

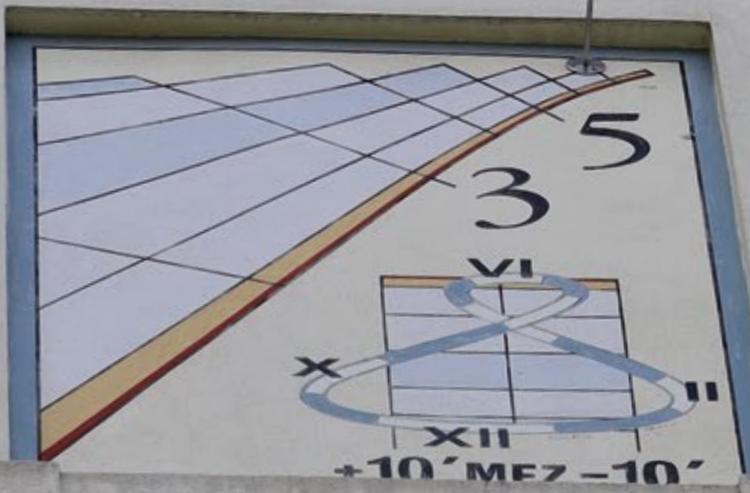


Geschäftsbericht 2021

Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG



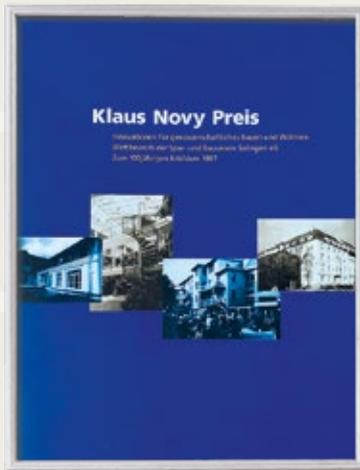
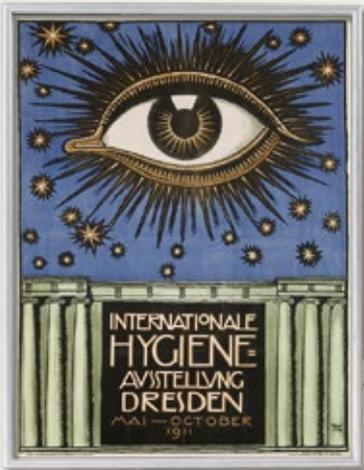
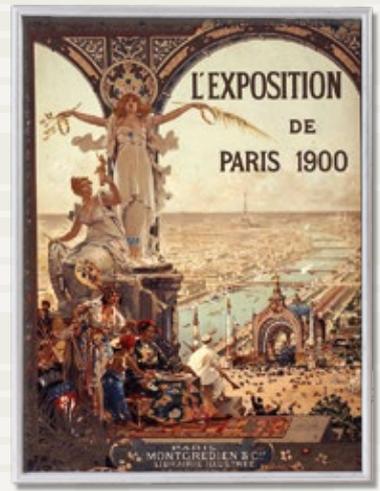
Proskauer Straße





INHALT

130 Jahre – Die Genossenschaft im Spiegel der Öffentlichkeit	4
Bericht des Aufsichtsrates	6
Lagebericht	10
Darstellung der Lage	10
_ Gesamtwirtschaftliches Umfeld und Branchenentwicklung	10
_ Vermietungspolitik, Mieten- und Leerstandsentwicklung	11
_ Entwicklung der Nutzungsgebühren	11
_ Instandhaltung und Instandsetzung/Modernisierung	12
_ Neubau	13
_ Objektbestand	13
_ Beteiligungen	13
_ Spareinrichtung	14
_ Mitglieder- und Anteilsbestand	14
_ Genossenschaftliche Demokratie	15
_ Personal- und Sozialbereich	16
Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	17
_ Ertragslage	17
_ Finanzlage	19
_ Vermögenslage	20
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	22
Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	25
Jahresabschluss	26
Bilanz per 31. Dezember 2021	26
_ Aktiva	26
_ Passiva	27
Gewinn- und Verlustrechnung 2021	28
Anhang	29
_ Anlagenspiegel	36
_ Forderungsspiegel	38
_ Verbindlichkeitspiegel	38



130 JAHRE – DIE GENOSSENSCHAFT IM SPIEGEL DER ÖFFENTLICHKEIT

Eine kurze Chronik zur vielfältigen Beachtung und Außenwirkung

Der Berliner Spar- und Bauverein startet 1892 als Modellgenossenschaft eines breit angelegten Reformnetzwerks, um nicht nur qualitätvollen und bezahlbaren Wohnungsbau für breite Bevölkerungskreise zu ermöglichen, sondern alternative Formen der Gemeinwirtschaft und des solidarischen Lebens in der Mietskasernenstadt zu initiieren.

Schon früh findet diese Pionierrolle auch im überregionalen Kontext große Beachtung. Das **Stammbaus Sickingenstraße** – das erste genossenschaftliche Mietshaus im Großraum Berlin – wird zwei Jahre nach Fertigstellung auf der **Berliner Gewerbeausstellung 1896 mit einer Silbermedaille** gewürdigt.

Zum Inbegriff der „Demokratie als Bauherr“ avanciert die **1900 mit einer Goldmedaille auf der Pariser Weltausstellung** ausgezeichnete **Siedlung Proskauer Straße**. Um einen großzügigen Innenhof werden die Wohnungen nicht nur gleichberechtigt angeordnet, sondern bilden – ergänzt durch Gemeinschaftseinrichtungen wie Bibliothek, Versammlungssaal und Kindergarten – eine reformerische Antithese zur ertragsmaximierten Hinterhofbebauung.

Auch in den folgenden Jahren präsentiert sich die Genossenschaft auf den führenden Ausstellungen der Zeit, so auf der **Internationalen Hygieneausstellung in Dresden 1911** mit dem „Baukastenmodell“ der **Siedlung Alt-Tempelhof**.

Der Zusammenschluss zu Groß-Berlin im Jahr 1920 und die ab 1924 breit angelegte staatliche Förderung geben den finanziellen Schub und schaffen gleichzeitig die Ausgangsbasis, um die Qualitäten der genossenschaftlichen Form nun in größerem Maßstab weiter zu entwickeln.

In dieser Epoche nimmt auch im europäischen Ausland das Interesse an der deutschen Genossenschaftsbewegung weiter zu. Ende der 1920er Jahre empfängt der Berliner Spar- und Bauverein zahlreiche Besuchergruppen, die sich insbesondere für sein Engagement im sozialen und kulturellen Bereich begeistern. Delegationen aus Russland, der Ukraine, Finnland, Frankreich sowie die Liga für Menschenrechte besichtigen das Wohlfahrtshaus (heute: Queens 45 BC) der Siedlung Charlottenburg.

Auf Initiative des Berliner Stadtbaurats Martin Wagner werden die Leistungen des „Neuen Berlin“ **1931 auf der Deutschen Bauausstellung** in den Messehallen am Funkturm gezeigt. Hier nimmt der Berliner Spar- und Bauverein an der vom Preußischen Ministerium für Volkswohlfahrt preisgekrönten Gesamtschau des Verbands unter dem Slogan „Wohnt bei Genossenschaften“ teil. Der zu diesem Anlass tagende Internationale Wohnungskongress vermittelt Führungen zu herausragenden Projekten, darunter das **moderne Waschhaus der Siedlung Attilahöhe**.

Die Zeit nach der deutschen Wiedervereinigung eröffnet ein neues Themenspektrum für die nun 100-jährige Genossenschaft. Dazu gehören die enormen Sanierungsaufgaben vor allem in den Ostberliner Siedlungen. Die beeindruckende Gesamtleistung auf dem Gebiet der denkmalgerechten – und zugleich zukunftsorientierten – Instandsetzung und Modernisierung wird **1993 durch die Verleihung der Ferdinand von Quast-Medaille hervorgehoben**.

Als Höhepunkt gilt im Jahr **2008 die Aufnahme der Siedlungen Gartenstadt Falkenberg und Schillerpark in die Welterbe-Liste der UNESCO**. Hier behauptet sich die **1892** als einzige Genossenschaft im Rahmen der sechs nominierten Siedlungen der Berliner Moderne.

Gleichzeitig richtet sich der Fokus auf das Erbe der Nachkriegsmoderne. Beispielhaft werden die **1950er Bauten der Siedlung Schillerpark** unter denkmalpflegerischen als auch energetisch-ökologischen Gesichtspunkten modernisiert und mit dem **Deutschen Bauherrenpreis 2013/14** honoriert.

Parallel zur Aufwertung des baulichen Bestands konzentriert sich die 1892 auf die Entwicklung innovativer Wohnformen im experimentellen Wohnungsneubau. Das Thema **Kommunikatives Wohnen** wird in Hallen- und Atriumhäusern am **Ortolanweg** verwirklicht. **1997 wird das Modellvorhaben mit dem genossenschaftlichen Klaus Novy Preis ausgezeichnet**.

Ab den 2000er Jahren steht die nachhaltige Erweiterung bestehender Wohnanlagen auf dem Plan. Der Weiterbau der Siedlung Schillerpark in der sogenannten „UNESCO-Pufferzone“ geht als **Preisträger aus dem 2012 vom Senat ausgelobten Neubauwettbewerb „Bezahlbarer Wohnraum für Berlin“** hervor. Die Wohnanlage **Schwyzler Straße** besticht nicht nur durch generationsübergreifende Nutzungsangebote sondern auch durch ihre gelungene bauliche Gestaltung, für die **2017 der Deutsche Ziegelpreis sowie 2018 der BDA-Preis (Bund Deutscher Architekten)** verliehen wird.

Auch die intelligente Nachverdichtung der 1975-1982 errichteten **Siedlung Nettelbeckplatz** wird **2015 im Rahmen des Wettbewerbs „Kostengünstiger und experimenteller Wohnungsbau“** preisgekrönt und bekommt **2019 einen der European Responsible Housing Awards in Lyon** überreicht. Mit weiteren 49 europäischen Modellbeispielen wird das Vorhaben zudem in der Publikation „50 Out-of-the-Box“ vorgestellt.

Neben der beachtlichen Liste renommierter Projekte ist die 1892 in ein internationales Netzwerk von gemeinwohlorientierten Institutionen eingebunden. Unter dem Motto „Innovation aus Tradition“ bleibt ihr Engagement für die genossenschaftliche Idee auch in Zukunft Programm.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Die **Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG** hat im zweiten Corona-Jahr erneut Leistungsstärke gezeigt. Nachhaltig und nahezu unbeeindruckt von den Einschränkungen und Herausforderungen wächst die **1892** dank ihres stabilen Geschäftsmodells weiter. Dafür gebühren dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die auch in diesem Jahr wieder eine außergewöhnliche Leistung erbracht haben, die besondere Anerkennung und der nachdrückliche Dank des Aufsichtsrats.

Die Arbeit im Aufsichtsrat war im Jahre 2021 wiederum von unvorhersehbaren externen Rahmenbedingungen der Covid-19-Pandemie geprägt. So kam der Aufsichtsrat mit dem Vorstand im vergangenen Geschäftsjahr zu acht gemeinsamen Sitzungen zusammen; fünf davon fanden als Videokonferenz statt.

Eine separate Sitzung des Aufsichtsrates wurde ebenfalls als Videokonferenz durchgeführt.

Auch die sechs Sitzungen der Ausschüsse fanden mit zwei Ausnahmen als Videokonferenz statt.

Die Vertretervorgespräche konnten 2021 an drei aufeinanderfolgenden Tagen wieder stattfinden, allerdings nicht in den gewohnten Räumlichkeiten in den Siedlungen, sondern im Queens 45bc in Charlottenburg.

Die für den 22. Juni 2021 geplante ordentliche Vertreterversammlung wurde in Abstimmung zwischen Vorstand und Aufsichtsrat auf den 27. Juli 2021 verschoben und fand im InterContinental Hotel Berlin statt.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2021 die ihm nach dem Genossenschaftsgesetz, der Satzung der Genossenschaft und der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat obliegenden Aufgaben verantwortungsvoll und in vollem Umfang wahrgenommen.

