



Geschäftsbericht

2021

Ein Investitionsschwerpunkt im Berichtsjahr 2021 war der Neubau eines Wohngebäudes als Kopfanbau an einen Bestandsbau. Mittlerweile sind alle 28 Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen vermietet. In diesem Geschäftsbericht stellen wir in Auschnitten dar, wie die demografischen, gesellschaftspolitischen und gesetzlichen Anforderungen, die aktuell an den Wohnungsneubau gestellt werden, konkret umgesetzt wurden.

04**Organe der
Genossenschaft**

Aufsichtsrat
Vorstand
Vertreter

08**Bericht des
Aufsichtsrates****12****Lagebericht****26****Jahresabschluss der
Wohnungsgenossenschaft**

Bilanz zum 31.12.2021

28

Gewinn- und Verlustrechnung 2021

29

Anhang zum Jahresabschluss 2021



Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Wolfgang Schulz
 Peter Müller
 Wilfried Nünthel
 Dr. Andreas Forner
 Judith Mohr
 Gudrun Volkmann

Vorstand

Jens Werdermann
 Oliver Kamps

Liste der Vertreter

WAHLBEZIRK 1

Wohnanlage „Am Kienberg I“

Adersleber Weg 8–18
 Blumberger Damm 11–73
 Geißenweide 10–28
 Kienbergstraße 2–34, 35–55

1. Christian Thonfeld
2. Dieter Holz
3. Sylvia Joscht
4. Heidi Joscht
5. Martin Fust
6. Peter Webel
7. Reinhold Tiedemann
8. Klaus-Dieter Bozek
9. Hartmut Schrade
10. Heinz Schumacher
11. Maria Mallé
12. Michael von Rostowsky
13. Arno Kuhnert
14. Birgit Götze
15. Günter Kläring

Ersatzvertreter

1. Ernst-Dietrich Wanitschek
 2. Dieter Joscht
 3. Marina Bengelstorff
 4. Peter Bengelstorff
-

WAHLBEZIRK 2

Wohnanlage „Am Kienberg II“

Blumberger Damm 83–117, 143–161
 Pöhlbergstraße 2–34
 Bärensteinstraße 19–31

1. Harald Witthuhn
 2. Peter Daniel
 3. Roland Runge
 4. Günter Schneider
 5. Roman Keller
 6. Roswitha Noll
 7. Angela Weikinn
-

WAHLBEZIRK 3

Wohnanlage „Am alten Dorfkern“

Scheibenbergstraße 6–18, 23
 Auersbergstraße 1–7, 4–16
 Pekrunstraße 51–69
 Allee der Kosmonauten 161–197
 Wohneigentumsanlage Auersbergstraße 18–28

1. Yvette Rami
2. Siegrid Ehlke
3. Jürgen Raupach
4. Francesca Guschke
5. Ralf-Peter Richter
6. Karl-Heinz Städter
7. Lutz-Dieter Elsner
8. Hartmut Fleischer
9. Ninon Suckow
10. Lothar Beyer
11. Gunnar Schweder
12. Jana Zühlcke

13. Klaus Strijewski
14. Helmut Dennstedt
15. Siegrid Wessel

WAHLBEZIRK 4

Wohnanlage „Marzahner Blick“

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

1. Inge Hoehnel
2. Hans-Peter Sawistowski
3. Wolfgang Ebert
4. Reinhardt Wünschmann
5. Klaus Marschall
6. Matthias Grünberger
7. Gisela Beccard
8. Heiko Ernst
9. Helmut Gollhardt
10. Detlef Wieczorek

Ersatzvertreter

1. Lothar Rusch
 2. Volker Edlich
 3. Sina Moreike
 4. Rudolf Bartholomäus
-

WAHLBEZIRK 5

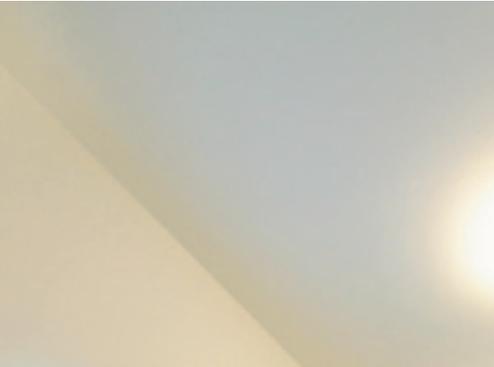
Wohnanlagen „Springfuhl“ und „Hornetweg“ und sonstige, unversorgte Mitglieder

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

1. Rainer Lindholz
2. Dietmar Korth
3. Rita Vogel
4. Christiane Schneider
5. Petra Klose
6. Mathias Lorenz
7. Catrin Schurig
8. Dieter Apel
9. Margot Werdermann
10. Günter Höft
11. Mathias Witzke
12. Thomas Dornburg
13. Heike Niendorf
14. Thomas Burow
15. Mario Spitzer
16. Jürgen Heinrich
17. Cornelia Raschke

Ersatzvertreter

1. Gerda Kaspar
 2. Christiane Pirog
 3. Siegfried Jetschick
-



KOMFORT WOHNUNGEN FÜR GENERATIONEN



Der Neubau ist so konzipiert, dass die Bewohner in ihrer Wohnung ein Leben lang wohnen können, auch wenn ihre Mobilität sich ändert. Die Wohnungen des Gebäudes sind schwellenlos begehbar, vom Hauseingang und Keller bis zum Balkon. Türen zu allen Räumen auch innerhalb der Wohnung sind, zum Beispiel zugunsten von Rollatorennutzung, über 90 Zentimeter breit, Ausnahmen bilden lediglich Abstellräume und Gäste-WCs.

Alle Wohnungen verfügen über großzügige Bäder mit hochwertiger Sanitärausstattung. Auf Mieterwunsch oder -bedarf können alle Bäder mit einer barrierefreien Dusche ausgerüstet werden.

Alle Räume werden über ein Fußbodenheizungssystem versorgt. Ein Großteil der Fenster ist bodentief ausgelegt. Heute eine Selbstverständlichkeit: Alle Wohnungen verfügen über Terrassen oder Balkone.

