



**Wohnungsgenossenschaft  
Königs Wusterhausen eG**

Bericht über das Geschäftsjahr

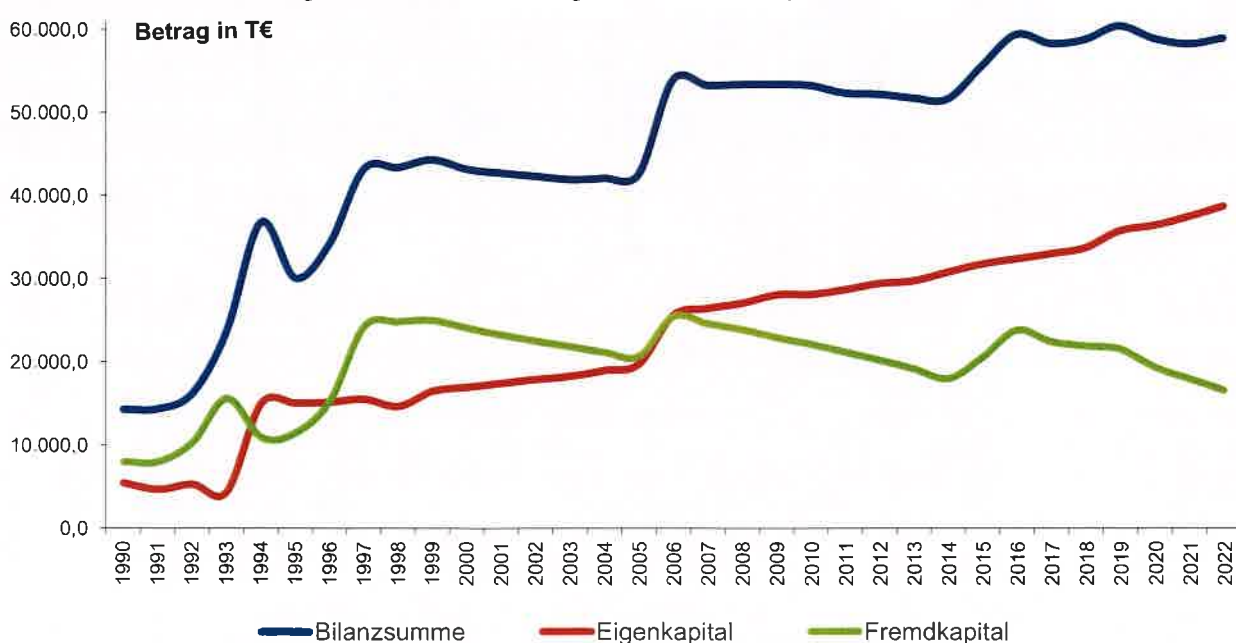
**2022**

Wohnungsgenossenschaft **Königs Wusterhausen eG**  
Heinrich-Heine-Straße 38a | 15711 Königs Wusterhausen

## Auf einen Blick

		<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Bilanzsumme	T€	58.948,1	58.221,8	58.886,5
Jahresüberschuss	T€	1.226,2	996,8	634,2
Fremdkapital	T€	16.578,7	17.935,5	19.298,9
Eigenkapital lt. Vermögenslage	T€	38.716,8	37.382,8	36.376,8
Eigenkapitalquote	%	65,7	64,3	63,8
Anlagevermögen	T€	48.242,8	49.695,5	51.287,4
Aktivierungsfähige Maßnahmen (Neubau und Modernisierung)	T€	72,2	16,6	158,1
Aufwendungen für Instandhaltung	T€	1.805,4	2.014,1	2.301,6
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	T€	8.160,2	7.997,4	7.818,4
Nutzungsentgelt Ø (Nettokaltmiete)	€/m²/Monat	5,93	5,86	5,80
Leerstand Ø Jahr	%	0,77	0,43	0,44
Fluktuation	%	6,00	6,60	5,10
Anzahl der Wohnungen (incl. Gästewohnung und Gemeinschaftsraum)		1.418	1.418	1.418
Anzahl der Mitglieder		1.877	1.847	1.833
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	T€	1.700,5	1.670,0	1.666,7
Anzahl der Mitarbeiter		11	9	10
Gründungsdatum				26. Juli 1978

Entwicklung von Bilanzsumme, Eigen- und Fremdkapital von 1990 bis 2022



## **Inhalt**

### **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022**

- I. Grundlagen des Unternehmens
  1. Geschäftsmodell der Wohnungsgenossenschaft
- II. Wirtschaftsbericht
  1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
  2. Geschäftsverlauf
  3. Wirtschaftliche Lage
- III. Nachtragsbericht
- IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht
  1. Prognose
  2. Chancen und Risiken

### **Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung**

#### **Anhang des Jahresabschlusses 2022**

1. Allgemeine Angaben
2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
3. Erläuterung zur Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung
  - 3.1. Bilanz
  - 3.2. Gewinn- und Verlustrechnung
  - 3.3. Nachtragsberichterstattung
4. Sonstige Angaben

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

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022**

### **I. Grundlagen des Unternehmens**

#### **1. Geschäftsmodell der Wohnungsgenossenschaft**

Die Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG ist seit über sechs Jahrzehnten als Wohnungsunternehmen ein zuverlässiger anerkannter Partner der Mitglieder und Bewohner der Stadt Königs Wusterhausen in Bezug auf sichere und bezahlbare Wohnungen. Dazu versorgt sie ihre Mitglieder mit zeitgemäßem Wohnraum und verwaltet aktuell 2.019 Einheiten, davon 1.446 Wohneinheiten sowie 572 sonstige Einheiten in Form von Stellplätzen und Garagen aus eigenem und fremdem Bestand und einer Gewerbeeinheit (Geschäftsstelle) ausschließlich am Standort Königs Wusterhausen. Ziel dabei ist es, unseren Wohnungsbestand beständig weiter zu entwickeln, um sich den künftigen Ansprüchen und Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt weiterhin stellen zu können. Im Rahmen ihrer sozialen genossenschaftlichen Tätigkeit unterhält die Wohnungsgenossenschaft einen Gemeinschaftsraum mit verschiedenen vielfältigen Angeboten für ihre Mitglieder, wie auch eine Gästewohnung.

Der Satzungszweck der Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG besteht darin, ihre Mitglieder gut, sicher und sozial verantwortbar mit Wohnraum zu versorgen. Unsere Wohnanlagen werden hierzu kontinuierlich aufwendig instandgehalten und modernisiert. Durch Erweiterungen in Form von Neubauten oder Ausbau in den Bestandsobjekten schaffen wir zusätzlich Angebote, die den demografischen und energetischen Bedürfnissen Rechnung tragen. Unser Fokus liegt dabei darauf, soziales und wirtschaftliches Handeln miteinander zu verbinden. Dazu erfolgt die Gestaltung der Nutzungsgebühren so, dass die Belastung der Mitglieder möglichst gering gehalten wird. Dies wird auch im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, indem die Gemeinschaft Spitzenbelastungen durch die Modernisierungsumlagen auffängt.

### **II. Wirtschaftsbericht**

#### **1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Die Rahmenbedingungen, die sich aus dem wirtschaftlichen Umfeld für unsere Wohnungsgenossenschaft im Geschäftsjahr 2022 ergeben haben, stellen sich dabei wie folgt dar.

Im Gesamtjahr 2022 dürfte der Euro-Wirtschaftsraum um rund 3,4 Prozent gewachsen sein. Ein unwesentlich höheres Wachstum verzeichneten die 27 Staaten der Europäischen Union (EU) mit 3,5 Prozent. Im Vorjahr war im Euro-Wirtschaftsraum noch ein Anstieg von 5,2 Prozent des Bruttoinlandsproduktes zu verzeichnen gewesen. Der Anstieg der Verbraucherpreise erhöhte sich stark von 2,6 Prozent auf 8,4 Prozent bei einer Arbeitslosenquote von 6,7 Prozent.

Zum Vergleich, in den USA betrug 2022 das Wirtschaftswachstum ebenfalls 3,5 Prozent und in China schwächte sich das Wachstum auf 5,8 Prozent ab.

Neben den andauernden Auswirkungen der Corona-Pandemie führte Russlands Angriffskrieg auf die Ukraine 2022 durch Materialengpässe, unsicherer Energieversorgung und massiv steigenden Energiepreisen zu weiteren Erschütterungen für die deutsche Wirtschaft. Der starke Anstieg der Energiepreise hat auch die Wohnungswirtschaft unter starken Druck gesetzt. Zur Vermeidung von Liquiditätsengpässen haben die Wohnungsunternehmen dementsprechend Erhöhungen der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen der Wohnungsnutzer vorgenommen. Diesen Negativeinflüssen zum Trotz ist das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 Prozent 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 Prozent gegenüber Januar 2022 unverändert war und was im Wesentlichen Vollbeschäftigung bedeutet. In der Folge gibt es bereits heute für viele Stellen zu wenig potenzielle Kandidaten. Für die Zukunft ist zu befürchten, dass der Fachkräftemangel noch deutlich zunimmt, was bereits jetzt im Handwerk spürbar ist.

Sehr ungünstig entwickelten sich allerdings die Preise. Die Inflation lag 2022 im Jahresdurchschnitt bei 7,9 Prozent (2021: +3,1 Prozent). 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. Für die Wohnungswirtschaft besonders relevant sind die Baukosten, die im Jahr 2022 ebenfalls deutlich gestiegen sind. So betrug die Steigerung der Baupreise für Wohngebäude laut Statistischem Bundesamt im November 2022 insgesamt 16,9 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat. Neben den Kosten für Neubauprojekte sind aber auch die Instandhaltungskosten mit 16,8 Prozent in fast gleichem Maße gestiegen.

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 Prozent an. Damit verteuerte sich auch die Finanzierung von Bauprojekten deutlich. So liegt der Zins für Baudarlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren Anfang 2023 bei rund 4,0 Prozent, was die Wirtschaftlichkeit von Investitionen erheblich verringert. Auch wenn die Arbeitnehmerentgelte mit einem Plus von 5,5 Prozent stärker zulegen konnten als im Vorjahr, ergab sich angesichts der hohen Inflation ein Reallohnverlust.

Diese Zeitenwende stellt die Schlüsselwirtschaft Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erwirtschaftete 2022 rund zehn Prozent 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 Prozent entwickelten sich die Nettokaltmieten deutschlandweit 2022 deutlich schwächer als die allgemeine Inflation und insbesondere die Bau(material)preise, die Ende 2022 um 16,9 Prozent über dem Vorjahr lagen.

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 Prozent minimalen – Wirtschaftswachstum.

