

Baugenossenschaft **„Freie Scholle“** zu Berlin eG

Geschäftsbericht für 2021

126. Geschäftsjahr

1895 - 2021



Inhaltsverzeichnis

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	3
BERICHT DES AUFSICHTSRATES ZUM GESCHÄFTSJAHR 2021 UND BEMERKUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS 2021	4
Aufsichtsrat.....	4
Sitzungen und Versammlungen.....	5
Schwerpunktthemen.....	5
Verbandsprüfung für das Geschäftsjahr 2020	6
Jahresabschluss 2021	7
Dank an Vorstand und Mitarbeiter.....	7
LAGEBERICHT DES VORSTANDES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2021	8
Rahmenbedingungen	8
Wirtschaftliche Entwicklung.....	10
Darstellung des Geschäftsverlaufs	12
Instandhaltung und Modernisierung.....	12
Wohnungsbewirtschaftung	13
Die Vermögenslage	14
Die Finanzlage.....	15
Die Ertragslage.....	16
Risikobericht.....	17
Die voraussichtliche Entwicklung mit ihren Chancen und Risiken	18
Ausblick auf die Geschäftsentwicklung der Baugenossenschaft.....	18
Chancen und Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung.....	18
Voraussichtliche Entwicklung.....	20
Nachtragsberichterstattung	20
JAHRESABSCHLUSS 2021	22
Bilanz zum 31. Dezember 2021	22
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021	24
Anhang.....	25
A. Allgemeine Angaben.....	25
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	25
C. Erläuterungen zu den wesentlichen Positionen in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung	28
D. Sonstige Angaben.....	30

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Aufsichtsrat

		AR-Mitglied
Matthias Schebsdat	Vorsitzender	seit 17.06.2021
Detlef Ölkers	stellv. Vorsitzender	seit 17.09.2020
Andreas Kleinig	Schriftführer	seit 17.06.2021
Sascha Bräuer	stellv. Schriftführer	seit 17.09.2020
Frank Kochanski		seit 24.06.2014
Sascha Rakow		seit 02.06.2016
Fabian Behrendt		seit 18.06.2019
Rainer Schmidt		seit 13.06.1995
Katja Hoffmann		bis 31.12.2021
Christoph Bayer		bis 17.06.2021
Harald Nehls		bis 17.06.2021

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Revisionskommission

Detlef Ölkers (Vorsitzender)
Fabian Behrendt
Frank Kochanski
Rainer Schmidt

Baukommission

Sascha Bräuer (Vorsitzender)
Andreas Kleinig
Sascha Rakow

Personalfindungskommission

Matthias Schebsdat
Detlef Ölkers
Fabian Behrendt

Vorstand

Lidija Arndt
Hans-Jürgen Hube

Sitz der Genossenschaft:

Schollenhof 7
13509 Berlin

BERICHT DES AUFSICHTSRATES ZUM GESCHÄFTSJAHR 2021 UND BEMERKUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS 2021

Gemäß Genossenschaftsgesetz und Satzung ist es die Aufgabe des Aufsichtsrates, den Vorstand zu beraten, fördernd zu begleiten und zu überwachen. Vorstand und Aufsichtsrat haben intensiv und konstruktiv zusammengearbeitet. Für die Beurteilung der behandelten Angelegenheiten der Genossenschaft wurden vom Vorstand erforderliche Informationen und Kenntnisse offengelegt.

Der Aufsichtsrat hat sich auch im Geschäftsjahr 2021 regelmäßig durch mündliche und schriftliche Berichte über die aktuelle wirtschaftliche und finanzielle Entwicklung der Genossenschaft, wichtige Geschäftsereignisse sowie über die Strategie und Planung der Genossenschaft vom Vorstand informieren lassen und war über alle wichtigen unternehmerischen Entscheidungen unterrichtet. Er ist in regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat seinen Überwachungs- und Beratungspflichten in vollem Umfang nachgekommen. In den Sitzungen des Aufsichtsrates wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde darüber hinaus vom Vorstand über wichtige Entwicklungen und anstehende Entscheidungen unterrichtet.

Insgesamt wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand über die gesetzlichen Pflichten hinaus zeitnah und umfassend informiert und stand für Fragen zur Verfügung. Hierfür dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand.

Aufsichtsrat

Im Rahmen der ordentlichen Vertreterversammlung, welche bedingt durch die Covid-19-Pandemie und damit zusammenhängender Hygiene-Regeln am 17.06.2021 als Präsenzveranstaltung im Fontane-Haus abgehalten wurde, wurden Wahlen zum Aufsichtsrat abgehalten. Die Baugenossen und Aufsichtsratsmitglieder Christoph Bayer, Katja Hoffmann und Harald Nehls schieden turnusmäßig aus. Katja Hoffmann kandidierte erneut. Darüber hinaus gab es weitere Bewerbungen der Baugenossen Andreas Kleinig und Matthias Schebsdat. In offener Abstimmung wurden alle drei zur Wahl stehenden Kandidat'inn'en gewählt. Aufsichtsrat und Vorstand danken den ausgeschiedenen Mitgliedern Christoph Bayer und Harald Nehls sehr für ihre 12 und 18 Jahre währende Mitarbeit und ihr Engagement in dem Gremium und den Funktionen in seinen Kommissionen. Mit dem Schließen der Vertreterversammlung endete die Amtszeit des Aufsichtsratsvorsitzenden Fabian Behrendt. Wir danken ihm sehr für sein Engagement und seine geleistete Arbeit. Er stellte sich als Vorsitzender des Aufsichtsrates nicht erneut zur Verfügung.

Direkt im Anschluss an die Vertreterversammlung wurde Matthias Schebsdat als neuer Aufsichtsratsvorsitzender gewählt.

Sitzungen und Versammlungen

Im Berichtsjahr 2021 wurden vom Aufsichtsrat einberufen:

- 1 ordentliche Vertreterversammlung
- 4 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat
- 2 Sitzungen des Aufsichtsrates
- 2 Sitzung der Revisionskommission
- 3 Sitzungen der Baukommission

Schwerpunktt Themen

Der Aufsichtsrat hat sich auch im Geschäftsjahr 2021 intensiv mit den Instandhaltungen der Wohnungen und Häuser unseres Bestandes, sowie den Herausforderungen im Zusammenhang mit den steigenden Kosten für die Wiedervermietung zurückgegebener Häuser beschäftigt.

Im Detail sind nachfolgende Punkte zu nennen:

- Instandhaltung und Wiedervermietung
- Instandhaltungsplan und Instandhaltungskonzept
- Projekte zu Corona-Zeiten
- Nutzungsgebühren
- interne Organisation, Protokollierung und Berücksichtigung von Minderheitenpositionen, Rechten und Pflichten der Aufsichtsratsmitglieder, Digitalisierung

Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat in seinen Sitzungen, den Kommissionssitzungen und in den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand unter anderem mit folgenden weiteren Themenschwerpunkten befasst:

- dem Instandhaltungsprogramm 2021
- der Wirtschafts- und Finanzplanung 2021
- der mittelfristigen Erfolgs- und Finanzplanung 2021 - 2025
- dem Jahresabschluss 2021 einschließlich der Bilanz-Analyse
- der Vorlage und Beratung des Prüfungsberichtes 2020 des BBU
- der Prüfung der Jahresvermietung 2021 (Prüfung des Vergabeverfahrens)
- der Analyse der Entwicklung der Vermietungssituation und der Forderungen aus Nutzungsgebühren
- der Analyse und Bewertung aktueller Rechtsänderungen in der Wohnungswirtschaft

Die **Baukommission** hat sich im Geschäftsjahr 2021 in enger Zusammenarbeit mit dem Vorstand insbesondere mit folgenden Schwerpunktt Themen befasst:

- Erörterung und Fortschreibung des Instandhaltungsplan 2021, sowie Festlegung des Instandhaltungsplans 2022
- Außerordentliche Instandhaltungsmaßnahmen
- Dachneueindeckungen in der Rosentreterpromenade, Wege- und Müllplatzumbauten in Alt-Wittenau, sowie Fensteraußenanstriche im Allmendeweg
- Instandhaltungsarbeiten zur Wiedervermietung von insgesamt acht Einfamilienhäusern (EFH), sowie knapp 60 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH)

- Besichtigung von Bauobjekten in allen Siedlungsteilen
- Instandhaltungs- und Sanierungsplanung für die Folgejahre.

Die **Revisionskommission** hat sich im Rahmen ihrer Sitzungen mit den Hauptthemen Jahresvermietung 2020, der Cash-Flow-Planung und der Wirtschaftsplanung, mit ihrer Finanz- und Erfolgsplanung für die Jahre 2021–2025 auseinandergesetzt.

