne wird mittlerweile deutschlandweit von vielen Wohnungsbaugenossenschaften mit dem „Bauklötzchen-Logo“ genutzt und weiterentwickelt. Der Workshop Bauphysik mit dem die Wohnungsbaugenossenschaften Berlin Kindergärten und Grundschulen unterstützen, konnte nach den pandemiebedingten Einschränkungen wieder häufiger zum Einsatz kommen.

Vermietungspolitik, Mieten- und Leerstandsentwicklung

Unser Modell des generationsübergreifenden Eigentums setzt auf Langfristigkeit, Beständigkeit sowie auf Berechenbarkeit und ist daher nicht von kurzfristigen Trends gesteuert. Dies gilt für Instandhaltung, Neubau und Vermietung gleichermaßen. Hierdurch wird unsere genossenschaftliche Gemeinschaft gestärkt, und wir können nach dem Ende des Mietendeckels wie gewohnt unseren zu mehr als 50 Prozent denkmalgeschützten Hausbestand ordentlich instandhalten und bewirtschaften sowie den Bewohnern weiterhin einen persönlichen Service durch Verwaltungsbüros und durch Concierge-Büros anbieten.

Durch die steigenden gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf unsere Unternehmenstätigkeit, die wir verstärkt in dieser Hinsicht analysieren.

Zu benennen sind speziell die geplanten Steigerungen der CO₂-Steuer und die Beteiligung der Vermieter daran sowie die Verschärfung der Normen des Baurechtes, die zu erheblichen Mehraufwendungen führen werden.

Entwicklung der Nutzungsgebühren

Die Umsatzerlöse aus den Nutzungsgebühren stiegen durch den Wegfall des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Mietendeckel-Gesetz) wieder und orientieren sich an dem Niveau der Jahre vor dem Mietendeckel. Der Anstieg resultierte insbesondere durch die Erhöhungen im Rahmen der Wohnwertmiete (395,5 T€), die Neuvermietungen im Rahmen der Fluktuation (177,0 T€), die Vollausswirkung der Anpachtung der Wohnungen der LiM (227,8 T€) und durch Modernisierungszuschläge (13,4 T€).

Der Leerstand war weiterhin niedrig. Zum Jahresende waren 48 Wohnungen unvermietet. Aufgrund der noch immer bestehenden Kapazitätsengpässe bei den ausführenden Firmen verzögerte sich teilweise die Anschlussvermietung. In nahezu allen Siedlungen gibt es Wartelisten.

Instandhaltung und Instandsetzung/Modernisierung

Nach 7.543,1 T€ im Jahr 2021 haben wir im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 17.565,1 T€ im Rahmen unseres Instandhaltungs- und Modernisierungsprogrammes investiert. Bezogen auf den Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche waren dies 37,20 € (15,98 €). Zusätzlich wurden durch die Verwalter Maßnahmen in Höhe von 3.913,9 T€ (3.252,7 T€) im Kleininstandhaltungsbereich beauftragt.

Die Modernisierung von Wohnungen haben wir wegen des großen Interesses unserer Mitglieder fortgesetzt. 58 Leerwohnungen wurden vor Neubezug umfangreich saniert und modernisiert. Bei elf Bädern erfolgte aufgrund von Bewohnerwünschen eine umfassende Herrichtung nach modernem Standard. Es konnten eine Reihe von Fenstererneuerungen umgesetzt werden, wobei in 15 Wohnungen ein Fensteraustausch als Einzelmodernisierung nach Bewohnerwunsch erfolgte. Die denkmalgerechten Modernisierungsarbeiten der Gebäude unserer Siedlung Attila-/Marienhöhe wurden unter Berücksichtigung der pandemiebedingten Hygienevorgaben an der Gebäudehülle als weiterer Bauabschnitt – in den Häusern Attilastraße 10–19 und Paul-Schmidt-Straße 37/39 – fortgeführt und in diesem Bereich zum Jahresende abgeschlossen. Die verbliebenen Dächer in der Paul-Schmidt-Straße 21–35 werden im Jahr 2023 modernisiert.

Die umfangreichen Arbeiten zur energetischen Modernisierung des Gebäudes Ortolanweg 56–64 wurden am Ende des 2. Quartals 2022 begonnen. In einem ersten Bauabschnitt erfolgte bis zum Ende des Jahres die Strangsanierung in insgesamt 10 von 15 Wohnungssträngen der Häuser. Wegen der erforderlichen Schadstoffbeseitigung und der daraus resultierenden Bauzeitenverschiebung wird die Strangsanierung der übrigen fünf Stränge im 1. Quartal 2023 erfolgen. Die Erneuerung aller Fenster in den 90 Wohnungen konnte wie geplant in 2022 abgeschlossen

werden. In einem zweiten Bauabschnitt wird die energetische Ertüchtigung der Gebäudefassade ab April 2023 erfolgen. Gleichzeitig wird mit der Errichtung der zweigeschossigen Dachaufstockung auch der dritte Bauabschnitt begonnen. Der geplante Baustart für die Errichtung des Eingangsplateaus vor dem Gebäude musste wegen der Baukostenentwicklung verschoben werden. Eine alternative, deutlich kostengünstigere Ausführungsvariante wird in 2023 geplant, um diese dann in 2024 umsetzen zu können.

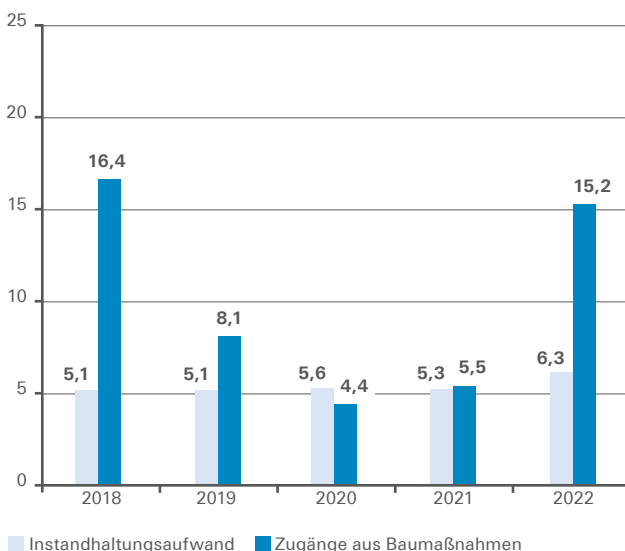
Umfangreiche Fensterinstandsetzungsmaßnahmen in der denkmalgeschützten Siedlung in Charlottenburg, die die nächsten drei Jahre andauern werden, wurden in der WE 171 und 172 zum Abschluss gebracht.

Ein weiterer Fassadenabschnitt der Siedlung Nordufer konnte denkmalgerecht instandgesetzt werden. Nach dem Fassadenbereich Nordufer 19 im Jahr 2021 wurde im Jahr 2022 der Fassadenabschnitt Fehmarner Straße 10 nach den Vorgaben des Denkmalschutzes umfangreich modernisiert. Drei Treppenhäuser wurden in der Siedlung Nordufer ebenfalls nach den Vorgaben des Denkmalschutzes aufwendig modernisiert.

Mit umfangreichen Fensterinstandsetzungsmaßnahmen in der Siedlung in Lichtenberg konnte in einem ersten Bauabschnitt begonnen werden. Die Arbeiten werden in den nächsten drei Jahren fortgesetzt.

Im 3. Quartal haben die Arbeiten zur Errichtung einer Parkplatzanlage in der Ewaldstraße begonnen. Diese wird im Frühjahr 2023 mit insgesamt sechs Ladepunkten für E-Autos zur Verfügung stehen.

Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen (in Mio. €)



Neubau

Im Ortolanweg 56 – 64 wird das Bestandsgebäude, wie ausgeführt, um zwei Etagen aufgestockt.

Weitere Neubautätigkeiten wurden wegen der rasanten Entwicklung der Bau- und Finanzierungskosten aus wirtschaftlichen Gründen „auf Eis gelegt“.

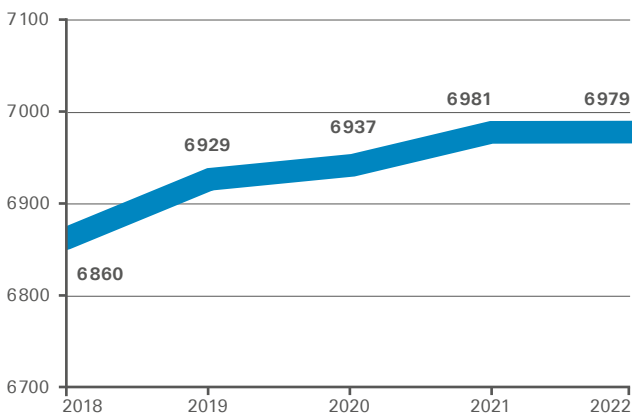
Die Absicht, unsere kleine Siedlung in der Sportforumstraße im Olympiapark um zwei Häuser mit jeweils fünf Wohnungen zu erweitern, haben wir gleichwohl nicht aufgegeben. Die Klage vor dem Verwaltungsgericht gegen den Widerspruchsbescheid der Senatsbauverwaltung hatten wir im Herbst 2020 eingereicht. Ein Termin für die mündliche Verhandlung ist für 2023 angesetzt.

Objektbestand

Unser Bestand an Wohnungen verminderte sich durch zwei Wohnungszusammenlegungen unwesentlich.

Insgesamt bewirtschafteten wir zum Bilanzstichtag 6979 Wohnungen.

Entwicklung des Wohnungsbestandes (Anzahl Wohnungen)



Beteiligungen

Die **Gilde Heimbau Wohnungsbaugesellschaft mbH** erbringt für die **1892** eine Vielzahl von Verwaltungsdienstleistungen und ist auch Geschäftsbesorger für die Concierge-Büros der **1892**. Weiterhin haben die 28 Mitglieder der „Wohnungsbaugenossenschaften Berlin“ und die bundesweite Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V. mit über 400 Genossenschaften die **Gilde** mit der Geschäftsbesorgung beauftragt.

Die **1892-Seniorenwohnen GmbH** hatte durch die Abspaltung der Seniorenwohnungen in den Siedlungen Charlottenburg und Neukölln auf die **1892** ihren Bestand auf das ehemalige Schwesternwohnheim im Westend reduziert. Diese Wohnungen stehen den Mitgliedern der **1892** nach wie vor durch einen langfristigen Generalmietvertrag zur Verfügung. Zum Ende des Geschäftsjahres 2021 hat die **1892-Seniorenwohnen GmbH** Grundstücke von der **1892** erworben, die mit Erbbaurechten Dritter versehen sind.

Die **Gründlich GmbH** besteht in der derzeitigen Konstellation nunmehr seit über zehn Jahren. Das Konzept zur Erbringung günstiger Reinigungs- und Gartenpflegearbeiten sowie des Regiebetriebes wird durch die **1892** regelmäßig überprüft. Dabei werden auch Hinweise aus den Siedlungen berücksichtigt und es erfolgen regelmäßig Drittvergleiche zu Preis und Leistung.

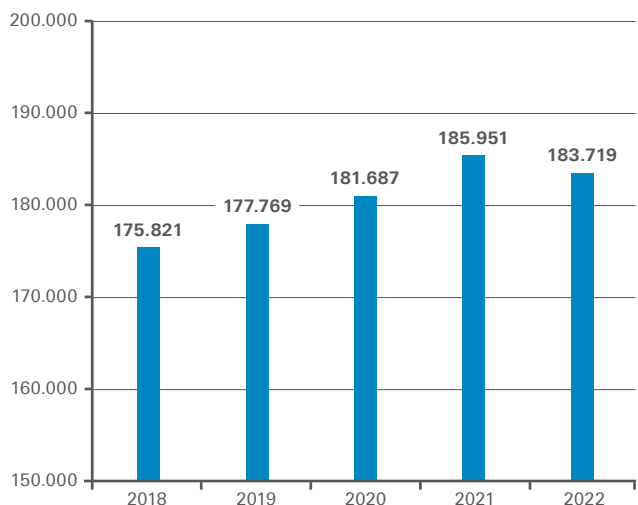
Spareinrichtung

Per 31. Dezember 2022 hatten uns unsere Mitglieder und Sparer 183,7 (186,0) Mio. € anvertraut. Der Anteil des Sparvolumens an der Bilanzsumme beträgt damit 33,2 Prozent.

