



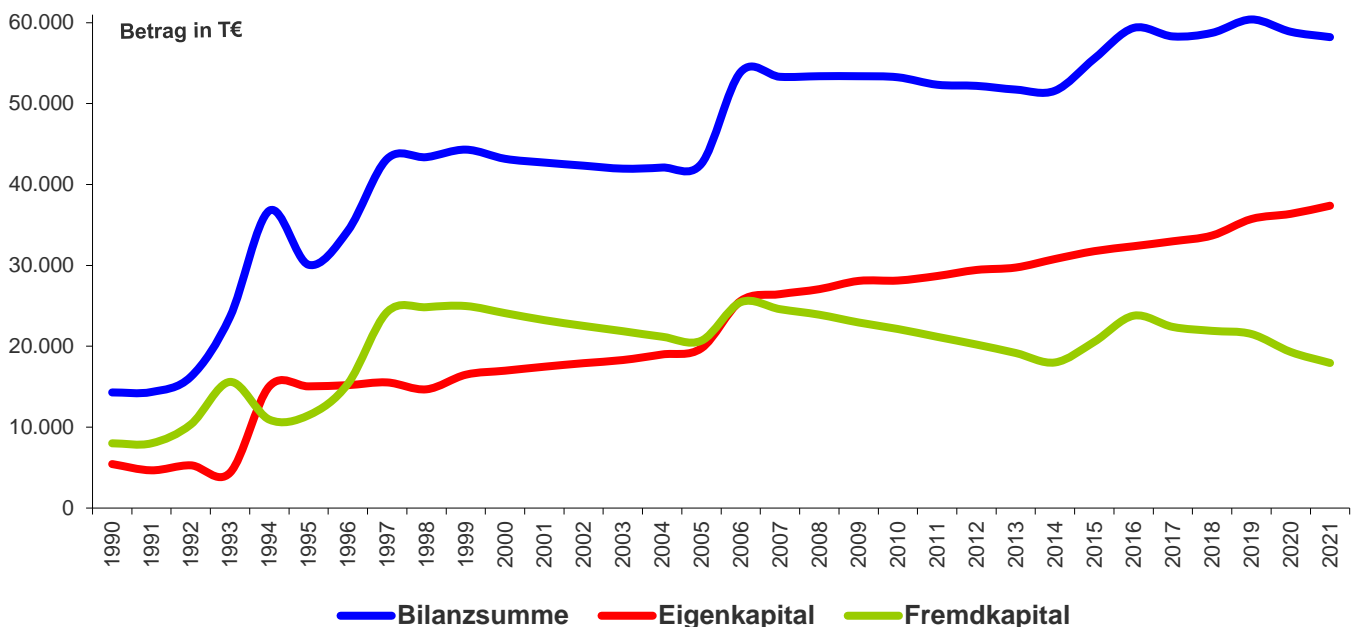
**Wohnungsgenossenschaft
Königs Wusterhausen eG**

Bericht über das Geschäftsjahr **2021**

Auf einen Blick

		<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Bilanzsumme	T€	58.221,8	58.886,5	60.409,0
Jahresüberschuss	T€	996,8	634,2	1.996,1
Fremdkapital	T€	17.935,5	19.298,9	21.517,2
Eigenkapital lt. Vermögenslage	T€	37.382,8	36.376,8	35.737,1
Eigenkapitalquote	%	66,5	63,8	60,9
Anlagevermögen	T€	49.695,5	51.287,4	52.718,5
Aktivierungsfähige Maßnahmen (Neubau und Modernisierung)	T€	16,5	158,1	1.533,8
Aufwendungen für Instandhaltung	T€	2.014,1	2.301,6	1.864,0
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	T€	7.997,4	7.818,4	7.615,2
Nutzungsentgelt Ø (Nettokaltmiete)	€/m ² /Monat	5,86	5,80	5,71
Leerstand Ø Jahr	%	0,43	0,44	0,43
Fluktuation	%	6,60	6,10	5,90
Anzahl der Wohnungen (incl. Gästewohnung und Gemeinschaftsraum)		1.418	1.418	1.418
Anzahl der Mitglieder		1.848	1.828	1.813
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	T€	1.670,0	1.666,7	1.665,8
Anzahl der Mitarbeiter		9	9	8
Gründungsdatum				26. Juli 1978

Entwicklung von Bilanzsumme, Eigen- und Fremdkapital von 1990 bis 2021



Inhalt

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

- 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 2021

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 2021

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

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 2021 ergeben haben, stellen sich dabei wie folgt dar.

Im Gesamtjahr 2021 wuchs der Euro-Wirtschaftsraum wieder um 5,3 Prozent. Dasselbe Wachstum verzeichneten die 27 Staaten der Europäischen Union (EU). Im Vorjahr war durch den Ausbruch der Corona Krise noch ein Rückgang von 6,4 Prozent des Bruttoinlandsproduktes zu verzeichnen gewesen. Der Anstieg der Verbraucherpreise erhöhte sich von 0,3 Prozent auf 2,6 Prozent bei einer Arbeitslosenquote von 7,7 Prozent.

Zum Vergleich, in den USA betrug 2021 das Wirtschaftswachstum 5,7 Prozent und in China 8,1 Prozent.

Die deutsche Wirtschaft konnte 2021 mit einem Zuwachs in Höhe von 2,9 Prozent des Bruttoinlandsproduktes dabei nicht ganz an den EU-Durchschnitt anknüpfen. Trotz der Corona-Pandemie und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich, wie die Zahlen dies belegen, die deutsche Wirtschaft zunächst allerdings wieder erholen, ohne jedoch die Wirtschaftsleistung vor der Krise zu erreichen. Zum Wachstum des Bruttoinlandsproduktes hat allein der Impfstoffentwickler BioNTech dabei mit rund 0,5 Prozent beigetragen. Dass ein einzelnes Unternehmen den Wert damit so stark anhebt, ist äußerst ungewöhnlich.

Die hohe Inflationsrate von 3,1 Prozent gibt aber Anlass zur Sorge. Im Dezember 2021 stiegen die Verbraucherpreise gegenüber dem Vorjahresmonat sogar um 5,3 Prozent und damit so hoch wie seit 29 Jahren nicht mehr. In den ersten Monaten des Jahres 2022 hat sich die Inflation bei einem Wert von 7,4 Prozent weiter verfestigt. Treibende Faktoren sind hier die Lieferengpässe, Arbeitskräftemangel und die extremen Steigerungen der Energiepreise. Auch bei den Kreditzinsen zeichnet sich eine verstärkte Aufwärtsbewegung ab.

Eine Prognose der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung ist mit hohen Unsicherheiten behaftet. Zu den pandemiebedingten Lieferengpässen ist der Ukraine-Krieg als politischer, wirtschaftlicher und sozialer Unsicherheitsfaktor dazugekommen.

Auch am Arbeitsmarkt setzte 2021 zunächst eine Erholung ein, nachdem 2020 der seit 14 Jahren anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit mit der Corona-Krise endete. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2021 von 44,9 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht.

Das waren etwa genauso viele Erwerbstätige wie im Vorjahr mit 44,8 Millionen. Das Baugewerbe konnte einen leichten Beschäftigungsgewinn von 1,2 Prozent gegenüber 2020 erzielen.

Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung sind 2021 merklich gesunken, die Auswirkungen der Pandemie waren aber auch hier noch zu spüren. Die Arbeitslosenquote sank leicht gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozent auf 5,7 Prozent. Das Arbeitnehmerentgelt stieg im Vergleich zum Vorjahr um 3,4 Prozent, (wobei die Reallohnentwicklung durch die hohen Verbraucherpreise deutlich geschmälert wird). Angesichts der Arbeitskräfteknappheit in vielen Branchen dürften sich Beschäftigungsaufbau sowie Einkommenszuwächse 2022 fortsetzen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1,0 Prozent auf eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden Euro zulegen. Im Vorjahr musste noch ein Rückgang von 0,5 Prozent hingenommen werden. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,3 Prozent deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten deutlich unter der allgemeinen Inflationsentwicklung.

