



TWG_{eG}

TRAUMHAFTES WOHNEN GÜNSTIG

Teltower
Wohnungsbau-
genossenschaft eG

Geschäftsbericht
2021





Geschäftsbericht **2021**

1. Vorwort	4
2. Unternehmen, Organe und Mitglieder	7
2.1 Die derzeitige Struktur des Unternehmens	7
2.2 Die Organe der Genossenschaft	8

3. Lagebericht 2021	10
3.1 Geschäftsverlauf, Umsatzentwicklung, gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen	11
3.2 Darstellung der finanziellen und wirtschaftlichen Lage	13
3.2.1 Vermögenslage	13
3.2.2 Ertragslage	14
3.2.3 Finanzlage	15
Kapitalflussrechnung	16
3.3 Finanzierungsinstrumente und Finanzierungsmaßnahmen	17
3.4 Geschäftstätigkeit der Genossenschaft	17
3.4.1 Wohnungsbestand und Grundstückswesen	17
3.4.2 Vermietungssituation und Leerstand	18
3.4.3 Nutzungsgebühren und Betriebskosten	18
3.4.4 Planmäßige und außerplanmäßige Instandhaltung und Instandsetzung	19
3.4.5 Investition und Modernisierung	19
3.4.6 Personal, Mitgliederwesen und Geschäftsguthaben	19
3.4.7 Marketing	20
3.4.8 Beteiligungen	20
3.5 Chancen- und Risikobericht	20
3.6 Prognose - Ausblick auf das Geschäftsjahr 2022	22
3.7 Umweltschutzbericht	23
3.8 Tätigkeit der Organe	24
Anhang zum Jahresabschluss 2021	25

4. Zahlen und Fakten im Überblick das Geschäftsjahr 2021	33
--	----

5. Bericht des Aufsichtsrates 2021	39
--	----

6. Jahresabschluss 2021 vom 01.01. - 31.12.2021	41
6.1 Bilanz für das Geschäftsjahr	42
6.2 Gewinn- und Verlustrechnung	44
6.3 Verbindlichkeitspiegel	45
6.4 Anlagenspiegel	46
7. Versicherungsvermerk der gesetzlichen Vertreter	47

Vorwort zum Geschäftsbericht 2021



Angelika Eckhardt



Jan Petzold

Sehr geehrte Mitglieder,

Der Jahresabschluss 2021 liegt uns vor und wir freuen uns in diesen so unruhigen Zeiten Ihnen ein Stück Verlässlichkeit in Form von aktuellen Zahlen zu präsentieren.

Die Genossenschaft schließt das Jahr 2021 wieder mit einem positiven Ergebnis ab. Sie kann am Wohnungsmarkt Teltow und Umgebung auf eine gefestigte und etablierte Stellung verweisen. Die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen ist weiterhin sehr hoch.

Hauptschwerpunkt war auch im Jahr 2021 die Aufrechterhaltung eines funktionierenden Geschäftsbetriebes unter den besonderen Bedingungen der Corona-Pandemie. Dazu gehörten die Bereitstellung und Wartung der Kommunikationsmöglichkeiten für das monatelange Arbeiten im Homeoffice ebenso wie die Organisation von Schutzmaßnahmen für die weiter vor Ort tätigen gewerblichen Mitarbeiter. Trotz des eingeschränkten Kontakts zu Mietern, Interessenten und Firmen konnte die Genossenschaft ihren Aufgaben und Verpflichtungen nachkommen.

Zudem ist die aktuelle weltpolitische Entwicklung verursacht durch den Ukrainekrieg, nun aktuell auch für unsere Genossenschaft als zu beachtendes Risiko einzuschätzen.

Bisher ist unser Geschäftsverlauf gekennzeichnet durch eine Vollvermietung, gute wirtschaftliche Jahresergebnisse und hohe Investitionsleistungen in Neubauvorhaben sowie Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekte.

Wir stehen dabei vor Themen wie: Materialpreiserhöhungen, Lieferschwierigkeiten, Klimaveränderungen, hohen Kostenerwartungen für Energie- und Heizung, dem wachsenden Bedarf von Umbauten für die Mobilität unserer Mitglieder u.v.m.

Nachhaltigkeit ist dabei die Grundlage unseres Handelns. Wir finanzieren konservativ. Wir achten auf Risiken. Inzwischen auch auf Risiken, von denen wir bisher nichts geahnt hatten.

Mit der Steuerung und Überwachung des Verhältnisses Eigenkapital zu Fremdkapital sichern wir langfristig Spielräume für wirtschaftliches genossenschaftliches Wirken.

Die verantwortungsbewusste Mietenpolitik der Genossenschaften ist der beste Garant, dass wir in dieser vom Zuzug geprägten Stadt Teltow nicht zu den Mietpreistreibern zählen. Trotzdem muss auch die Genossenschaft Mieten moderat anpassen, um die Kostenentwicklungen im Bau- und Wohnungswesen aufzufangen. Flankiert zunehmend von den zu erwartenden Steigerungen bei Betriebskosten.

Die Genossenschaft hat 2021 die Bauvorhaben „Aufzugsanbau und Dachgeschossausbau Kätke-Niederkirchner-Straße 3 a-e und 5 a-e“ weiter vorangetrieben. Es wurden weitere Planungs- und Ingenieurleistungen in Anspruch genommen, organisatorische Abläufe vorbereitet und erste Bauleistungen in der Versorgungstechnik realisiert. Dazu wurden auch begleitende Instandsetzungsarbeiten ausgeführt. Diese Bauvorhaben sollen nun nach einer Unterbrechung der Planung in 2021 in den Jahren 2023 bis 2024 realisiert werden.

Bevor Sie tiefer in das Zahlenwerk tauchen, lassen Sie uns auch in diesen besonderen Zeiten, unseren Dank für das entgegengebrachte Vertrauen im abgelaufenen Geschäftsjahr allen gegenüber aussprechen, die uns bei unseren Vorhaben und Planungsumsetzungen unterstützten. Dieser Dank gilt besonders unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Vertretern und Ersatz-Vertretern, unserem Aufsichtsrat, den Geschäftspartnern, der Stadt Teltow und unseren vielen Genossenschaftsmitgliedern.

Lassen Sie uns nun auf friedlichere Zeiten und auf bessere Bedingungen in den kommenden Jahren hoffen und



gemeinsam unsere Unternehmensentwicklung gestalten und Perspektiven am Teltower Wohnungsmarkt nutzen.

Wir freuen uns darauf, unseren Mitgliedern und die, die es werden wollen, ansprechende und funktionale Wohnungen in einem lebenswerten Umfeld zur Verfügung zu stellen. Was wir im Geschäftsjahr 2021 erreicht haben, sehen Sie auf den folgenden Seiten dieses Geschäftsberichtes.

Ihr Vorstand der TWG eG

Angelika Eckhardt

Jan Petzold



Einleitung

2. Unternehmen, Organe und Mitglieder

2.1 Die derzeitige Struktur des Unternehmens

gegründet am 05.05.1955		
	2021	2020
Anzahl der eigenen Wohn- und Geschäftseinheiten:	2.161	2.162
davon Wohnungen:	2.153	2.154
davon Gewerberäume:	8	8
Anzahl der eigenen PKW/Motorradstellflächen:	1.242	1.244
Anzahl der eigenen Garagen:	28	27
Anzahl der eigenen Pachtgrundstücke/Mietergärten:	21	21
Anzahl der fremdverwalteten Wohnungen:	1	1
Anzahl der fremdverwalteten Kfz-Stellplätze:	1	1
Anzahl der Mitglieder zum 31.12.:	2.329	2.317
Kennzahlen der Genossenschaft	2021	2020
Bilanzsumme	88,28 Mio. €	89,11 Mio. €
Anlagevermögen	82,06 Mio. €	83,15 Mio. €
Eigenkapital	39,46 Mio. €	37,79 Mio. €
Eigenkapitalquote	46,2 % *	44,0 % *
	*) In Bezug auf Bilanzvolumen nach Vermögenslage	*) In Bezug auf Bilanzvolumen nach Vermögenslage
Jahresüberschuss	1.539,42 T €	1.301,30 T €
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	12,67 Mio. €	12,87 Mio. €
aus der Betreuungstätigkeit	276,75 €	2,64 T €
aus sonstigen betrieblichen Erträgen	228,25 T €	140,13 T €

2.2 Die Organe der Genossenschaft zum 31.12.2021

Mitglieder: Unserer Genossenschaft gehörten 2.329 Mitglieder per 31.12.21 an.

Vertreter: 57 Vertreter stellen das Bindeglied zwischen unseren Mitgliedern und der Verwaltung dar.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Torsten Trautmann	Vorsitzender	ganzjährig
Frank Look	stellv. Vorsitzender	ganzjährig
Dirk Pagels		ganzjährig
Bernd Neßel		ganzjährig
Ilona Teichert	Schriftführerin	ganzjährig
Helmut Tietz		ganzjährig
Corinna Kaiser		ganzjährig
Susanne Grudda		ganzjährig
Mike Suchowski		ganzjährig

Finanzausschuss

Frank Look - Vorsitzender der Kommission	ganzjährig
Torsten Trautmann (als AR-Vorsitzender)	ganzjährig
Ilona Teichert	ganzjährig
Corinna Kaiser	ganzjährig

Technik / Wirtschaft

Susanne Grudda	Vorsitzende der Kommission	ganzjährig
Torsten Trautmann	(als AR-Vorsitzender)	ganzjährig
Bernd Neßel		ganzjährig
Dirk Pagels		ganzjährig
Helmut Tietz		ganzjährig
Mike Suchowski		ganzjährig

Mitglieder des Vorstandes

Angelika Eckhardt	Kaufmännischer Vorstand	ganzjährig
Jan Petzold	Technischer Vorstand	ganzjährig

Hinweis:

Die aktuelle Zusammensetzung des Aufsichtsrates, des Vorstandes und der Mitarbeiter/innen der TWG eG sowie die Vertreter finden Sie auf der Homepage: www.twg-eg.de





Lagebericht



3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen, Geschäftsverlauf und Umsatzentwicklung

Die Belastung der deutschen Konjunktur durch die Corona-Pandemie und nun durch den Krieg Russlands gegen die Ukraine hält an bzw. verschärft sich. Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen.

Zum Jahresbeginn befand sich Deutschland mitten in der zweiten Coronawelle und in einem Lockdown. Als die Beschränkungen im Jahresverlauf nach und nach wegfielen, erholte sich die deutsche Wirtschaft spürbar. Die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe dämpften jedoch die Erholung, die zum Jahresende durch die vierte Coronawelle und erneute Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen gestoppt wurde.

Seit dem 24.02.2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch 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.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung setzte den Arbeitsmarkt auch in 2021 massiv unter Druck. Viele Erwerbstätige arbeiteten nun in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnissen als zuvor. Der Fachkräftemangel wird zunehmend zur Belastung für die deutsche Wirtschaft. Ergebnis bei der Konjunkturumfrage des ifo-Instituts im Oktober 2021 ist, dass bei 43% der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das zeigt, dass der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich angestiegen ist. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 nach fünf Jahren mit teilweise deutlichen Zuwachsen nur noch um 0,5% zu. Gründe hierfür sind - trotz hoher Nachfrage - voll ausgelastete Kapazitäten im Bau, bedingt durch fehlende Arbeitskräfte und Materialmangel als Folge von Lieferengpässen. Im Jahresschnitt stiegen die Baupreise 2021 um 9,1%. Auch im Jahresmittel ist dies der höchste Anstieg seit den frühen 80er-Jahren.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Nicht nur durch den Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen, sondern auch durch die Flüchtlingswelle aus den Kriegsgebieten. Trotz der deutlich gestiegenen Bautätigkeit der letzten Jahre besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit, insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau, nach wie vor fort.

Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg lag der Verbraucherpreisindex in Brandenburg im Jahr 2021 bei 109,5 Indikatorpunkten. Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2021 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,8 %. Der Index zur Entwicklung der Nettokaltmieten in Brandenburg lag bei einem Wert von 108,8 Punkten. Dies entspricht einem Anstieg um etwa 8,8 Prozent gegenüber dem Basisjahr 2015. Am stärksten wirkten sich auch im Februar 2022 die massiv gestiegenen Energiepreise (+22,1 Prozent zum Vorjahresmonat) aus. Die Stadt Teltow ist ein attraktiver Standort für Wissenschaft, Forschung

und Wirtschaft und nimmt im Land Brandenburg in nahezu allen wirtschaftsrelevanten Bereichen Spitzenpositionen ein. Der gesunde Branchen-Mix der in Teltow angesiedelten Unternehmen bildet jenes flexible Netz, das Schwankungen der Konjunktur aufzufangen vermag und somit Stabilität vorhält. Diese wirtschaftliche Stärke trägt dazu bei, dass der Landkreis Potsdam-Mittelmark einer der zuzugsreichsten Gebiete Deutschlands ist, was sich in stetig ansteigenden Einwohnerzahlen und einem attraktiven Wohn- und Arbeitsumfeld niederschlägt.

Die Genossenschaft schließt das Jahr 2021 wieder mit einem positiven Ergebnis ab. Sie kann am Wohnungsmarkt Teltow und Umgebung auf eine gefestigte und etablierte Stellung verweisen. Die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen ist weiterhin sehr hoch.

Die Gesamtumsatzerlöse sanken um 1,57 %. Darunter verminderten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr um 202,4 T€ auf 12.671,1 T€. Diese Minderung resultiert jedoch lediglich aus dem Rückgang der Umlagenerlöse aufgrund der erfreulichen Senkung der abgerechneten Betriebskosten um 235,6 T€.

Die durchschnittliche Leerstandquote betrug 1,33 %. Zum Bilanzstichtag lag der Leerstand bei 1,02%.

Hauptschwerpunkt war auch im Jahr 2021 die Aufrechterhaltung eines funktionierenden Geschäftsbetriebes unter den besonderen Bedingungen der Corona-Pandemie. Dazu gehörten die Bereitstellung und Wartung der Kommunikationsmöglichkeiten für das monatelange Arbeiten im Homeoffice ebenso, wie die Organisation von Schutzmaßnahmen für die weiter vor Ort tätigen gewerblichen Mitarbeiter. Trotz des eingeschränkten Kontakts zu Mietern, Interessenten und Firmen, konnte die Genossenschaft ihren Aufgaben und Verpflichtungen nachkommen.

3.2 Darstellung der finanziellen und wirtschaftlichen Lage

3.2.1 Vermögenslage

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
<u>Langfristiges Vermögen</u>					
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	82.059,5	96,5	83.146,8	96,8	-1.087,3
Finanzanlagen	0,8	0,0	0,8	0,0	0,0
	82.060,3	96,5	83.147,6	96,8	-1.087,3
<u>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</u>					
Übriges Vorratsvermögen	131,4	0,2	62,0	0,1	69,4
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	360,9	0,4	294,4	0,3	66,5
Liquide Mittel	2.499,3	2,9	2.364,1	2,8	135,2
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	36,8	0,0	17,2	0,0	19,6
	3.028,4	3,5	2.737,7	3,2	290,7
Bilanzvolumen	85.088,7	100,0	85.885,3	100,0	-796,6
Passiva					
<u>Langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	39.327,3	46,2	37.782,6	44,0	1.544,7
Rückstellungen	6,6	0,0	6,4	0,0	0,2
Fremdkapital	43.610,4	51,3	46.122,2	53,7	-2.511,8
	82.944,3	97,5	83.911,2	97,7	-966,9
<u>Mittel- und kurzfristiges Kapital</u>					
Rückstellungen	527,1	0,6	555,5	0,6	-28,4
Verbindlichkeiten	1.610,6	1,9	1.418,6	1,7	192,0
Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	6,7	0,0	0,0	0,0	6,7
	2.144,4	2,5	1.974,1	2,3	170,3
Bilanzvolumen	85.088,7	100,0	85.885,3	100,0	-796,6

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	31.12.2021	31.12.2020
	T€	T€
Bilanzsumme	88.284,7	89.111,0
Unfertige Leistungen mit erhaltenen Anzahlungen	-3.196,0	-3.225,7
Bilanzvolumen laut Vermögenslage	85.088,7	85.885,3

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist ausgeglichen. Zum Bilanzstichtag waren die langfristigen Vermögenswerte der Genossenschaft (82,1 Mio. €) durch die ihr langfristig zur Verfügung stehenden Mittel (83,0 Mio. €) finanziert.

Eigenkapitalquote

Die Eigenkapitalquote in Bezug auf das Bilanzvolumen stieg 2021 um 2,2 % Punkte auf 46,2 %. Der Mittelwert des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. für Unternehmen gleicher Größe in Brandenburg lag 2020 bei 45,5 %.

3.2.2 Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	Jahr 2021		Jahr 2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	12.671,1	98,0	12.873,5	100,4	-202,4
Andere Umsatzerlöse und Erträge	283,3	2,2	196,2	1,5	87,1
Bestandsveränderung	-29,7	-0,2	-240,5	-1,9	210,8
	12.924,7	100,0	12.829,2	100,0	95,5
Betriebskosten und Steuern	3.257,5	25,2	3.223,9	25,1	33,6
Instandhaltungsaufwand	2.165,2	16,8	2.131,2	16,6	34,0
Personalaufwendungen	1.879,3	14,5	1.954,3	15,2	-75,0
Abschreibungen	2.137,6	16,5	2.136,4	16,7	1,2
Zinsaufwendungen	1.305,0	10,1	1.463,5	11,4	-158,5
Übrige Aufwendungen inkl. Steuern vom Einkommen und Ertrag	626,4	4,9	621,0	4,9	5,4
	-11.371,0	88,0	-11.530,3	89,9	159,3
Betriebsergebnis	1.553,7	12,0	1.298,9	10,1	254,8
Finanzergebnis	10,1		8,8		1,3
Steuern	24,4		6,4		18
Jahresergebnis	1.539,4		1.301,3		238,1

Die Genossenschaft verzeichnet für das Geschäftsjahr 2021 ein positives Jahresergebnis in Höhe von 1.539,4 T€. Die Erträge wurden hauptsächlich durch die langfristige Vermietung des eigenen Bestandes generiert.

Die Sonstigen Erträge resultieren maßgeblich aus Erträgen aus Anlagenverkäufen über 21,1 T€, Erstattungen nach dem AAG durch die Krankenkassen über 35,8 T€, Versicherungsentschädigungen über 79,6 T€, Erträgen aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten über 40,6 T€ und Erträgen aus Vorjahren über 28,1 T€.

Der Rückgang bei den Personalkosten lag in längeren Krankheitsausfällen.

Der Zinsaufwand sank im Geschäftsjahr um 158,5 T€ auf 1.305,0 T€. Der durchschnittliche Zinssatz für Fremdkapital lag bei 2,87 %.

Die Abschreibungen betrugen 2.137,6 T€ (Vorjahr 2.136,4 T€). Davon entfielen auf die Abschreibungen auf Wohngebäude 1.955,9 T€.

Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ stiegen minimal um 2,0 T auf 559,2 T€. Der Aufwand für Aktivitäten im genossenschaftlichen Leben lag bei 22,6 T€.

Es fielen Erlösschmälerungen von insgesamt 120,9 T€ (Vorjahr 109,6 T€) an. Darunter lagen der Instandsetzungsleerstand bei 119,4 T (Vorjahr 108,2 T€) und die Mietminderungen bei 1,5 T€ (Vorjahr 1,5 T€).

Das prozentuale Niveau der Erlösschmälerungen im Verhältnis zu den Sollmieten lag im Geschäftsjahr bei 1,24 %

3.2.3 Finanzlage

Die Genossenschaft verfügte zum Bilanzstichtag über einen Finanzmittelbestand von 2.499,3 T€ (Vorjahr 2.364,1 T€). Er enthielt 60,8 T€ Kapitaldienst aus dem Dezember 2021 mit Bankeinzug im Januar 2022. Demnach betrug der effektive Finanzmittelbestand 2.438,5 T€ (Vorjahr 2.278,0 T€). Die Liquiditätsentwicklung ist weiterhin stabil. Allen Zahlungsverpflichtungen wurde termingerecht nachgekommen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen wird durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert.

Kapitalflussrechnung vom 01.01.-31.12.2021

	Jahr 2021	Jahr 2020
	T€	T€
<u>Laufende Geschäftstätigkeit</u>		
Periodenergebnis	1.539,4	1.301,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.137,6	2.136,4
Veränderungen der Rückstellungen	-52,3	159,3
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-27,0	-25,6
Veränderungen im Umlaufvermögen einschließlich		
einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	-175,2	33,6
Veränderungen kurzfristiger Passiva	177,0	-481,0
Sonstige Beteiligungserträge	-9,3	-8,4
Zinsaufwendungen	1.308,0	1.466,5
Zinserträge	-0,7	-0,3
Gewinne/Verluste aus Abgängen von Anlagevermögen	-21,1	0,0
Ertragssteueraufwand	24,4	6,4
Ertragssteuerzahlungen	12,5	-12,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.913,3	4.576,1
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagevermögen	28,5	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-1.064,4	-689,2
Erhaltene Beteiligungserträge	9,3	8,4
Erhaltene Zinsen	0,7	0,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.025,9	-680,5
Veränderung der Geschäftsguthaben der verbleibenden		
Mitglieder	5,3	23,1
Auszahlungen für planmäßige Tilgung von Krediten	-3.151,8	-3.375,8
Gezahlte Zinsen	-1.308,0	-1.466,5
Neuaufnahme von langfristigen Darlehen	702,3	500,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.752,2	-4.319,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	135,2	-423,6
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.864,1	2.287,7
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.999,3	1.864,1
Zusammensetzung Finanzmittelbestand		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.499,3	2.364,1
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten	-500,0	-500,0
	1.999,3	1.864,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.913,3	4.576,1
Gezahlte Zinsen	-1.308,0	-1.466,5
Planmäßige Tilgung	-3.151,8	-3.375,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	453,5	-266,2

3.3 Finanzierungsinstrumente und Finanzierungsmaßnahmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern valutierten zum 31.12.2021 in Höhe von 44,2 Mio. €. Davon entfielen 43,6 Mio. € auf langfristige Darlehen und 0,6 Mio. € auf kurz- und mittelfristig fällige Zinsen und Tilgungsleistungen. Die Ausgaben für die Darlehenstilgung lagen bei 3,2 Mio. € und für Zinsen und zinsähnlichen Aufwand bei 1,3 Mio. €.

Es wurde ein weiteres Neudarlehen über 0,64 Mio. zur Finanzierung der Planungsleistungen und erster Bauleistungen für die baugleichen Investitionsvorhaben „Aufzugsanbau und Dachgeschossausbau Käthe-Niederkirchner-Straße 3 a-e und 5a-e“ aufgenommen.

Darüber hinaus hat die Genossenschaft 2021 mehrere Darlehen mit einer Gesamtsumme von 3,9 Mio. € bei verschiedenen Darlehensgebern mit sehr guten Zinseinsparungen prolongiert. Der Kreditrahmenvertrag über 500,0 T€ bei der DKB wurde weiterhin in Anspruch genommen. Ferner wurden zwei Pkw mit insgesamt 62,3 T€ finanziert.

Weitere Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte bestanden zum Bilanzstichtag mit Ausnahme branchenüblicher Forderungen und Geldanlagen nicht.

3.4 Geschäftstätigkeit der Genossenschaft

3.4.1 Wohnungsbestand und Grundstückswesen

Der von der Genossenschaft verwaltete Immobilienbestand stellte sich per 31.12.2021 wie folgt dar

	Wohnungen	Pkw-Stellplätze	Garagen	Gewerbereinheiten
Bestand gesamt	2.154	1.243	28	8
Wohnfläche gesamt	124.127,62			672,96 m ²
Davon im Eigenbestand	2.153	1.242	28	8
Wohnfläche Eigenbestand	124.056,97			672,96 m ²
Davon Fremdbestand	1	1		
Wohnfläche Fremdbestand	70,65 m ²			

Durch die Zusammenlegung zweier kleinerer Wohnungen zu einer größeren Wohnung reduzierte sich die Anzahl der eigenen Wohnungen. Die Wohnfläche blieb dadurch jedoch unberührt. Des Weiteren wurden 2 Stellplätze aus dem verwalteten Bestand genommen, um sie zukünftig als Stellflächen für neue Fahrradhäuser zu nutzen. Für die Sanierung und den Ausbau der Ruhlsdorfer Straße in Teltow wurden mehrere angrenzende Teilflächen mit einer Gesamtfläche von 76 m² aus dem Bestand der Genossenschaft an das Land Brandenburg veräußert.