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2021 satzungsgemäß den Vorstand in seiner Geschäftsführung unterstützt, kontrolliert und beraten.

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

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

Weitere wesentliche Inhalte der Tätigkeiten des Aufsichtsrates waren

- die Berichterstattung zu Auswirkungen der COVID-19-Pandemie,
- die Auswertung des Prüfungsberichtes des Prüfungsverbandes,
- die Kenntnisaufnahme und Bestätigung des Finanz- und Erfolgsplanes, einschließlich des Werterhaltungsplanes 2021, die Beratung der strategischen Grundsätze für die Finanz- und Erfolgsplanung der Jahre 2021–2028,
- die Berichterstattung über die Umsetzung des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Mietendeckel)
- die Berichterstattung zur Baudurchführung eines Neubauvorhabens am Amanlisweg 12A,
- die Berichterstattung und Zustimmung zum Kauf einer Arrondierungsfläche in der Fichtelbergstraße,
- die Kontrolle des Jahresabschlusses 2020, die Feststellung des Jahresabschlusses auf Grundlage des Artikel 2 § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht (COVID-19-G) und die daraus resultierende Empfehlung an die Vertreterversammlung,
- die Vorbereitung und Durchführung der ordentlichen Vertreterversammlung am 28. September 2021,
- die Berichterstattung zur Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2020,
- die Berichterstattung über die Aktivitäten des Wahlvorstandes und der Vorbereitung der Vertreterwahlen im Jahr 2022.

Satzungsgemäß fand am 28. September 2021 die ordentliche Vertreterversammlung statt. 73,4% der gewählten und stimmberechtigten Vertreter waren anwesend. Alle erforderlichen Beschlüsse wurden einstimmig gefasst.

Im Zuge der Vertreterversammlung wurde auch der neue Wahlvorstand gewählt. Folgende Mitglieder erhielten in geheimer Wahl Ihre Zustimmung durch die Vertreter: Herr Rainer Lindholz, Frau Christel Barthel, Frau Bärbel Mickan und Herr Jürgen Heinrich. Frau Gudrun Volkmann vom Aufsichtsrat und Herr Oliver Kamps vom Vorstand wurden bereits in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrates und Vorstand am 24. Juni 2021 in den Wahlvorstand bestellt. Frau Volkmann hat auf eigenem Wunsch und aus beruflichen Gründen ihr Amt am 27. Oktober 2021 niedergelegt. Aufsichtsrat und Vorstand haben zum gleichen Datum Herrn Wilfried Nünthel für die Mitarbeit im Wahlvorstand vorgeschlagen und bestätigt. Des Weiteren wurden in dieser Sitzung die Wahlbezirke und die Form der Wahl, die Briefwahl bestätigt.

Der Aufsichtsrat hat die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie den Anhang für das Geschäftsjahr 2021 geprüft und auf seiner Sitzung am 27. April 2022 angenommen. Er empfiehlt der Vertreterversammlung ebenfalls die Annahme.

Das Jahresergebnis schließt mit einem Überschuss in Höhe von € 5.228.138,14. Bei Aufstellung wurden hiervon € 522.813,81 gemäß § 40 der Satzung in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Aufsichtsrat empfiehlt den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von € 4.705.324,33 in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

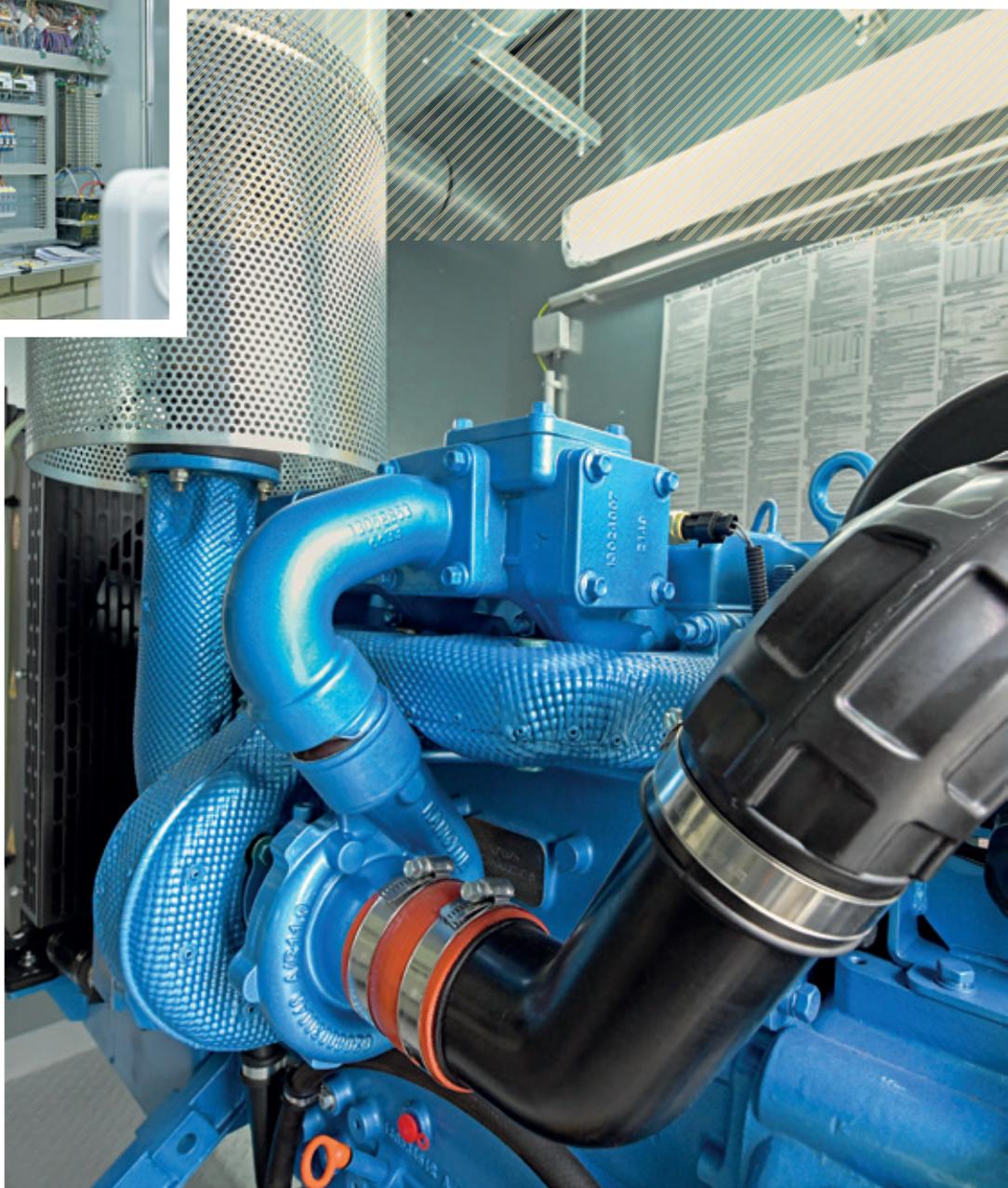
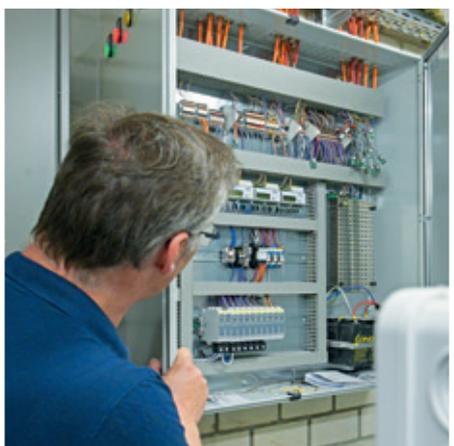
Turnusgemäß scheidet die Mitglieder Herr Wolfgang Schulz und Herr Peter Müller aus dem Aufsichtsrat aus. Beide dürfen sich gemäß § 24 (1) der Satzung nicht der Wiederwahl stellen.