Die Spareinlagen sind durch unsere hohen Grundstücks- und Vermögenswerte sowie durch unser Geschäftsmodell gesichert. Wir investieren ausschließlich in unseren Bestand. Außerdem sind die Einlagen durch unsere Mitgliedschaft im Sicherungsfonds des GdW für Spareinrichtungen abgesichert.

Sparvolumen

(in T€)



Mitglieder- und Anteilsbestand

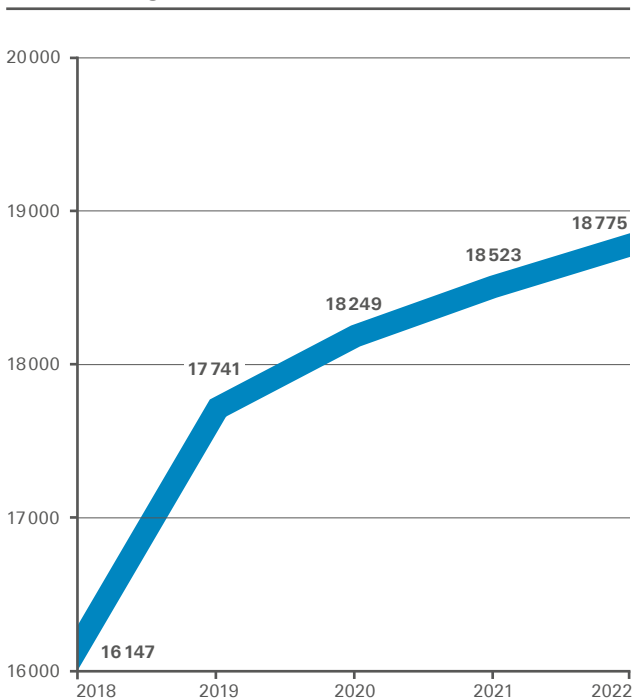
Die Mitglieder- und Anteilsbewegungen stellten sich im Geschäftsjahr wie folgt dar:

| | Mitglieder | Anteile |
|------------------------------|------------|---------|
| Bestand am 31. Dezember 2021 | 18 523 | 166 139 |
| Zugang 2022 | 599 | 5 837 |
| Abgang 2022 | 347 | 2 948 |
| Bestand am 31. Dezember 2022 | 18 775 | 169 028 |

Ein Geschäftsanteil beträgt 300,00 €.

Aufgrund der hohen Anzahl von Mitgliedern im Verhältnis zu unserem Wohnungsbestand werden neue Mitglieder nur noch im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Dauernutzungsvertrages aufgenommen. Dies gilt nicht für die Aufnahme von Kindern, Enkelkindern, Ehepartnern, eingetragenen Lebenspartnern, Eltern und Großeltern von Mitgliedern.

Zahl der Mitglieder



Genossenschaftliche Demokratie

Die **1892** ist am 9. März 2022 130 Jahre alt geworden; trotz des stattlichen Alters bleibt die Genossenschaftsidee mit all ihren demokratischen Aspekten so jung und dynamisch wie am ersten Tag.

Ein wichtiger Ausdruck für den Demokratiedanken und die Beteiligung der Mitglieder an den wichtigsten Entscheidungen der Genossenschaft sind die Vertreterversammlungen. Am 28. Juni 2022 tagte die 95. ordentliche Vertreterversammlung auf Einladung der Aufsichtsratsvorsitzenden Petra Mitschke. Im Bericht des Aufsichtsrates wurde die Leistungsstärke der **1892** hervorgehoben. Trotz aller Herausforderungen, wovon die Covid-19-Pandemie nur eine war, waren die betriebswirtschaftlichen Ergebnisse weiter positiv und sogar besser als im Vorjahr. Besonders erfreulich war, dass erstmalig die Ausschüttung einer Rückvergütung an wohnende Mitglieder vorgeschlagen werden konnte.

Den Schwerpunkt des Vorstandsberichts bildeten die umfangreichen Aktivitäten der letzten Jahre auf dem Gebiet der erneuerbaren Energien. So wurden in der Vergangenheit Solar- und Photovoltaikanlagen installiert und Häuser mit einer Beheizung durch Geothermie gebaut. Ein wichtiges Thema ist auch die Planung für die Errichtung von Ladesäulen für Elektroautos. Daneben berichtete der Vorstand über die Eckpunkte der insgesamt positiven wirtschaftlichen und genossenschaftlichen Entwicklung der **1892**.

Bei den Beschlussfassungen durch die Vertreterversammlung wurde den Vorschlägen von Aufsichtsrat und Vorstand mit deutlicher Mehrheit gefolgt. Bei den vorgeschlagenen Satzungsänderungen wurde nach lebhafter und kontroverser Diskussion lediglich die Möglichkeit zur Durchführung der Vertreterversammlung auch im schriftlichen und digitalen Verfahren beschlossen. Die vorgeschlagene Änderung bei der Zusammensetzung der Vertreterversammlung erhielt nicht die erforderliche Mehrheit. Auch die geplante Änderung der Wahlordnung kam nicht zustande. Bei den Wahlen zum Aufsichtsrat erhielten lediglich zwei Kandidaten für die vier zu besetzenden Aufsichtsratssitze die erforderlichen Stimmzahlen. Gerade aber solche Abstimmungsergebnisse zeigen, dass die Demokratie durch die gewählten Vertreter aktiv gelebt wird.

In der außerordentlichen Vertreterversammlung am 18. Oktober 2022 wurde die Wahl für den Aufsichtsrat hinsichtlich der beiden Vakanzen erneut durchgeführt. Bei dieser Wahl erhielten zwei Kandidaten die erforderliche Stimmenanzahl, sodass der Aufsichtsrat wieder vollständig besetzt ist. Zudem haben Vorstand und Aufsichtsrat aufgrund der kontroversen Diskussionen hinsichtlich der Satzungsänderung und der Wahlordnung in der ordentlichen Vertreterversammlung die Einsetzung einer Satzungskommission vorgeschlagen. Dieser Vorschlag erhielt durch die Vertreterversammlung eine hohe Zustimmung.

Schließlich wurden auch die Ergebnisse der Mitgliederbefragung 2022 eingehend den Vertretern vorgestellt. Die Befragung brachte umfangreiche Erkenntnisse über die Wünsche und Bedürfnisse der Mitglieder, welche eine wichtige Basis für die zukünftigen Entscheidungen in Bezug auf eine nachfragegerechte Weiterentwicklung des Wohnungsbestands bilden. Zusammengefasst konnte über eine aktuell hohe Zufriedenheit der Mitglieder mit der **1892** berichtet werden, welche an der einen oder anderen Stelle noch verbessert werden kann.

Im Vergleich zu den anderen Wohnungsunternehmen erzielen wir überdurchschnittliche Ergebnisse im Benchmark. Auch bei der Weiterempfehlungsrate, dem sogenannten „Net Promoter Score“ (NPS®), konnten wir mit 64,1 eine neue Bestmarke im Benchmark setzen.

Wichtige Bausteine der genossenschaftlichen Mitwirkung bilden die Haussprecher und die Siedlungsausschüsse. Diese sind die ersten und direkten Ansprechpartner in den Siedlungen und zugleich Bindeglieder zwischen den Bewohnern und der Verwaltung der **1892**. Zunächst wurden im 2. Halbjahr 2022 die Haussprecherwahlen durchgeführt. Aus den Reihen der gewählten Haussprecher wurden anschließend die Mitglieder der Siedlungsausschüsse gewählt. Die Siedlungsausschüsse Nordverbund-Nord, Lichtenberg und Ewaldstraße haben sich erstmalig gegründet, sodass bei der **1892** insgesamt 20 Siedlungsausschüsse bestehen.

Gerade die Siedlungsausschüsse waren einmal mehr federführend für viele Gemeinschaftserlebnisse in den Siedlungen. Mussten in der ersten Hälfte des Jahres noch häufig Gemeinschaftsveranstaltungen wegen der Pandemie abgesagt werden, so erblühte in der zweiten Jahreshälfte das genossenschaftliche Leben sichtbar. Handarbeits-, Spiele-, Sport-, Gesangs- und Fremdsprachengruppen u.v.m. konnten langsam wieder durchstarten. Einige Hofeste, Trödelmärkte, Halloweenpartys und auch ein kleines Oktoberfest fanden statt. In der „Galerie1892“ konnte man wieder die Kunst- und Fotoausstellungen genießen. Und in der Weihnachtszeit erfreuten sich viele Mitglieder an Adventstreffen und Glühweinnachmittagen.

Einzig die vielen Garten- und Pflanzgruppen konnten im gewohnten Umfang ihre Arbeiten durchführen und beweisen einmal mehr ihren „grünen Daumen“. Gegen die allgemeine Trockenheit werden die Pflanzen regelmäßig durch die freiwilligen Helfer bewässert, wobei auch Bewässerungssäcke zum Einsatz kamen. Selbst die besten Gartenbaufirmen könnten die Grünanlagen nicht so liebevoll gestalten. So wurden in den einzelnen Siedlungen Wohlfühloasen geschaffen, in denen sich die Bewohner entspannt zurücklehnen konnten. Abgerundet wird das positive äußere Erscheinungsbild durch Helfer, die, ohne lange zu fragen, zurückgelassenen Müll oder andere Verschmutzungen beseitigen. Die **1892** unterstützt all diese Aktivitäten gerne mit Rat und Tat, wobei gerade die finanzielle Unterstützung, insbesondere durch den **1892-Nachbarschaftsfonds**, einen wesentlichen Teil ausmacht.

Wichtig war es für die **1892**, die Mitglieder mit ihren Sorgen hinsichtlich der immensen Energiekostenerhöhungen nicht allein zu lassen. Die **1892** hat nicht nur frühzeitig zu freiwilligen Anpassungen der Vorauszahlungen aufgerufen, sondern durch das Sozialmanagement aktive Hilfe angeboten. Aktuelle schriftliche Informationen über alle wesentlichen Hilfsmaßnahmen des Bundes waren ebenso selbstverständlich, wie eine eigens auf der Homepage geschaffene Energie-Seite zu allen Fragen rund um die Energieversorgung. In diesem Zuge hat auch die Verwaltung geprüft, an welchen Stellen sie selbst Energie einsparen kann, um die Mitglieder hinsichtlich der Kosten zu entlasten. Die Einsparung von Heizenergie durch Fortsetzung des mobilen Arbeitens, der konsequente Einsatz von Energiesparlampen in allen Wohnanlagen und Verwaltungen sowie die Drosselung der Heizung in den beheizbaren Hausfluren sind nur einige Beispiele. Zusätzlich finden im Frühjahr 2023 drei Veranstaltungen mit der Berliner Energieagentur statt, in denen unsere Bewohner vor Ort über Energieeinsparmöglichkeiten informiert werden. Ein weiterer Termin findet online als Videokonferenz statt.