Brandenburgs Wirtschaft wuchs 2022 im ersten halben Jahr um 3,1 Prozent. Besonders profitieren konnte Brandenburg dabei von den großen Ansiedlungserfolgen im produzierenden Gewerbe, beispielsweise von Tesla.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 8,1 Prozent. Die Beschäftigung entwickelte sich positiv. Die Arbeitslosigkeit sank 2022 auf 5,6 Prozent, 0,3 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert. Allerdings verzeichneten auch hier die Realeinkommen aufgrund der hohen Inflation einen Rückgang.

Auch im Land Brandenburg führte der Zustrom von Geflüchteten aus der Ukraine zu einem Bevölkerungswachstum. Bis zum Ende des dritten Quartals stieg die Bevölkerungszahl um 35.371 Personen im Vergleich mit dem Vorjahreszeitraum. Dabei stehen wachsenden auch weiterhin schrumpfende Regionen gegenüber, in denen sich auch das Durchschnittsalter im Zuge demografischer Prozesse in den nächsten Jahren weiter (deutlich) nach oben bewegen wird. Wanderungsgewinne kommen auch weiterhin vor allem dem Berliner Umland zugute, was dort auch eine entsprechende Zunahme der Wohnraumnachfrage zur Folge hat. Aber auch Städte des „zweiten Rings“, wie Brandenburg an der Havel oder Eberswalde, können mittlerweile von diesen Entwicklungen profitieren. Hingegen wird in Städten mit schrumpfender Bevölkerung der Abriss überzähliger Wohnungen fortgesetzt werden müssen.

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

Die Stadt Königs Wusterhausen ist gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg Mittelzentrum und mit aktuell rund 39.400 Einwohner auf einer Fläche von rd. 96 km<sup>2</sup> zugleich die größte Stadt im Landkreis Dahme-Spree-wald. Als Mittelzentrum übernimmt sie wichtige Versorgungsfunktionen für die Stadt und die angrenzenden Kommunen innerhalb des Mittelbereiches. Sie liegt im engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg und grenzt direkt an den Hauptstadtbezirk Treptow-Köpenick an. Das Stadtzentrum Berlins liegt in rd. 34 km Entfernung. Der Großflughafen BER befindet sich auf dem Weg nach Berlin und ist rd. 15 km von der Kernstadt Königs Wusterhausen entfernt. Die Bevölkerungsentwicklung wird nach den demoskopischen Hochrechnungen von 2022 bis 2040 ein Wachstum von rund 10 Prozent aufweisen. Aktuell beträgt die Einwohnerzahl Königs Wusterhausens 39.369 Personen (31.12.2022). Damit einher geht eine wachsende Nachfrage nach Wohnraum, die durch den Betrieb des Großflughafens und der Ansiedlung weiterer Gewerbeansiedlungen nochmals verstärkt werden wird.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. In Deutschland hat dies zu negativen Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft geführt. Von einer anhaltenden Beeinflussung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist, solange der Konflikt besteht, auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können langfristig nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es zeigen sich jedoch Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterte Finanzierungsbedingungen sowie geringere Investitionen und Kaufzurückhaltungen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u.a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Unsere Genossenschaft wird sich diesen Anforderungen und zukünftigen Entwicklungen wie in den vergangenen Jahren stellen und für ihre Mitglieder auch in Zukunft ihren Beitrag leisten, die vorhandenen Bestände von einem guten Niveau ausgehend ständig zu verbessern und durch Modernisierungen, Neubau und Energieeinsparungsmaßnahmen weiterzuentwickeln und damit das Angebot zu bieten, welches den Bedürfnissen unserer Wohnungsnutzer gerecht wird. Wir haben dazu das Potenzial und werden dieses zugunsten unserer Mitglieder voll ausschöpfen.

Quellen:

- BBU – Verband Berlin Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
- EZB (Europäische Zentralbank)
- DIW Berlin

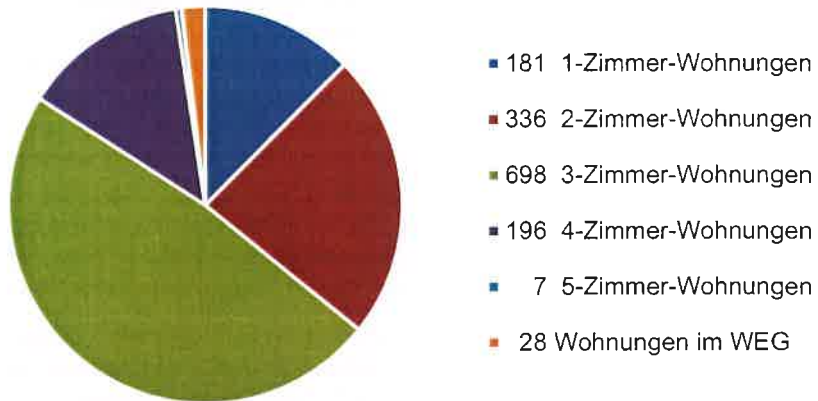
## 2. Geschäftsverlauf

Zum bewirtschafteten Wohnungsbestand der Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen gehörten am 31. Dezember 2022:

	1.446	Wohnungen (incl. 28 Eigentümer)
davon	1.282	im eigenen Genossenschaftsbestand
	162	im Wohnungseigentum (incl. 28 Eigentümer)
	1	Gästewohnung
	1	Gemeinschaftsraum
dazu	1	Gewerbeeinheit (Geschäftsstelle)
	77	Garagen
	321	Stellplätze (davon 319 Pkw- und 2 Krad-Stellplätze)
	157	Stellplätze in 9 Fahrradhäusern
	17	Stellplätze in 2 Moped Häuser

Die Gesamtwohnfläche (ohne Geschäftsstelle, Gemeinschaftsraum Gästewohnung und 28 verwaltete Eigentumswohnungen) beträgt 82.158,52 m<sup>2</sup>.

### Aufteilung nach Wohnungsgröße



### Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse entwickelten sich wie folgt:

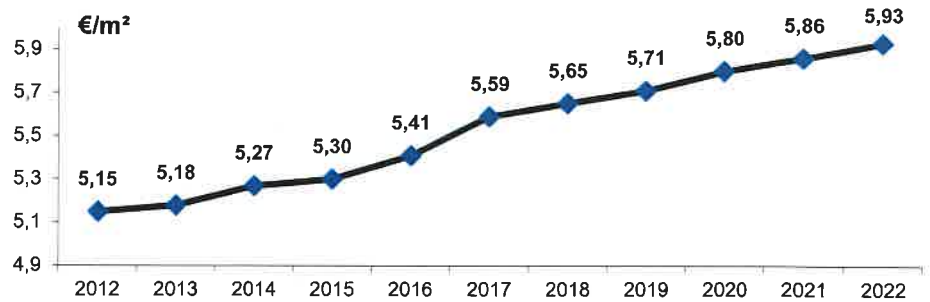
	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Nettokaltnieten gesamt	5.920,5	5.869,9	50,6
Abgerechnete Umlagen	2.234,3	2.111,4	122,9
Sonstige Erlöse Haus- bewirtschaftung	5,4	16,1	-10,7
Erlöse Betreuungstätigkeit	19,2	17,6	1,6
<b>Umsatzerlöse gesamt</b>	<b>8.179,4</b>	<b>8.015,0</b>	<b>164,4</b>

Die gestiegenen Erlöse aus den Nutzungsgebühren (Wohnraum-, Garagen- und Stellplatzentgelten) in Höhe von 70,2 T€ resultieren im Wesentlichen aus der Erhöhung der Nutzungsgebühr entsprechend Nutzungsvertrag für den Hockeyplatz in Höhe von 1,2 T€, Erhöhungen nach erfolgter Modernisierung in 2022 und der Vollausswirkung aus 2021 in Höhe von 7,2 T€ und aus Neuvermietungen aus 2022 und deren Vollausswirkung aus 2021 in Höhe von 59,9 T€. Für Stellplätze und Garagen erfolgten Anpassungen in Höhe von 1,9 T€. Erlösmindernd wirkt hierbei die Erhöhung der Erlösschmälerung durch Leerstand in Höhe von 19,6 T€.

Die Erhöhung der abgerechneten Umlagen resultiert im Wesentlichen aus den erhöhten Aufwendungen in 2021 für die Wärme- und Warmwasserversorgung in Höhe von 101,5 T€.



Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 5,93 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche zum 31. Dezember 2022 (Vorjahr 5,86 € pro m<sup>2</sup>).

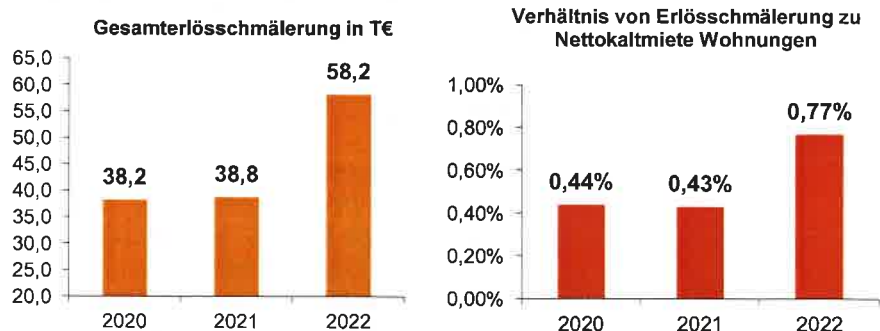


### Erlösschmälerung

Die Erlösschmälerung der Wohnraumnutzungsgebühren, Garagen- und Stellplatzmieten, sowie bei den Umlagen der letzten drei Jahre zeigt folgende Entwicklung:

	2022 T€	2021 T€	2020 T€
Erlösschmälerung aus Sollmieten	51,1	31,6	32,8
Erlösschmälerungen aus Umlagen	7,1	7,2	5,4
<b>Erlösschmälerungen gesamt</b>	<b>58,2</b>	<b>38,8</b>	<b>38,2</b>

Die Erlösschmälerung aus den Sollmieten hat sich um 19,5 T€ erhöht. Dies ist durch die allgemeine Wirtschaftslage bedingt, da die Instandsetzung von Leerwohnungen immer mehr Zeit in Anspruch nimmt. In 2021 wurden 85 Leerstandsmonate verzeichnet, in 2022 waren es 146. Die Erlösschmälerungen aus Umlagen sind leicht um 0,1 T€ gesunken. Die Leerstandsquote für Wohnungen erhöhte sich von 0,43 Prozent auf 0,77 Prozent im Jahr 2022.