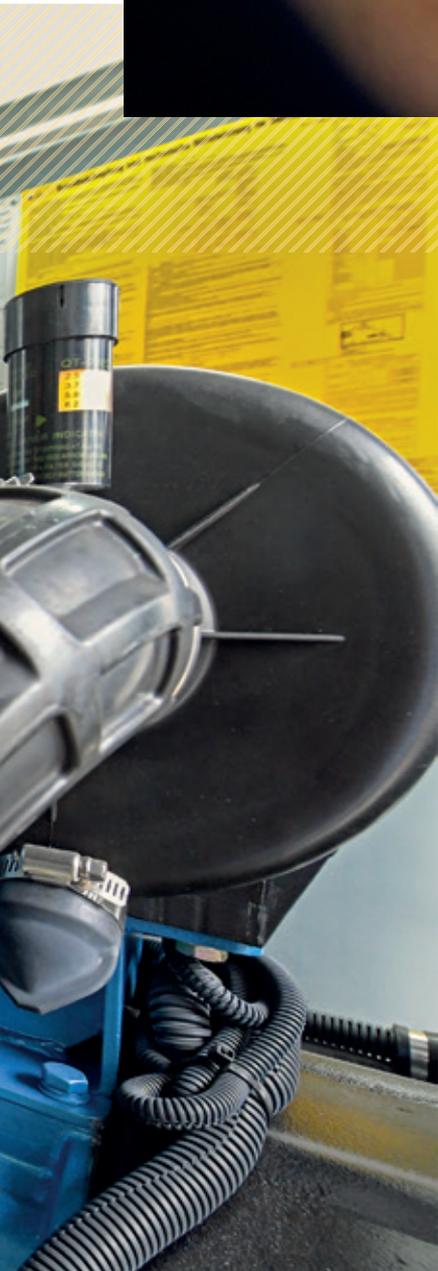
Der Aufsichtsrat möchte dem Vorstand und allen Beschäftigten der Genossenschaft für die im Jahr 2021 geleistete Arbeit und Unterstützung ausdrücklich seinen Dank aussprechen. Besonderer Dank gilt allen Vertretern, die dem Vorstand und Aufsichtsrat die volle Unterstützung zukommen ließen.

Wolfgang Schulz
Aufsichtsratsvorsitzender

SICHERHEIT

AUSGEREIFTE GEBÄUDETECHNIK





Der Kopfanbau passt sich in der Gebäudehöhe dem Bestandsbau an. Wie dieser hat er elf Geschosse, die oberen vier als Staffelgeschosse ausgelegt. Aufgrund dieser Gebäudehöhe fällt er unter die Berliner Hochhausrichtlinie, die besondere Anforderungen für den baulichen und betrieblichen, besonders aber für den anlagentechnischen Brandschutz vorschreibt.

Im Brandfall werden die Bewohner über ein druckbelüftetes Treppenhhaus evakuiert. Der Feuerwehr stehen ein Feuerwehraufzug sowie Nass- und Trockensteigleitungssysteme zur Verfügung. Alle technischen Aggregate werden über eine Brandmeldezentrale aktiviert und gesteuert. Bei Stromausfall wird eine Netzersatzanlage aktiviert, die sich außerhalb des Gebäudes befindet und im Notfall den Strom direkt vor Ort erzeugt.

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1. Geschäftsmodell

Die Genossenschaft verwaltet 5.131 eigene Miet- und Gewerbewohnungen. Es werden 3 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 210 Wohnungen verwaltet. In den Eigentümerverwaltungen eingeschlossen sind 78 eigene Mietwohnungen. Zudem werden aktuell 1277 Stellplätze vermietet und bewirtschaftet.

1.2. Ziele und Strategien

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber 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. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Trotz anhaltender Pandemie behauptet sich die Wohnungswirtschaft. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1,0% auf eine Bruttowertschöpfung von 347 Mrd. € zulegen (Vorjahr -0,5%). Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,3% deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten deutlich unter der allgemeinen Inflationsentwicklung.

Die Entwicklung der Nettokaltmieten in Berlin verlief dagegen mit einem Minus von 0,1% deutlich unter dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung. Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich 2021 gegenüber dem Vorjahr in Berlin um 0,9%. Der Berliner Arbeitsmarkt erweist sich weiter als robust. Insgesamt stieg die Arbeitslosigkeit in Berlin im Jahresdurchschnitt trotzdem leicht von 9,7 auf 9,8%.