Zum Thema Mietendeckel ergaben sich auch für uns folgende Auswirkungen. Mit dem am 15. April 2021 veröffentlichten Beschluss hat das Bundesverfassungsgerichts das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln - der sog. Mietendeckel) für mit dem Grundgesetz unvereinbar und deshalb nichtig erklärt. Hintergrund war die fehlende gesetzgeberische Zuständigkeit des Berliner Abgeordnetenhauses. Da der Vorstand wegen der grundsätzlich knapp kalkulierten Nutzungsgebühren auf die Nachforderung der mit dem Gesetz verfügbaren Mietsenkungen nicht verzichten konnte, mussten 75 Nutzer*innen insgesamt T€ 60,3 nachzahlen. Bis zum Jahresende waren die Forderungen weitestgehend ausgeglichen. Mit vier Nutzern wurden Ratenzahlungen vereinbart.

Die **Satzungsänderungskommission** arbeitete seit 2019, ausschließlich in Präsenzsitzungen. Das zunächst in kontroversen, aber konstruktiven Diskussionen erarbeitete Ergebnis ruhte pandemiebedingt mehrere Monate und wurde zunächst von einer Juristin geprüft und kommentiert. Es steht nun zur weiteren Bearbeitung zur Verfügung. Die nächste

Änderung der Mustersatzung wird kurzfristig erwartet, sodass auch diese Gesetzesänderungen mit Einfluss nehmen sollen und aus diesen Gründen mit einer Fertigstellung nicht vor 2022 zu rechnen ist.

Vorstand und Aufsichtsrat eint das Ziel unsere Baugenoss*inn'en langfristig mit sicherem, sozial verträglichem und gutem Wohnraum zu versorgen.

Die zukünftigen Schwerpunkte für unseren bestehenden Wohnungsbestand liegen in der Substanzerhaltung und somit weiterhin in der Instandhaltung. Etwaige Neubauvorhaben wollen wir uns finanziell nicht leisten, da wir unsere Ressourcen in den Altbaubestand investieren wollen.

Was wir sehr genau im Blick haben, ist die Preissteigerung u. a. bei den Baustoffen und Handwerksfirmen. Diese entwickelt sich nicht linear zu den Löhnen und Gehältern unserer meisten Baugenoss*Innen. Nach wie vor werden wir die Liquidität und Bonität stärken und Chancen und Risiken genau analysieren, bewerten und nur vertretbare wirtschaftliche Risiken eingehen.

Verbandsprüfung für das Geschäftsjahr 2020

Der Prüfungsverband BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. hat unsere Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2020 geprüft. Der Prüfungsbericht und der Jahresabschluss lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor. Der Bericht bestätigt die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. Er enthält Hinweise zur Vertreterver-

sammlung des vergangenen Jahres, insbesondere zum Akklamationsverfahren der Wahl der drei verfügbaren Kandidat'inn'en. Über das Ergebnis der Prüfung haben Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft in gemeinsamer Sitzung beraten.

Jahresabschluss 2021

Der Jahresabschluss 2021 ist vom Aufsichtsrat nach umfangreicher Beratung mit dem Vorstand geprüft und einstimmig gebilligt worden. Die Gewinn- und Verlust-Rechnung weist für 2021 einen Jahresfehlbetrag i. H. v. € 127.908,47 aus. Dieser wurde auf gemeinsamen Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von € 296.234,93 verrechnet. Der danach verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von € 168.326,46 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 durch den Prüfungsverband steht planmäßig noch aus und wird voraussichtlich im Herbst 2022 erfolgen.

Der Aufsichtsrat bittet die Vertreterversammlung, dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 zu erteilen.

Dank an Vorstand und Mitarbeiter

Abschließend dankt der Aufsichtsrat den Mitarbeiter'innen der Genossenschaft sowie dem Vorstand ganz ausdrücklich für die im Geschäftsjahr 2021 unter erschwerten Bedingungen erfolgreich geleistete Arbeit sowie dem Beirat für sein unermüdliches Engagement, welches nach überstandenen Pandemieeinschränkungen erfreulicherweise wieder an Fahrt aufgenommen hat und mit dem Schollenfest und vielen weiteren Angeboten und Aktivitäten gekrönt wird.

Berlin, 27. Mai 2022
Für den Aufsichtsrat

Matthias Schebsdat
(Aufsichtsratsvorsitzender)

LAGEBERICHT DES VORSTANDES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Rahmenbedingungen

Die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung, ist satzungsgemäßer Zweck der Genossenschaft. Um unsere Mitglieder auch in Zukunft und auf Dauer zufriedenzustellen, müssen wir sorgsam mit den eigenen Kräften und den Ressourcen unseres näheren und weiteren Umfeldes umgehen.

Wir wollen die wirtschaftliche Kraft der Baugenossenschaft mittel- und langfristig auf einem stabilen Niveau halten; denn nur so können wir weiter die erforderlichen Investitionen für die Erhaltung und eine klimaneutrale Weiterentwicklung des Bestands aufbringen, um auch der Nachfrage kommender Mitgliedergenerationen gerecht werden zu können.

Für unsere Zulieferer und Dienstleister – und für ihren Wettbewerb untereinander – wollen wir ein fairer Geschäftspartner sein.

Für unsere Mitarbeiter:innen wollen wir sicherstellen, dass wir auch in Zukunft ein zuverlässiger und attraktiver Arbeitgeber sind.

Unser Handeln orientieren wir stets an einem aktiven Einsatz für eine intakte Umwelt, deren Erhaltung und Schutz.

Das alles zu gewährleisten, bedarf einer auf Dauer ausgerichteten, langfristig orientierten Bewirtschaftung der eigenen Bestände, die die Bedürfnisse der Mitglieder heute befriedigt, ohne die der künftigen Generationen einzuschränken. Der verantwortungsvolle Umgang mit ökonomischen, ökologischen und personellen Ressourcen ist dafür ebenso uner-

lässlich wie gesellschaftlich verantwortungsvolles Handeln.

Gesellschaftlich verantwortungsvolles Handeln erfordert die Beachtung

- der Rechenschaftspflicht,
- des Transparenzgebots,
- ethischer Verhaltensnormen (Ehrlichkeit, Gerechtigkeit, Rechtschaffenheit, Sorge um das Wohlergehen von Mensch, Tier und Umwelt),
- der Interessen von Personen und Gruppen, für die Entscheidungen oder Aktivitäten der Genossenschaft von Bedeutung sind,
- von Recht und Gesetz ohne jede Einschränkung,
- internationaler Standards,
- der Menschenrechte

Die **„Freie Scholle“** hat deshalb bereits vor Jahren Handlungsgrundsätze verfasst, die diesen Anforderungen und der Tradition der Genossenschaft Rechnung tragen sollen:

- hohe Mitgliederzufriedenheit, Mitgliederbindung und stabile Nachbarschaften stehen im Mittelpunkt
- Konzentration auf das Kerngeschäft, die Bewirtschaftung von Wohnraum zu günstigen Nutzungsgebühren bei guter Qualität hat oberste Priorität
- sozialverträgliche Nutzungsgebühren
- Verpflichtung auf kostendeckende Nutzungsgebühren
- alle wirtschaftlichen Aktivitäten haben den Erhalt und den Ausbau der Leis-

tungs- und Wettbewerbsfähigkeit zum Ziel

- langfristig und zukunftsfähig orientierte Entwicklung unseres Wohnungsbestandes
- zusätzliche Leistungen sollen die Vermietungschancen verbessern
- soziale Verantwortung für die Genossenschaftsmitglieder
- Pflege der genossenschaftlichen Demokratie
- höchste Priorität für Instandhaltung und Modernisierung
- mögliche Ergänzungen und Erweiterungen des Wohnungsbestandes sollen schwerpunktmäßig im Bezirk Reinickendorf erfolgen
- Überschüsse verbleiben zur Eigenkapitalstärkung in der Genossenschaft
- effiziente und kostengünstige Verwaltung
- bei der Ausprägung der besonderen und eigenen Identität der Baugenossenschaft spielt der Regiebetrieb eine wichtige Rolle
- die Arbeit des Beirates ist ein besonderes Aushängeschild für die Genossenschaft
- Partnerschaften ergänzen das Angebot der Baugenossenschaft
- Engagement bei gesellschafts- und sozialpolitischen Aufgaben
- offen für weitere Kooperationen

Die Versorgung ihrer Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum steht unverändert im Vordergrund des Wirkens der Genossenschaft. Die stets wachsende Zahl der Mitglieder ist Beweis für ein stadtweit unzureichendes Wohnungsangebot. Die **„Freie Scholle“** sieht ihren Beitrag zu gesellschaftlich verantwortungsvollem Handeln u. a. in folgenden Maßnahmen:

Die Berechnung der Nutzungsgebühren bei der Neuvermietung der Wohnungen

und Einfamilienhäuser wird von zwei Grundsätzen geprägt: dem Prinzip der Kostendeckung und der Begrenzung auf den Mittelwert des Berliner Mietspiegels. Das Kostendeckungsprinzip sorgt dafür, dass das Vermögen der Genossenschaft zukunftsfähig gesichert wird. Bei der Neuvermietung investieren wir oft viel Geld für einen zeitgemäßen Standard der Wohnung. Deshalb ist in diesem Moment eine Anpassung der Nutzungsgebühren dringend geboten. Die Begrenzung der Nutzungsgebühren für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf den Mittelwert des Berliner Mietspiegels garantiert den Mitgliedern eine faire Nutzungsgebühr bei der Übernahme. Die Überlassung der Wohnung zum Mittelwert wirkt darüber hinaus auf die weitere Entwicklung der Berliner Wohnungsmieten preisstabilisierend. Die aktuell bei allen Vermietern Berlins vereinbarten Wohnungsmieten bilden die Grundlage zur Preisbildung des nächsten Mietspiegels. Höhere Mietspiegelwerte finden ihre Ursache ausschließlich in teureren Vermietungen in der Gegenwart. Diese Preisentwicklungen treibt die **„Freie Scholle“** nicht mit an.

