Wohnungsgenossenschaft
Altglienicke eG

- Eingangsbereich Schönefelder Chaussee 237 in Altglienicke -

GESCHÄFTSBERICHT 2022

Inhaltsverzeichnis

Unsere Genossenschaft in Zahlen 2

Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2022 3

I. Grundlagen des Unternehmens 3
II. Wirtschaftsbericht 3
1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 3
2. Geschäftsverlauf 4
Mitgliederbestand 4
Wohnungsbestand 4
Nutzungsgebühren 4
Fluktuations - und Leerstandsentwicklung 5
Entwicklung im Personalbereich 5
Instandhaltung und Modernisierung 6
III. Lage der Genossenschaft 6
1. Ertragslage 6
2. Vermögens- und Finanzlage 6
IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht 7
Prognosebericht 7
Chancenbericht 7
Risikobericht 8
V. Gesamtaussage 10

Bericht des Aufsichtsrates 12

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 13

Bilanz Aktiva 14
Bilanz Passiva 15
Gewinn- und Verlustrechnung 16
Anhang zum Jahresabschluss 17

1. Allgemeine Angaben 17
2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden / Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung 17
3. Sonstige Angaben 18

Anlage 1 - Anlagenspiegel 2022 21
Anlage 2 - Verbindlichkeitenspiegel per 31.12.2022 22

Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG; Schönefelder Chaussee 219A in 12524 Berlin, gegründet am 29.03.1957; Registernummer 443 B beim Amtsgericht Charlottenburg; Eintragung in das Genossenschaftsregister am 05.08.1991. Telefon 030/678 06 80; E-Mail: info@wg-altglienicke.de; Homepage: www.wg-altglienicke.de

Unsere Genossenschaft in Zahlen

	2022 Anzahl	2021 Anzahl	2020 Anzahl	2019 Anzahl
Mitglieder	2.730	2.720	2.660	2.619
Wohnungen	1.738	1.738	1.738	1.738
Gewerbeeinheiten	31	31	31	32
Tiefgaragenstellplätze	122	122	122	122
vermietete Stellplätze	80	80	80	80
freie Stellplätze	445	445	445	445
Mitarbeiter ohne Vorstand	17	17	17	17
geringfügig Beschäftigte	1	1	1	1
Anzahl der Auszubildenden	1	1	1	1

	2022 Mio. €	2021 Mio. €	2020 Mio. €	2019 Mio. €
Bilanzsumme	79,0	80,3	83,5	84,0
Anlagevermögen	72,2	74,0	76,1	78,2
Umsatzerlöse	12,2	12,1	11,6	11,5
Eigenkapital	41,6	40,1	38,3	36,4
Instandhaltungsvolumen	3,0	2,6	1,8	2,2
Jahresüberschuss	1,4	1,8	1,8	1,2

	2022 %	2021 %	2020 %	2019 %
Fluktuationsrate	4,4 %	4,5	4,2	4,9
Eigenkapitalquote	52,6	52,1	47,7	45,1
Leerstandsquote	0,0	0,0	0,0	0,0

Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2022

I. Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Vorrangiger Zweck der Genossenschaft ist eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft. Die Geschäfte der Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG werden von ihrem Sitz in Berlin Altglienicke, Schönefelder Chaussee 219A, betrieben.
Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

II. Wirtschaftsbericht

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

Parallel zur Coronapandemie hat der Krieg Russlands gegen die Ukraine die Welt massiv beeinflusst. Am deutlichsten zeigten sich die Auswirkungen des Krieges an den Energiemärkten. Bereits vor Beginn des Krieges war an den Energiemärkten ein kontinuierlicher Anstieg der Preise für Erdgas und Erdöl sowie Strom zu verzeichnen. Die Entwicklungen am Energiemarkt haben dabei zu zahlreichen Verwerfungen bei Versorgern und Endverbrauchern geführt. Der starke Anstieg der Energiepreise hat auch die Wohnungswirtschaft unter massiven Druck gesetzt. Betroffen dabei waren vor allem Unternehmen, die im laufenden Geschäftsjahr über einen neuen Vertrag verhandeln mussten und Unternehmen mit Preisgleitklauseln, die eine unterjährige Anpassung der Arbeitspreise an die Energiemarktindizes vorsehen. Zur Vermeidung von Liquiditätsengpässen haben die Wohnungsunternehmen dementsprechend Erhöhungen der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter vorgenommen.

Die gestörten Lieferketten und starken Energiepreisanstiege führten im Jahr 2022 zu einem starken Anstieg der Inflationsrate. Nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Dezember 2022 im Vergleich zum Vorjahr bei 8,6 %, nachdem sie in den Vormonaten bereits die 10 % Marke überschritten hatte.
In Folge der steigenden Inflation wurde der Leitzins durch die EZB in mehreren Schritten erhöht, was mit einem erheblichen Anstieg der Bauzinsen einhergeht. So liegt der Zins für Baudarlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren Anfang 2023 bereits bei rund 4,0 %, was die Wirtschaftlichkeit von Investitionen erheblich verringert.

Für die Wohnungswirtschaft besonders relevant sind die Bau- und Instandhaltungskosten, die im Jahr 2022 deutlich gestiegen sind. So betrug die Steigerung der Baupreise für Wohngebäude laut Statistischem Bundesamt im November 2022 insgesamt 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Die Instandhaltungskosten sind in fast gleichem Maße gestiegen. Dementsprechend hat sich im Laufe des Jahres 2022 das Geschäftsklima der Bauwirtschaft für den Wohnungsbau deutlich verschlechtert und liegt seit März 2022 im negativen Bereich. Mit minus 32,8 Punkten lag der Geschäftsklimaindex im November 2022 erheblich im negativen Bereich. Das bedeutet, dass deutlich mehr als die Hälfte der Unternehmen entweder bereits die heutige Lage als schlecht beurteilt bzw. zumindest für die Zukunft negative Erwartungen hat.