Fast alle durch die Mitglieder lieb gewonnenen Einrichtungen, die die **1892** mitprägen, wie die altersgerechten Wohnanlagen, die Concierge-Büros, die Gästewohnungen und die Spareinrichtung, wurden unverändert fortgeführt. Lediglich für den „Verein zur Förderung des lebenslangen genossenschaftlichen Wohnens e.V.“ wurde nach 29 Jahren in einer außerordentlichen Mitgliederversammlung am 15. November 2022 die Auflösung wegen der stetig sinkenden Mitgliederzahl bei gleichbleibendem Verwaltungsaufwand beschlossen. Gleichzeitig ist aber sichergestellt, dass die vielen guten Projekte von der **1892** in eigener Regie fortgesetzt werden.

Auch im Berichtsjahr haben wieder viele fleißige ehrenamtliche Helfer dazu beigetragen, die **1892** zu dem zu machen, was sie schon seit 130 Jahren auszeichnet: Eine starke solidarische Gemeinschaft! Die Genossenschaft dankt allen Helfern herzlich für die geleistete Unterstützung.

Personal- und Sozialbereich

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich 67 Angestellte, davon 42 Angestellte für die Verwaltung im engeren Sinne, wie Finanz-, Mieten- und Mitgliederbuchhaltung, Betriebskostenabrechnung und die Spareinrichtung sowie zehn Angestellte in der Bauabteilung und 15 Angestellte für die Verwaltung und Vermietung. Die Wohnanlagen wurden von 13 Hauswarten betreut. Neben vielen Schutz- und Sicherungsmaßnahmen wurden seit Beginn der Pandemie weitgehende Homeoffice-Regelungen auch unter Berücksichtigung der notwendigen Kinderbetreuung ermöglicht.

Als Mitglied im Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. gelten die entsprechenden Tarifverträge für die Angestellten und die gewerblichen Arbeitnehmer in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Der aktuelle Vergütungstarifvertrag hat eine Laufzeit von 14 Monaten und endet am 31. Dezember 2023. Am 01. Januar 2023 erfolgte eine Tarifierhöhung um 2,1 Prozent.

Unsere Genossenschaft bildet traditionell über den eigenen Bedarf hinaus aus. Insgesamt befanden sich durchschnittlich fünf junge Menschen in der Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-mann bzw. im dualen Studiengang zum Bachelor of Arts (Fachrichtung Immobilienwirtschaft), der eine betriebliche Ausbildung und ein Studium an der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin kombiniert.

Das seit 17 Jahren bestehende „Azubi-Projekt“ bietet zusätzlich zur regulären Ausbildung die Möglichkeit, in einer Wohnanlage, von der Wohnungsabnahme bis zur Neuvermietung, vom tropfenden Wasserhahn bis zum Versicherungsfall alles selbstständig zu bearbeiten. Betreut von zwei Mentoren verwalten unsere Auszubildenden selbstständig 99 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten in der Siedlung Charlottenburg. Dies alles wird von den jungen Leuten zur Zufriedenheit unserer Bewohner erledigt.

Für die im Geschäftsjahr geleistete Arbeit bedankt sich der Vorstand bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, dem Betriebsrat sowie den genossenschaftlichen Organen und Gremien für ihren Einsatz und die tatkräftige Unterstützung ganz herzlich.





Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Der Jahresüberschuss nach Steuern in Höhe von 4,9 Mio. € (7,3 Mio. €) ist gegenüber dem Vorjahr gesunken. Der Anstieg im Vorjahr war allerdings durch einige Sondereffekte entstanden. Da auch das steuerliche Ergebnis erneut positiv ist, kann auch für das Geschäftsjahr 2022 den wohnenden Mitgliedern erneut eine genossenschaftliche Rückvergütung gewährt werden. Das Ergebnis soll wieder zum größten Teil (4,3 Mio. €) in die Rücklagen eingestellt werden. Vom Bilanzgewinn wird eine Dividendenausschüttung in Höhe von 2,5 Prozent auf freiwillige Anteile vorgeschlagen.

Die Umsatzerlöse aus den Nutzungsgebühren stiegen nach der Feststellung der Nichtigkeit des Mietendeckels durch das Bundesverfassungsgericht und orientieren sich an dem Niveau der Jahre vor dem Mietendeckel; insbesondere durch die Erhöhungen im Rahmen der Wohnwertmiete (395,5 T€), die Neuvermietungen im Rahmen der Fluktuation (177,0 T€), die Vollauswirkung der Anpachtung der Wohnungen von der LiM (227,8 T€) und durch die Modernisierungszuschläge (13,4 T€) war ein Anstieg der Wohnungsmieten auf 35,2 Mio. € zu verzeichnen.

Die in den Umsatzerlösen enthaltenen abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 14,3 Mio. € (13,4 Mio. €) entsprechen in etwa den unfertigen Leistungen des Vorjahres.

Der Leerstand reduzierte die Umsatzerlöse um 0,3 Mio. € (0,2 Mio. €).

Die unfertigen Leistungen (Betriebskosten) erhöhten sich massiv im laufenden Geschäftsjahr auf 15,7 Mio. €, maßgeblich verursacht durch die drastisch gestiegenen Energiepreise als Folge des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine.

Der Instandhaltungsaufwand stieg auf 6,3 Mio. €. Im Bereich der Kleininstandhaltung wurden hiervon Maßnahmen in Höhe von 3,9 Mio. € beauftragt.

Die Personalaufwendungen einschließlich des Aufwands für Altersversorgung reduzierte sich leicht von 7,0 Mio. € auf 6,9 Mio. €.

Die Abschreibungen sind auf 11,8 Mio. € (11,4 Mio. €) gestiegen, da die Investitionen im Bereich der umfassenden Modernisierungen sowohl wegen Wegfalls des Mietendeckels als auch wegen des Abklingens der Pandemie deutlich gesteigert wurden.

Der Zinsaufwand reduzierte sich um 0,3 Mio. € auf 4,9 Mio. €.

Die übrigen Aufwendungen (4,5 Mio. €) enthalten u. a. die genossenschaftliche Rückvergütung (327,9 T€). Diese beträgt 1,0 Prozent der in Anspruch genommenen Leistung im Bereich der genossenschaftlichen Wohnraumüberlassung.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis war leicht positiv.

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte **Erfolgsrechnung** zeigt folgendes Ergebnis:

| | 2022 | | 2021 | | Veränderungen |
|--|-----------------|--------------|-----------------|--------------|---------------|
| | in T€ | % | in T€ | % | |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 51.495,4 | 90,6 | 49.764,1 | 89,2 | 1.731,3 |
| Mietsubventionen | 34,8 | 0,1 | 34,9 | 0,1 | -0,1 |
| Bestandsveränderungen/aktivierte Eigenleistungen | 2.792,5 | 4,9 | 1.194,6 | 2,1 | 1.597,9 |
| Andere Umsatzerlöse und Erträge | 2.485,9 | 4,4 | 4.797,5 | 8,6 | -2.311,6 |
| | 56.808,6 | 100,0 | 55.791,1 | 100,0 | 1.017,5 |
| Betriebskosten und Grundsteuer | 17.516,0 | 30,8 | 15.585,6 | 27,9 | 1.930,4 |
| Instandhaltungsaufwand | 6.287,2 | 11,1 | 5.334,4 | 9,6 | 952,8 |
| Personalaufwendungen | 6.875,6 | 12,1 | 7.021,4 | 12,6 | -145,8 |
| Abschreibungen | 11.794,0 | 20,8 | 11.426,7 | 20,5 | 367,3 |
| Zinsaufwand | 4.904,2 | 8,6 | 5.231,3 | 9,4 | -327,1 |
| Übrige Aufwendungen | 4.452,8 | 7,8 | 4.014,8 | 7,1 | 438,0 |
| | 51.829,8 | -91,2 | 48.614,2 | -87,1 | -3.215,6 |
| Geschäftsergebnis | 4.978,8 | 8,8 | 7.176,9 | 12,9 | -2.198,1 |
| Zins- und Beteiligungsergebnis | 22,1 | | -2,8 | | 24,9 |
| Ergebnis vor Steuern | 5.000,9 | | 7.174,1 | | -2.173,2 |
| Steuern | -150,7 | | 105,0 | | -255,7 |
| Jahresergebnis | 4.850,2 | | 7.279,1 | | -2.428,9 |

Zur weiteren Verdeutlichung der Entwicklung stellen wir einige Daten und Kennzahlen im **Mehrjahresvergleich** dar:

| | in T€ | | | | |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
| Jahresüberschuss | 4.850,2 | 7.279,1 | 5.059,3 | 4.078,5 | 10.348,8 |
| Gewinnvortrag | 352,4 | 419,1 | 367,4 | 326,4 | 449,2 |
| Einstellung in die Ergebnisrücklagen | - 4.300,0 | -6.800,0 | -4.500,0 | -3.500,0 | -9.800,0 |
| Bilanzgewinn | 902,6 | 898,2 | 926,7 | 904,9 | 998,0 |
| Nettokaltmiete (Soll) ohne Zuschüsse m ² Wohnfläche | 6,41 €/m ² | 6,25 €/m ² | 6,25 €/m ² | 6,11 €/m ² | 6,03 €/m ² |
| Fremdkapitalzinsen Nettokaltmiete (Ist) | 13,17% | 14,36% | 14,38% | 15,45% | 17,63% |

Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft war im Geschäftsjahr jederzeit gegeben. Zusätzlich zur Liquidität bestehen zum 31. Dezember 2022 Kontokorrentzusagen unserer Geschäftsbanken in Höhe von 30,5 Mio. €, Bausparmittel in Höhe von 18,1 Mio. € und freie Bürgschaftsrahmen von 0,8 Mio. €.

Aufgrund des Wegfalls des Mietendeckels und des Abklingens der Pandemie wurden Großmodernisierungsvorhaben realisiert, mithin bestand im Jahre 2022 ein Neufinanzierungsbedarf in Höhe von ca. 15 Mio. €. Unter Berücksichtigung der Tilgungen ergab sich ein Anstieg in Höhe von über 5 Mio. € bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern.

Im Rahmen der mittelfristigen Planung werden Tilgungen und Sondertilgungen von Darlehen in Höhe von ca. 52 Mio. € vorgenommen. Diesen Tilgungen stehen ca. 33 Mio. € Neu-

aufnahmen für Großmodernisierungsmaßnahmen gegenüber. Umfinanzierungen für auslaufende Darlehen (Stand März 2023) in Höhe von 69,5 Mio. € (Restschuld 31. Dezember 2022) zum Ende der Zinsbindung sind für diesen Zeitraum bereits vorgenommen worden und tragen zur weiteren Zinsreduktion bei. Ergänzend kommt der Einsatz der angesparten Bausparguthaben zur Ablösung von auslaufenden Hypothekenkrediten ab 2025 in einer Größenordnung von knapp 15 Mio. € zinsreduzierend hinzu. Als zweite Komponente dieser Bausparverträge kommen Bauspardarlehen mit einem ähnlichen Volumen dazu, die zur Umfinanzierung weiterer auslaufender Kredite verwendet werden sollen und für die weniger als die Hälfte der aktuell geforderten Hypothekenzinsen vertraglich vereinbart sind.

Für unseren Darlehensbestand sind gegenwärtig, ohne Förder- und KfW-Mittel, Festzinssätze zwischen 0,78 Prozent und 3,88 Prozent vereinbart.

