



TRAUMHAFTES WOHNEN GÜNSTIG

Teltower
Wohnungsbau-
genossenschaft eG

Geschäftsbericht
2022





Geschäftsbericht 2022

1.	Vorwort	5	Einleitung
2.	Unternehmen, Organe und Mitglieder	7	
2.1	Die derzeitige Struktur des Unternehmens	7	
2.2	Die Organe der Genossenschaft	8	
3.	Lagebericht 2022	10	Lagebericht
3.1	Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen, Geschäftsverlauf und Umsatzentwicklung	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	Finanzinstrumente 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	20	
3.4.7	Marketing	20	
3.5	Chancen- und Risikobericht	20	
3.6	Prognose - Ausblick auf das Geschäftsjahr 2023	22	
3.7	Umweltschutzbericht	23	
3.8	Tätigkeit der Organe	24	
4.	Zahlen und Fakten 2022 im Überblick	25	Zahlen & Fakten
5.	Bericht des Aufsichtsrates 2022	32	Bericht des AR
6.	Jahresabschluss 2022	35	Jahresabschluss
6.1	Bilanz zum 31.12.2022	36	
6.2	Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.1.2022 - 31.12.2022	38	
6.3	Anhang zum Jahresabschluss 2022	39	
A.	Allgemeine Angaben	39	
B.	Erläuterungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	39	
C.	Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	40	
D.	Sonstige Angaben	44	
6.4	Anlagenspiegel 2022	48	
7.	Versicherungsvermerk der gesetzlichen Vertreter	49	



Einleitung

1. Vorwort



Angelika Eckhardt



Jan Petzold

Sehr geehrte Mitglieder,

der Jahresabschluss 2022 liegt uns vor und wir freuen uns, in diesen so unruhigen Zeiten Ihnen ein Stück Verlässlichkeit in Form von aktuellen Zahlen zu präsentieren. An der Aktualität dieses Satzes aus dem vergangenen Geschäftsbericht hat sich nichts geändert.

Die Genossenschaft schließt das Jahr 2022 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 ungebrochen. Vielen Interessenten erscheinen Genossenschaftswohnungen mittlerweile als eine Garantie für Mietenstabilität und Versorgungssicherheit.

Hauptschwerpunkte im Jahr 2022 waren die kurzfristige Einführung der unterjährigen Verbrauchsinformationen für die Mieter, die Unterbringung und Unterstützung ukrainischer Flüchtlinge, die Umsetzung der energiepolitischen Vorgaben durch die Bundesregierung, die rasant steigenden Zinsen und die heftigen Preisentwicklungen am Gasmarkt und im Baugewerbe.

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

Bisher ist unser Geschäftsverlauf gekennzeichnet durch eine Vollvermietung, gute wirtschaftliche Jahresergebnisse und hohe Investitionsleistungen in Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekte sowie die Vorbereitungsarbeiten für unseren nächsten Neubau.

Zunehmend stehen wir 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, mehr denn je. Wir finanzieren nicht nur konservativ, sondern planen Investitionen und deren Umsetzungen stabil für die Zukunft.

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 sich entwickelnden Betriebskosten.

Die Genossenschaft setzte in 2022 das Projekt „Aufzugsanbau und Dachgeschossausbau Käthe-Niederkirchner-Straße 3 a-e und 5 a-e“ weiter fort. Es wurden weitere Planungs- und Ingenieurleistungen in Anspruch genommen, die organisatorischen Abläufe konkretisiert und weiterführende Bauleistungen der Versorgungstechnik im Innen- und Außenbereich realisiert. Dazu wurden auch begleitende Instandsetzungsarbeiten ausgeführt. Diese Bauvorhaben werden derzeit realisiert.





Parallel dazu wurden die Vorbereitungen für das Projekt „Neubau Ruhlsdorfer Platz“ fortgesetzt und intensiviert, insbesondere für die Entwurfsplanung und die notwendigen Ingenieurleistungen zur Grundstücksprüfung.

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/innen und Ersatz-Vertretern/innen, unserem Aufsichtsrat, den Geschäftspartnern, der Stadt Teltow und unseren vielen Genossenschaftsmitgliedern.

Lassen Sie uns nun 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 2022 erreicht haben, sehen Sie auf den folgenden Seiten dieses Geschäftsberichtes.

Ihr Vorstand der TWG eG

Angelika Eckhardt

Jan Petzold

2. Unternehmen, Organe und Mitglieder

2.1 Die derzeitige Struktur des Unternehmens

gegründet am 05.05.1955		
	2022	2021
Anzahl der eigenen Wohn- und Geschäftseinheiten	2.161	2.161
davon Wohnungen	2.153	2.153
davon Gewerberäume	8	8
Anzahl der eigenen PKW/Motorradstellflächen	1.244	1.242
Anzahl der eigenen Garagen	29	28
Anzahl der eigenen Pachtgrundstücke/Mietergärten	21	21
Anzahl der fremdverwalteten Wohnungen	0	1
Anzahl der fremdverwalteten Kfz-Stellplätze	0	1
Anzahl der Mitglieder zum 31.12.	2.331	2.329
Kennzahlen der Genossenschaft	2022	2021
Bilanzsumme	88,38 Mio. €	88,28 Mio. €
Anlagevermögen	81,11 Mio. €	82,06 Mio. €
Eigenkapital	41,33 Mio. €	39,46 Mio. €
Eigenkapitalquote	48,4 % *	46,2 % *
	* in Bezug auf Bilanzvolumen nach Vermögenslage	* in Bezug auf Bilanzvolumen nach Vermögenslage
Jahresüberschuss	1.847,30 T €	1.539,42 T €
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	12,72 Mio. €	12,67 Mio. €
aus der Betreuungstätigkeit	40,00 €	276,75 €
aus sonstigen betrieblichen Erträgen	433,70 T €	228,25 T €