Dagegen war das Geschäftsjahr 2022 insgesamt wieder von einem guten Beschäftigungsgrad gekennzeichnet. Im Dezember 2022 betrug die Arbeitslosenquote 5,4 %, was fast einer Vollbeschäftigung entspricht. Für die Zukunft ist zu befürchten, dass der Fachkräftemangel weiter zunimmt. Für die Wohnungswirtschaft ist dies insbesondere im Handwerksbereich spürbar.

Die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt wird allgemein weiterhin als angespannt beschrieben. Dennoch bezieht sich die Nachfrage vorrangig auf die Innenstadtbezirke. Insgesamt besteht aber nach wie vor eine anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und somit ein erheblicher Bedarf an Neubau von Wohnungen. Nachdem die Mietpreisentwicklung in Berlin 2021 moderat verlief, ist es 2022 vielerorts wieder zu deutlicheren Anstiegen gekommen.

2. Geschäftsverlauf

Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung

Mitgliederbestand

Der Mitgliederbestand der Genossenschaft stieg im Geschäftsjahr 2022 um 10 Mitglieder. Damit gehören zum Jahresende 2.730 Mitglieder der Genossenschaft an. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen insgesamt 3.835.475 Euro und haben sich damit im Verhältnis zum Vorjahr um 20.460 Euro erhöht. Der Anstieg resultiert aus Wohnungswechseln in den Objekten bis Baujahr 1964, die auf Grund eines Bestandsschutzes gemäß Satzung den Mitgliedern niedrigere Geschäftsanteile gewähren, als die, die bei Vermietungen seit August 1995 zu leisten sind.

Wohnungsbestand

Die Genossenschaft bewirtschaftet folgende eigene Objekte:

- 1.738 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 113.103,46 qm
- 31 Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von 4.003,65 qm
- 122 Tiefgaragenstellplätze
- 80 vermietete Stellplätze
- 445 nicht vermietete Stellplätze
- 357 vermietete Keller, Fahrrad-, Motorrad- und Rollatorenstellplätze
- 1 Mitgliedertreff mit 249 qm
- 1 Geschäftsstelle mit 1.019 qm
- 1 Hausmeisterraum mit 69 qm

Nutzungsgebühren

Die Einnahmen aus Mieten haben sich im Geschäftsjahr 2022 um lediglich 1,3 %, absolut um 110 T€ erhöht. Diese resultieren ausschließlich aus Mehreinnahmen bei Neuvermietungen und auf Wunsch des Mieters durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen.

Die Entwicklung der Mieteinnahmen stellte sich wie folgt dar:

Objekte	2022	2021	Veränderung
Altbauten	2.190 T€	2.159 T€	+ 1,4 %
Wendebauten	4.226 T€	4.201 T€	+ 0,6 %
Neubauten	1.775 T€	1.737 T€	+ 0,5 %
Gewerbe	339 T€	327 T€	+ 2,2 %
Garagen/Stellplätze/Keller	171 T€	168 T€	+ 1,8 %
sonstige Mieteinnahmen	4 T€	3 T€	- 33,3 %
Insgesamt	8.705 T€	8.595 T€	+ 1,3 %

Mietausfall durch Leerstand von Wohnungen gab es im Geschäftsjahr lediglich in einer Wohnung für einem Monat in Höhe von 380,05 Euro.

Für die Zeit von Bauarbeiten in Wohnungen während der Mietzeit wurden Mitgliedern Mietminderungen in Höhe von insgesamt 2.174,21 Euro gewährt.

Die durchschnittlichen Nutzungsgebühren für die einzelnen Wohnanlagen stellen sich wie folgt dar:

	2022	2021	Veränderung
• Altbauten	5,88 €/qm	5,81 €/qm	+ 1,2 %
• Wendebauten	5,28 €/qm	5,25 €/qm	+ 0,6 %
• Neubauten	9,55 €/qm	9,34 €/qm	+ 2,2 %
• Gewerbe	7,06 €/qm	6,81 €/qm	+ 3,7 %

Die Durchschnittsmiete der Wohnungen insgesamt beträgt 6,03 Euro/qm Wohnfläche.

Fluktuation und Leerstandentwicklung

Die Fluktuation lag im Geschäftsjahr 2022 bei 76 Mieterwechseln (Vorjahr 78) und liegt damit bei 4,4 Prozent.
Die höchsten Anteile der Fluktuationsrate entstanden durch 18 Ortswechsel von Mitgliedern, 15 durch Tod des Mieters und 14 durch Umzüge ins Pflegeheim. 7 Mieter tauschten ihre Wohnungen innerhalb der Genossenschaft.

Entwicklung im Personalbereich

Die Genossenschaft beschäftigte zum Jahresende:

Bereich	***Mitarbeiter***	***davon Teilzeit***	*Vorjahr*	*davon Teilzeit*
Verwaltung	9	2	8	2
Mitgliedertreff	0		1	1
Hausmeister	6		6	
Maler	2		2	
Azubi	1		1	
geringfügig Beschäftigte	1		1	
---	---	----	----	---
Insgesamt	**19**	**2**	19	2

Die Anzahl der Mitarbeiter ist insgesamt konstant geblieben. Im Bereich der Technik sind nach Personalwechsel vorübergehend bis zum 31.7.2023 zwei Mitarbeiter beschäftigt. Der Mitgliedertreff wird wurde durch eine geringfügig beschäftigte Mitarbeiterin und zwei Teilzeitkräfte der Verwaltung betreut.

Der Vorstand und die Mitarbeiter nahmen im Geschäftsjahr 2022 an mehreren Weiterbildungsmaßnahmen teil. Dafür entstanden insgesamt Kosten in Höhe von 14.136,33 Euro. Darin enthalten waren die Gebühren für die Berufsschule des Auszubildenden in Höhe von 2.700 Euro und die Kosten eines Ausbildereignungslehrganges von 650 Euro.