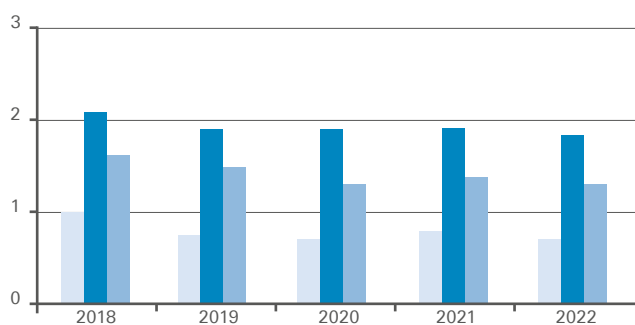
Herkunft und Verwendung der Finanzmittel sind der nachfolgenden verkürzten **Kapitalflussrechnung** zu entnehmen:

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|-----------------|-----------------|----------------|----------------|------------------|
| in T€ | | | | | |
| Cashflow | | | | | |
| aus laufender Geschäftstätigkeit | 20.556,1 | 20.208,5 | 21.466,0 | 21.568,3 | 21.411,0 |
| aus Finanzierungstätigkeit | -1.311,1 | -8.372,3 | -11.557,5 | 5.909,0 | -1.056,9 |
| aus Investitionstätigkeit | -17.979,2 | -14.478,5 | -8.614,8 | -23.599,8 | -30.936,8 |
| Veränderung des Finanzmittelbestandes | -1.265,8 | -2.642,3 | 1.293,7 | 3.877,5 | -10.582,7 |
| Finanzmittelbestand zum 31. Dezember (ohne Bausparguthaben) | 13.465,6 | 12.199,8 | 14.842,1 | 13.548,4 | 9.670,9 |
| Bausparguthaben | 18.138,9 | 14.215,3 | 10.635,9 | 9.909,5 | 9.185,2 |

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der Finanzmittelbestand waren ausreichend, um die Ausgaben für die Finanzierungs- und Investitionstätigkeiten zu bedienen. Im Ergebnis erhöhte sich der Finanzmittelbestand ohne Bausparguthaben auf 13,5 Mio. €.

Durchschnittliche Fremdkapital-Zinsen

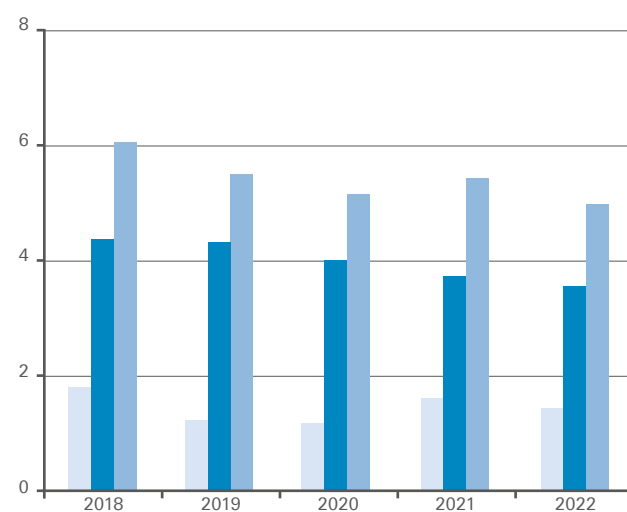
(in %)



■ Spareinlage ■ FK-Zinsen (ohne Spareinlage) ■ FK-Zinsen insgesamt

Zinsaufwand

(in Mio. €)



■ Spareinlage ■ FK-Zinsen (ohne Spareinlage) ■ FK-Zinsen insgesamt

Nachfolgende Kennzahlen verdeutlichen die Entwicklung wichtiger Daten im Fünfjahresvergleich:

| | | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|-------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Bilanzielle Eigenkapitalquote | in % | 23,1 | 22,6 | 20,8 | 19,6 | 19,0 |
| Jahresüberschuss | in T€ | 4.850,2 | 7.279,1 | 5.059,3 | 4.078,5 | 10.348,8 |
| Liquide Mittel (ohne Bausparguthaben) | in T€ | 13.465,6 | 12.199,8 | 14.842,1 | 13.548,4 | 9.670,9 |
| Bausparguthaben | in T€ | 18.138,9 | 14.215,3 | 10.635,9 | 9.909,5 | 9.185,2 |
| Kapitaldienst (ohne Sondertilgung) Nettokalmmiete (Ist) | in % | 39,20 | 41,80 | 42,04 | 46,16 | 46,75 |
| Fremdkapitalzinsen (gesamt) Fremdkapital (gewichtet) | in % | 1,31 | 1,39 | 1,34 | 1,43* | 1,63 |
| Fremdkapitalzinsen KI und andere Kreditgeber Fremdkapital Kreditinstitut u. a. (gewichtet) | in % | 1,85 | 1,93 | 1,93 | 1,95* | 2,11 |
| Fremdkapitalzinsen Spareinlagen Fremdkapital Spareinlagen (gewichtet) | in % | 0,72 | 0,85 | 0,71 | 0,75 | 1,00 |

* Im Jahr 2019 fielen Vorfälligkeitsentschädigungen für Umfinanzierungen bzw. Sondertilgungen in Höhe von 0,8 Mio. € an; wegen der besseren Vergleichbarkeit innerhalb der Kennzahlenentwicklung wurden diese aus den Fremdkapitalzinsen herausgerechnet. Inklusive der Vorfälligkeitsentschädigung beträgt der Quotient bei Fremdkapital (gesamt) 1,65 % und beim Fremdkapital KI und andere Kreditgeber 2,34 %.

Vermögenslage

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft stellen sich wie folgt dar:

jeweils zum 31. Dezember

| | 2022 | | 2021 | | Veränderungen |
|--|------------------|--------------|------------------|--------------|----------------|
| | in T€ | % | in T€ | % | in T€ |
| Aktiva | | | | | |
| Langfristiger Bereich | | | | | |
| Sachanlagen | 490.486,7 | 91,3 | 486.720,7 | 92,1 | 3.766,0 |
| Anderes langfristiges Vermögen | 10.489,2 | 1,9 | 11.884,0 | 2,3 | -1.394,8 |
| | 500.975,9 | 93,2 | 498.604,7 | 94,4 | 2.371,2 |
| Mittel- und kurzfristiger Bereich | | | | | |
| Sonstiges Vermögen | 4.835,0 | 0,9 | 3.447,7 | 0,6 | 1.387,3 |
| Bausparmittel | 18.138,9 | 3,4 | 14.215,3 | 2,7 | 3.923,6 |
| Liquide Mittel | 13.465,6 | 2,5 | 12.199,8 | 2,3 | 1.265,8 |
| | 36.439,5 | 6,8 | 29.862,8 | 5,6 | 6.576,7 |
| | 537.415,4 | 100,0 | 528.467,5 | 100,0 | 8.947,9 |
| Passiva | | | | | |
| Langfristige Finanzierung | | | | | |
| Eigenkapital | 126.429,1 | 23,6 | 121.230,7 | 23,0 | 5.198,4 |
| Rückstellungen | 9.906,2 | 1,8 | 9.706,7 | 1,8 | 199,5 |
| Sparbriefe | 8.301,5 | 1,5 | 12.541,6 | 2,4 | -4.240,1 |
| Fremdkapital | 206.944,2 | 38,5 | 201.423,5 | 38,1 | 5.520,7 |
| | 351.581,0 | 65,4 | 344.902,5 | 65,3 | 6.678,5 |
| Mittel- und kurzfristiger Bereich | | | | | |
| Spareinlagen/Sparbriefe | 175.417,3 | 32,7 | 173.409,5 | 32,8 | 2.007,8 |
| Sonstige Verpflichtungen | 10.417,1 | 1,9 | 10.155,5 | 1,9 | 261,6 |
| | 185.834,4 | 34,6 | 183.565,0 | 34,7 | 2.269,4 |
| | 537.415,4 | 100,0 | 528.467,5 | 100,0 | 8.947,9 |

Das Volumen der Vermögenslage erhöhte sich um ca. 8,9 Mio. € oder knapp 2 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Ursächlich hierfür sind insbesondere die Investitionen in den Wohnungsbestand. Auf der Passivseite stiegen parallel hierzu die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten/anderen Kreditgebern und das Eigenkapital, das auf 23,6 Prozent der Vermögenslage anstieg.

In der Vermögenslage sind insbesondere die unfertigen Leistungen (15,7 Mio. €) mit den erhaltenen Vorauszahlungen (15,3 Mio. €) verrechnet.

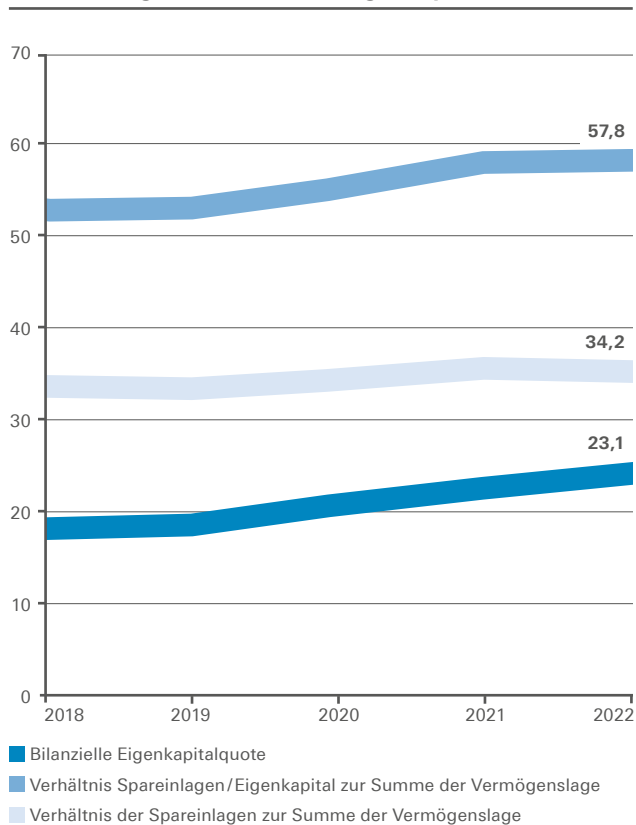
Die Spareinlagen und Verbindlichkeiten aus Sparbriefen machen in der Vermögenslage insgesamt einen Anteil von 34,2 Prozent (35,2 %) aus.

Aus Vereinfachungsgründen werden die Spareinlagen unabhängig von ihrer Ursprungs- oder Restlaufzeit als mittel- und kurzfristiges Kapital ausgewiesen.

| | in T€ |
|---|----------------|
| Gliederung der Spareinlagen nach Ursprungslaufzeiten: | |
| a) Spareinlagen mit 3- und 6-monatiger Kündigung | 73.424 |
| b) Spareinlagen mit besonders vereinbarter Zinsbindung | 72.873 |
| c) Mietkautionen | 12.309 |
| | 158.606 |
| Mittel- und kurzfristige Verbindlichkeiten aus Sparbriefen | 16.811 |
| | 175.417 |

Der Anteil der Spareinlagen und Verbindlichkeiten aus Sparbriefen sowie des Eigenkapitals lag in den vergangenen Geschäftsjahren konstant bei über 50 Prozent der Vermögenslage. Er beträgt aktuell 57,8 Prozent (58,2 %) der Vermögenslage bzw. 56,3 Prozent (56,9 %) der Bilanzsumme.

Entwicklung des bilanziellen Eigenkapitals (in %)



Prognose-, Chancen- und Risiko- und Nachhaltigkeitsbericht

Die nach Beginn des Ukraine-Krieges befürchteten Versorgungsengpässe bei Energie- und Wärmelieferungen sind bisher nicht eingetreten. Aufgrund der bisher milden Witterung und der Gasvorräte in den bestehenden Gasspeichern der Versorger werden für den Winter 22/23 auch keine Engpässe mehr erwartet.

Die Preiserhöhungen haben zu höheren Vorauszahlungen an die Versorger geführt. Um Liquiditätsengpässe zu verhindern, haben wir in angemessenem Umfang die Betriebskostenvorauszahlungen unserer Bewohner im Rahmen der letzten Betriebskostenabrechnung erhöht. In erheblichem Umfang haben unsere Bewohner zuvor auf freiwilliger Basis die Vorauszahlungen angepasst.