Auch das Baugewerbe konnte sich in schwierigem Umfeld behaupten. Nachdem die preisbereinigte Bruttowertschöpfung 2020 gegenüber dem Vorjahreswert sogar um 3,8 Prozent zugenommen hatte, blieb die Wirtschaftsleistung hier 2021 mit einem minimalen Rückgang um 0,4 Prozent nahezu konstant. Dass sich das Wachstum der Vorjahre nicht fortsetzte, liegt insbesondere an weiter zunehmenden Engpässen bei Personal und

Material sowie der damit einhergehende starke Auftrieb der Baupreise. Nachdem sich 2020 die von der Bundesregierung zur Dämpfung der Corona-Krise zum Juli 2020 auf den Weg gebrachte Senkung der Mehrwertsteuer vorübergehend dämpfend auf die Baupreise auswirkte, gab es 2021 einen massiven Anstieg von 9,1 Prozent gegenüber 2020 bei den Preisen für den Neubau von Wohngebäuden. Im November 2021 sind die Baupreise sogar um 14,4 Prozent gegenüber November 2020 gestiegen, der höchste Anstieg gegenüber einem Vorjahr seit August 1970.

Dazu kommen auch in der Wohnungswirtschaft die steigenden Personalkosten. Darüber hinaus sind die ständig steigenden Anforderungen in Sachen Klimaschutz und Energiewende für Neubau- und Sanierungsvorhaben eine hohe finanzielle Belastung für die Wohnungsunternehmen, die den Spagat zwischen Wirtschaftlichkeit und bezahlbarem Wohnen zusätzlich vergrößern. Die Entwicklungen seit Beginn des Ukraine-Krieges haben zudem die Energiepreise verteuert und damit die Diskussion um zusätzliche Erfordernisse für die Energieeffizienz in Neubau und Bestand weiter befeuert. Zudem ist die Verfügbarkeit von Baustoffen zusätzlich erschwert. Der weitere Verlauf dieser Entwicklungen ist für 2022 schwer abzusehen. Es ist ebenfalls noch nicht absehbar, welche weiteren mietenregulatorischen Maßnahmen die Ende 2021 ins Amt gekommene Bundesregierung auf den Weg bringen wird, die auf der Einnahmenseite zu weiteren Einschränkungen führen könnten.

In Brandenburg blieb die Erholung hinter dem Bundesdurchschnitt zurück. Das preisbereinigte Wachstum des Bruttoinlandsprodukts fiel in Brandenburg bereits im Zeitraum 2017 bis 2019 von Jahr zu Jahr geringer aus und rutschte 2020, im ersten Jahr der Corona-Pandemie, mit einem Minus von 3,2 Prozent schließlich in eine Rezession. Die Brandenburger Wirtschaft erwies sich dabei aber zunächst trotzdem als robuster als die der anderen Bundesländer, der Rückgang war bundesweit der geringste. 2021 nahm das Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt um 2,9 Prozent zu. Damit blieb die wirtschaftliche Entwicklung unter dem Bundesdurchschnitt. Eine Prognose für 2022 ist vor allem wegen des Ukraine-Krieges mit großen Unsicherheitsfaktoren verbunden. Von einem positiven Effekt ist aber aufgrund des Starts des Tesla-Werks im März 2022 und anderer Industrieansiedlungen (BASF, Alltech, Rock Tech etc.) auf die Region auszugehen. Auf der anderen Seite bedeutet der Strukturwandel in der Lausitz eine gewaltige Herausforderung für die kommenden Jahre. Die Chancen sind groß. Die Lausitz soll eine europäische Modellregion für den Strukturwandel werden für nachhaltige Energien, Forschung, Innovation, Wissenschaft und Gesundheit. Die Umsetzung verläuft bisher aber eher schleppend.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2021 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr in Brandenburg um 3,6 Prozent, im Vorjahr lag die Preisveränderung noch bei 0,6 Prozent. Damit lag die Teuerungsrate sogar noch über dem Bundesdurchschnitt (+3,1 Prozent). Die Arbeitslosigkeit sank leicht und lag im Jahresdurchschnitt 2021 bei 5,9 Prozent, 0,3 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert. Die Zahl der Erwerbstätigen ist 2021 gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,4 Prozent (bzw. 4.400 Personen) auf 1.124.500 gestiegen. Damit war Brandenburg eines von nur vier Bundesländern mit einem Anstieg der Erwerbstätigenzahl. Wie in Berlin resultierte die positive Entwicklung in Brandenburg überwiegend aus den Zuwächsen im Dienstleistungsbereich. Auch das Baugewerbe (+0,2 Prozent) war von einer

robusten Entwicklung gekennzeichnet, obgleich hier der Anstieg geringer ausfiel als im Bundesdurchschnitt. Auch in Brandenburg verzeichneten die Realeinkommen zuletzt eine negative Entwicklung. Laut vierteljährlicher Verdiensterhebung lagen sie im 3. Quartal 2021 um 0,7 Prozent unter denen des Vorjahresquartals.

Die Bevölkerungszahl in Brandenburg stieg bis zum Ende des 3. Quartals um 7.612 Personen bzw. 0,3 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Einem gestiegenen Geburtendefizit von 12.815 Personen stehen in den ersten drei Quartalen 2021 Wanderungsgewinne von 18.943 Personen gegenüber. Die Wanderungsgewinne kommen immer noch vor allem dem Berliner Umland zugute, was dort eine entsprechende Zunahme der Wohnraumnachfrage zur Folge hat. Aber auch Städte der „zweiten Reihe“, wie beispielsweise Brandenburg an der Havel, können mittlerweile davon profitieren.

Die Baugenehmigungen von Wohnungen stiegen von Januar bis November 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 19,0 Prozent auf 13.654. Im selben Zeitraum erzielten die Brandenburger Baugewerbebetriebe gegenüber dem Vorjahreszeitraum einen nahezu unveränderten Umsatz (+0,7 Prozent). Das Wachstum der Nettokaltmieten lag mit einem Plus von 2,4 Prozent zwar etwas unter dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung, jedoch höher als im Vorjahr (+1,6 Prozent). Gleichzeitig stiegen die Baupreise mit 11,7 Prozent im Schnitt noch stärker als in Berlin (+9,1 Prozent) an. Im Vorjahr lag der Anstieg noch bei 3,3 Prozent.

Die Stadt Königs Wusterhausen ist gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg Mittelzentrum und mit knapp 39.000 Einwohner auf einer Fläche von rd. 96 km² zugleich die größte Stadt im Landkreis Dahme-Spreewald. 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 auf dem Weg nach Berlin in rd. 15 km von der Kernstadt Königs Wusterhausen entfernt. Die Bevölkerungsentwicklung wird nach den demoskopischen Hochrechnungen von 2021 bis 2040 ein Wachstum von rund 10 Prozent aufweisen. Aktuell beträgt die Einwohnerzahl Königs Wusterhausens 38.898 Personen (31.03.2022). Damit einher geht eine wachsende Nachfrage nach Wohnraum, die durch den Betrieb des Großflughafens und der Ansiedlung weiterer Gewerbeansiedlungen nochmals verstärkt werden wird.

Die Covid-19 Pandemie, die sich seit Februar 2020 auch in Deutschland ausgebreitet hat, führte seitdem zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer anhaltenden Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Das Tempo der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Es ist nicht auszuschließen, dass mittel- bis langfristige Folgen den Geschäftsverlauf der Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG begleiten und beeinflussen werden.