Die Genossenschaft ist Mitglied des Arbeitgeberverbandes der Immobilienwirtschaft. Es gab im Jahr 2022 gemäß Tarifvertrag keine Erhöhungen der Löhne und Gehälter. Eine Anhebung um 2,1 % wurde erst zum 1.1.2023 wirksam.

Instandhaltung und Modernisierung

Für Instandhaltungen und Modernisierungen wurden in der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 2,971 Mio. Euro aufgewendet. Im Zusammenhang mit Wohnungswechseln entstanden Kosten von 310 T€. In den Ausgaben sind auch Materialkäufe für Instandhaltungsleistungen wie Wechsel der Armaturen, Spülkästen usw., die durch die Hausmeister durchgeführt werden, enthalten. Für eine noch ausstehende Rechnung einer Aufzugserneuerung wurden Kosten in Höhe von 144 T€ als Rückstellung eingebucht.

III. Lage

Die Lage der Genossenschaft ist geprägt durch eine stabile Einnahmesituation und planmäßige Ausgaben.

a) Ertragslage

Das Jahr 2022 wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1,4 Mio. € abgeschlossen.
Die höheren Umsatzerlöse ergeben sich aus der Anpassung der Mieten bei Neuvermietung und aus Einzelmodernisierungsmaßnahmen.

Für Instandhaltungen sind im Geschäftsjahr 2022 ca. 395 T€ mehr ausgegeben worden als im vergangenen Jahr. Die Ursache ist der Weiterbau der neuen Aufzüge und Eingangsbereiche in der Schönefelder Chaussee.

Die Personalkosten sind auf Grund der Einstellung von drei neuen Mitarbeitern als Ersatz für zwei ausgeschiedene Mitarbeiter, welche eine Zeit lang zeitgleich beschäftigt waren, gestiegen. Geringe Tariferhöhungen seit November 2021 wirkten sich ebenfalls aus. Insgesamt beträgt der Anstieg jedoch nur 3 Prozent.

Die planmäßigen Abschreibungen sind durch Anschaffungen geringfügig gestiegen. Die Zinsaufwendungen sind aufgrund der Annuitäten planmäßig gesunken. Dies wurde erreicht, insbesondere durch niedrigere Zinskonditionen sowie durch eine Sondertilgung eines Kredites. Auch die Auswirkungen einer Neukonditionierung eines Darlehens aus dem Vorjahr wirkten sich erstmalig ganzjährig aus.

Das Jahresergebnis führt wiederum zu Steuerzahlungen. Eine Rückstellung wurde allerdings nicht gebildet, da die geleisteten Vorauszahlungen ausreichen werden.

b) Vermögens- und Finanzlage

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2022 hinsichtlich der Fristigkeiten von Vermögens- und Schuldteilen vollständig ausgeglichen. Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt 52,58 %.
Ihren Zahlungsverpflichtungen konnte die Genossenschaft jederzeit nachkommen. Bei der Bezahlung der Kreditorenrechnungen wurden grundsätzlich entsprechend den Vereinbarungen bzw. Verträgen Skonti berücksichtigt. Dies gilt auch für die Rechnungen der Bauvorhaben.

Die flüssigen Mittel zu den Bilanzstichtagen entwickelten sich wie folgt:

Entwicklung des Finanzmittelbestandes:	**2022**	**2021**
	T€	T€
Stand 01. Januar	2.694,95	3.982,37
Veränderung des Liquiditätssaldos	236,79	./.1.287,42
Stand 31. Dezember	2.931,74	2.694,95

Die Kreditverbindlichkeiten hat die Genossenschaft auf mehrere Banken verteilt, um Abhängigkeiten zu vermeiden. Bewusst gestaffelt sind auch die Termine der jeweiligen Prolongationen, um dem Finanz- und Kreditmarkt nicht gleichzeitig für das Verbindlichkeitsvolumen ausgesetzt zu sein.

Im Einzelnen gliedern sich die Verbindlichkeiten auf folgende Kreditinstitute:

Investitionsbank Berlin	7.530.469,14 Euro
WL - Bank	15.429.058,55 Euro
DKB	9.694.001,91 Euro
Gesamt	32.653.529,60 Euro

Das Fremdkapital ist im Rahmen der Annuitäten, der planmäßigen Tilgung und der Abzahlung von zwei Darlehen um 2,9 Mio. € gesunken.
Die Bilanzsumme hat sich von 80,28 Mio. € durch die planmäßigen Abschreibungen auf 79,03 Mio. € reduziert.

IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2022 verzeichnet die Genossenschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 1,42 Mio. €, welcher 368 T€ über der beschlossenen Planung von Ende 2021 liegt. Für das Jahr 2023 wird ein Jahresüberschuss von ca. 1,36 Mio. € erwartet.
Aufgrund der anhaltenden Nachfragesituation nach Wohnungen sieht der Vorstand gegenwärtig keine Risiken von Leerstand oder signifikante Anstiege der Mietausfälle.

Die Ausgaben für Instandhaltungen, Modernisierungen und Wohnumfeldverbesserungen sollen gemäß langfristiger Finanzplanung weiter schrittweise steigen, um den guten Zustand der Häuser und Wohnungen zu erhalten.

Besonderes Augenmerk gilt der Nachhaltigkeit und der Senkung der CO_2-Belastung in der Genossenschaft. So wurde zum Beispiel die Stromversorgung aller Objekte seit 2022 auf zertifizierten Ökostrom umgestellt. Weiterhin werden Möglichkeiten der Aufstellung von Photovoltaikanlagen geprüft. Für einen Großteil des Wohnungsbestandes ist die aus statischen Gründen jedoch nicht möglich.