Die Siedlung Tegel steht als bauhistorisch wertvolles Ensemble unter Denkmalschutz. Jeder Umbau, jede Instandsetzung, jeder Instandhaltungsauftrag nimmt Rücksicht auf das große, uns überlassene kulturelle Erbe. Dieses gilt es zu bewahren.

Der Regiebetrieb, von vielen anderen Genossenschaften der Immobilienwirtschaft vor Jahren wegen vermeintlicher Unwirtschaftlichkeit ausgegliedert oder geschlossen, leistet für uns hervorragende Arbeit bei der Instandhaltung und denkmalgerechten Erhaltung unserer Anlagen und ganz besonders im Winter einen erheblichen Beitrag, die Betriebskosten für die Schneebeseitigung seit vielen Jahren außergewöhnlich niedrig zu halten.

Wir achten auf den ressourcenschonenden Umgang mit Energie. So haben wir uns z. B. für den Hausstrom, den Strom, der in den Hausaufgängen und Heizungsanlagen als Betriebsstrom verbraucht wird, die Zusicherung geben lassen, dass dieser ausschließlich aus regenerativen Energiequellen stammt. Zur Senkung des Stromverbrauchs und damit der umlagefähigen Betriebskosten werden in den Hausaufgängen, soweit es technisch möglich ist, stromsparende LED-Lampen verwendet.

Die Vitalisierung des gemeinschaftlichen, genossenschaftlichen Lebens ist eine der hauptsächlichen Aufgaben des Beirates.

1912 gegründet, sollte er „zunächst hauptsächlich als Reklame- bzw. Propagandaausschuß wirken“. Die Werbung für den Genossenschaftsgedanken sollte dabei im Vordergrund stehen. Nach über 100 Jahren können der Beirat und seine Mitglieder auf langjährig geübte Traditionen verweisen und pflegen diese mit unglaublicher Hingabe. Der Beirat ist als Gremium unserer Genossenschaft keinen gesetzlichen Regelungen unterworfen und nutzt diese Freiheit zur Belebung und Pflege genossenschaftlicher Traditionen. Er trägt so dazu bei, dass sich die **„Freie Scholle“** in der Traditionspflege von anderen Genossenschaften außergewöhnlich abhebt.

Wirtschaftliche Entwicklung

Der Vorstand der Baugenossenschaft will dem genossenschaftlichen Förderauftrag für die Mitglieder auch in Zukunft gerecht werden. Die Zukunftsfähigkeit der Baugenossenschaft wird entscheidend von der Fähigkeit geprägt, ihre wirtschaftliche Leistungskraft auszubauen. Diese Zielsetzung macht es erforderlich, ihre wirtschaftliche Position unter stets wandelnden Rahmenbedingungen zu behaupten. Eine wesentliche Voraussetzung ist die Verfügbarkeit finanzieller Mittel in ausreichendem Umfang für Investitionen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Bestandes. Wie uns dieses gelingt, ist u. a. auch abhängig von der weiteren Entwicklung der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Diese wurden im Geschäftsjahr 2021 ganz besonders von den Auswirkungen der Corona-Pandemie beeinträchtigt.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der deutschen Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1,0 % auf eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden€ zulegen¹

¹ GdW Information 163: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021-2022, Seite 5

(Vorjahr -0,5 %)². Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,3 % deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten deutlich unter der allgemeinen Inflationsentwicklung.³

Die Entwicklung im Baugewerbe verlief nahezu konstant.⁴ Dass sich das Wachstum der Vorjahre nicht fortsetzte, lag insbesondere an weiter zunehmenden Engpässen bei Personal und Material sowie ein damit einhergehender starker Auftrieb der Baupreise.⁵ 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

² GdW Information 163: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021-2022, Seite 4

³ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_025_611.html

⁴ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_020_811.html

⁵ GdW Information 163: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021-2022, Seite 3

9,1 % gegenüber 2020 bei den Preisen für den Neubau von Wohngebäuden.⁶ Im November 2021 sind die Baupreise sogar um 14,4 % gegenüber November 2020 gestiegen, der höchste Anstieg gegenüber einem Vorjahr seit August 1970 (+17,0 % gegenüber August 1969). Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden in Berlin waren zum Ende des Jahres im Durchschnitt um 17,0 % höher als ein Jahr zuvor.⁷

Dazu kommen steigende Personalkosten: nach dem Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Lohn- und Gehaltssteigerungen um 2,9 % ab 1. November 2021, weitere 2,1 % ab 1. Januar 2023.⁸ Darüber hinaus werden steigende Anforderungen zur Verbesserung des Klimaschutzes und dem Gelingen der Energiewende auch bei Sanierungsmaßnahmen zu einer wachsenden finanziellen Belastung für die Baugenossenschaft und ihrem Bemühen um den Erhalt bezahlbaren Wohnraums unter Wahrung der Wirtschaftlichkeit. Noch ist nicht absehbar, welche weiteren mietenrelevanten Maßnahmen die Ende 2021 ins Amt gekommene Bundesregierung wie auch die Landesregierung nach dem Scheitern des sog. „Mietendeckels“ auf den Weg bringen werden, die zu Beschränkungen auf der Einnahmenseite und weiteren Belastungen der Kostenstruktur (z. B. CO₂-Umlage) führen könnten.

Die Investitionsbank Berlin (IBB) erwartete laut einer Prognose von Ende Dezember 2021 für das Gesamtjahr 2021 ein Wachstum der Berliner Wirtschaft von knapp 3,0 % (Bund: +2,8 %).⁹ Schon im 1.

Halbjahr 2021 nahm das Bruttoinlandsprodukt (BIP) preisbereinigt gegenüber dem 1. Halbjahr 2020 um 2,1 % zu.¹⁰ Nach dem pandemiebedingten Einbruch 2020 (- 3,3 %) ist das eine klare Erholung. Wenn es gelingen sollte, die Pandemielage bald in den Griff zu bekommen, rechnet die IBB für das Jahr 2022 mit einer weiteren Verbesserung der Wirtschaftsleistung um rund 4,0 %.¹¹

Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2021 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr in Berlin um 2,8 % (2020 zu 2019: +0,5 %).¹²

Die Entwicklung der Nettokaltmieten verlief dagegen mit einem Minus von 0,1 % deutlich unter dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung.¹³ Zurückzuführen ist diese Entwicklung wahrscheinlich auf die konsequente Umsetzung des rechtswidrigen „Mietendeckels“ durch die Wohnungswirtschaft.

Wegen des seit Jahren aufgebauten Nachfrageüberhangs bleibt die Lage auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt weiterhin stark angespannt. Zu dessen Entspannung, zur Verbesserung des Klimaschutzes, zum Gelingen der Energiewende und damit zum Wohle der Bevölkerung Berlins ist die Errichtung vieler Neubauten weiterhin notwendig.

6

https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_010_61261.html

7

Pressemitteilung 004 vom 11. Januar 2022; Herausgeber: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Potsdam

8

https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaftspolitik/mehr-lohn-fuer-beschaefigte-in-der-wohnungswirtschaft_84342_309252.html

9

<https://www.ibb.de/de/ueber-uns/presse/konjunktur-in-berlin-pandemie-bestimmt-weiter-das-tempo.html>

10

<https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/245-2021>

11

<https://www.ibb.de/de/ueber-uns/presse/konjunktur-in-berlin-pandemie-bestimmt-weiter-das-tempo.html>

12

<https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/002-2022>

13

<https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/002-2022>

Darstellung des Geschäftsverlaufs

Die wirtschaftliche und organisatorische Situation unserer Genossenschaft

Das abgeschlossene Geschäftsjahr verlief sehr erfolgreich, weil das geplante Instandhaltungsvolumen vollständig umgesetzt werden konnte und mit dem Wegfall des „Mietendeckels“ eine positive Entwicklung der wirtschaftlichen Situation der Baugenossenschaft perspektivisch wieder möglich wird.

Instandhaltung und Modernisierung

2021 war für die „**Freie Scholle**“ ein Jahr, in dem es uns gelungen ist, auf unerwartete Entwicklungen mit der Anpassung von Maßnahmen angemessen zu reagieren. Die hohe Zahl der Wohnungskündigungen machte umfassende Instandsetzungsaufwendungen für die Wiedervermietung notwendig. Einzelne ursprünglich geplante Maßnahmen wurden in das Folgejahr verschoben, um das geplante Instandhaltungsbudget nicht zu überschreiten.

