

# Lagebericht **2022**



Bilanz  
Gewinn- und Verlustrechnung  
Anhang einschließlich  
· Anlagenspiegel  
· Verbindlichkeitspiegel

Berlin Brandenburgische  
Wohnungsbaugenossenschaft eG

Berlin Brandenburgische  
Wohnungsbaugenossenschaft eG  
Mehrower Allee 53 A  
12687 Berlin



Aus unserer Historie: Mehrower Allee 1991

**Lagebericht**  
der Berlin Brandenburgischen  
Wohnungsbaugenossenschaft eG  
für das Geschäftsjahr 2022  
(01.01.2022 - 31.12.2022)

Berlin, März 2023





**1. Grundlagen des Unternehmens**



## 1.1. Geschäftsmodell

Zum Bestand der Genossenschaft gehörten am 31.12.2022 drei Wohnanlagen in Berlin im Stadtbezirk Marzahn / Hellersdorf mit 3.435 eigenen Wohnungen, 18 Gewerbeeinheiten, diversen Stellplätzen sowie eine Wohnanlage in Oranienburg mit 112 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit und weiteren Stellplätzen. Darüber hinaus verfügt unsere Genossenschaft über eigene Büros, einen Mietertreff sowie Gäste- und Ferienwohnungen. Der Geschäftssitz befindet sich in 12687 Berlin, Mehrower Allee 53 A.

## 1.2. Ziele und Strategien

Die Berlin Brandenburgische Wohnungsbaugenossenschaft eG wurde am 01. Januar 1982 als AWG Berliner Handel gegründet. Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung der Mitglieder der Genossenschaft. 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.



Aus unserer Historie: Grundsteinlegung Mehrower Allee 53A · 1997

## 2. Wirtschaftsbericht



## 2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Neben den andauernden Auswirkungen der Corona-Pandemie führte Russlands Angriffskrieg auf die Ukraine 2022 durch Materialengpässe, unsichere Energieversorgung und massiv steigende Energiepreise zu weiteren Erschütterungen für die deutsche Wirtschaft. Diesen Negativeinflüssen zum Trotz ist das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 % gestiegen. Entsprechend stabil zeigte sich auch der deutsche Arbeitsmarkt. 2022 stieg die Erwerbstätigkeit mit einem Jahresdurchschnitt von 45,6 Millionen Erwerbstätigen auf einen neuen Rekordstand, während die Arbeitslosenquote im Dezember 2022 mit 5,4 % gegenüber Januar 2022 unverändert war.

Sehr ungünstig entwickelten sich allerdings die Preise. Die Inflation lag 2022 im Jahresdurchschnitt bei 7,9 % (2021: +3,1 %). Wesentliche Triebfeder dieser Entwicklung waren die massiven Energiepreissteigerungen. Auch temporäre Maßnahmen der Bundesregierung (wie das 9-Euro-Ticket, der Tankrabatt oder die Übernahme der Heizkosten im Dezember) konnten diese Entwicklung nur abbremsen. Entsprechend endete 2022 auch die lange Phase extrem niedriger Zinsen. Ab Anfang 2022 hob die Europäische Zentralbank den Leitzins bis 21. Dezember 2022 in mehreren Schritten von zuvor 0 auf dann 2,5 % an. Damit verteuerte sich auch die Finanzierung von Bauprojekten deutlich. Auch wenn die Arbeitnehmerentgelte mit einem Plus von 5,5 % stärker zulegen konnten als im Vorjahr, ergab sich angesichts der hohen Inflation ein Reallohnverlust.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erwirtschaftete 2022 rund 10 % der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland. Gegenüber dem Vorjahr verzeichnete sie einen Volumenzuwachs um ein Prozent auf 349 Milliarden Euro. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,8 % entwickelten sich die Nettokaltmieten deutschlandweit 2022 deutlich schwächer als die allgemeine Inflation.

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2022 angespannt. Die anhaltend positive wirtschaftliche Entwicklung führt ebenso wie der Zustrom von Geflüchteten u.a. aus der Ukraine zu wachsenden Bevölkerungszahlen und entsprechend ungebrochen hoher Wohnraumnachfrage. Gleichzeitig blieb die Zahl der Baufertigstellungen mit schätzungsweise 16.500 Wohnungen deutlich unter dem Ziel von 20.000 Neubauwohnungen pro Jahr zurück. Auch ist die Zahl der Baugenehmigungen zum wiederholten Male gesunken. Mit hohen und weiter steigenden Bau- und Grundstückskosten, Materialengpässen, steigenden Zinsen oder unklaren Strukturen und mangelnder Digitalisierung der Berliner Verwaltung bleiben die Bauhemmnisse vielfältig. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden lagen bis November 2022 im Schnitt um 16,5 % über denen von 2021. Demgegenüber lagen die Nettokaltmieten im Dezember 2022 nur um 1,7 % über dem Vorjahresmonat.

Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich 2022 gegenüber dem Vorjahr um 3,4 %. Insgesamt sank die Arbeitslosigkeit in Berlin im Jahresdurchschnitt von 9,8 % 2021 auf 8,8 % 2022. Die Einkommen waren 2022 wie im Bundestrend angesichts der hohen Inflation durch einen Reallohnverlust gekennzeichnet.

Vor dem Hintergrund ungünstiger Rahmenbedingungen für den Neubau, eher schwacher Mietenentwicklung sowie mit Blick auf die anhaltenden Diskussionen um die Enteignung großer Wohnungsunternehmen dürften die Investitionen am Berliner Wohnungsmarkt 2023 weiter an Schwung verlieren.

Das Wachstum der Nettokaltmieten im Land Brandenburg lag mit einem Plus von 1,4 % unter dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung. Gleichzeitig schnellten die Baupreise 2022 auch hier mit einem Plus von 18,1 % rasant in die Höhe. Vor diesem Hintergrund könnten auch hier die wohnungswirtschaftlichen Investitionen unter Druck geraten.

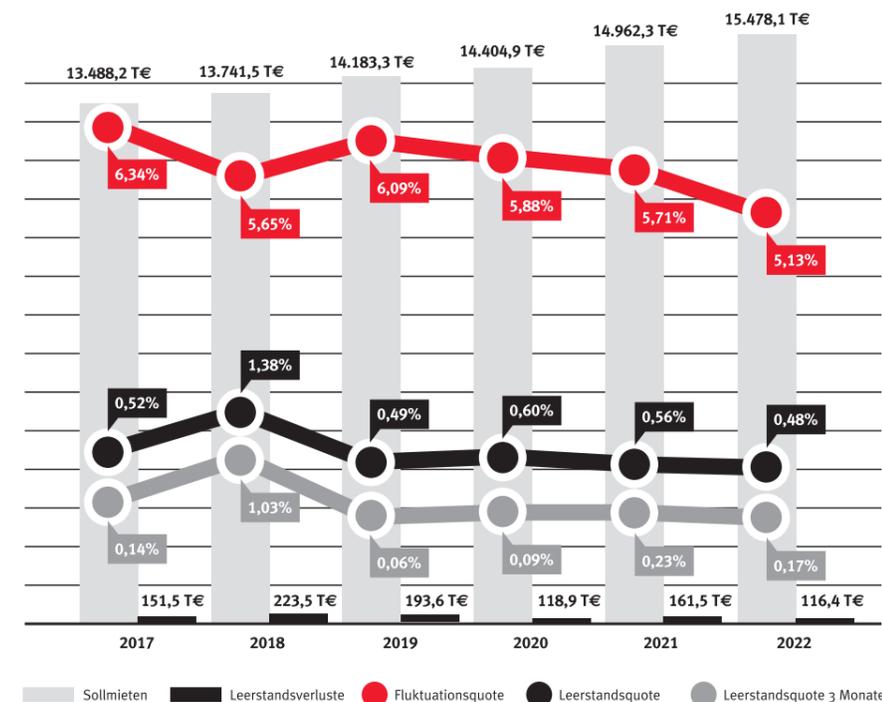
Angesichts der andauernden erheblichen Unsicherheiten bei Energie, Sicherheit und Finanzmärkten sind Prognosen für die weitere Entwicklung zentraler wirtschaftlicher Indikatoren schwierig. Gerechnet wird nach derzeitigem Stand für 2023 mit einer sich abschwächenden Inflationsdynamik sowie mit einem – wenn auch mit 0,2 % minimalen – Wirtschaftswachstum.