Der Aufsichtsrat hat mit dem Vorstand die Entwicklung der Gesellschaft beraten sowie die strategische Unternehmensentwicklung und bedeutende Einzelmaßnahmen begleitet. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat im Laufe des Geschäftsjahres zeitnah und umfassend durch schriftliche und mündliche Berichte informiert. Die schriftlichen Informationen des Vorstands sowie die relevanten schriftlichen 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, zum internen Kontrollsystem, zu Compliance, dem Risikomanagement sowie zu bedeutenden Geschäftsvorfällen. Der Geschäftsverlauf wurde vom Vorstand eingehend erläutert und im Aufsichtsrat diskutiert.

Der Aufsichtsrat wurde frühzeitig 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 wesentliche Entwicklungen und Entscheidungen in Kenntnis gesetzt. Die Perspektiven und künftige Ausrichtung des Unternehmens wurden in einzelnen Gesprächen erörtert.

Die Aufsichtsratsmitglieder untereinander waren im ständigen telefonischen Kontakt oder tauschten sich in Videokonferenzen aus.

Außerdem wurde an drei Fortbildungsveranstaltungen teilgenommen.

Die durchschnittliche Präsenz bei den Aufsichtsratssitzungen lag im Berichtsjahr bei 91 Prozent, die Präsenz bei den Ausschusssitzungen bei 100 Prozent.

Die abwesenden Mitglieder fehlten jeweils entschuldigt.

Die 94. ordentliche Vertreterversammlung konnte, wie bereits vorgehend erläutert, als Präsenzveranstaltung im InterContinental Hotel Berlin stattfinden.

Im Rahmen der Abstimmungen wurden die Genossen Stefan Gregor, Ralf Olschewski und Jeannette Wardelmann nach Ablauf der jeweiligen Wahlperiode erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

Bei der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates gab es keine personellen Veränderungen bei den Ämter- und Ausschussbesetzungen.

Der Aufsichtsrat war 2021 durchgängig mit neun Mitgliedern besetzt.

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

Mit der diesjährigen Vertreterversammlung endet das Aufsichtsratsmandat von Ronald Schröder aus Altersgründen, da er im Mai das 70. Lebensjahr vollendet hat. Er ist seit sechzehn Jahren im Aufsichtsrat sowie Mitglied im Bauausschuss und Ausschuss für Genossenschaftswesen.

Für seinen jahrelangen Einsatz in unserem Gremium möchten wir uns an dieser Stelle ganz herzlich bei ihm bedanken.

Aus der Mitte des Aufsichtsrates wurden der Finanzausschuss, der Bauausschuss, der Präsidialausschuss sowie der Ausschuss für Genossenschaftswesen gebildet.

Aufgabe des **Finanzausschusses** ist der regelmäßige Austausch mit dem Vorstand über die finanzielle Situation der Genossenschaft und die langfristige strategische Ausrichtung von Entscheidungen. Sprecher des Ausschusses ist Ralf Olschewski.

Im Geschäftsjahr 2021 tagte der Ausschuss zweimal und widmete sich in seinen Sitzungen u. a. dem Jahresabschluss einschließlich Lagebericht und Prüfungsbericht und den Quartalsberichten.

Weitere Themen waren die Vermeidungs- bzw. Kompensationsstrategien zur Reduzierung von Negativzinsen bei Geschäftsbanken sowie Diskussionen über Möglichkeiten und Umsetzung einer Rückvergütung für bei der **1892** wohnende Genossen.

Der **Bauausschuss**, als Gremium im Aufsichtsrat, wurde gebildet, um jeweils das aktuelle Baugeschehen in der Genossenschaft zu beleuchten. Jährlich wird der Bauwirtschaftsplan vorgestellt, zudem werden Einzelbauvorhaben von der Planung, über die Realisierung bis zur Nachbetrachtung aus baulicher Sicht, in engem Austausch mit dem Finanzausschuss, begleitet und gewertet. Nach Möglichkeit werden Neubauvorhaben während des Baugeschehens besichtigt, um vor Ort ein aktuelles Bild zu erhalten. Sprecherin des Ausschusses ist Jeannette Wardelmann.

Der Bauausschuss tagte 2021 nicht separat. Die Themen wurden in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat behandelt. Im Berichtszeitraum standen ein Bauvorhaben in Spandau und die Modernisierungen rund um die Tankredstraße in Tempelhof im Focus.

Der **Präsidialausschuss** befasst sich in erster Linie mit Personalangelegenheiten der Geschäftsleitung, wie Bestellung, Anstellungsverträge, Vergütungsregelung, Nachfolgeplanung. Auch Satzungsänderungen fallen in sein Aufgabengebiet. Sprecherin des Ausschusses ist Petra Mitschke.

Der Ausschuss tagte zweimal und beschäftigte sich insbesondere mit der Wiederbestellung des stellvertretenden Vorstandsmitglieds.

Der **Ausschuss für Genossenschaftswesen** beschäftigt sich grundsätzlich mit allen Themen, die das genossenschaftliche Miteinander und die Belange der Genossen als Ganzes betreffen. Sprecher des Ausschusses ist Detlef Kühne.

Der Ausschuss tagte zweimal. Gegenstand der Sitzungen waren u. a. die Richtlinien zur Bildung von Siedlungsausschüssen.

Dem Aufsichtsrat wurde über die Arbeit der Ausschüsse zeitnah und umfassend berichtet.

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

Weitere Themen der einzelnen Sitzungen im Jahr 2021 waren unter anderem:

- _ Umgang mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie,
- _ Mieten WoG Berlin (Mietendeckel),
- _ Volksbegehren zur Vergesellschaftung der Wohnungsbestände großer Wohnungsbauunternehmen der „Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen“,
- _ „BaFin-Richtlinien“ für Unternehmen mit Spareinrichtung, wie Eignungsrichtlinie, Diversitätsrichtlinien, Schulungsrichtlinien sowie Richtlinien für den Umgang mit Interessenkonflikten und
- _ Verbesserung der Kommunikation.

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

Unter Einbeziehung der Buchführung sind der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 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 10. Mai 2022 in einer Präsenzsitzung 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 2021 sowie zum Prüfungsbericht 2021 nebst Anhang voll und ganz.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 und empfiehlt der Vertreterversammlung den Jahresabschluss festzustellen.

Die betriebswirtschaftlichen Ergebnisse waren im Jahr 2021 wieder positiv und erheblich besser als im Vorjahr. Dies resultierte im Wesentlichen aus dem Verkauf von Anlagevermögen (ca. 2 Mio. €) und Auflösung von Rückstellungen (1,2 Mio. €).

Außerdem erhöhten sich die Umsatzerlöse im Kerngeschäft Hausbewirtschaftung auf 50 Mio. €, trotz Verzicht auf Rückforderungen nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zum Mietendeckel.

Die Erlössteigerung im Kerngeschäft ergab sich überwiegend durch den Wegfall des Berliner Mietendeckels. Gravierende Erlösschmälerungen durch die Pandemie blieben glücklicherweise aus. Die Aufwendungen fielen durch pandemiebedingte Verschiebungen von Instandsetzungsmaßnahmen geringer aus.

Dieses Ergebnis lässt in diesem Jahr erstmalig 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 1,3 Prozent vor.

Der Bilanzgewinn resultiert in Höhe von	898.212,59 € aus
dem Jahresüberschuss von	7.279.110,52 € zzgl.
dem Gewinnvortrag des Vorjahres von	419.102,07 €
Zwischensumme	7.698.212,59 € abzgl.
der Einstellung in die anderen Ergebnissrücklagen	-3.400.000,00 € sowie
der Vorwegeinstellung in die gesetzliche Rücklage	-3.400.000,00 €

Die Eigenkapitalquote stieg zum 31. Dezember 2021 auf rund 22,6 Prozent.

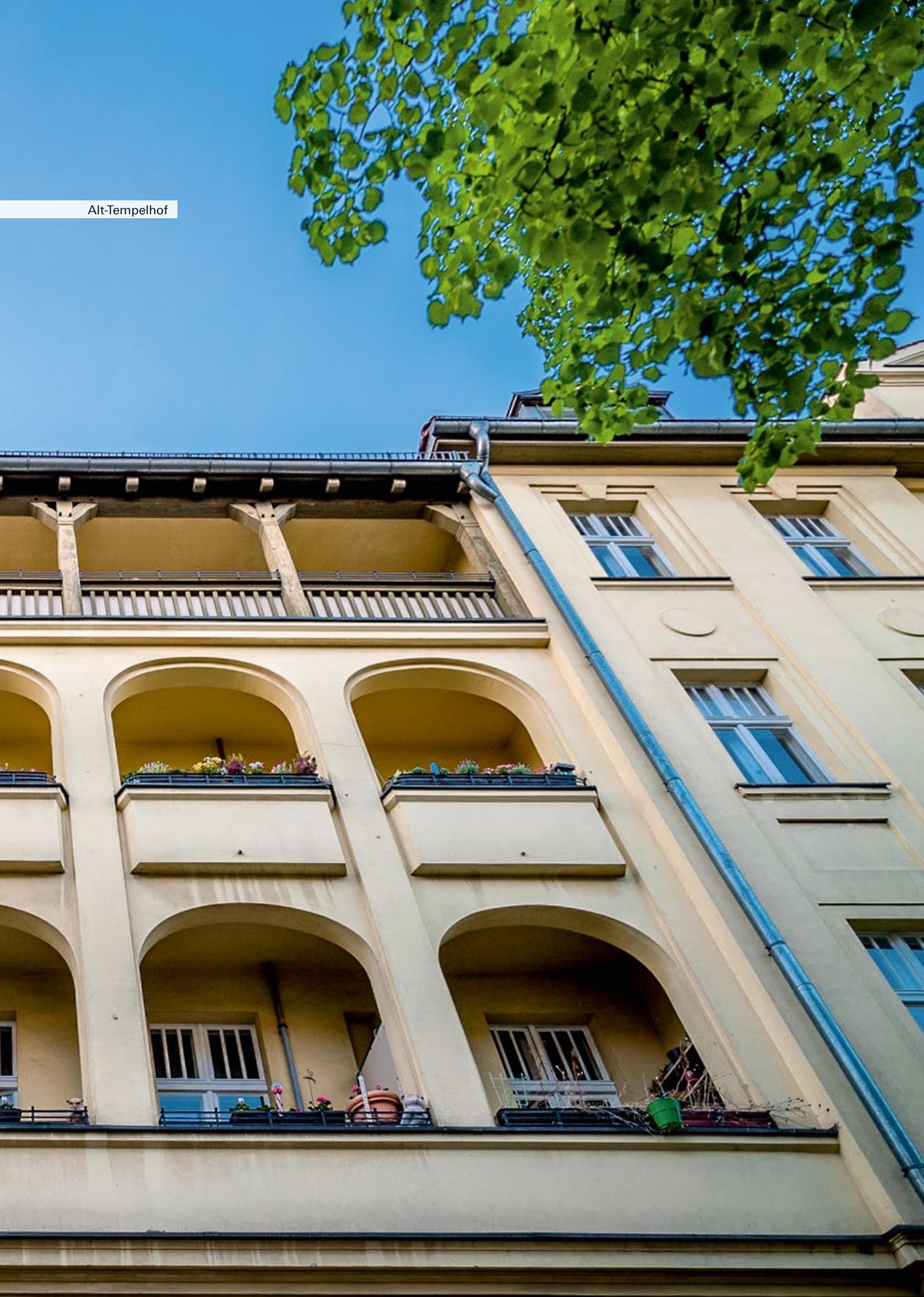
Derzeit herrschen immer noch Unsicherheiten hinsichtlich der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie und der nicht einzuschätzenden politischen Lage in Osteuropa. Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung gemeinsam mit dem Vorstand vor, eine Dividende in Höhe von 2,5 Prozent auf die freiwilligen Anteile auszuschütten und den verbleibenden Betrag auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Aufsichtsrat befürchtet für das Jahr 2022 durch die gegenwärtige weltweite Lage, aber auch durch die Klimapolitik Auswirkungen auf die Tätigkeit der Genossenschaft und hofft, dass Vorstand, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an ihre guten Leistungen des Jahres 2021 anknüpfen können.