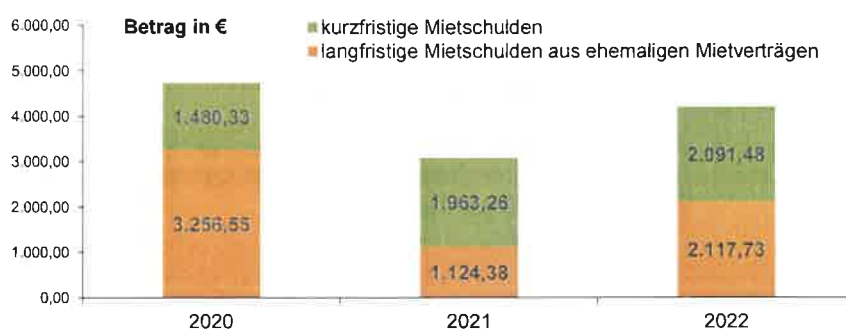


Zum 31. Dezember 2022 waren 4,2 T€ Nutzungsgebühren rückständig (Vorjahr 3,1 T€). Uneinbringliche Forderungen wurden in Höhe von 9,0 T€ abgeschrieben.

Die bestehenden Wertberichtigungen wurden in Höhe von 5,1 T€ aufgelöst, gleichzeitig sind neue Wertberichtigungen in Höhe von 0,7 T€ entstanden. Somit belaufen sich die Wertberichtigungen in 2022 auf 7,1 T€.

Der Rückstand wurde durch 26 Nutzer (Vorjahr 36) verursacht. Nutzer mit Rückständen wurden gemahnt und zur Zahlung aufgefordert. Dabei wurden rückständige Beträge auch gerichtlich geltend gemacht.

#### Entwicklung der Forderungen aus Nutzungsentgelten



Der Anteil der langfristigen Mietschulden aus ehemaligen Mietverträgen hat sich in 2022 um 1,0 T€ erhöht.

In den kurzfristigen Mietschulden sind alle Forderungen aus aktuellen Mietverhältnissen mit Fristigkeit von bis zu einem Jahr enthalten, dieser Anteil hat sich in 2022 zum Vorjahr leicht um 0,1 T€ auf 2,1 T€ (12 Nutzer) erhöht.

Die Mitarbeiter sind stets bemüht, mit den betroffenen Nutzern Lösungen für den Abbau der Zahlungsrückstände zu finden. Dies erfolgt durch die konsequente Nutzung des Mahn- und Klagewesens, in 2022 wurden 620 Mahnungen verschickt, durch intensive Mietergespräche, durch die Vermittlung der Mieter an Schuldnerberatungen der Diakonie und anderer Organisationen.

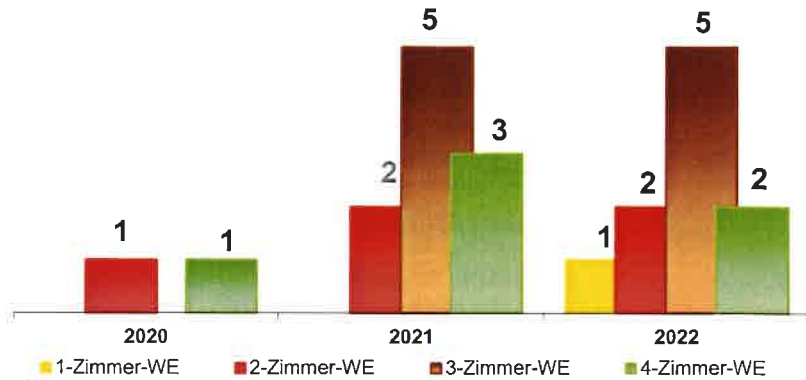
Die Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG hat im Berichtszeitraum 8 fristlose Kündigungen wegen Zahlungsrückständen beziehungsweise aus sonstigen Gründen (Vorjahr 9) ausgesprochen.

#### Vermietung

Zum 31. Dezember 2022 standen in der Genossenschaft 10 Wohnungen (Vorjahr 10 Wohnungen) leer. Dies entspricht einem Leerstand zum 31.12.2022 von 0,71 % (Vorjahr 0,71 %). Die hier leerstehenden Wohnungen befinden sich größtenteils im kurzfristigen Bereich (unter 3 Monate) und beruhen ausschließlich auf Maßnahmen im Zusammenhang mit der Neuvermietung. Dieser Zeitraum wird genutzt, um die jeweiligen Wohnungen wieder in einen vermietbaren Zustand zu versetzen. Dazu werden die Wohnungen maler- und teilweise elektromäßig instandgesetzt und bei Bedarf erfolgen Badmodernisierungen, Erneuerungen der Zimmertüren und Fußböden und die Absenkung der Balkontürschwelle.

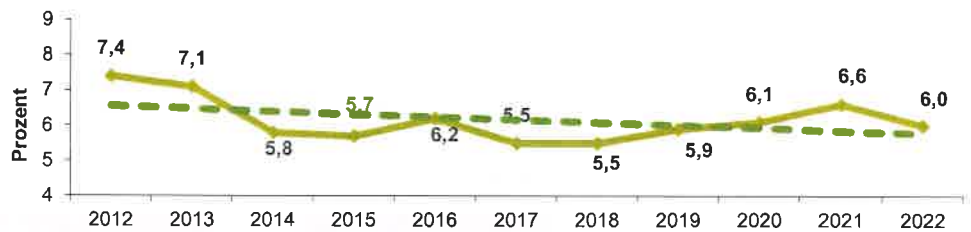
Leerstand zum  
31. Dezember  
des Jahres

### Leerstand nach Wohnungsgrößen



### Fluktuation

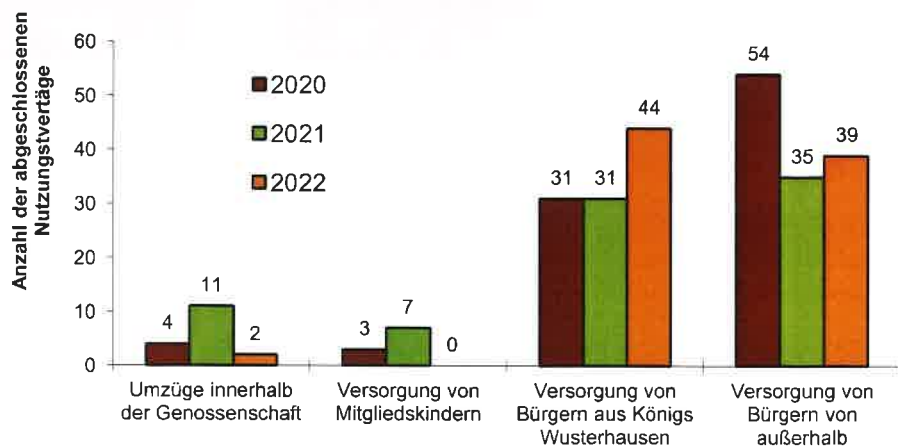
Die Fluktuationsquote betrug im Berichtsjahr 6,0 Prozent und hat sich zum Vorjahr um 0,6 Prozent verringert. In 2022 fanden 85 Wegzüge statt, in 2021 waren es 94 Wegzüge.



Gründe für die Kündigungen des Nutzungsverhältnisses sind Arbeitsplatzwechsel, die Veränderung der Haushaltsgröße und der Wechsel in das betreute Wohnen.

Im Berichtszeitraum konnten 85 Wohnungssuchende mit Wohnraum versorgt werden. Die Einzelheiten sind im folgenden Diagramm dargestellt.

### Versorgung mit Wohnraum



## **Instandhaltung, Modernisierung, Neubau**

Im Geschäftsjahr 2022 lag das Hauptaugenmerk unserer Genossenschaft, auf einer fortdauernden Weiterentwicklung und dem kontinuierlichen Wertehalt unserer Bestandswohnanlagen. Durch die umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden die Bestandsgebäude in ihrer Gesamtheit weiter aufgewertet, durch große Instandhaltungsmaßnahmen funktionell verbessert und durch aktivierungsfähige Maßnahmen mittels neuer baulicher Anlagen ergänzt.

Die Aufwendungen für die durchgeführten kleinen und großen Instandhaltungsmaßnahmen betragen in 2022 insgesamt **1.805,5 T€**, die vollständig aus Eigenmitteln bestritten wurden.

### **Große Instandhaltungsmaßnahmen 2022**

#### **Strangsanierungen**

Der langjährige Sanierungsplan für die Erneuerung haustechnischer Gebäudeanlagen wurde auch 2022 konsequent mit den Strangsanierungen fortgeführt.

Im Jahr 2022 wurden Leitungsstrangsanierungen in einer Wohnanlage mit 32 zugehörigen Wohnungen durchgeführt. Zusätzlich wurden in einer Wohnanlage mit 30 Wohnungen die Kellerleitungen saniert. Hierbei erfolgte in dem Plattenbau in der Rosa-Luxemburg-Str. 1-2 die Erneuerung der Trinkwasser- und Abwasserleitungen im Kellergeschoss und die Regenwasserleitungen wurden mit einem Notüberlauf versehen.



Neu eingebaute Wasser- und Abwasserleitungen mit Brandschutzmanschetten im Kellergeschoß

Die neuen Wasserleitungen bestehen aus robusten und langlebigen Mehrschichtverbundrohren und die neuen, schalldämmenden Abwasserleitungen haben neben der sehr guten Funktion auch sehr gute Brandschutzeigenschaften und sind zugleich durch ihren schnellen Einbau sehr wirtschaftlich.

Ferner wurden die Durchdringungen von haustechnischen Leitungen und die bauseitig vorhandenen Öffnungen in den Haus- und Treppenhaustrennwänden geschlossen und brandschutztechnisch geschottet.

Die Sanierung der Steigestränge und Kellerleitungen in der Erich-Weinert-Straße 1-4 wurde planmäßig durchgeführt. Hierfür wurden 93,7 T€ aufgewendet. Dabei sind auch 5 Bäder in genossenschaftlichen Wohnungen komplett erneuert worden.

In Vorbereitung einer weiteren Leitungsstrangsanierung in 2023 im Objekt Fontaneplatz 3 und 4 wurden die planerischen Vorarbeiten beauftragt. Hierbei wurden die Art und der Umfang der Sanierung festgelegt, die Ausführungspläne und Ausschreibungen weiter vorbereitet.



Im Geschäftsjahr 2022 wurden für die ganz oder teilweise Erneuerung der haustechnischen Versorgungsleitungen in der Rosa-Luxemburg-Straße 1-2 Mittel in Höhe von **39,5 T€** eingesetzt.

In der Langfristplanung unserer Wohnungsgenossenschaft werden die weiteren Sanierungsarbeiten an den haustechnischen Versorgungsanlagen im Gesamtbestand kontinuierlich berücksichtigt und über die nächsten Jahre fortgeführt. Dies wird eine störungsfreie und hohe Versorgungsqualität mit Trinkwasser sicherstellen.

### **Optimierung Wärmeversorgung**

Um eine energetische Verbesserung der Wärmeversorgung sicherzustellen, ist eine kontinuierliche Fortschreibung von technischen Verbesserungen auf den neusten Standard notwendig.