Die „**Freie Scholle**“ hat im Geschäftsjahr 2021 ihre intensiven Anstrengungen unverändert fortgesetzt, die Ausstattung ihrer Wohnungen und Häuser stets zu verbessern und die Wohnanlagen attraktiver zu gestalten. Damit ist es weiterhin notwendig möglichst jeden EURO in die Instandhaltung zu investie-

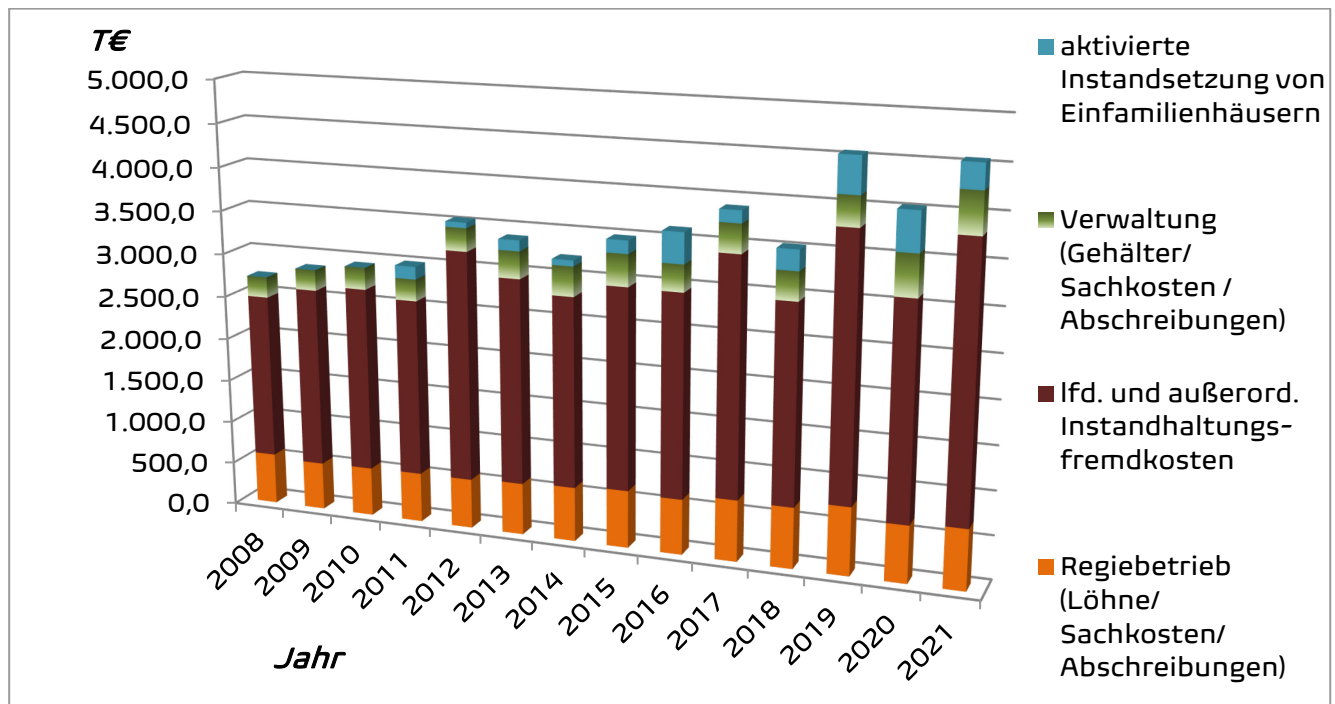
ren. Voraussichtlich auf Jahrzehnte hinaus wird es deshalb nicht möglich sein, finanzielle Rücklagen für moderne Neubauten zu bilden. Das Instandhaltungsbudget wurde erneut auf sehr hohem Niveau gehalten. Es entstanden Instandhaltungs- und Modernisierungskosten in Höhe von T€ 4.554,3 (Vorjahr: T€ 4.028,0). Das entspricht je m² Wohn-/Nutzfläche € 45,76 (im Vorjahr: € 40,52). Diese Belastung ist erheblich und zur dauerhaften Erhaltung unseres Bestandes dringend notwendig. Unsere umfangreichen Instandsetzungsaktivitäten sichern eine generell gute Gebäudesubstanz. Ein attraktives Wohnumfeld und ansprechende Außenanlagen gehören unabdingbar zum genossenschaftlichen Wohnungsstandard. Alle Maßnahmen zusammen sollen das Wohnen bei der Baugenossenschaft für unsere Mitglieder so angenehm wie möglich machen.

Auf der Basis der derzeitigen Ertragslage und unter Berücksichtigung einer moderaten, in den nächsten Jahren angenommenen Ertragssteigerung bei gleichzeitig vorausgesetzten ausgeglichenen Jahresergebnissen kann von einem ausreichenden Deckungsbeitrag für die erforderlichen Instandhaltungsaufwendungen ausgegangen werden. Mittelfristige Erfolgsplanungen sehen weiterhin sehr hohe Instandhaltungsbudgets vor.

Die Bau- und Instandhaltungsausgaben gliedern sich folgendermaßen auf:

	2021	2020
	T€	T€
Instandhaltungsleistungen beauftragter Firmen	3.110,5	2.456,6
Leistungen des Regiebetriebes	695,5	655,4
Verwaltungsleistungen der Baugenossenschaft	466,4	469,4
Bauliche Substanzmehrung im Altbau	281,9	446,6
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	4.554,3	4.028,0

Entwicklung und Zusammensetzung der Instandhaltungs- und Modernisierungskosten



Folgende wesentliche Maßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2021 durchgeführt:

- Instandsetzung und Modernisierung von zehn Einfamilienhäusern zur Wiedervermietung (T€ 729,6)
- Dachsanierung in der Rosentreterpromenade 2/6 und 24/26
- Dachsanierung von Garagendächern in der Rosentreterpromenade 18/26 und ggü.
- Klingelsprechstelleneinbau in der Rosentreterpromenade 2/26 (13 Hausaufgänge)
- Instandsetzung der Wegeflächen in der Siedlung Alt-Wittenau / Hermsdorfer Straße
- Fensteraußenanstriche im Allmendeweg
- Abarbeitung von insg. 3.247 Mängelmeldungen der Nutzer:innen (Vorjahr 3.038)

Wohnungsbewirtschaftung

Am 31.12.2021 verwaltete die Genossenschaft

1.508	Wohnungen
16	Gewerbliche Einheiten
6	Gästewohnungen
3	Soziale Einrichtungen
17	Keller u. a.
5	Eigengenutzte Einheiten (1 Büro, 1 Werkstatt, 3 Waschküchen)
159	Garagen
58	Stellplätze
<u>1.772</u>	<u>Nutzungseinheiten</u>

Bei der Genossenschaft sind im Berichtsjahr 76 Wohnungen (Vorjahr: 78) durch Tod oder Kündigung frei geworden. Die Fluktuation ist damit gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert und liegt bei rd. 5,0%. Alle Wohnungen wurden nach den von Aufsichtsrat und Vorstand festgelegten Vergaberichtlinien vergeben.

Die Vermögenslage

Überblick über die **Vermögenslage** der Genossenschaft:

	31. Dezember			
	2021		2020	
Aktiva	T€	%	T€	%
<u>Langfristiger Bereich</u>				
Immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagen und andere Rechnungsabgrenzungsposten	32.254,6	93,5	32.697,8	95,7
Finanzanlagen	0,3	0,0	0,3	0,0
	32.254,9	93,5	32.698,1	95,7
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>				
Vorräte	129,7	0,4	0,3	0,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	168,8	0,5	98,2	0,3
Flüssige Mittel	1.927,6	5,6	1.371,5	4,0
	2.226,1	6,5	1.470,0	4,3
Bilanzvolumen	34.481,0	100,0	34.168,1	100,0

Das Vermögen der Genossenschaft ist wie folgt finanziert:

Passiva	T€	%	T€	%
<u>Langfristiger Bereich</u>				
Eigenkapital	7.751,4	22,5	7.729,1	22,6
Fremdkapital, langfristige Rückstellungen	25.379,0	73,6	25.036,5	73,3
	33.130,4	96,1	32.765,6	95,9
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>				
Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	1.350,6	3,9	1.402,5	4,1
Bilanzvolumen	34.481,0	100,0	34.168,1	100,0

In dieser Darstellung haben wir den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten den Sachanlagen zugeordnet, die unfertigen Leistungen mit den erhaltenen Anzahlungen verrechnet und das Jahresergebnis im Eigenkapital berücksichtigt.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft entspricht den Erfordernissen eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens.

Beim Fremdkapital werden die dinglich gesicherten Verbindlichkeiten sowie die Verbindlichkeiten aus Mieter- und Mitgliederdarlehen abweichend von der Darstellung im Anhang in voller Höhe als langfristig ausgewiesen.

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (93,5 %) wird in vollem Umfang durch langfristig der Genossenschaft zur Verfügung stehendes Kapital (96,1 %) finanziert.