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

Die Erkenntnis, dass Wohnen in der Genossenschaft ein verlässliches Gut ist, drückt sich auch in einem permanent sehr niedrigen Leerstand und stetig wachsenden Wartelisten in nahezu allen Siedlungen aus. Waren 2007 noch 204 Wohnungen leerstehend, so waren es Ende 2022 nur 48 Wohnungen (0,7 %). Wer heute bei einer Genossenschaft wohnt, wird diesen Vertrag nur auflösen, wenn es unumgänglich ist. Denn auf dem freien Wohnungsmarkt gibt es kaum vergleichbare Wohnungen.

Die **1892** verfügt über Stärken im Vergleich zum Wettbewerb: Die Wohnanlagen befinden sich in überwiegend guten Stadtlagen. Sie sind weitgehend modernisiert. Unser Sozialmanagement steht für die Belange unserer Mitglieder zur Verfügung und ist gerade in der heutigen Zeit eine wichtige Unterstützung. Die Mitarbeiter der Geschäftsstelle und der Verwaltungsbüros sind „nah am Kunden“ und leben einen respektvollen Umgang mit Mitgliedern und Dienstleistern entsprechend dem Leitbild der **1892**.

Auch wenn es das Bestreben des Vorstandes ist, das erfolgreiche Konzept fortzusetzen, so gilt es, sich die Gesamtlage im Frühjahr 2023 zu vergegenwärtigen. Neubaugrundstücke vom Land Berlin werden nur noch per Erbbaupacht vergeben, mit all ihren Nachteilen, wie z. B. dem Heimfall, der unsicheren Entwicklung des Erbbauzinses und nicht zuletzt der geringeren Beleihungswerte.

Größere Risiken sehen wir ebenfalls in der Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Bei der Aufstellung der Instandhaltungs- und Bauplanung wurde das höhere Preisniveau bereits berücksichtigt. Verschärfend kommt hinzu, dass gleichzeitig ein deutlicher Anstieg der Hypothekenzinsen zu verzeichnen ist. Eine Verdrei- bis Vervierfachung des Zinssatzes innerhalb der letzten 15 Monate beeinflusst maßgeblich die Planungsrechnungen, in denen naturgemäß die Kapitalbeschaffungsseite eine entscheidende Rolle spielt, erheblich.

Dieses Umfeld zwingt dazu, den mittel- und langfristigen Bauwirtschaftsplan auf den Prüfstand zu stellen. Dies gilt gleichermaßen für konkrete Projekte und den Zeitpunkt einer möglichen Realisierung.

Die nächste Unsicherheit für den Wohnungsmarkt wird durch den Volksentscheid der Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ verursacht. Betroffen wären alle privaten Wohnungsunternehmen mit mehr als 3000 Wohnungen in der Hauptstadt. 56,4 Prozent der Wähler stimmten dafür. Das Votum ist für die Politik rechtlich nicht bindend. Denn abgestimmt wurde nicht über einen konkreten Gesetzesentwurf. Am 29. März 2022 hat der Senat von Berlin deshalb zunächst eine Expertenkommission „Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen“ unter dem Vorsitz von Frau Prof. Dr. Herta Däubler-Gmelin einberufen. Die benannten Experten haben laut Senatsbeschluss den Auftrag, die Verfassungskonformität einer möglichen Vergesellschaftung zu begutachten.

Sollte tatsächlich ein Gesetz zur Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen in Kraft treten, könnten auch große Genossenschaften – also auch die **1892** – davon betroffen sein. Hierzu liegen Rechtsgutachten mit unterschiedlichen Ergebnissen vor. Die andauernde Enteignungsdebatte wird wohl auch 2023 Investitionen am Wohnungsmarkt dämpfen.

Zur Absicherung unserer Liquidität unterhalten wir Geldanlagen grundsätzlich nur bei Banken mit Institutsschutz oder ähnlichen Sicherheitszusagen. Wir halten weiterhin Kapitaleinlagen bei unseren Tochtergesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften und genossenschaftlichen Kreditinstituten und investieren in Bausparverträge. Darüber hinaus haben wir auch Mittel bei der Allianz Lebensversicherung AG angelegt. Die Verwendung der Liquidität ist in einer Anlagerichtlinie festgelegt, die der regelmäßigen Überwachung des Aufsichtsrates unterliegt.



Das Volumen von auslaufenden Zinsfestschreibungen, für die noch keine Anschlussfinanzierung vereinbart ist, beträgt im Planungszeitraum (Stand März 2023) lediglich 6,3 Mio. €. Somit ist ein Risiko von Zinserhöhungen für Hypothekendarlehen in unserer mittelfristigen Planung nicht vorhanden. Aufgrund der Struktur unserer Darlehensverträge – in Verbindung mit den Darlehens- und Forwardvereinbarungen sowie angesparten und zuteilungsreifen Bausparverträgen – werden unsere Zinsen kurz- und mittelfristig absolut und durchschnittlich nur leicht steigen. Maßgeblich für die nur moderate Entwicklung unserer Zinsbelastungen sind der Einsatz von Bausparverträgen ab 2025 sowohl als Substitution von auslaufenden Darlehen durch die Bausparguthaben als auch mittels Umwandlung der Hypothekendarlehen in Bauspardarlehen zu einem Zinsatz von weniger als der Hälfte der aktuellen Zinssätze.

Die Durchschnittsverzinsung unserer Spareinrichtung betrug im Berichtsjahr 0,72 Prozent. Die Gesamtentwicklung bei den Sparzinsen veranlasste uns aber zur deutlichen Anhebung der genossenschaftlichen Sparzinsen. In der Pla-

nung wird von einem Anstieg von knapp 50 Prozent der Zinsaufwendungen vom Berichtsjahr zum Geschäftsjahr 2023 ausgegangen.

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

Die aktuelle Mittelfristplanung weist weiterhin positive Jahresergebnisse aus; der kumulierte Jahresüberschuss der Jahre 2023 bis 2027 liegt bei 10,2 Mio. €, davon rund 5,2 Mio. € durch Einmaleffekte. Die Finanzplanung zeigt eine gesicherte Liquidität. Weiterhin stellt der Bilanzgewinn ein Polster für Unvorhergesehenes dar.

Die geplante Entwicklung ist im folgenden Fünfjahresvergleich dargestellt:

| | | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|--|---------------------|----------|----------|----------|----------|---------|
| Bilanzielle Eigenkapitalquote | in % | 22,9 | 23,3 | 23,6 | 23,9 | 24,5 |
| Jahresergebnisse | in T€ | 4.789,0 | 1.551,0 | 1.409,6 | 1.205,6 | 1.240,9 |
| Liquidität | in T€ | 16.681,7 | 9.043,6 | 7.388,9 | 7.338,7 | 7.094,7 |
| Bausparmittel | in T€ | 18.931,3 | 19.215,7 | 18.450,1 | 15.584,5 | 5.218,9 |
| Nettokaltmiete/m ² Wohnfläche | in €/m ² | 6,50 | 6,56 | 6,64 | 6,71 | 6,79 |
| Fremdkapitalzinsen Nettokaltmiete | in % | 17,5 | 17,5 | 16,9 | 16,4 | 16,0 |

Folgende wesentliche Prämissen liegen der Planung zugrunde:

Die Erlöse steigen in den nächsten fünf Jahren insbesondere durch die Erhöhungen bei Fluktuation und die Modernisierungsumlage nach entsprechenden Maßnahmen. Die Erhöhungen im Bereich der Wohnwertmiete und die Anpassungen der Subventionskürzungen im sozialen Wohnungsbau werden planmäßig durchgeführt. Die Erlöse aus der Vermietung des Wohnungsbestandes erhöhen sich daher in den nächsten fünf Jahren um rund 1,8 Mio. €. Parallel hierzu wird mit zunächst 1,0 Prozent und mittelfristig mit 0,8 Prozent Leerstandsquote geplant.

Die Umsatzerlöse aus Betriebskostenabrechnungen entwickeln sich entsprechend den bekannten Preis- bzw. Mengenänderungen, insbesondere werden diese durch das vermutliche Verharren auf hohem Niveau durch die Energiepreise beeinflusst. Die Abrechnungsergebnisse steigen im Planungszeitraum daher auf 16,9 Mio. €.

Die weiteren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung machen weniger als fünf Prozent der Gesamterlöse aus und sind nach dem Vorsichtsprinzip geplant.

Die Dienstleistungstochterunternehmen **Gilde Heimbau** und **Gründlich** werden ihren Betrieb fortsetzen. Die **1892-Seniorenwohnen GmbH** soll den Geschäftsbetrieb im Geschäftsjahr 2023 einstellen. Durch die geplante Zusammenführung mit der **1892** entsteht ein außerordentliches Ergebnis von ca. 4,0 Mio. €.

Die Aufwendungen sind entsprechend vertraglicher und tarifrechtlicher Vereinbarungen einerseits und insbesondere durch den Finanz- und Investitionsplan andererseits geprägt. Die Kosten der Hausbewirtschaftung, einschließlich der Betriebskosten, stellen mit gut 40 Prozent den Großteil dar. Die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten werden 2023 mit 7,2 Mio. € angesetzt und sich bis 2027 (ohne Aktivierungsmaßnahmen) auf 7,7 Mio. € erhöhen.

Die geplanten aktivierungsfähigen Aufwendungen aus Modernisierungen betragen 2023 15,6 Mio. €, 2024 11,5 Mio. € und 2025 bis 2027 jeweils 10,0 Mio. €. Durch das Investitionsvolumen für die umfassenden Modernisierungen steigen die Regelabschreibungen im Planungszeitraum auf gut 13 Mio. €.

Der Personalaufwand wird im Planungszeitraum bei durchschnittlich 7,2 Mio. € p. a. liegen. Hierbei unterstellen wir eine konstante Zahl von Mitarbeitern, die Tarifierhöhungen wurden den Erfahrungen und Erwartungen entsprechend angesetzt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sinken im Planungszeitraum um ca. 28 Mio. €. Eine wesentliche Komponente bei der Reduzierung stellt der Einsatz angesparter Bausparguthaben zur Ablösung von auslaufenden Hypothekenkrediten in einer Größenordnung von knapp 15 Mio. € dar. Die aus der Spareinrichtung steigen parallel um ca. 6 Mio. €.

Der absolute Zinsaufwand wird im Vergleich zum Geschäftsjahr von 5,0 Mio. € auf voraussichtlich 6,0 Mio. € steigen, wobei die Zinsaufwendungen für die Spareinrichtung im Wesentlichen nicht liquiditätswirksam sind.

Nachhaltigkeitsbericht

Die **1892** unternimmt zahlreiche Maßnahmen, um die Ressourcenverbräuche und die Umweltbelastungen, die sich aus der Geschäftstätigkeit ergeben, zu minimieren. Dabei unterscheiden wir bei der Betrachtung vor allem zwischen Neubau und Bestandsgebäuden.

Um die Umweltbelastung im Neubau möglichst gering zu halten, werden Bestandserweiterungen unter dem Gesichtspunkt umgesetzt, möglichst keine neuen Flächen zu versiegeln. Durch die Umnutzung von Parkflächen, Geschosserweiterungen sowie Dachgeschossausbauten konnten wir dies bei unseren jüngeren Projekten umsetzen. Zudem gilt es als wesentlich auf erneuerbare Energieträger in der Versorgung und nachhaltige Rohstoffe im Bau zu setzen.

Im Bestand investieren wir stetig insbesondere in energetische Modernisierung. Bei der energetischen Gebäudemodernisierung zählen zu den Maßnahmen u. a. Fassaden-dämmung, Dach- und Kellerdeckendämmung, Fensteraustausch, etc. Durch den Wechsel von Kohle- und Ölheizungen sowie Nachstromspeicheröfen auf klimafreundlichere und energieeffizientere Lösungen konnten große Mengen an CO₂-Emissionen eingespart werden. Neben dem Anschluss an das Berliner Fernwärmeverbundnetz, mit der gegenwärtig 58 Prozent unserer Wohnungen versorgt werden, ist hier der Einsatz von Blockheizkraftwerken und regenerativen Energieträgern zu nennen.