Infolge der technischen Weiterentwicklung und der seit Anfang 2020 gegebenen Möglichkeit, bestehende Erdwärmeanlagen (Sole-Wasser-Wärmepumpen) mit fast 40% Förderung auszutauschen, hat sich unsere Genossenschaft entschlossen, die bestehenden Wärmepumpenanlagen durch neue Hochleistungswärmepumpen und neue Warmwasserbereitung im Durchflussprinzip umzurüsten. Dabei wird die Warmwassererzeugung ohne zusätzliches Aufheizen des warmen Wassers möglich, was zu erheblichen Energieeinsparungen führt. Die bestehenden Funktionalitäten der haustechnischen Anlagen bleiben weiter voll erhalten. In Zukunft sollen so bis zu 15% der bisherigen Energiekosten für die Bewohner eingespart werden können.

In 2022 wurden 2 Erdwärmestationen in 2 Wohnanlagen weiter optimiert und fertiggestellt, um die Effizienz weiter zu steigern und zusätzliche Energieeinsparpotentiale zu nutzen.

In den Objekten Goethestr. 31-34 und Goethestr. 35-38 wurde ein hydraulischer Abgleich des Heizungssystems durchgeführt, um die Gaszentralheizung effizienter und energiesparender betreiben zu können. Neben der Einsparung von CO<sup>2</sup>-Emissionen reduzieren sich damit auch die Heizkosten für die Bewohner. Für alle zentralen Gasbrennwertkesselanlagen wurden moderne Steuerungsmodule eingebaut, um die Anlagen noch effizienter und besser betreiben zu können. Dafür sind der Genossenschaft Kosten in Höhe von 57,5 T€ entstanden.

#### Solaranlagen

Auf den Dachflächen von 6 Objekten der Genossenschaft sind seit mehr als 10 Jahren Solarthermieanlagen installiert. Die Anlagen sorgen dafür, dass diese Objekte weniger Fernwärmeenergie für die Warmwasserbereitung aufwenden müssen und sind deshalb energetisch gesehen durchaus sinnvoll. Eine Überprüfung im Rahmen der Wartung ergab im Frühjahr 2022, dass große Teile der Leitungen im Dachbereich dringend erneuert werden mussten. An 5 Anlagen wurden in 2022 und Anfang 2023 die entsprechenden Arbeiten durchgeführt. Dafür sind der Genossenschaft Kosten in Höhe von 175,6 T€ entstanden.

#### Gästewohnung

Seit 2001 wird ein 4-Zimmerwohnung als Gästewohnung für unsere Mitglieder genutzt. Diese Gästewohnung wurde grundlegend instandgesetzt und auf den neuesten Stand gebracht. Hierfür sind Kosten in Höhe von 50 T€ entstanden.

#### **Laufende Reparaturen**

Die laufenden Reparaturleistungen, dies sind ungeplante kleinere Defekte in den Wohnungen oder im Wohnumfeld der Wohnanlagen, werden ganzjährig ausgeführt. In der Regel betrifft dies kleinere Reparaturleistungen an haustechnischen Anlagen, wie z.B. der tropfende Wasserhahn und dergleichen mehr. Die Aufwendungen lagen in 2022 bei **313,4 T€**. Hierbei lässt sich erfreulicherweise feststellen, dass die umfänglichen Sanierungsarbeiten von Leitungssträngen und haustechnischen Anlagen greifen und die Reparaturanfälligkeit in den Wohnanlagen reduzieren. Seit 2020 werden externe Verkehrssicherungsbegehungen in unserem gesamten Wohnungsbestand durchgeführt. Hierbei wurde uns prinzipiell eine sehr gute Sicherheitsvorkehrung bescheinigt, jedoch auch in Teilbereichen Nacharbeiten gefordert und umgesetzt. Einige Handläufe in den Treppenhäusern mussten beispielsweise durch Aufdopplungen erhöht werden. Auch wurden durch die Anbringung von Hinweisschildern auf mögliche Stolpergefahren und geringe Durchgangshöhen in Türbereichen aufmerksam gemacht, um Unfälle an diesen Stellen zu vermeiden.

#### **Nutzerwechselkosten**

Im Kalenderjahr 2022 blieb die Anzahl der Wohnungswechsel im Vergleich zu 2021 mit 89 Rückgaben nahezu konstant. Aufgrund der demografischen Entwicklung wurden der Wohnungsgenossenschaft in 2022 viele Wohnungen zurückgegeben, die über eine sehr lange Zeit genutzt wurden und dabei baulich unverändert blieben. Ein Großteil dieser Wohnungen ist nach 50 bis 60 Jahren Nutzungsdauer von Grund auf zu sanieren. Hierbei werden in der

Regel die elektrische Wohnungsverkabelung mit Verteilung, die Fußböden der meisten Räume, Bad mit Objekten und Fliesen, teilweise die Heizkörper sowie die Wand- und Deckenflächen neu ausgestattet.



Links: Neuer Bodenbelag und neue Balkontür mit reduzierter Bodenschwelle im Wohnzimmer  
Rechts: saniertes Badezimmer mit neuen Fliesen und Sanitärobjekten

Für diese Sanierung von leergezogenen Wohnungen bei Nutzerwechsel wurden insgesamt im Jahr 2022 **782,7** (2021 **597,5 T€**) eingesetzt. Die durchschnittlichen Sanierungskosten pro Wohnung lagen bei rund **9.200 € je Nutzerwechsel**.

### **Modernisierungen auf Nutzerwunsch**

Seit vielen Jahren ermöglichen wir es unseren Mitgliedern, auch während ihres laufenden Nutzungsverhältnisses bauliche Verbesserungen zu realisieren. Dies sind zum Beispiel Badumbauten, wie das Einbauen von wandhängenden WC-Anlagen, die Neuverfliesung von Wannensäubern oder die Erneuerung von Zimmertüren in den Wohnungen.

Die Balkontüranlagen weisen in einigen Wohnanlagen erhebliche Übersteighöhen auf, daher wurde in 3 **Wohnungen** die große Betonschelle entfernt. Dadurch konnten die Übersteighöhen auf ca. 8 cm reduziert werden und die modernen und sehr gut isolierten Fenstertüranlagen runden die zeitgemäße Ausstattung unserer Bestandswohnungen hierbei ab.

Soweit die Möglichkeit besteht Zuschüsse von Pflegekassen für den Umbau in der Wohnung zu nutzen, arbeiten wir intensiv mit den Kostenträgern zusammen, um die kostenseitigen Belastungen der Bewohner so gering wie möglich zu halten. Durch diese baulichen Maßnahmen ermöglichen wir es den Wohnungsnutzern, ihre individuellen Bedürfnisse innerhalb der Wohnung besser anzupassen. Auf diese Weise wurden im Jahr 2022 in 9 Genossenschaftswohnungen die Bäder modernisiert, in 3 Wohnungen die Balkontürschwelle abgesenkt und in 5 Wohnungen wurden die Zimmer- bzw. Wohnungseingangstüren erneuert.

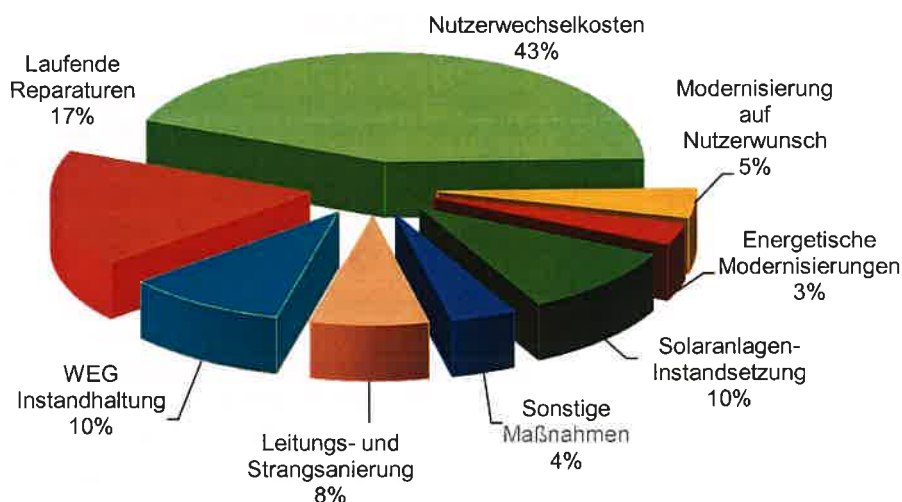
Hier wurden **78,9 T€** investiert.

Zusammengefasst stellen sich die Instandhaltungskosten für 2022 wie folgt dar:

Laufende Reparaturen	313,4 T€
Nutzerwechselkosten	782,7 T€
Modernisierung auf Nutzerwunsch	78,9 T€
Instandhaltungsrücklage WEG	180,7 T€
Instandhaltungsaufwendungen	449,8 T€
<b>Summe Instandhaltung 2022</b>	<b>1.805,5 T€</b>

Mit den 1.805,5 T€ liegt unsere Genossenschaft im Mittel bei **21,94 €/m<sup>2</sup>** Instandhaltungsaufwand je m<sup>2</sup> Wohnfläche im Jahr 2022. Dieser Wert liegt durch die hohen Aufwendungen speziell im Bereich der Leitungs- und Strangsaniierungen und bei den Nutzerwechselkosten über dem Durchschnitt vergleichbarer Wohnungsgenossenschaften im südbrandenburgischen Bereich. Langfristig gesehen ist diese Investition jedoch lohnend, da kein Instandhaltungsrückstau aufkommt und sich die Instandhaltungsaufwendungen in der Zukunft begrenzen.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Wertigkeit der Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen in Prozent.



Die Aufwendungen für die durchgeführten kleinen und großen Instandhaltungsmaßnahmen betragen in 2022 insgesamt **1.805,5 T€**. Hinzu kommen weitere **72,2 T€** für die aktivierungsfähige Maßnahmen. Für Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten wurden 2022 in Summe **1.877,7 T€** aufgewandt, die vollständig aus Eigenmitteln bestritten wurden.

### Aktivierungsfähige Baumaßnahmen 2022

#### Stellflächen

In der B.-Brecht-Straße 13-16 wurden neue Kfz-Stellflächen geschaffen. Für diese Maßnahme wurden 20,2 T€ aufgewendet.



### Doppelgarage zur Eigennutzung

Für den Bau einer Doppelgarage für die Dienstfahrzeuge der Genossenschaft wurden in 2022 51,6 T€ investiert. Die Garage bietet auch die Möglichkeit, Elektrofahrzeuge zu laden und wird der zukünftigen Umstellung des Fuhrparks auf Elektro-Kfz gerecht.



Folgende Kostendarstellung zeigt die Unterteilung nach Maßnahmen im Wohnungsbestand bezüglich Modernisierung, Instandhaltung, Reparaturen und Neubau.