Berlin, 10. Mai 2022

Petra Mitschke
Vorsitzende des Aufsichtsrats

Alt-Tempelhof



LAGEBERICHT

Darstellung der Lage

Gesamtwirtschaftliches Umfeld und Branchenentwicklung

Trotz Corona-Pandemie und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft 2021 nach dem Einbruch im Vorjahr erholen. Die Wirtschaftsleistung hat jedoch noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht. Im Jahr 2021 ist das Bruttoinlandsprodukt um 2,8 Prozent gestiegen, nachdem es 2020 um 4,6 Prozent zurückgegangen war.

Demgegenüber steht jedoch eine besorgniserregende Erhöhung der Verbraucherpreise. Diese haben sich in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1 Prozent gegenüber 2020 erhöht (2020: +0,5 Prozent). Im Dezember 2021 stiegen die Verbraucherpreise gegenüber dem Vorjahresmonat sogar um 5,3 Prozent, eine noch höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor 29 Jahren. Nach ersten Prognosen des statistischen Bundesamtes im Januar 2022 könnte sich die Inflation weiter verfestigen. Der Sachverständigenrat der Bundesregierung geht in seiner Prognose im März 2022 von 6,1 Prozent aus. Wesentliche Faktoren dabei sind nicht mehr nur der temporäre Effekt der vorübergehenden Mehrwertsteuersenkung im zweiten Halbjahr 2020, sondern zunehmend auch Lieferengpässe, Arbeitskräftemangel und extreme Steigerungen der Energiepreise. Angesichts dieses hartnäckigen Preisauftriebs wird ein Ende der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank immer wahrscheinlicher.

Da Russland seit dem 24. Februar 2022 einen Krieg gegen die Ukraine führt, wird dies aller Voraussicht nach auch in Deutschland Folgen haben und zu deutlichen Einschnitten führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. In der Immobilienbranche wächst das Risiko von Lieferengpässen und Preissteigerungen bei verschiedenen Baumaterialien mit negativen Auswirkungen auf bereits laufende sowie geplante Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen.

Weiterhin kommt es in Folge des Ukraine-Krieges zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Der Sachverständigenrat der Bundesregierung hat seine Konjunkturprognose für die deutsche Wirtschaft im März des Jahres deutlich gesenkt. 2022 werde die Wirtschaftsleistung statt der ursprünglich erwarteten 4,6 Prozent – angesichts der Lieferengpässe und der steigenden Energiepreise – nur um 1,8 Prozent steigen. 2023 dürfte das Bruttoinlandsprodukt danach um 3,6 Prozent zulegen. Die Schätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate für 2022 bewegen sich in einer Spannweite von 2,1 bis 3,1 Prozent.

Die Zahl der Arbeitslosen sank nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,4 Prozent auf einen Wert von 2,6 Mio. Arbeitssuchende. Die Arbeitslosenquote sank leicht gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozentpunkte auf 5,7 Prozent. Abgemildert wurde die Situation auf dem Beschäftigungsmarkt wie schon im Vorjahr durch die Kurzarbeit. Hier war ein Absinken von Dezember 2020 auf Ende 2021 von knapp 2,1 Mio. Menschen zu verzeichnen, dies bei einer Spitze von knapp 3,8 Mio. im Februar 2021.

Im Berichtsjahr gab es keinen nennenswerten Zuzug nach Berlin. Gleichwohl ist die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nach wie vor hoch, da sich aus den Vorjahren ein Nachfragerückstau gebildet hat. 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 2021 war das dominierende politische Thema der Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co. Enteignen“, das auch die Genossenschaften betreffen könnte. Wegen der Gleichbehandlung wurden diese schon beim Gesetz zur Mietendeckelung im Wohnungswesen in Berlin (sog. Mietendeckel), das vom Verfassungsgericht als verfassungswidrig beurteilt wurde, nicht ausgenommen.

Daneben wurden 2021 die Mitglieder der Wohnungsbaugenossenschaften in den Mittelpunkt gestellt: Dafür wurden über die sehr unterschiedlichen Genossenschaften Filme produziert – wofür Genossenschaften stehen und warum genossenschaftlicher Wohnraum für Berlin so wichtig ist. Die Themen: „Für eine lebenswerte Stadt“, „Für neuen bezahlbaren Wohnraum“, „Für mehr soziale Gerechtigkeit“, „Für ein starkes Miteinander“, „Für nachhaltige Wohnkonzepte“ und „Für eine gesunde Wohnungswirtschaft“. Die Videos sind auf der Webseite und auf Instagram zu sehen und waren der Mittelpunkt der Social-Media-Kampagne.

Wie bereits im Jahr zuvor haben wir auch unser Bemühen, um Auszubildende für die Genossenschaften zu werben, weiter in den Mittelpunkt der gemeinsamen Arbeit gestellt. Dabei sind die Videos, die wir 2020 hergestellt hatten und in denen die Auszubildenden ihren Ausbildungsberuf vorstellen und von ihren Arbeitsfeldern erzählen, erneut zum Einsatz gekommen.

Pandemiebedingt konnten wir im Februar 2021 das ISTAF-Indoor nur werbemäßig begleiten, zum ISTAF-Outdoor dann immerhin zusätzlich zu Sponsoring und medialer Begleitung 650 Mitglieder einladen. Sichtbare Präsenz zeigten die Genossenschaften am Internationalen Genossenschaftstag. Am ersten Sonnabend im Juli, dem Tag der Genossenschaften, blühten in den Anlagen von 28 Genossenschaften insgesamt 36 Blumenbeete in Farben und Form des Bauklötzchen-Logos. Unsere Botschaft: Gesellschaft braucht Genossenschaft.

Die 2018 neu 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 pandemiebedingt nicht so häufig zum Einsatz kommen. Damit die Kinder trotzdem ein wenig forschen können, wurden kleine Experimentier-Videos produziert und auf der Website eingestellt.

Vermietungspolitik, Mieten- und Leerstandsentwicklung

Die Auswirkungen des Mietendeckels waren in der mittelfristigen Planungsrechnung berücksichtigt worden. Diese hatten zur Folge, dass geplante Mietsteigerungen nach BGB und insbesondere bei Neuvermietungen nicht hätten umgesetzt werden können. Aus diesem Grund wurden unsere Modernisierungs- und Investitionstätigkeiten angepasst, um die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft auch weiterhin sicherzustellen.

Das Bundesverfassungsgericht hatte am 15. April 2021 bekannt gegeben, dass der Mietendeckel verfassungswidrig und damit nichtig ist. Die rechtliche Grundlage für die Absenkung von Nutzungsgebühren ist damit entfallen, sodass ab dem 1. Mai 2021 die Wohnwertmiete wieder in Kraft getreten ist und die vertraglich vereinbarte Miete zu zahlen war. Als Folge konnten die Planungen zu Neubauprojekten, Modernisierungen und weiteren Investitionen wieder anlaufen. Jedoch kam dieses Signal für die sorgfältig vorbereitete Bausaison 2021 deutlich zu spät. Üblicherweise werden bereits im Winter die Planungen finalisiert und die Vergabegespräche mit den ausführenden Firmen abgeschlossen.

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 instand halten und bewirtschaften sowie unseren Bewohnern weiterhin den persönlichen Service der Verwaltungsbüros und der Concierge-Büros anbieten.

Entwicklung der Nutzungsgebühren

Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Mietendeckel-Gesetz) wirkte sich in den ersten vier Monaten des Geschäftsjahres negativ auf die Sollmietenentwicklung aus. Die Umsatzerlöse aus den Nutzungsgebühren stiegen daher geringer als in den Vorjahren. Der Anstieg resultierte insbesondere durch die Erhöhungen im Rahmen der Wohnwertmiete (210,2 T€), die Neuvermietungen im Rahmen der Fluktuation (112,0 T€), die Anpachtung der Wohnungen der LiM (45,6 T€), die Vollausswirkung des Kaufs der Einfamilienhäuser von der GA FA GmbH im Herbst 2020 (39,6 T€) und durch die Modernisierungszuschläge (15,1 T€). Auf die Geltendmachung von Rückforderungen in Höhe von rund 500 T€ aus dem verfassungswidrigen Mietendeckel wollten Aufsichtsrat und Vorstand verzichten. Die Vertreterversammlung stimmte dem mit großer Mehrheit zu.

Der Leerstand war weiterhin sehr niedrig. Zum Jahresende waren 27 Wohnungen unvermietet. In nahezu allen Siedlungen gibt es Wartelisten.

Instandhaltung und Instandsetzung/Modernisierung

Nach 6.939,3 T€ im Jahr 2020 haben wir im Geschäftsjahr 2021 insgesamt 7.543,1 T€ im Rahmen unseres Instandhaltungs- und Modernisierungsprogrammes investiert. Bezogen auf den Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche waren dies 15,98 € (14,81 €). Zusätzlich wurden durch die Verwalter Maßnahmen in Höhe von 3.252,7 T€ (3.128,8 T€) im Kleininstandhaltungsbereich beauftragt.

Die Modernisierung von Wohnungen haben wir wegen des großen Interesses unserer Mitglieder im Juni nach der Beendigung der Restriktionen des Mietendeckels fortgesetzt. Bei 51 Bädern sowohl in Leerwohnungen vor Neubezug als auch aufgrund von Bewohnerwünschen erfolgte eine umfangreiche Herrichtung nach modernem Standard. Es konnte weiterhin eine Reihe von Fenstererneuerungen umgesetzt werden.

Die denkmalgerechten Modernisierungsarbeiten der Gebäude unserer Siedlung Attila-/Marienhöhe in der Tankredstraße 1–15 ungerade sollten im Jahr 2020 durchgeführt werden. Leider mussten die Arbeiten mit dem Beginn der Pandemie vorerst ausgesetzt, und dann komplett um ein Kalenderjahr verschoben werden. Die zum Zeitpunkt der Verschiebung der Arbeiten beauftragten Firmen konnten für die Ausführung im Jahr 2021 zu denselben Preisen wieder gebunden werden. Unter Berücksichtigung der pandemiebedingten Hygienevorgaben wurden dann lediglich die Arbeiten an der Gebäudehülle jedoch in einem größeren als ursprünglich geplanten Bauabschnitt - in den Häusern Tankredstraße 1–25 ungerade - durchgeführt. Bis zum Ende des Jahres konnten die denkmalgerechten Modernisierungsleistungen an der Gebäudehülle abgeschlossen werden. Die Arbeiten im letzten Bauabschnitt Tankredstraße 17–25 an der Fassade und am Dach wurden im 1. Quartal 2022 beendet.

Nach Abschluss der Modernisierungen der Gebäude in unserer Spandauer Siedlung in 2017 und der Instandsetzung der Außenanlagen in weiten Teilen der Siedlung im Jahr 2018/2019 wurden die Sanierungsarbeiten an dem dreigeschossigen Parkhaus im Februar abgeschlossen.

Ebenfalls in der Siedlung Spandau erfolgte die Herrichtung der Außenanlagen im arrondierten Grundstücksbereich der Schützenstraße 7. Die Hofanlage wurde komplett umgestaltet und mit der benachbarten Hofanlage nutzungs- und gestaltungstechnisch verbunden. Sieben PKW-Stellplätze und diverse Fahrradstellplätze wurden im Zuge der Maßnahmen neu angelegt. Damit verfügen nun alle Außenanlagenbereiche der Siedlung Spandau über den gleichen Standard.

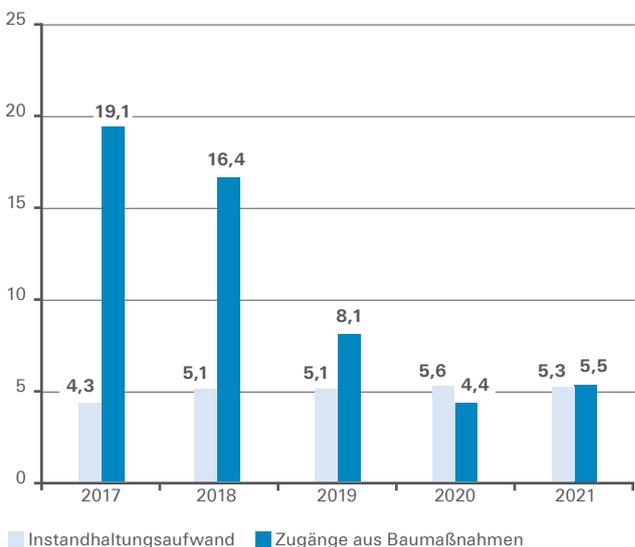
Umfangreiche Fensterinstandsetzungsmaßnahmen in der denkmalgeschützten Siedlung in Charlottenburg, die die nächsten drei Jahre andauern werden, wurden in der WE 173 zum Abschluss gebracht.