Auch führt seit dem 24. Februar 2022 Russland Krieg gegen die Ukraine. In Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die

konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u.a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

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.
- Destatis.de
- Demographie Bericht der Bertelsmann Stiftung
- IfW Kiel
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, LBV

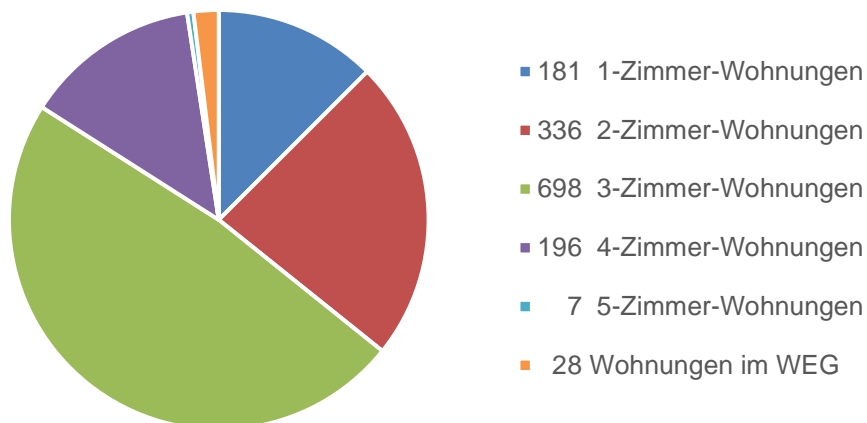
2. Geschäftsverlauf

Zum bewirtschafteten Wohnungsbestand der Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen gehörten am 31. Dezember 2021:

	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 m².

Aufteilung nach Wohnungsgröße



Umsatzentwicklung

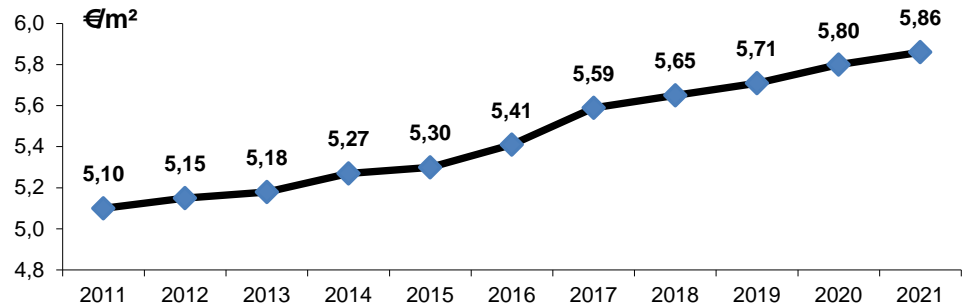
Die Umsatzerlöse entwickelten sich wie folgt:

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Nettokaltmieten gesamt	5.869,9	5.804,5	65,4
Abgerechnete Umlagen	2.111,4	1.950,4	161,0
Sonstige Erlöse Hausbewirtschaftung	16,1	63,5	-47,4
Erlöse Betreuungstätigkeit	17,6	17,1	0,5
Umsatzerlöse gesamt	8.015,0	7.835,5	179,5

Die gestiegenen Erlöse aus den Nutzungsgebühren (Wohnraum-, Garagen- und Stellplatzentgelten) in Höhe von 65,4 T€ resultieren im Wesentlichen aus der Erhöhung der Nutzungsgebühr entsprechend Nutzungsvertrag für den Hockeyplatz in Höhe von 2,5 T€, Erhöhungen nach erfolgter Modernisierung in 2021 und der Vollausswirkung aus 2020 in Höhe von 8,6 T€ und aus Neuvermietungen aus 2021 und deren Vollausswirkung aus 2020 in Höhe von 52,6 T€. Für Stellplätze und Garagen erfolgten Anpassungen in Höhe von 1,7 T€.

Die Erhöhung der abgerechneten Umlagen resultieren im Wesentlichen aus den erhöhten Aufwendungen in 2020 für die Gebühren für Trink- und Abwasser in Höhe von 118,0 T€, für Grünpflege in Höhe von 11,4 T€ und den sonstigen Betriebskosten in Höhe von 13,7 T€.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 5,86 € pro m² Wohnfläche zum 31. Dezember 2021 (Vorjahr 5,80 € pro m²).

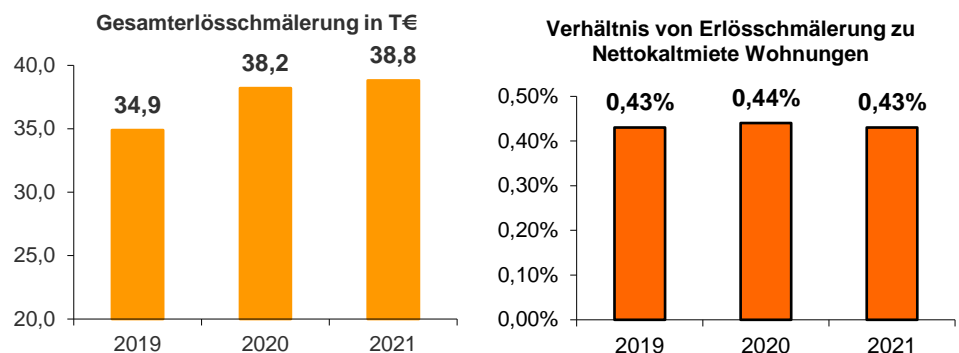


Erlösschmälerung

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

	2021 T€	2020 T€	2019 T€
Erlösschmälerung aus Sollmieten	31,6	32,8	30,4
Erlösschmälerungen aus Umlagen	7,2	5,4	4,5
Erlösschmälerungen gesamt	38,8	38,2	34,9

Die Erlösschmälerung aus den Sollmieten hat sich um 1,2 T€ verringert. Die Erlösschmälerungen aus Umlagen haben sich um 1,8 T€ erhöht, dies resultiert aus der Vollauswirkung des Vorjahres. Die Leerstandsquote für Wohnungen verringerte sich leicht von 0,44 Prozent auf 0,43 Prozent im Jahr 2021.

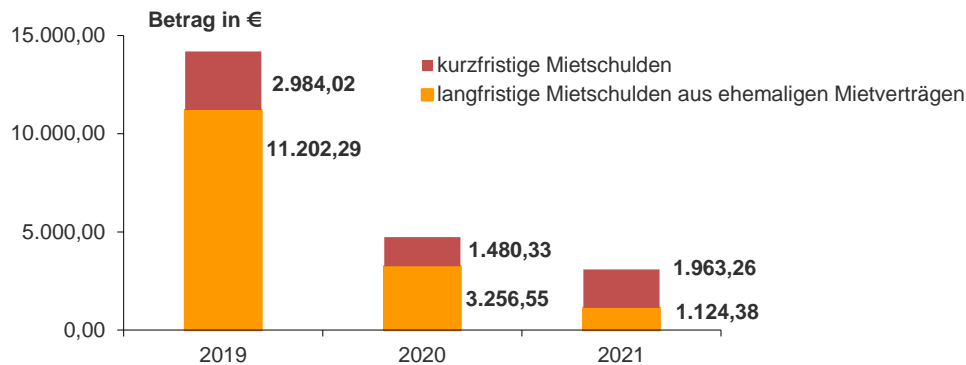


Zum 31. Dezember 2021 waren 3,1 T€ Nutzungsgebühren rückständig (Vorjahr 4,7 T€). Uneinbringliche Forderungen wurden in Höhe von 2,7 T€ abgeschrieben.

Die bestehenden Wertberichtigungen wurden in Höhe von 3,0 T€ aufgelöst, gleichzeitig sind neue Wertberichtigungen in Höhe von 5,8 T€ entstanden. Somit belaufen sich die Wertberichtigungen in 2021 auf 11,5 T€.

Der Rückstand wurde durch 36 Nutzer (Vorjahr 20) 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 2021 um 2,1 T€ verringert.

In den kurzfristigen Mietschulden sind alle Forderungen aus aktuellen Mietverhältnissen mit Fristigkeit von bis zu einem Jahr enthalten, dieser Anteil hat sich in 2021 zum Vorjahr um 0,5 T€ auf 2,0 T€ (14 Nutzer) erhöht.