Auf dem Garagenhof in der Käthe-Niederkirchner-Straße kaufte die Genossenschaft nach der Beendigung eines Pachtvertrages für Garagenland die auf dem Pachtland stehende Garage und nahm sie in die Vermietung auf.

3.4.2 Vermietungssituation und Leerstand

Die Fluktuationsrate lag im Berichtsjahr bei 5,95 % (Vorjahr 6,23%). Der Beendigung von 128 Nutzungsverträgen (Vorjahr 134) steht der Abschluss von 138 neuen Nutzungsverträgen (Vorjahr 127) gegenüber. Die nachfolgend aufgeführten Gründe für einen Auszug wurden ermittelt:

Grund	2021	2020
Todesfall	19	20
fristlose Kündigung	2	4
Umzug im Bestand	37	41
Pflegeheim/gesundheitsbedingt	18	15
Hausbau-/kauf	2	4
Arbeitsplatzwechsel	2	8
familiäre Gründe	14	18
Wohnung zu groß/klein/zu hoch gelegen	1	5
Lärmbelästigung/Mieterverhalten	0	2
andere Gründe	33	17
Gesamt	128	134

Zum 31.12.2021 betrug der Leerstand 1,02 %. Es waren 22 Wohneinheiten (Vorjahr 31) betroffen. Der Leerstand zum 31.03.2022 liegt bei 25 Wohneinheiten.

3.4.3 Nutzungsgebühren und Betriebskosten

Im Geschäftsjahr stiegen die Sollmieten (Nettokaltmiete) für Wohnraum um 41,7 T€ auf 9.127,3 T€ (Vorjahr 9.085,6 T€). Diese resultierten ausschließlich aus Neuvermietungszuschlägen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete erhöhte sich von 6,11€ /m² in 2020 auf 6,14 € /m² in 2021.

Die Genossenschaft verzeichnete zum 31.12.2021 Forderungen aus Mieten und Betriebskostenabrechnungen in Höhe von 118,8 T€ (Vorjahr 120,2 T€). Davon entfielen 112,9 T€ auf Forderungen aus Sollmieten und 5,9 T€ auf Forderungen aus Betriebskostenabrechnungen. Es erfolgten Wertberichtigungen zu diesen Forderungen in Höhe von 92,6 T€. Dabei lag der Anteil der Einzelwertberichtigungen bei 91,0 T€, wobei 81,6 T€ noch aus Vorjahren resultierten. Zum 31.03.2022 wurden Mietforderungen in Höhe von 109,6 T€ registriert. Nach Wertberichtigung verbleiben 18,6 T€.

Die Betriebskosten gesamt erhöhten sich im Geschäftsjahr um 34,7 T€ auf 3.355,1 T€. Darunter sanken die umlegbaren Betriebskosten von durchschnittlich 2,18 €/m² in 2020 auf 2,16 €/m² in 2021. Dabei lag der Anteil der kalten Betriebskosten bei 1,38 /m² (Vorjahr 1,42 /m²) und der Heiz- und Warmwasserkosten bei 0,78 €/m² (Vorjahr 0,76 €/m²).

Die nicht umlegbaren Betriebskosten stiegen um 64,1 T€ auf 122,1 T€. Hauptursache dafür waren notwendige Nachbeprobungen wegen Legionellen und periodenfremde Aufwendungen.

3.4.4 Planmäßige und außerplanmäßige Instandhaltung und Instandsetzung

Für die Instandhaltung/Instandsetzung, nicht aktivierte Modernisierungen und den Regiebetrieb (einschließlich verrechneter Verwaltungsgemeinkosten) lagen die Ausgaben im Geschäftsjahr bei insgesamt 3.110,2 T€ (Vorjahr 3.025,4 T€).

Die Steigerung ist vor allem den erhöhten Aufwendungen wegen der Beseitigung von Versicherungsschäden (Wohnungsbrand, Wasserschäden, Graffiti) über 71,2 T€ geschuldet.

Im eigenen Regiebetrieb beschäftigte die Genossenschaft zum Bilanzstichtag 6 Handwerker in den Gewerken Maler/Fußbodenleger und Heizung/Sanitär.

Neben der laufenden Instandhaltung wurden folgende Sondermaßnahmen umgesetzt:

1. Sanierung Abwasser-Hauptkanal Mahlower Straße 123 a-e und 125 a-e, Geschwister-Scholl-Str. 5 a-e,
2. Sanierung und Umverlegung Abwasser-Hauptkanal und -Hausanschlüsse Käthe-Niederkirchner-Straße 3 a-e,
3. Sanierung und Umverlegung Regenwasser-Hauptkanal und -Hausanschlüsse Käthe-Niederkirchner-Straße 3 a-e,
4. Erneuerung Gehweg Ida-Kellotat-Straße 1 a-c.

Die Durchschnittskosten für Instandhaltung/Instandsetzung inkl. nicht aktivierter Modernisierung lagen 2021 bei 24,73 €/m². Der Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen e.V. ermittelte für Wohnungsunternehmen mit gleicher Größenordnung für das Jahr 2020 einen durchschnittlichen Vergleichswert von 19,38 €/m².

3.4.5 Investition und Modernisierung

Die Genossenschaft hat 2021 die Bauvorhaben „Aufzugsanbau und Dachgeschossausbau Käthe-Niederkirchner-Straße 3 a-e und 5 a-e“ weiter vorangetrieben. Es wurden weitere Planungs- und Ingenieurleistungen in Anspruch genommen, organisatorische Abläufe vorbereitet und erste Bauleistungen in der Versorgungstechnik realisiert. Insgesamt wurden dafür im Berichtsjahr 455,8 T€ investiert. Dazu wurden auch begleitende Instandsetzungsarbeiten ausgeführt, siehe unter Punkt 3.4.4. Diese Bauvorhaben sollen in den Jahren 2023 bis 2024 realisiert werden.

Ein weiterer Aspekt war die Fertigstellung der Umgestaltung bzw. Neuanlage der gesamten Außenanlagen im Striewitzweg 31-49 und in der Mahlower Straße 110-116. Die Investitionssumme in 2021 betrug für beide Anlagen 527,5 T€.

3.4.6 Personal, Mitgliederwesen und Geschäftsguthaben

In der Genossenschaft waren am 31.12.2021 zwei Vorstandsmitglieder, eine Prokuristin, 16 Mitarbeiter in der Verwaltung, 3 Hauswarte, 6 Handwerker und ein Auszubildender beschäftigt. Die Mitarbeiter werden entsprechend ihres individuellen Bedarfs sowie eingetretener rechtlicher oder wirtschaftlicher Veränderungen geschult.

Es wurden 2.329 Mitglieder registriert (Vorjahr 2.317). Im Geschäftsjahr erfolgten 97 Abgänge (Vorjahr 92) und 109 Beitritte (Vorjahr 96). Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrugen am Bilanzstichtag 3.630,6 T€ (Vorjahr 3.625,3 T€).

3.4.7 Marketing

Die Genossenschaft stellt den Mitgliedern auf der Web-Site und über Hausaushänge umfangreiche Informationen über aktuelle Themen zur Verfügung. Neue Interessenten finden auf der Web-Site alles Wissenswerte rund um die Genossenschaft.

Auch in 2021 erfolgte die Betreuung unserer Mitglieder und die Organisation des genossenschaftlichen Lebens aufgrund der Corona-Pandemie unter schwierigen Bedingungen. Angebote wie das Tanzcafé, der Schneiderkurs, der Malzirkel oder der Yoga Kurs wurden wieder stark eingeschränkt bzw. komplett abgesagt. Auf größere Feste wurde ebenfalls verzichtet.

Für unsere langjährigen Partner Qualitas und Malteser war das Agieren in den Wohngebieten weiterhin kompliziert. Das Mitgliederheft erschien nur einmalig im Mai mit den wichtigsten Informationen über die Verfahrensweise der Verwaltung und Mitgliederbetreuung. Aktuelle Änderungen wurden zeitnah über Hausaushänge direkt zu den Mitgliedern gebracht.

Die intensive Zusammenarbeit mit der Stadt Teltow und den Teltower Unternehmen war der Genossenschaft auch 2021 sehr wichtig. Lokale Termine, Tagungen und offiziellen Veranstaltungen wurden jedoch aufgrund der Umstände durch die Corona-Pandemie weitestgehend vermieden.

3.5 Chancen- und Risikobericht

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar durch den Ukrainekrieg verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere in 1-Personen- und Alleinerziehenden-Haushalten in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus könnten Erlösausfälle resultieren.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Engpässen bei der Energieversorgung führen. Dies beinhaltet das Risiko, dass die Genossenschaft ihren vertraglichen Verpflichtungen zur Versorgung der Mieter mit Heizwärme und Warmwasser nicht in ausreichendem Maße nachkommen könnte.

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

Insgesamt ist das Berliner Umland für zahlreiche Wohnungssuchende nach wie vor äußerst attraktiv. Von der anhaltend hohen Nachfrage nach bezahlbarem, modernem und barrierefreiem Wohnraum in der Region Teltow profitiert die Genossenschaft auch weiterhin.

Für die nächsten drei Jahre sind weitere nachträgliche Aufzugsanbauten mit gleichzeitiger Wohnraumerweiterung durch den Ausbau der jeweiligen Dachgeschosse im Wohngebiet Neue Wohnstadt geplant. Danach sollte dieses Projekt im Flussviertel fortgesetzt werden. Die Umsetzung ist jedoch von den weiteren Entwicklungen abhängig. Weiterhin laufen bereits vorbereitende Planungen für den nächsten Neubau auf den Grundstücken der TWG eG am Ruhlsdorfer Platz.

In allen Bauprojekten sieht die Genossenschaft erhebliche Chancen für die Aufwertung und den Ausbau des Bestandes und die Gewinnung neuer Mitglieder. Risiken sind hierbei im Vorhandensein von Baukapazitäten und

der Entwicklung von Baukosten zu sehen. Dabei wird die TWG eG mit variablen Zeitplanungen agieren, um die Machbarkeit in der Hochphase zu prüfen oder zeitliche Verschiebungen vorzusehen.

Zur Finanzierung dieser Bauplanung werden Neukreditaufnahmen und die durch Neubau/Ausbau erzielten Mietmehreinnahmen beitragen. Der Genossenschaft kann durch hohe Tilgungen in den Vorjahren auf komfortable Beleihungsspielräume für die künftigen Darlehen verweisen. Die Zinsaufwendungen sind mit entsprechenden Sicherheitsaufschlägen im Finanzplan eingestellt. Die Wohnungsbestände der TWG eG sind am Markt gefragt. Das Wohnen in Genossenschaften gilt als sicher und bezahlbar. Eine Änderung der wohnungspolitischen Situation am Rande von Berlin ist kurz- und mittelfristig eher nicht zu erwarten.

Risiken des allgemeinen Geschäftsbetriebes

Zur Erkennung von Risiken im Geschäftsbetrieb nutzt die Genossenschaft beispielsweise nachfolgende Kontrollinstrumente:

Instrument	Frequenz
Soll - Ist Abgleich aller Budgets	monatlich
Entwicklung und Analyse des Leerstandes der Forderungen und Mietausfälle	monatlich
Finanz- und Erfolgsplanung über 10 Jahre mit Investitions- und Instandsetzungsplan	jährlich
Soll - Ist - Vergleich der Erfolgs- und Liquiditätsplanung	monatlich
Analyse ausgewählter Kennziffern	jährlich
Prüfung des Darlehensportfolios	jährlich und bei Bedarf
Bedarfsbetrachtungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen bei Investitionsentscheidungen	bei Bedarf
Analyse des technischen Zustandes der Objekte	¼-jährlich
Analyse der maßgebenden gesetzlichen Vorschriften	bei Bedarf
Wirtschaftsprüfung durch den Prüfungsverband	jährlich
Berichterstattung des Vorstandes an den Aufsichtsrat	¼-jährlich
Risikomanagement zur Informations- und Datentechnik	jährlich

Kapital, Kapitalmarktzins, Eigenkapitalsicherung, Risikomanagement beim Einsatz von Finanzinstrumenten

Zum 31.12.2021 betrug der Fremdkapitalanteil am Bilanzvolumen 53,8 %. Mit der zunehmenden Steigerung der Inflation und der Unruhe an den Kapitalmärkten aufgrund des Krieges in der Ukraine nehmen auch die Zinsänderungsrisiken wieder stärker zu. Die Genossenschaft hat jedoch durch die steigenden Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und die recht gleichmäßige Verteilung der Zinsbindungsfristen trotzdem eine gute Ausgangslage. Zur Minimierung des Zinsänderungsrisikos werden bei Darlehensaufnahmen vorrangig Zinsbindungsfristen über 20-30 Jahre bei Kapitalmarktdarlehen und über mindestens 10 Jahre bei KfW-Darlehen vereinbart. Es werden im Hinblick auf Finanzierungsrisiken hauptsächlich langfristige dinglich gesicherte Darlehen aufgenommen. Bei Prolongationen wird nach Möglichkeit die neue Laufzeit auf die Volltilgung des jeweiligen Darlehens ausgerichtet. Die Instrumente der Fremdfin-

zierung, die Geldanlagen und Forderungen der Genossenschaft unterliegen einer regelmäßigen Kontrolle. Der Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten erfolgt nicht.