Ein weiterer Fassadenabschnitt der Siedlung Nordufer konnte denkmalgerecht instandgesetzt werden. Nach dem Fassadenbereich Nordufer 16 im Jahr 2020 wurde im Jahr 2021 der Fassadenabschnitt Nordufer 18 nach den Vorgaben des Denkmalschutzes umfangreich modernisiert.

Drei Treppenhäuser wurden in der Siedlung Nordufer nach den strengen Vorgaben des Denkmalschutzes komplett modernisiert. Die ehemalige Gaststätte „Lindengarten“ wurde ebenfalls unter Berücksichtigung der Vorgaben des Denkmalschutzes zum Büro umgebaut. Im März 2021 konnte die repräsentative Fläche an den neuen Mieter übergeben werden.

In der Siedlung Am Weißen See entstand aus der ehemaligen Gaststätte „Caseler Eck“ ebenfalls eine neue Bürofläche. Der Umbau wurde auch hier unter Berücksichtigung der Vorgaben des Denkmalschutzes realisiert und das neue Büro wurde im Juni vermietet.

Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen (in Mio. €)



Neubau

Die Neubautätigkeiten wurden in der Zeit der Wirksamkeit des Mietendeckels aus wirtschaftlichen Gründen „auf Eis gelegt“. Weiter verfolgt wurden jedoch die Planungs- und Bauvorbereitungsmaßnahmen für die Errichtung einer zweigeschossigen Dachaufstockung im Ortolanweg 56–64, dies gekoppelt mit der Errichtung eines Eingangsplateaus vor dem Gebäude und einer umfassenden energetischen Modernisierung. Nach Beendigung des Mietendeckels wurde für diese Maßnahmen der Bauantrag im Juli 2021 zur Genehmigung eingereicht. Der Baustart der Gesamtmaßnahme ist jetzt für das Jahr 2022 vorgesehen.

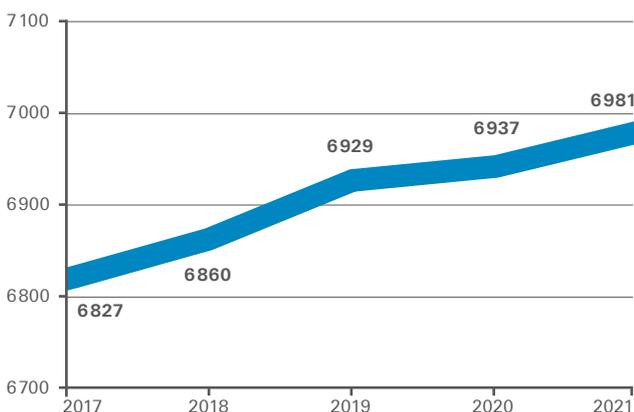
Die Absicht, unsere kleine Siedlung in der Sportforumstraße im Olympiapark um zwei Häuser mit jeweils fünf Wohnungen zu erweitern, haben wir nicht aufgegeben. Die Klage vor dem Verwaltungsgericht gegen den Widerspruchsbescheid der Senatsbauverwaltung hatten wir im Herbst 2020 eingereicht. Ein Termin für die mündliche Verhandlung wurde noch nicht angesetzt. Um das Verfahren zu beschleunigen, haben wir den neuen Bausenator angeschrieben und nach einem Monat ohne Antwort auch die Regierende Bürgermeisterin, da der Wohnungsbau in Berlin erklärtermaßen 'Chefinnenangelegenheit' ist. Eine Antwort steht auch hier noch aus.

Objektbestand

Unser Bestand an Wohnungen erhöhte sich im Wesentlichen durch einen langfristigen Generalmietvertrag über 40 Wohnungen mit der LiM Living in Metropolis SCE mit beschränkter Haftung. Gegenüber unserer kleinen Siedlung Ewaldstraße entstand hier in nur 15 Monaten Bauzeit ein mit Geothermie beheiztes Holz-Hybrid-Haus, das über eine PV-Anlage auf dem Dach den neuen Bewohner günstigen Strom zur Verfügung stellt.

Insgesamt bewirtschafteten wir zum Bilanzstichtag 6981 Wohnungen.

Entwicklung des Wohnungsbestandes (Anzahl Wohnungen)



Beteiligungen

Die **Gilde Heimbau Wohnungsbaugesellschaft mbH** erbringt insbesondere 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 **GA FA Projektentwicklungs- und -steuerungsgesellschaft mbH** war zu Beginn des vergangenen Geschäftsjahres noch Eigentümerin von sieben Einfamilienreihenhäusern im Gerdsmeyerweg, die von der **1892** verwaltet wurden. Da alle Bewohner Mitglied und Vertragspartner der **1892** waren, hat die **1892** diese Häuser im Herbst 2020 gekauft. Daher haben wir uns für die Auflösung der Gesellschaft entschieden. Am 13. Juli 2021 erfolgte die Eintragung über die Verschmelzung der **GA FA Projektentwicklungs- und -steuerungsgesellschaft mbH** auf die **Gilde Heimbau Wohnungsbaugesellschaft mbH** beim Registergericht Charlottenburg.

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 hat die **1892-Seniorenwohnen GmbH** Grundstücke von der **1892** erworben, die mit Erbbaurechten Dritter versehen sind.

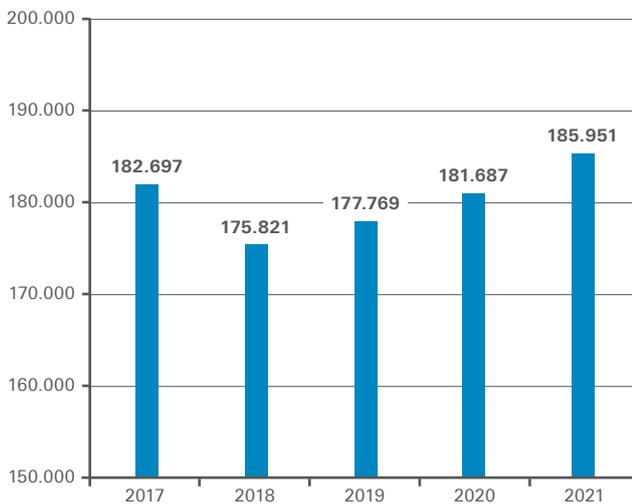
Die **Gründlich GmbH** besteht in der derzeitigen Konstellation nunmehr seit über zehn Jahren. Das Konzept zur Erbringung günstiger Reinigungs- und Gartenpflegearbeiten sowie des Regiebetriebes wird durch uns regelmäßig überprüft. Dabei werden auch Hinweise aus den Siedlungen berücksichtigt und es erfolgen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

Spareinrichtung

Per 31. Dezember 2021 hatten uns unsere Mitglieder und Sparer 186,0 (181,7) Mio. € anvertraut. Der Anteil des Sparvolumens an der Bilanzsumme beträgt damit 34,3 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

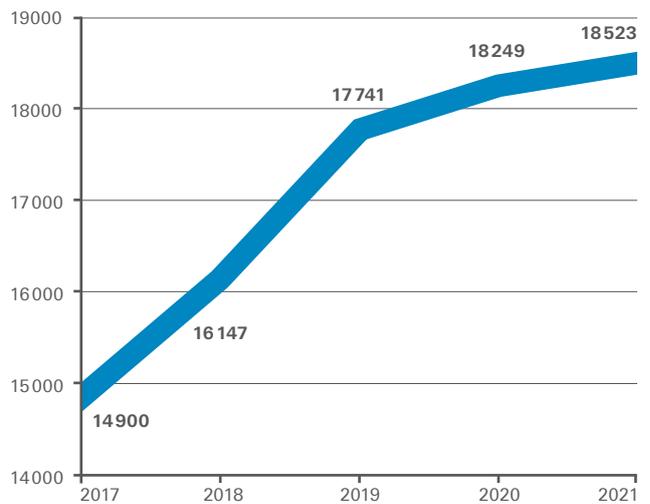
Die Mitglieder- und Anteilsbewegungen stellten sich im Geschäftsjahr wie folgt dar:

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 31. Dezember 2020	18 249	154 702
Zugang 2021	613	14 906
Abgang 2021	339	3 469
Bestand am 31. Dezember 2021	18 523	166 139

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 genossenschaftliche Demokratie 2021 wurde maßgeblich durch die Covid-19-Pandemie beeinflusst.

Eine der Ausnahmen war die als Präsenzveranstaltung stattgefundene Vertreterversammlung in einem eigens angemieteten großen Saal eines Berliner Hotels. Am 27. Juli 2021 kam die 94. ordentliche Vertreterversammlung auf Einladung der Aufsichtsratsvorsitzenden Petra Mitschke zusammen. In dem Bericht des Aufsichtsrats hob die Aufsichtsratsvorsitzende hervor, dass sich trotz der widrigen Bedingungen rund um den – im Ergebnis verfassungswidrigen – „Mietendeckel“ und der Covid-19-Pandemie das Genossenschaftsmodell als nachhaltig stabil erwiesen hat. Die Genossenschaft konnte das Geschäftsjahr mit gutem Erfolg abschließen.

Auch im Vorstandsbericht nahm der „Mietendeckel“ einen besonderen Schwerpunkt ein. Unmittelbar nach der Feststellung der Nichtigkeit konnte die Genossenschaft zurückgestellte Baumaßnahmen wieder in die Planung aufnehmen. Die zwischenzeitlich ausgesetzte Wohnwertmiete konnte wieder in Kraft gesetzt werden, sodass die sozialverträglichen Nutzungsentgelte weiterhin gesichert sind. Zudem berichtete der Vorstand über die umfangreichen organisatorischen Maßnahmen im Rahmen der Pandemie, wodurch eine hohe Erreichbarkeit der Mitarbeiter der **1892** gesichert und damit die Serviceleistungen rund um das Wohnen nahezu uneingeschränkt erbracht werden konnten. Mit Bedauern stellte der Vorstand fest, dass aufgrund der Pandemie der Informationsaustausch zwischen den Vertretern und der Verwaltung geringer als üblich ausfiel und insoweit Verbesserungsbedarf besteht.

Bei den Beschlussfassungen wurde den Vorschlägen von Aufsichtsrat und Vorstand durch die Vertreterversammlung mit großer Mehrheit gefolgt und damit trotz intensiver und vergleichsweise langandauernder Diskussion erneut ein großes Vertrauen dokumentiert. So bestätigte die Vertreterversammlung auch den Vorschlag, dass die aufgrund des Mietendeckels vorübergehend abgesenkten Nutzungsgebühren nicht nachgefordert werden. Bei der Aufsichtsratswahl wurden alle drei turnusgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder einstimmig wiedergewählt. In der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurden alle bisherigen Positionen bestätigt, sodass insbesondere Petra Mitschke weiterhin den Vorsitz innehat.

Das Gemeinschaftsleben innerhalb der **1892** war pandemiebedingt leider erneut von Absagen, Schließungen und Ausfällen geprägt. So konnten viele beliebte Gemeinschaftsveranstaltungen und Treffen nicht stattfinden. Dies bedeutet aber keinesfalls, dass der genossenschaftliche Gemeinschaftsgedanke gänzlich zum Ruhen kam.

Die Mitglieder haben teilweise neue Wege gesucht und gefunden. Viele Bewohner dachten sich, wenn man nicht in den Räumen zusammenkommen kann, dann geht man eben raus. So wurden in diversen Siedlungen neue „Gartengruppen“ zur Verschönerung der Außenanlagen gegründet bzw. die bereits vorhandenen legten sich besonders ins Zeug. Die Grünanlagen, Hoch- und Gemüsebeete und alles was zur Verschönerung beiträgt, wurden in ganz besonderer Weise gepflegt und bepflanzt. Selbst Bewässerungsanlagen wurden in Eigenarbeit verlegt. Dabei wurde auch an den Erhalt der einheimischen Insekten gedacht. Der **1892-Nachbarschaftsfonds** hat auf Antrag vielfältige Maßnahmen finanziell gefördert. Viele Siedlungen wurden so liebevoll gestaltet, dass sie zu einem Spaziergang oder einem entspannten Verweilen einladen. Und wenn die Wohnung einerseits zum Homeoffice und andererseits zum Ersatzplatz für Kindergärten wird, dann sind solche genossenschaftlichen grünen Oasen umso wertvoller.