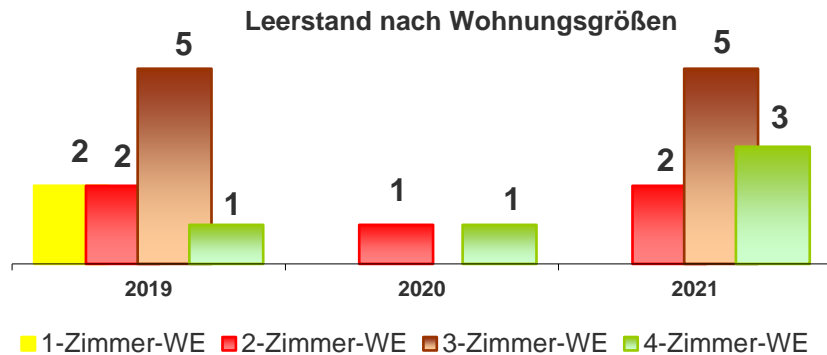
Die Mitarbeiter sind stets bemüht, mit den betroffenen Nutzern Lösungen für den Abbau der Zahlungsrückstände zu finden. Dies erfolgt durch die konsequente Nutzung des Mahn- und Klagewesens, in 2021 wurden 534 Mahnungen verschickt, durch intensive Mietergespräche, durch die Vermittlung der Mieter an Schuldnerberatungen der Diakonie und anderer Organisationen.

Die Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG hat im Berichtszeitraum 9 fristlose Kündigungen wegen Zahlungsrückständen beziehungsweise aus sonstigen Gründen (Vorjahr 5) ausgesprochen. 1 Räumungsauftrag wurden im Geschäftsjahr erteilt.

Vermietung

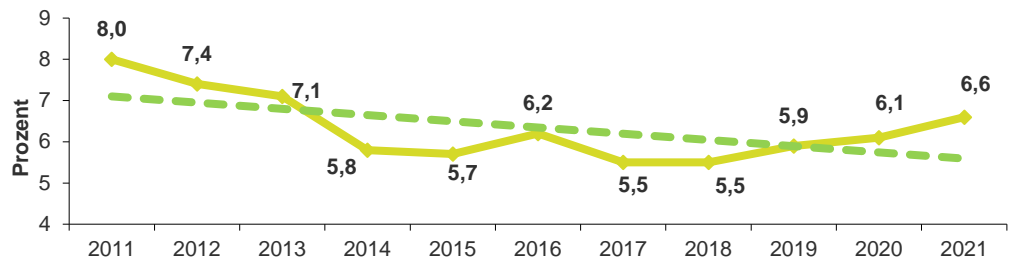
Zum 31. Dezember 2021 standen in der Genossenschaft 10 Wohnungen (Vorjahr 2 Wohnungen) leer. Dies entspricht einem Leerstand zum 31.12.2021 von 0,71 % (Vorjahr 0,14 %). Die hier leerstehenden Wohnungen befinden sich größtenteils im kurzfristigen Bereich (unter 3 Monate) und beruhen ausschließlich auf 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



Fluktuation

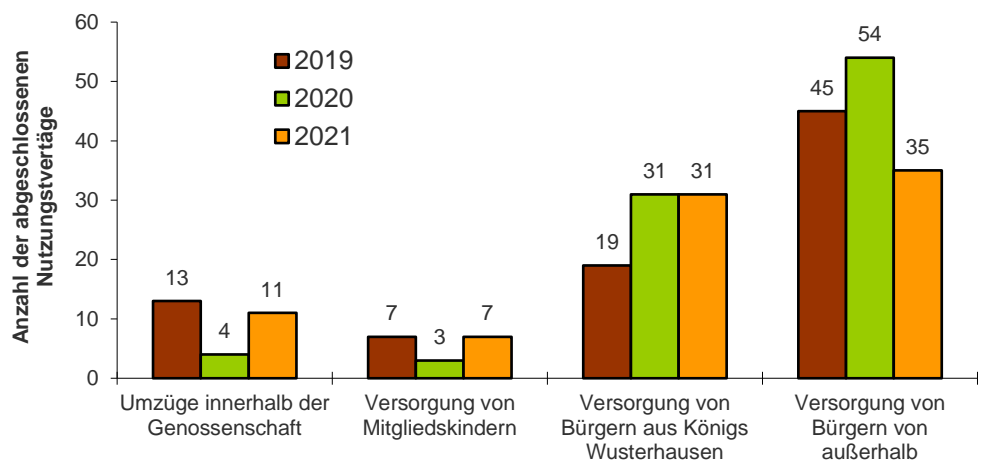
Die Fluktuationsquote betrug im Berichtsjahr 6,6 Prozent und hat sich zum Vorjahr um 0,5 Prozent erhöht. In 2021 fanden 94 Wegzüge statt, in 2020 waren es 86 Wegzüge.



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

Im Berichtszeitraum konnten 84 Wohnungssuchende mit Wohnraum versorgt werden. Die Einzelheiten sind im folgenden Diagramm dargestellt.

Versorgung mit Wohnraum



Instandhaltung, Modernisierung, Neubau

Im Geschäftsjahr 2021 lag das Hauptaugenmerk unserer Genossenschaft, trotz aller durch die Corona-Pandemie bedingten Verschiebungen, auf einer fortdauernden Weiterentwicklung und dem kontinuierlichen Werterhalt 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. Als Auswirkung der Corona-Pandemie musste die im Frühjahr geplante Strangsanierung in der Erich-Weinert-Straße 1-4 erneut um 12 Monate verschoben werden. Stattdessen wurden vermehrt Arbeiten außerhalb der Wohnungen, also an Kellerleitungen und in Treppenhäusern durchgeführt.

Die Aufwendungen für die durchgeführten kleinen und großen Instandhaltungsmaßnahmen betragen in 2021 insgesamt **1.480,6 T€**, die vollständig aus Eigenmitteln bestritten wurden. Bereits in 2020 erfolgte die Bestandsuntersuchung und eine erste Bauplanungsvorbereitung für den Dachgeschossausbau von 3 Wohngebäuden in der Fontanestraße. Die Planungen ruhen ob der pandemischen Lage in 2021. In 2022 soll hier die Planung und bauliche Umsetzung für insgesamt 18 neue Dachgeschosswohnungen begonnen werden.

Große Instandhaltungsmaßnahmen 2021

Strangsanierungen

Der langjährige Sanierungsplan für die Erneuerung haustechnischer Gebäudeanlagen wurde auch 2021 konsequent mit den Kellerleitungs- und Treppenhaussanierungen fortgeführt.

Im Jahr 2021 wurden Leitungsstrangsanierungen in insgesamt 2 Wohnanlagen mit 70 zugehörigen Wohnungen durchgeführt. Hierbei erfolgte in den Plattenbauten im Schenkendorfer Flur 18-21 und in der Heinrich-von-Kleist-Straße 32-34 die Erneuerung der Wasser- und Abwasserleitungen im Kellergeschoss. Zudem wurden die über den Dachdrehel verlaufenden Zirkulationsleitungen neu angeschlossen und mit einem Notüberlauf versehen.



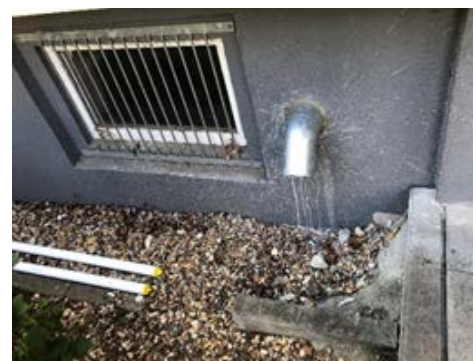
Neu eingebaute Wasser- und Abwasserleitungen mit Brandschutzmanschetten im Kellerge­schos

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 Sanitärleitungen in der Erich-Weinert-Straße 1-4 wurde auf 2022 verschoben, da die Arbeiten im direkten Wohnbereich auszuführen sind und die Wohnungsnutzer nicht einem Infektionsrisiko ausgesetzt werden sollten.

In Vorbereitung einer weiteren Leitungsstrangsanie rung im Fontaneplatz wurden die planerischen Vorarbeiten beauftragt. Hierbei wurden die Art und der Umfang der Sanierung festgelegt, die Ausführungspläne und Ausschreibungen weiter vorbereitet.



Eine weitere Bautätigkeit, die unabhängig vom Nutzerkontakt durchgeführt werden konnte, war die Sanierung der im Keller befindlichen Abflussleitungen im Schenkendorfer Flur 18-21. Hier wurde im Zuge der Leitungserneuerung ein Notüberlauf für das Regenwasser eingebaut. Dieser verhindert einen Rückstau des Wassers und verringert somit die Gefahr eines Rohrbruchs und damit in Folge entsprechend Feuchteschäden in den Wohnungen.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden für die ganz oder teilweise Erneuerung der haustechnischen Versorgungsleitungen u.a. im Schenkendorfer Flur 18-21 Mittel in Höhe von **90,8 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.