## 2.2. Geschäftsverlauf

### Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse erhöhten sich 2022 um 920,4 Tsd. EUR auf 21.934,6 Tsd. EUR. Die darin enthaltenen Sollmieten stiegen um 515,8 Tsd. EUR auf 15.478,1 Tsd. EUR. Die Erhöhung der Umsatzerlöse resultiert einerseits aus der Fertigstellung des Neubaus Cecilienstraße 184/186 im 2. Quartal 2021. Für das Jahr 2022 konnten hier um 289,3 Tsd. EUR höhere Sollmieten generiert werden als im Vorjahreszeitraum. Andererseits wurden aufgrund des Ukraine-Krieges und den sich daraus ergebenden massiven Energiepreissteigerungen die Betriebskosten-Vorauszahlungen ab dem 01.08.2022 im erheblichen Umfang angehoben. Die Leerstandsverluste sanken ggü. dem Vorjahr um 45,1 Tsd. EUR auf 116,4 Tsd. EUR.

### Vermietungssituation



Sollmieten, Leerstandsverluste sowie Leerstands- und Fluktuationsquoten zum 31. Dezember eines Jahres

Die Vermietungssituation in der Genossenschaft ist stabil. Der Wohnungsleerstand ist aufgrund der hohen Nachfrage sehr gering. Die offizielle Leerstandsquote für Leerstände ab 3 Monate betrug am Berichtsjahresende 0,17 %. Das waren 6 Wohnungen - davon 4 Wohnungen, die aufgrund des geplanten Abrisses in Oranienburg leergezogen wurden. Die Fluktuationsquote ist leicht gesunken und betrug im Berichtsjahr 5,13 %.

### **Laufende Instandhaltung, Instandsetzung und Investitionen**

Im Berichtsjahr wurden für Instandsetzungen und für laufende Instandhaltungen unserer Wohnanlagen 5.364,1 Tsd. EUR aufgewandt. Die Hauptpositionen waren Wohnungsinstandsetzungen im Zuge der Neuvermietung sowie die Instandsetzung der Dächer, Fassaden, Aufzüge und der Haustechnik. Alle Müllabwurfanlagen sind geschlossen worden.

Für das im 2. Quartal 2021 fertiggestellte Neubauprojekt von 70 Wohnungen und einer Kita auf dem Grundstück Cecilienstraße 184/186 sind im Jahr 2022 noch 102,1 Tsd. EUR für die Errichtung der Außenanlagen angefallen.

Für das Wohnquartier Dr.-Kurt-Schumacher-Straße in Oranienburg wurde im Februar 2022 durch die Stadtverordnetenversammlung der Bebauungsplan beschlossen. Im Berichtsjahr sind hierfür weitere Kosten in Höhe von 4,9 Tsd. EUR aufgewandt worden. Die Gesamtkosten für den Bebauungsplan belaufen sich auf 261,5 Tsd. EUR.

Um den beschlossenen Bebauungsplan umsetzen zu können, war es erforderlich, ein weiteres Grundstück von der Stadt Oranienburg zu erwerben. Die Kosten für Kaufpreis und Nebenkosten beliefen sich auf 393,6 Tsd. EUR.

In 2022 konnte durch ein gut organisiertes Umzugsmanagement das Objekt in der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße 21 / 23 freigezogen und zeitnah abgerissen werden. Die Kosten betragen 345,1 Tsd. EUR.

Für das Neubauprojekt Dr.-Kurt-Schumacher-Straße 15 sind 2022 Bauvorbereitungskosten in Höhe von 158,2 Tsd. EUR angefallen. Der Bau soll im 2. Quartal 2023 beginnen.

## **2.3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

### **Vermögenslage**

Der Vermögensaufbau ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldanteilen ausgeglichen.

Die Reduzierung der Bilanzsumme resultiert im Wesentlichen aus den planmäßigen Abschreibungen auf das Anlagevermögen und dem Abbau der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Das Anlagevermögen ist durch das Eigenkapital und durch langfristige Kredite voll gedeckt. Im kurzfristigen bzw. mittelfristigen Bereich standen den Verbindlichkeiten genügend liquide Mittel gegenüber.

Der Zuwachs des Eigenkapitals resultiert aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

### **Finanzlage**

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2022 ausgeglichen.

Die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach und verfügt über ausreichende Liquiditätsreserven.

Die liquiden Mittel entwickelten sich wie folgt:

<b>Jahr 2022</b>	<b>Jahr 2021</b>	<b>Jahr 2020</b>
14.104,9 Tsd. EUR	12.178,2 Tsd. EUR	10.088,2 Tsd. EUR

Die Finanzierung der Investitionen erfolgte im Berichtsjahr aus Eigenmitteln.

Durch die Streuung des Kreditportfolios (51.563,7 Tsd. EUR) ist die Genossenschaft nicht von einzelnen Darlehensgebern abhängig. Die Darlehen verteilen sich auf 6 Darlehensgeber. Die Zinsbindungsfristen sind bis ins Jahr 2032 gestaffelt. Alle Kredite sind dinglich besichert.

Aufgrund der gestiegenen variablen Zinsen wurden im Berichtsjahr drei variabel finanzierte Darlehen im Wert von 19.832,9 Tsd. EUR in festverzinsliche Darlehen umgewandelt bzw. durch Sondertilgung in Höhe von 1.014,2 Tsd. EUR abgelöst. Die vier verbliebenen variabel finanzierten Darlehen mit einer Restschuld von 7.521,1 Tsd. EUR per 31.12.2022 haben noch Restlaufzeiten bis Dezember 2023 bzw. Juni 2024. Bei den Darlehensgebern wurden bereits Prolongationsangebote angefordert.

Alle Darlehen werden weiterhin überdurchschnittlich hoch getilgt. Die Tilgungsleistung 2022 betrug 4.239,3 Tsd. EUR. In diesem Betrag ist eine Sondertilgung in Höhe von 1.014,3 Tsd. EUR zur Ablösung eines Darlehens enthalten.

Die Grundbücher sind geordnet, die Sicherheiten optimiert und enge Zweckbestimmungen vereinbart. Die Genossenschaft verfügt über mehrere unbelastete Grundstücke.

### **Ertragslage**

Das Berichtsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 2.542,4 Tsd. EUR ab. Das positive Jahresergebnis ist durch den guten Vermietungsstand geprägt. Mit 15.478,1 Tsd. EUR bilden die Sollmieten den Hauptteil der Umsatzerlöse.

In den zurückliegenden Jahren sind die Zinsen und ähnliche Aufwendungen immer weiter gesunken. Im Berichtsjahr ist jedoch aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus ein Anstieg zu verzeichnen. Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen betragen im Berichtsjahr 542,2 Tsd. EUR.