Lediglich vereinzelt konnten andere Aktivitäten, wie kleine Halloweenveranstaltungen für Kinder oder auch die eine oder andere Sport- und Freizeitgruppe im Rahmen des Erlaubten stattfinden. Als coronagerechte Neuerfindungen kann man sowohl die **1892-Fensterkonzerte** als auch die gemeinschaftliche Gruppenimpfaktion in einer Seniorensiedlung bezeichnen. Übernommene „Patenschaften“, wie zum Beispiel Einkaufs- und Besorgungshilfen wurden mit viel Liebe für die Nachbarn fortgesetzt. Und wo eine persönliche Zusammenkunft nicht möglich war, da wurden eben neue Kommunikationswege gesucht und gefunden. Was liegt bei einer Smartphone- und Tabletgruppe näher, als die Treffen einfach online in einer Videokonferenz durchzuführen.

Durch den Verein zur Förderung des lebenslangen genossenschaftlichen Wohnens e. V. wurden erneut vielfältige Anschaffungen gefördert. So konnten sieben weitere Kinderwagen- und Rollatorenboxen finanziert werden. Für die vier Seniorenwohngemeinschaften der **1892** wurde ein spezieller sensorischer Ball angeschafft, der Demenzerkrankten bei der Kommunikation helfen soll.

Gerade in Zeiten, in denen der Wohnungsmarkt so angespannt ist und auch die Pandemie viele Menschen verunsichert, ist ein starker Zusammenhalt zwischen den Bewohnern und Mitgliedern besonders wichtig. Viele ehrenamtliche Helfer haben im Rahmen der eingeschränkten objektiven Möglichkeiten durch ihr Engagement dafür gesorgt, dass sich die Bewohner und Mitglieder als Teil einer großen und lebendigen Gemeinschaft wohl fühlen können. Die **1892** dankt allen Helfenden, die dazu beigetragen haben.

Personal- und Sozialbereich

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich 64 Angestellte, davon 41 Angestellte für die Verwaltung im engeren Sinne, wie Finanz-, Mieten- und Mitgliederbuchhaltung, Betriebskostenabrechnung und die Spareinrichtung sowie acht 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 Vergütungsstarifvertrag hat eine Laufzeit von 14 Monaten und endet am 31. Dezember 2023. Im November 2021 gab es einen Anstieg der Bezüge von 2,9 Prozent. Ab 01. Januar 2023 erfolgt eine weitere Erhöhung 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 16 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 7,3 Mio. € (5,1 Mio. €) ist gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen. Der Anstieg ist allerdings durch einige Sondereffekte entstanden. Da auch das steuerliche Ergebnis positiv ist, kann für das Geschäftsjahr 2021 den wohnenden Mitgliedern erstmalig eine genossenschaftliche Rückvergütung gewährt werden. Das Ergebnis soll wieder zum größten Teil (6,8 Mio. €) in die Rücklagen eingestellt werden, vom Bilanzgewinn wird eine Dividendenausschüttung in Höhe von 2,5 Prozent auf freiwillige Anteile vorgeschlagen.

Das Mietendeckel-Gesetz wirkte sich in den ersten vier Monaten des Geschäftsjahres negativ auf die Mietenentwicklung aus. Die Umsatzerlöse aus den Nutzungsgebühren stiegen nach der Feststellung der Nichtigkeit des Gesetzes durch das Bundesverfassungsgericht insbesondere durch die Erhöhungen im Rahmen der Wohnwertmiete (210,2 T€), die Neuvermietungen im Rahmen der Fluktuation (112,0 T€), die Anpachtung der Wohnungen von der LiM (45,6 T€), die Vollausswirkung des Kaufs der Einfamilienhäuser von der **GA FA GmbH** im Herbst 2020 (39,6 T€) und durch die Modernisierungszuschläge (15,1 T€), sodass insgesamt ein Anstieg der Wohnungsmieten auf 34,3 Mio. € zu verzeichnen war.

Die in den Umsatzerlösen enthaltenen abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 13,4 Mio. € (13,5 Mio. €) entsprechen in etwa den unfertigen Leistungen des Vorjahres.

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

Die unfertigen Leistungen (Betriebskosten) erhöhten sich auf 13,8 Mio. €, maßgeblich verursacht durch die drastisch gestiegenen Energiepreise im IV. Quartal.

Der Instandhaltungsaufwand stieg auf 5,3 Mio. €. Im Bereich der Kleininstandhaltung wurden hiervon Maßnahmen in Höhe von 3,3 Mio. € beauftragt.

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

Die Abschreibungen sind gesunken 11,4 Mio. € (11,9 Mio. €), da die Investitionen im Bereich der umfassenden Modernisierungen sowohl wegen des Mietendeckels als auch wegen der Pandemie reduziert wurden.

Der Zinsaufwand blieb mit 5,2 Mio. € nahezu konstant.

Die übrigen Aufwendungen sind mit 4,0 Mio. € gegenüber dem Vorjahr (3,3 Mio. €) u. a. aufgrund der erstmals gewährten genossenschaftlichen Rückvergütung (418,9 T€) gestiegen. Diese beträgt 1,3 Prozent der in Anspruch genommenen Leistung im Bereich der genossenschaftlichen Wohnraumüberlassung.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis war wie im Vorjahr leicht negativ.

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

	2021		2020		Veränderungen
	in T€		in T€		in T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	49.764,1	89,2	49.254,5	92,2	509,6
Mietsubventionen	34,9	0,1	43,2	0,1	-8,3
Bestandsveränderungen/aktivierte Eigenleistungen	1.194,6	2,1	636,7	1,2	557,9
Andere Umsatzerlöse und Erträge	4.797,5	8,6	3.509,1	6,5	1.288,4
	55.791,1	100,0	53.443,5	100,0	2.347,6
Betriebskosten und Grundsteuer	15.585,6	27,9	15.202,8	28,5	382,8
Instandhaltungsaufwand	5.334,4	9,6	5.646,8	10,6	-312,4
Personalaufwendungen	7.021,4	12,6	6.864,2	12,8	157,2
Abschreibungen	11.426,7	20,5	11.916,4	22,3	-489,7
Zinsaufwand	5.231,3	9,4	5.152,1	9,6	79,2
Übrige Aufwendungen	4.014,8	7,1	3.327,9	6,2	686,9
	48.614,2	-87,1	48.110,2	-90,0	504,0
Geschäftsergebnis	7.176,9	12,9	5.333,3	10,0	1.843,6
Zins- und Beteiligungsergebnis	-2,8		-0,3		-2,5
Ergebnis vor Steuern	7.174,1		5.333,0		1.841,0
Steuern	105,0		-273,7		378,7
Jahresergebnis	7.279,1		5.059,3		2.219,8

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

	in T€				
	2021	2020	2019	2018	2017
Jahresüberschuss	7.279,1	5.059,3	4.078,5	10.348,8	5.710,5
Gewinnvortrag	419,1	367,4	326,4	449,2	416,0
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	-6.800,0	-4.500,0	-3.500,0	-9.800,0	-5.300,0
Bilanzgewinn	898,2	926,7	904,9	998,0	826,5
Nettokaltmiete (Soll) ohne Zuschüsse m ² Wohnfläche	6,25 €/m ²	6,25 €/m ²	6,11 €/m ²	6,03 €/m ²	5,87 €/m ²
Fremdkapitalzinsen Nettokaltmiete (Ist)	14,36%	14,38%	15,45%	17,63%	19,56%

Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft war im Geschäftsjahr jederzeit gegeben. Zusätzlich zur Liquidität bestehen zum 31. Dezember 2021 Kontokorrentzusagen unserer Geschäftsbanken in Höhe von 25,5 Mio. €, Bausparmittel in Höhe von 14,2 Mio. € und freie Bürgschaftsrahmen von 10,8 Mio. €. Die Kontokorrentzusagen sind im März 2022 auf 30,5 Mio. € erhöht worden.

Die Liquidität zum Ende des Geschäftsjahres lag um ca. 2,6 Mio. € unter dem Vorjahr. Aufgrund der Nachwirkungen des Mietendeckels und der Pandemie wurden Großmodernisierungsvorhaben zurückgestellt, mithin bestand im Jahre 2021 kein Neufinanzierungsbedarf. Durch die vereinbarten Tilgungen reduzierte sich das Fremdkapital gegenüber Banken und Versicherungen um über 10 Mio. €.

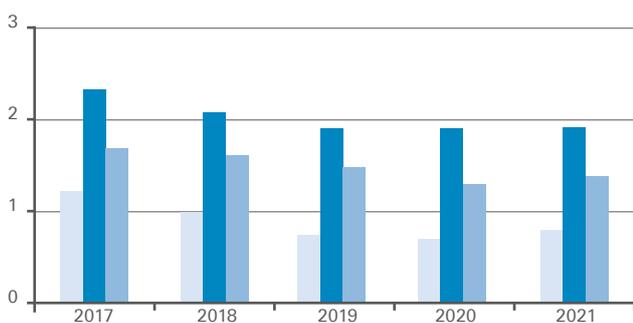
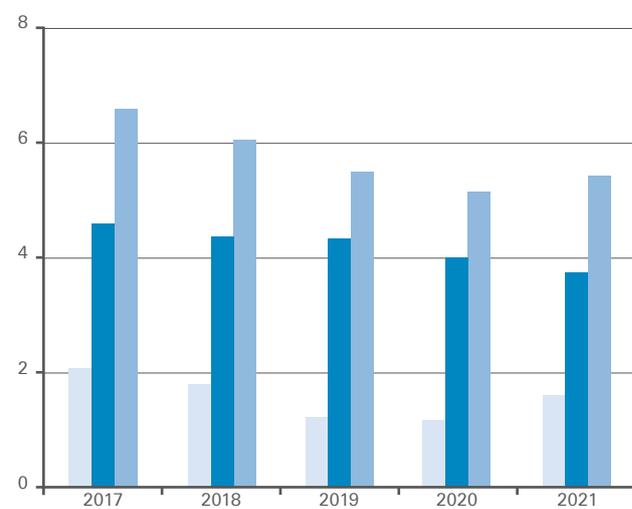
Im Rahmen der mittelfristigen Planung werden Tilgungen und Sondertilgungen von Darlehen in Höhe von ca. 56 Mio. € vorgenommen. Diesen Tilgungen stehen ca. 36 Mio. € Neuaufnahmen für Großmodernisierungsmaßnahmen gegenüber. Umfinanzierungen für auslaufende Darlehen (Stand März 2022) in Höhe von 80,3 Mio. € (Restschuld 31. Dezember 2021) zum Ende der Zinsbindung sind für diesen Zeitraum bereits vorgenommen worden und tragen zur weiteren Zinsreduktion bei.

Für unseren Darlehensbestand sind gegenwärtig, ohne Förder- und KfW-Mittel, Festzinssätze zwischen 0,67 Prozent und 3,65 Prozent vereinbart.

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

	2021	2020	2019	2018	2017
in T€					
Cashflow					
aus laufender Geschäftstätigkeit	20.208,5	21.466,0	21.568,3	21.411,0	22.057,1
aus Finanzierungstätigkeit	-8.372,3	-11.557,5	5.909,0	-1.056,9	14.413,0
aus Investitionstätigkeit	-14.478,5	-8.614,8	-23.599,8	-30.936,8	-28.253,2
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-2.642,3	1.293,7	3.877,5	-10.582,7	8.216,9
Finanzmittelbestand zum 31. Dezember (ohne Bausparguthaben)	12.199,8	14.842,1	13.548,4	9.670,9	20.253,6
Bausparguthaben	14.215,3	10.635,9	9.909,5	9.185,2	8.766,9

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der Finanzmittelbestand waren ausreichend, um die Ausgaben für die Finanzierungs- und Investitionstätigkeiten zu bedienen. Im Ergebnis verringerte sich der Finanzmittelbestand ohne Bausparguthaben auf 12,2 Mio. €.