2.2 Die Organe der Genossenschaft zum 31.12.2022

Mitglieder:

Unserer Genossenschaft gehörten 2.331 Mitglieder per 31.12.2022 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
Mike Suchowski	Schriftführer	ganzjährig
Susanne Grudda		ganzjährig
Sybille Hermann		ab 27.06.2022
Corinna Kaiser		ganzjährig
Bernd Neßel		ganzjährig
Dirk Pagels		ganzjährig
Anka Ratzmann		ab 27.06.2022
Ilona Teichert		bis 30.04.2022
Helmut Tietz		bis 27.06.2022

Finanzausschuss

Frank Look	Vorsitzender der Kommission	ganzjährig
Torsten Trautmann	(als AR-Vorsitzender)	ganzjährig
Ilona Teichert		bis 30.04.2022
Corinna Kaiser		ganzjährig
Anka Ratzmann		ab 27.06.2022
Mike Suchowski		ganzjährig

Bau und Technik

Susanne Grudda	Vorsitzende der Kommission	ganzjährig
Torsten Trautmann	(als AR-Vorsitzender)	ganzjährig
Sybille Hermann		ab 27.06.2022
Bernd Neßel		ganzjährig
Dirk Pagels		ganzjährig
Helmut Tietz		bis 27.06.2022

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 2022

3. Lagebericht 2022

3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen, Geschäftsverlauf und Umsatzentwicklung

Die Belastung der deutschen Konjunktur durch den Krieg Russlands gegen die Ukraine und deren Folgen hält unvermittelt an. Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 neben dem Kriegsgeschehen geprägt von der Entwicklung der extremen Energiepreise und den dadurch verschärften Material- und Lieferengpässen, den massiv steigenden Preisen für weitere Güter wie Nahrungsmittel, Baustoffe sowie dem Fachkräftemangel und, wenn auch im Jahresverlauf nachlassend, immer auch noch von der Corona-Pandemie.

Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung nach der Pandemie erst einmal gebremst. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedsstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland wird die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten. Auch die inflationäre Tendenz könnte länger anhalten. Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. Hohe Tarifabschlüsse dürften dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern. Die Inflationsrate in Deutschland erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland (zum Vergleich in 2021 3,1 %).

Hohe Preise, Materialmangel und steigende Zinsen ließen den Bau einbrechen. Im Baugewerbe ging die Wirtschaftsleistung deutlich zurück, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material und Fachkräftemangel sowie zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung. Im Jahresmittel gingen die Bauinvestitionen im Wohnungs- und Gewerbeneubau um 1,6 % zurück. Gleichzeitig haben die Baupreise hohe Steigerungszahlen verzeichnet.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahre 2022 rund 10 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen. Sie zeigt damit ihre Bedeutung als Stabilitätsanker der deutschen Wirtschaft auf.

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg in 2022 auf den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Die Beschäftigung nahm u.a. durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine, zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung. Jedoch konnten das produzierende Gewerbe sowie die Bauwirtschaft kaum zulegen. Insgesamt ist die Zahl der Arbeitslosen um 7 % zurückgegangen. Demografisch bewirkt der Trend einer alternden Bevölkerung, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen, als neu in das Erwerbsleben eintreten. Deutschland profitiert von der Zuwanderung. Trotzdem ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft.

Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter zurückgehen. Der hohe Fachkräftemangel, die Zinsentwicklung, die hohen Energiekosten und die immer noch existierenden Materialengpässe führen zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation. Erst im kommenden Jahr 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Es ist mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen, auch weil der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung auf der Sanierung bestehender Wohngebäude liegt.

Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg lag der Verbraucherpreisindex in Brandenburg im Jahr 2022 bei 118,4 Indikatorpunkten. Das ist die höchste durchschnittliche Jahresteuersatzrate seit Jahrzehnten.

Die Stadt Teltow ist ein attraktiver Standort für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft und nimmt im Land Brandenburg in nahezu allen wirtschaftsrelevanten Bereichen Spitzenpositionen ein. Neben traditionellen Familienbetrieben fanden in den vergangenen Jahrzehnten immer mehr High-Tech-Unternehmen, beispielsweise aus den Branchenkompetenzfeldern Optische Technologie und Mikrosystemtechnik, ihren Weg nach Teltow. Allein im Bereich der Hauptstadtregion gibt es mehr als 400 Unternehmen und Forschungseinrichtungen, die diesen Branchen angehören und nicht zuletzt für andere Gebiete wie die Medizintechnik, die Photovoltaik, die Informationstechnologie und Logistik eine tragende Rolle einnehmen. Viele Firmen und Unternehmen haben sich nunmehr überregional etabliert und werfen ein authentisches Licht auf die Qualität des Wirtschaftsstandorts. 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. Hochqualifizierte Fachkräfte stärken im Rahmen der Zuwanderung die Stadt Teltow, wodurch einem Fachkräftemangel präventiv entgegengewirkt wird. Dies kann als Pluspunkt der Region und als Grundlage der Erfolge der Unternehmen gesehen werden.