Das Eigenkapital stellt sich wie folgt dar:	T€	%
Geschäftsguthaben	4.339,8	12,6 %
Ergebnisrücklagen und Bilanzgewinn	3.411,6	9,9 %
Eigenkapital	7.751,4	22,5 %

Die Finanzlage

Nach Bereinigung des Jahresfehlbetrages (T€ 127,9) um die Abschreibungen von insgesamt T€ 786,3, die Veränderungen der Rückstellungen in Höhe von T€ 200,3 sowie um weitere nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge von T€ 0,2 ergibt sich ein Tilgungspotential von T€ 858,9, das die planmäßigen Tilgungen der langfristigen Verbindlichkeiten von T€ 557,1 deckt.

Die Finanzlage der Genossenschaft wurde im Geschäftsjahr sehr wesentlich durch den Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, aber auch weiterhin durch Investitions- und Finanzierungstätigkeit bestimmt. Für Baumaßnahmen und bewegliche Wirtschaftsgüter wurden T€ 331,1 in das Anlagevermögen investiert. Darin enthalten sind insbesondere Baukosten für Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen an Einfamilienhäusern in Höhe von T€ 281,9. Den Ausgaben stehen im Geschäftsjahr valutierte Darlehensmittel in Höhe von T€ 750,0 gegenüber.

Vor allem aufgrund der gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen in Verbindung mit einer weiteren Verringerung

der kurzfristigen Verbindlichkeiten verminderte sich der Liquiditätsüberschuss aus laufender Geschäftstätigkeit (vor Zins- und Tilgungsleistung) auf T€ 981,5. Zusammen mit den valutierten Darlehensmitteln wurde dieser für den Kapitaldienst eingesetzt und für die Finanzierung der Investitionen verwendet. Der Finanzmittelbestand erhöhte sich im Geschäftsjahr um T€ 556,1.

Die Genossenschaft verfügte am Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von T€ 1.927,6.

Ihren Zahlungsverpflichtungen konnte die Genossenschaft jederzeit nachkommen.

Der Vorstand hat die Liquidität im Geschäftsjahr 2021 durch die Aufnahme eines Darlehens zur Finanzierung der hohen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten der Einfamilienhäuser im abgelaufenen und aktuellen Geschäftsjahr auf hohem Niveau stabilisiert. Mit ausgeglichenen Ergebnissen in der laufenden Geschäftstätigkeit plant der Vorstand darüberhinausgehende, künftige Aufgaben mit Eigenmitteln zu finanzieren.

Die Ertragslage

	2021		2020	
	T€	T€	T€	T€
<u>Hausbewirtschaftung</u>				
Erträge	10.437,3		10.107,2	
Aufwendungen	10.207,1	230,2	9.231,1	
Ergebnis				876,1
<u>Gästewohnungen</u>				
Erträge	23,5		28,7	
Aufwendungen	24,4		24,3	
Ergebnis		-0,9		4,4
<u>Wäschereien</u>				
Erträge	2,5		3,4	
Aufwendungen	12,1		11,4	
Ergebnis		-9,6		-8,0
<u>Mitgliederverwaltung, - betreuung und Gemein- schaftspflege</u>				
Erträge	39,2		41,9	
Aufwendungen	198,8		187,0	
Ergebnis		-159,6		-145,1
<u>Sonstige Bereiche</u>				
Erträge	16,7		17,7	
Aufwendungen	188,4		165,6	
Ergebnis		-171,7		-147,9
<u>Neubau</u>				
Aufwendungen	16,3	-16,3		-104,5
Jahresfehlbetrag (im Vorjahr Jahresüberschuss)		-127,9		475,0

Das **Hausbewirtschaftungsergebnis** des Geschäftsjahrs ist geprägt durch die Entwicklung der Instandhaltungsfremdkosten, die sich nach dem deutlichen Anstieg gegenüber dem Vorjahr mit T€ 3.170,2 (im Vorjahr: T€ 2.527,4) weiterhin auf höchstem Niveau bewegen.

Trotz der Corona-Krise konnte bei den **Gästewohnungen** durch alternative Nutzungskonzepte eine zufriedenstellende Auslastung und ein annähernd ausgeglichenes Ergebnis erzielt werden.

Durch notwendige Betriebskosten und Instandhaltungsarbeiten ergibt sich der Fehlbetrag bei den **Wäschereien**.

Im Bereich der **Gemeinschaftspflege, Mitgliederverwaltung und -betreuung** ergab sich weiterhin eine Unterdeckung, da aufgrund intensiver Tätigkeit in diesem Bereich erhebliche anteilige Sach- und Personalkosten anfallen. Erträge entstehen hier vor allem durch Spenden und Sponsoringeinnahmen, die im Geschäftsjahr krisenbedingt weitgehend ausblieben, sowie durch die Eintritts-

gelder bei der Aufnahme von neuen Mitgliedern.

Die **Sonstigen Bereiche** enthalten anteilige und direkt zugeordnete Personal- und Verwaltungskosten, die den anderen Sparten nicht zugeordnet werden können. Im Wesentlichen sind dies Altersvorsorgeaufwendungen für ehemalige Mitarbeiter:innen, Spenden und Forderungsabschreibungen. Auch das Finanzergebnis wird hier ausgewiesen. Diesem Posten stehen nur geringe Erträge gegenüber.

Die Aufwendungen im Bereich **Neubau** sind Verwaltungsleistungen für die

Mängelverfolgung und -beseitigung, insbesondere anteilige Personal-, Personalneben- und Sachkostenkosten.

Aufgrund der hohen Instandhaltungsaufwendungen endet die Ertragslage 2021 mit einem **Jahresfehlbetrag von T€ 127,9 (im Vorjahr: Jahresüberschuss von T€ 475,0)**, der mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr (T€ 296,2) verrechnet wurde. Vorbehaltlich der Zustimmung durch die Vertreterversammlung wird der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von T€ 168,3 auf neue Rechnung vorgetragen.

Risikobericht

Der Vorstand hat eine umfassende Risikofrüherkennung organisiert. Sie wird ständig aktualisiert und vervollständigt. Basis für diese Risikopolitik bilden die Genossenschaftsstrategie und das Genossenschaftsziel im Rahmen der Satzung, den Unternehmenswert nachhaltig zu sichern und die Genossenschaftsmitglieder zu fördern.

Die wichtigsten Elemente des Risikosystems sind:

- Mehrjährige Erfolgs- und Finanzpläne, die regelmäßig und nach Veränderung von Prämissen aktualisiert werden
- Erstellung von umfassenden Quartalsberichten gemäß Informationsordnung
- Regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat und seine Kommissionen
- Managementinformationen mit Soll-/Ist-Vergleichen

Dieses System garantiert, dass alle relevanten Risiken frühzeitig erkannt und gegebenenfalls Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können. Das Management ist dabei so angelegt, dass nicht

nur bestandsgefährdende Risiken identifiziert, sondern auch Abweichungen von einzelnen Planzahlen aufgedeckt werden. Ziel ist die möglichst genaue und schnelle Information des Vorstandes zur Beurteilung der Abweichung im Hinblick auf die Genossenschaftsplanung. Der Aufsichtsrat wird regelmäßig über den Stand des Risikomanagements informiert.

Aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Lage haben die Ratings der kreditgebenden Banken in den letzten Jahren keine negativen Ergebnisse erbracht.

Seit Oktober 2021 sind die Energiepreise außergewöhnlich angestiegen. Sollte dieser Trend anhalten oder sich durch den Ukraine-Krieg verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Nutzer:innen, insbesondere Einzelpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg und die Null-Covid-Strategie der chinesischen Regierung zu Versorgungsengpässen bei der Energie- und Material-

versorgung führen. Dies beinhaltet das Risiko, dass wir unseren vertraglichen Verpflichtungen zur Versorgung unserer Nutzer:innen mit Heizwärme und Warmwasser ggf. nicht in ausreichendem Maße nachkommen können. Es besteht das Risiko von Lieferengpässen und Preissteigerungen bei verschiedenen Baumaterialien mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Instandsetzungs- und Modernisierungsprojekte. Hier kann es zu Verzögerungen und der Unwirtschaftlichkeit von geplanten Maßnahmen kommen und weitgehend

zu Lasten der großen Instandsetzungsmaßnahmen gehen.

Wir werden diese zurzeit in ihren Auswirkungen nicht abschätzbaren Risiken laufend beobachten und soweit möglich Strategien zur Risikobegrenzung entwickeln, soweit diese nicht bereits im vergangenen Jahr eingeleitet wurden.

Aufsichtsrat und Vorstand sehen dennoch aktuell keine bestandsgefährdenden Risiken.

Die voraussichtliche Entwicklung mit ihren Chancen und Risiken

Ausblick auf die Geschäftsentwicklung der Baugenossenschaft

Die Geschäftspolitik der Baugenossenschaft wird auch in den nächsten Jahren darauf ausgerichtet sein, den Unternehmenswert zu sichern, den genossenschaftlichen Förderauftrag für unsere Mitglieder zu erfüllen und die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens für alle Mitglieder auszubauen und auf Dauer zu sichern. Ziele, die unverändert für alle Entscheidungen im Aufsichtsrat und Vorstand Leitmotiv sein werden.

Die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Verbesserung des baulichen Zustandes der Häuser und Wohnungen sollen in Zukunft weiterhin entschlossen verfolgt werden.