Risiken bei den Bauinvestitionen

Es besteht das Risiko von Lieferengpässen und Preissteigerungen bei Baumaterialien mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die laufende Instandhaltung. Die Genossenschaft hat im Jahr 2021 vorsorglich eine Auffüllung der Lagerbestände vorgenommen, um die eventuelle Knappheit und höheren Preise abzufedern.

Zudem hat die Corona-Krise bundesweit die Bauvorhaben im Wohnungsbau unter Druck gebracht. Der Fachkräftemangel, die ständig weiter steigenden Baupreise sowie Firmenaufgaben führen zu einer neuen Bewertung geplanter Vorhaben. Es wird immer schwieriger, das Preis-Leistungs-Verhältnis und die Einhaltung von Kostenplanungen zu sichern und gleichzeitig zuverlässige und leistungsfähige Firmen für die Genossenschaft zu binden. Für die geplanten Bauprojekte kann es zu Verzögerungen bzw. zur Unwirtschaftlichkeit kommen. Wir werden diese zurzeit in ihren Auswirkungen nicht abschätzbaren Risiken laufend beobachten und soweit möglich Strategien zur Risikobegrenzung entwickeln.

Controlling

Die Genossenschaft arbeitet zur Planung der Liquiditäts-, Erfolgs- und Bestandsentwicklung mit einem 10-Jahres-Zeitraum. Es erfolgt eine jährliche Überarbeitung und Fortschreibung der Planung, um sich ändernde Bedingungen zeitnah zu berücksichtigen. Zu den Instrumenten der Überwachung wird auf den Punkt „Risiken des allgemeinen Geschäftsbetriebes“ verwiesen.

Abschließend kann der Vorstand feststellen, dass durch die weiterwachsende Nachfrage nach Wohnungen in der Region keine bestandsgefährdenden Risiken vorliegen. Der Vorstand wird aber weiterhin die für die Genossenschaft relevanten Entwicklungsschwerpunkte in der Region und überregional beobachten, auswerten und ggf. auch unterjährig notwendige Sofortmaßnahmen einleiten.

3.6 Prognose – Ausblick auf das Geschäftsjahr 2022

Für das Jahr 2022 hat die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft folgende Hauptschwerpunkte:

1. Sicherung aller Arbeitsplätze der Mitarbeiter durch geeignete Maßnahmen (z. B. Home-Office) sowie die gleichzeitige Absicherung der Vermietung und Verpachtung des eigenen Bestandes unter Berücksichtigung der weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie,
2. Sicherung der monatlichen Zahlungsflüsse,
3. Weiterführung des Projektes Aufzugsanbau und Dachgeschossausbau in der Neuen Wohnstadt, insbesondere Ablauforganisation, Mietergespräche, Abstimmung der Leistungsverzeichnisse und Ausschreibungen, Durchführung der Bietergespräche, vorbereitende Instandsetzungen von Leitungssystemen,
4. mögliche Instandhaltung/Instandsetzung des Bestandes inkl. der Außenanlagen,
5. weiterer Ausbau des digitalen Archivs durch Weiterführung der Altakterfassung,
6. Fortführung des genossenschaftlichen Lebens nach Ende der Krise.

Die langfristige Unternehmensplanung beinhaltet ein zweites Neubauprojekt im Wohngebiet Ruhlsdorfer Platz. Dazu ist bereits ein Planungsbüro mit der Erstellung von drei Planungsentwürfen beauftragt.

Auch zukünftig bietet die Genossenschaft ein faires Preis-/Leistungsverhältnis sowohl für junge Familien als auch für Senioren mit bezahlbaren Mieten an.

Für die Umsetzung der vielschichtigen Aufgaben und unter Beachtung des zunehmenden Fachkräftemangels im Baugewerbe wird die Genossenschaft weiter an einer optimierten Organisation der Verwaltung und des Regiebetriebes arbeiten.

Die Genossenschaft wird weiterhin kontinuierlich die effektive Bewirtschaftung ihrer Bestände und die notwendigen Investitionen auf der einen Seite als auch die dafür notwendige Organisation im Unternehmen sowie das Angebot wohnwirtschaftlicher und sozialer Dienstleistungen als genossenschaftliche Aktivität auf der anderen Seite absichern.

Die Planung der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2022 beinhaltet u. a.:

- Instandhaltungsaufwendungen inklusive der Kosten des Regiebetriebes in Höhe von ca. 2,3 Mio. €,
- Investitionen in das Anlagevermögen über ca. 947 T€,
- Leerstandquote von ca. 1,35 %,
- Liquidität zum 31.12.2022 von ca. 2,5 Mio. € und
- Jahresüberschuss von ca. 1,6 Mio. €.

Quantitative weitere Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

3.7 Umweltschutzbericht

Der genossenschaftliche Bestand entspricht durch die Ausstattung mit energiesparenden Fenstern der Wärmedämmung der Gebäude und dem Einsatz moderner bzw. optimierter Heizungsanlagen den durchschnittlichen ökologischen Erfordernissen. Planungen von Neubaumaßnahmen enthalten auch immer Vorgaben zu modernen Technologien zur Erreichung höherer ökologischer Standards und zur Bewältigung des Klimaschutzes sowie zur Einhaltung des Tier- und Pflanzenschutzes.

Mit der Umsetzung der zum 01.01.2022 in Kraft getretenen gesetzlichen monatlichen Informationspflicht der Vermieter zum Energieverbrauch bezüglich der Heiz- und Warmwasserkosten an den Mieter sowie der verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kaltwasser-, Warmwasser- und Heizkosten nimmt die Genossenschaft positiven Einfluss auf das Verbrauchsverhalten der Mitglieder.

Regelmäßige Informationen zur Nutzung der Reststoffbehälter sowie eine optimale Behälterbereitstellung für die Müllentsorgung in den Wohngebieten fördern seit langem die ordnungsgemäße und ökologisch sinnvolle Mülltrennung.

Mit den beschriebenen Maßnahmen leistet die Genossenschaft einen ökologischen Beitrag zum Klimaschutzkonzept der Stadt Teltow.

3.8 Tätigkeit der Organe

Am 29.06.2021 hat die ordentliche Vertreterversammlung den Jahresabschluss 2020 festgestellt und die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat als genossenschaftliches Kontrollorgan hat entsprechend seines gesetzlichen und satzungsgemäßen Auftrags Beratungen durchgeführt und Beschlüsse gefasst. Dazu wurden 8 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand und 3 interne Sitzungen durchgeführt. Der Aufsichtsrat setzt sich aus 9 ordentlichen Mitgliedern zusammen.

Der Vorstand als Leitungsorgan der Genossenschaft hat die Geschäfte nach Gesetz und Satzung ordnungsgemäß geführt und seine gesamte Kraft zum Wohle der Genossenschaft eingesetzt. Im Rahmen dieser Tätigkeit wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst und die Zusammenarbeit mit den weiteren Organen der Genossenschaft organisiert.

Auf der Klausurtagung vom 08.10.2021 bis 09.10.2021 haben Vorstand und Aufsichtsrat ausgesuchte aktuelle Themen - u. a. die zukünftige Klimapolitik der Genossenschaft - diskutiert und vorgestellt.

Teltow, 28.04.2022

Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG



Angelika Eckhardt
Vorstand



Jan Petzold
Vorstand

Anhang zum Jahresabschluss 2021 – Stichtag: 31.12.2021

A. Allgemeine Angaben

Die Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Teltow und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Potsdam (Registernummer 39).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG), des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagenspiegel und Verbindlichkeitspiegel). Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16.10.2020.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

B. Erläuterungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer sowie in Vorjahren vorgenommenen Sonderabschreibungen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Forderungen sind grundsätzlich zum Nominalwert angesetzt. Bewertungskorrekturen erfolgten durch Einzel- und Pauschalwertberichtigungen sowie Abschreibungen.

Die liquiden Mittel sind mit dem Nennwert angesetzt.

Die Rückstellungen betreffen ausschließlich ungewisse Verbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt worden.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagenspiegel.

Die Abschreibungen des Geschäftsjahres betrugen insgesamt 2.137,6 T€ . Es handelt sich dabei ausschließlich um planmäßige Abschreibungen. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände wurden mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear abgeschrieben. Den Abschreibungen dieser Bilanzposition liegen 3 bis 5 Jahre Nutzungsdauer zugrunde.

Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht aktiviert.

Die Abschreibung für Wohngebäude erfolgte mit 2 % p. a. Soweit in Vorjahren außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen wurden, erfolgte die Abschreibungsberechnung entsprechend § 11 c Abs. 2 EStDV auf die um die außerplanmäßigen Abschreibungen verminderten Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Die Genossenschaft verkaufte im Geschäftsjahr diverse Teilflächen an das Land Brandenburg im Zuge des Ausbaus der Ruhlsdorfer Straße in Teltow. Dies hatte Auswirkungen auf folgende Bilanzpositionen:

Position	Fläche in m ²	Abgang Buchwert in Euro
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1	14,24
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	29	5.281,50
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	46	8.806,72
Gesamt	76	14.102,46

In der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ erfolgte auch die Aktivierung der neuen Außenanlagen im Striewitzweg 31-49 in Teltow. Die Gesamtsumme der Herstellungskosten in Höhe von 431,0 T€ setzt sich zusammen aus 273,2 T€ Zugang im Geschäftsjahr und 157,8 T€ Umordnung aus der Position „Anlagen im Bau“.

Des Weiteren finden sich in dieser Position nachträgliche Herstellungskosten für die Außenanlagen in der Mahlower Straße 110-116 in Teltow über insgesamt 254, 2 T€.

Die Genossenschaft erwarb im Geschäftsjahr eine Garage auf dem Garagenhof Käthe-Niederkirchner-Straße mit Anschaffungskosten von 1,0 T€.

Der Zugang in der Position „Anlagen im Bau“ über 455,8 T€ betrifft die Bauvorhaben „Nachträglicher Aufzugsanbau und Ausbau Dachgeschosse Käthe-Niederkirchner-Straße 3 a-e und der Käthe-Niederkirchner-Straße 5 a-e in den Jahren 2022 bis 2024“. Dazu erfolgte auch die Umordnung von 453,0 T aus der Position „Bauvorbereitungskosten“.

In der Position „Bauvorbereitungskosten“ resultiert der Zugang in Höhe von 1,2 T€ aus Vermessungsleistungen für die Planung weiterer Stellplätze in der Kätke-Niederkirchner-Straße 7 a-e im Jahr 2022.

Die Geschäftsgebäude wurden mit 4 % p. a. abgeschrieben. Eine Ausnahme bildete der im Jahr 2001 fertiggestellte Büroanbau Ruhlsdorfer Straße 23 mit 3 % p. a. Die Abschreibungen für Außenanlagen betrugen 10 % bis 15 % p. a. und für Straßen 6,67 % p. a. Die Abschreibung der Garagen erfolgte bis auf die Garage für Rollstühle mit 5,0 % p.a. Diese wurde mit 2,5 % abgeschrieben. Für Zaunanlagen wurden Abschreibungssätze von 5,56 % und 10 % zum Ansatz gebracht.

Die Abschreibungen in der Position „Technische Anlagen und Maschinen“ werden hauptsächlich über 18 bzw. 19 Jahre vorgenommen. Für die im Geschäftsjahr aktivierten ELadesäulen wurden dagegen 8 Jahre zugrunde gelegt.