Die Auswirkungen der dramatisch steigenden Entwicklung der Energiekosten mit ihren Folgen für die Heiz- und Warmwasserkosten der Mieter werden von der Genossenschaft intensiv beobachtet. Im Geschäftsjahr 2022 wurden daher bereits die Vorauszahlungen für diese Kostenarten deutlich erhöht. Im Jahresabschluss liegen die Erhaltenen Anzahlungen daher ca. 383 T€ über den Unfertigen Leistungen. Die weitere Entwicklung wird beobachtet, um rechtzeitig weitere notwendige Anpassungen vornehmen zu können.

Die Genossenschaft geht davon aus, auch langfristig ihren satzungsgemäßen Auftrag, die gute, sichere und verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder, gewährleisten zu können.

Chancenbericht

Das Bevölkerungswachstum in Berlin hat nach einer kurzen Stagnation wieder zugenommen und wird gemäß Prognosen weiter ansteigen. Dies ist zu einem großen Teil die Zuwanderung aus der Ukraine auf Grund des Krieges geschuldet. Der Bedarf nach preiswertem Wohnraum ist insgesamt weiterhin hoch, wobei die Nachfrage insbesondere die Innenstadtbezirke betrifft. Da die vom Senat angenommene Anzahl an Neubauten nicht im geplanten Umfang entstanden sind, wird auch in den nächsten Jahren von einem angespannten Wohnungsmarkt ausgegangen.

Die hohen Aufwendungen für Instandhaltungen und weitere geplante Modernsierungen gewährleisten in der Genossenschaft einen hohen Wohnkomfort in allen Wohnungsbeständen und ihrem jeweiligen Wohnumfeld. Daher ist die Vermietung der Wohnungen und Gewerbe auf Grund der Vielzahl der Bewerbungen aus heutiger Sicht auch längerfristig kein Problem.

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft bietet Wohnungen für alle Ansprüche mit unterschiedlichsten Ausstattungen und Mietpreisen von durchschnittlich 5,28 bis 9,55 € je Quadratmeter der sich wie folgt gliedert:

	55 % Wendebauten	Baujahr 1990 - 1991
	33 % Altbauten	Baujahr 1959 - 1964
	12 % Neubauten	Baujahr 2011 - 2017

Die Genossenschaft finanziert das Anlagevermögen vollständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital. Die Eigenkapitalquote der Genossenschaft beträgt 52,58 Prozent. Damit kann sie ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen.
Seit Jahren verzeichnet die Genossenschaft keinen Leerstand von Wohnungen, da alle Objekte modernisiert und die Mietpreise moderat sind. Aus heutiger Sicht sind daher keine Umstände erkennbar, die die Entwicklung oder den Fortbestand der Genossenschaft ernsthaft gefährden könnten.

Risikobericht

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

Energie- und Wärmeversorgung

Die bestehenden Verträge mit den Versorgern der Genossenschaft wurden überprüft. Bezüglich der Stromversorgung ergeben sich aufgrund des Einkaufs direkt an der Strombörse über das Unternehmen E-Optimum monatlich schwankende Werte. Damit profitiert die Genossenschaft von den zwischenzeitlich wieder gesunkenen Einkaufspreisen.
Die Verträge bezüglich der Versorgung mit Fernwärme und Gas haben unterschiedliche Laufzeiten. Kündigungen einzelner Verträge sind mangels Alternativen nicht vorgesehen. Beim Vertrag zur Belieferung mit Fernwärme besteht eine Preisanpassungsklausel, die nur einmal jährlich eine Anpassung erlaubt. Da diese von April bis April gilt, gab es keine Erhöhung in der Zeit der extrem gestiegenen Preise. Bei den Verträgen des Fernwärmeversorgers BTB erfolgte eine vierteljährliche Anpassung. Sieben Objekte der Genossenschaft werden mittels Gaszentralheizung durch die Firma GETEC versorgt. Hier erfolgten gemäß Vertrag vierteljährliche Anpassungen, was zu erheblichen Kostensteigerungen für die Mieter führte.
Die Preiserhöhungen haben insgesamt zu höheren Vorauszahlungen an die Versorger geführt. Um Liquiditätsengpässe zu verhindern haben wir in angemessenem Umfang die Vorauszahlungen der Mieter für Heizung und Warmwasser im Rahmen der letzten Betriebskostenabrechnung erhöht. In erheblichem Umfang haben unsere Mieter auch auf freiwilliger Basis die Vorauszahlungen angepasst.

Im Herbst 2022 wurden an allen Heizungsanlagen der Häuser der Genossenschaft Optimierungen durchgeführt, um den Bedarf an Heizenergie zu senken. Dies erfolgte in einem vertretbaren Rahmen, um die Wärmeversorgung der Mieter nicht zu stark einzuschränken. Es ist jedoch festzustellen, dass die Mieter selbst Sparmaßnahmen diesbezüglich umsetzen, um Kosten zu sparen.

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 etwas begrenzen.

Sollte es künftig zu starken Preiserhöhungen bei den Energiepreisen kommen, die vor einer Erhöhung der durch die Mieter zu leistenden Betriebskostenvorauszahlungen zunächst von der Genossenschaft finanziert werden müssen, werden im Rahmen der laufenden Liquiditätsplanung drohende Liquiditätsengpässe identifiziert und unverzüglich Gegensteuerungsmaßnahmen ergriffen, um ausreichende Liquiditätsreserven bereitzustellen. Die gute Finanzlage der Genossenschaft wird aus heutiger Sicht auch durch starke Kostensteigerungen nicht gefährdet.

Baupreise
Gewisse 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 Instandhaltungsplanung wurde das höhere Preisniveau berücksichtigt. Alle geplanten Baumaßnahmen werden vorab hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit auf Grund der gestiegenen Baukosten aber auch gestiegener Finanzierungskosten analysieren.