Die Vermietungssituation in unserer Genossenschaft ist stabil.

Die Genossenschaft wurde von der Deutschen Bundesbank auf Grundlage des Jahresabschlusses 2021 zum wiederholten Male als »notenbankfähig« eingestuft.



Aus unserer Historie:  
Mehrower Allee · 1983

## 2.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Das Eigenkapital und die Eigenkapitalquote (Verhältnis Eigenkapital zur Bilanzsumme) sind durch die erwirtschafteten Jahresüberschüsse kontinuierlich gestiegen:

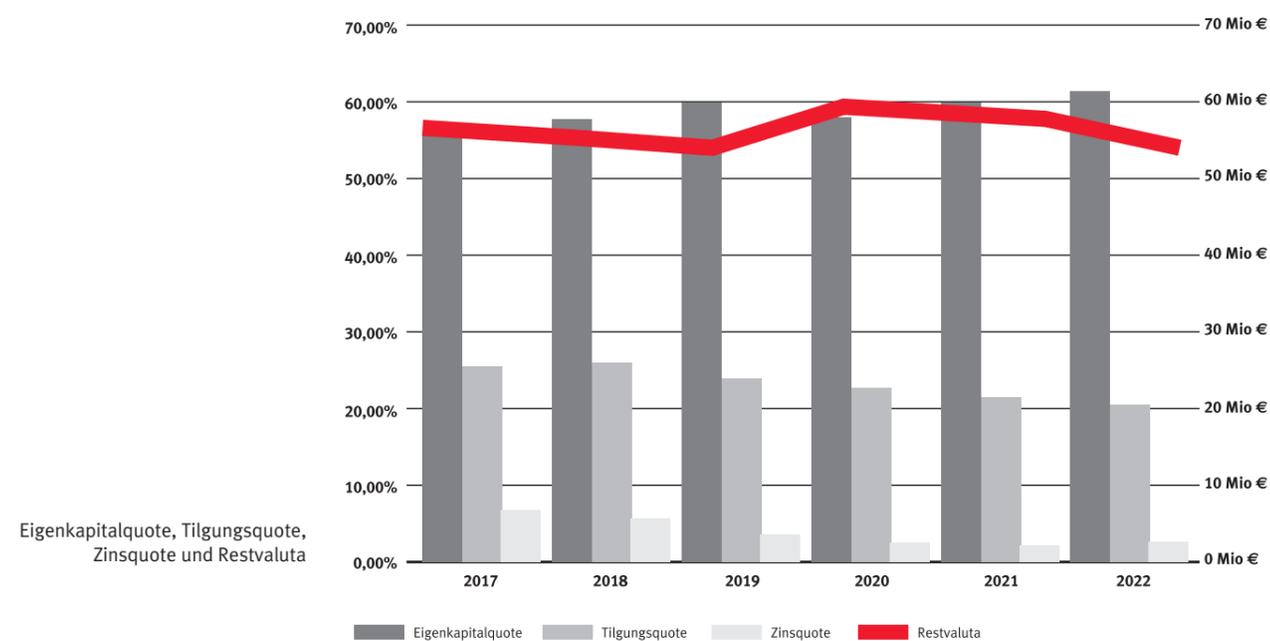
	Jahr 2022	Jahr 2021	Jahr 2020
Eigenkapital	98.405,8 Tsd. EUR	95.871,8 Tsd. EUR	91.284,8 Tsd. EUR
Quote	61,57 %	59,65 %	57,85 %

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen und somit die Zinsquote (Verhältnis Zinsaufwand zur Jahresnettokaltmiete) hat sich aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus erhöht:

	Jahr 2022	Jahr 2021	Jahr 2020
Zinsen	542,2 Tsd. EUR	415,5 Tsd. EUR	430,5 Tsd. EUR
Quote	3,53 %	2,81 %	3,03 %

Die planmäßige Tilgungsleistung verbunden mit der Tilgungsquote (Verhältnis Tilgung zur Jahresnettokaltmiete) bleibt zwecks einer zügigen Entschuldung auf hohem Niveau:

	Jahr 2022	Jahr 2021	Jahr 2020
Tilgung	3.225,0 Tsd. EUR	3.373,6 Tsd. EUR	3.348,7 Tsd. EUR
Quote	21,00 %	22,81 %	23,56 %



## 3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

## Prognosebericht

Die **Geschäftstätigkeit** der Genossenschaft wird sich auch weiterhin auf die Vermietung von Wohnungen konzentrieren.

Die **Ertragslage** wird maßgeblich durch die erzielten Mieterlöse unter Abzug der Erlösschmälerung für Leerstand sowie den Zins- und Instandsetzungsaufwand bestimmt. Auf Grund der Verknappung des Angebotes preisgünstiger Wohnungen im innerstädtischen Bereich steigt die Nachfrage in Marzahn / Hellersdorf. Aktuell gibt es fluktuationsbedingt leerstehende Wohnungen, die auf Grund notwendiger Instandsetzungsmaßnahmen noch nicht wieder vermietet werden können. Der Vorstand schätzt ein, dass die Vermietungssituation auf dem jetzigen Niveau stabil bleibt.

Die Mietentwicklung im Bestand ist in der Planung sehr vorsichtig bewertet worden. Laut mittelfristiger Planung erwarten wir für die Folgejahre eine leichte Steigerung der Umsätze im Zuge der Neuvermietung und moderater Mietanpassungen. Für das Planjahr 2023 sind Sollmieten in Höhe von 15.600,0 Tsd. EUR kalkuliert. Für den geplanten Neubau in der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße 15 in Oranienburg, welcher voraussichtlich im Herbst 2024 fertiggestellt sein wird, sind in der mittelfristigen Planung entsprechende Zuwächse berücksichtigt worden.

Der durchschnittliche Leerstandsverlust ist in den kommenden Jahren mit 1,0 % der Sollmieten angesetzt worden. Bei der Erstvermietung des Neubaus sind höhere Erlösschmälerungen kalkuliert.

Bei der geplanten **Instandsetzungs- und Modernisierungstätigkeit** wird sich der Schwerpunkt weiterhin auf die Maßnahmen wie Dach- und Fassadensanierung sowie auf die Modernisierung der Haustechnik und der Aufzüge konzentrieren. Im Rahmen von Mieterwechseln werden die technisch notwendigen Maßnahmen grundsätzlich fortgeführt. Die Aufwendungen für **Instandhaltung und Instandsetzung** sind mittelfristig mit 4.700,0 Tsd. EUR jährlich geplant.

Der **Kapitaldienst** ist zu den aktuell vereinbarten Zins- und Tilgungssätzen angesetzt worden. Die Fremdkapitalzinsen für die laufenden Verbindlichkeiten werden aufgrund des steigenden Zinsniveaus entsprechend höher ausfallen. Die Tilgungsleistungen bleiben auf hohem Niveau. Für die kommenden Planungszeiträume sind Zinsreserven berücksichtigt worden.

Der **Personalaufwand** berücksichtigt die tariflichen Lohnsteigerungen. Zum 01.01.2023 stiegen die Bruttolöhne um 2,1 %. In den Folgejahren werden durchschnittlich 2,5 % kalkuliert. Für das Jahr 2023 wird die Inflationsausgleichsprämie für alle Mitarbeiter berücksichtigt.

Im Ergebnis werden voraussichtlich auch in den kommenden Jahren Überschüsse erzielt.

Vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung Berlins kann auf dem Wohnungsmarkt mit einem weiterhin erheblichen Neubaubedarf gerechnet werden. Auch die berlinnahen Regionen verzeichnen weiter Zuzug. Unsere Genossenschaft verfolgt weiterhin eine Wachstumsstrategie. Nach der Realisierung der 70 neuen Wohnungen und einer Kita in der Berliner Cecilienstraße soll in Oranienburg weiter in den Neubau investiert werden. Für das Oranienburger Quartier in der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße wurde im Februar 2022 durch die Stadtverordnetenversammlung der Bebauungsplan beschlossen, so dass nun auf den vorhandenen eigenen Freiflächen neue Wohngebäude errichtet werden können.

Im ersten Schritt soll ein Neubau auf dem Gelände der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße 15 mit 14 Wohnungen entstehen. Der Baubeginn ist für das 2. Quartal 2023 geplant. Die Finanzierung soll aus Eigenmitteln erfolgen. Im zweiten Schritt sollen auf dem Gelände der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße 25 zwei wei-

tere Neubauten mit einer Quartiersgarage entstehen. Die dafür notwendigen Planungsleistungen sind im Februar 2023 beauftragt worden.

Weiterhin ist eine Modernisierung des gesamten Objektes in der Berliner Cecilienstraße 166-170 geplant. Es sollen Balkone ersetzt bzw. nachgerüstet werden, die Eingänge sollen barrierefrei umgebaut und eine Fassadensanierung durchgeführt werden. Die Modernisierungsarbeiten sollen im Jahr 2024 stattfinden.

Die **Vermögenslage** wird auch zukünftig hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden ausgeglichen sein.

## Risiken und Chancen

Das innerbetriebliche Kontrollsystem ist seit vielen Jahren fest installiert. Umfangreiche Analysen der eigenen Entwicklung, Marktbeobachtung und Kennziffernvergleiche bilden die Basis für strategische Entscheidungen. Der Vorstand ist der Auffassung, dass durch dieses Kontroll- und Berichtssystem alle relevanten Risiken frühzeitig erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen vorbereitet bzw. eingeleitet werden können.

### Branchenrisiko

Die Wohnungswirtschaft wird stark durch politische und juristische Bedingungen beeinflusst. Die Begrenzung der Mietsteigerung bei Neuverträgen und die Reduzierung der Modernisierungsumlagen aufgrund der Mietpreisbremse beschränken die Mietpreisbildung und beeinflussen die Rentabilität einzelner Maßnahmen und die des Gesamtunternehmens. Diese Risiken lassen sich nur schwer kalkulieren.

Aufgrund der anhaltend hohen Inflation und der noch nicht endenden Energiekrise ist davon auszugehen, dass sich die daraus ergebenden wirtschaftlichen Folgen auch auf die Einkommensverhältnisse und die Zahlungsfähigkeit der Mieter und Mieterinnen auswirken werden. Das Zahlungsverhalten der Mieter/-innen lässt sich daher nur schwer prognostizieren. Ein umfassendes und konsequentes Forderungsmanagement mindert das Risiko von Forderungsausfällen. Bei Leistungsstörungen setzt frühzeitig eine umfassende Betreuung der Schuldner/-innen ein.

Dem Risiko des demografischen Wandels trägt unser Unternehmen seit Beginn der Modernisierung Rechnung. Im Ergebnis des nachhaltigen und barrierefreien Bauens – gekoppelt mit Investitionen in den vorhandenen Bestand wie die Nachrüstung von Aufzügen und die Reduzierung vorhandener Schwellen und Barrieren – ist unsere Genossenschaft für die Zukunft gut aufgestellt und marktfähig.

### Preisänderungsrisiko

Der starke Anstieg der Energiepreise führte zu höheren Vorauszahlungen an die Versorger. Um Liquiditätsengpässe zu verhindern, haben wir in angemessenem Umfang die Betriebskostenvorauszahlungen unserer Mieter/-innen im Rahmen der letzten Betriebskostenabrechnung erhöht. In erheblichem Umfang haben unsere Mieter/-innen auch auf freiwilliger Basis die Vorauszahlungen angepasst.

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



Team-Event

Dem Risiko von steigenden Mietrückständen insbesondere aufgrund eines Anstiegs der Energiepreise sowie eines inflationsbedingten Anstiegs der allgemeinen Lebenshaltungskosten begegnen wir mit einer Ausweitung der schon bestehenden Mietschuldenberatung. Aktuell haben wir keine Hinweise, dass mit erheblich gegenüber den Vorjahren erhöhten Mietausfällen zu rechnen ist. Allerdings kann eine endgültige Beurteilung der Situation erst nach Abrechnung der Betriebskosten in den Folgejahren erfolgen.

Größere Risiken sehen wir in der Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Bei der Aufstellung der Instandhaltungs- und Bauplanung wurde das höhere Preisniveau bereits berücksichtigt. Unsere geplanten Projekte wurden unter den geänderten Rahmenbedingungen (Zins- und Baukostensteigerungen) auch auf ihre Wirtschaftlichkeit hin überprüft. Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen weiterhin gegeben.

Darüber hinaus sind verschlechterte Finanzierungsbedingungen für die Zukunft nicht ausgeschlossen, was Einfluss auf unsere Investitionstätigkeit haben kann. Wir werden diese – zurzeit in ihren Auswirkungen nicht abschätzbaren – Risiken laufend beobachten und – soweit möglich – Strategien zur Risikobegrenzung entwickeln.

#### **Zinsänderungsrisiko:**

In Darlehensverträgen mit variabler Zinsberechnung sind überwiegend Zusatzvereinbarungen getroffen worden, die bei steigenden Zinsen eine geeignete Zinssicherung, zum Beispiel durch den Abschluss einer Festzinsvereinbarung, vorsehen. Aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus wurden bereits im Berichtsjahr drei variabel finanzierte Darlehen in festverzinsliche Darlehen umgewandelt. Die vier verbliebenen variabel finanzierten Darlehen haben nur noch kurze Restlaufzeiten. Bei den Darlehensgebern wurden bereits Prolongationsangebote mit Festzinsvereinbarung angefordert.

Nach unseren Planungen führen die gestiegenen Zinsen, auch bei einem dauerhaften Anstieg, zu keinen wesentlichen Risiken für die Genossenschaft. Die Genossenschaft verfügt über eine solide Finanzierungsstruktur und ist langfristig finanziert. Das Zinsänderungsrisiko beim Fremdkapital wird durch überdurchschnittlich hohe Tilgung gesenkt. Liquiditätsreserven dämpfen das Risiko.

## **4. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzierungsinstrumenten**

Wesentliche Finanzinstrumente sind neben den eigenen liquiden Mitteln die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Derivative Zinsinstrumente sind nicht vereinbart.