Die Baupreise stiegen weiter deutlich. Dies liegt vor allem an weiter zunehmenden Engpässen bei Personal und Material. Nachdem sich 2020 die von der Bundesregierung zur Dämpfung der Corona-Krise

zum Juli 2020 auf den Weg gebrachte Senkung der Mehrwertsteuer vorübergehend dämpfend auf die Baupreise auswirkte (Veränderung 2020 zu 2019: +1,6%), gab es 2021 einen massiven Anstieg von 9,1% gegenüber 2020 bei den Preisen für den Neubau von Wohngebäuden. Im November 2021 sind die Baupreise sogar um 14,4% gegenüber November 2020 gestiegen, der höchste Anstieg gegenüber einem Vorjahr seit August 1970. Angesichts der nach wie vor starken Baukonjunktur wird sich an dieser Entwicklung voraussichtlich auch im laufenden Jahr nichts Grundlegendes ändern.

Der Druck auf den Berliner Mietwohnungsmarkt hat aufgrund der Corona-Pandemie nur kurzzeitig nachgelassen, die Lage bleibt weiter angespannt. Nach einer Stagnation und zwischenzeitlich leichtem Rückgang 2020 hatte die Einwohnerzahl im September 2021 wieder das Niveau von Ende 2019 erreicht.

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

2.2. Geschäftsverlauf

Wohnungsbewirtschaftung des eigenen Bestandes

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

Das Jahresergebnis mit dem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 5.228,1 liegt deutlich über dem Vorjahresergebnis (T€ 3.407,3).

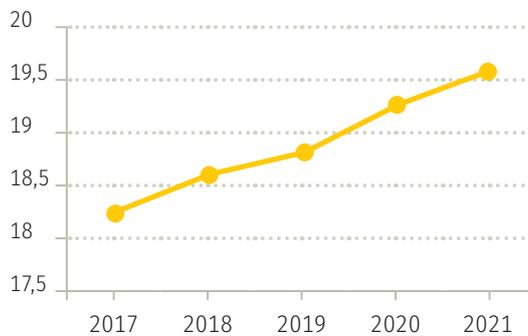
Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich zum Vorjahr um T€ 184,1. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ohne Umlagen und Erlösschmälerungen also die Sollmieten sind um T€ 277,9 gestiegen. Diese Erhöhung wurde wesentlich durch Anhebungen nach Modernisierungen und bei Neuvermietungsabschlüssen realisiert. Auf Grund von Mietabsenkungen gemäß Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Mietendeckel) wurden Mieten in Höhe von T€ 57,9 abgesenkt. Mit Wegfall bzw. Aufhebung der gesetzlichen Regelung wurden die Absenkungsbeträge zurückgefordert. Die aus dem Vorjahr zurück geforderten Beträge in Höhe von T€ 58,6 wurden als periodenfremd in den sonstigen betrieblichen Erträgen vereinnahmt.

Unsere Durchschnittsnettokaltmiete beträgt zum Bilanzstichtag 4,64 €/m² monatlich (Vorjahr 4,58 €/m² monatlich). Damit können wir unseren Mitgliedern unverändert Wohnraum weit unter dem Berliner Mietendurchschnitt anbieten.



Umsatzerlöse

(ohne Umlagen und Erlösschmälerungen in Mio.€)



Die Erlösschmälerung, welche Bestandteil der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ist, beträgt für das Geschäftsjahr T€ 437,2 (Vorjahr T€ 477,6). Das entspricht 2,2% (Vorjahr 2,5%) der Umsatzerlöse ohne Umlagen und Erlösschmälerung.

Die Erlösschmälerung beinhaltet den verloren gegangenen Mietanteil durch Leerstand (T€ 333,1), die darauf entfallenden Betriebskosten (T€ 93,8), einen geringen Anteil an Mietminderungen (T€ 10,3) hauptsächlich bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Zum Bilanzstichtag waren 1,58% (Vorjahr 1,63%) der Wohnungen als Leerstand ausgewiesen. Der Anteil des Leerstandes an der Wohnfläche beträgt dabei 1,41% (Vorjahr 1,35%).

Die Entwicklung der Fluktuation ist fast unverändert. Im Geschäftsjahr 2021 haben wir 247 Mieterauszüge bei 250 Einzügen zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate liegt damit bei 4,8% (Vorjahr 4,6%) und ist weiterhin auf niedrigem Niveau.

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

3. Lage der Genossenschaft

3.1. Ertragslage

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 5.228,1 (Vorjahr: T€ 3.407,3) ab.

Das Jahresergebnis wird durch folgende Faktoren maßgeblich beeinflusst:

Das sehr gute Ergebnis resultiert aus leicht gesunkenen Aufwendungen für die Instandsetzung/Instandhaltung bei gleichzeitig gestiegenen Umsatzerlösen. Zudem haben wir durch den Verkauf von einer Wohnung einen Buchgewinn in Höhe von T€ 139,5 zu verzeichnen.

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

Die Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen ohne aktivierungsfähige Leistungen betragen im Geschäftsjahr T€ 5.236,0 bzw. 15,2 €/m² und befinden sich auf einem hohen Niveau. Gegenüber dem

Vorjahr ist dies ein starker Rückgang um T€ 2.074,3. Dies resultiert wesentlich durch die Aktivierung der Maßnahmen in der Fichtelbergstraße in Höhe von T€ 1.636,7.

Positiv wirkte sich zudem der Rückgang der Zinsaufwendungen um T€ 63,2 aus. Dies resultiert trotz der Neuaufnahmen von Darlehen wesentlich aus der Prolongation zu sehr günstigen Konditionen und der stetig sich erhöhenden Tilgungsleistung.

3.2. Finanzlage

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

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

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

		2021	2020	2019	2018	2017
Liquide Mittel	T€	12.401,6	11.066,6	9.482,8	13.048,9	13.661,9

Investitionen in den Bestand

Im Jahre 2021 konnten in unserer Genossenschaft im Rahmen der Werterhaltung finanzielle Mittel in Höhe von T€ 10.659,5 für Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im eigenen Bestand eingesetzt werden, davon T€ 5.236,0 für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie aktivierungspflichtige Leistungen insbesondere für die Neubautätigkeiten und mehrjährige Komplexsanierungen in Höhe von T€ 5.423,4.