Durchschnittliche Fremdkapital-Zinsen (in %)**Zinsaufwand** (in Mio. €)

Nachfolgende Kennzahlen verdeutlichen die Entwicklung wichtiger Daten im Fünfjahresvergleich:

		2021	2020	2019	2018	2017
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	22,6	20,8	19,6	19,0	17,1
Jahresüberschuss	in T€	7.279,1	5.059,3	4.078,5	10.348,8	5.710,5
Liquide Mittel (ohne Bausparguthaben)	in T€	12.199,8	14.842,1	13.548,4	9.670,9	20.253,6
Bausparguthaben	in T€	14.215,3	10.635,9	9.909,5	9.185,2	8.766,9
Kapitaldienst (ohne Sondertilgung) Nettokaltmiete (Ist)	in %	41,80	42,04	46,16	46,75	47,28
Fremdkapitalzinsen (gesamt) Fremdkapital (gewichtet)	in %	1,39	1,34	1,43*	1,63	1,81
Fremdkapitalzinsen KI und andere Kreditgeber Fremdkapital Kreditinstitut u. a. (gewichtet)	in %	1,93	1,93	1,95*	2,11	2,34
Fremdkapitalzinsen Spareinlagen Fremdkapital Spareinlagen (gewichtet)	in %	0,85	0,71	0,75	1,00	1,17

* 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

	2021		2020		Veränderungen
	in T€	%	in T€	%	in T€
Aktiva					
Langfristiger Bereich					
Sachanlagen	486.720,7	92,1	493.638,3	93,8	-6.917,6
Anderes langfristiges Vermögen	11.884,0	2,3	3.422,5	0,7	8.461,5
	498.604,7	94,4	497.060,8	94,5	1.543,9
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Sonstiges Vermögen	3.447,7	0,6	3.721,6	0,7	-273,9
Bausparmittel	14.215,3	2,7	10.635,9	2,0	3.579,4
Liquide Mittel	12.199,8	2,3	14.842,1	2,8	-2.642,3
	29.862,8	5,6	29.199,6	5,5	663,2
	528.467,5	100,0	526.260,4	100,0	2.207,1
Passiva					
Langfristige Finanzierung					
Eigenkapital	121.230,7	23,0	110.944,6	21,1	10.286,1
Rückstellungen	9.706,7	1,8	11.256,1	2,1	-1.549,4
Sparbriefe	12.541,6	2,4	13.370,1	2,5	-828,5
Fremdkapital	201.423,5	38,1	211.414,0	40,2	-9.990,5
	344.902,5	65,3	346.984,8	65,9	-2.082,3
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Spareinlagen/Sparbriefe	173.409,5	32,8	168.317,1	32,0	5.092,4
Sonstige Verpflichtungen	10.155,5	1,9	10.958,5	2,1	-803,0
	183.565,0	34,7	179.275,6	34,1	4.289,4
	528.467,5	100,0	526.260,4	100,0	2.207,1

Das Volumen der Vermögenslage blieb annähernd konstant. Ursächlich hierfür war sowohl die zeitliche Streckung bei der Investitionsplanung wegen des Mietendeckels als auch die pandemiebedingte Zurückstellung von Großmodernisierungsvorhaben. Auf der Passivseite sanken parallel hierzu die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten/anderen Kreditgebern deutlich, da bei unvermindert fortgesetzten Tilgungen kein Neufinanzierungsbedarf bestand. Das Eigenkapital steigerte sich auf 23,0 Prozent der Vermögenslage.

In der Vermögenslage sind insbesondere die unfertigen Leistungen (13,8 Mio. €) mit den erhaltenen Vorauszahlungen (14,4 Mio. €) verrechnet.

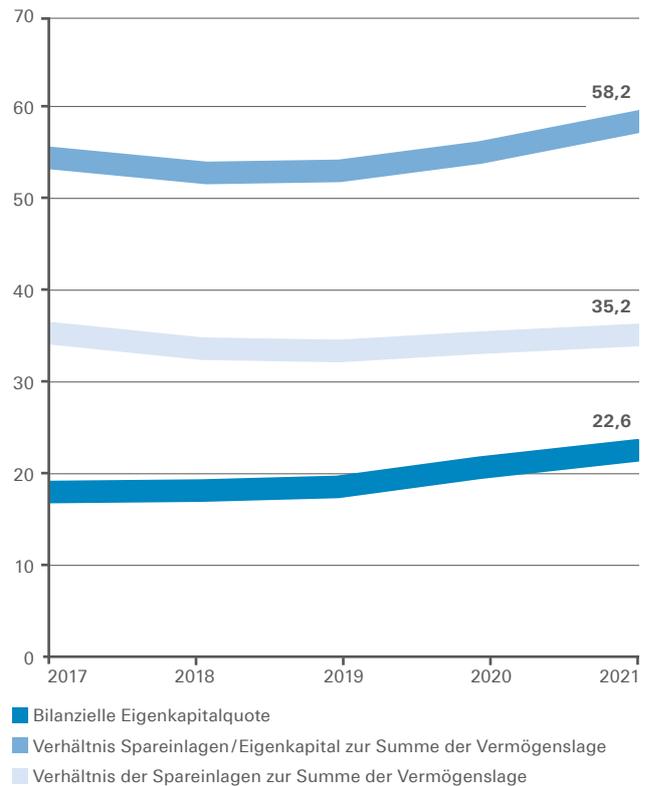
Die Spareinlagen und Verbindlichkeiten aus Sparbriefen machen in der Vermögenslage insgesamt einen Anteil von 35,2 Prozent (34,5 Prozent) aus.

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	61.118
b) Spareinlagen mit besonders vereinbarter Zinsbindung	84.874
c) Mietkautionen	11.941
	158.003
Mittel- und kurzfristige Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	15.406
	173.409

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 58,2 Prozent (55,6 Prozent) der Vermögenslage bzw. 56,9 Prozent (54,5 Prozent) der Bilanzsumme.

Entwicklung des bilanziellen Eigenkapitals (in %)



Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Berlin hatte sich in den letzten Jahren wirtschaftlich überdurchschnittlich gut entwickelt. Vierzigtausend neue Bürger verzeichnet die Hauptstadt jährlich. Diese Entwicklung ist seit dem Jahre 2020 unterbrochen; die Bevölkerungszahl stagniert. Dies wird aber als ein Effekt der Pandemie eingeschätzt. Berlin baut auch weiterhin – aber vorrangig durch private Investoren im Eigentumsbereich und im hochpreisigen Mietwohnungsbau. Bezahlbarer Wohnungsneubau für die breiten Schichten der Bevölkerung findet nach wie vor nur in überschaubarem Umfang statt.

Die Pandemie hat die wirtschaftliche Entwicklung – auch in Berlin – stark gebremst. Dies hat jedoch nicht zu einem Nachfragerückgang im Bereich der Wohnungswirtschaft geführt; weiterhin sehr niedrige Leerstandsquoten und länger werdende Wartelisten sind nicht nur bei unserer Genossenschaft ein klares Indiz dafür.

Wohnungsbaugenossenschaften verfügen über bezahlbaren Wohnraum für ihre Mitglieder, so auch die **1892**. Und Genossenschaften würden in nennenswertem Umfang neue bezahlbare Wohnungen bauen, wenn ihnen das Land Berlin, wie seit vielen Jahren propagiert, Grundstücke zu angemessenen Konditionen zur Verfügung stellen würde. Da dies aber nicht erfolgt, bleibt der **1892** bei ihrer mittelfristigen Investitionsplanung nur die Entwicklung und Nutzung der eigenen Bestände.

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 2006 noch 215 Wohnungen leerstehend, so waren es Ende 2021 nur 27 Wohnungen (0,4 Prozent). 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**.

Das Bundesverfassungsgericht hatte am 15. April 2021 bekannt gegeben, dass der Mietendeckel verfassungswidrig und damit nichtig ist. Die rechtliche Grundlage für die Absenkung von Nutzungsgebühren ist damit entfallen, sodass ab dem 1. Mai 2021 die Wohnwertmiete wieder in Kraft getreten und die vertraglich vereinbarte Nutzungsgebühr zu zahlen ist. Als Folge konnten die Planungen zu Neubauprojekten, Modernisierungen und weiteren Investitionen wieder anlaufen.

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 Gesetzentwurf.

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 2022 Investitionen am Wohnungsmarkt dämpfen. Es bleibt abzuwarten, inwieweit mit dem Ende 2021 neu aufgestellten Berliner Senat Ansätze für eine wieder kooperativere Wohnungspolitik – beispielsweise auf Grundlage eines angestrebten „Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ – Gestalt annehmen.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar durch den Ukraine-Krieg verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Haushalt, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus könnten Erlösausfälle resultieren.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen bei der Energieversorgung führen. Dies beinhaltet das Risiko, dass wir unseren vertraglichen Verpflichtungen zur Versorgung unserer Mieter mit Heizwärme und Warmwasser nicht in ausreichendem Maße nachkommen können.

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.

Die Zinsen werden von den Zentralbanken nach wie vor auf einem historisch niedrigen Niveau gehalten. Dies hilft der Wirtschaft bei Investitionen und gibt den Regierungen die Möglichkeit, die pandemiebedingte Neuverschuldung ohne Zinslast zu finanzieren. Die Schattenseite hierbei ist, dass Ersparnis real und mittlerweile auch nominal praktisch nicht mehr verzinst wird. Auch für Genossenschaften mit Spareinrichtung wird es immer schwieriger, für kurz- und mittelfristige Spareinlagen noch Zinsen über denen der Geschäftsbanken anzubieten. Vielmehr sehen wir uns seit dem Geschäftsjahr 2021 mit Verwahrentgelten aller Kreditinstitute konfrontiert, mit denen wir Geschäftsbeziehungen unterhalten.

Darüber hinaus sind verschlechterte Finanzierungsbedingungen – auch durch die höheren Eigenkapitalforderungen der BaFin - für die Zukunft nicht ausgeschlossen, was Einfluss auf unsere Investitionstätigkeit haben kann.

Das Volumen von auslaufenden Zinsfestschreibungen, für die noch keine Anschlussfinanzierung vereinbart ist, beträgt im Planungszeitraum (Stand März 2022) lediglich 10,6 Mio. €, davon entfallen 6,3 Mio. € auf 2026. 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 zuteilungreifen Bausparverträgen – werden unsere Zinsen kurz- und mittelfristig absolut und durchschnittlich weiter sinken.

Die geplante Entwicklung ist im folgenden Fünfjahresvergleich dargestellt:

		2022	2023	2024	2025	2026
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	23,0	23,6	24,3	24,9	25,7
Jahresergebnisse	in T€	3.045,0	4.517,9	4.376,0	2.986,2	2.635,6
Liquidität	in T€	10.514,5	11.139,9	10.857,1	10.641,3	11.621,8
Bausparmittel	in T€	16.821,2	16.821,2	16.821,2	16.821,2	13.521,2
Nettokaltmiete/m ² Wohnfläche	in €/m ²	6,40	6,46	6,51	6,60	6,64
Fremdkapitalzinsen Nettokaltmiete	in %	14,7	14,3	13,9	13,4	13,0

Die Durchschnittsverzinsung unserer Spareinrichtung betrug im Berichtsjahr 0,85 Prozent. Selbst bei leichten Zinsanhebungen würde der Gesamtzinsaufwand gegenüber dem Geschäftsjahr 2021 nicht bzw. nur geringfügig steigen.

Es besteht das Risiko von Lieferengpässen und Preissteigerungen bei verschiedenen Baumaterialien mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und der Unwirtschaftlichkeit von geplanten Maßnahmen kommen.

Wir werden diese zurzeit in ihren Auswirkungen nicht abschätzbaren Risiken laufend beobachten und soweit möglich Strategien zur Risikobegrenzung entwickeln.

Die aktuelle Mittelfristplanung weist weiterhin positive Jahresergebnisse aus; der kumulierte Jahresüberschuss der Jahre 2022 bis 2026 liegt bei 17,6 Mio. €, davon rund 4,5 Mio. € durch Einmaleffekte. Die Finanzplanung zeigt eine gesicherte Liquidität. Weiterhin stellt der Bilanzgewinn ein Polster für Unvorhergesehenes dar.