Bereits im Jahr 2002 wurden die ersten Solarthermieanlagen in unseren Siedlungen installiert. Bis heute folgten darauf der Bau einer Fassaden-PV-Anlage im Jahr 2012, bevor von 2018–2021 insgesamt drei Mieterstromanlagen realisiert wurden. Wir beschäftigen uns intensiv mit der Umsetzung weiterer Photovoltaik-Anlagen. Zudem wurden in den Jahren 2012, 2014 und 2021 insgesamt 200 Wohnungen gebaut, die mit Geothermie beheizt werden.

Als wichtigen Baustein, unter sich verändernden klimatischen Bedingungen, sehen wir außerdem die Klimaresilienz unseres Bestandes. Wir setzen u. a. auf Dachbegrünung sowie Projekte zur Förderung von Biodiversität, Artenvielfalt und optimierter Regenwassernutzung in unseren bestehenden Grünanlagen. Hier sehen wir die Chance, ökologischen Problemen wie dem Artensterben oder dem Hitzeinseleffekt zu begegnen.

Seit mehr als 130 Jahren ist die Hauptaufgabe der **1892** die nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes der Genossenschaft und die Versorgung ihrer Mitglieder mit qualitativ hochwertigem und gleichzeitig preisgünstigem Wohnraum. Mit unserem Bestand von fast 7 000 Wohnungen leisten wir im angespannten Umfeld des Berliner Wohnungsmarkts einen Beitrag zur Schaffung und Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum. Mit unserer durchschnittlichen Kaltmiete von 6,41 €/m² liegen wir ca. 5 Prozent unter dem Berliner Mietenspiegel (2021).



Neben der Schaffung von bezahlbarem und langfristig bewirtschaftetem Wohnraum waren schon bei der Gründung der **1892** integrative und demokratische Wohnkonzepte wichtig. Zum Inbegriff der „Demokratie als Bauherr“ avancierte die 1900 mit einer Goldmedaille auf der Pariser Weltausstellung ausgezeichnete Siedlung Proskauer Straße. Um einen grünen Innenhof wurden die Wohnungen nicht nur gleichberechtigt angeordnet, sondern bildeten durch Gemeinschaftseinrichtungen wie Bibliothek, Versammlungssaal und Kindergarten eine Antithese zur ertragsmaximierten Hinterhofbebauung. Dieser Vorreiterrolle stellen wir uns bis heute und arbeiten daran, dieser auch bei gegenwärtigen und zukünftigen Bauprojekten gerecht zu werden.

Die 1892 ist deshalb bestrebt, den verschiedenen Wünschen und Ansprüchen, die die Mitglieder an das Wohnen stellen, gerecht zu werden. Durch vielfältige Wohnkonzepte richtet sich das Angebot gleichermaßen an Ältere und Jüngere, an Paare, Familien und Singles. Mit der Schaffung von barrierefreiem Wohnraum ermöglicht die **1892** Teilhabe und Inklusion. Seit über 20 Jahren unterhält die **1892** in den vier größten Siedlungsbereichen unentgeltliche Concierge-Büros. Für Senioren, die einen erhöhten Pflegebedarf haben, gibt es vier Pflegewohngemeinschaften mit einer 24 h-Betreuung durch Pflegekräfte.

Soziales Engagement gehört zu den Grundsätzen unserer Genossenschaft. Die zentrale Rolle nimmt dabei die Betreuung und Beteiligung bei Fragen und Problemen unserer Mitglieder ein. Für unsere Mitglieder bietet das Sozialmanagement der **1892** eine Sozialberatung an, die alle relevanten sozialrechtlichen Themen abdeckt.

Aber auch über unsere Nachbarschaften hinaus setzen wir uns für lebendige, integrative und nachhaltige Kieze ein. Im Bereich sozialgerechte Quartiers- und Stadtentwicklung setzen wir uns beispielsweise in Spandau ein. Dort engagieren wir uns im Quartiersrat und kooperieren als Spielplatzpatin mit dem dortigen Bezirks- und Grünflächenamt. So investieren wir jährlich 5.000 € in die Erneuerung von Spielplätzen im Bezirk.

Die **1892** unterstützt die Vereinbarkeit von Familie und Beruf mit einem flexiblen Gleitzeitmodell, das für alle Beschäftigten gilt. Außerdem werden nach persönlicher Absprache verschiedene Teilzeitmodelle umgesetzt. Es besteht eine Betriebsvereinbarung zum mobilen Arbeiten für fast alle Mitarbeiter.

Sowohl unsere Mitglieder als auch die kreditgebenden Finanzinstitute erkundigen sich bereits aktiv nach unseren Nachhaltigkeitsaktivitäten. Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend zukünftig weiter verstärkt. Zur Dokumentation und Kommunikation unserer bisherigen nachhaltigen Entwicklung veröffentlichten wir erstmals im Jahr 2022 eine Erklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex e.V. Diese soll zukünftig regelmäßig im Abstand von zwei Jahren aktualisiert werden.

Des Weiteren ließen wir für unseren gesamten Gebäudebestand für die Jahre 2020 und 2021 eine CO₂-Bilanz erstellen. Mithilfe dieser CO₂-Bilanzierung kennen wir den CO₂-Ausstoß in kg/m² für jede unserer Wohnsiedlungen. Darüber hinaus können wir mit diesem Tool erfassen, welchen Anteil wir als Vermieter von Wohnraum an der CO₂-Umlage tragen. Das CO₂-Monitoring hilft uns dabei, eine Priorisierung bei der Durchführung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen zu treffen und gezielt Kosten, die durch die CO₂-Bepreisung und die Folgen des Klimawandels entstehen, zu senken.

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Unsere Anlagestrategie ist seit 2016 in einer Richtlinie dokumentiert, deren Einhaltung extern auditiert wird. Mit den Quartalsberichten wird der Aufsichtsrat regelmäßig hierüber informiert. Freie Liquidität wird insbesondere in Bausparverträgen gehalten, dies dient aktuell auch der Vermeidung von Verwarentgelten und bietet bei steigenden Zinsen zugleich eine Option der Zinssicherung. Zur Finanzierung von Pensionsverpflichtungen werden Anlagen von Lebensversicherungsgesellschaften eingesetzt. Ein dritter Baustein ist ein unter Begleitung des Verbandes gegründeter Spezialfonds für Wohnungsgenossenschaften. Diese Anlageinstrumente enthalten keine wesentlichen Risiken.

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2022

in €

| Aktiva | 2022 | 2021 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Anlagevermögen | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | |
| 1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 29.088,63 | 54.390,54 |
| | 29.088,63 | 54.390,54 |
| Sachanlagen | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 480.952.908,69 | 476.748.149,45 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 5.704.362,31 | 5.719.754,13 |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 2.709.236,82 | 2.709.236,82 |
| 4. Technische Anlagen und Maschinen | 32.906,48 | 57.343,63 |
| 5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 558.733,35 | 640.026,89 |
| 6. Bauvorbereitungskosten | 398.105,69 | 715.755,01 |
| 7. Geleistete Anzahlungen | 130.450,89 | 130.450,89 |
| | 490.486.704,23 | 486.720.716,82 |
| Finanzanlagen | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 5.030.300,68 | 6.580.300,68 |
| 2. Wertpapiere des Anlagevermögens | 2.200.162,00 | 2.002.394,00 |
| 3. Andere Finanzanlagen | 3.229.586,62 | 3.246.911,39 |
| | 10.460.049,30 | 11.829.606,07 |
| | 500.975.842,16 | 498.604.713,43 |
| Umlaufvermögen | | |
| Andere Vorräte | | |
| 1. Unfertige Leistungen | 15.664.000,00 | 13.846.000,00 |
| 2. Andere Vorräte | 1.716,86 | 1.762,52 |
| | 15.665.716,86 | 13.847.762,52 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 383.389,56 | 263.409,83 |
| 2. Forderungen Verkauf von Grundstücken | 0,00 | 13.187,50 |
| 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 0,00 | 370,57 |
| 4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 501.621,59 | 427.917,35 |
| 5. Sonstige Vermögensgegenstände | 3.538.297,84 | 2.700.333,43 |
| | 4.423.308,99 | 3.405.218,68 |
| Flüssige Mittel | | |
| 1. Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten | 13.465.576,80 | 12.199.806,81 |
| 2. Bausparguthaben | 18.138.939,18 | 14.215.289,84 |
| | 31.604.515,98 | 26.415.096,65 |
| | 51.693.541,83 | 43.668.077,85 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 73.565,59 | 40.711,66 |
| | 73.565,59 | 40.711,66 |
| Bilanzsumme | 552.742.949,58 | 542.313.502,94 |

in €

| | 2022 | 2021 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Passiva | | |
| Eigenkapital | | |
| Geschäftsguthaben | | |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 416.400,00 | 472.500,00 |
| 2. der verbleibenden Mitglieder | 50.708.400,00 | 49.841.700,00 |
| 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen (Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 €) (Vorjahr: 0,00 €) | 180.000,00 | 186.000,00 |
| | 51.304.800,00 | 50.500.200,00 |
| Kapitalrücklagen | 702.400,00 | 586.600,00 |
| Ergebnisrücklagen | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage | 33.750.000,00 | 31.600.600,00 |
| 2. Andere Ergebnisrücklagen | 41.000.000,00 | 38.850.000,00 |
| | 74.750.000,00 | 70.450.000,00 |
| Bilanzgewinn | | |
| Gewinnvortrag | 352.422,59 | 419.102,07 |
| Jahresüberschuss | 4.850.242,66 | 7.279.110,52 |
| Einstellung in Ergebnisrücklagen | 4.300.000,00 | 6.800.000,00 |
| | 902.665,25 | 898.212,59 |
| Eigenkapital insgesamt | 127.659.865,25 | 122.435.012,59 |
| Rückstellungen | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 9.906.140,09 | 9.706.693,87 |
| 2. Steuerrückstellungen | 10.339,00 | 11.724,43 |
| 3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung | 79.138,48 | 79.138,48 |
| 4. Sonstige Rückstellungen | 2.210.727,72 | 1.945.955,96 |
| | 12.206.345,29 | 11.743.512,74 |
| Verbindlichkeiten | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 162.182.173,95 | 154.867.798,24 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 44.959.851,51 | 46.971.421,62 |
| 3. Spareinlagen | 158.605.481,73 | 158.002.798,93 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen | 25.113.333,17 | 27.948.233,93 |
| 5. Erhaltene Anzahlungen | 15.327.612,44 | 14.444.085,30 |
| 6. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 1.043.157,41 | 1.164.082,81 |
| 7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 3.279.793,01 | 2.455.604,89 |
| 8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 151.377,28 | 99.970,54 |
| 9. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 180.616,15 € (Vorjahr: 183.471,16 €) | 1.303.378,36 | 1.320.644,15 |
| | 411.966.158,86 | 407.274.640,41 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 910.580,18 | 860.337,20 |
| Bilanzsumme | 552.742.949,58 | 542.313.502,94 |

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

| | in € | |
|--|----------------------|----------------------|
| | 2022 | 2021 |
| 1. Umsatzerlöse | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 51.530.210,08 | 49.798.956,40 |
| b) aus Betreuungstätigkeit | 133.080,32 | 133.614,23 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 114.642,20 | 116.491,28 |
| | 51.777.932,60 | 50.049.061,91 |
| 2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | 1.818.000,00 | 602.000,00 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | 974.548,57 | 592.563,82 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | 1.895.468,98 | 4.261.239,61 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 23.012.633,79 | 19.905.046,89 |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 517.494,37 | 500.693,11 |
| | 23.530.128,16 | 20.405.740,00 |
| Rohergebnis | 32.935.821,99 | 35.099.125,34 |
| 6. Personalaufwand | | |
| a) Löhne und Gehälter | 5.042.305,42 | 4.699.893,46 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 950.964,91 € (Vorjahr: 1.495.546,34 €) | 1.833.271,85 | 2.321.548,14 |
| | 6.875.577,27 | 7.021.441,60 |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 11.794.039,76 | 11.426.722,87 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | 3.200.025,23 | 3.001.153,43 |
| 9. Erträge aus Gewinnabführung | 342.652,33 | 286.110,18 |
| 10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 10.764,92 | 8.832,44 |
| 11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung 19.939,93 € (Vorjahr: 48.943,00 €) | 147.507,77 | 165.894,01 |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung 4.072,00 € (Vorjahr: 21.625,54 €) | 5.040.348,07 | 5.408.779,03 |
| 13. Steuern vom Einkommen und Ertrag | 150.669,49 | -105.013,55 |
| 14. Ergebnis nach Steuern | 6.376.087,19 | 8.806.878,59 |
| 15. Sonstige Steuern | 1.525.844,53 | 1.527.768,07 |
| 16. Jahresüberschuss | 4.850.242,66 | 7.279.110,52 |

Anhang

Allgemeine Angaben

Die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG hat ihren Sitz in Berlin, Knobelsdorffstraße 96, und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (GnR 206 B).