Eine maßvolle, an der Kostendeckung orientierte Mietenpolitik ermöglicht den Erhalt und eine kontinuierliche Weiterentwicklung unserer Genossenschaft.

Der Baugenossenschaft **„Freie Scholle“** bieten sich damit beste Chancen für eine positive Entwicklung.

Die Annullierung des am 23. Februar 2020 in Kraft getretenen sog. Mietendeckels (Gesetz zur Mietenbegrenzung

im Wohnungswesen in Berlin, kurz; MietenWoG Bln) durch das Bundesverfassungsgericht lässt nunmehr wieder eine kontinuierliche Entwicklung der Betriebsleistung der Genossenschaft zu.

Anhaltend stark steigende Preise für Fremdleistungen in der Instandhaltung und weiterhin mögliche Mietausfälle infolge der Covid-19-Krise beeinträchtigen jedoch das Leistungsvermögen der Genossenschaft. Ausgeglichenere Jahresergebnisse sind bei nominell steigenden Instandhaltungsaufwendungen nur mit reduziertem Leistungsumfang möglich, wenn die Ertragsseite die massiven Kostensteigerungen nicht angemessen ausgleichen kann. Der Vorstand hat der Entwicklung der Ertrags- und Liquiditätsslage der Baugenossenschaft sein ganzes Augenmerk zu widmen.

Chancen und Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung

Der demografische Wandel hinterlässt weiterhin seine Spuren. Wir sehen darin gegenwärtig keine erheblichen Risiken, die Einfluss auf unsere Ertrags- und Finanzlage haben könnten, da der genossenschaftliche Wohnungsbestand eine gesunde Mischung aller Wohnungsgrößen darstellt und wir über genügend

kleinere und preiswerte Wohnungen für ältere Mitglieder bzw. Singles verfügen. Ausbaufähig und der Erweiterung des Wohnungsangebots der Genossenschaft förderlich wäre die Schaffung von speziellen, seniorengerechten Angeboten.

Chancen für eine positive Entwicklung der Baugenossenschaft durch eine fortwährende Bestandsoptimierung werden durch den „Mietendeckel“ nunmehr nicht mehr behindert. Das Alter vieler baulicher Anlagen erfordert jedoch erhebliche Ertragszuwächse, die den wachsenden Instandhaltungsbedarf bedienen und eine weitere Verbesserung der Finanzlage mit sich bringen müssen.

Im Vergleich zu anderen Anbietern hat sich genossenschaftliches Wohnen zunehmend positiv profiliert. Unsere Genossenschaftswohnungen werden mit anhaltend steigender Tendenz nachgefragt. Die **„Freie Scholle“** hatte bisher noch nie nachfragebedingten Leerstand zu verzeichnen.

Aus den genossenschaftlichen Kernaufgaben ergeben sich Risiken. Ein zunehmendes Risiko stellen die Kapazitätsengpässe der Handwerksbetriebe infolge von Nachwuchs- und Fachkräftemangel sowie Lieferengpässen dar. Dadurch sind für die Zukunft sanierungsbedingte Leerstände nicht auszuschließen. Ein weiteres Risiko bleiben die hohen jährlichen Kostensteigerungen für Bau- und Instandhaltungsleistungen, die zukünftig deutlich höhere Budgets für gleiche Leistungen erforderlich machen. Nach der Annullierung des „Mietendeckels“ sind für die Finanzierung der erforderlichen Instandhaltungsbudgets in den kommenden Jahre stete Anpassungen der Nutzungsgebühren unumgänglich. Die Genossenschaft will dem Problem der stark steigenden Instandhaltungskosten u. a. mit dem Ausbau des eigenen Regiebetriebs begegnen. Eine zeitliche Verschiebung

von Instandsetzungsmaßnahmen führt dagegen zu Kostenerhöhungen, die über den gegenwärtigen Fremdfinanzierungskosten liegen.

Unsere Genossenschaft stellt mit ihrer gelebten sozialen Verantwortung mit den aktiven Partnern Beirat, AWO, NABU Deutschland und der AWO-Kita **„Freie Scholle“** ein bewährtes „Miteinander wohnen“ dar.

Die **„Freie Scholle“** hat Instrumente zur Risikofrüherkennung eingerichtet, die geeignet sind, Entwicklungen, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen. Diese Instrumente sind im Wesentlichen die Aufstellung von mehrjährigen Erfolgsplänen mit unterjährigen Evaluierungen, von Quartalsberichten und von regelmäßigen Managementinformationen sowie die kontinuierliche Berichterstattung an den Aufsichtsrat. Die Managementinformationen enthalten u. a. Soll- / Ist-Vergleiche mit Planerfüllungsgrad sowie Analysen von Soll-Ist-Abweichungen, die Hochrechnung des Jahresergebnisses und des Bankenbestandes auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes unter Berücksichtigung der Ist-Werte und ausgewählte Kennziffern zur wirtschaftlichen Entwicklung der Genossenschaft. Maßnahmen zur Risikominderung werden vom Vorstand verfolgt und betreffen die Überprüfung und Optimierung der Organisationsstruktur des Unternehmens, die gezielte Hilfestellung für säumige Nutzer, die Analyse der Fremdkapitalstruktur und der Zinsrisiken für die nächsten Jahre. Die Zins- und Tilgungsleistungen konnten in den vergangenen Jahren durch Umschuldung unter Inanspruchnahme von Forward-Konditionen nachhaltig für die nächsten Jahrzehnte gesenkt werden. Von den Dauerfinanzierungsmitteln (Restschuld zum 31.12.2021 Mio € 23,0) sind für 70,7 % die Konditionen bis zum 31.12.2039 und länger festgeschrieben, für 12,5% (Mio € 2,9) enden

die Zinsbindungen in den Jahren 2025 und 2026.

Existenziell gefährdende, außergewöhnliche Risiken wirtschaftlicher und finanzieller Art, die die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Genossenschaft nachhaltig beeinträchtigen könnten, sind nach der Annullierung des „Mietendeckels“ nicht erkennbar.

Für die Sicherung der wirtschaftlichen Basis ist es allerdings notwendig, dass von politischer Seite keine weiteren Belastungen generiert werden. Negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Baugenossenschaft drohen in unterschiedlichen Ausmaßen u. a. aus der Umsetzung der bereits beschlossenen Grundsteuerreform, aus dem Gesetz über einen nationalen Zertifikatehandel für Brennstoffemissionen (Brennstoffemissionshandelsgesetz BEHG / CO₂-Steuer) und der im April 2021 beschlossenen Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG).

Eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft ist zurzeit nicht zu befürchten. Der Bestand ist mit langfristigen Krediten finanziert. Finanzierungsmöglichkeiten und -konditionen könnten sich jedoch ungünstig entwickeln. Um möglichen Risiken wie Liquiditätsengpässen und Zinssatzänderungen vorzubeugen, wird mit Hilfe unseres Risikomanagements der Bereich Finanzierung regelmäßig kontrolliert.

Voraussichtliche Entwicklung

Auf Grundlage unserer fortgeschriebenen Mehrjahresplanungsrechnungen prognostiziert der Vorstand weiterhin nahezu ausgeglichene Jahresergebnisse. Als entscheidend für diese Bewertung definieren wir die positiven Ergebnisse der Hausbewirtschaftung sowie einen hohen Grad unserer Mitgliederbetreuung, verbunden mit dem Leistungs-

potenzial unserer Belegschaft. Die erwirtschafteten Überschüsse werden weiterhin in die Erhaltung unserer Wohnanlagen fließen, damit die Wettbewerbsqualität erhöhen und somit den Genossenschaftsbestand dauerhaft sichern.

Unter den dargestellten Annahmen rechnen wir wieder mit ausgeglichenen Ergebnissen. Auch die erforderliche Liquidität wird jederzeit sichergestellt. Die **„Freie Scholle“** verfügt somit über eine solide Basis für eine weiterhin stabile wirtschaftliche Entwicklung.

Folgende Prämissen sind für die erfolgreiche Realisierung der mittelfristigen Finanz- und Erfolgsplanung maßgeblich:

- Steigerung der Erträge aus der Anhebung der Nutzungsgebühren nach dem Nutzungsgebührenkonzept.
- Nachfragebedingter Leerstand weiterhin 0,0 %.
- Bau- und Instandsetzungsinvestitionen von Mio € 3,5 bis 3,8 pro Jahr.
- Stärkung der Eigenkapitalbasis durch die Generierung zusätzlicher Geschäftsguthaben und Mitgliederdarlehen

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die wirtschaftliche Entwicklung unserer Baugenossenschaft 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.

Nachtragsberichterstattung

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24. Februar 2022 zu wachsenden gesellschaft-

lichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Baugenossenschaft, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, 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.