Die Förderung der Wirtschaft und insbesondere die Förderung der mittelständischen Unternehmen stehen ganz oben auf der städtischen Agenda. Dies bedeutet gleichwohl, die starke wirtschaftliche Basis fortlaufend zu fördern, für die Bürger flächendeckend eine zeitgemäße Infrastruktur zu schaffen und zu erhalten, hochwertige kulturelle Angebote vorzuhalten und somit die Region als intakten Wirtschafts- und Lebensraum auszubauen. Dies wird nicht zuletzt durch eine Wirtschaftsförderung für die Gesamtregion unterstützt, die beim Landkreis Potsdam-Mittelmark angesiedelt ist und zukunftsorientiert und kommunal übergreifend agiert.

Unsere Genossenschaft schließt das Jahr 2022 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 stiegen um 0,41 %, hauptsächlich durch die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 52,7 T€. Die durchschnittliche Leerstandquote sank auf 0,92 %. Zum Bilanzstichtag lag der Leerstand bei 1,02 %.

Das Jahr 2022 stellte auch die Genossenschaft vor neue Herausforderungen. Die kurzfristige Einführung der unterjährigen Verbrauchsinformationen für die Mieter, die Unterbringung und Unterstützung ukrainischer Flüchtlinge, die Umsetzung der vielen energiepolitischen Vorgaben durch die Bundesregierung, die rasant steigenden Zinsen und die heftigen Preisentwicklungen im Baugewerbe verlangten umfangreiche und zügige Maßnahmen und Kraftanstrengungen von allen Mitarbeitern.

3.2 Darstellung der finanziellen und wirtschaftlichen Lage

3.2.1 Vermögenslage

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
AKTIVA					
<u>Langfristiges Vermögen</u>					
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	81.115,1	95,3	82.059,5	96,5	-944,4
Finanzanlagen	0,8	0,0	0,8	0,0	0,0
	81.115,9	95,3	82.060,3	96,5	-944,4
<u>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</u>					
Übriges Vorratsvermögen	124,5	0,2	131,4	0,2	-6,9
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	437,7	0,5	360,9	0,4	76,8
Liquide Mittel	3.421,5	4,0	2.499,3	2,9	922,2
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	41,8	0,0	36,8	0,0	5,0
	4.025,5	4,7	3.028,4	3,5	997,1
Bilanzvolumen	85.141,4	100,0	85.088,7	100,0	52,7
PASSIVA					
<u>Langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	41.187,8	48,4	39.327,3	46,2	1.860,5
Rückstellungen	4,4	0,0	6,6	0,0	-2,2
Fremdkapital	41.109,0	48,3	43.610,4	51,3	-2.501,4
	82.301,2	96,7	82.944,3	97,5	-643,1
<u>Mittel- und kurzfristiges Kapital</u>					
Rückstellungen	494,2	0,6	527,1	0,6	-32,9
Verbindlichkeiten	2.342,0	2,7	1.610,6	1,9	731,4
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4,0	0,0	6,7	0,0	-2,7
	2.840,2	3,3	2.144,4	2,5	695,8
Bilanzvolumen	85.141,4	100,0	85.088,7	100,0	52,7

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	31.12.2022	31.12.2021
	T€	T€
Bilanzsumme	88.378,5	88.284,7
unfertige Leistungen mit erhaltenen Anzahlungen	-3.237,1	-3.196,0
Bilanzvolumen laut Vermögenslage	85.141,4	85.088,7

Die Genossenschaft kann auf eine ausgeglichene Vermögenslage verweisen. Die langfristigen Vermögenswerte mit 81,1 Mio. € waren zum Bilanzstichtag durch die ihr langfristig zur Verfügung stehenden Mittel mit 82,3 Mio. € finanziert.

Eigenkapitalquote

Die Eigenkapitalquote in Bezug auf das Bilanzvolumen stieg 2022 um 2,2 % Punkte auf 48,4 %. Der Mittelwert des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. für Unternehmen gleicher Größe in Brandenburg lag 2021 bei 46,9 %.

3.2.2 Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	Jahr 2022		Jahr 2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	12.723,1	96,0	12.671,1	98,0	52,0
Andere Umsatzerlöse und Erträge	489,3	3,7	283,3	2,2	206,0
Bestandsveränderung	41,2	0,3	-29,7	-0,2	70,9
	13.253,6	100,0	12.924,7	100,0	328,9
Betriebskosten und Steuern	3.269,2	24,7	3.257,5	25,2	11,7
Instandhaltungsaufwand	2.044,5	15,4	2.165,2	16,8	-120,7
Personalaufwendungen	2.017,6	15,2	1.879,3	14,5	138,3
Abschreibungen	2.140,0	16,2	2.137,6	16,5	2,4
Zinsaufwendungen	1.144,0	8,6	1.305,0	10,1	-161,0
Übrige Aufwendungen	753,3	5,7	626,4	4,9	126,9
	-11.368,6	85,8	-11.371,0	88,0	2,4
Betriebsergebnis	1.885,0	14,2	1.553,7	12,0	331,3
Finanzergebnis	7,4		10,1		-2,7
Steuern	45,1		24,4		20,7
Jahresergebnis	1.847,3		1.539,4		307,9