Berlin, im März 2022

Berlin Brandenburgische Wohnungsbaugenossenschaft eG



Jörg-Peter Schulz

Vorstand



Marion Kehrberg

Berlin Brandenburgische  
Wohnungsbaugenossenschaft eG  
Mehrower Allee 53 A  
12687 Berlin

**Anhang  
zum Jahresabschluss**

per 31. Dezember 2022



**AKTIVA**

	EUR	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
<b>A Anlagevermögen</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
▶ Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte		30.065,00		18.027,00
II. Sachanlagen				
▶ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	137.539.210,50			139.889.026,54
▶ Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	94.521,93			195.833,93
▶ Anlagen im Bau	5.103,79			860.458,14
▶ Bauvorbereitungskosten	236.444,00			334.823,34
		137.875.280,22		141.280.141,95
III. Finanzanlagen				
▶ Beteiligungen		2.984,31		2.984,31
Anlagevermögen insgesamt			137.908.329,53	141.301.153,26
<b>B Umlaufvermögen</b>				
I. Vorräte				
▶ Unfertige Leistungen	7.067.759,08			6.587.147,78
▶ Andere Vorräte	28.548,59			21.826,45
		7.096.307,67		6.608.974,23
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
▶ Forderungen aus Vermietung	123.311,95			96.338,98
▶ Sonstige Vermögensgegenstände	533.362,04			465.455,06
		656.673,99		561.794,04
III. Flüssige Mittel				
▶ Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		14.104.874,72		12.178.168,42
			21.857.856,38	19.348.936,69
<b>C Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
▶ Andere Rechnungsabgrenzungsposten		65.623,05		64.817,05
			65.623,05	64.817,05
<b>Bilanzsumme</b>			<b>159.831.808,96</b>	<b>160.714.907,00</b>

**PASSIVA**

	EUR	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
<b>A Eigenkapital</b>				
I. Geschäftsguthaben				
▶ der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	191.925,00			245.695,33
▶ der verbleibenden Mitglieder	6.232.745,60			6.189.712,00
▶ aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.575,00			1.250,00
- Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 6.972,90 (Vorjahr: EUR 15.767,67)		6.428.245,60		6.436.657,33
II. Kapitalrücklage		112.971,36		112.971,36
III. Ergebnismrücklagen				
▶ Sonderrücklage gem. § 27 Abs.2 DMBILG	59.880.006,15			59.880.006,15
▶ Gesetzliche Rücklage	30.103.172,66			27.207.550,76
- davon aus Jahresüberschuss laufendes Geschäftsjahr eingestellt: EUR 661.019,74 (Vorjahr: EUR 2.234.602,16)				
▶ Andere Ergebnismrücklagen	610.172,07			0,00
		90.593.350,88		87.087.556,91
IV. Bilanzgewinn				
▶ Jahresüberschuss	2.542.383,63			4.469.204,32
▶ Einstellung in die Ergebnismrücklagen	-1.271.191,81			-2.234.602,16
		1.271.191,82		2.234.602,16
Eigenkapital insgesamt			98.405.759,66	95.871.787,76
<b>B Rückstellungen</b>				
▶ Rückstellungen für Pensionen und ähnl.Verpflchtungen		626.211,00		721.786,00
▶ Sonstige Rückstellungen		591.005,00		614.605,52
			1.217.216,00	1.336.391,52
<b>C Verbindlichkeiten</b>				
▶ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	51.628.022,23			55.838.319,92
▶ Erhaltene Anzahlungen	6.999.434,02			6.570.772,88
▶ Verbindlichkeiten aus Vermietung	396.967,65			378.909,23
▶ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.131.523,71			663.561,74
▶ Sonstige Verbindlichkeiten	52.452,35			54.730,61
- davon aus Steuern: EUR 33.058,26 (Vorjahr: EUR 32.449,07)				
			60.208.399,96	63.506.294,38
<b>D Rechnungsabgrenzungsposten</b>			433,34	433,34
<b>Bilanzsumme</b>			<b>159.831.808,96</b>	<b>160.714.907,00</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**01.01. - 31.12.2022**

Anhang

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
I. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.934.638,21		21.014.228,76
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	113.635,23	22.048.273,44	81.726,38
II. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		480.611,30	402.539,71
III. Sonstige betriebliche Erträge		261.153,74	313.116,80
IV. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		11.583.493,44	8.818.324,82
<b>Rohergebnis</b>		<b>11.206.545,04</b>	<b>12.993.286,83</b>
V. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.043.653,99		1.940.047,42
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	432.872,57	2.476.526,56	662.364,94
- davon für Altersversorgung: 64.374,10 EUR (Vorjahr: EUR 315.110,16)			
VI. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.057.714,81	3.898.649,16
VII. Sonstige betriebliche Aufwendungen		786.270,75	656.578,04
VIII. Erträge aus Beteiligungen		18.454,61	20.659,20
IX. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		34.405,09	186,60
X. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		542.201,17	415.477,75
- davon aus Abzinsung: 12.848,00 EUR (Vorjahr: EUR 13.452,00)			
XI. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		98.346,11	232.838,14
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>3.298.345,34</b>	<b>5.208.177,18</b>
XII. Sonstige Steuern		755.961,71	738.972,86
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>2.542.383,63</b>	<b>4.469.204,32</b>
XIII. Einstellungen aus Jahresüberschuss in die			
- gesetzliche Rücklage		-661.019,74	-2.234.602,16
- andere Rücklagen		-610.172,07	0,00
<b>Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>		<b>1.271.191,82</b>	<b>2.234.602,16</b>



## A. Allgemeine Angaben

Die Berlin Brandenburgische Wohnungsbaugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Berlin im Stadtbezirk Marzahn-Hellersdorf und ist beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg im Genossenschaftsregister unter der Register-Nr.: 493 B eingetragen. Die Genossenschaft ist beim Finanzamt für Körperschaften III von Berlin mit der Steuernummer 29/661/00196 angemeldet.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagen- und Verbindlichkeitspiegel).

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

## B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Entgeltlich erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** und Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßig linearer Abschreibungen über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer bewertet. Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Aktivierungen von umfassenden Modernisierungsmaßnahmen werden in Anlehnung an die steuerrechtlichen Bewertungsvorschriften und die IDW Stellungnahme IDW RS IFA 1 vorgenommen.

Abschreibungen auf Zugänge des **Sachanlagevermögens** erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

**Geringwertige Wirtschaftsgüter** mit Netto-Anschaffungskosten von 250,00 EUR bis 1.000,00 EUR sind im Jahr der Anschaffung aktiviert (d.h. inventarisiert) und zum Jahresende in voller Höhe der Anschaffungskosten abgeschrieben worden.

**Finanzanlagen** sind in Höhe der Anschaffungskosten bilanziert.

**Unfertige Leistungen** betreffen die noch nicht abgerechneten Umlagen für kalte Betriebskosten sowie für Heiz- und Warmwasserkosten. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung des Leerstandes sowie nicht umlagefähiger Positionen.

**Andere Vorräte** (Reparaturmaterial) sind zu Anschaffungspreisen einzeln bewertet.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden zum Nominalwert ausgewiesen. Ausfallrisiken der Forderungen aus Vermietung sind durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Aufgrund der gegenwärtigen wirtschaftlichen Lage in Deutschland, die durch den Ukrainekrieg, der daraus resultierenden Energiekrise und der hohen Inflation entstanden ist, steigt die Wahrscheinlichkeit für höhere Forderungsausfälle. Die Parameter zur Ausfallwahrscheinlichkeit wurden dementsprechend angepasst.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** werden Ausgaben zum Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwendungen für einen bestimmten Zeitraum nach dem Stichtag betreffen.

**Rückstellungen** wurden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag bemessen und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten.

Für die Bewertung der **Pensionsrückstellungen** wurden Gutachten von Sachverständigen herangezogen.

**Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.



Mieterfest – 40 Jahre BBWBG

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Bilanz

Zugänge im **Sachanlagevermögen** stellen sich wie folgt dar:  
Im Berichtsjahr wurde die Regenwasserentsorgung in der Cecilienstraße 184/186 fertiggestellt und zum 02.05.2022 in Höhe von 962,6 Tsd. EUR in den Außenanlagen erfasst. Dabei sind die im Vorjahr unter *Anlagen im Bau* ausgewiesenen Kosten zuzüglich der im Berichtsjahr angefallenen Kosten umgebucht und aktiviert worden. Der Ausweis in der Bilanz erfolgte abzüglich anteiliger planmäßiger Abschreibungen.