Berlin, den 19. Mai 2022

Arndt

Vorstand

Hube

JAHRESABSCHLUSS 2021

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		8.086,16	10.313,94
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.079.227,07		32.546.810,85
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.176,83		7.435,18
Grundstücke ohne Bauten	1,00		1,00
Technische Anlagen und Maschinen	12.230,28		14.051,70
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	114.867,38	32.219.502,56	91.609,11
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		300,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt		32.227.888,72	32.670.521,78
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.728.431,19		1.707.984,62
Andere Vorräte	129.697,49	1.858.128,68	272,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	60.068,67		54.190,91
Sonstige Vermögensgegenstände	108.687,30	168.755,97	43.994,13
Flüssige Mittel			
Kassenbestand & Guthaben bei Kreditinstituten		1.927.598,08	1.371.456,48
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		27.019,15	27.594,03
Bilanzsumme		36.209.390,60	35.876.013,95

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	52.520,00		60.840,00
der verbleibenden Mitglieder	4.339.820,00		4.189.628,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	520,00	4.392.860,00	2.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile: € 2.210,00 (Vorjahr: € 3.975,00)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	640.212,42		640.212,42
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr einge- stellt: € 0,00 (Vorjahr: € 47.497,32)			
Andere Ergebnisrücklagen	2.603.011,49	3.243.223,91	2.603.011,49
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 189.989,30)			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	296.234,93		58.748,32
Jahresfehlbetrag (im Vorjahr: Jahresüberschuss)	-127.908,47		474.973,23
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-,--	168.326,46	-237.486,62
Eigenkapital insgesamt		7.804.410,37	7.792.526,84
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.933.994,00		1.787.920,00
Sonstige Rückstellungen	295.766,36	2.229.760,36	241.528,36
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.622.044,53		15.348.873,64
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kredit- gebern	7.820.385,99		7.896.414,89
Erhaltene Anzahlungen	1.917.921,19		1.911.341,38
Verbindlichkeiten aus Vermietung	126.167,55		17.004,05
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leis- tungen	598.697,45		789.482,55
Sonstige Verbindlichkeiten	85.780,64	26.170.997,35	86.785,43
davon aus Steuern: € 18.044,87 (€ 16.869,35) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.797,54 € (Vorjahr: € 2.529,91)			
Rechnungsabgrenzungsposten		4.222,52	4.136,81
Bilanzsumme		36.209.390,60	35.876.013,95

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	8.626.639,40		8.370.355,08
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.860,38	8.629.499,78	2.649,42
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		20.446,57	84.911,30
Sonstige betriebliche Erträge		161.086,07	117.823,23
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.210.281,08	4.489.587,33
Rohergebnis		3.600.751,34	4.086.151,70
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.343.773,47		1.241.946,73
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	482.839,78	1.826.613,25	400.488,26
davon für Altersversorgung:	€ 184.559,92 (Vorjahr: € 132.102,10)		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		774.856,23	845.652,58
Sonstige betriebliche Aufwendungen		332.960,42	310.377,51
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		222,02	100,60
davon aus Abzinsung:	€ 92,80 (Vorjahr: € 100,60)		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		482.154,55	500.212,11
davon aus Abzinsung:	€ 41.122,16 (Vorjahr: € 45.854,00)		
Ergebnis nach Steuern		184.388,91	787.575,11
Sonstige Steuern		312.297,38	312.601,88
Jahresfehlbetrag (im Vorjahr: Jahresüberschuss)		127.908,47	474.973,23
Gewinnvortrag		296.234,93	58.748,32
Einstellung in Ergebnismrücklagen		0,00	237.486,62
Bilanzgewinn		168.326,46	296.234,93

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Registernummer 25 B.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Genossenschaftsgesetzes in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG).

Die Gliederung des Jahresabschlusses entspricht dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem branchenüblichen Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die in der Position **„Immaterielle Vermögensgegenstände“** enthaltenen Lizenzen sowie die Software werden zu Anschaffungskosten aktiviert und über einen Zeitraum von fünf Jahren linear abgeschrieben.

Das **Sachanlagevermögen** wird grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Die Abschreibungen für **„Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“** werden bis auf die untenstehenden Ausnahmen über 80 Jahre vorgenommen. Dies gilt auch für den Neubau Ziekowstraße, wobei die

Grundstückskosten für das Erbbaugrundstück über 75 Jahre abgeschrieben werden. Eine Nutzungsdauer von 50 Jahren wird dem Neubau Waidmannsluster Damm 81/83 sowie den bis 2003 aktivierten Dachgeschossausbauten einschließlich der 1998 fertig gestellten Gästewohnungen unterstellt. Auch der Umbau Erholungsweg 30/38 und der 1999 erfolgte Büroumbau werden über einen Zeitraum von 50 Jahren abgeschrieben.

Zugänge von Herstellungskosten aus Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen an einzelnen Gebäuden seit dem Jahr 2011 führen unter Beibehaltung des bisherigen Abschreibungssatzes zu einer Verlängerung der Nutzungsdauer. Dies trifft auch auf Dachausbauten seit 2011 zu.

Eine Restnutzungsdauer von 23 Jahren wurde für die 2004 erstellten Balkonbauten im Moränenweg 42/48 unterstellt. Mit 22 Jahren Restnutzungsdauer wurde bei den 2007 errichteten Balkonbauten im Steilpfad 72/80 gerechnet.

Außenanlagen, die als selbstständiges Wirtschaftsgut bewertet worden sind, werden innerhalb von 10 Jahren abgeschrieben.

Für eine Gerätehalle des Regiebetriebs liegt ein Nutzungszeitraum von 33 Jahren und für ein Gerätehaus in Alt-Wittenau von 16 Jahren zugrunde.

Das unter **„Grundstücke ohne Bauten“** ausgewiesene Grundstück Kladow wurde 2006 mangels Marktfähigkeit auf € 1,00 abgeschrieben.

Technische Anlagen und Maschinen sowie die **Betriebs- und Geschäftsausstattung** werden bei unterschiedlichen Sätzen über 3 bis 20 Jahre zeitanteilig abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter über netto € 250,00 bis zu € 1.000,00 wurden in einen Sammelposten eingestellt und

werden über einen Zeitraum von 5 Jahren jährlich mit 20 % abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Die **unfertigen Leistungen** enthalten noch nicht abgerechnete umlagefähige Heiz-, Warmwasser-, Betriebs- und Wasserkosten. Vorräte sind zu Einstandspreisen, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände zum Nominalbetrag angesetzt. Erkennbare Risiken werden durch Abschreibung berücksichtigt.

Die Restlaufzeiten aller **Forderungen** liegen unter einem Jahr.

Die Abschreibung der Erschließungskosten für das Erbbaugrundstück Ziekowstraße im **Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** erfolgt innerhalb der Erbbaurechtslaufzeit von 75 Jahren.

Bei der Bewertung der **Pensionsrückstellungen** werden gemäß einem versicherungsmathematischen Gutachten künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen berücksichtigt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen werden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G) zugrunde gelegt. Die Rückstellungen werden pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird. Der Rechnungszinssatz betrug im Vorjahr 2,30 % (Stand Dezember 2020) und im Geschäftsjahr 1,87 % (Stand Dezember 2021). Als Rententrend wurde die durchschnittliche Inflationsrate des Verbraucherpreisindex ermittelt, als Durchschnitt der letzten fünf Dreijahreszeiträume, angesetzt. Sie beträgt alle drei Jahre 4,14 % p. a.

Der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendige Erfüllungsbetrag im Sinne des § 253 Abs. 1 HGB wird als Teilwert der am Bilanzstichtag erworbenen Anwartschaften bzw. als

Barwert der am Bilanzstichtag laufenden Leistung unter Berücksichtigung von Dynamiken ermittelt.

Nach den Regelungen des im März 2016 in Kraft getretenen „Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung der Bewertungsregeln für Pensionsrückstellungen“ wurde bei der Rückstellungsbewertung der Betrachtungszeitraum zur Ermittlung des durchschnittlichen Marktzinssatzes für die Abzinsung von 7 auf 10 Jahre verlängert.

Der Unterschieds- bzw. Entlastungsbetrag zwischen der Bewertung unter Berücksichtigung der Zinssätze der letzten 7 Jahre und unter Berücksichtigung der Zinssätze der letzten 10 Jahre gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt zum Bilanzstichtag € 148.157,00.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt nach einer vorsichtigen kaufmännischen Beurteilung zum erwarteten Erfüllungsbetrag. Bei der Bewertung werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

	Bruttowerte					Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand	Kumulierte	Abschreibun-	auf Abgänge	Kumulierte	31.12.2021	31.12.2020
	1.1.2021	€	€	€	€	1.1.2021	gen des	entfallene	Abschreibungen	€	€
	€	€	€	€	€	€	Geschäfts-	Abschreibun-	€	€	€
							jahres	gen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	62.421,03	4.522,00	40.863,89	-,-	26.079,14	52.107,09	6.749,77	40.863,88	17.992,98	8.086,16	10.313,94
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	51.074.879,64	273.583,60	2.686,71	-,-	51.345.776,53	18.528.068,79	738.480,67	-,-	19.266.549,46	32.079.227,07	32.546.810,85
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	364.568,15	7.832,39	-,-	-,-	364.568,15	357.132,97	2.090,74	-,-	359.223,71	13.176,83	7.435,18
Grundstücke ohne Bauten	309.500,13	-,-	-,-	-,-	309.500,13	309.499,13	-,-	-,-	309.499,13	1,00	1,00
Technische Anlagen und Maschinen	117.755,58	-,-	25.365,47	-,-	92.390,11	103.703,88	1.821,42	25.365,47	80.159,83	12.230,28	14.051,70
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	618.131,87	50.471,53	117.701,63	-,-	550.901,77	526.522,76	25.713,63	116.202,00	436.034,39	114.867,38	91.609,11
	52.484.835,37	331.887,52	145.753,81	0,00	52.670.969,08	19.824.927,53	768.106,46	141.567,47	20.451.466,52	32.219.502,56	32.659.907,84
Finanzanlagen											
Andere Finanzanlagen	300,00	-,-	-,-	-,-	300,00	-,-	-,-	-,-	-,-	300,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt	52.547.556,40	336.409,52	186.617,70	0,00	52.697.348,22	19.877.034,62	774.856,23	182.431,35	20.469.459,50	32.227.888,72	32.670.521,78

Im Geschäftsjahr wurden keine Fremdkapitalzinsen aktiviert.