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2022 mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 1.847,3 T€ ab. Die Erträge wurden hauptsächlich durch die langfristige Vermietung des eigenen Bestandes generiert.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten folgende maßgebliche Positionen:

110,4 T€	Versicherungsentschädigungen,
70,2 T€	Entschädigung der Fernwärme Teltow GmbH für Grunddienstbarkeiten,
137,6 T€	Entschädigung des WAZV „Der Teltow“ für Grunddienstbarkeiten und Zinsen aus Klage seit 2011.

Die Personalkosten stiegen um 138,3 T€, die sich mit Tarifierhöhungen, längeren Krankheitsausfällen im Vorjahr, der Einführung einer betrieblichen Altersversorgung und der zeitintensiven Einarbeitung neuer Mitarbeiter durch ausscheidende Mitarbeiter begründen.

Der Zinsaufwand sank im Geschäftsjahr um 161,0 T€ auf 1.144,0 T€. Der durchschnittliche Zinssatz für Fremdkapital lag bei 2,66 %.

Von den Abschreibungen gesamt 2.140,0 T€ entfielen 1.955,9 T€ auf die Abschreibungen auf Wohngebäude.

Die Übrigen Aufwendungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 126,9 T€ auf 753,3 T€. Mit der Umsetzung der Pflicht zur monatlichen Verbrauchsinformation stiegen die Kosten für EDV-Leistungen drastisch. Des Weiteren fand nach Jahren endlich wieder ein großes Mieterfest statt.

Es fielen Erlösschmälerungen von insgesamt 89,4 T€ (Vorjahr 120,9 T€) an. Darunter lagen der Instandsetzungsleerstand bei 86,9 T€ (Vorjahr 119,4 T€) und die Mietminderungen bei 2,5 T€ (Vorjahr 1,5 T€). Der prozentuale Anteil der Erlösschmälerungen an den Sollmieten lag für den Anteil der Wohnungen bei 0,87 %.

3.2.3 Finanzlage

Zum Bilanzstichtag verzeichnete die Genossenschaft einen Finanzmittelbestand von 3.421,5 T€ (Vorjahr 2.499,3 T€). Er enthielt 51,9 T€ Kapitaldienst aus dem Dezember 2022 mit Bankeinzug im Januar 2023. Demnach betrug der effektive Finanzmittelbestand 3.369,6 T€ (Vorjahr 2.438,5 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.-31.12.2022

	Jahr 2022 T€	Jahr 2021 T€
<u>Laufende Geschäftstätigkeit</u>		
Periodenergebnis	1.847,3	1.539,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.140,0	2.137,6
Veränderungen der Rückstellungen	-47,3	-52,3
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-16,3	-27,0
Veränderungen im Umlaufvermögen einschließlich einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	-88,4	-175,2
Veränderungen kurzfristiger Passiva	730,9	177,0
Sonstige Beteiligungserträge	-6,0	-9,3
Zinserträge	-1,3	-0,7
Zinsaufwendungen	1.146,1	1.308,0
Gewinne/Verluste aus Abgängen von Anlagevermögen	0,0	-21,1
Ertragssteueraufwand	45,1	24,4
Ertragssteuerzahlungen	-5,3	12,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.744,8	4.913,3
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagevermögen	0,0	28,5
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-1.195,6	-1.064,4
Erhaltene Beteiligungserträge	6,0	9,3
Erhaltene Zinsen	1,3	0,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.188,3	-1.025,9
Veränderung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	13,2	5,3
Auszahlungen für planmäßige Tilgung von Krediten	-3.103,4	-3.151,8
Gezahlte Zinsen	-1.146,1	-1.308,0
Neuaufnahme von langfristigen Darlehen	602,0	702,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.634,3	-3.752,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	922,2	135,2
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.999,3	1.864,1
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.921,5	1.999,3
Zusammensetzung Finanzmittelbestand		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.421,5	2.499,3
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten	-500,0	-500,0
	2.921,5	1.999,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.744,8	4.913,3
Gezahlte Zinsen	-1.146,1	-1.308,0
Planmäßige Tilgung	-3.103,4	-3.151,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	1.495,3	453,5

3.3 Finanzinstrumente und Finanzierungsmaßnahmen

Zum 31.12.2022 wurden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern in Höhe von 41,7 Mio. € ausgewiesen. Davon entfielen 0,6 Mio. € auf kurz- und mittelfristig fällige Zinsen und Tilgungsleistungen. Für die Darlehenstilgung wurden 3,1 Mio. € und für Zinsen und zinsähnlichen Aufwand 1,1 Mio. € aufgewendet.

Im Geschäftsjahr erfolgten die ersten Abrufe für zwei KfW-Darlehen über insgesamt 0,60 Mio. € zur weiteren Finanzierung der baugleichen Investitionsvorhaben „Aufzugsanbau und Dachgeschossausbau Käthe-Niederkirchner-Straße 3 a-e und 5a-e“.