Die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen ergeben sich im Wesentlichen durch die Herichtung von Wohnungen im Zuge der Neuvermietung und Umgestaltungen und Modernisierungen im laufenden Mietverhältnis in Höhe von T€ 1.698,2 und durch die laufende Instandhaltung mit insgesamt T€ 2.314,6.

Finanzierungstätigkeit

Die beschriebenen Bestandsinvestitionen wurden neben Eigenmitteln mit einem Darlehen in Höhe von insgesamt T€ 2.900,0 für die Neubaumaßnahmen am Amanlisweg 12A finanziert.

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

Stand 31. 12. 2020	T€	75.640,2
Tilgung 2021	T€	5.785,5
Neukredit 2021	T€	2.900,0
Stand 31. 12. 2021	T€	72.754,7

In der mittel- und langfristigen Planung wird zur Absicherung der Zinshöhen bei Neufestschreibung von einem sehr vorsichtig angesetzten Zinssatz in Höhe von 4 % ausgegangen. Die nächsten Zinsprolongationen verteilen sich derzeit auf die Jahre 2022 bis 2040. Wir werden den Verlauf der Zinskurve weiterhin beobachten, um eventuell günstige Konditionen für in Zukunft anstehende Prolongationen frühzeitig abzusichern.

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

3.3. Vermögenslage

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Bilanzvolumen unter Berücksichtigung der Verrechnung von Betriebskostenumlagen um T€ 2.949,2 erhöht.

Die Zunahme des Sachanlagevermögens beruht im Wesentlichen auf den Zugängen in Höhe von T€ 6.243,6. Dem stehen planmäßigen Abschreibungen in Höhe von T€ 4.794,9 gegenüber. Hauptsächlich bestehen die Zugänge in den Neubauaktivitäten am Amanlisweg 12A in Höhe von T€ 3.652,9 und der Aktivierung von Komplexsanierungen in Höhe von T€ 1.636,7 sowie dem Erwerb eines Arrondierungsgrundstückes in Höhe von T€ 711,8.

Kapitalstruktur

	2021		2020		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital	127.910,8	63,0	122.657,8	61,3	5.253,0
Langfristiges Fremdkapital	72.871,5	35,9	75.755,9	37,9	2.884,3
Kurz- und mittelfristiges Kapital	2.233,3	1,1	1.652,8	0,8	580,5
Gesamtkapital	203.015,7	100,0	200.066,5	100,0	2.949,2

Die Eigenkapitalquote beträgt nach der Vermögenslage 63,0% und ist gegenüber dem Vorjahr um 1,7 Prozentpunkte gestiegen. Das nominale Eigenkapital ist um T€ 5.253,0 gestiegen.

Die Zunahme des Eigenkapitals ist vor allem durch den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2021 geprägt.

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

Eigenkapital		2021	2020	2019	2018	2017
Nominal	T€	127.910,8	122.657,8	119.215,2	116.949,3	114.579,7
Quote	%	63,0	61,3	59,6	59,0	58,1

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2021 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (T€ 190.074,0) wird durch langfristig der Genossenschaft zur Verfügung stehendes Kapital (T€ 200.782,4) finanziert. Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt für das Geschäftsjahr 4,1% und bewegt sich wie im vergangenen Jahr mit 2,8% auf sehr gutem Niveau.

Die Zinsquote hat sich mit 4,6% (Vorjahr 5,0%) um 0,4 Prozentpunkte verbessert. Der durchschnittlich vereinbarte Zinssatz beträgt bezogen auf alle Kredite aktuell 1,20% (1,24%).

Die Kapitaldienstquote ist von 34,9% um 0,2%punkte auf 34,7% gesunken.

Der Verwaltungskostensatz beträgt im Ergebnis der innerbetrieblichen Verrechnung 321 € je Wohneinheit.

3.5. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

Der Personalbestand der Genossenschaft ist zum Bilanzstichtag mit 54 Mitarbeitern in der Anzahl stabil. Um potenziellen Risiken bei der Suche nach qualifizierten Mitarbeitern entgegenzutreten, nutzt die Genossenschaft die Möglichkeit der eigenen dualen Ausbildung. Derzeit steht eine Mitarbeiterin in Ausbildung und eine Mitarbeiterin im dualen Studium. Zwei Mitarbeiterinnen und ein Mitarbeiter befinden sich in Teilzeitbeschäftigung.

Um die Qualifikation der Mitarbeiter zu fördern und um die Mitarbeiter auf die Veränderung von inneren und äußeren Einflüssen vorzubereiten, werden betriebliche und außerbetriebliche Fortbildungsmaßnahmen durchgeführt. Als Kosten für Fremdleistungen sind T€ 29,8 (Vorjahr T€ 19,8) aufgewendet worden.

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

3.6. Gesamtaussage

Die Marktbedingungen für unsere Genossenschaft sind weiterhin sehr erfreulich. Das zeigt sich auch in der Leerstandquote, die sich 2021 weiterhin auf geringem Niveau bewegt.

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

Der Finanzmittelbestand hat sich im vergangenen Jahr erhöht (T€ 1.335,6). Im Wesentlichen resultiert der Liquiditätszuwachs auf Grund der in 2021 planmäßig angesetzten Mittelverwendung zur Sicherung des Eigenkapitals für den bevorstehenden Neubau, welche aber teilweise erst in 2022 erfolgen wird. Für die Zukunft hat unsere Genossenschaft eine stabile Basis und auch die Liquidität sehen wir langfristig als gesichert an.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

4.1. Prognosebericht

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

Auch wenn der „Berliner Mietendeckel“ inzwischen gekippt wurde, dauert die Diskussion um Mietbegrenzungen nach wie vor an. Dies und die andauernde Enteignungsdebatte werden wohl auch 2022 Investitionen am Wohnungsmarkt dämpfen. Es bleibt abzuwarten, inwieweit unter 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.