Unter **Anlagen im Bau** sind Kosten von 5,1 Tsd. EUR für den noch nicht fertiggestellten Umbau von zwei Telefonzellen zu Bücherboxen enthalten.

Die **Bauvorbereitungskosten** zum Bebauungsplan in Oranienburg beliefen sich im Berichtsjahr und in den Vorjahren auf 261,5 Tsd. EUR, die umgebucht und prozentual auf alle Grundstücke des Wohnquartiers Dr.-Kurt-Schumacher-Straße umgelegt wurden. In den **Bauvorbereitungskosten** verbleiben Kosten für Planungsleistungen für den Neubau in der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße 15 in Höhe von 236,4 Tsd. EUR, welche im Berichtsjahr und im Vorjahr entstanden sind. Der Bau soll im 2. Quartal 2023 beginnen.

Für die Umsetzung des Bebauungsplans war der Kauf eines neuen Grundstücks in der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße mit einer Fläche von 2.010 m<sup>2</sup> erforderlich. Das Grundstück wurde am 15.06.2022 von der Stadt Oranienburg erworben. Der Kaufpreis zzgl. Nebenkosten betrug 393,6 Tsd. EUR.

Die Wohngebäude in der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße 21 und 23 in Oranienburg wurden im Berichtsjahr abgerissen. Dieser Vorgang wurde als Teilabgang mit einem Buchverlust in Höhe von 44,9 Tsd. EUR gebucht. Für das Berichtsjahr sind anteilig die planmäßigen Abschreibungen gebucht und bilanziell ausgewiesen.

Bei den **Immateriellen Vermögensgegenständen** erfolgte ein Zugang in Höhe von 24,2 Tsd. EUR für die Anschaffung eines neuen Buchungstools für Ferien- und Gästewohnungen.

Zur Entwicklung der anderen Positionen des **Anlagevermögens** wird auf den Anlagenspiegel zum 31.12.2022 verwiesen.

Unter den **Vorräten im Umlaufvermögen** sind im Posten **Unfertige Leistungen** ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten erfasst. Diesen stehen die Vorauszahlungen der Mieter gegenüber. **Andere Vorräte** beinhalten Materialbestände, die per Inventur zum Bilanzstichtag ermittelt wurden.



Die zum Bilanzstichtag als uneinbringlich bewerteten *Forderungen aus Vermietung* wurden in Höhe von 20,4 Tsd. EUR abgeschrieben. In der Bilanz werden die *Forderungen aus Vermietung nach* Wertberichtigungen ausgewiesen. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände und deren Restlaufzeiten stellen sich wie folgt dar:

Hofgestaltung Sitzmöbel

Forderungen davon mit einer Restlaufzeit	insgesamt	von mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	156,0 Tsd. EUR	21,9 Tsd. EUR
Sonstige Vermögensgegenstände	533,4 Tsd. EUR	0,0 Tsd. EUR

Der Posten **Sonstige Vermögensgegenstände** beinhaltet vor allem:

Forderungen an das Finanzamt	224,5 Tsd. EUR
Forderungen aus Betriebskosten	90,7 Tsd. EUR
Forderungen gegenüber Versicherungen und sonstige Forderungen	158,2 Tsd. EUR
Forderungen aus Zinsen Festgeld	32,5 Tsd. EUR

In den Forderungen an das Finanzamt per 31.12.2022 sind die zu erwartenden Steuererstattungen für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag für das Berichtsjahr und für das Jahr 2021 enthalten.

**Flüssige Mittel** sind neben einem Kassenbestand von 4,0 Tsd. EUR ausschließlich Guthaben auf Giro- und kurzfristigen Anlagekonten bei Kreditinstituten, deren Bilanzausweis durch Saldenbestätigungen zum Bilanzstichtag belegt sind.

Der Bewertung der **Pensionsrückstellungen** liegen die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck (Lizenz Heubeck Richttafeln-GmbH) zugrunde. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Rentendynamik von 2,50 % berücksichtigt. Der, der Bewertung zu Grunde gelegte, Rechnungszins beruht auf dem, von der Deutschen Bundesbank für den Monat Dezember 2022 bekanntgegebenen, durchschnittlichen Abzinsungszinssatz gemäß § 253 Abs. 2 HGB bei Annahme einer Restlaufzeit von 15 Jahren. Der Rechnungszins beträgt 1,78 %.

Der, der Bewertung zu Grunde gelegte, Rechnungszins zur Ermittlung des Unterschiedsbetrages beruht auf dem, von der Deutschen Bundesbank für den Monat Dezember 2022 bekanntgegebenen, durchschnittlichen Abzinsungszinssatz gemäß § 253 Abs. 6 HGB bei Annahme einer Restlaufzeit von 15 Jahren. Der Rechnungszins beträgt 1,44 %.

Daraus ergibt sich ein Unterschiedsbetrag von 24,7 Tsd. EUR.

**Sonstige Rückstellungen** wurden im Wesentlichen gebildet für:

Unterlassene Instandhaltung (§ 249 Abs. 1 Nr. 1 HGB)	262,0 Tsd. EUR
Betriebskosten	195,0 Tsd. EUR
Abschluss- und Prüfungskosten	104,9 Tsd. EUR
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	12,9 Tsd. EUR
Sonstige Verwaltungskosten	16,2 Tsd. EUR

Zur Fristigkeit und detaillierten Gliederung der **Verbindlichkeiten**, einschließlich deren Besicherung, wird auf den anliegenden Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2022 verwiesen.

In den **Passiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind ausschließlich periodisch abgegrenzte Mietzahlungen enthalten.

Erst Telefonzelle – jetzt Bücherbox



## 2. Gewinn- und Verlustrechnung

In den **Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung** sind Sollmieten, Gebühren und Umlagen, vermindert um Erlösschmälerungen aufgrund Leerstand, baulicher Maßnahmen, Abriss und Mietminderungen ausgewiesen. Des Weiteren sind darin die Netto-Erlöse aus der Vermietung der Ferien- und Gästewohnungen enthalten.

Bei den **Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen** handelt es sich im Wesentlichen um Erträge aus Weiterberechnungen von Eigenanteilen aus Instandsetzungsmaßnahmen auf Mieterwunsch, erstattungsfähige Reparaturrechnungen aus Wohnungsabnahmen oder anderen Weiterbelastungen.

In den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 105,0 Tsd. EUR und Erträge aus früheren Jahren von 37,5 Tsd. EUR enthalten. Des Weiteren sind Versicherungsentschädigungen in Höhe von 45,3 Tsd. EUR darin ausgewiesen.

Bei den **Erträgen aus Beteiligungen** in Höhe von 18,5 Tsd. EUR handelt es sich um den Ausweis der Netto-Gewinnausschüttung der GVV mbH für das Geschäftsjahr 2022, an der die Genossenschaft beteiligt ist.

Die **Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder** haben sich 2022 um 43,0 Tsd. EUR auf 6.232,7 Tsd. EUR erhöht. Die Mitglieder waren Ende 2022 mit 249.806 Anteilen zu je 25,00 EUR an der Genossenschaft beteiligt. Zum Stichtag 31.12.2022 ergaben sich ausstehende Anteile aller Mitglieder in Höhe von insgesamt 12,6 Tsd. EUR, davon waren 7,0 Tsd. EUR fällig.

Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit den gezeichneten Geschäftsanteilen.