Treppenhaussanierungen mit Glasfaseranbindungen zur Wohnung

Nach großen Strangsanie rungen in den Wohnanlagen ist es strategisches Ziel unserer Genossenschaft, die Treppenhäuser optisch zu sanieren und

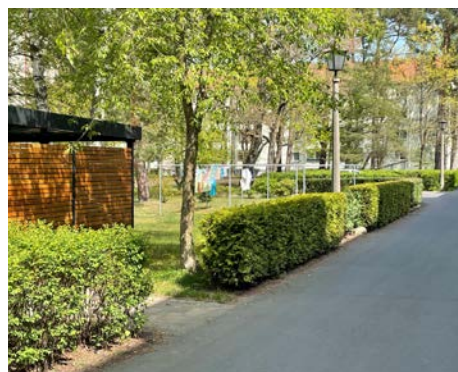
technisch zu modernisieren. Neben der optischen Aufwertung der Treppenhäuser durch Lochdecken im Eingangsbereich und eingelassene Fußabtreter in den Eingangsbereichen, freundliche Farbanstriche an Wänden und Decken, bzw. bei Plattenbauten auch mit neu aufgesetzten und schallreduzierenden Vinyl-Belägen, sind die technischen Aufwendungen in den Treppenhäusern und Eingangsbereichen erheblich. In Zusammenarbeit mit dem Telekommunikationsunternehmen TELTA baut unsere Genossenschaft die Anbindung von Bestandswohnungen an das Glasfasernetz sukzessive aus.



Bis zum Jahresende sind insgesamt 549 Wohnungen in unserem Bestand an das Glasfasernetz angeschlossen. Das entspricht ca. 43 % des Bestandes. Diese Wohnungen können neben Telefon und TV auch ein schnelles Datenvolumen von mehr als 1Gbit/Sek nutzen. Diese Arbeiten erfordern neben der Neuverlegung von Kabelleitungen u.a. mehr Platz in den Steigesträngen der Treppenhäuser bei Einhaltung der aktuellen Brandschutzvorschriften.

Im Jahr 2021 wurden für die Treppenhäussanierungen und die Einbindung der Glasfaserleitungen in den 2 Wohnanlagen zusammen **234,3 T€** aufgewendet.

Aufwertungen von Hauszugängen und Grünanlagen



Neuer Wäscheplatz
Heinrich-Heine-Straße 15-19

Mit Ausgaben von **2,8 T€** wurde der Wäscheplatz in der Heinrich-Heine-Str. 15-19 erneuert. Zudem wurden in einigen Hauseingängen die Eingangspodeste, Fußabtreter und die Treppenunterfangungen erneuert. Dafür wurden **4,7 T€** aufgewandt. Ziel ist es, diese kleinen aber wichtigen Baumaßnahmen kontinuierlich in den kommenden Jahren voranzutreiben und die Häuser sukzessive aufzuwerten

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 Durchflusprinzip 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 2021 wurden 2 Erdwärmestationen in 2 Wohnanlagen weiter optimiert, um die Effizienz weiter zu steigern und zusätzliche Energieeinsparpotentiale zu nutzen. Die Fertigstellung erfolgte in 2022.

In der Bertolt-Brecht-Str. 13-16 wurde ein hydraulischer Abgleich des Heizungssystems durchgeführt, um die Gaszentralheizung effizienter und energiesparender betreiben zu können. Neben der Einsparung von CO₂-Emissionen reduzieren sich damit auch die Heizkosten für die Bewohner.

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 2021 bei **336,6 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 2021 blieb die Anzahl der Wohnungswechsel im Vergleich zu 2020 mit 89 Rückgaben nahezu konstant. Aufgrund der demografischen Entwicklung wurden der Wohnungsgenossenschaft in 2021 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

Die Balkontüranlagen weisen in einigen Wohnanlagen erhebliche Übersteighöhen auf, daher wurde in **5 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.

Für diese Sanierung von leergezogenen Wohnungen bei Nutzerwechsel wurden insgesamt **597,5 T€** eingesetzt. Die durchschnittlichen Sanierungskosten pro Wohnung lagen bei rund **6.700 €/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.



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 2021 in 5 Genossenschaftswohnungen die Bäder modernisiert, in 12 Wohnungen die Balkontürschwelle abgesenkt und in 6 Wohnungen wurden die Zimmer- bzw. Wohnungseingangstüren erneuert.

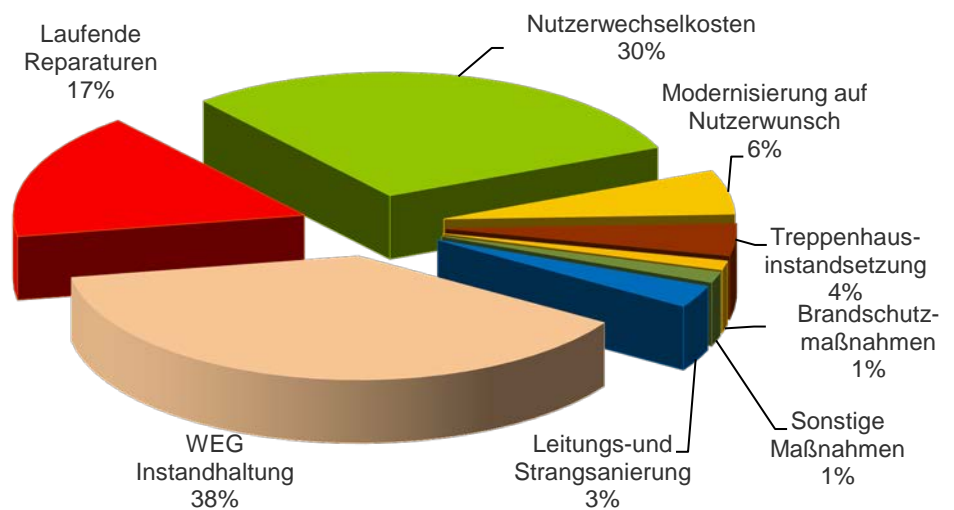
Hier wurden **116,1 T€** investiert.

Zusammengefasst stellen sich die Instandhaltungskosten für 2021 wie folgt dar:

Laufende Reparaturen	336,6 T€
Nutzerwechselkosten	597,5 T€
Modernisierung auf Nutzerwunsch	116,1 T€
Instandhaltungsrücklage WEG	768,9 T€
Instandhaltungsaufwendungen	<u>195,0 T€</u>
Summe Instandhaltung 2021	2.014,1 T€

Mit den 2.014,1 T€ liegt unsere Genossenschaft im Mittel bei **24,47 €/m²** Instandhaltungsaufwand je m² Wohnfläche im Jahr 2021. Dieser Wert liegt durch die hohen Aufwendungen speziell im Bereich der Treppenhausinstandsetzungen, Strangsanierungen 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 2021 insgesamt **2.014,1 T€**. Hinzu kommen weitere **16,5 T€** für die Aktivierung einer E-Lade-Station. Für Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten wurden 2021 in Summe **2.030,6 T€** aufgewandt, die vollständig aus Eigenmitteln bestritten wurden.

Aktivierungsfähige Baumaßnahmen 2021

Fahrradhäuser

Aufgrund der weiterhin großen Nachfrage und um auch älteren Menschen eine bessere Mobilität sichern zu können, sollte 2021 ein neues Fahrradhaus in der Heinrich-Heine-Str. 47 errichtet werden. Das Projekt wurde aus Kapazitätsgründen der Baufirmen nach 2022 verschoben.

Dachgeschossausbau Fontanestraße 8-16

Für den Dachgeschossausbau wurde bereits eine Konzeptstudie erstellt. Hierbei wurden statische und finanzielle Gesichtspunkte betrachtet. Ebenso musste das zum Stadtbild passende Erscheinungsbild Berücksichtigung finden. In 2021 wurden hierfür keine Aufwendungen getätigt.