	Instand- haltung	Aktivierungs- fähige Maß- nahmen	Gesamt
<u>Maßnahmen im Bestand 2022</u>			
Lfd. Reparaturen	313,4		
Nutzerwechselkosten	782,7		
Modernisierungen auf Nutzerwunsch	78,9		
Instandhaltungsrücklage für WEG	180,7		
Solaranlageninstandsetzung			
G.-Hauptmann-Straße 6-10	40,0		
Schenkendorfer Flur 37-39	40,0		
Schenkendorfer Flur 26-28	40,0		
Schenkendorfer Flur 5-8	25,6		
Schenkendorfer Flur 18-21	40,0		
Leitungs- und Strangsanieerung			
Erich-Weinert-Straße 1-4	93,7		
Rosa-Luxemburg-Straße 1-2	39,5		
Energetische Heizungsoptimierung			
Goethestraße 31-38	42,8		
Goethestraße 55a	8,5		
Fontanestraße 14-16	6,2		
Instandsetzung Gästewohnung	50,0		
Verkehrssicherungsmaßnahmen	9,5		
Brandschutzmaßnahmen	14,0		
Stellflächen B.-Brecht-Straße		20,6	
Doppelgarage zur Eigennutzung		51,6	
<b>Gesamt</b>	<b><u>1.805,5</u></b>	<b><u>72,2</u></b>	<b><u>1.877,7</u></b>

## Mitgliederentwicklung

Folgende Mitgliederbewegung hat sich im Geschäftsjahr vollzogen:

	2022	2021
Mitglieder per 01.01.	1.848	1.828
Zugang	124	131
Abgang	-95	-111
Mitglieder per 31.12.	1.877	1.848

Die Zugänge ergeben sich aus:

Neuaufnahmen	110	116
Übertragungen	14	15

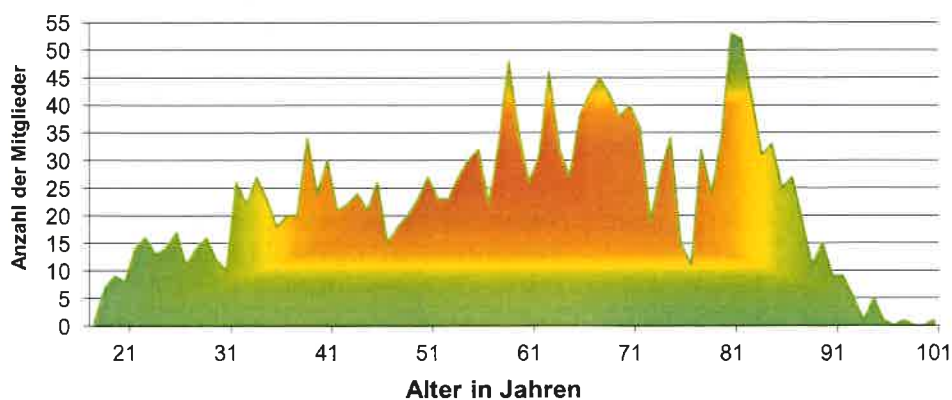
Die Abgänge ergeben sich aus:

Kündigungen	68	74
Todesfällen des Geschäftsjahres	11	21
Todesfällen früherer Jahre	1	0
Ausschlüssen	1	1
Übertragungen	14	15

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 30,5 T€ erhöht. Zum 31. Dezember 2022 sind 10.975 Anteile zu je 155,00 € gezeichnet worden. Das eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt 1.700,5 T€.

## Altersstruktur

Die Alterspyramide in unserer Wohnungsgenossenschaft hat sich nur geringfügig verändert. Das Durchschnittsalter ist von 59,7 Jahre in 2021 auf 59,8 Jahre in 2022 leicht angestiegen.



## Personal

Der Personalbestand (beschäftigte Mitarbeiter ohne einen hauptamtlichen Vorstand und einen ehrenamtlichen Vorstand) entwickelte sich zum Bilanzstichtag wie folgt:

	2022		2021	
	voll beschäftigt	teilzeit- beschäftigt	voll beschäftigt	teilzeit- beschäftigt
kaufmännische Mitarbeiter	3	3	3	3
technische Mitarbeiter	3	1	3	1
Auszubildende	1	0	0	0
geringfügig beschäftigte Mitarbeiter	0	2	0	2

Die Wohnungsgenossenschaft ist Mitglied im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft. Dadurch erfolgt die Vergütung der Mitarbeiter auf der Grundlage des Mantel- und Vergütungstarifvertrages des AGV. Außerhalb der Tarifvereinbarung beträgt die wöchentliche Arbeitszeit der Mitarbeiter 39 Stunden.

Die Weiterbildung der Mitarbeiter erfolgt durch Nutzung der angebotenen Schulungen der Akademie der Immobilienwirtschaft e. V. Berlin (BBA) und anderer Einrichtungen. Daneben wird durch Auswertung der Fachliteratur, Fachzeitschriften und der Tagespresse das Wissen vertieft und ergänzt.

Seit dem 1. August 2022 bildet die Wohnungsgenossenschaft eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau mit gleichzeitigem dualem Studium aus.

## 3. Wirtschaftliche Lage

### Vermögens- und Finanzlage

Das Bilanzvolumen hat sich im Geschäftsjahr um 677,5 T€ erhöht. Auf der Aktiva-Seite ist das Anlagevermögen im langfristigen Bereich um 1.452,8 T€ gesunken, jedoch das Umlaufvermögen im mittel- und kurzfristigen Bereich ist um 2.130,1 T€ angestiegen.

Im Anlagevermögen wurden Zugänge bei den Immateriellen Vermögensgegenständen in Höhe von 1,2 T€ und in der Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 26,4 T€ aktiviert. Weitere Zugänge erfolgten bei den Anlagen im Bau in Höhe von 72,2 T€. Aufgrund der Abschreibungen in Höhe von 1.552,6 T€ verringerte sich das Anlagevermögen um 1.452,8 T€.

In den Finanzanlagen ist die Beteiligung als Gesellschafter bei der GVV (Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH) in Höhe von T€ 0,8 ausgewiesen.

Die Erhöhung des Umlaufvermögens resultiert im Wesentlichen dem Zuwachs der flüssigen Mittel um 2.373,1 T€.

Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr um 1.250,4 T€ erhöht. Diese Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem im Geschäftsjahr erzielten Gewinn von 1.226,2 T€.

Die Eigenkapitalquote hat sich von 64,3 % auf 65,7 % in 2022 erhöht.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>31. Dezember</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Altkredite	1.665,1	1.927,4
Bau- und Modernisierungskredite	14.214,3	15.293,7
Förderdarlehen	699,3	714,4
	<b>16.578,7</b>	<b>17.935,5</b>

In 2022 wurden 1.356,8 T€ planmäßige Tilgungen vorgenommen.

Die Rückstellungen beinhalten hauptsächlich Instandhaltungskosten in Höhe von 230,0 T€, Altanschießer-Klagekosten in Höhe von 84,6 T€ und die Jahresabschluss-, Prüfungs-, Steuerberatungs- und Archivierungskosten in Höhe von 101,7 T€.

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvolumen (Bilanzvolumen) verringerte sich von 85,3 % im Vorjahr auf 81,8 %, der Anteil der langfristigen Finanzierung verringerte sich von 95,1 % auf 93,8 % in 2022.

Die der Genossenschaft langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren zusätzlich zu den langfristigen Vermögenswerten noch 7.052,8 T€ im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Die Entwicklung wichtiger Kennziffern stellen wir für den Zeitraum der letzten 5 Jahre dar.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
<b>Eigenkapital</b>	38.716,8	37.466,5	36.376,6	35.737,1	33.701,1
	%	%	%	%	%
<b>Eigenkapitalquote</b>	65,7	64,3	63,8	60,9	59,1
	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
<b>Restschulden</b>	201,44	217,93	234,49	261,46	268,91
<b>Restbuchwerte der Gebäude</b>	567,15	585,24	604,01	622,44	616,25

Die flüssigen Mittel zu den Bilanzstichtagen entwickelten sich wie folgt:

	<u>2022</u> T€	<u>2021</u> T€
<b>Entwicklung des Finanzmittelbestandes</b>		
Stand am 01.01.	6.155,6	5.270,1
Veränderung des Liquiditätssaldos	+ 2.373,1	+ 836,7
<b>Stand am 31.12.</b>	<u><b>8.528,7</b></u>	<u><b>6.155,6</b></u>

Sofern mit den Lieferanten vereinbart, wurden Skontobeträge in Anspruch genommen. Unsere Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen.

### Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von T€ 1.226,2 ab.

*Ertragslage 2022  
Umsatzerlöse in T€*



Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung inklusive der Erlöse aus der Umlagenabrechnung haben sich auf 8.160,2 T€ erhöht. Hierbei sind die Nettokaltmieten um 70,2 T€ gestiegen.

Der laufende Instandsetzungsaufwand betrug im Geschäftsjahr 1.805,5 T€. Das sind 208,6 T€ weniger als im Vorjahr.

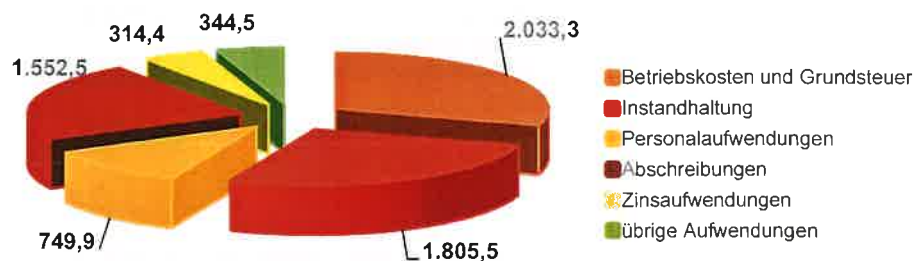
Der Personalaufwand hat sich um 46,0 T€ auf 749,9 T€ erhöht.

Die Abschreibungen sind um 62,5 T€ auf 1.552,6 T€ gesunken.

Die Zinsaufwendungen konnten Prolongationen zu günstigen Konditionen und Zinsdepressionseffekten im Berichtszeitraum um 27,4 T€ auf 314,4 T€ gesenkt werden.

Die sonstigen Aufwendungen sind um 28,3 T€ auf 344,5 T€ gesunken.

Ertragslage 2022  
Aufwendungen in T€



Auf der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 31.05.2023 wurde die Verwendung des Jahresüberschusses beraten und ein einstimmiger Beschlussvorschlag gefasst.