Zinsniveau
Zinsrisiken bestehen aus aktueller Sicht nicht. Die Darlehensprolongationen stehen zu unterschiedlichen Zeiten an und Kreditbeziehungen bestehen zu verschiedenen Banken.
Die erheblich gestiegenen Zinsen für langfristige Immobilienkredite wurden hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen bei Prolongationen und geplanten Neuaufnahmen analysiert und in unseren Planungsrechnungen berücksichtigt. Nach unseren Planungen führen die gestiegenen Zinsen, auch bei einem dauerhaften Anstieg, zu keinen wesentlichen Risiken für die Genossenschaft.

Für zwei Darlehen bei der DKB, mit einem Volumen von insgesamt 3,3 Mio. €, für die zum 1.7. und 1.12.2023 neue Zinsverhandlungen anstehen, wurden bereits im September 2022 neue Verträge mit Zinssätzen in Höhe von 3,18 % und 3,25 % vereinbart. Damit konnte die Genossenschaft in einer Zeit stark steigender Zinsen langfristig günstige Zinsen für diese Darlehen sichern.

Zahlungsfähigkeit der Mieter
Den Risiken aus steigenden Mietrückständen insbesondere aufgrund eines Anstiegs der Energiepreise sowie eines inflationsbedingten Anstiegs der allgemeinen Lebenshaltungskosten begegnet die Genossenschaft auch weiterhin mit einer vorausschauenden Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen und der Beibehaltung der schon seit vielen Jahren bestehenden Mietschuldenberatung. Aktuell haben wir keine Hinweise, dass zukünftig mit nennenswerten Mietausfällen zu rechnen ist. Dies ist auch dem Umstand geschuldet, dass Mietausfälle bisher, wenn überhaupt, nur im Zusammenhang mit einem kurzfristigen Mieterwechsel entstanden sind.

Gesetzliche Anforderungen zur Einsparung von CO_2
Durch die steigenden gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf unsere Unternehmenstätigkeit, der verstärkt Beachtung geschenkt werden muss. Zu benennen sind speziell die geplanten Steigerungen der CO_2-Steuer und die beschlossene Beteiligung der Vermieter an deren Kosten. Dieser Anteil liegt in unserer Genossenschaft bei den Neubauten bei 10 % und den Bestandsbauten bei 20 %. Daraus ergibt sich für 2023 noch eine relativ geringe Belastung, die in den Folgejahren durch den stetigen Anstieg der CO_2-Steuer jedoch steigt.

Allgemeines
Um Risiken frühzeitig zu erkennen, setzt die Genossenschaft weiterhin auf ihr bewährtes, umfangreiches Kontrollsystem. Dieses wird regelmäßig an die sich ändernden Bedingungen angepasst. Es ermöglicht dem Vorstand Risiken jederzeit zu erkennen, zu bewerten und zu reagieren.
Zum Risikomanagement der Genossenschaft gehören grundsätzlich folgende Analysen:

- zehnjährige Finanz- und Erfolgsplanungen, die halbjährlich den aktuellen Entwicklungen nach Hochrechnungen angepasst werden
- quartalsweise Soll-Ist-Vergleiche

- monatliche Auswertungen zu Mietrückständen und Mietausfällen
- monatliche Auswertungen zur Anzahl der Mieterwechsel
- wöchentliche Überprüfungen der Liquiditätsplanung
- Prüfung der Laufzeiten der einzelnen Darlehen sowie der Entwicklung auf dem Finanzmarkt und der daraus entstehenden Chancen und Risiken
- vierteljährliche Auswertungen der operativen und geplanten Instandhaltungskosten
- Wirtschaftlichkeitsberechnungen der Neubauten
- kontinuierliche Analyse der Entwicklung der gesetzlichen Vorschriften die Wohnungswirtschaft betreffend
- Baukostencontrolling bei Neubau- und größeren Modernisierungsvorhaben

Entstehende Abweichungen zur Planung werden regelmäßig analysiert und gegebenenfalls Gegenmaßnahmen eingeleitet. Der Aufsichtsrat wird vom Vorstand in jeder Sitzung umfassend über den Stand der Vermietung, eventuellen Leerstand, die Mietausfälle und den Stand von Baumaßnahmen informiert.

Der bauliche Zustand aller Häuser wird in den EDV-geführten Hauspässen der Genossenschaft dokumentiert und alle Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen darin chronologisch fortgeschrieben. Durch die Hauspässe hat die Genossenschaft stets einen konkreten Überblick über den Erhaltungszustand aller Objekte und eine gute Planungsgrundlage.
Darüber hinaus gibt es verschiedene Ordnungen und Vereinbarungen, die der Risikovorsorge dienen. Diese Regelungen sollen Schäden vermeiden, die sich aus dem Verhalten von Mitarbeitern Dritten gegenüber ergeben könnten.

Das durchschnittliche Alter der Mitglieder in der Genossenschaft liegt bei 59,8 Jahren (Vorjahr 59,1 Jahre). Innerhalb der Wohngebiete gibt es relativ große Differenzen. So beträgt das Durchschnittsalter in dem vom Baujahr her ältesten Haus der Genossenschaft nur 53 Jahre, im 2011 errichteten Neubau dagegen 71,1 Jahre. Beide Objekte sind 5-geschossig und verfügen über Aufzüge, so dass dies bei der Auswahl der Wohnungen keine Rolle spielte.
Trotz dem Zuzug vieler jüngerer Mitglieder ist der Altersdurchschnitt auf Grund der allgemein gestiegenen Lebenserwartung höher als im Vorjahr.

Die Altersstruktur der Mitarbeiter liegt bei 49 Jahren, gerechnet ohne Azubi zwischen 26 und 63 Jahren. Dabei beträgt das durchschnittliche Alter der Büromitarbeiter 48 Jahre und das der Hausmeister und Maler 50 Jahre.
In der Vergangenheit ist es der Genossenschaft gelungen, notwendige Neubesetzungen von Büroarbeitsplätzen vorrangig mit in der Genossenschaft ausgebildeten Immobilienkaufleuten zu besetzen. Die Gewinnung von Auszubildenden war bisher kein Problem und die Genossenschaft möchte auch 2024 wieder einen neuen Auszubildenden einstellen.