Den planmäßigen und linearen Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung lagen Nutzungszeiträume von 3 - 23 Jahren zugrunde. Eine Ausnahme stellt die Skulptur in der Wohnanlage Albert-Wiebach-Straße 6 a-b dar. Hier handelt es sich um ein Kunstwerk. Es wird demzufolge nicht abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 250,00 € netto wurden als Aufwand gebucht. Die geringwertigen Wirtschaftsgüter über 250,00 € bis 800,00 € netto wurden aktiviert und in voller Höhe abgeschrieben. In Vorjahren gebildete Sammelposten geringwertiger Wirtschaftsgüter eines jeweiligen Geschäftsjahres über 150,00 € bis 1.000,00 € netto wurden weiter über eine Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben.

In der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ sind zwei Wohnflächen mit Eigentümergemeinschaften enthalten, an denen Erbbaurechte im Umfang der verkauften Wohnungen bestehen.

Die ausgewiesene Beteiligung an der Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH (GW) ist zu ihren Anschaffungskosten bewertet worden.

Umlaufvermögen

Die „Unfertigen Leistungen“ wiesen ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten aus. Dabei wurden auf den Leerstand entfallende Kosten über 33,7 T€ abgesetzt und nicht aktiviert.

Die Materialbestände wurden nach der Fifo-Methode bewertet.

Die ausgewiesenen Mietforderungen wurden mit 91,0 T€ einzelwertberichtigt. Den Ausfallrisiken durch die Marktentwicklung und die sozialen Gegebenheiten wurde mit einer pauschalen Wertberichtigung in Höhe von 1,6 T€ Rechnung getragen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden nur bezüglich der in den sonstigen Vermögensgegenständen enthaltenen Instandhaltungsrücklagen für zwei Wohnungseigentümergemeinschaften in Höhe von 235,8 T€.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfanges enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Zum Bilanzstichtag verfügte die Genossenschaft über Flüssige Mittel in Höhe von 2.499,3 T€ . Davon entfielen 2.497,6 T€ auf Guthaben bei Kreditinstituten. Verpfändungen bestanden nicht. Die Treuhandgelder von 5,1 T€ betrafen Mietkautionen von Gewerbiemietern.

Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen wurden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellten

Rücklagen

Die Ergebnismrücklagen erhöhten sich im Geschäftsjahr um 1.325,1 T€ . Gemäß Beschluss der Vertreterversammlung vom 29.06.2021 zur Verwendung des Gewinnes aus dem Jahresergebnis 2020 erfolgte eine Zuführung zu den „Anderen Ergebnismrücklagen“ in Höhe von 1.171,1 T€.

Aus dem Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2021 wurde entsprechend der Vorgabe des § 41 Abs. 2 der Satzung der Genossenschaft eine Einstellung in Höhe von 154,0 T€ in die „Gesetzliche Rücklage“ vorgenommen.

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

Die Genossenschaft hat mit der Bildung von Rückstellungen den erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten Rechnung getragen. Der Ansatz erfolgte in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages unter Einbeziehung künftiger Kosten- und Preissteigerungen.

Die Rückstellung für Archivierungskosten wurde aufgrund ihrer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre abgezinst. Dieser wird von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht.

Die Steuerrückstellungen enthalten:

- 20,8 T€ Körperschaftsteuer,
- 1,1 T€ Solidaritätszuschlag.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

- 281,2 T€ für im Geschäftsjahr unterlassene Instandhaltung,
- 35, 8 T€ Anwalts- und Gerichtskosten,
- 94,9 T€ Kosten der Hauswirtschaft,
- 56,6 T€ Abschluss- und Prüfungskosten,
- 6,6 T€ Archivierungskosten,
- 14,3 T€ Berufsgenossenschaft,
- 22,4 T€ Urlaubsrückstellungen.

Verbindlichkeiten

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:

Art der Verbindlichkeit	Gesamtbetrag	mit einer Restlaufzeit von			Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	1-5 Jahren	mehr als 5 Jahren	
	(Vorjahr)	(Vorjahr)	(Vorjahr)	(Vorjahr)	(Vorjahr)
	€	€	€	€	€ *)
Verbindlichkeiten gegen-	41.653.668,17	3.337.580,50	9.091.696,07	29.224.391,60	41.098.470,75
über Kreditinstituten	43.790.956,13	3.353.526,36	12.935.832,63	27.501.597,14	43.290.956,13
					*)
Verbindlichkeiten gegen-	2.571.669,47	318.379,99	968.599,60	1.284.689,88	2.571.669,47
über anderen Kreditge-	2.917.295,33	352.041,49	1.033.393,80	1.531.860,04	2.917.295,33
bern					
Erhaltene Anzahlungen	3.446.983,52	3.446.983,52	0,00	0,00	
	3.383.223,27	3.383.223,27	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus	135.456,28	130.323,65	0,00	5.132,63	
Vermietung	151.055,15	145.922,92	0,00	5.132,23	
Verbindlichkeiten aus	394.538,81	305.335,95	89.202,86	0,00	
Lieferungen/Leistungen	316.254,18	231.156,82	85.097,36	0,00	
Sonstige	77.126,33	77.126,33	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten	78.635,20	78.635,20	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	48.279.442,58	11.567.259,61	9.478.669,14	27.233.513,83	
	50.637.419,26	7.544.506,06	14.054.323,79	29.038.589,41	
*) Grundpfandrecht					

Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge oder Aufwendungen enthalten:

Position	Betrag in T€
Erträge	
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	40,6
Erlöse vergangener Jahre	28,1
Aufwendungen	
Aufwendungen vergangener Jahre	2,7
Instandhaltungsaufwand vergangener Jahre	8,2

Die Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten 122,96 € aus der Abzinsung der Rückstellung für Archivierungskosten. In den Sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind 151,93 € für die Aufzinsung der Rückstellung für Archivierungskosten enthalten.

D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 31.12.2021 verzeichnete die Genossenschaft finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 37,2 T€ , die nicht in der Bilanz ausgewiesen oder vermerkt wurden. Dabei handelte es sich um Verpflichtungen aus Leasingverträgen für drei Pkw.

Finanzinstrumente

Derivate Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Arbeitnehmer

Neben dem Vorstand waren 2021 durchschnittlich 17 Angestellte, 9 gewerbliche Mitarbeiter und ein Auszubildender beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Entwicklung des Mitgliederstandes	Anzahl der Mitglieder
verbleibende Mitglieder am 31.12.2020	2.317
Zugang	109
Abgang	97
verbleibende Mitglieder am 31.12.2021	2.329

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Berichtszeitraum auf 3.630,6 T€ (Vorjahr 3.625,3 T€). Die Mitglieder waren zum 31.12.2021 mit 5.966 Anteilen zu je 615,00 € an der Genossenschaft beteiligt. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2021 erfolgte der Ausbruch des Krieges durch den Überfall Russlands auf die Ukraine. Dies führt 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 der TWG eG, z. Bsp. 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 Genossenschaft sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht verlässlich möglich. Trotzdem hat diese selbstverständlich im Rahmen ihrer Möglichkeiten Wohnraum für ukrainische Flüchtlinge zur Verfügung gestellt.

Auch bezüglich der anhaltenden Corona-Pandemie werden weiterhin alle Möglichkeiten der Abwendung von möglichen wirtschaftlichen und personellen Schäden geprüft und Maßnahmen eingeleitet, fortgeführt bzw. umgesetzt, die dazu nötig und möglich sind.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.539,4 T€ ab. Gemäß § 41 Abs. 2 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 153,9 T€ in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.385,5 T€ in die Anderen Ergebnissrücklagen einzustellen.

Organe

Die Mitglieder des Vorstandes:

Angelika Eckhardt	hauptamtlich
Jan Petzold	hauptamtlich

Prokuristin:

Jeane Bachmann	vertretungsberechtigt mit einem Vorstand
----------------	--

Name	Tätigkeit	Funktion	von	bis
Torsten Trautmann	Bankkaufmann	Vorsitzender	04.07.2019	Vertreterversammlung 2023
Frank Look	Werkzeugmacher/ Betriebsrat	stellv. Vorsitzender	26.06.2018	Vertreterversammlung 2022
Ilona Teichert	Immobilienkauf- frau	Schriftführerin	29.06.2021	Vertreterversammlung 2025
Susanne Grudda	Mitarbeiterin im Landesbauamt PM	Mitglied	04.07.2019	Vertreterversammlung 2023
Corinna Kaiser	Finanzbeamtin	Mitglied	04.07.2019	Vertreterversammlung 2023
Bernd Neßel	Techniker	Mitglied	26.06.2018	Vertreterversammlung 2022
Dirk Pagels	Kulturassistent	Mitglied	29.06.2021	Vertreterversammlung 2025
Mike Suchowski	Vertriebsleiter	Mitglied	11.08.2020	Vertreterversammlung 2024
Helmut Tietz	Rentner	Mitglied	26.06.2018	Vertreterversammlung 2022

Amtszeit endet mit Ende der ordentlichen Vertreterversammlung, längstens jedoch bis zum 30.06., da die ordentliche VV nach Satzung bis zu diesem Zeitpunkt stattfinden muss.

Im Jahr 2021 wurden 8 ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrates gemeinsam mit dem Vorstand durchgeführt. Der Aufsichtsrat tagte ohne den Vorstand in 3 Sitzungen. In 2021 betrug der Gesamtaufwand für den Aufsichtsrat 20,0 T€.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfverbandes

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

Teltow, 28.04.2022

Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG



.....
Angelika Eckhardt
Vorstand



.....
Jan Petzold
Vorstand



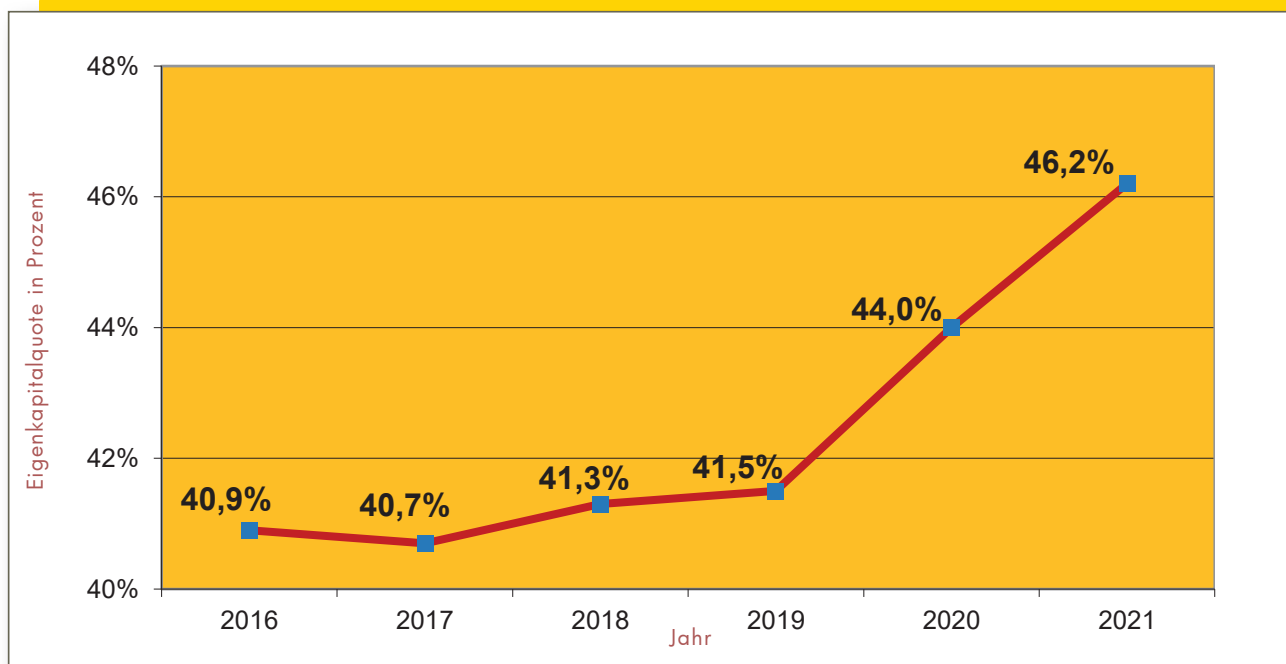
Zahlen und Fakten 2021 im Überblick



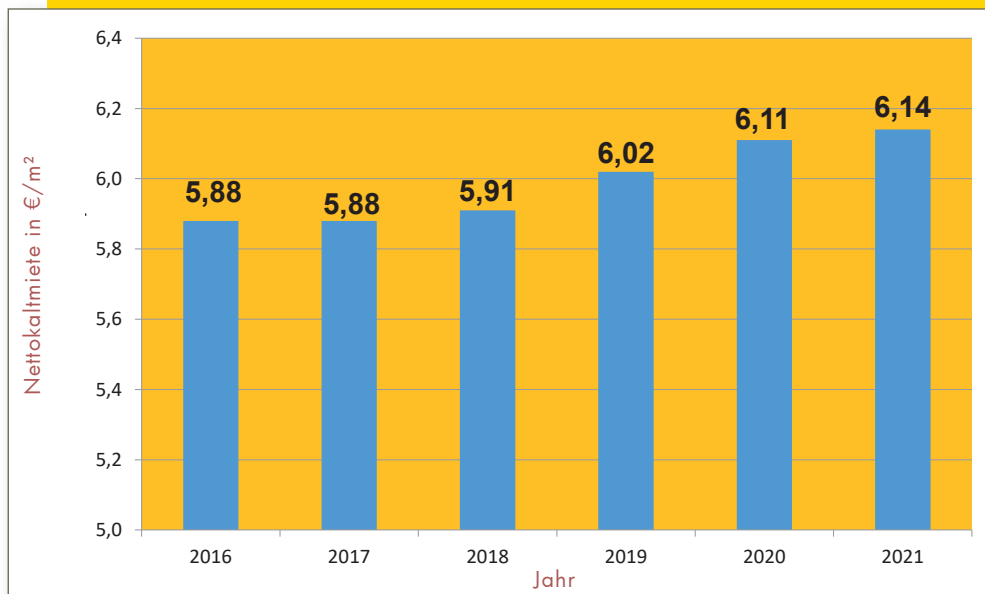
Eckpunkte aus dem Lagebericht der TWG

	2021	2020	2019
o Bilanzvolumen	85,1 Mio. €	85,9 Mio.€	87,9 Mio.€
o Jahresgewinn	1.539,4 T€	1.301,3 T€	261,0 T€
o Eigenkapitalquote	46,2 %	44,0 %	41,5 %
o Kreditvolumen	44,2 Mio.€	46,7 Mio.€	49,6 Mio.€
o Mieterlöse	9.562 T€	9.410 T€	9.160 T€
o Leerstandsquote Wohnungen am 31.12.	1,02 %	1,44 %	1,07 %
o Eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten	2.161	2.162	2.163
o Registrierte Mitglieder	2.339	2.317	2.313

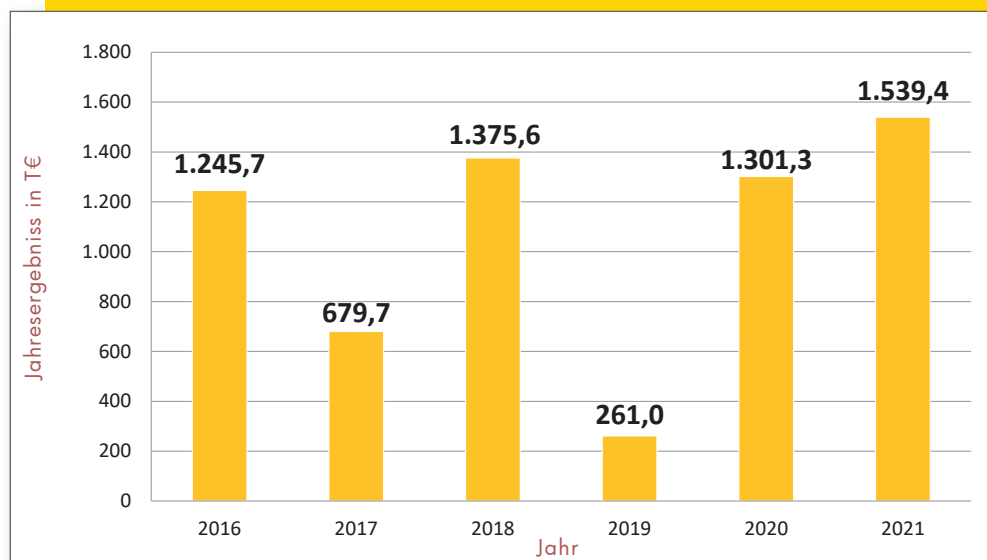
Entwicklung der Eigenkapitalquote 2016 - 2021



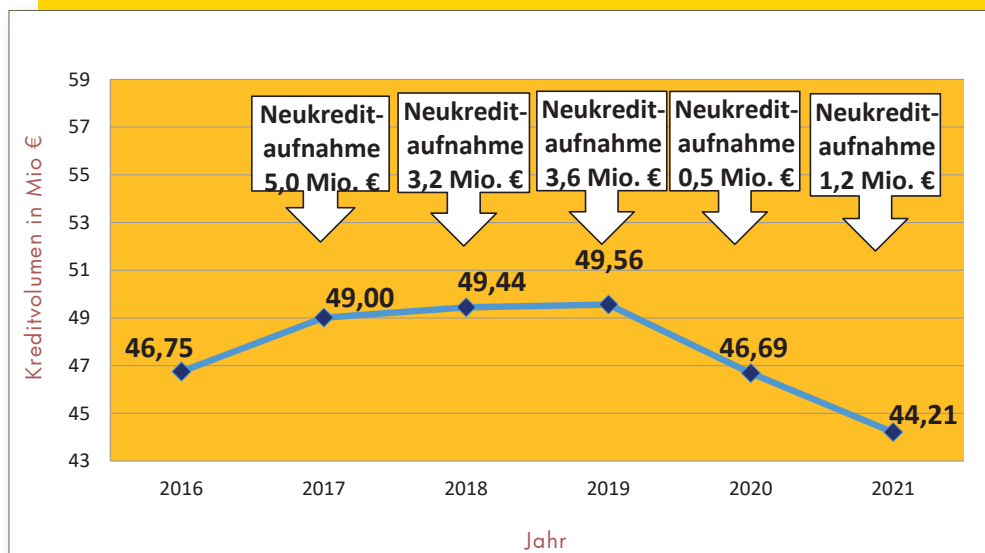
Entwicklung der Nettokaltmiete je m² Wohnraum 2016 - 2021



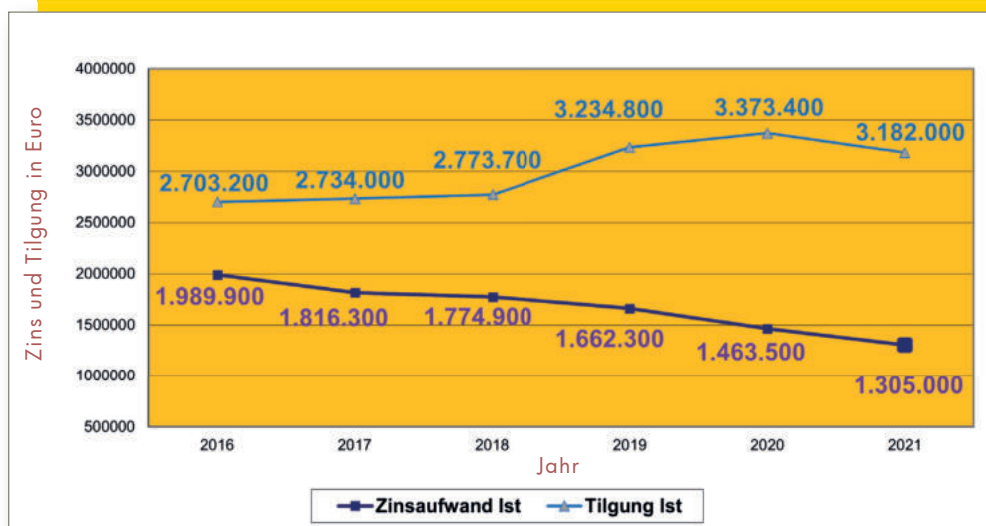
Jahresergebnisse 2016 - 2021



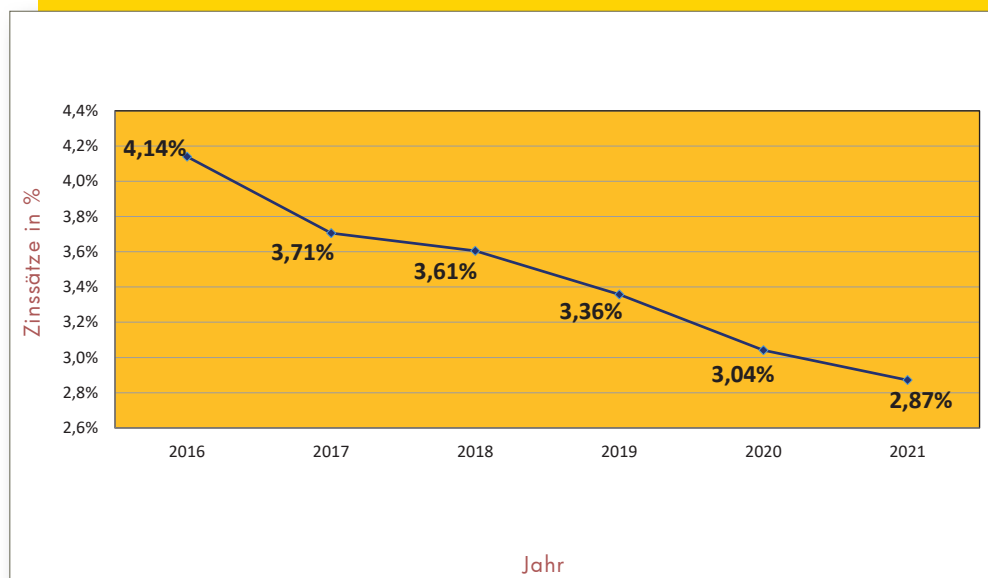
Entwicklung Kreditvolumen TWG 2016 - 2021



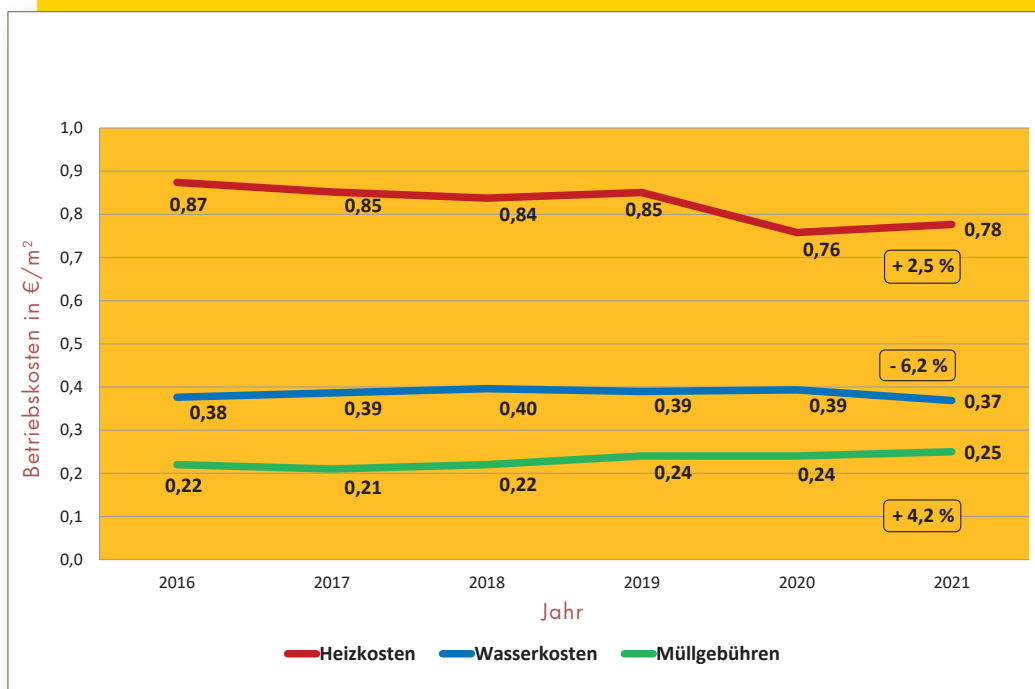
Zins- und Tilgungsentwicklung TWG 2016 - 2021