Darüber hinaus wurden mehrere Darlehen mit einer Gesamtsumme von 7,85 Mio. € mit sehr guten Zinseinsparungen prolongiert. Der Kreditrahmenvertrag über 500,0 T€ bei der DKB wurde weiterhin in Anspruch genommen.

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 31.12.2022 wie folgt dar:

	Wohnungen	Pkw-Stellplätze	Garagen	Gewerbeeinheiten
Bestand gesamt	2.153	1.244	29	8
Flächen gesamt	124.056,97			672,96 m ²

Es wurden auf vorhandenen Flächen drei Stellplätze neu generiert und ein Stellplatz aus dem Bestand genommen.

Auf dem Garagenhof in der Käthe-Niederkirchner-Straße kaufte die Genossenschaft wieder 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

Im Geschäftsjahr lag die Fluktuationsrate bei 5,63 % (Vorjahr 5,95 %). Es wurden 121 Nutzungsverträge beendet (Vorjahr 128) und 123 neue Nutzungsverträge geschlossen (Vorjahr 138). Die Auszugsgründe stellten sich wie folgt dar:

Grund	2022	2021
Todesfall	12	19
fristlose Kündigung	1	2
Umzug im Bestand	16	37
Pflegeheim/gesundheitsbedingt	21	18
Hausbau-/kauf	3	2
Arbeitsplatzwechsel	16	2
familiäre Gründe	20	14
Wohnung zu groß/klein/zu hoch gelegen	3	1
Lärmbelästigung/Mieterverhalten	1	0
andere Gründe	28	33
Gesamt	121	128

Zum 31.12.2022 betrug der Leerstand 1,02 %. Es waren 22 Wohneinheiten (Vorjahr 22) betroffen. Der Leerstand zum 31.03.2023 lag bei 13 Wohneinheiten.

3.4.3 Nutzungsgebühren und Betriebskosten

Die Sollmieten (Nettokaltmiete) für Wohnraum stiegen um 25,5 T€ auf 9.152,8 T€ (Vorjahr 9.127,3 T€). Diese resultierten ausschließlich aus Neuvermietungszuschlägen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete erhöhte sich von 6,14 €/m² in 2021 auf 6,15 €/m² in 2022.

Die Forderungen aus Mieten und Betriebskostenabrechnungen valutieren zum 31.12.2022 in Höhe von 114,7 T€ (Vorjahr 118,8 T€). Davon entfielen 111,5 T€ auf Forderungen aus Sollmieten und 3,2 T€ auf Forderungen aus Betriebskostenabrechnungen. Diese Forderungen waren mit 90,4 T€ wertberichtigt. Dabei lag der Anteil der Einzelwertberichtigung bei 88,4 T€, wobei 86,9 T€ noch aus Vorjahren resultierten. Zum 31.03.2023 wurden Mietforderungen in Höhe von 110,6 T€ registriert. Nach Wertberichtigung verblieben 26,0 T€.

Für die Betriebskosten insgesamt ist eine Steigerung um 17,1 T€ auf 3.372,3 T€ zu verzeichnen. Die umlegbaren Betriebskosten blieben im Vergleich zum Vorjahr zwar unverändert bei durchschnittlich 2,18 €/m². Dabei lag jedoch der Anteil der kalten Betriebskosten nun bei 1,43 €/m² (Vorjahr 1,38 €/m²) und der Heiz- und Warmwasserkosten bei 0,75 €/m² (Vorjahr 0,78 €/m²). Der Rückgang bei den Heiz- und Warmwasserkosten trotz der enorm gestiegenen Rohstoffpreise ist zurückzuführen auf den Entlastungsbetrag im Dezember 2022 und der Senkung des Mehrwertsteuersatzes auf 7 %. Ohne diese staatlichen Maßnahmen wäre hierbei von Kosten von ca. 0,85 €/m² auszugehen.

Die nicht umlegbaren Betriebskosten reduzierten sich um 18,1 T€ auf 106,6 T€.

3.4.4 Planmäßige und außerplanmäßige Instandhaltung und Instandsetzung

Die Genossenschaft wendete für die Instandhaltung/Instandsetzung, nicht aktivierte Modernisierungen und den Regiebetrieb (einschließlich verrechneter Verwaltungsgemeinkosten) Ausgaben von insgesamt 3.098,2 T€ (Vorjahr 3.110,2 T€) auf.

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 119 a-e und 121 a-e, Gustl-Sandtner-Straße 2 a-e,
2. Instandhaltungsanteile in der Versorgungstechnik zum Bauvorhaben „Aufzugsanbau und Dachgeschossausbau Käthe-Niederkirchner-Straße 3 a-e und 5 a-e“,
3. Sanierung Warmwasserleitung und Umbau Heizstation Ernst-Waldheim-Straße 1 und 3,
4. Umbau Trinkwasserstation Mahlower Straße 110-116,
5. Erneuerung Gehweg Giebel Elbestraße 36 a / Bodestraße.

Die Durchschnittskosten für Instandhaltung/Instandsetzung inkl. nicht aktivierter Modernisierung lagen 2022 bei 24,63 €/m². Der Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen e.V. ermittelte für Wohnungsunternehmen mit gleicher Größenordnung für das Jahr 2021 einen durchschnittlichen Vergleichswert von 19,52 €/m².