V. Gesamtaussage

Das Geschäftsjahr 2022 schließt planmäßig wiederum mit einem positiven Ergebnis ab.
Alle Häuser der Genossenschaft befinden sich in einem modernisierten Zustand und entsprechen den heutigen Ansprüchen und Erfordernissen. Die Wohnungen der drei Neubaugebiete verfügen über einem gehobenen Standard und haben gemessen am Mietspiegel günstige Mietpreise.
Diese Fakten führen zu einer ausreichenden Nachfrage nach allen Wohnungen und gewährleisten damit weiterhin die vorhandene Vollvermietung, den nicht vorhandenen Leerstand, den geringen Mietausfall sowie die minimalen Mietrückstände. Daher geht die Genossenschaft auch weiterhin von einer positiven Entwicklung aus.
Nach Einschätzung des Vorstandes und Bewertung aller Einzelrisiken bestehen für die

Wohnungsgenossenschaft Altglienicke zum Berichtszeitpunkt trotz der Energiekrise mit all ihren Begleiterscheinungen keine Risiken, welche die Genossenschaft in ihrem Fortbestand unmittelbar oder mittelbar gefährden können.

Berlin, 07.03.2023

Dawurske	Krasemann
Vorstand	Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG hat die ihm nach Satzung und Gesetz übertragenen Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu überwachen, zu beraten und zu fördern, im Geschäftsjahr 2022 allumfassend und erfolgreich wahrgenommen.
Gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand sowie die ordentliche Vertreterversammlung wurden in Präsenz durchgeführt.

Im Jahr 2022 fanden sechs gemeinsame Sitzungen und eine interne Sitzung des Aufsichtsrates im schriftlichen Umlaufverfahren statt. In den gemeinsamen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat regelmäßig über die wirtschaftliche Lage und die Entwicklung der Genossenschaft informiert. Um sich ein Gesamtbild der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Entwicklung der Finanz- und Ertragslage sowie der Planung der Instandhaltungsmaßnahmen zu machen, wurden vom Vorstand hierzu einzelne Unterlagen vorgelegt und gemeinsam beraten. Regelmäßige Informationen zur aktuellen wohnungspolitischen Entwicklung wurden ausgetauscht und diskutiert.

Schwerpunkte der gemeinsamen Sitzungen im Geschäftsjahr 2022 waren u.a.

- Klimaneutralität bis 2045 und deren Umsetzung in den kommenden Jahren. Dabei sind Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und Machbarkeit bei Entscheidungen oberste Priorität.
- Einsparungspotentiale in der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes sowie Grüne Finanzierungen stehen auch in den nächsten Jahren auf dem Prüfstand.
- die Personalsituation in der Geschäftsstelle: in Fortsetzung des Personalkonzeptes von 2020 gab es Konsequenzen aus den krankheitsbedingten Situationen und Änderungen in der Vertretungsregelung sowie Prokura. Hauptaugenmerk ist auch die Personalentwicklung in unserer Geschäftsstelle
- die regelmäßigen Informationen zum Vermietungsstand und den Mietrückständen
- Regelmäßige Information zur neuen wohnungswirtschaftliche Software WOWIPORT, die Erfahrungen mit den einzelnen Modulen und der Aufwand bei Problemlösungen
- der Jahresabschluss 2021. Der Wirtschaftsprüfer des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. erläuterte die Prüfungsschwerpunkte in der Genossenschaft und spiegelte im Prüfungsbericht die allumfassende wirtschaftliche Lage der Genossenschaft wider. Der Aufsichtsrat prüfte im Rahmen seiner Kontrollfunktion die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses 2021.
- Mitwirkung bei der Vorbereitung und Durchführung der Vertreterwahlen, der ordentlichen Vertreterversammlung und der Wahl des Aufsichtsrates
- Erneuerung der Eingangsbereiche in der Schönefelder Chaussee
- Höhepunkt unserer Genossenschaft: die Jubiläumsfeier zum 65. Geburtstag

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass die Geschäfte der Genossenschaft stets korrekt mit der gebotenen Sorgfaltspflicht und Kompetenz geführt wurden. Der Aufsichtsrat erteilte nach Vorabprüfung dem Jahresabschluss 2022 und dem Lagebericht des Vorstandes seine Zustimmung und schlägt der Vertreterversammlung vor, dem vorliegenden Geschäftsbericht zuzustimmen, den Jahresabschluss festzustellen und den Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 zu entlasten.

Für die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2022 gilt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft große Anerkennung und ein herzliches Dankeschön. Ein besonderer Dank gebührt auch allen Ehrenamtlichen, die sich in unserer Genossenschaft engagieren und die besonderen Vorzüge des genossenschaftlichen Miteinanders erlebbar gemacht haben.

Berlin, 14.04.2023

Sieglinde Erban

Sieglinde Erban
Vorsitzende des Aufsichtsrates

Wohnungsgenossenschaft
Altglienicke eG

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang zum Jahresabschluss

2022

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	*Euro*	*Euro*
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		621,00	4.294,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	69.717.381,15		71.438.866,15
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.279.428,00		2.337.327,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	85.364,00	72.082.173,15	105.700,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	511,29		511,29
2. Andere Finanzanlagen	99.996,00	100.507,29	99.996,00
Anlagevermögen insgesamt		72.183.301,44	73.986.694,44
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen		3.670.103,93	3.484.850,72
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	22.377,22		7.953,10
2. Sonstige Vermögensgegenstände	170.570,62	192.947,84	62.781,49
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.931.743,84	2.694.950,71
Umlaufvermögen insgesamt		6.794.795,61	6.250.536,02
C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		48.890,03	47.155,76
Bilanzsumme		79.026.987,08	80.284.386,22