Unter Berücksichtigung der Punkte hat sich der alleinige Dachgeschossausbau ohne Aufstockung ergeben. Diesbezüglich werden auch keine Aufzüge angebaut. Geplant sind im Dachbereich insgesamt 18 Wohnungen zu integrieren.

Um das gesamte Wohnumfeld abzurunden, wird entsprechend auch die Außenanlage einer Optimierung unterzogen.

Errichtung einer E-Ladesäule

In 2021 wurde in den Heinrich-Heine-Höfen eine E-Ladesäule fertiggestellt. Die Kosten betragen 16,5 T€.



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

	Instandhaltung	Aktivierungsfähige Maßnahmen	Gesamt
<u>Maßnahmen im Bestand 2021</u>			
Lfd. Reparaturen	336,6		
Nutzerwechselkosten	597,5		
Modernisierungen auf Nutzerwunsch	116,1		
Instandhaltungsrücklage für WEG	768,9		
Treppenhausinstandsetzung			
Heinrich-Heine-Straße 48-51	6,1		
Fontanestraße 8-10	28,5		
Fontanestraße 11-13	25,6		
Fontanestraße 14-16	24,1		
Leitungs- und Strangsanierung			
Heinrich-von-Kleist-Straße 32-34	58,7		
Energetische Heizungsoptimierung			
Bertolt-Brecht-Straße 13-16	12,3		
Gestaltung Außenanlagen	5,3		
Verkehrssicherungsmaßnahmen	10,6		
Brandschutzmaßnahmen	23,8		
E-Ladesäule		16,5	
Gesamt	<u>2.014,1</u>	<u>16,5</u>	<u>2.030,6</u>

Mitgliederentwicklung

Folgende Mitgliederbewegung hat sich im Geschäftsjahr vollzogen:

	2021	2020
Mitglieder per 01.01.	1.828	1.813
Zugang	131	114
Abgang	-111	-99
Mitglieder per 31.12.	1.848	1.828

Die Zugänge ergeben sich aus:

Neuaufnahmen	116	106
Übertragungen	15	8

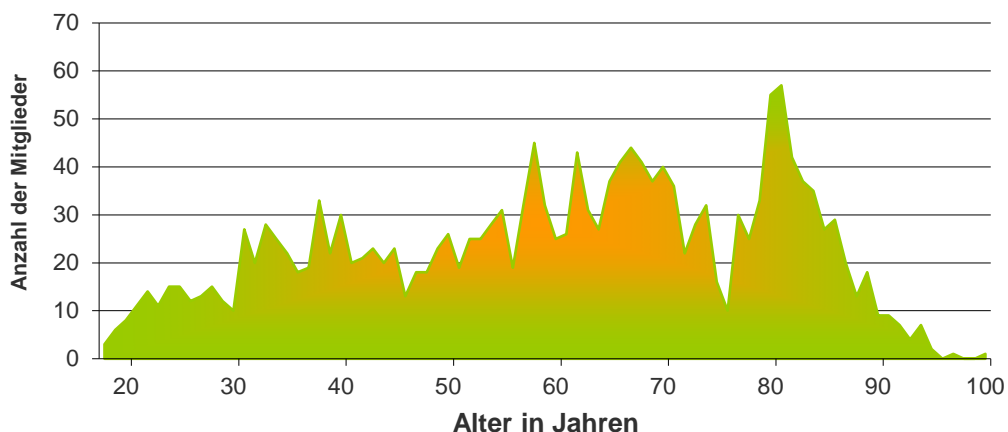
Die Abgänge ergeben sich aus:

Kündigungen	74	64
Todesfällen des Geschäftsjahres	21	19
Todesfällen früherer Jahre	0	7
Ausschlüssen	1	0
Übertragungen	15	9

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 3,3 T€ erhöht. Zum 31. Dezember 2021 sind 10.791 Anteile zu je 155,00 € gezeichnet worden. Das eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt 1.670,0 T€.

Altersstruktur

Die Alterspyramide in unserer Wohnungsgenossenschaft hat sich nur geringfügig verändert. Das Durchschnittsalter ist von 2020 mit 60,0 Jahren auf 59,7 Jahre in 2021 leicht gesunken.



Personal

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

	2021		2020	
	voll beschäftigt	teilzeit- beschäftigt	voll beschäftigt	teilzeit- beschäftigt
kaufmännische Mitarbeiter	3	3	2	3
technische Mitarbeiter	3	1	3	1
Auszubildende	0	0	1	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 2018 hat die Wohnungsgenossenschaft einen Auszubildenden zum Immobilienkaufmann ausgebildet. Nach erfolgreichem Ausbildungsabschluss erfolgte die Übernahme im Juni 2021.

3. Wirtschaftliche Lage

Vermögens- und Finanzlage

Das Bilanzvolumen hat sich im Geschäftsjahr um 773,5 T€ verringert. Auf der Aktiva-Seite ist das Anlagevermögen im langfristigen Bereich um 1.591,9 T€ und das Umlaufvermögen im mittel- und kurzfristigen Bereich um 818,4 T€ angestiegen.

Im Anlagevermögen erfolgten Abgänge bei den Immateriellen Vermögensgegenständen in Höhe von 9,9 T€, im Bereich der Wohnbauten in Höhe von 2,1 T€ und in der Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 8,0 T€. Aktiviert wurden bei Betriebs- und Geschäftsausstattung Zugänge in Höhe von 23,9 T€. Aufgrund der Abschreibungen in Höhe von 1.615,1 T€ verringerte sich das Anlagevermögen um 1.591,9 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 836,7 T€

Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr um 1.006,0 T€ erhöht. Diese Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem im Geschäftsjahr erzielten Gewinn von 996,8 T€

Die Eigenkapitalquote hat sich von 63,8 % auf 66,5 % in 2021 erhöht.

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

	31. Dezember	
	2021	2020
	T€	T€
Altkredite	1.927,4	2.184,8
Bau- und Modernisierungskredite	15.293,7	16.384,8
Förderdarlehen	714,4	729,3
	<u>17.935,5</u>	<u>19.298,9</u>

In 2021 wurden 1.363,4 T€ planmäßige Tilgungen vorgenommen.

Die Rückstellungen beinhalten hauptsächlich Altanschießer-Klagekosten in Höhe von 85,0 T€ und die Jahresabschluss-, Prüfungs-, Steuerberatungs- und Archivierungskosten in Höhe von 78,8 T€

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvolumen (Bilanzvolumen) verringerte sich von 90,0 % im Vorjahr auf 88,4 %, der Anteil der langfristigen Finanzierung erhöhte sich leicht von 97,7 % auf 98,4 % in 2021.

Die der Genossenschaft langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren zusätzlich zu den langfristigen Vermögenswerten noch 5.622,7 T€ im mittel- und kurzfristigen Bereich.

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

	2021	2020	2019	2018	2017
	T€	T€	T€	T€	T€
Eigenkapital	37.382,8	36.376,6	35.737,1	33.701,1	32.978,7
	%	%	%	%	%
Eigenkapitalquote	66,5	63,8	60,9	59,1	58,2
	€m²	€m²	€m²	€m²	€m²
Restschulden	217,93	234,49	261,46	268,91	275,19
Restbuchwerte der Gebäude	585,24	604,01	622,44	616,25	630,24

Die flüssigen Mittel zu den Bilanzstichtagen entwickelten sich wie folgt:

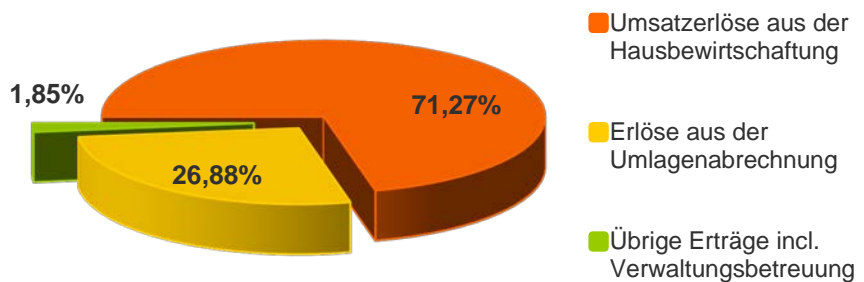
	<u>2021</u> T€	<u>2020</u> T€
Entwicklung des Finanzmittelbestandes		
Stand am 01.01.	5.270,1	5.523,2
Veränderung des Liquiditätssaldos	+ 836,7	- 253,1
Stand am 31.12.	<u>6.106,8</u>	<u>5.270,1</u>

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

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von T€ 996,8 ab.