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

Investitionen im Geschäftsjahr 2022

Auf Grundlage der bestätigten Finanz- und Erfolgsplanung für das Jahr 2022 wurde in gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand der Werterhaltungsplan verabschiedet. Insgesamt stehen für das Geschäftsjahr 2022 Mittel in Höhe von T€ 11.544,7 zur Verfügung.

Im Wesentlichen gliedert sich die Mittelverwendung wie folgt:

- T€ 2.412,0 Neubau Amanlisweg 12A
- T€ 1.990,0 Neuvermietung Wohnraum/Wohnungsumbauten
- T€ 1.960,6 Leistungen im Gewerk Elektro
- T€ 2.320,0 Laufende Instandhaltung

Schwerpunkt des Werterhaltungsplanes ist die Fertigstellung des Neubauvorhabens im Amanlisweg 12A. Bis zum März sollen hier 28 Wohnungen am Giebel des Bestandsgebäudes neu geschaffen werden. Für die Maßnahmen in 2021 wurden Kreditmittel in Höhe von T€ 2.900,0 aufgenommen.

Laut langfristiger Planung wird für das Geschäftsjahr 2022 gegenüber dem Vorjahr eine Reduzierung des Jahresüberschusses um T€ 1.397,4 in Abhängigkeit der Umsetzbarkeit von geplanten Investitionen und erhöhter Aufwendungen für Hausbewirtschaftung erwartet. Die Folgejahre lassen in Abhängigkeit der Ergebnisse der geplanten Maßnahmen und unseren Annahmen positive Jahresergebnisse erwarten. Die Prämissen der langfristigen Planung bis 2029 sehen neben einen Mindestliquiditätssaldo von 8 Mio. € Jahresüberschüsse in Höhe von mindestens T€ 1.300 vor.

Aufgabe ist es, die Modernisierung und Instandsetzung der Wohngebäude voranzutreiben und der Nachfrage nach verändertem individuellem Wohnraum von Mitgliedern und Neumitgliedern gerecht zu werden. Verbunden ist damit die Zielstellung, zum einen die Fluktuation gering zu halten und zum anderen den Vermietungserfolg aufrecht zu erhalten. Gleichzeitig wird die Genossenschaft den Blick auf die wirtschaftliche Verwertung von eigenen Grundstücken durch genossenschaftlichen Neubau richten. Damit verbindet sich die Zielstellung, der vermehrten Nachfrage gerecht zu werden und mit entsprechenden Angeboten zu bedienen.

Investitionen - Langfristige Planung

Auf Grundlage der bestätigten Finanz- und Erfolgsplanung bis 2029 werden in den nächsten 10 Jahren Modernisierungsmaßnahmen in den Beständen des Typs WBS 70/11-Geschosser intensiv fortgesetzt. Wesentlich sollen dabei die komplexe Elektrosanierung und die Umstellung der Heizung auf Zweirohrsystem im Vordergrund stehen. Ergänzend und zeitlich versetzt sollen die Gebäude energetisch erheblich ertüchtigt werden. Dafür werden neben der ergänzenden und zusätzlichen Dämmung der Außenhülle auch die Fenster erneuert. Insgesamt erwarten wir bis einschließlich 2029 eine Investitionshöhe von Mio.€ 56,6. Mittels vorsichtiger Schätzung erwarten wir Investitionszuschüsse der BAFA in Höhe von Mio.€ 8,8. Nebst den aus den laufenden Einnahmen zur Verfügung stehenden Mitteln werden zusätzliche Darlehen in etwa ein Drittel der Investitionssumme aufgenommen.

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

4.2. Chancen- und Risikobericht

Risikomanagement

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

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

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

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

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

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

Die Genossenschaft verfügt über eine kurz- und langfristige Finanz- und Erfolgsplanung, welche jährlich oder bei Veränderung der Prämissen angepasst wird. Bei angenommener Stagnation der Erlöschmälerung und sehr vorsichtigen Ansätzen auf Erhöhungen der Umsatzerlöse durch Erhebung von



Modernisierungszuschlägen und Neuvertragsmieten weist die Planung eine Kontinuität der Liquidität aus. Die Erfolgsplanung zeigt für die folgenden Jahre positive Jahresergebnisse auf.

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

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

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

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

Chancen und Risiken

Gesamtwirtschaftliche Risiken

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

Zudem könnte der Ukrainekrieg 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.

Darüber hinaus sind verschlechterte Finanzierungsbedingungen für die Zukunft nicht ausgeschlossen, was Einfluss auf unsere Investitionstätigkeit haben kann.

Ferner 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.

Durch die Corona-Pandemie ergeben sich Risiken, die von uns aktuell nur sehr schwer einzuschätzen sind. Umso länger die Ausnahmesituation anhält, desto bedeutsamer werden die Risiken für uns sein. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukrainekriegs auf die wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch 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.

Die Rezession in Deutschland hat bisher keine spürbaren negativen Auswirkungen auf die Genossenschaft. Es gibt zurzeit keine Anzeichen, dass diese in der Zukunft zu erwarten wären. Die Möglichkeiten zur Kreditaufnahme waren aufgrund der guten Bonität bei den Kreditgebern nicht eingeschränkt. Geplante Baumaßnahmen konnten im vorgesehenen Umfang im Wesentlichen zu den geschätzten Kosten ausgeführt werden. Das sehr niedrige Zinsniveau wurde zur langfristigen Sicherung der günstigen Konditionen für das Fremdkapital genutzt.

Branchenrisiken

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

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

Mietentwicklung

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



Finanzwirtschaftliche Risiken

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

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

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

Risikolage

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

5. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

Berlin, den 30. März 2022

Wohnungsgenossenschaft FRIEDNSHORT eG



Werdermann
Vorstand



Kamps
Vorstand

MOBILITÄT

VORFAHRT FÜR FAHRRÄDER





gemäß der Berliner Stellplatzverordnung haben wir stabile Fahrradstellplätze in die Gestaltung des Parkplatzes integriert. Zudem wird eine überdachte und abschließbare Fahrradgarage eingerichtet, die mit Lademöglichkeiten für E-Bikes ausgestattet ist.