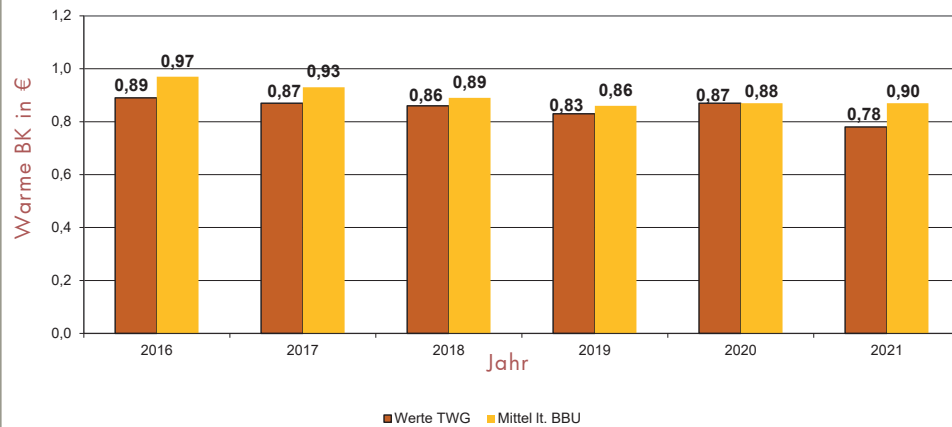
Durchschnittlicher Zinssatz für Darlehen 2016 - 2021



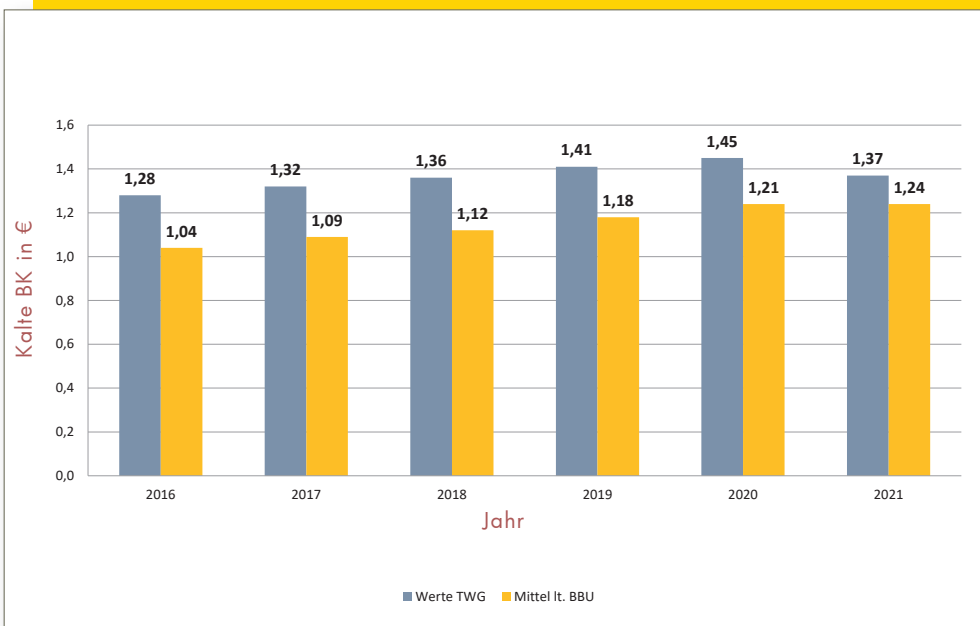
Entwicklung der größten Betriebskostenpositionen 2016 - 2021



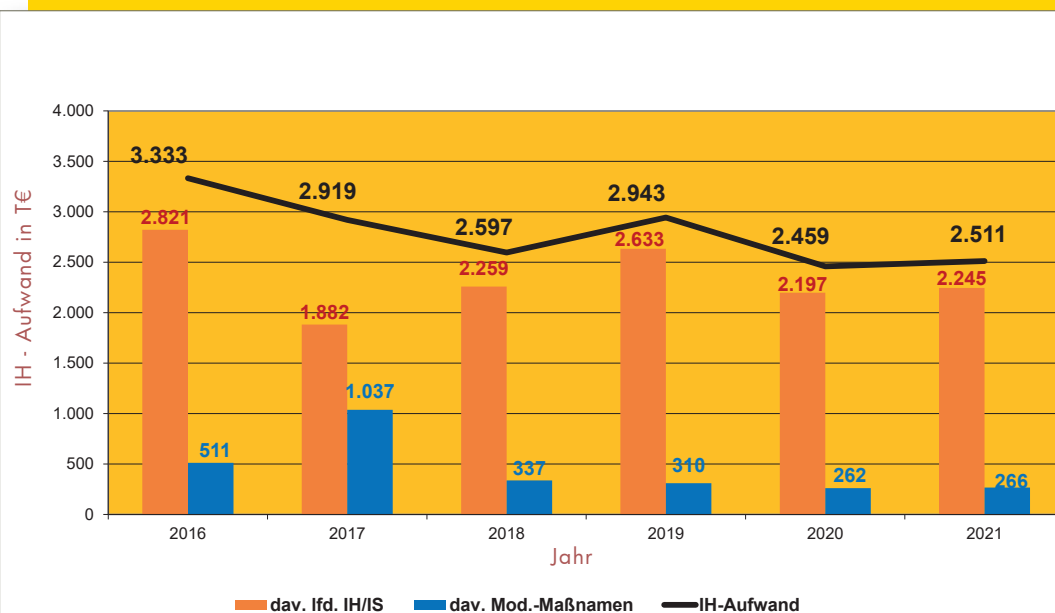
Entwicklung der abgerechneten Heiz- und Warmwasserkosten 2016 - 2021



Entwicklung der abgerechneten kalten Betriebskosten 2016 - 2021

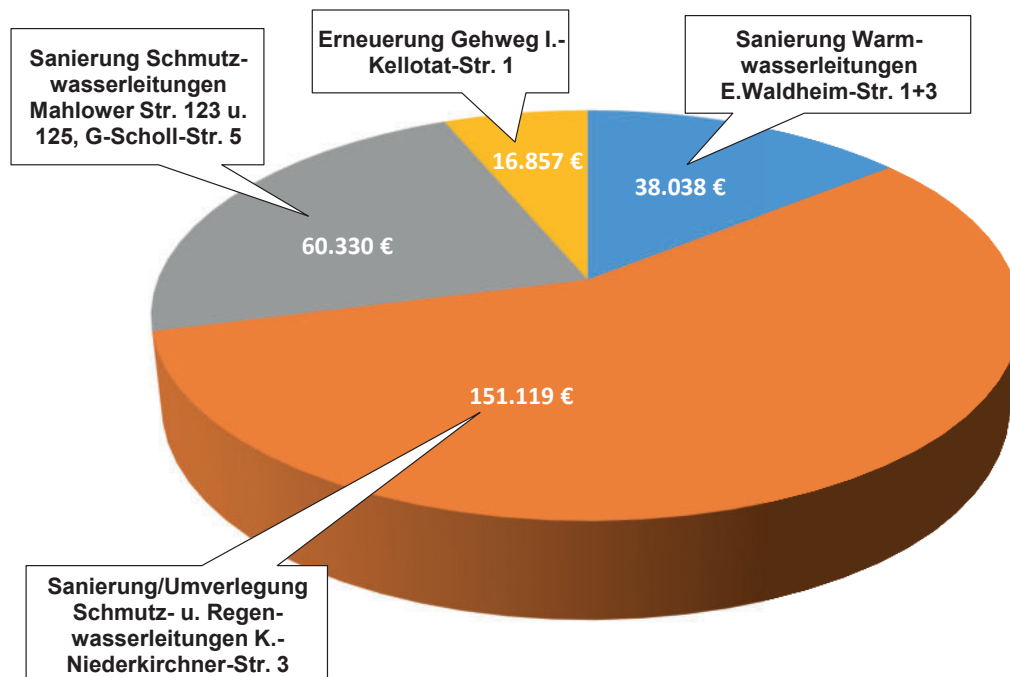


IH/IS/Mod. inkl. Regiebetrieb TWG 2016 - 2021



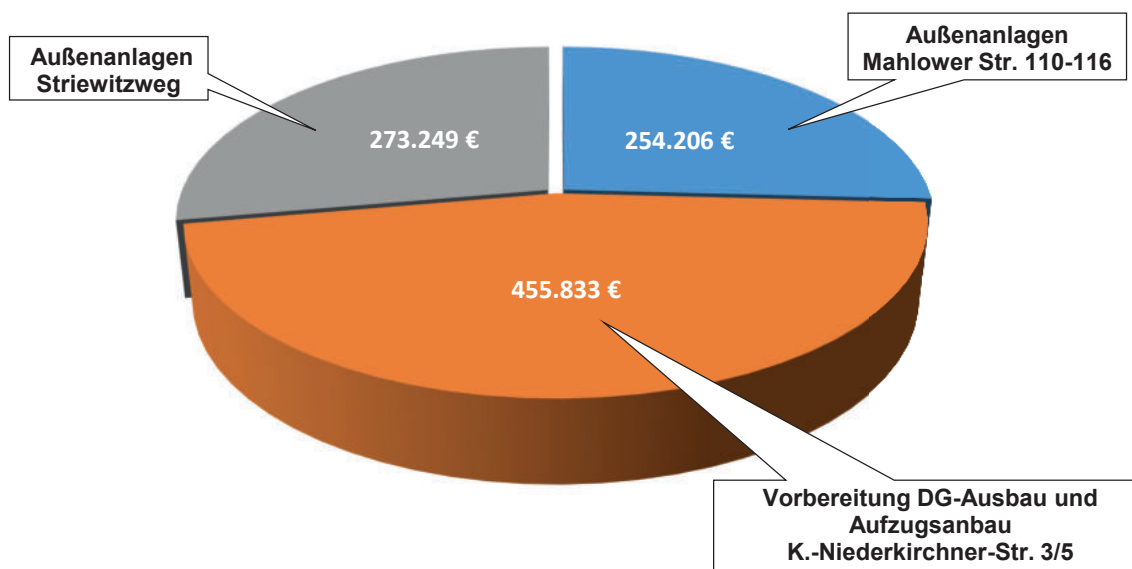
Verteilung der nicht aktivierten Investkosten für Bau 2021

Gesamtinvestition: 266.344 €



Verteilung der aktivierten Investkosten für Bau 2021

Gesamtinvestition: 983.287 €





Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat

Bericht des Aufsichtsrates der Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG zum Geschäftsjahr 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

während des abgelaufenen Geschäftsjahres 2021 hat der Aufsichtsrat gemäß der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben den Vorstand bei der Leitung der Genossenschaft beratend begleitet und seine Geschäftsführung kontinuierlich überwacht. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher sowie mündlicher Form über wesentliche Entwicklungen, die Geschäftslage und die Unternehmensplanung der Genossenschaft.

- **Sitzungen des Aufsichtsrates**
im Berichtsjahr fanden acht turnusmäßige Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, eine weitere interne Sitzung und eine konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates statt. Gegenstand der Beratungen waren die ausführlichen Berichte des Vorstandes zur aktuellen Bilanz- und Erfolgssituation sowie zur Investitions-, Finanz-, Vermögens-, Liquiditäts- und Ertragslage der Genossenschaft. Die Berichte wurden vom Aufsichtsrat kritisch hinterfragt und zum Teil ergänzende Informationen angefordert, die stets unverzüglich und vollumfänglich erteilt wurden.
- **Ausschüsse des Aufsichtsrates**
Die beiden Ausschüsse des Aufsichtsrates „Finanzen und Wirtschaft“ und „Bau. und Technik“ haben in zwei Sitzungen ihre übertragenen Aufgaben mit einem Vorstandsmitglied wahrgenommen.
- **Schwerpunkte der Tätigkeit des Aufsichtsrates - ein Überblick**
 - Beschluss der Weiterbestellung von Frau Eckhardt zum Mitglied des Vorstandes der Genossenschaft bis zum 31.10.2026
 - Durchführung der ordentlichen Vertreterversammlung am 29.06.2021
 - Begleitung und Beratung des Vorstandes zur Aufrechterhaltung eines funktionierenden Geschäftsbetriebs unter den durch Corona bedingten Umständen
 - Planung und Vorbereitung des Anbaus von Aufzügen und dem Dachgeschoßausbau an den Wohnhäusern Käthe-Niederkirchner-Straße 3 a-e und 5 a-e
 - Beratung über die Gestaltung der Außenanlagen in der Mahlower Straße 110-116
- **Personelle Veränderungen**
Die Aufsichtsratsmitglieder Frau Teichert und Herr Pagels stellten sich zur Wiederwahl und wurden beide wieder in den Aufsichtsrat gewählt.
- **Prüfung des Jahresabschluss 2020**
Auf der gemeinsamen Sitzung am 14.06.2021 wurden der durch die Wirtschaftsprüfer des BBU geprüfte Jahresabschluss zum 31.12.2020 und der Lagebericht des Vorstandes ausführlich erörtert. Der BBU erteilte den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Der Aufsichtsrat stellte nach eingehender Prüfung und Beratung mit dem Vorstand fest, dass keine Einwände gegen den Jahresabschluss sowie den Lagebericht zu erheben sind.
Auf dieser gemeinsamen Sitzung wurden auch die gemäß Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse zum Jahresabschluss 2020 gefasst.
In Übereinstimmung mit dem Vorstand empfahl der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung
 - a) den Lagebericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates zustimmend zur Kenntnis zu nehmen,
 - b) den Jahresabschluss 2020 festzustellen,
 - c) die vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und
 - d) den Organen Entlastung zu erteilen.
- **Dank an den Vorstand und die Mitarbeiter**
Der Aufsichtsrat bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der TWG und dem Vorstand für Ihr großes Engagement und die gute Zusammenarbeit im vergangenen Geschäftsjahr.