*Ertragslage 2021
Umsatzerlöse in Prozent*



Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung inclusive Umlagenabrechnung haben sich auf 7.997,4 T€ erhöht. Hierbei sind die Nettokaltmieten um 65,4 T€ gestiegen.

Der laufende Instandsetzungsaufwand betrug im Geschäftsjahr 2.014,1 T€. Das sind 287,5 T€ weniger als im Vorjahr.

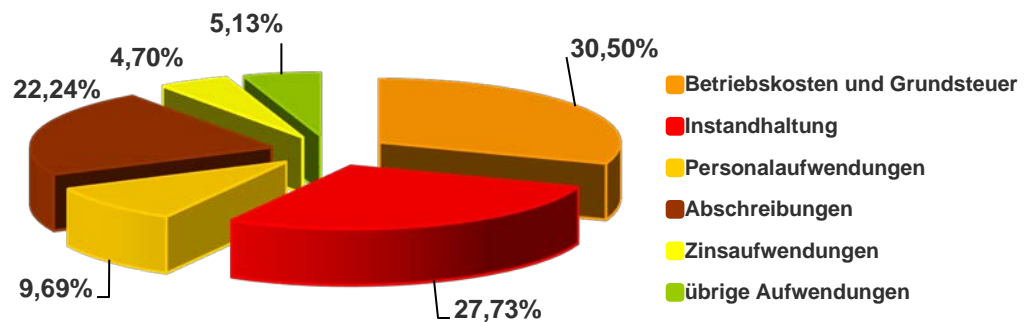
Der Personalaufwand hat sich um 43,0 T€ auf 703,9 T€ verringert.

Die Abschreibungen sind um 26,0 T€ auf 1.615,1 T€ gesunken.

Die Zinsaufwendungen konnten durch Sondertilgungen im Vorjahr, Prolongationen zu günstigen Konditionen und Zinsdepressionseffekten im Berichtszeitraum um 101,7 T€ auf 341,8 T€ gesenkt werden.

Die sonstigen Aufwendungen haben sich um 26,0 T€ auf 372,8 T€ erhöht.

*Ertragslage 2021
Aufwendungen in Prozent*



Auf der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 10.05.2022 wurde die Verwendung des Jahresüberschusses beraten und ein einstimmiger Beschlussvorschlag gefasst. Nach der Satzung § 39 wurde festgelegt, 10% in die gesetzliche Rücklage, das sind 99,7 T€ und 398,7 T€ in andere Ergebnismrücklagen einfließen zu lassen. Der Bilanzgewinn wird mit 498,4 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 2022 rd. 2.072 T€ (25,18 €/m² Wohnfläche) geplant und bis zum Ende des Planungszeitraumes in 2031 weitere 21.780,4 T€. Diese Ausgaben sollen alle durch Eigenmittel finanziert werden.

Weiterhin sind Ausgaben im Bereich des Neu- und Ausbaus der Wohngebäude in den Jahren 2022 bis 2023 in Höhe von rd. 2.430 T€ und von 2024 bis 2031 in Höhe von 9.010 T€ seitens der Wohnungsgenossenschaft geplant.

Die Liquidität ist für die Jahre bis 2031 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 das Jahr 2022 mit 2,5 % und für die Jahre 2023 bis 2031 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 2022 insgesamt eine stabile Unternehmensentwicklung. Es wird von einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. 706 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 CO²-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 November 2021 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 die anhaltende Corona Pandemie ergeben sich jedoch Risiken, die von uns aktuell nur sehr schwer einzuschätzen sind. Umso länger die Ausnahmesituation 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 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 oder durch den Ukrainekrieg, der seit Februar 2022 tobt, diese Situation gar noch verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Wohnungsnutzer, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können weitere Erlösausfälle resultieren.

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 ausreichenden Maße nachkommen können.

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

Ferner besteht das Risiko von Lieferengpässen und Preissteigerungen bei verschiedenen Baumaterialien mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu zeitlichen Verzögerungen und der Unwirtschaftlichkeit von geplanten Maßnahmen kommen.

Wir werden diese, zurzeit in ihren Auswirkungen nicht abschätzbaren Risiken laufend beobachten und soweit möglich dazu Strategien zur Risikobegrenzung entwickeln.

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 ausreichend 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 2022 und dem Finanz- und Erfolgsplan 2022 - 2031 festgelegt. Beide Pläne wurden mit dem Aufsichtsrat diskutiert und in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 29. März 2022 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 10. Mai 2022



Ralf Kneller

Der Vorstand



Rainer Kohly

Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG,

Königs Wusterhausen

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva	31.12.2021		31.12.2020
	EURO	EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		178,00	534,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	48.165.545,92		49.710.772,37
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	464.353,00		487.256,00
3. Grundstücke ohne Bauten	817.989,90		817.989,90
4. Andere Anlage, Betriebs- und Geschäftsausstattung	208.461,00		231.863,10
5. Anlagen im Bau	38.221,94		38.221,94
6. Bauvorbereitungskosten	<u>0,00</u>	49.694.571,76	0,00
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		<u>800,00</u>	<u>800,00</u>
		49.695.549,76	51.287.437,31
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.987.719,14		1.878.974,60
2. Andere Vorräte	<u>3.220,64</u>	1.990.939,78	3.223,96
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	3.087,64		4.736,88
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>923.138,75</u>	926.226,39	939.529,84
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		5.609.063,25	4.772.625,43
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
		<u>58.221.779,18</u>	<u>58.886.528,02</u>

Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG,
 Königs Wusterhausen
Bilanz zum 31. Dezember 2021

Passiva	31.12.2021		31.12.2020
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	81.685,00		75.330,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.669.970,00		1.666.715,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>2.015,00</u>	1.753.670,00	3.875,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	EURO 2.635,00		
(Vorjahresstichtag:	EURO 1.085,00)		
II. Kapitalrücklagen		4.872.167,18	4.866.207,18
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:	1.612.056,11		1.512.376,25
(Vorjahresstichtag:	EURO 99.679,86 EURO 63.422,72)		
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>14.010.103,89</u>	30.342.239,42	13.294.270,88
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:	EURO 398.719,44		
(Vorjahresstichtag:	EURO 253.690,86)		
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt:	EURO 317.113,57		
(Vorjahresstichtag:	EURO 998.057,82)		
IV. Bilanzgewinn		498.399,31	317.113,57
		<u>37.466.475,91</u>	<u>36.455.967,30</u>
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		183.241,85	445.215,46
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.059.026,49		14.304.072,61
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.876.481,50		5.010.911,92
3. Erhaltene Anzahlungen	2.346.302,30		2.260.816,16
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	33.313,47		32.462,27
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	250.528,52		368.636,68
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>6.409,14</u>	20.572.061,42	8.445,62
davon aus Steuern:	EURO 2.640,25		
(Vorjahresstichtag:	EURO 0,00)		
		<u>58.221.779,18</u>	<u>58.886.528,02</u>

Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG,
Königs Wusterhausen

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	2 0 2 1		2 0 2 0
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	7.997.360,71		7.818.430,27
b. aus Betreuungstätigkeit	17.244,32		17.089,89
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>376,74</u>	8.014.981,77	0,00
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		+ 108.744,54	+ 163.434,57
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		+ 0,00	+ 0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		+ 129.756,89	+ 209.244,74
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.181.315,02		- 4.349.521,24
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>881,76</u>	- 4.182.196,78	- 0,00
6. Rohergebnis		4.071.286,42	3.858.678,23
7. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	571.250,27		- 613.525,22
b. soziale Abgaben	<u>132.635,22</u>	- 703.885,49	- 133.320,93
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 1.615.072,45	- 1.641.083,19
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 298.706,15	- 279.530,52
10. Erträge aus Beteiligungen		+ 5.573,89	+ 6.431,06
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		+ 252,27	+ 560,41
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>- 341.774,79</u>	<u>- 443.437,35</u>
13. Ergebnis nach Steuern		1.117.673,70	754.772,49
14. Sonstige Steuern		<u>- 120.875,09</u>	<u>- 120.545,34</u>
15 Jahresüberschuss		<u>996.798,61</u>	<u>634.227,15</u>