Nach der Satzung § 39 wurde festgelegt, 10% in die gesetzliche Rücklage, das sind 122,6 T€ und 490,5 T€ in andere Ergebnisrücklagen einfließen zu lassen. Der Bilanzgewinn wird mit 613,1 T€ ausgewiesen. Dieser Beschlussvorschlag wird in der Mitgliederversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

### III. Nachtragsbericht

Neben den im Abschnitt „Geschäftsverlauf“ dargestellten Sachverhalten sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres eingetreten.

### IV. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

#### 1. Prognosebericht

Vorrangiges Ziel der Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG wird die marktgerechte Entwicklung und der Ausbau des eigenen Wohnungsbestandes sowie der dazugehörigen Geschäftsfelder sein, um die Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu erhalten und den satzungsgemäßen Aufgaben für die Wohnungsversorgung unserer Mitglieder nachzukommen. Konkret bedeutet dies, dass wir weiter mit hohem Aufwand die Wohnungsbestände modernisieren, hochwertig instand halten und durch Ausbau der Bestandsbauten und Neubau erweitern. Die damit verbundene nachhaltige Bewirtschaftung der Wohnungsbestände sichert zum einen eine hohe Zufriedenheit der Mitglieder und zum anderen eine kontinuierliche wirtschaftliche Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft.

Die laufende Instandhaltung der Bestandsgebäude ist auch finanziell gesichert und erfolgt entsprechend der 10-Jahresplanung. Für Instandhaltungs-

und Modernisierungsmaßnahmen sind im Geschäftsjahr 2023 rd. 2.340 T€ (28,43 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) geplant und bis zum Ende des Planungszeitraumes in 2032 weitere 21.888,4 T€. Diese Ausgaben sollen alle durch Eigenmittel finanziert werden.

Weiterhin sind Ausgaben im Bereich des Neu- und Ausbaus der Wohngebäude in den Jahren 2023 bis 2024 in Höhe von rd. 2.565 T€ und von 2025 bis 2032 in Höhe von 9.125 T€ seitens der Wohnungsgenossenschaft geplant.

Die Liquidität ist für die Jahre bis 2032 gesichert. Auch danach gehen wir von einem sicheren Finanzmittelbestand aus, um alle anstehenden Aufgaben zu erfüllen.

Die Nutzungsgebühren für neu abzuschließende Verträge orientieren sich an der allgemeinen Marktsituation, wobei im Sinne einer sozialen Versorgung der Mitglieder mit Wohnraum, die Kalkulation der Nettokaltmieten unter dem Aspekt erfolgt, das Wohnungsangebot möglichst einer breiten Schicht der Mitglieder zur Verfügung zu stellen. Es wird versucht, die Bestandsmieten unter der Berücksichtigung, dass die Einnahmen den notwendigen Ausgaben für die Erhaltung des Wohnungsbestandes entsprechen, stabil zu halten.

Der Erlösausfall bezogen auf den Leerstand und die Uneinbringlichkeit der Betriebskosten wird für die Jahre 2023 bis 2032 mit 3,0 % p.a. der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung angesetzt. Für den Mietausfall wird für diesen Zeitraum konstant ein Ausfall in Höhe von 1,0 % berücksichtigt.

Die Genossenschaft erwartet für das Geschäftsjahr 2023 insgesamt eine stabile Unternehmensentwicklung. Es wird von einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. 444 T€ ausgegangen.

## **2. Chancen und Risiken**

Die Tätigkeit der Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG konzentriert sich hauptsächlich auf das Vermietungsgeschäft. Damit besteht das Risiko im Ausfall von Mieteinnahmen, in nicht gedeckten Kosten für leerstehende Wohnungen, in nicht zu erzielenden Kostenmieten bei Bestandserweiterungen, in steigenden Aufwendungen für nicht vertragsgemäß zurückgegebene Wohnungen, sowie für ungeplante auftretende Reparaturen im Bereich der Instandhaltung. Der demografische Wandel, dem auch unsere Genossenschaft sich in den nächsten Jahren verstärkt ausgesetzt sieht, kann diese Risiken noch verstärken. Ein weiteres, wenn auch geringeres Risiko bilden Maßnahmen der Stadt, des Landkreises und des Bundes, die die Wohnungsgenossenschaft mit zusätzlichen Kosten belasten, dies können gesetzliche Änderungen der Umlagefähigkeit von einzelnen Betriebskostenarten, wie die der Grundsteuer oder der Kabel-TV-Gebühren sein, der Einführung von weiteren Klimaabgaben wie der CO<sup>2</sup>-Steuer oder die Umwidmung von großen Arealen in Bauland, die zur Errichtung von Wohngebäuden geeignet sind.

Die Genossenschaft verfügt über ein der Unternehmensgröße angepasstes Risikomanagement. Dazu stehen ihr verschiedene Controlling-Instrumente zur Risikofrüherkennung zur Verfügung. Mit deren Hilfe können Risiken erkannt werden, die Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben oder den Bestand der Genossenschaft gefährden. Hierzu zählen auch Planungsunterlagen, die es erlauben die Entwicklung für die nächsten 10 Jahre zu betrachten, Quartalsberichte und monatliche Managementinformationen mit Soll-Ist-Vergleichen und bei Bedarf Analysen zu Abweichungen. In die Betrachtung wird die Entwicklung des Wohnungsmarktes, der Bevölkerung und des Kapitalmarktes einbezogen. In den Bereichen EDV, Datenschutz und Überwachung der Verkehrssicherheit der Wohnanlagen wird mit externen Firmen zusammengearbeitet, um den reibungslosen Geschäftsbetrieb im technischen Bereich und den gesetzlichen Anforderungen jederzeit gerecht werden zu können.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig im Rahmen der Informationsordnung über die Entwicklung der Liquidität, zu Mietrückständen, Erlösschmälerungen und zum Leerstand mit den damit verbundenen Kosten, aber auch zu laufenden Reparaturen, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen und Investitionen. Gegebenenfalls auftretende Probleme werden mit dem Aufsichtsrat beraten.

Es existiert ein gut ausgebautes System zur Auswahl von Wohnungsinteressenten und künftigen Nutzern sowie ein gut organisiertes Mahn- und Klagenwesen. Die Zusammenarbeit mit der Bundesagentur für Arbeit, der Schuldnerberatung und verschiedenen Sozialdiensten hilft, das Risiko von Mietausfällen zu reduzieren.

Für die eingesetzten Mittel im Bereich der Investitionen erfolgt eine Risikoreduzierung durch eine gewissenhafte Auswahl der einzelnen bauausführenden Firmen. Die Bezahlung der Rechnungen erfolgt nur nach erfolgter Kontrolle des Arbeitsfortschritts und der Qualität der ausgeführten Arbeiten.

Die Geschäftsguthaben der Genossenschaft sind bei unterschiedlichen inländischen Geldinstituten oder Versicherungsgesellschaften angelegt, die über jeweilige Einlagensicherungsfonds verfügen. Die finanziellen Mittel werden nicht spekulativ angelegt.

Die Notenbankfähigkeit der Wohnungsgenossenschaft wurde im Oktober 2022 wieder von der Deutschen Bundesbank bestätigt.

Die Prüfung der Genossenschaft erfolgt jährlich durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Vor diesem Hintergrund werden vom Vorstand zum gegenwertigen Zeitpunkt keine im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft stehenden besonderen Risiken, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen oder sogar deren Bestand gefährden könnten, für die Genossenschaft gesehen. Die Zahlungsfähigkeit ist jederzeit gewährleistet und wir erwarten einen Geschäftsverlauf, der den getroffenen Planungen entspricht.

Durch den anhaltenden Ukraine-Krieg ergeben sich jedoch Risiken, die von uns aktuell nur sehr schwer einzuschätzen sind. Umso länger die Situation fortbesteht, desto bedeutsamer können die Risiken für uns sein. In diesem Zusammenhang sind hier auf der einen Seite Risiken aus der Verzögerung



bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen zu nennen und auf der anderen Seite kann es zu Verzögerungen oder gar Ausfällen von geplanten Einnahmen kommen. Möglicherweise kann es zu Zahlungsschwierigkeiten unserer Nutzer durch die anhaltende Inflation oder Abbau von Arbeitsplätzen kommen, die dann zu einem Anstieg von Mietausfällen führen würden.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte sich dieser Trend fortsetzen oder sogar noch verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Wohnungsnutzer, insbesondere Einzelpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können weitere Erlösausfälle resultieren.

Auch könnte es zukünftig bei starken Erhöhungen der Energiepreise oder bei einer Mangellage und einer damit verbundenen Aussetzung von Festpreisvereinbarungen zu Steigerungen kommen, wobei den durch die Wohnungsnutzer zu leistenden Betriebskostenvorauszahlungen zunächst die Wohnungsgenossenschaft in Vorleistung gehen muss. Im Rahmen der laufenden Liquiditätsplanung werden dann drohende Liquiditätsengpässe identifiziert und unverzüglich Gegensteuermaßnahmen ergriffen, um ausreichende Liquiditätsreserven bereitzustellen.

Die Verträge mit den Versorgern für Fernwärme und Erdgas haben Laufzeiten bis Ende 2023 und sind mit einer Festpreisvereinbarung ausgestattet. Im Spätsommer/ Herbst 2023 sollen zur Sicherung der Versorgung und einer planbaren Preisgestaltung neue Vereinbarungen mit einer Laufzeit zwischen 1 bis 3 Jahren geschlossen werden.

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

Darüber hinaus sind verschlechterte Finanzierungsbedingungen durch ein weiter steigendes Zinsniveau für die Zukunft nicht ausgeschlossen, was Einfluss auf unsere Investitionstätigkeit haben kann.

Ferner besteht das Risiko von Lieferengpässen und Preissteigerungen bei verschiedenen Baumaterialien mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu zeitlichen Verzögerungen und der Unwirtschaftlichkeit von geplanten Maßnahmen kommen. Bei der Aufstellung der Instandhaltungsplanung und Bauplanung wurde das höhere Preisniveau bereits berücksichtigt. Wir werden alle unsere geplanten Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit auf Grund der gestiegenen Baukosten aber auch gestiegener Finanzierungskosten analysieren und die Planung fortwährend daran anpassen.

Wir werden dazu die Finanzierungsbedingungen und auch die Preisentwicklung in ihren Auswirkungen mit ihren aus heutiger Sicht nicht abschätzbaren Risiken laufend beobachten und soweit möglich dazu Strategien zur Risikobegrenzung entwickeln. Auch werden in diese Betrachtung die steigenden gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes miteinbezogen. Zu benennen sind speziell die geplanten Steigerungen der CO<sub>2</sub>-Steuer und

der beschlossenen Beteiligung der Vermieter an diesen Kosten sowie den verschärften Normen des Baurechtes, die zu erheblichen Mehraufwendungen führen werden.