Teltow, im Mai 2022

Torsten Trautmann
Aufsichtsratsvorsitzender



Jahresabschluss

6.1 Bilanz für das Geschäftsjahr 2021

Aktiva

	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		1.169,94	5.050,79
II. <u>Sachanlagen</u>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	78.732.847,58		80.102.896,61
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.075.244,82		1.130.195,43
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.208.384,07		1.217.190,79
Technische Anlagen und Maschinen	17.904,67		11.166,71
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	95.859,11		51.587,34
Anlagen im Bau	908.792,87		157.754,03
Bauvorbereitungskosten	19.220,03	82.058.253,15	470.942,71
III. <u>Finanzanlagen</u>			
Beteiligungen	818,07	818,07	818,07
Anlagevermögen gesamt		82.060.241,16	83.147.602,48
B. Umlaufvermögen			
I. <u>Andere Vorräte</u>			
Unfertige Leistungen	3.195.952,37		3.225.664,50
Andere Vorräte	131.449,61	3.327.401,98	61.954,06
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
Forderungen aus Vermietung	46.207,16		47.485,55
Sonstige Vermögensgegenstände	314.655,52	360.862,68	246.930,88
III. <u>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</u>			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		2.499.342,58	2.364.137,25
davon Treuhandvermögen: 5.132,53 € (Vorjahr: 5.132,13 €)			
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		36.804,53	17.198,22
Bilanzsumme		<u>88.284.652,93</u>	<u>89.110.972,94</u>

Passiva

	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. <u>Geschäftsguthaben</u>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	135.728,08		127.291,95
der verbleibenden Mitglieder	3.630.622,31		3.625.290,74
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.845,00	3.768.195,39	1.845,00
Rückständig fällige Einzahlungen auf			
Geschäftsanteile: 2.122,75 €			
(Vorjahr: 1.419,31 €)			
II. <u>Ergebnisrücklagen</u>			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBILG	19.650.079,12		19.650.079,12
Gesetzliche Rücklage	1.595.959,30		1.442.017,09
Bauerneuerungsrücklage	4.222.668,16		4.222.668,16
Andere Ergebnisrücklagen	8.842.505,65	34.311.212,23	7.671.364,27
III. <u>BILANZGEWINN</u>			
Jahresüberschuss	1.539.422,05		1.301.268,20
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-153.942,21	1.385.479,84	-130.126,82
Eigenkapital gesamt		39.464.887,46	37.911.697,71
B. Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	21.902,40		0,00
Sonstige Rückstellungen	511.765,63	533.668,03	561.855,97
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.653.668,17		43.790.956,13
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.571.669,47		2.917.295,33
Erhaltene Anzahlungen	3.446.983,52		3.383.223,27
Verbindlichkeiten aus Vermietung	135.456,28		151.055,15
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	394.538,81		316.254,18
Sonstige Verbindlichkeiten	77.126,33	48.279.442,58	78.635,20
davon aus Steuern: 2.237,99 €			
(Vorjahr: 1.103,57 €)			
D. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten		6.654,86	0,00
Bilanzsumme		<u>88.284.652,93</u>	<u>89.110.972,94</u>

6.2 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2021 - 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	2021	2021	2020
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.671.088,33		12.873.536,85
b) aus Betreuungstätigkeit	276,75		2.638,83
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	54.733,76	12.726.098,84	53.385,31
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-29.712,13	-240.516,59
Sonstige betriebliche Erträge		228.245,31	140.132,54
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.312.040,58	5.236.169,69
Rohergebnis		7.612.591,44	7.593.007,25
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.530.976,77		1.604.551,58
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	348.294,07	1.879.270,84	349.757,73
davon für Altersversorgung: 6.301,16 €			
(Vorjahr: 4.827,10 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.137.641,06	2.136.386,73
Sonstige betriebliche Aufwendungen		559.212,93	557.180,91
Erträge aus Beteiligungen		9.305,12	8.373,83
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		822,79	416,05
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.304.967,24	1.463.539,09
Steuern vom Einkommen und Ertrag		24.356,63	6.368,21
Ergebnis nach Steuern		1.717.270,65	1.484.012,88
Sonstige Steuern		177.848,60	182.744,68
Jahresüberschuss		1.539.422,05	1.301.268,20
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		<u>-153.942,21</u>	<u>-130.126,82</u>
Bilanzgewinn		1.385.479,84	1.171.141,38

6.3 Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2021

Art der Verbindlichkeit	Gesamtbetrag	mit einer Restlaufzeit von			Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	1-5 Jahren	mehr als 5 Jahren	
	(Vorjahr) €	(Vorjahr) €	(Vorjahr) €	(Vorjahr) €	(Vorjahr) €
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	41.653.668,17 43.790.956,13	3.337.580,50 3.353.526,36	9.091.696,07 12.935.832,63	29.224.391,60 27.501.597,14	41.098.470,75 43.290.956,13 *)
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Darlehens- gebern	2.571.669,47 2.917.295,33	318.379,99 352.041,49	968.599,60 1.033.393,80	1.284.689,88 1.531.860,04	2.571.669,47 2.917.295,33 *)
Erhaltene Anzahlungen	3.446.983,52 3.383.223,27	3.446.983,52 3.383.223,27	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	135.456,28 151.055,15	130.323,65 145.922,92	0,00 0,00	5.132,63 5.132,23	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	394.538,81 316.254,18	305.335,95 231.156,82	89.202,86 85.097,36	0,00 0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	77.126,33 78.635,20	77.126,33 78.635,20	0,00 0,00	0,00 0,00	
Gesamtbetrag	48.279.442,58 50.637.419,26	7.615.729,94 7.544.506,06	10.149.498,53 14.054.323,79	30.514.214,11 29.038.589,41	

*) Grundpfandrecht

6.4 Anlagenspiegel zum 31.12.2021

Gliederung	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Zuschrei- bungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021
	€	€	€	€		€
<u>I. Immaterielle Vermö- gensgegenstände</u>	44.258,53	0,00	0,00	0,00	0,00	44.258,53
<u>II. Sachanlagen</u>						
Grundstücke mit Wohnbauten	142.847.747,89	528.454,83	14,24	157.754,03	0,00	143.533.942,51
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.249.275,97	0,00	5.281,50	0,00	0,00	2.243.994,47
Grundstücke ohne Bauten	1.217.190,79	0,00	8.806,72	0,00	0,00	1.208.384,07
Technische Anlagen	19.874,51	8.171,44	0,00	0,00	0,00	28.045,95
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	470.178,40	70.688,74	48.386,80	0,00	0,00	492.480,34
Anlagen im Bau	157.754,03	455.832,59	0,00	295.206,25	0,00	908.792,87
Bauvorbereitungskosten	470.942,71	1.237,60	0,00	-452.960,28	0,00	19.220,03
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	147.432.964,30	1.064.385,20	62.489,26	0,00	0,00	148.434.860,24
<u>III. Finanzanlagen</u>						
Beteiligung	818,07	0,00	0,00	0,00	0,00	818,07
Anlagevermögen gesamt	<u>147.478.040,90</u>	<u>1.064.385,20</u>	<u>62.489,26</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>148.479.936,84</u>

Kumulierte Abschreibungen frühere Jahre	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Auf Abgänge entfallene Abschreibungen	Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2021	Buchwerte 31.12.2021	Buchwerte 31.12.2020
€	€	€	€	€	€	€
39.207,74	3.880,85	0,00	0,00	43.088,59	1.169,94	5.050,79
62.744.851,28	2.056.243,65	0,00	0,00	64.801.094,93	78.732.847,58	80.102.896,61
1.119.080,54	49.669,11	0,00	0,00	1.168.749,65	1.075.244,82	1.130.195,43
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.208.384,07	1.217.190,79
8.707,80	1.433,48	0,00	0,00	10.141,28	17.904,67	11.166,71
418.591,06	26.413,97	48.383,80	0,00	396.621,23	95.859,11	51.587,34
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	908.792,87	157.754,03
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.220,03	470.942,71
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
64.291.230,68	2.133.760,21	48.383,80	0,00	66.376.607,09	82.058.253,15	83.141.733,61
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	818,07	818,07
<u>64.330.438,42</u>	<u>2.137.641,06</u>	<u>48.383,80</u>	<u>0,00</u>	<u>66.419.695,68</u>	<u>82.060.241,16</u>	<u>83.147.602,47</u>

7. Versicherungsvermerk der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Unternehmens so dargestellt sind, dass die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Unternehmens beschrieben sind.“

Teltow, 28.04.2022

Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Vorstand



Angelika Eckhardt



Jan Petzold



Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG
Ruhlsdorfer Str. 23, 14513 Teltow

Telefon (Zentrale): 03328 45770

Telefon: (Vorstandssekretariat) 03328 457711

Telefax: 03328 457777

E-Mail: info@twg-eg.de

Internet: www.twg-eg.de

Vorstand /Aufsichtsratsvorsitzer:

Die derzeitige Zusammensetzung des Aufsichtsrates, des Vorstandes und der Mitarbeiter finden Sie auf unserer vorgenannten Homepage

**Öffnungs- und Besuchszeiten nach
telefonischer Terminabsprache**

Dienstag: 8:30 - 13:00 Uhr

Donnerstag: 9:00 - 13:00 Uhr -14:00 - 18:00 Uhr

Geschäftszeiten / Telefonische Erreichbarkeit

Montag - Mittwoch: 8:00 - 13:00 Uhr und 14:00 - 16:00 Uhr

Donnerstag: 8:00 - 13:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr

Freitag: 8:00 - 13:00 Uhr

Deutsche Kreditbank AG Potsdam

Konto-Nr.: 415 786

Bankleitzahl: 120 300 00

IBAN: DE75 1203 0000 0000 4157 86

BIC: BYLADEM1001

Mittelbrandenburgische Sparkasse Potsdam

Konto-Nr.: 3 522 780 026

Bankleitzahl: 160 500 00

IBAN: DE37 1605 0000 3522 7800 26

BIC: WELADED1PMB

Amtsgericht/Steuer-Nr.

Amtsgericht Potsdam: GnR-39

Steuer-Nr.: 04613600189

Gründung: 05.05.1955

Herausgeber:

Teltower Wohnungsbau-
genossenschaft eG
Ruhlsdorfer Straße 23
14513 Teltow

Telefon:

03328 45770

Telefax:

03328 457777

Internet:

www.twg-eg.de

E-Mail:

info@twg-eg.de

Verantwortlichkeiten

Inhalt:

Vorstand Angelika Eckhardt
Vorstand Jan Petzold

Gesamtkoordination:

Angelika Eckhardt
MM büro-marketing

**Grafische Gestaltung,
Satz, Produktion:**

MM büro-marketing
Lenzstr. 4
15569 Woltersdorf

Tel: 03362 / 50 89 85 0

Internet: www.mmenges.de

E-Mail: versand@mmenges.de

Fotos/Grafiken:

S. 1 © TWG-Bildarchiv

S. 2; 6; 10; 33; 39; 41;
© zephyr_p

S. 5 © Sergii Figurnyi

S. 4 © Foto Blumrich

S. 9; 48 © TWG-Bildarchiv

Bildarchive:

TWG eG,
MM büro-marketing,
Adobe Stock