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 2,4 Mio. €. Parallel hierzu wird mit 0,8 Prozent Leerstandsquote geplant. Die Fördermittel werden vertraglich von 35 T€ auf Null sinken.

Die Umsatzerlöse aus Betriebskostenabrechnungen entwickeln sich entsprechend den bekannten Preis- bzw. Mengenänderungen, insbesondere werden diese durch die drastisch steigenden Energiepreise beeinflusst. Die Abrechnungsergebnisse steigen im Planungszeitraum daher auf 16,1 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 kurz- bis mittelfristig einstellen. Durch die geplante Zusammenführung mit der **1892** entsteht ein außerordentliches Ergebnis von ca. 2,5 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 2022 mit 6,9 Mio. € angesetzt und werden bis 2026 (ohne Aktivierungsmaßnahmen) annähernd konstant bleiben.

Die geplanten aktivierungsfähigen Aufwendungen aus Modernisierungen betragen 2022 17,3 Mio. €, 2023 19,2 Mio. €, 2024 12,0 Mio. €, 2025 und 2026 jeweils 10,0 Mio. €. Durch das Investitionsvolumen für die umfassenden Modernisierungen steigen die Regelabschreibungen im Planungszeitraum auf ca. 13 Mio. €.

Der Personalaufwand wird im Planungszeitraum bei durchschnittlich 6,9 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. 20 Mio. €. Die aus der Spareinrichtung steigen parallel um ca. 9 Mio. €.

Der absolute Zinsaufwand wird im Vergleich zum Geschäftsjahr von 5,4 Mio. € auf voraussichtlich 4,8 Mio. € sinken, wobei die Zinsaufwendungen für die Spareinrichtung im Wesentlichen nicht liquiditätswirksam sind.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Mit dem Ziel bis 2045 ein klimaneutrales Wohnungsunternehmen zu werden, haben wir uns dazu entschieden, in Zusammenarbeit mit der DOMUS AG eine CO₂-Bilanz für unseren Gebäudebestand zu erstellen. Anhand dieser Daten können schlussendlich die CO₂- und Treibhausgasemissionswerte für unseren Bestand berechnet werden. Das Ergebnis signalisiert uns, dass wir uns durch zahlreiche effektive Maßnahmen in der Vergangenheit zur Senkung der CO₂-Emissionen bereits heute auf einem guten Weg in Richtung klimaneutraler Zukunft befinden.

Vor allem Maßnahmen zur Senkung des Energiebedarfs/Steigerung der Energieeffizienz sowie der Umstieg auf weniger klimaschädliche Energieträger wurden schon vielfach realisiert. So hatten wir bereits in 2002 die ersten Solaranlagen im Neubau und bei der Modernisierung installiert, 10 Jahre später haben wir eine PV-Anlage und die erste Ladesäule für Elektroautos im Rahmen einer Baumaßnahme umgesetzt. Ebenfalls vor 10 Jahren haben wir unseren ersten mit Geothermie beheizten Neubau fertiggestellt, die ersten PV-Anlagen mit sog. Mieterstrom wurden im Neubau und im Rahmen von energetischen Modernisierungen in 2019 in Betrieb genommen.

In Zukunft werden der Ausbau und verstärkte Einsatz von regenerativen Energieträgern ein wesentlicher Baustein sein, um die Emissionen weiter zu reduzieren. Um diesen Prozess im Unternehmen zu festigen und zu dokumentieren, haben wir im Frühjahr unsere erste DNK-Erklärung abgegeben und wollen darauf aufbauend eine Nachhaltigkeitsberichtserstattung etablieren.



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 Verwahrentgelten 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.

Siedlung Schillerpark



JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2021

in €

Aktiva	2021	2020
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	54.390,54	81.018,99
	54.390,54	81.018,99
Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	476.748.149,45	482.208.380,22
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.719.754,13	5.882.334,91
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.709.236,82	2.759.294,95
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00	1.564.173,05
5. Technische Anlagen und Maschinen	57.343,63	85.040,72
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	640.026,89	734.304,63
7. Bauvorbereitungskosten	715.755,01	274.354,64
8. Geleistete Anzahlungen	130.450,89	130.450,89
	486.720.716,82	493.638.334,01
Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	6.580.300,68	1.625.300,68
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	2.002.394,00	0,00
3. Andere Finanzanlagen	3.246.911,39	1.716.172,00
	11.829.606,07	3.341.472,68
	498.604.713,43	497.060.825,68
Umlaufvermögen		
Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	13.846.000,00	13.244.000,00
2. Andere Vorräte	1.762,52	1.874,91
	13.847.762,52	13.245.874,91
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	263.409,83	337.190,38
2. Forderungen Verkauf von Grundstücken	13.187,50	35.000,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	370,57	344,38
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	427.917,35	592.299,72
5. Sonstige Vermögensgegenstände	2.700.333,43	2.733.822,61
	3.405.218,68	3.698.657,09
Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten	12.199.806,81	14.842.082,16
2. Bausparguthaben	14.215.289,84	10.635.897,13
	26.415.096,65	25.477.979,29
	43.668.077,85	42.422.511,29
Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	40.711,66	21.029,44
	40.711,66	21.029,44
Bilanzsumme	542.313.502,94	539.504.366,41

in €

	2021	2020
Passiva		
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	472.500,00	541.500,00
2. der verbleibenden Mitglieder	49.841.700,00	46.408.050,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen (Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 €) (Vorjahr: 0,00 €)	186.000,00	180.300,00
	50.500.200,00	47.129.850,00
Kapitalrücklagen	586.600,00	467.500,00
Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	31.600.600,00	28.200.000,00
2. Andere Ergebnisrücklagen	38.850.000,00	35.450.000,00
	70.450.000,00	63.650.000,00
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	419.102,07	367.419,65
Jahresüberschuss	7.279.110,52	5.059.282,42
Einstellung in Ergebnisrücklagen	6.800.000,00	4.500.000,00
	898.212,59	926.702,07
Eigenkapital insgesamt	122.435.012,59	112.174.052,07
Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	9.706.693,87	11.256.131,49
2. Steuerrückstellungen	11.724,43	1.325.330,50
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	79.138,48	170.863,26
4. Sonstige Rückstellungen	1.945.955,96	1.786.566,03
	11.743.512,74	14.538.891,28
Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	154.867.798,24	163.142.037,46
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	46.971.421,62	48.692.167,93
3. Spareinlagen	158.002.798,93	154.770.560,40
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	27.948.233,93	26.916.626,62
5. Erhaltene Anzahlungen	14.444.085,30	14.260.847,17
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.164.082,81	1.144.114,87
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.455.604,89	2.077.313,95
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	99.970,54	245.475,39
9. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 183.471,16 € (Vorjahr: 139.028,55 €)	1.320.644,15	997.145,26
	407.274.640,41	412.246.289,05
Rechnungsabgrenzungsposten	860.337,20	545.134,01
Bilanzsumme	542.313.502,94	539.504.366,41

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	in €	
	2021	2020
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	49.798.956,40	49.297.703,10
b) aus Betreuungstätigkeit	133.614,23	166.937,13
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	116.491,28	110.512,15
	50.049.061,91	49.575.152,38
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	602.000,00	-105.000,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	592.563,82	741.731,66
4. Sonstige betriebliche Erträge	4.261.239,61	1.511.570,40
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	19.905.046,89	19.696.959,51
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	500.693,11	502.852,92
	20.405.740,00	20.199.812,43
Rohergebnis	35.099.125,34	31.523.642,01
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.699.893,46	4.764.140,27
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 1.495.546,34 € (Vorjahr: 1.282.641,21 €)	2.321.548,14	2.100.026,71
	7.021.441,60	6.864.166,98
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	11.426.722,87	11.916.431,87
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.001.153,43	2.458.893,89
9. Erträge aus Gewinnabführung	286.110,18	1.719.975,99
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	8.832,44	8.824,35
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung 48.943,00 € (Vorjahr: 28.370,62 €)	165.894,01	145.253,25
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung 21.625,54 € (Vorjahr: 26.351,00 €)	5.408.779,03	5.306.311,38
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-105.013,55	273.709,61
14. Ergebnis nach Steuern	8.806.878,59	6.578.181,87
15. Sonstige Steuern	1.527.768,07	1.518.899,45
16. Jahresüberschuss	7.279.110,52	5.059.282,42

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 Erhöhung der Kapitalrücklagen bei der **1892-Seniorenwohnen GmbH** (3.880,0 T€), der **Gilde Heimbau Wohnungsbaugesellschaft mbH** (950,0 T€) und der **GA FA Projektentwicklungs- und -steuerungsgesellschaft mbH** (125 T€). Durch die Verschmelzung der **GA FA Projektentwicklungs- und -steuerungsgesellschaft mbH** auf die **Gilde Heimbau Wohnungsbaugesellschaft mbH** ging dieser Beteiligungswert der Genossenschaft in Höhe von 301,5 T€ unter; gleichzeitig wurde der Beteiligungswert an der **Gilde** entsprechend erhöht.

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 2021:	5.123 T€
Eigenkapital am 31. Dezember 2021:	5.123 T€
Jahresergebnis 2021:	- T€
Anteil am Kapital am 31. Dezember 2021:	100%

Gilde Heimbau Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin:

Nominelle Beteiligung am 31. Dezember 2021:	1.431 T€
Eigenkapital am 31. Dezember 2021:	1.431 T€
Jahresergebnis 2021:	- T€
Anteil am Kapital am 31. Dezember 2021:	100%

Gründlich GmbH, Berlin:

Nominelle Beteiligung am 31. Dezember 2021:	26 T€
Eigenkapital am 31. Dezember 2021:	75 T€
Jahresergebnis 2021:	- T€
Anteil am Kapital am 31. Dezember 2021:	52%

Unter den Wertpapieren des Anlagevermögens werden im Geschäftsjahr 2021 erworbene Anteile an einem Wertpapierfond von Höhe von 2.002,4 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 831,7 T€ ausgewiesen.

Die „unfertigen Leistungen“ enthalten 13.846,0 T€ (Vorjahr: 13.244,0 T€) aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten des Geschäftsjahres.

Rücklagenspiegel

in €			
Ergebnisrücklagen	Bestand am 31.12.2020	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am 31.12.2021
Gesetzliche Rücklage	28.200.000,00	3.400.000,00	31.600.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	35.450.000,00	3.400.000,00	38.850.000,00
	63.650.000,00	6.800.000,00	70.450.000,00

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 1,87 Prozent. Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte siebenjährige Abzinsungssatz beträgt 1,35 Prozent. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben und der letzten zehn Jahre beträgt 977.974 € (Vorjahr: 1.314.740 €).

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 486 T€ (Vorjahr: 453 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 3.370,4 T€ auf 50.500,2 T€. Der Bilanzgewinn in Höhe von 898.212,59 € resultiert aus dem Jahresüberschuss (7.279.110,52 €) und dem Gewinnvortrag (419.102,07 €) sowie aus der verbindlichen Einstellung in die gesetzliche Rücklage (3.400.000,00 €) auf der Grundlage eines Beschlusses von Aufsichtsrat und Vorstand sowie einer unverbindlichen Vorwegeinstellung in die anderen Ergebnisrücklagen (3.400.000,00 €), 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	1.732.788 €
Pensionsrückstellungen	11.439.482 €
Pensionsrückstellungen nach Saldierung von Deckungsvermögen	9.706.694 €

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 (1.946,0 T€) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Jahresabschlusskosten (193,5 T€) und für im Geschäftsjahr unterlassene Instandhaltung (276,3 T€). Für Verträge im Bereich der Spareinrichtung wurden 793,8 T€ zurückgestellt.

Durch die Abzinsung ergab sich ein Zinsaufwand von 21,6 T€ und ein Zinsertrag vom 48,9 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 (592,6 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“
3.270,0 T€
- _ in der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“
106,2 T€

Die periodenfremden sonstigen betrieblichen Erträge im Geschäftsjahr 2021 ergaben sich im Wesentlichen aus dem Verkauf von Anlagevermögen (1.955,7 T€), der Auflösung von Rückstellungen (1.224,0 T€) und der Auflösung von Wertberichtigungen (59,4 T€).

Die periodenfremden sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen maßgeblich auf die Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen auf Forderungen des Umlaufvermögens (104,6 T€).