Die Fortschreibung unserer Unternehmensplanung für die kommenden zehn Jahre lässt ohne das Eintreten der vorgenannten Risiken weder wirtschaftliche noch finanzielle Schwierigkeiten erwarten. Bei planmäßigem Geschäftsverlauf ist mit einer weiteren Verbesserung der Effizienz zu rechnen. Alle unternehmerischen Anstrengungen konzentrieren sich auf die wertsteigernde Bestandsbewirtschaftung bei hohem Vermietungserfolg und nachhaltiger Mitgliederzufriedenheit. Maßnahmen der baulichen Gebäudeerhaltung und technischen Wertverbesserung bilden dabei den Schwerpunkt betrieblicher Investitionen.

In den zurückliegenden Jahren haben wir bei unserer täglichen Arbeit eine Zunahme im Bereich der sozialen Arbeit festgestellt. Unsere Mitglieder benötigen immer öfter Beratungen und Informationen sowie Unterstützung rund ums Alter, bei Rechtsfragen und durch Schuldnerberatungen. Zahlungsprobleme unser Wohnungsnutzer können neben einem möglichen Leerstand und Vermietungsproblemen, ein Grund für den Ausfall von Nutzungsgebühren sein, was sich als weiteres Risiko von sinkenden Umsatzerlösen darstellen kann.

Bei der Vermittlung und den erforderlichen Hilfsmitteln des Alltags geben wir Hilfestellungen. Einfachster Schriftverkehr mit Behörden oder das Herstellen von Kontakten zu den Nachbarn bis hin zu Maßnahmen zum Umbau in der Wohnung bereiten unseren Nutzern zunehmend Probleme. Hier bieten wir Kooperationen mit verschiedenen Sozialen Diensten an.

Aus unseren wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand auf Grund seines technischen Zustandes und der Belegung auch künftig umfassend nachgefragt wird. Damit ist die Wirtschaftlichkeit aller Objekte perspektivisch gesichert. Durch unsere Investitionen in Neubauvorhaben, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung wird unsere Marktposition in Königs Wusterhausen sowie ein dauerhafter Mittelrückfluss abgesichert.

Der Versicherungsschutz unserer Wohnungsgenossenschaft wird weiterhin als angemessen eingeschätzt. Die Versicherungspolice sind in Abstimmung mit der beauftragten Maklergesellschaft auf Vollständigkeit und Umfang geprüft.

Ein wesentlicher Teil der Verwaltungstätigkeit wird unter der Zuhilfenahme von EDV-Systemen erbracht. Hieraus können sich Risiken in der Datenverarbeitung, des Datenschutzes und der Datensicherheit ergeben. Zur Verarbeitung von Daten nutzt die Wohnungsgenossenschaft neben den Microsoft Office Produkten, die zertifizierte Software „Wodis Sigma“ der Aareon AG. Diese gewährleistet ein hohes Maß an Sicherheit für eigene schützenswerte Informationen sowie Informationen Dritter. Die Wohnungsgenossenschaft achtet in jeder Hinsicht stetig auf die Stabilität, die Erweiterungsmöglichkeiten und die Zukunftssicherheit ihrer eingesetzten EDV-Software. Die gesetzlichen Vorgaben der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) werden unter der Einbeziehung eines externen Datenschutzbeauftragten aktiv umgesetzt und eingehalten.

Die kurz- und langfristige Entwicklung der Genossenschaft ist im Feinplan 2023 und dem Finanz- und Erfolgsplan 2023 - 2032 festgelegt. Beide Pläne wurden mit dem Aufsichtsrat diskutiert und in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 24. Januar 2023 durch den Aufsichtsrat bestätigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die derzeitige wirtschaftliche Situation unserer Genossenschaft die Solidität und Kontinuität der Geschäftsführung der Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG über Jahrzehnte widerspiegelt.

Königs Wusterhausen, den 25. April 2023

Der Vorstand



Ralf Kneller



Rainer Kohly



Marco Friedrich

**Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG,**  
 Königs Wusterhausen  
**Bilanz zum 31. Dezember 2022**

Aktiva	31.12.2022		31.12.2021
	EURO	EURO	EURO
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		949,00	178,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	46.677.229,92		48.165.545,92
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	441.450,00		464.353,00
3. Grundstücke ohne Bauten	817.989,90		817.989,90
4. Andere Anlage, Betriebs- und Geschäftsausstattung	193.923,00		208.461,00
5. Anlagen im Bau	72.234,27		38.221,94
6. Bauvorbereitungskosten	<u>38.221,94</u>	48.241.049,03	0,00
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		<u>800,00</u>	<u>800,00</u>
		48.242.798,03	49.695.549,76
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.793.678,64		1.987.719,14
2. Andere Vorräte	<u>3.100,93</u>	1.796.779,57	3.220,64
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	4.209,21		3.087,64
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>529.311,91</u>	533.521,12	923.138,75
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		8.374.982,08	5.657.902,89
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
		<u>58.948.080,80</u>	<u>58.270.618,82</u>

**Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG,**  
 Königs Wusterhausen  
**Bilanz zum 31. Dezember 2022**

Passiva	31.12.2022		31.12.2021
	EURO	EURO	EURO
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		67.890,00	81.685,00
2. der verbleibenden Mitglieder		1.700.505,00	1.669.970,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen		<u>1.550,00</u>	<u>2.015,00</u>
auf Geschäftsanteile:	EURO	1.550,00	
(Vorjahresstichtag:	EURO	<u>2.635,00</u> )	
II. Kapitalrücklagen		4.880.007,18	4.872.167,18
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG davon gemäß § 17 Abs. 4 Satz 3 DMBilG 5.112,92 EURO		14.720.079,42	14.720.079,42
2. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:	EURO	<u>122.624,00</u>	
(Vorjahresstichtag:	EURO	<u>99.679,86</u> )	
3. Andere Ergebnisrücklagen		<u>14.998.999,22</u>	<u>14.010.103,89</u>
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:	EURO	<u>490.496,02</u>	
(Vorjahresstichtag:	EURO	<u>398.719,44</u> )	
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt:	EURO	<u>498.399,31</u>	
(Vorjahresstichtag:	EURO	<u>317.113,57</u> )	
IV. Bilanzgewinn		613.120,02	498.399,31
		<u>38.716.830,95</u>	<u>37.466.475,91</u>
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		436.937,22	183.241,85
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		11.822.433,92	13.059.026,49
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		4.756.304,67	4.876.481,50
3. Erhaltene Anzahlungen		2.779.943,67	2.346.302,30
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		35.000,54	33.313,47
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		368.698,97	299.368,16
6. Sonstige Verbindlichkeiten		<u>31.930,86</u>	<u>6.409,14</u>
davon aus Steuern:	EURO	<u>21.236,73</u>	
(Vorjahresstichtag:	EURO	<u>2.640,25</u> )	
		<u>19.794.312,63</u>	<u>58.270.618,82</u>
		<u>58.948.080,80</u>	<u>58.270.618,82</u>

Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG,  
Königs Wusterhausen  
**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022**

	2022		2021
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	8.160.227,82		7.997.360,71
b. aus Betreuungstätigkeit	17.902,47		17.244,32
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.248,16</u>	8.179.378,45	376,74
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		- 194.040,50	+ 108.744,54
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		+ 0,00	+ 0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		+ 35.705,40	+ 129.756,89
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.770.930,53		- 4.181.315,02
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>1.280,94</u>	- 3.772.211,47	- 881,76
<b>6. Rohergebnis</b>		<b>4.248.831,88</b>	<b>4.071.286,42</b>
7. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	606.333,43		- 571.250,27
b. soziale Abgaben	<u>143.527,29</u>	- 749.860,72	- 132.635,22
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 1.552.551,73	- 1.615.072,45
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 290.154,38	- 298.706,15
10. Erträge aus Beteiligungen		+ 4.917,80	+ 5.573,89
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		+ 388,26	+ 252,27
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>- 314.404,95</u>	<u>- 341.774,79</u>
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.347.166,16</b>	<b>1.117.673,70</b>
14. Sonstige Steuern		<u>- 120.926,12</u>	<u>- 120.875,09</u>
<b>15 Jahresüberschuss</b>		<b><u>1.226.240,04</u></b>	<b><u>996.798,61</u></b>

## Anhang des Jahresabschlusses 2022

### 1. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft führt den Namen Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG mit Sitz in Königs Wusterhausen, eingetragen beim Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Cottbus unter der GnR 278 CB.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes, des DMBilG sowie der Satzung unserer Genossenschaft aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

### 2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

**Immaterielle Vermögensgegenstände** wurden zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 Jahren linear abgeschrieben.

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

Die Nutzungsdauer der Wohnobjekte und Nichtwohnobjekte ist wie folgt festgelegt:

	<u>Jahre</u>
Wohnobjekte	36-50
Gewerbeobjekt	33
Garagen und Einstellflächen	5-25
Außenanlagen	16-19
Müllcontainerboxen	10-20
Aufzüge	15
Solaranlagen	10

Die im Laufe des Geschäftsjahres angeschafften Vermögensgegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** werden über 3 bis 15 Jahre abgeschrieben.

Im Posten **Anlagen im Bau** sind T€ 20,6 für die Neuschaffung von Stellplätzen in der B.-Brecht-Straße und T€ 51,6 für die Errichtung einer Doppelgarage zur Eigennutzung mit E-Ladesäule enthalten.

Im Posten **Bauvorbereitungskosten** sind T€ 38,2 für die Vorplanung des Dachgeschossausbaus in der Fontanestraße 8-16 enthalten.

Die Bewertung der **Beteiligung** erfolgt mit dem Nominalwert bzw. den Anschaffungskosten.

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind T€ 1.154,7 noch nicht abgerechnete Betriebskosten, T€ 564,9 nicht abgerechnete Heiz- und Warmwasserkosten sowie T€ 74,1 noch nicht abgerechnete Aufzugskosten erfasst, die zu Anschaffungskosten bilanziert wurden. Für den Leerstand wurde ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Die ausgewiesenen **Anderen Vorräte** wurden einzeln zu Anschaffungskosten bewertet.

**Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände** wurden zum Nennwert ausgewiesen, vorhandene Risiken sind durch Wertberichtigungen und Abschreibungen abgedeckt.

**Rückstellungen** sind in Höhe vernünftiger kaufmännischer Beurteilungen bemessen und erfassen alle erkennbaren Risiken.

**Die Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

### 3. Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### 3.1. Bilanz

Zum **Anlagevermögen** wird auf den Anlagespiegel, Anlage 1 verwiesen.

**Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

In dem Posten **Sonstige Vermögensgegenstände** sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

In den **sonstigen Rückstellungen** sind enthalten:

	T€
Instandhaltung	230,0
Altanschießer-Klagekosten	84,6
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	63,0
Interne Jahresabschluss- und Archivierungskosten	45,1
Sonstige	20,2
<b>Gesamt:</b>	<b>436,9</b>

Die **Verbindlichkeiten** enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen. Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel Anlage 2 verwiesen.