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	*Euro*	*Euro*
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	105.865,00		111.135,00
2. der verbleibenden Mitglieder	3.835.475,00		3.815.015,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	14.880,00	3.956.220,00	6.200,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 9.145,00 Euro; Vorjahr: 1.705,00 Euro			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		27.505.867,11	27.505.867,11
2. Gesetzliche Rücklage		1.009.778,14	866.999,73
3. andere Ergebnisrücklagen		7.802.997,57	6.216.709,77
III. Bilanzgewinn des Geschäftsjahres			
1. Jahresüberschuss		1.427.784,07	1.762.542,00
2. Einstellungen in die gesetzliche Rücklage		-142.778,41	-176.254,20
Eigenkapital insgesamt		41.559.868,48	40.108.214,41
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen		0,00	80.000,00
2. Sonstige Rückstellungen		326.562,67	478.521,23
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.714.179,91		35.586.754,98
2. Erhaltene Anzahlungen	4.052.682,02		3.757.290,56
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	89.800,95		77.754,29
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	209.953,48		139.841,02
5. Sonstige Verbindlichkeiten	73.939,57	37.140.555,93	56.009,73
Bilanzsumme		79.026.987,08	80.284.386,22

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	*Euro*	*Euro*
Umsatzerlöse			
1. aus der Hausbewirtschaftung	12.226.075,98		12.140.412,46
2. aus anderen Lieferungen und Leistungen	373,10	12.226.449,08	313,92
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		186.986,92	110.584,51
Sonstige betriebliche Erträge		183.640,19	107.310,76
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-6.034.197,50	-5.337.486,42
Rohergebnis		6.562.878,69	7.021.135,23
Personalaufwand			
1. Löhne und Gehälter	-1.045.795,25		-1.007.472,80
2. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung *davon für Altersversorgung 2022 = 45.662,40 Euro und 2021 = 53.313,23 Euro*	-257.159,31	-1.302.954,56	-256.797,44
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-2.169.913,02	-2.158.573,32
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-533.556,00	-381.714,02
Erträge aus Beteiligungen		8.908,27	9.822,84
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1.999,92	1.749,93
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		20,94	6.926,84
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-693.502,17	-1.019.300,82
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-38.978,72	-45.988,16
Ergebnis nach Steuern		**1.834.903,35**	**2.169.788,28**
Sonstige Steuern		-407.119,28	-407.246,28
Jahresüberschuss		**1.427.784,07**	**1.762.542,00**
Einstellungen in die gesetzlichen Rücklage		-142.778,41	-176.254,20
Bilanzgewinn		**1.285.005,66**	**1.586.287,80**

Anhang zum Jahresabschluss 2022

1. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG hat ihren Sitz in Berlin-Altglienicke und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg unter der Registernummer 443 B eingetragen.
Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG), des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung der Genossenschaft. Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Verbindlichkeitenspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16. Oktober 2020 wurde beachtet.
Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden / Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht aktiviert.
Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgt zu historischen Anschaffungskosten/ Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Die planmäßigen linearen Abschreibungen entsprechen der voraussichtlichen Nutzungsdauer.
Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu 800 Euro netto werden im Zugangsjahr in voller Höhe aufwandswirksam in Abgang gebracht. In 2022 wurde die neue Abschreibungsregelung für Computersoft- und Hardware genutzt.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.
Die Genossenschaft besitzt Beteiligungen in Höhe von 511,29 Euro an der Gesellschaft für Versicherung und Vermögensbildung mbH und andere Finanzanlagen in Höhe von 99.996,00 Euro bei der Berliner Volksbank eG.

Umlagevermögen

In der Position - Unfertige Leistungen- sind in Höhe von 3.670,1 T€ noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Im Geschäftsjahr wurden als uneinbringbar eingeschätzte Forderungen in Höhe von 2,2 T€ abgeschrieben.
Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
Die aktive Rechnungsabgrenzung enthält Ausgaben, die vor dem Bilanzstichtag entstanden, aber einen Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Bewertung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit dem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welche von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Eine Steuerrückstellung für 2022 wurde nicht gebildet, da die geleisteten Vorauszahlungen ausreichend sind.
Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellung für die Berufsgenossenschaft	8.400,00 Euro
Rückstellung für Steuerberatung und JAB-Prüfung	43.600,00 Euro
Rückstellung für JAB-Personalkosten	13.900,00 Euro
Rückstellungen für Betriebs- und Heizkosten	63.900,00 Euro
Rückstellung für Instandhaltung	144.000,00 Euro
Rückstellungen für Archivierungskosten	7.885,78 Euro
Rückstellung für Ausgleichszahlungen	44.876,89 Euro
Gesamt	326.562,67 Euro

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen ausgewiesen. Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitenspiegel verwiesen. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 32,7 Mio. € durch Grundpfandrechte besichert. Für ein Darlehen (Valuta 31.12.2022 = 87 T€) besteht eine Bürgschaft des Landes Berlin.

Der Bilanzgewinn aus dem Jahr 2021 in Höhe von 1.586.287,80 Euro wurde nach Beschlussfassung durch die Vertreterversammlung den anderen Ergebnisrücklagen zugeordnet.

Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 15,5 T€ Erträge früherer Jahre enthalten, die sich in erster Linie aus nachträglich gezahlten Versicherungsentschädigungen ergaben. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen enthalten.

In den Zinsen und ähnlichen Erträgen sind geringe Erträge aus der Abzinsung enthalten.
Durch die Inanspruchnahme von Sonderabschreibungen gemäß §4 Fördergebietsgesetz in den Jahren 1994 - 2004 wurde das Jahresergebnis um 85,6 T€ positiv beeinflusst.

3. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestanden zum Bilanzstichtag keine finanziellen Verpflichtungen außerhalb der Bilanz, die für dessen Beurteilung von Bedeutung sind.