C. Erläuterungen zu den wesentlichen Positionen in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

Aktiva

Bei den Grundstücken und Grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten ergaben sich Zugänge von insgesamt T€ 292,6, vor allem aus Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen in vier Einfamilienhäusern (T€ 281,9) und aus den Herstellungskosten zur Anlage des Pico-Parks im Schollenhof (T€ 8,1), gemindert um nachträgliche Schlussgut-

schriften für den Neubau Waidmannsluster Damm 81/83 in Höhe von T€ 19,0.

Zugänge bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten entstanden in Höhe von T€ 7,8 durch Installation eines Duschraums und einer Wallbox am Werkstattgebäude des Regiebetriebs.

Von den Zugängen zu der Position **Anderere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung** in Höhe von T€ 50,5 entfallen T€ 32,2 auf die Neuanschaffung zweier Fahrzeuge für den Regiebetrieb.

Passiva

In den **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen ausgewiesen:

	31.12.2021	31.12.2020
Unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung	224.023,80 €	158.740,63 €
Prüfungskosten	23.800,00 €	30.400,00 €
Beiträge für die Berufsgenossenschaft	12.590,00 €	11.380,00 €
Urlaubsansprüche u. a. Personalaufwendungen	11.115,74 €	17.712,17 €
Erstellung des Jahresabschlusses	8.826,61 €	8.506,37 €
Steuerberatungskosten	5.500,00 €	5.000,00 €
Grundsteuer Kladow	4.000,00 €	4.000,00 €
Archivierungskosten	3.410,21 €	3.058,19 €
Veröffentlichung Jahresabschluss	2.500,00 €	2.500,00 €
Künstlersozialkasse	0,00 €	231,00 €
	295.766,36 €	241.528,36 €

Die **Anderen Vorräte** zeigen unter anderem den Wert von 50 für den späteren Einbau vorgesehenen eingelagerten Gasthermen in Höhe von T€ 129,4.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind insbesondere durch geänderte Abrechnungsmodalitäten bei einem Versorgungsbetrieb gegenüber dem Vorjahr von T€ 44,0 auf T€ 108,7 gestiegen.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** standen planmäßige Tilgungen von T€ 477,2 dem Zugang durch

Valutierung eines Darlehens von T€ 750,0 und Zinsabgrenzungen gegenüber.

Vor allem durch planmäßige Tilgungen minderten sich die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** insgesamt um T€ 76,0.

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** sind im Wesentlichen aufgrund von Gutschriften aus Betriebskostenabrechnungen für 2020, deren Auszahlung nicht mehr im Geschäftsjahr erfolgt ist,

zum Bilanzstichtag auf T€ 126,2 gestiegen.

T€ 789,5 auf einen Wert von T€ 598,7 am 31.12.2021 zurückgegangen.

Durch den Abschluss der Bautätigkeit sind die stichtagsbezogenen **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** gegenüber dem Vorjahreswert von

Es waren keine Forderungen oder Verbindlichkeiten größeren Umfangs auszuweisen, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Verbindlichkeiten-Spiegel

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von			davon gesichert: €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.622.044,53	501.557,01 (479.418,14)	2.043.535,45	13.076.952,07	15.622.044,53	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.820.385,99	101.703,90 (100.066,42)	612.256,60	7.106.425,49	7.386.777,30	-
Erhaltene Anzahlungen	1.917.921,19	1.917.921,19 (1.911.341,38)	-,--	-,--	-,--	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	126.167,55	126.167,55 (17.004,05)	-,--	-,--	-,--	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	598.697,45	588.895,65 (778.199,37)	9.801,80	-,--	-,--	-
Sonstige Verbindlichkeiten	85.780,64	57.085,06 (57.525,99)	-,--	28.695,58	-,--	-
Gesamtbetrag	26.170.997,35	3.293.330,36 (3.343.555,35)	2.665.593,85	20.212.073,14	23.008.821,83	

GPR = Grundpfandrecht
() = Vorjahreszahlen

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung umfassen die Sollnutzungsgebühren abzüglich Erlösschmälerungen sowie die Erträge aus der Umlagenabrechnung. Alle Erträge aus der Vermietung von Wohnungen, Gewerbeobjekten, Gärten, Garagen, Stellplätzen und der Gästewohnungen sowie die Gebühren für die Nutzung der Zentralwaschanlagen werden in dieser Position ausgewiesen.

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind die Instandhaltungs-, Betriebs- und sonstigen Kosten aus bezogenen Fremdleistungen für den Objektbestand.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind ohne die außerordentliche Abschreibung von Bauvorbereitungskosten im Vorjahr wieder auf die derzeitige Normalabschreibung reduziert.

Die Position **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** zeigt insbesondere die Aufwendungen für Hypotheken- und Darlehenszinsen, von denen T€ 3,5 auf Mitgliedendarlehen entfallen. In Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes werden hier zusätzlich die Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen gezeigt.

Bedeutende aperiodische oder außer-gewöhnliche Aufwendungen und Erträ-ge sind nicht entstanden.

D. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

2021	Mitglieder	Anteile
Anfang	5.350	8.072
Zugang	267	445
Abgang	83	163
Ende	5.534	8.354

Die Geschäftsguthaben der verbleiben-den Mitglieder haben sich im Geschäfts-jahr vermehrt um 150.192,00 €

Die Haftsummen haben sich im Ge-schäftsjahr erhöht um..... 95.680,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen be-läuft sich auf..... 2.877.680,00 €

Derivative Finanzinstrumente

Im Geschäftsjahr wurden keine derivati-ven Finanzinstrumente eingesetzt.

Durchschnittlich beschäftigte Beleg-schaft

Die Zahl der im Geschäftsjahr durch-schnittlich beschäftigten Belegschaft betrug:

	Vollzeit- beschäf- tigte	Teilzeit- beschäf- tigte
kaufmännische Belegschaft	6 (6)	2 (2)
Technische Belegschaft	3 (3)	- -
Belegschaft im Regiebetrieb, Hauswarte u. a.	13 (13)	6 (7)
Summe	22 (22)	8 (9)

(Vorjahreswerte in Klammern)

Außerdem wurde ein/e Auszubildende/r beschäftigt.

Nachtragsbericht / Nicht ausgewiesene Verpflichtungen

Weitere Vorgänge von besonderer Be-deutung nach dem Schluss des Be-richtszeitraums mit deutlichen Auswir-kungen auf die Vermögens-, Finanz-und Ertragslage der Genossenschaft sind nicht eingetreten.

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Eventualverbindlichkeiten oder weitere andere, nicht in der Bilanz ausgewiese-ne finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Be-deutung sind.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit ei-nem Jahresfehlbetrag von € 127.908,47 ab.

Unter Berücksichtigung des Gewinnvor-trags aus dem Vorjahr i. H. v. € 296.234,93 verbleibt ein Bilanzgewinn von € 168.326,46.

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen vor, den Bilanzgewinn von € 168.326,46 auf neue Rechnung vorzutragen.

Mitglieder des Vorstandes:

Lidija Arndt
Hans-Jürgen Hube

Mitglieder des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr:

Matthias Schebsdat	Aufsichtsratsvorsitzender (Mitglied seit dem 17.06.2021)
Katja Hoffmann	stellv. Aufsichtsratsvorsitzende (Mitglied bis 31.12.2021)
Andreas Kleinig	Schriftführer (Mitglied seit dem 17.06.2021)
Sascha Bräuer	stellv. Schriftführer
Fabian Behrendt	
Frank Kochanski	
Detlef Ölkens	
Sascha Rakow	
Rainer Schmidt	
Christoph Bayer	bis 17.06.2021
Harald Nehls	bis 17.06.2021

Am 31.12.2021 bestehen Forderungen gegenüber fünf Mitgliedern des Aufsichtsrates in Höhe von insgesamt € 2.709,89. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen, die erst im Geschäftsjahr 2022 fällig gestellt sind. Es bestehen keine Forderungen gegenüber dem Vorstand zum Bilanzstichtag.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Berlin, den 19. Mai 2022

Der Vorstand

Lidija Arndt Hans-Jürgen Hube