### 3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

### 3.3. Nachtragsberichterstattung

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

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

## 4. Sonstige Angaben

### Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2022	1.847	10.790
Zugänge	+ 124	+ 722
Abgänge durch Tod, Kündigung, Übertragung, Ausschluss	- 94	- 537
<b>Stand am 31.12.2022</b>	<b>1.877</b>	<b>10.975</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich in 2022 um T€ 30,5 auf T€ 1.700,5 leicht erhöht.

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen.

### Mitarbeiter der Genossenschaft

Neben dem Vorstand waren in 2022 durchschnittlich beschäftigt:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Angestellte	3	3
technische Angestellte	3	1
	<b>6</b>	<b>4</b>

Des Weiteren arbeiten zwei geringfügig beschäftigte Personen für die Genossenschaft.

**Ergebnisverwendungs-  
vorschlag**

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.226,2 ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses T€ 122,6 in die gesetzliche Rücklage und T€ 490,5 in andere Ergebnisrücklagen eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von T€ 613,1 in andere Ergebnisrücklagen einzustellen.

**Mitglieder des Vorstandes**

Ralf Kneller

Marco Friedrich ab 01.04.2023

Rainer Kohly bis 30.04.2023  
- Ehrenamtlicher Vorstand -

**Mitglieder des  
Aufsichtsrates**

Wolfgang Vogel  
- Vorsitzender -

Roman Petereins  
- Stellvertreter des Vorsitzenden -

Wilfried Nillert  
- Protokollant -

Martina Kranich  
- Stellvertreter des Protokollanten -

Michael Schulze

Es bestehen keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

**Name und Anschrift des Prüfungsverbandes:**

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

Königs Wusterhausen, den 25. April 2023



Ralf Kneller

Der Vorstand  


Rainer Kohly



Marco Friedrich

Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG,  
Königs Wusterhausen

**Anlagenspiegel 31.12.2022**

	Anschaffungs- bzw. Her- stellungskosten 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Anschaffungs- bzw. Her- stellungskosten 31.12.2022	Kumulierte Ab- schreibungen 01.01.2022	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Abschrei- bungen auf Abgänge	Kumulierte Ab- schreibungen 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2021
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
<b>I. Immaterielle Vermögens- gegenstände</b>	<b>2.779,15</b>	<b>1.192,61</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.971,76</b>	<b>2.601,15</b>	<b>421,61</b>	<b>0,00</b>	<b>3.022,76</b>	<b>949,00</b>	<b>178,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	77.634.954,27	0,00	0,00	0,00	77.634.954,27	29.469.408,35	1.488.316,00	0,00	30.957.724,35	46.677.229,92	48.165.545,92
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	784.335,65	0,00	0,00	0,00	784.335,65	319.982,65	22.903,00	0,00	342.885,65	441.450,00	464.353,00
3. Grundstücke ohne Bauten	817.989,90	0,00	0,00	0,00	817.989,90	0,00	0,00	0,00	0,00	817.989,90	817.989,90
4. Bauten auf fremden Grundstücken	37.036,56	0,00	0,00	0,00	37.036,56	37.036,56	0,00	0,00	37.036,56	0,00	0,00
5. Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	460.509,01	26.373,12	888,87	0,00	485.993,26	252.048,01	40.911,12	888,87	292.070,26	193.923,00	208.461,00
6. Anlagen im Bau (Bestand)	38.221,94	72.234,27	0,00	-38.221,94	72.234,27	0,00	0,00	0,00	0,00	72.234,27	0,00
7. Bauvorbereitungs- kosten (Bestand)	0,00	0,00	0,00	38.221,94	38.221,94	0,00	0,00	0,00	0,00	38.221,94	38.221,94
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>79.773.047,33</b>	<b>98.607,39</b>	<b>888,87</b>	<b>0,00</b>	<b>79.870.765,85</b>	<b>30.078.475,57</b>	<b>1.552.130,12</b>	<b>888,87</b>	<b>31.629.716,82</b>	<b>48.241.049,03</b>	<b>49.694.571,76</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>											
Beteiligungen	800,00	0,00	0,00	0,00	800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	800,00	800,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>79.776.626,48</b>	<b>99.800,00</b>	<b>888,87</b>	<b>0,00</b>	<b>79.875.537,61</b>	<b>30.081.076,72</b>	<b>1.552.551,73</b>	<b>888,87</b>	<b>31.632.739,58</b>	<b>48.242.798,03</b>	<b>49.695.549,76</b>

Anlage: 1

**Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG**  
Königs Wusterhausen

**Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2022**

(Vorjahresangaben in Klammern)

Verbindlichkeiten	Insgesamt EURO	davon mit einer Restlaufzeit			davon gesichert EURO	Art der Sicherung EURO
		bis 1 Jahr EURO	1-5 Jahre EURO	über 5 Jahre EURO		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.822.433,92 (13.059.026,49)	1.217.105,16 (1.236.592,57)	4.044.340,06 (4.338.405,97)	6.560.988,70 (7.484.027,95)	11.822.433,92 (13.059.026,49)	Grundschild und Verpfändung
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.756.304,67 (4.876.481,50)	121.991,88 (120.176,83)	506.673,16 (499.134,39)	4.127.639,63 (4.257.170,28)	4.756.304,67 (4.876.481,50)	Grundschild
Erhaltene Anzahlungen	2.779.943,67 (2.346.302,30)	2.779.943,67 (2.346.302,30)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.000,54 (33.313,47)	35.000,54 (33.313,47)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	368.698,97 (299.368,16)	368.698,97 (299.368,16)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Sonstige Verbindlichkeiten	31.930,86 (6.409,14)	31.930,86 (6.409,14)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>19.794.312,63 (20.620.901,06)</b>	<b>4.554.671,08 (4.042.162,47)</b>	<b>4.551.013,22 (4.837.540,36)</b>	<b>10.688.628,33 (11.741.198,23)</b>	<b>16.578.738,59 (17.935.507,99)</b>	

## **Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2022**

Die Aufgaben des Aufsichtsrates sind im Genossenschaftsgesetz - §§36 ff- und in unserer Satzung - §§24 ff – festgelegt. Dort ist geregelt, dass der Aufsichtsrat den Vorstand bei dessen Geschäftsführung zu überwachen hat. Als Mittel der Überwachung kommen sowohl Berichte und Analysen, Einsicht in die Unterlagen der Genossenschaft als auch die Prüfung der Abläufe in der Geschäftsstelle der Genossenschaft in Betracht.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2022 die ihm auf der Basis des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung der Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG vorgeschriebenen Aufgaben wahrgenommen und pflichtgemäß erfüllt.

Die wesentlichen Geschäftsvorfälle und die laufende Entwicklung der Genossenschaft wurden in 6 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und zwei Aufsichtsratssitzungen (Personalentwicklung Geschäftsstelle / Aufsichtsrat) ohne den Vorstand beraten und die notwendigen Beschlüsse gefasst.

In den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat wurde der Jahresplan für 2023 und der strategische Plan für die Jahre 2023 bis 2032 behandelt, beraten und beschlossen.

Auf der Mitgliederversammlung am 30.06.2022 wurden Herr Nillert und Herr Petereins für weitere 3 Jahre als Mitglied des Aufsichtsrates bestätigt.

Am 25.04.2023 wurde die Auswertung und Feststellung zum Prüfungsbericht der durchgeführten Wirtschaftsprüfung für das Jahr 2021 festgestellt und bestätigt. Im Vorfeld, am 24.11.2022, fand dazu eine Auswertung mit Herrn Willkomm – Prüfer im Prüfungsverband der BBU - in den Räumen der Geschäftsstelle statt. Von Herrn Willkomm wurde bestätigt, dass die Arbeitsprozesse in der Geschäftsstelle ordnungsgemäß und ohne Beanstandungen ablaufen und dass die Genossenschaft in sicheren finanziellen Verhältnissen arbeitet.

Auf der Aufsichtsratsitzung am 25.04.2023 wurde vom Vorstand der Jahresabschluss für das Jahr 2023 vorgestellt und vom Aufsichtsrat bestätigt. Dem Aufsichtsrat wurde der dazugehörige Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 vorgelegt. Im Ergebnis der Prüfung haben sich keine Einwände ergeben.

Die Genossenschaft hat das Geschäftsjahr 2022 mit einer ausgeglichenen Vermögenslage abgeschlossen.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war zu jeder Zeit gewährleistet.

Der Aufsichtsrat bestätigt den Jahresabschluss sowie den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 einschließlich der vorgenommenen Verwendung des Bilanzgewinns und konnte sich davon überzeugen, dass der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft mit der erforderlichen kaufmännischen

Sorgfalt führt und die unternehmerischen Ziele der Genossenschaft im Interesse aller Mitglieder verfolgt.

Auf der Aufsichtsratssitzung am 31.05.2023 wurde dem Beschlussvorschlag über die Gewinnverwendung einstimmig zugestimmt.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor:

- dem Jahresabschluss zuzustimmen und durch Beschluss festzustellen
- der Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen
- dem Lagebericht zuzustimmen
- den Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 zu entlasten

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Mitarbeitern der Geschäftsstelle und allen ehrenamtlich Tätigen für die engagierte und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Berichtsjahr 2022.

Königs Wusterhausen, den 31. Mai 2023

  
Wolfgang Vogel  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Wohnungsgenossenschaft  
Königs Wusterhausen eG  
Heinrich-Heine-Straße 38a



Wohnungsgenossenschaft  
Königs Wusterhausen eG

15711 Königs Wusterhausen

### Geschäftszeiten und Rufnummer:

Dienstag 9.00 bis 12.00 Uhr  
13.00 bis 18.00 Uhr

Donnerstag 9.00 bis 12.00 Uhr

Telefon – Nr. ( 03375 ) 2416-0

Fax -Nr. ( 03375 ) 241619

E-Mail: [info@wg-kw.de](mailto:info@wg-kw.de)

Internet: [www.wg-kw.de](http://www.wg-kw.de)

**Vorstand** Ralf Kneller  
Marco Friedrich

**Prokuristin/  
Rechnungswesen** Verena Halbich

**Assistenz des  
Vorstandes** Luis Kühner

**Vermietung** Ilka Frotscher

**Mietenbuchhaltung/  
Mitgliederwesen** Renate Chilla  
Carola Dreher

**Hausbewirtschaftung/  
Reparaturen** Myriam Petzke  
Jutta Deutschländer  
Liane Storbeck

**Haustechnik** Andreas Noack

eingetragene Genossenschaft  
Amtsgericht Cottbus GNR 278 CB

Weitere Informationen unter

[www.wg-kw.de](http://www.wg-kw.de)