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden/Erläuterungen zur Bilanz

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Es erfolgte eine lineare Abschreibung auf die anzunehmende Nutzungsdauer von 3 und 8 Jahren.

Das Sachanlagevermögen wurde grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer, angesetzt.

Umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden zum Teil als nachträgliche Herstellungskosten unter Einbeziehung eines Anteils der eigenen Kosten in Anlehnung an die HOAI als Fertigungsgemeinkosten aktiviert.

Bei Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten wurde grundsätzlich eine Nutzungsdauer von 40 bis 80 Jahren zugrunde gelegt.

Außenanlagen wurden über eine Nutzungsdauer von 10 bzw. 15 Jahren abgeschrieben.

Bei Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten erfolgte die Abschreibung grundsätzlich über 25 bzw. 40 Jahre.

Technische Anlagen und Maschinen wurden unterschiedlich, entsprechend der Nutzungsdauer von 8, 10 und 20 Jahren, abgeschrieben.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgte eine lineare Abschreibung über 3 bis 23 Jahre. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bilanziert. Die Veränderung bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen resultiert aus den Kapitalreduktionen bei der **1892-Seniorenwohnen GmbH** (800,0 T€) und der **Gilde Heimbau Wohnungsbaugesellschaft mbH** (750,0 T€).

Seit 2015 bestehen mit allen verbundenen Unternehmen Ergebnisabführungsverträge.

Die Genossenschaft hält Anteile an folgenden verbundenen Unternehmen:

1892-Seniorenwohnen GmbH, Berlin:

| | |
|---|----------|
| Nominelle Beteiligung am 31. Dezember 2022: | 4.323 T€ |
| Eigenkapital am 31. Dezember 2022: | 4.323 T€ |
| Jahresergebnis 2022: | – T€ |
| Anteil am Kapital am 31. Dezember 2022: | 100% |

Gilde Heimbau Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin:

| | |
|---|--------|
| Nominelle Beteiligung am 31. Dezember 2022: | 681 T€ |
| Eigenkapital am 31. Dezember 2022: | 681 T€ |
| Jahresergebnis 2022: | – T€ |
| Anteil am Kapital am 31. Dezember 2022: | 100% |

Gründlich GmbH, Berlin:

| | |
|---|-------|
| Nominelle Beteiligung am 31. Dezember 2022: | 26 T€ |
| Eigenkapital am 31. Dezember 2022: | 75 T€ |
| Jahresergebnis 2022: | – T€ |
| Anteil am Kapital am 31. Dezember 2022: | 52% |

Unter den Wertpapieren des Anlagevermögens werden die Anteile an einem Wertpapierfonds in Höhe von 2.200,2 T€ bilanziert.

Die anderen Finanzanlagen resultieren aus folgenden Mitgliedschaften:

- LiM Living in Metropolises SCE mit beschränkter Haftung,**
1.350 Geschäftsanteile entsprechen 1.350,0 T€
- Berliner Volksbank eG,**
6.731 Geschäftsanteile entsprechen 350,0 T€
- GLS Gemeinschaftsbank eG,**
6.515 Geschäftsanteile entsprechen 651,5 T€
- Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft 1897 Köln rrh. eG,**
150 Geschäftsanteile entsprechen 39,0 T€
- Spar- und Bauverein eG, Hannover,**
400 Geschäftsanteile entspricht 10,0 T€
- Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG,**
50 Geschäftsanteile entsprechen 7,5 T€
- Deutscher Genossenschaftsverlag eG,**
2 Geschäftsanteile entsprechen 6,0 T€
- Spar- und Bauverein Leichlingen eG,**
3 Geschäftsanteile entsprechen 1,2 T€

Überdies werden unter dem Bilanzposten die Aktivwerte der nicht verpfändeten Rückdeckungsversicherungen in Höhe von 814,4 T€ ausgewiesen.

Die „unfertigen Leistungen“ enthalten 15.664,0 T€ (Vorjahr: 13.846,0 T€) aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten des Geschäftsjahres.

Rücklagenspiegel

| | Bestand am 31.12.2021 | Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres | Bestand am 31.12.2022 |
|--------------------------|--------------------------|--|--------------------------|
| Ergebnisrücklagen | | | |
| Gesetzliche Rücklage | 31.600.000,00 | 2.150.000,00 | 33.750.000,00 |
| Andere Ergebnisrücklagen | 38.850.000,00 | 2.150.000,00 | 41.000.000,00 |
| | 70.450.000,00 | 4.300.000,00 | 74.750.000,00 |

Den Rückstellungen für Pensionen liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten zugrunde, das nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren ermittelt wurde und den Erfüllungsbetrag widerspiegelt. Künftige Gehaltsentwicklungen wurden mit Steigerungen von 2,5 Prozent und Rentenentwicklungen mit 2,0 Prozent berücksichtigt. Die Bewertung erfolgte unter Anwendung der HEUBECK-Richttafeln 2018 G und der Berücksichtigung eines zehnjährigen Durchschnittszinssatzes von 1,78 Prozent. Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte siebenjährige Abzinsungssatz beträgt 1,44 Prozent. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben und der letzten zehn Jahre beträgt 563.888 € (Vorjahr: 977.974 €).

Die Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Zweifelhafte Forderungen wurden wertberichtigt, uneinbringliche Forderungen abgeschrieben.

Mietkautionen wurden unter flüssigen Mitteln und Verbindlichkeiten aus Vermietung in Höhe von 500 T€ (Vorjahr: 486 T€) ausgewiesen.

Insgesamt bestand ein hoher aktiver Saldo zwischen Handels- und Steuerbilanz. Aktive latente Steuern wurden nicht aktiviert, da das Wahlrecht gemäß § 274 Abs. 1 HGB ausgeübt wurde.

Die Geschäftsguthaben erhöhten sich im Geschäftsjahr um 804,6 T€ auf 51.304,8 T€. Der Bilanzgewinn in Höhe von 902.665,25 € resultiert aus dem Jahresüberschuss (4.850.242,66 €) und dem Gewinnvortrag (352.422,59 €) sowie aus der verbindlichen Einstellung in die gesetzliche Rücklage (2.150.000,00 €) auf der Grundlage eines Beschlusses von Aufsichtsrat und Vorstand sowie einer unverbindlichen Vorwegeinstellung in die anderen Ergebnisrücklagen (2.150.000,00 €), die der Vertreterversammlung vor der Feststellung des Jahresabschlusses zur Beschlussfassung vorgelegt wird. In den Kapitalrücklagen wurden die Eintrittsgelder passiviert.

Die Zeitwerte der verpfändeten Rückdeckungsversicherungen entsprechen dem vom Versicherer nachgewiesenen Deckungskapital. Eine Saldierung in Höhe dieser Zeitwerte erfolgte für jede Zusage getrennt, womit sich folgender Bilanzausweis ergibt:

| | |
|---|--------------|
| Zeitwert Rückdeckungsversicherungen | 1.710.793 € |
| Pensionsrückstellungen | 11.616.933 € |
| Pensionsrückstellungen nach Saldierung von Deckungsvermögen | 9.906.140 € |

In Anwendung des IDW RH FAB 1.021 erfolgt die Bewertung der Pensionsrückstellungen mit dem Buchwert des korrespondierenden Rückdeckungsversicherungsanspruches (Primat der Aktivseite). Aus der erstmaligen Anwendung des Rechnungslegungshinweises ergab sich ein Aufwand in Höhe von T€ 23,5.

Die in den Vorjahren gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung sollen im nächsten Geschäftsjahr bestimmungsgemäß verbraucht werden.

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgte in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden und dem von der Deutschen Bundesbank festgelegten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Die sonstigen Rückstellungen (2.210,7 T€) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Jahresabschlusskosten (193,5 T€) und für im Geschäftsjahr unterlassene Instandhaltung (331,4 T€). Für Verträge im Bereich der Spareinrichtung wurden 917,1 T€ zurückgestellt.

Durch die Abzinsung ergab sich ein Zinsaufwand von 4,1 T€ und ein Zinsertrag vom 19,9 T€.

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeit und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

In den sonstigen Vermögensgegenständen und den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstanden sind.

Erläuterungen zu Gewinn- und Verlustrechnung

Die anderen aktivierten Eigenleistungen (974,5 T€) beinhalten Fertigungsgemeinkosten in Anlehnung an die HOAI.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

- _ in der Position „Sonstige betriebliche Erträge“
530,2 T€
- _ in der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“
148,2 T€

Die periodenfremden sonstigen betrieblichen Erträge im Geschäftsjahr 2022 ergaben sich im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen (434,9 T€) und der Auflösung von Wertberichtigungen (36,6 T€).

Die periodenfremden sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen auf die Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen auf Forderungen des Umlaufvermögens (148,2 T€).

Erneut wird im Geschäftsjahr 2022 eine genossenschaftliche Rückvergütung gewährt. Diese beträgt 1,0 Prozent der in Anspruch genommenen Leistung im Bereich der genossenschaftlichen Wohnraumüberlassung (327,9 T€).

Die Genossenschaft unterhält u. a. folgende Mitgliedschaften:

- _ European Federation for Living EWIV, Amsterdam
- _ BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
- _ GdW – Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen
- _ Deutsche Hermann-Schulze-Delitzsch-Gesellschaft e.V., Delitzsch
- _ Deutsche Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Gesellschaft e.V., Hachenburg
- _ Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e.V., Berlin

Haftungsverhältnisse

Die Mitgliedschaft in der GdW – Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen begründet neben den jährlichen Zahlungen ein Zahlungsverprechen für den Fall, dass die Sicherungseinrichtung für ein Mitglied eintreten wird. Das aktuelle Zahlungsverprechen für den Sicherungsfonds beträgt 1.050 T€. Wir bewerten die Eintrittswahrscheinlichkeit mit 0 Prozent.

Ergänzende Angaben

| | Mitglieder | Anteile |
|---|------------|---------|
| Mitglieder-/Anteilsbestand am 31. Dezember 2021 | 18 523 | 166 139 |
| Zugang 2022 | 599 | 5 837 |
| Abgang 2022 | 347 | 2 948 |
| Mitglieder-/Anteilsbestand am 31. Dezember 2022 | 18 775 | 169 028 |

Ein Geschäftsanteil beträgt 300,00 €.