3.4.5 Investition und Modernisierung

Die Genossenschaft setzte auch in 2022 die Bauvorhaben „Aufzugsanbau und Dachgeschossausbau Käthe-Niederkirchner-Straße 3 a-e und 5 a-e“ weiter fort. Hauptsächlich handelte es sich um weitere Planungs- und Ingenieurleistungen, Konkretisierung der organisatorischen Abläufe, wie z. B. die Durchführung von 80 persönlichen Mietergesprächen, und weiterführende Bauleistungen der Versorgungstechnik im Innen und Außenbereich. Insgesamt wurden dafür im Berichtsjahr 893,3 T€ investiert. Dazu wurden auch begleitende Instandsetzungsarbeiten ausgeführt, siehe unter Punkt 3.4.4. Diese Bauvorhaben werden in den Jahren 2023 bis 2024 realisiert.

Parallel dazu wurden die Vorbereitungen für das Bauvorhaben „Neubau Ruhlsdorfer Platz“ intensiviert. Insbesondere für die Entwurfsplanungen und die Durchführung verschiedener Ingenieurleistungen zur Grundstückprüfung investierte die Genossenschaft 223,0 T€.

Ein weiterer Aspekt war die Schaffung von je einem Fahrradhaus in den Wohngebieten Flussviertel und Ruhlsdorfer Platz mit einem Gesamtwert von 51,2 T€. Die Genossenschaft wird auch in den nächsten Jahren diese Investitionen weiterführen, um dem Bedarf an Unterstellmöglichkeiten besser gerecht zu werden.

3.4.6 Personal, Mitgliederwesen und Geschäftsguthaben

Mit Stand 31.12.2022 waren in der Genossenschaft zwei Vorstandsmitglieder, 17 Mitarbeiter in der Verwaltung, 3 Hauswarte, 6 Handwerker, zwei geringfügig Beschäftigte und ein Auszubildender beschäftigt.

Zum Bilanzstichtag wurden 2.331 Mitglieder registriert (Vorjahr 2.329). Es waren 110 Abgänge (Vorjahr 97) und 112 Beitritte (Vorjahr 109) zu verzeichnen. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrugen 3.643,8 T€ (Vorjahr 3.630,6 T€).

3.4.7 Marketing

Auch zu Beginn des Jahres 2022 erfolgte die Betreuung unserer Mitglieder und die Organisation des genossenschaftlichen Lebens aufgrund der Corona-Pandemie noch unter schwierigen Bedingungen. Durch die Lockerungen der Regierung konnten Angebote wie das Tanzcafé, der Schneiderkurs, der Malzirkel oder der Yoga- und Sport Kurs wieder starten. Das Mitgliederfest im Mai und das Weihnachtssingen im Dezember wurden auch möglich.

Das Mitgliederheft erschien einmalig u.a. mit den wichtigsten Informationen über die Verfahrensweise der Verwaltung und Mitgliederbetreuung. Aktuelle Änderungen wurden zeitnah über Hausaushänge direkt zu den Mitgliedern gebracht. Auch auf der eigenen Website stellt die Genossenschaft den Mitgliedern umfangreiche Informationen über aktuelle Themen zur Verfügung. Neue Interessenten finden auf der Website alles Wissenswerte rund um die Genossenschaft.

Die intensive Zusammenarbeit mit der Stadt Teltow und den Teltower Unternehmen war der Genossenschaft auch 2022 sehr wichtig. Lokale Termine, Tagungen und offiziellen Veranstaltungen wurden teils online, teils in Präsenz wahrgenommen.

3.5 Chancen- und Risikobericht

In 2022 erlebten wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Mit angepassten Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser sowie für kalte Betriebskosten wurde versucht, die Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Versorgern und Dienstleistern liquiditätsmäßig abzusichern und die zu erwartenden Abrechnungskosten abzufedern.

Die bisherigen Mietausfälle halten sich in Grenzen, werden aber nach der Betriebskostenabrechnung voraussichtlich etwas ansteigen, denn die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere in 1-Personen- und Alleinerziehenden-Haushalten in großen Wohnungen, übersteigt oft die finanziellen Mittel dieser Mitglieder. Hieraus könnten Erlösausfälle resultieren.

Zu den befürchteten Engpässen bei der Energieversorgung ist es bisher nicht gekommen. Es besteht aber das Risiko, dass die Genossenschaft zukünftig höhere Preise am Markt durch Alternativ-Beschaffungen der Versorger kalkulieren muss.

Darüber hinaus sind Zinssteigerungen die Ursache für verschlechterte Finanzierungsbedingungen. Das wird Einfluss auf die Investitionstätigkeiten der Genossenschaft in der Zukunft haben. Insgesamt jedoch 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.

In 2022 begann nun der nachträgliche Aufzugsanbau mit gleichzeitiger Wohnraumerweiterung durch den Ausbau der jeweiligen Dachgeschosse im Wohngebiet Neue Wohnstadt. Danach sollte dieses Projekt im Flussviertel fortgesetzt werden. Die Umsetzung ist jedoch von den weiteren Entwicklungen abhängig. Weiterhin ist die Bauvoranfrage für den nächsten Neubau am Ruhlsdorfer Platz an die Stadt Teltow ausgearbeitet und wird bei den entsprechenden Behörden eingereicht. Von den Entwicklungen u.a. der Baukosten und der Zinsen ist abhängig, ob das Projekt wie geplant im Herbst in 2024 beginnen kann.