Die PKW-Stellplätze sind für Elektroautos vorbereitet, das heißt mit Leerrohren für Elektrokabel vorgerüstet. Damit genügen wir den Forderungen des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG), mit dem der Ausbau der Leitungs- und Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität im Gebäudebereich beschleunigt werden soll.

Der Standort ist gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden, die nächste Haltestelle der Metro-Tram ist vier Gehminuten entfernt.

Jahresabschluss der Wohnungsgenossenschaft FRIEDENSHORT eG

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		10.634,66	19.973,53
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	179.398.526,22		183.961.794,87
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	376.738,21		399.459,89
3. Grundstücke ohne Bauten	716.793,44		0,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	237.281,49		215.978,50
5. Anlagen im Bau	9.334.071,00		4.044.487,11
6. Geleistete Anzahlungen	0,00	190.063.410,36	4.955,94
Anlagevermögen insgesamt		190.074.045,02	188.646.649,84
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		9.505.382,61	9.022.742,52
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	21.869,23		14.677,43
2. Sonstige Vermögensgegenstände	316.291,13	338.160,36	320.101,30
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		12.401.591,93	11.066.044,94
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		48.024,73	19.023,51
Bilanzsumme		212.367.204,65	209.089.239,54

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	179.335,00		146.165,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.645.770,00		5.633.575,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 11.795,00 € (Vorjahr 8.895,00 €)	1.395,00	5.826.500,00	3.410,00
II. Kapitalrücklagen		58.520,00	45.925,00
III. Ergebnismrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBiG	113.499.428,51		113.499.428,51
2. Gesetzliche Rücklage	935.138,50		412.324,69
3. Andere Ergebnismrücklagen	3.066.569,59	117.501.136,60	0,00
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	5.228.138,14		3.407.299,54
2. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-522.813,81	4.705.324,33	-340.729,95
Eigenkapital insgesamt		128.091.480,93	122.807.397,79
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		271.582,39	301.869,81
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	72.896.391,85		75.782.095,50
2. Erhaltene Anzahlungen	9.351.509,79		9.156.475,92
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	207.240,77		181.792,07
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.456.020,34		763.854,47
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 49.009,70 € (Vorjahr 40.912,57 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 25.662,25 € (Vorjahr 25.826,94 €)	92.978,58	84.004.141,33	95.753,98
Bilanzsumme		212.367.204,65	209.089.239,54

Anhang zum Jahresabschluss 2021

A. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung aufgestellt.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

1. Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer und außerplanmäßige Abschreibungen. Die Wohngebäude werden planmäßig linear mit 2 % p.a. abgeschrieben. Für neu entstandene Außenanlagen wurde eine planmäßige lineare Abschreibung von 10 % angesetzt. Für die Geschäftsstelle der Genossenschaft wurde die Absetzung für Abnutzung auf 3 % festgesetzt. Den Abschreibungen für Betriebs- und Geschäftsausstattungen liegen Zeiträume von 3 bis 23 Jahren zugrunde. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu 800 € netto wurden im Zugangsjahr 2021 in voller Höhe abgeschrieben und der Abgang unterstellt. Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten abzüglich eines Abschlages für Leerstand ausgewiesen. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert ausgewiesen, zweifelhafte Forderungen werden durch Einzelwertberichtigung abgedeckt. Uneinbringbare Forderungen werden abgeschrieben.
2. Die gemäß Satzung der Genossenschaft zu leistenden Eintrittsgelder werden als Kapitalrücklage bilanziert.
3. Die Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.
4. Die erhaltenen Anzahlungen sind als Soll-Vorauszahlung bewertet. Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen
	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	314.332,41	1.670,76	1.568,12	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	276.067.609,76	133.834,88	35.318,58	0,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	757.389,47	0,00	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	0,00	711.837,50	0,00	4.955,94
Betriebs- und Geschäftsausstattung	994.579,07	106.638,40	148.846,06	0,00
Anlagen im Bau	4.044.487,11	5.289.583,89	0,00	0,00
Geleistete Anzahlung	4.955,94	0,00	0,00	-4.955,94
	281.869.021,35	6.241.894,67	184.164,64	0,00
Anlagevermögen insgesamt	282.183.353,76	6.243.565,43	185.732,76	0,00

- Bei dem Zugang in den Grundstücken und Wohnbauten in Höhe von T€ 133,8 handelt es sich um Außenanlagen, die Parkplätze an der Allee der Kosmonauten 161-187. Der Zugang bei der Position Grundstücke ohne Bauten beinhaltet in Höhe von T€ 711,8 den Erwerb eines Grundstücks in der Fichtelbergstraße. 18A mit einer Fläche von 2.478 m². Den Anlagen im Bau sind Zugänge in Höhe von T€ 3.652,9 dem Neubau im Amanlisweg 12A und T€ 1.636,6 der komplexen Elektrosanierung in den Objekten Fichtelbergstraße 2-10 unterstellt.
- Die Position Unfertige Leistungen beinhaltet ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von T€ 9.505,4 (Vorjahr T€ 9.022,7).
- Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände haben im Wesentlichen eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. In der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind u. a. Forderungen an Wohnungsumsanlagen aus gebildeter Instandhaltungsrücklage in Höhe von T€ 288,7 enthalten.
- Die Kapitalrücklage besteht ausschließlich aus den vereinnahmten Eintrittsgeldern in Höhe von T€ 58,5 (Vorjahr T€ 45,9).
- Die Sonderrücklage gem. § 27 Abs.2 DMBilG beträgt unverändert gegenüber dem Geschäftsjahr 2020 T€ 113.499,4.
- Die Sonstigen Rückstellungen betreffen u. a. im Umfang von T€ 117,4 noch nicht vorliegende Rechnungen für die Abrechnung der Heiz-, Warm- und Kaltwasserkosten, für Prüfungskosten T€ 36,6, für nicht genommenen Urlaub T€ 34,3 und für Berufsgenossenschaft T€ 27,1.