Das haftende Kapital erhöhte sich im Geschäftsjahr um 804.600,00€ auf 51.304.800,00€. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 866.700,00 € auf 50.708.400,00 € erhöht.

Die rückständigen Mindestzahlungen auf Geschäftsanteile betragen am 31. Dezember 2022 0,00 €.

Die Mitglieder von Aufsichtsrat und Vorstand haben in der gemeinsamen Sitzung am 28. März 2023 – in getrennten Abstimmungen – die Auszahlung der Auseinandersetzungsguthaben, vorbehaltlich der Feststellung des Jahresabschlusses 2022 durch die Vertreterversammlung, für das Geschäftsjahr 2022 beschlossen.

Mitarbeiter der Genossenschaft

Neben den Vorstandsmitgliedern waren in 2022 durchschnittlich folgende Arbeitnehmer beschäftigt:

| | Beschäftigte | Vorjahr |
|---------------------------|--------------|-----------|
| Prokuristen | 3 | 3 |
| Kaufmännische Mitarbeiter | 57 | 56 |
| Technische Mitarbeiter | 10 | 8 |
| Hauswarte | 13 | 13 |
| gesamt | 83 | 80 |

Außerdem wurden durchschnittlich fünf (Vorjahr: fünf) Auszubildende und Studenten beschäftigt.

Mitglieder des Aufsichtsrates

| Name | Funktion | Beruf |
|---|--|--|
| Petra Mitschke | Aufsichtsratsvorsitzende | Finanzbeamtin i. R. |
| Ralf Olschewski | Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender | Finanzbeamter i. R. |
| Andreas Baer | Schriftführer (bis 28.06.2022) | Architekt |
| Stefan Gregor | Schriftführer (ab 28.06.2022) | Angestellter |
| Thomas Hailer | Stellv. Schriftführer (ab 28.06.2022) | Unternehmensberater |
| Sanjin Ibrahimbegović (ab 18.10.2022) | | Rechtsanwalt |
| Detlef Kühne (bis 28.06.2022 und ab 18.10.2022) | | Dipl.-Verwaltungswirt i. R. |
| Dorothea Schreiber | Stellv. Schriftführerin (bis 28.06.2022) | Juristin |
| Ronald Schröder (bis 28.06.2022) | | Ingenieur für Nachrichtentechnik i. R. |
| Jeannette Wardelmann | | Bauingenieurin |

Mitglieder des Vorstandes

Dirk Lönnecker
Thorsten Schmitt
Alexander Stöckl (stellvertretend)

Prokuristen:
René Arlitt (seit 22.11.2022)
Volkert Asmussen
Michaela Lüdtko
Anja Miericke

Zuständiger Prüfungsverband

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

Zuständige Fachaufsicht im Bereich der Spareinrichtung

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin),
Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn.

Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestanden am Bilanzstichtag nicht.

Nachtragsbericht

Mit Kaufvertrag vom 09. März 2023 hat die Genossenschaft ein bebautes Grundstück in der Ewaldstraße 73, Berlin-Treptow, für rd. 9,1 Mio. € erworben. Dieses Objekt wurde bereits durch einen Generalmietvertrag angemietet und wird von Mitgliedern unserer Genossenschaft bewohnt.

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Aufsichtsrat und der Vorstand haben folgende Beschlüsse gefasst:

Der Bilanzgewinn in Höhe von 902.665,25 € resultiert aus dem Jahresüberschuss (4.850.242,66 €) und dem Gewinnvortrag (352.422,59 €) sowie aus der verbindlichen Einstellung in die gesetzliche Rücklage (2.150.000,00 €) auf der Grundlage eines Beschlusses von Aufsichtsrat und Vorstand sowie einer unverbindlichen Vorwegeinstellung in die anderen Ergebnismrücklagen (2.150.000,00 €), die der Vertreterversammlung vor der Feststellung des Jahresabschlusses zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

Aus dem Bilanzgewinn soll eine Dividende in Höhe von 2,5 Prozent auf freiwillige Anteile ausgeschüttet und der verbleibende Betrag auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Berlin-Charlottenburg, den 28. März 2023

DER VORSTAND



Dirk Lönnecker Thorsten Schmitt Alexander Stöckl

Anlagenspiegel per 31. Dezember 2022

| | AK/HK Stand 01.01.2022 | Zugänge | Abgänge | Umbuchungs- zugänge | Umbuchungs- abgänge | |
|---|---------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|------------------------|--|
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | | |
| Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 1.265.939,76 | - | - | - | - | |
| | 1.265.939,76 | - | - | - | - | |
| Sachanlagen | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 657.372.933,08 | 15.012.377,57 | - | 505.322,41 | - | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 8.554.665,84 | 179.353,66 | - | - | - | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 2.722.408,25 | - | - | - | - | |
| Technische Anlagen und Maschinen | 2.000.715,33 | 5.835,96 | - | - | - | |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 3.314.059,93 | 150.065,57 | 255.085,73 | - | - | |
| Bauvorbereitungskosten | 715.755,01 | 187.673,09 | - | - | 505.322,41 | |
| Geleistete Anzahlungen | 130.450,89 | - | - | - | - | |
| | 674.810.988,33 | 15.535.305,85 | 255.085,73 | 505.322,41 | 505.322,41 | |
| Finanzanlagen | | | | | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 6.590.558,43 | - | 1.550.000,00 | - | - | |
| Wertpapiere des Anlagevermögens | 2.002.394,00 | 197.768,00 | - | - | - | |
| Andere Finanzanlagen | 3.246.911,39 | - | 17.324,77 | - | - | |
| | 11.839.863,82 | 197.768,00 | 1.567.324,77 | - | - | |
| | | | | | | |
| Anlagevermögen insgesamt | 687.916.791,91 | 15.733.073,85 | 1.822.410,50 | 505.322,41 | 505.322,41 | |

in €

| | AK/HK Stand 31.12.2022 | kumulierte Abschreibungen früherer Jahre | Abschreibungen des Geschäfts- jahres | auf Abgänge entfallende Abschreibungen | kumulierte Abschreibungen 31.12.2022 | Buchwert 31.12.2022 | Buchwert 31.12.2021 |
|--|---------------------------|--|--|--|--|------------------------|------------------------|
| | 1.265.939,76 | 1.211.549,22 | 25.301,91 | – | 1.236.851,13 | 29.088,63 | 54.390,54 |
| | 1.265.939,76 | 1.211.549,22 | 25.301,91 | – | 1.236.851,13 | 29.088,63 | 54.390,54 |
| | 672.890.633,06 | 180.624.783,63 | 11.312.940,74 | – | 191.937.724,37 | 480.952.908,69 | 476.748.149,45 |
| | 8.734.019,50 | 2.834.911,71 | 194.745,48 | – | 3.029.657,19 | 5.704.362,31 | 5.719.754,13 |
| | 2.722.408,25 | 13.171,43 | – | – | 13.171,43 | 2.709.236,82 | 2.709.236,82 |
| | 2.006.551,29 | 1.943.371,70 | 30.273,11 | – | 1.973.644,81 | 32.906,48 | 57.343,63 |
| | 3.209.039,77 | 2.674.033,04 | 230.778,52 | 254.505,14 | 2.650.306,42 | 558.733,35 | 640.026,89 |
| | 398.105,69 | – | – | – | – | 398.105,69 | 715.755,01 |
| | 130.450,89 | – | – | – | – | 130.450,89 | 130.450,89 |
| | 690.091.208,45 | 188.090.271,51 | 11.768.737,85 | 254.505,14 | 199.604.504,22 | 490.486.704,23 | 486.720.716,82 |
| | 5.040.558,43 | 10.257,75 | – | – | 10.257,75 | 5.030.300,68 | 6.580.300,68 |
| | 2.200.162,00 | – | – | – | – | 2.200.162,00 | 2.002.394,00 |
| | 3.229.586,62 | – | – | – | – | 3.229.586,62 | 3.246.911,39 |
| | 10.470.307,05 | 10.257,75 | – | – | 10.257,75 | 10.460.049,30 | 11.829.606,07 |
| | 701.827.455,26 | 189.312.078,48 | 11.794.039,76 | 254.505,14 | 200.851.613,10 | 500.975.842,16 | 498.604.713,43 |

Forderungsspiegel

| | | | in T€ |
|-------------------------------|-----------|--|---------|
| Forderungen | insgesamt | davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr | Vorjahr |
| aus Vermietung | 383 | – | 264 |
| aus Verkauf von Grundstücken | – | – | 13 |
| aus Betreuungstätigkeit | – | – | 370 |
| gegen verbundene Unternehmen | 502 | – | 428 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 3.538 | – | 2.701 |

Verbindlichkeitspiegel

| | | | | | in T€ |
|--|----------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|--|
| Verbindlichkeiten | insgesamt | davon Restlaufzeit unter 1 Jahr | davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre | davon Restlaufzeit über 5 Jahre | grundpfandrechtlich gesichert bzw. ¹⁾ |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 162.182 | 8.300 | 34.026 | 119.856 | 162.182 |
| Vorjahr | 154.868 | 8.049 | 31.579 | 115.240 | 154.868 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 44.960 | 1.830 | 7.843 | 35.287 | 44.960 |
| Vorjahr | 46.971 | 2.011 | 7.631 | 37.329 | 46.971 |
| Spareinlagen²⁾ | 158.606 | 158.606 | – | – | – |
| Vorjahr | 158.003 | 158.003 | – | – | – |
| Verbindlichkeiten aus Sparbriefen | 25.113 | 3.093 | 13.719 | 8.301 | – |
| Vorjahr (Anpassung erfolgt) | 27.948 | 5.467 | 9.939 | 12.542 | – |
| Erhaltene Anzahlungen | 15.328 | 15.328 | – | – | – |
| Vorjahr | 14.444 | 14.444 | – | – | – |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 1.043 | 1.043 | – | – | – |
| Vorjahr | 1.164 | 1.164 | – | – | – |
| Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen | 3.280 | 3.226 | 54 | – | – |
| Vorjahr | 2.456 | 2.387 | 57 | 12 | – |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 151 | 151 | – | – | – |
| Vorjahr | 100 | 100 | – | – | – |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 1.303 | 1.303 | – | – | – |
| Vorjahr | 1.321 | 1.321 | – | – | – |
| Gesamtbetrag | 411.966 | 192.880 | 55.642 | 163.444 | 207.142 |
| Vorjahr | 407.275 | 192.946 | 49.206 | 165.123 | 201.839 |

¹⁾ durch die Abtretung von Mietforderungen

| | | Vorjahr |
|---|------------|------------|
| ²⁾ Die Spareinlagen gliedern sich nach Ursprungslaufzeiten in: | | |
| a) Spareinlagen mit 3- und 6-monatiger Kündigung | 73.424 T€ | 61.188 T€ |
| b) Spareinlagen mit besonders vereinbarter Zinsbindung | 72.873 T€ | 84.874 T€ |
| c) Mietkautionen | 12.309 T€ | 11.941 T€ |
| Gesamt | 158.606 T€ | 158.003 T€ |





**Berliner Bau- und
Wohnungsgenossenschaft
von 1892 eG**



Knobelsdorffstraße 96
14050 Berlin

Telefon 030 30 30 2-0

www.1892.de

Bemerkung zur sprachlichen Gleichbehandlung der Geschlechter:

Die deutsche Sprache hat leider keine einfachen Lösungen, um den weiblichen, männlichen und diversen Personen in unseren Artikeln sprachlich gleichermaßen gerecht zu werden. Die Texte werden entweder unnötig lang oder durch Sonderzeichen in ihrer Lesbarkeit belastet. Wir bitten daher unsere Leser um Verständnis, dass wir dem üblichen Sprachgebrauch folgen und von z. B. „Vertreter“, „Bewohner“, „Sparer“ etc. schreiben. Gemeint sind jedoch immer alle Formen.