Zur Finanzierung dieser Bauplanung werden Neukreditaufnahmen und die durch Neubau/Ausbau erzielten Mietmehreinnahmen beitragen. Die 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 haben sich beispielsweise nachfolgende Kontrollinstrumente bewährt

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	vierteljährlich
Analyse der maßgebenden gesetzlichen Vorschriften	bei Bedarf
Wirtschaftsprüfung durch den Prüfungsverband	jährlich
Berichterstattung des Vorstandes an den Aufsichtsrat	vierteljährlich
Risikomanagement zur Informations- und Datentechnik	jährlich

Kapital, Kapitalmarktzins, Eigenkapitalsicherung, Risikomanagement beim Einsatz von Finanzinstrumenten

Zum 31.12.2022 betrug der Fremdkapitalanteil am Bilanzvolumen 51,6 %. 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 Fremdfinanzierung, 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 bestimmten 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 2022 vorsorglich eine Auffüllung der Lagerbestände vorgenommen, um die eventuelle Knappheit und höheren Preise aufzufangen. Für unser Aufzugsprojekt wurden alle relevanten Materialien bereits erworben und eingelagert.

Der Fachkräftemangel, die unsichere Entwicklung der Baupreise sowie Firmenaufgaben führen zu einer neuen Bewertung geplanter Vorhaben. 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 2023

Für das Jahr 2023 hat die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft folgende Hauptschwerpunkte:

1. Sicherung der zukünftigen Besetzung aller Arbeitsplätze von Mitarbeitern mit der notwendigen Fachkompetenz nach dem innerbetrieblich absehbaren demografischen Wechsel,
2. Sicherung der monatlichen Zahlungsflüsse,
3. Durchführung des Projektes Aufzugsanbau und Dachgeschossausbau in der Neuen Wohnstadt für insgesamt 93 Mietparteien,
4. Bauvoranfrage für den Neubau Ruhlsdorfer Platz mit den Aussprachen in den Ausschüssen der Stadt Teltow,
5. Erarbeiten von Konzepten und Finanzierungen für Erneuerbare Energiezufuhren in den Beständen,
6. Umgestaltungen von weiteren Außenanlagen unter Berücksichtigung des Klimawandels,
7. Instandhaltung/Instandsetzung des Bestandes inkl. der im Haus vorhandenen und unterirdischen Leitungssysteme und der Außenanlagen,
8. Vorbereiten der mobilen Wohnungsabnahme durch die IT,
9. Aktivierung des genossenschaftlichen Lebens nach Ende der Corona Krise.

Wie gewohnt bietet die Genossenschaft auch weiterhin 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 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 2023 sieht u. a. vor:

- Instandhaltungsaufwendungen inklusive der Kosten des Regiebetriebes in Höhe von ca. 2,7 Mio. €,
- Investitionen in das Anlagevermögen über ca. 7,4 Mio. €,
- Leerstandquote von ca. 1,35 %,
- Liquidität zum 31.12.2023 von ca. 5,5 Mio. € und
- Jahresüberschuss von ca. 0,6 Mio. €.

Quantitative weitere Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nach wie vor 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. Insbesondere werden in 2023 weitere Umgestaltungen von Außenanlagen zu mehr Klimaresistenz und höherer Artenvielfalt führen. Hier arbeitet die TWG eG mit dem Naturschutzbund Berlin zusammen.

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 27.06.2022 hat die ordentliche Vertreterversammlung den Jahresabschluss 2021 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 9 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 am 28.10.2022 haben Vorstand und Aufsichtsrat im Rahmen einer Präsentation des Ingenieur-und Architektenbüros AIZ GmbH die Weichen für die zukünftige Bebauung des Grundstückes am Ruhlsdorfer Platz gelegt. Weiterhin wurden aktuelle Themen, u. a. die zukünftige Klimapolitik mit Beispielen möglicher Außenanlagenentwicklung der Genossenschaft, diskutiert und vorgestellt.