Finanzinstrumente

Derivate Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahre 2022 um 20,5 T€ erhöht. Ende 2022 waren die Mitglieder mit insgesamt 24.776 Anteilen an der Genossenschaft beteiligt.

Mitgliederbewegung		Mitgliederanzahl
Stand am 31.12.2021		2.720
Zugänge 2022		103
Abgänge 2022		96
darunter:		
durch Tod früherer Jahre	12	
durch Kündigung	57	
durch Übertragung	8	
durch Tod	19	
durch Ausschluss	0	
Stand am 31.12.2022		2.727

Satzungsgemäß haften die Mitglieder der Genossenschaft mit ihren Geschäftsanteilen. Sie haben keine Nachschüsse zur Konkursmasse zu leisten. Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestanden am Bilanzstichtag nicht.

Mitarbeiter

Neben dem Vorstand waren am Bilanzstichtag beschäftigt:

	2022	**2021**
- Angestellte	9	9
- Hausmeister / Haushandwerker	8	8
- Auszubildende	1	1
- geringfügig Beschäftigte	1	1
Gesamt	**19**	**19**

Nachtragsbericht

Es gibt keine Geschäftsvorfälle von besonderer Bedeutung für die Genossenschaft, die nach dem Abschlussstichtag 31.12.2022 vorgefallen sind.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.428 T€ ab. Gemäß § 41 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 143 T€ in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.285 T€ in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Organe

Mitglieder des Vorstandes

Frau Marion Dawurske	hauptamtlich
Herr Karsten Krasemann	ehrenamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrates

Frau Sieglinde Erban	Vorsitzende	EU - Rentnerin	
Herr Martin Fiebig	Stellv. Vorsitzender	Freiberufler/Trainer	
Frau Gudrun Lipke	Aufsichtsratsmitglied	kaufmännische Mitarbeiterin	
Herr Falk Rothe	Aufsichtsratsmitglied	Rechtsanwalt	
Frau Doreen Schneider	Aufsichtsratsmitglied	Immobilienkauffrau	
Frau Christina Fuhrmann	Schriftführerin	Bürokauffrau	*bis 22.6.2022*
Frau Kerstin Makowka	Schriftführerin	Assistentin Leiter Marketing	*ab 23.6.2022*

Zuständiger Prüfungsverband

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

Die Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG ist Mitglied

- im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU), Lentzeallee 107 in 14195 Berlin – von ihm wird die Pflichtprüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz durchgeführt
- in der Berlin-Brandenburgischen Akademie der Wohnungswirtschaft e.V. (BBA), Lützowstraße 106 in 10785 Berlin
- im GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V., Mecklenburgische Straße 57 in 14197 Berlin
- im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Heinrichstraße 169 b in 40239 Düsseldorf
- der Industrie- und Handelskammer Berlin, Hardenbergstraße 16 - 18 in 10623 Berlin
- Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften Deutschland e.V.

Die Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG ist Gesellschafter der Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH (GVV), Landsberger Str. 262 in 12623 Berlin.

Berlin, 07.03.2022

Dawurske	Krasemann
Vorstand	Vorstand

Anlagenspiegel 2022

	Anschaffungs-Herstellungskosten 01.01.2022 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Umbuchung Euro	Anschaffungs-Herstellungskosten 31.12.2022 Euro	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2022 Euro	Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro	Auf Abgänge entfallende Abschreibungen Euro	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2022 Euro	Buchwerte 31.12.2022 Euro	Buchwerte 30.12.2021 Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	67.356,79	8.966,53	0,00	0,00	76.323,32	63.062,79	12.639,53	0,00	75.702,32	621,00	4.294,00
II. Sachanlagen											
1 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	124.713.987,17	322.036,59	0,00	0,00	125.036.023,76	53.275.121,02	2.043.521,59	0,00	55.318.642,61	69.717.381,15	71.438.866,15
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten oder anderen Bauten	2.496.550,03	0,00	0,00	0,00	2.496.550,03	159.223,03	57.899,00	0,00	217.122,03	2.279.428,00	2.337.327,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	593.406,51	9.067,96	0,00	0,00	602.474,47	487.706,51	29.403,96	0,00	517.110,47	85.364,00	105.700,00
III. Finanzanlagen											
1 Beteiligungen	511,29	0,00	0,00	0,00	511,29	0,00	0,00	0,00	0,00	511,29	511,29
2. Andere Finanzanlagen	99.996,00	0,00	0,00	0,00	99.996,00	0,00	0,00	0,00	0,00	99.996,00	99.996,00
	127.971.807,79	340.071,08	0,00	0,00	128.311.878,87	53.985.113,35	2.143.464,08	0,00	56.128.577,43	72.183.301,44	73.986.694,44

Verbindlichkeitenspiegel per 31. Dezember 2022

Die Fristen der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten		Insgesamt	davon				
			Restlaufzeit			gesichert	
		Euro	unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		32.714.179,91	2.133.231,12	7.331.427,96	23.249.520,83	32.630.605,69	Grundbuch
	(Vorjahr)	[35.586.754,98]	[2.461.363,87]	[7.939.219,95]	[25.186.171,16]	83.574,22	Bürgschaft Land Berlin
Erhaltene Anzahlungen		4.052.682,02	4.052.682,02				
	(Vorjahr)	[3,.757.290,56]	[3.757.290,56]				
Verbindlichkeiten aus Vermietung		89.800,95	42.336,51		47.464,44		
	(Vorjahr)	[77.754,29]	[30.289,85]		[47.464,44]		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		209.953,48	104.150,75	105.802,73			
	(Vorjahr)	[139.841,02]	[41782,27]	[98.058,75]			
Sonstige Verbindlichkeiten		73.939,57	41.191,08		32.748,49		
	(Vorjahr)	[56.009,73]	[23.098,97]		[32.910,76]		
Gesamtbetrag		**37.140.555,93**	**6.373.591,48**	**7.437.230,69**	**23.329.733,76**	**32.714.179,91**	