### Mitarbeiter der Genossenschaft:

Neben einem geschäftsführenden, hauptamtlichen und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied betrug die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer/-innen im Geschäftsjahr:

	<b>2022</b>
Kaufmännische und techn. Angestellte	19,3
Handwerker / Hauswarte	16,2
	35,5

## D. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung	Verbleibende Mitglieder	Gezeichnete Anteile (Stück)
<b>Stand 01.01.2022</b>	<b>4.088</b>	<b>248.197</b>
<b>Zugänge</b>	<b>202</b>	<b>10.693</b>
<b>Abgänge</b>	<b>155</b>	<b>9.084</b>
Tod im Geschäftsjahr	24	1.466
Tod in früheren Jahren	13	746
Kündigung	101	5.785
Ausschluss	9	433
Kündigung zusätzlicher Anteile		143
Übertragung	8	511
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>4.135</b>	<b>249.806</b>

### Mitglieder des Vorstandes

Schulz, Jörg-Peter	geschäftsführender Vorstand
Kehrberg, Marion	nebenamtlicher Vorstand

### Mitglieder des Aufsichtsrates

Wegeleben, Achim	Aufsichtsratsvorsitzender
Wieckert, Rotraut	stellvertretende Vorsitzende
Beckmann, Bärbel	Schriftführerin
Posinski, Jens	
Dr. Gerlach, Bernhard	bis 23.06.2022
Schenk, Detlef H.	ab 23.06.2022

Gegenüber Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Vorstandes bestehen keine Forderungen.

Die Genossenschaft ist Mitglied der Rückgedeckten Unterstützungskasse der Berlin Brandenburgischen Wohnungsbaugenossenschaft e.V.

#### **Zuständiger Prüfungsverband**

Verband Berlin Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e.V.  
Lentzeallee 107 · 14195 Berlin



#### **Nachtragsbericht**

Die Städtebauliche Vereinbarung infolge der durch die Stadt Oranienburg im Mai 2018 beschlossenen Folgekostenrichtlinie wurde im Januar 2022 unterzeichnet. Daraus ergeben sich Verpflichtungen in Höhe von ca. 267,4 Tsd. EUR, welche innerhalb von 8 Wochen nach Erhalt der Baugenehmigung für eines der zwei geplanten viergeschossigen Wohngebäude im Bauabschnitt 2 zur Zahlung fällig ist.

#### **Gewinnverwendung**

Der Jahresüberschuss per 31.12.2022 beträgt 2.542.383,63 EUR.

Entsprechend § 40 (1) unserer Satzung sind bei Aufstellung der Bilanz mindestens 10 % des Jahresüberschusses in die gesetzlichen Rücklagen einzustellen, bis die gesetzliche Rücklage 50 % des Betrages der in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten erreicht hat.

Laut Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat über die Ergebnisverwendung per 31.12.2022 vom 28.02.2023 wurde gemäß der Satzung i. V. m. § 20 GenG beschlossen, 26 % des Jahresüberschusses in Höhe von 661.019,74 EUR in die gesetzlichen Rücklagen und weitere 24 % des Jahresüberschusses in Höhe von 610.172,07 EUR in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Vertreterversammlung vor, die restlichen 50 % des Jahresüberschusses in Höhe von 1.271.191,82 EUR in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Berlin, im März 2023

Berlin Brandenburgische Wohnungsbaugenossenschaft eG

Jörg-Peter Schulz

Vorstand

Marion Kehrberg



## Entwicklung des Anlagevermögens per 31. Dezember 2022

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand am 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand am 31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	48.832,05	24.228,40	0,00	0,00	73.060,45
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	218.204.947,45	402.687,09	72.323,24	1.224.033,72	219.759.345,02
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	644.601,66	12.984,18	66.481,56	0,00	591.104,28
3. Anlagen im Bau	860.458,14	107.200,84	0,00	-962.555,19	5.103,79
4. Bauvorbereitungskosten	334.823,34	163.099,19	0,00	-261.478,53	236.444,00
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>220.044.830,59</b>	<b>685.971,30</b>	<b>138.804,80</b>	<b>0,00</b>	<b>220.591.997,09</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Beteiligungen	2.984,31	0,00	0,00	0,00	2.984,31
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>2.984,31</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.984,31</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>220.096.646,95</b>	<b>710.199,70</b>	<b>138.804,80</b>	<b>0,00</b>	<b>220.668.041,85</b>

Abschreibungen				Buchwerte	
Abschreibungen 01.01.2022	des Geschäftsjahres	auf Abgänge	kumuliert 31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
30.805,05	12.190,40	0,00	42.995,45	30.065,00	18.027,00
78.315.920,91	3.931.646,56	27.432,95	82.220.134,52	137.539.210,50	139.889.026,54
448.767,73	113.877,85	66.063,23	496.582,35	94.521,93	195.833,93
0,00	0,00	0,00	0,00	5.103,79	860.458,14
0,00	0,00	0,00	0,00	236.444,00	334.823,34
78.764.688,64	4.045.524,41	93.496,18	82.716.716,87	137.875.280,22	141.280.141,95
0,00	0,00	0,00	0,00	2.984,31	2.984,31
0,00	0,00	0,00	0,00	2.984,31	2.984,31
<b>78.795.493,69</b>	<b>4.057.714,81</b>	<b>93.496,18</b>	<b>82.759.712,32</b>	<b>137.908.329,53</b>	<b>141.301.153,26</b>

## Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2022

	insgesamt EUR	davon Restlaufzeit			Art der Sicherung
		unter 1 Jahr EUR	1 - 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	51.628.022,23 (55.838.319,92)	2.513.028,88 (3.403.953,03)	10.373.966,54 (13.635.370,67)	38.741.026,81 (38.798.996,22)	Grundpfand- rechte
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	6.999.434,02 (6.570.772,88)	6.999.434,02 (6.570.772,88)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	396.967,65 (378.909,23)	396.967,65 (378.909,23)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	1.131.523,71 (663.561,74)	1.131.523,71 (663.561,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr) <i>darunter aus Steuern</i> (Vorjahr)	52.452,35 (54.730,61) 33.058,26 (32.449,07)	52.452,35 (54.730,61) 33.058,26 (32.449,07)	0,00 (0,00) 0,00 (0,00)	0,00 (0,00) 0,00 (0,00)	–
<b>Gesamtbetrag</b> (Vorjahr)	<b>60.208.399,96</b> (63.506.294,38)	<b>11.093.406,61</b> (11.071.927,49)	<b>10.373.966,54</b> (13.635.370,67)	<b>38.741.026,81</b> (38.798.996,22)	–

Bei Auslaufen der Zinsbindungen wird die Prolongation der Darlehen unterstellt.

## **Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2022**

Der Vorstand unterrichtete im Geschäftsjahr 2022 – dem 40-jährigen Bestehen der Genossenschaft – in vier gemeinsamen Sitzungen den Aufsichtsrat über die wesentlichen Geschäftsvorgänge der Genossenschaft, wobei grundsätzliche Fragen und wichtige Geschäftsvorfälle behandelt wurden. Dabei konnte sich der Aufsichtsrat anhand von Berichten des Vorstandes ein umfassendes Bild über die Lage und Entwicklung des Unternehmens machen. Zweimal tagte der Aufsichtsrat zu Personalfragen allein.

Die Finanz- und Ertragslage, zukünftige Investitionen sowie Maßnahmen im Umgang mit der Energiekrise und der Pandemie standen im Focus der Beratungen. Entscheidungen von grundlegender Bedeutung sind im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und unserer Satzung sowie der aktuellen Gesetzgebung getroffen worden.