Anschaffungs-/ Herstellungskosten	kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschreibungen auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen	Buchwerte	Buchwerte
					31.12.2021	31.12.2020
31.12.2021	01.01.2021			31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
€	€	€	€	€	€	€
314.435,05	294.358,88	11.009,63	1.568,12	303.800,39	10.634,66	19.973,53
276.166.126,06	92.105.814,89	4.678.265,33	16.480,38	96.767.599,84	179.398.526,22	183.961.794,87
757.389,47	357.929,58	22.721,68	0,00	380.651,26	376.738,21	399.459,89
716.793,44	0,00	0,00	0,00	0,00	716.793,44	0,00
952.371,41	778.600,57	82.922,25	146.432,90	715.089,92	237.281,49	215.978,50
9.334.071,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.334.071,00	4.044.487,11
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.955,94
287.926.751,38	93.242.345,04	4.783.909,26	162.913,28	97.863.341,02	190.063.410,36	188.626.676,31
288.241.186,43	93.536.703,92	4.794.918,89	164.481,40	98.167.141,41	190.074.045,02	188.646.649,84

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

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

Verbindlichkeitspiegel	insgesamt	davon mit einer Laufzeit von:			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	72.896.391,85 (75.782.095,5)	6.211.685,96 (5.927.374,03)	16.727.566,23 (18.947.341,9)	49.957.139,66 (50.907.379,57)	72.896.391,85 (75.782.095,5)	BÜ/GPR ¹⁾
Erhaltene Anzahlungen	9.351.509,79 (9.156.475,92)	9.351.509,79 (9.156.475,92)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	207.240,77 (181.792,07)	207.240,77 (181.792,07)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.456.020,34 (763.854,47)	1.456.020,34 (756.035,9)	0,00 (7.818,57)			
Sonstige Verbindlichkeiten	92.978,58 (95.753,98)	92.978,58 (95.753,98)				
Gesamtbetrag	84.004.141,33 (85.979.971,94)	17.319.435,44 (16.117.431,9)	16.727.566,23 (18.955.160,47)	49.957.139,66 (50.907.379,57)	72.896.391,85 (75.782.095,5)	

¹⁾ BÜ = Globalbürgschaft
GPR = Grundpfandrecht

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten untergliedern sich in:

Kredite aus Altverbindlichkeiten	T€	2.587,0
Neubau	T€	10.367,0
Modernisierungsdarlehen	T€	59.800,7
Zinsverbindlichkeiten	T€	24,8
Tilgungsabgrenzung	T€	116,9
	T€	72.896,4

10. Erhaltene Anzahlungen beinhalten die Vorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von T€ 3.266,2 und Vorauszahlungen für Wasser und Entwässerung in Höhe von T€ 1.617,4 sowie Vorauszahlungen für noch nicht abgerechnete andere Betriebskosten in Höhe von T€ 4.464,3.
11. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen weisen noch nicht erfüllte Zahlungsverpflichtungen aus laufenden Rechnungen für Instandhaltungs-, Betriebs- und Verwaltungskosten und die Sonstigen Verbindlichkeiten überwiegend noch zu überweisende Steuern sowie Beiträge im Rahmen der betrieblichen Altersversorgung aus.
12. Eine Pflicht zum Ansatz latenter Steuern bestand im Geschäftsjahr nicht.
13. In der Bilanz nicht erfasste finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen konnte für den Verkauf von einer Eigentumswohnung in der WEG Gravensteiner Steg 25-37 ein Buchgewinn in Höhe von T€ 139,5 erzielt werden.

D. Sonstige Angaben

1. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile im Sinne des § 271 Abs. 1 HGB an anderen Unternehmen.
2. Die Zahl der im Geschäftsjahr neben dem Vorstand durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Angestellte	29	3
Hauswarte/Hausmeister	23	0
Regiehandwerker	3	0
	55	3

3. Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2021	6.051	36.418
Zugänge 2021		
Neuaufnahmen	232	1.207
Übertragungen	16	191
weitere Anteile	-	219
Abgänge im lfd. Geschäftsjahr		
Nachträgliche Todesmeldungen	27	134
Übertragungen	38	191
Abgänge zum 31.12.2021		
durch Tod	51	305
durch Kündigung	135	795
durch Ausschluss	12	74
Kündigung einzelner Anteile	-	9
Bestand am 31.12.2021	6.036	36.527

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 12,2 auf T€ 5.645,8 erhöht; der Rückstand auf Einzahlungen beläuft sich auf T€ 15,9, davon sind auf Grund von Ratenvereinbarungen gemäß § 17 (3) der Satzung insgesamt T€ 11,8 zum Bilanzstichtag fällig. Ein Anteil beträgt 155 €. Die Mitglieder haften mit den übernommenen Anteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

4. Die von der Wohnungsgenossenschaft verwalteten und nicht bilanzierten Treuhandkonten unterteilen sich wie folgt:

Wohneigentumsanlagen	T€	819,1
Gewerbemietekautionen	T€	11,9
	T€	655,1

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
 BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.
 Lentzeallee 107, 14195 Berlin

6. Mitglieder des Vorstandes
 Jens Werdermann
 Oliver Kamps

7. Mitglieder des Aufsichtsrates

Wolfgang Schulz, Dipl.-Wirtschaftler, Aufsichtsratsvorsitzender

Peter Müller, Techniker, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Wilfried Nünthel, Bezirksstadtrat für Schule, Sport, Öffentliche Ordnung, Umwelt und Verkehr a. D.

Dr. Andreas Forner, Geschäftsführer

Judith Mohr, Lehrerin

Gudrun Volkmann, Kindergärtnerin

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

E. Weitere Angaben

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

2. Ergebnisverwendung:

Das Geschäftsjahr endet mit einem Jahresüberschuss von € 5.228.138,14. Bei Aufstellung wurden hiervon € 522.813,81 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den verbleibenden Bilanzgewinn von € 4.705.324,33 in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen.

Berlin, den 30. März 2022

Wohnungsgenossenschaft FRIEDNSHORT eG



Werdermann
Vorstand



Kamps
Vorstand

IMPRESSUM

Herausgeber

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

Gestaltung, Satz und Bildbearbeitung

Weinert & Partner Werbeagentur GmbH

Fotografie

Tina Merkau

Druck

trigger.medien.gmbh



**Wohnungsgenossenschaft
FRIEDENSHORT eG**

Murtzaner Ring 43
12681 Berlin

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