Anhang des Jahresabschlusses 2021

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 2021 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	5-20
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€ 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€ 1.179,3 noch nicht abgerechnete Betriebskosten, T€ 742,3 nicht abgerechnete Heiz- und Warmwasserkosten sowie T€ 66,1 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:

	<u>T€</u>
Altanschießer-Klagekosten	85,0
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	34,8
Interne Jahresabschluss- und Archivierungskosten	44,0
Sonstige	19,4
Gesamt:	183,2

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

Mitaliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2021	1.828	10.792
Zugänge	+ 131	+ 648
Abgänge durch Tod, Kündigung, Übertragung, Ausschluss	- 111	- 649
Stand am 31.12.2021	1.848	10.791

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich in 2021 um T€3,3 auf T€1.670,0 leicht erhöht.

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen.

Mitarbeiter der Genossenschaft

Neben dem Vorstand waren zum 31.12.2021 beschäftigt:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Angestellte	3	3
technische Angestellte	2	1
	5	4

Des Weiteren arbeiten zwei geringfügig beschäftigte Personen für die Genossenschaft.

Ergebnisverwendungs- vorschlag

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 996,8 ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses T€ 99,7 in die gesetzliche Rücklage und T€ 398,7 in andere Ergebnisrücklagen eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von T€ 498,4 in andere Ergebnisrücklagen einzustellen.

Mitglieder des Vorstandes

Ralf Kneller
- Hauptamtlicher Vorstand -

Rainer Kohly
- Ehrenamtlicher Vorstand -

Mitglieder des Aufsichtsrates

Wolfgang Vogel
- Vorsitzender –

Roman Petereins
- Stellvertreter des Vorsitzenden -

Wilfried Nillert
- Protokollant -

Martina Kranich
- Stellvertreter des Protokollanten -

Michael Schulze ab 21.06.2021

Hagen Schwarz bis 21.06.2021

Gabriele Riech bis 21.06.2021

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 10. Mai 2022



Ralf Kneller

Der Vorstand



Rainer Kohly

Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG,
Königs Wusterhausen

Anlagenspiegel 31.12.2021

	Anschaffungs- bzw. Her- stellungskosten 01.01.2021 EURO	Zugänge	Abgänge	Anschaffungs- bzw. Her- stellungskosten 31.12.2021 EURO	Kumulierte Ab- schreibungen 01.01.2021 EURO	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres EURO	Abschrei- bungen auf Abgänge EURO	Kumulierte Ab- schreibungen 31.12.2021 EURO	Buchwert 31.12.2021 EURO	Buchwert 31.12.2020 EURO
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände	12.706,48	0,00	9.927,33	2.779,15	12.172,48	356,00	9.927,33	2.601,15	178,00	534,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	77.637.031,54	0,00	2.077,27	77.634.954,27	27.926.259,17	1.545.226,45	2.077,27	29.469.408,35	48.165.545,92	49.710.772,37
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	784.335,65	0,00	0,00	784.335,65	297.079,65	22.903,00	0,00	319.982,65	464.353,00	487.256,00
3. Grundstücke ohne Bauten	817.989,90	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	37.036,56	37.036,56	0,00	0,00	37.036,56	0,00	0,00
5. Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	443.791,94	23.934,90	7.967,73	459.759,11	211.928,84	46.587,00	7.217,73	251.298,11	208.461,00	231.863,10
6. Anlagen im Bau (Bestand)	38.221,94	0,00	0,00	38.221,94	0,00	0,00	0,00	0,00	38.221,94	38.221,94
Summe Sachanlagen	79.758.407,53	23.934,90	10.045,00	79.772.297,43	28.472.304,22	1.614.716,45	9.295,00	30.077.725,67	49.694.571,76	51.286.103,31
III. Finanzanlagen										
Beteiligungen	800,00	0,00	0,00	800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	800,00	800,00
Anlagevermögen insgesamt	79.771.914,01	23.934,90	19.972,33	79.775.876,58	28.484.476,70	1.615.072,45	19.222,33	30.080.326,82	49.695.549,76	51.287.437,31

Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG
Königs Wusterhausen

Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2021

(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	13.059.026,49 (14.304.072,61)	1.236.592,57 (1.245.046,12)	4.338.405,97 (4.616.529,49)	7.484.027,95 (8.442.497,00)	13.059.026,49 (14.304.072,61)	Grundschild und Verpfändung
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.876.481,50 (5.010.911,92)	120.176,83 (134.430,42)	499.134,39 (491.707,90)	4.257.170,28 (4.384.773,60)	4.876.481,50 (4.994.870,25)	Grundschild
Erhaltene Anzahlungen	2.346.302,30 (2.260.816,16)	2.346.302,30 (2.260.816,16)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	33.313,47 (32.462,27)	33.313,47 (32.462,27)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	250.528,52 (368.636,68)	250.528,52 (368.636,68)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Sonstige Verbindlichkeiten	6.409,14 (8.445,62)	6.409,14 (8.445,62)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Verbindlichkeiten insgesamt	20.572.061,42 (21.985.345,26)	3.993.322,83 (4.049.837,27)	4.837.540,36 (5.108.237,39)	11.741.198,23 (12.827.270,60)	17.935.507,99 (19.298.942,86)	

Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2021

Die Aufgaben des Aufsichtsrates sind im Genossenschaftsgesetz - §§36 ff- und in unserer Satzung - §§24 ff – festgelegt. Dort ist geregelt, dass der Aufsichtsrat den Vorstand in allen Zweigen der Verwaltung 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 2021 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 5 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und zwei Aufsichtsratssitzungen (Personalentwicklung Geschäftsstelle und Aufsichtsrat und konstituierende Sitzung Aufsichtsrat) ohne den Vorstand beraten und die notwendigen Beschlüsse gefasst.

In den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat wurde der Jahresplan für 2022 und der strategische Plan für die Jahre 2022 bis 2031 behandelt, beraten und beschlossen.

Auf der Mitgliederversammlung am 05.06.2021 wurden die langjährigen Aufsichtsratsmitglieder Frau Riech und Herr Schwarz aus dem Aufsichtsrat verabschiedet, als neues Mitglied wurde Herr Schulze gewählt.

Am 19.03.2022 wurde die Auswertung und Feststellung zum Prüfungsbericht der durchgeführten Wirtschaftsprüfung für das Jahr 2020 festgestellt und bestätigt. Im Vorfeld, am 16.11.2021 fand dazu eine Beratung mit Herrn Willkomm – Prüfungsleiter 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 Aufsichtsratssitzung am 10.05.2022 wurde vom Vorstand der Jahresabschluss für das Jahr 2021 vorgestellt und vom Aufsichtsrat bestätigt. Dem Aufsichtsrat wurde der dazugehörige Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 vorgelegt. Im Ergebnis der Prüfung haben sich keine Einwände ergeben.

Die Genossenschaft hat das Geschäftsjahr 2021 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 2021 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 10.05.2022 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 2021 zu entlasten

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Mitarbeitern der Geschäftsstelle und allen ehrenamtlich Tätigen für die engagierte und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Berichtsjahr 2021.

Königs Wusterhausen, den 10. Mai 2022


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

Internet: www.wg-kw.de

**Hauptamtlicher
Vorstand**

Ralf Kneller

**Ehrenamtlicher
Vorstand**

Rainer Kohly

Technischer Leiter

Marco Friedrich

**Prokuristin/
Rechnungswesen**

Verena Halbich

**Assistenz des
Vorstandes**

Luis Kühner

**Vermietung/
Wohneigentum**

Claudia Wolff

**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