Unsere Genossenschaft ist wirtschaftlich stabil und finanziell gut aufgestellt. Investitionen in den vorhandenen Bestand – gepaart mit Neubauten – sichern die Wettbewerbsfähigkeit unserer Genossenschaft. Die Mietentwicklung im Bestand war, ist und bleibt sehr moderat.

Neben der Substanzerhaltung durch Fassaden- und Dachinstandhaltung wurden weitere Aufzugsanlagen in den 11-geschossigen Gebäuden modernisiert und alle Müllabwurfanlagen geschlossen.

In Oranienburg konnte von der Stadt ein Grundstück erworben werden. Das ist die Voraussetzung für die Umsetzung des beschlossenen Bebauungsplans. Der Bauantrag für den 1. Bauabschnitt Dr.-Kurt-Schumacher-Straße 15 ist im Dezember 2022 eingereicht worden. Nach Freizug wurde das Gebäude Dr.-Kurt-Schumacher-Straße 21/23 abgerissen.



Ausflug mit Vertretern

Weiterhin belasten Lieferengpässe und anhaltend steigende Energie- und Baupreise die Investitionen in den Bestand und beim Neubau und stellen somit nach wie vor ein nicht konkret zu kalkulierendes Risiko dar. Die Änderungen auf den Kapitalmärkten werden die Wirtschaftlichkeit zukünftiger Investitionen auch in den kommenden Geschäftsjahren zusätzlich belasten.

Besonders viele Ressourcen wurden durch die Umsetzung der neuen Gesetze zu Themen wie Energiekrise, Verbraucherinformation etc. gebunden. Die Genossenschaft musste – neben der eigentlichen Vermietertätigkeit – mit enormem personellen Aufwand etliche Auflagen des Gesetzgebers erfüllen.

Die gesetzliche Prüfung des Unternehmens, in die der Jahresabschluss zum 31.12.2022 einbezogen wurde, führte der Prüfungsverband der Berlin Brandenburgischen Wohnungsunternehmen e.V. durch. Jahresabschluss und Lagebericht spiegeln die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft zutreffend wider. Das Ergebnis der Prüfung wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand ausgewertet.

In Wahrnehmung seiner Kontroll- und Überwachungsfunktion kann der Aufsichtsrat auf Grundlage seiner Tätigkeit und des Prüfungsergebnisses feststellen, dass der Vorstand seine gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten im Berichtsjahr erfüllt hat und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung jederzeit gewährleistet war.

Der Prüfungsverband bestätigt, dass Aufsichtsrat und Vorstand ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind. Der Aufsichtsrat hat die ihm obliegenden Pflichten erfüllt und die ihm zustehenden Rechte wahrgenommen. Die vom Vorstand vorgenommenen Geschäfte und Maßnahmen stimmen mit den bindenden Beschlüssen überein.

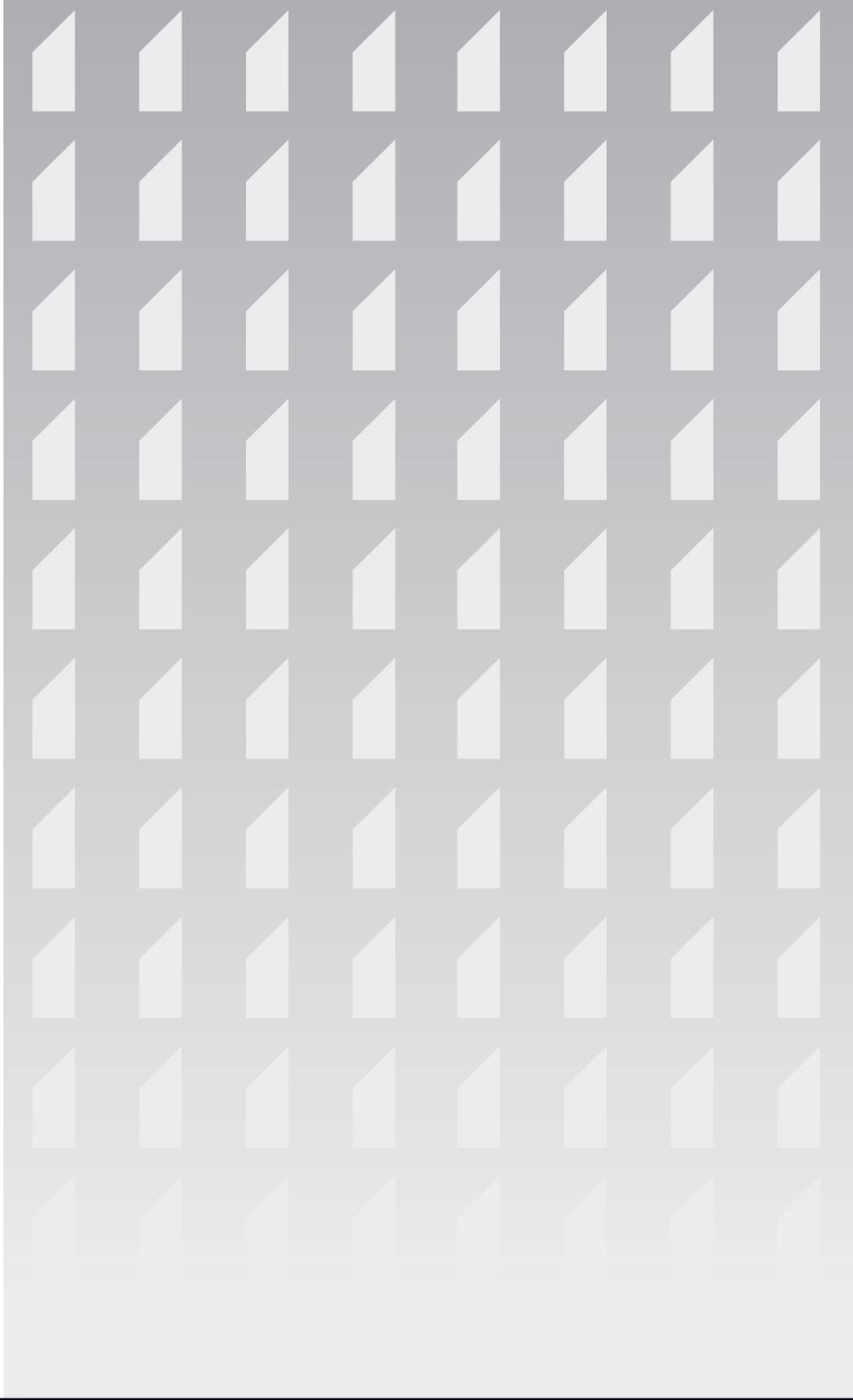
Der Aufsichtsrat dankt der Vertreterversammlung für das Engagement sowie dem Vorstand und allen Mitarbeiter\*innen der Genossenschaft für die geleistete Arbeit.



Achim Wegeleben  
Aufsichtsratsvorsitzender



Aufsichtsrat und Vorstand – v.l.n.r. Jens Posinski, Marion Kehrberg, Rotraut Wieckert, Achim Wegeleben, Jörg-Peter Schulz, Bärbel Beckmann, Detlef H. Schenk



Herausgeber:  
Berlin Brandenburgische  
Wohnungsbaugenossenschaft eG  
Vorstand  
Mehrower Allee 53 A  
12687 Berlin  
Fotos: BBWBG  
Frank Ludwig / GRACO Berlin  
Layout: Jan Lengert  
ZenonDesign