Erstmals wird im Geschäftsjahr 2021 eine genossenschaftliche Rückvergütung gewährt. Diese beträgt 1,3 Prozent der in Anspruch genommenen Leistung im Bereich der genossenschaftlichen Wohnraumüberlassung (418,9 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 2020	18 249	154 702
Zugang 2021	613	14 906
Abgang 2021	339	3 469
Mitglieder-/Anteilsbestand am 31. Dezember 2021	18 523	166 139

Ein Geschäftsanteil beträgt 300,00 €. Das haftende Kapital erhöhte sich im Geschäftsjahr um 3.370.350,00 € auf 50.500.200,00 €. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 3.433.650,00 € auf 49.841.700,00 € erhöht.

Die rückständigen Mindestzahlungen auf Geschäftsanteile betragen am 31. Dezember 2021 0,00 €.

Die Mitglieder von Aufsichtsrat und Vorstand haben in der gemeinsamen Sitzung am 29. März 2022 – in getrennten Abstimmungen – die Auszahlung der Auseinandersetzungsguthaben, vorbehaltlich der Feststellung des Jahresabschlusses 2021 durch die Vertreterversammlung, für das Geschäftsjahr 2021 beschlossen.

Mitarbeiter der Genossenschaft

Neben den Vorstandsmitgliedern waren in 2021 durchschnittlich folgende Arbeitnehmer beschäftigt:

	Beschäftigte	Vorjahr
Prokuristen	3	3
Kaufmännische Mitarbeiter	56	58
Technische Mitarbeiter	8	10
Hauswarte	13	13
gesamt	80	84

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	Architekt
Stefan Gregor		Angestellter
Thomas Hailer		Unternehmensberater
Detlef Kühne		Dipl.-Verwaltungswirt i. R.
Dorothea Schreiber	Stellv. Schriftführerin	Juristin
Ronald Schröder		Ingenieur für Nachrichtentechnik i. R.
Jeannette Wardelmann		Bauingenieurin

Mitglieder des Vorstandes

Dirk Lönnecker
Thorsten Schmitt
Alexander Stöckl, stellvertretend

Prokuristen:

Volkert Asmussen
Michaela Lüdtke
Anja Miericke

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

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.

Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24. Februar 2022 zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der **1892 eG**, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen.

Angaben zum tatsächlichen Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht verlässlich möglich.

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Aufsichtsrat und der Vorstand haben folgende Beschlüsse gefasst:

Der Bilanzgewinn in Höhe von 898.212,59 € resultiert aus dem Jahresüberschuss (7.279.110,52 €) und dem Gewinnvortrag (419.102,07 €) sowie aus der verbindlichen Einstellung in die gesetzliche Rücklage (3.400.000,00 €) auf der Grundlage eines Beschlusses von Aufsichtsrat und Vorstand sowie einer unverbindlichen Vorwegeinstellung in die anderen Ergebnismrücklagen (3.400.000,00 €), 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 29. März 2022

DER VORSTAND



Dirk Lönnecker Thorsten Schmitt Alexander Stöckl

Nettelbeckplatz





Anlagenspiegel per 31. Dezember 2021

	AK/HK Stand 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungs- zugänge	Umbuchungs- abgänge
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.411.838,25	9.048,76	154.947,25	–	–
	1.411.838,25	9.048,76	154.947,25	–	–
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	651.912.493,57	5.437.249,01	–	23.190,50	–
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.530.513,13	24.152,71	–	–	–
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.778.546,38	–	56.138,13	–	–
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.090.685,42	–	2.090.685,42	–	–
Technische Anlagen und Maschinen	2.006.811,82	2.042,14	8.138,63	–	–
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.557.385,97	162.373,30	405.699,34	–	–
Bauvorbereitungskosten	274.354,64	464.590,87	–	–	23.190,50
Geleistete Anzahlungen	130.450,89	–	–	–	–
	671.281.241,82	6.090.408,03	2.560.661,52	23.190,50	23.190,50
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.635.558,43	5.256.500,00	301.500,00	–	–
Wertpapiere des Anlagevermögens	–	2.002.394,00	–	–	–
Andere Finanzanlagen	1.716.172,00	1.530.739,39	–	–	–
	3.351.730,43	8.789.633,39	301.500,00	–	–
Anlagevermögen insgesamt	676.044.810,50	14.889.090,18	3.017.108,77	23.190,50	23.190,50

in €

	AK/HK Stand 31.12.2021	kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2021	Buchwert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2020
	1.265.939,76	1.330.819,26	35.677,21	154.947,25	1.211.549,22	54.390,54	81.018,99
	1.265.939,76	1.330.819,26	35.677,21	154.947,25	1.211.549,22	54.390,54	81.018,99
	657.372.933,08	169.704.113,35	10.920.670,28	–	180.624.783,63	476.748.149,45	482.208.380,22
	8.554.665,84	2.648.178,22	186.733,49	–	2.834.911,71	5.719.754,13	5.882.334,91
	2.722.408,25	19.251,43	–	6.080,00	13.171,43	2.709.236,82	2.759.294,95
	–	526.512,37	–	526.512,37	–	–	1.564.173,05
	2.000.715,33	1.921.771,10	29.739,23	8.138,63	1.943.371,70	57.343,63	85.040,72
	3.314.059,93	2.823.081,34	253.902,66	402.950,96	2.674.033,04	640.026,89	734.304,63
	715.755,01	–	–	–	–	715.755,01	274.354,64
	130.450,89	–	–	–	–	130.450,89	130.450,89
	674.810.988,33	177.642.907,81	11.391.045,66	943.681,96	188.090.271,51	486.720.716,82	493.638.334,01
	6.590.558,43	10.257,75	–	–	10.257,75	6.580.300,68	1.625.300,68
	2.002.394,00	–	–	–	–	2.002.394,00	–
	3.246.911,39	–	–	–	–	3.246.911,39	1.716.172,00
	11.839.863,82	10.257,75	–	–	10.257,75	11.829.606,07	3.341.472,68
	687.916.791,91	178.983.984,82	11.426.722,87	1.098.629,21	189.312.078,48	498.604.713,43	497.060.825,68

Forderungsspiegel

			in T€
Forderungen	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	Vorjahr
aus Vermietung	264	–	337
aus Verkauf von Grundstücken	13	–	35
aus Betreuungstätigkeit	–	–	1
gegen verbundene Unternehmen	428	–	592
Sonstige Vermögensgegenstände	2.700	–	2.734

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	154.868	8.049	31.579	115.240	154.868
Vorjahr	163.142	8.452	31.371	123.319	163.142
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	46.971	2.011	7.631	37.329	46.971
Vorjahr	48.692	1.959	7.417	39.316	48.692
Spareinlagen²⁾	158.003	158.003	–	–	–
Vorjahr	154.771	154.771	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	27.948	5.467	9.939	12.542	–
Vorjahr (Anpassung erfolgt)	26.917	64	13.483	13.370	–
Erhaltene Anzahlungen	14.444	14.444	–	–	–
Vorjahr	14.261	14.261	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.164	1.164	–	–	–
Vorjahr	1.144	1.144	–	–	–
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen	2.456	2.387	57	12	–
Vorjahr	2.077	2.016	61	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	100	100	–	–	–
Vorjahr	245	245	–	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten	1.321	1.321	–	–	–
Vorjahr	997	997	–	–	–
Gesamtbetrag	407.275	192.946	49.206	165.123	201.839
Vorjahr	412.246	183.909	52.332	176.005	211.834

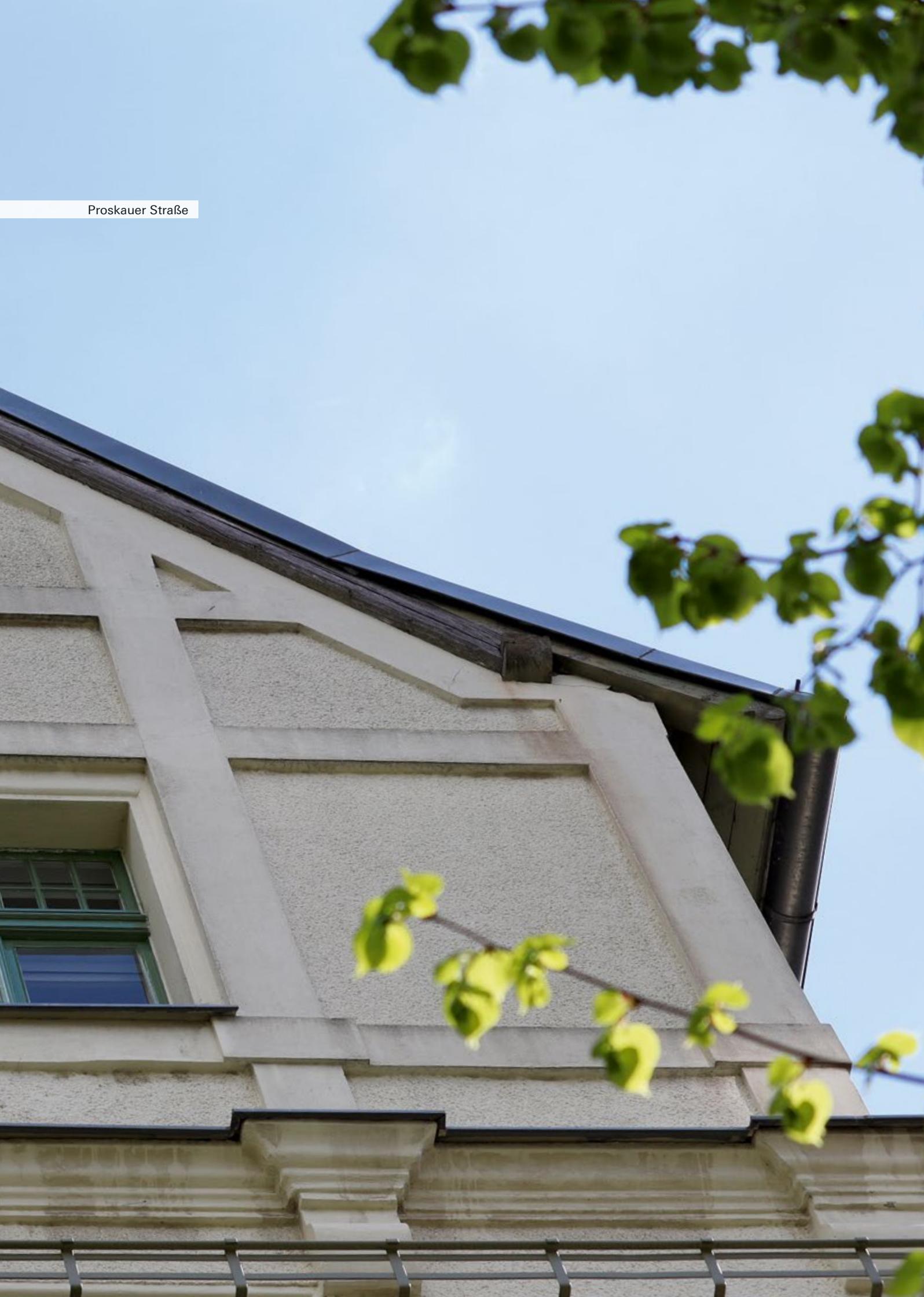
¹⁾ durch die Abtretung von Mietforderungen

²⁾ Die Spareinlagen gliedern sich nach Ursprungslaufzeiten in:

	Vorjahr
a) Spareinlagen mit 3- und 6-monatiger Kündigung	57.046 T€ *
b) Spareinlagen mit besonders vereinbarter Zinsbindung	83.795 T€ *
c) Mietkautionen	13.930 T€
Gesamt	154.771 T€

* Anpassung erfolgt

Proskauer Straße





**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.

Titelbild: Siedlung Sickingenstraße © 1892

Seite 4: „Weltausstellung Paris 1900“, „Internationale Hygiene Ausstellung Dresden“ und
„Prospekt zur Deutschen Bauausstellung 1931 in Berlin“ © Deutsches Historisches Museum/I. Desnica,
„Berliner Gewerbeausstellung 1896“ © Deutsches Historisches Museum/S. Ahlers

Seite 9, 25: Siedlung Alt-Tempelhof und Siedlung Schillerpark © Brenk Nashmi GbR

Alle anderen: © 1892

Layout und Satz: Christine Frauenstein, Berlin