Teltow, 28.04.2023

Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG

Angelika Eckhardt
Vorstand

Jan Petzold
Vorstand



Zahlen und Fakten 2022 im Überblick

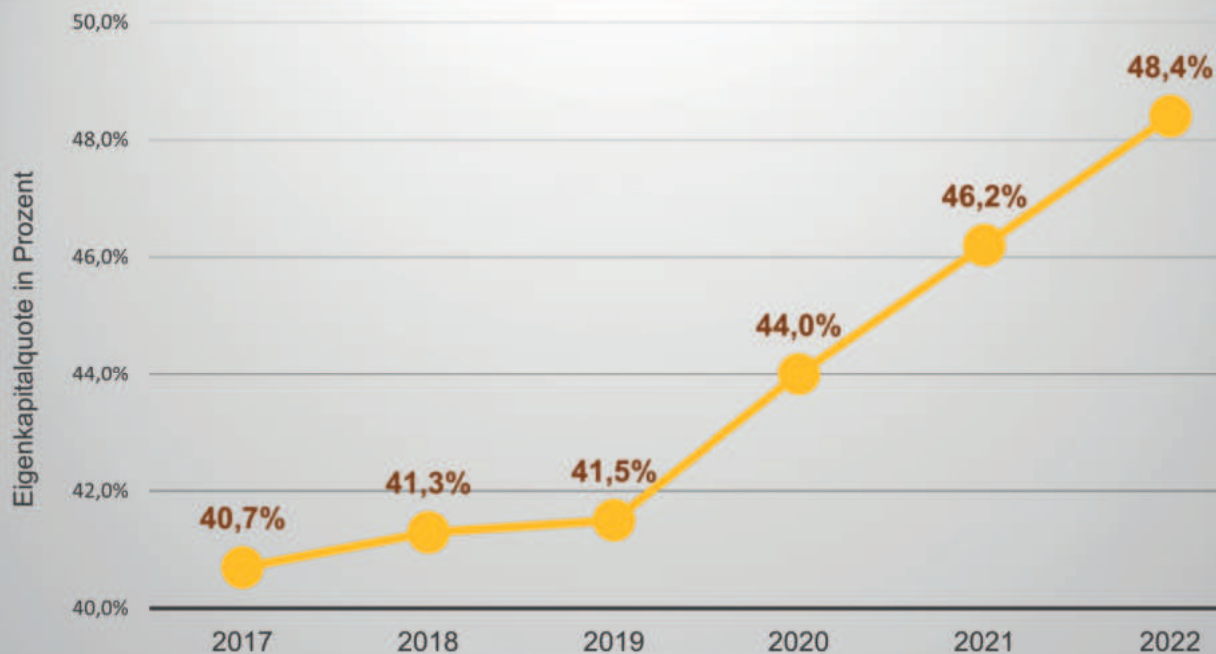


4. Zahlen und Fakten 2022 im Überblick

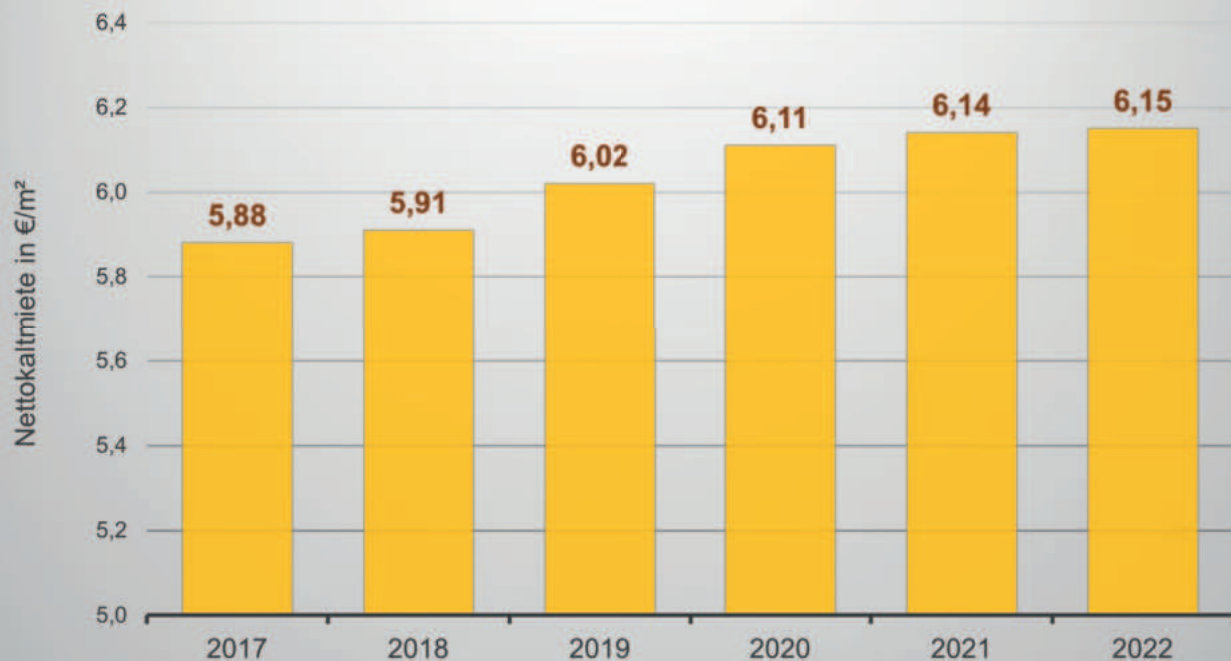
Eckpunkte aus dem Lagebericht

	2022	2021	2020
Bilanzvolumen	85,1 Mio. €	85,1 Mio. €	85,9 Mio.€
Jahresgewinn	1.847,3 T€	1.539,4 T€	1.301,3 T€
Eigenkapitalquote	48,4 %	46,2 %	44,0 %
Kreditvolumen	41,7 Mio. €	44,2 Mio.€	46,7 Mio.€
Mieterlöse	9.593 T€	9.562 T€	9.410 T€
Leerstandsquote Wohnungen am 31.12.	1,02 %	1,02 %	1,44 %
eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten	2.161	2.161	2.162
verbleibende Mitglieder	2.331	2.329	2.317

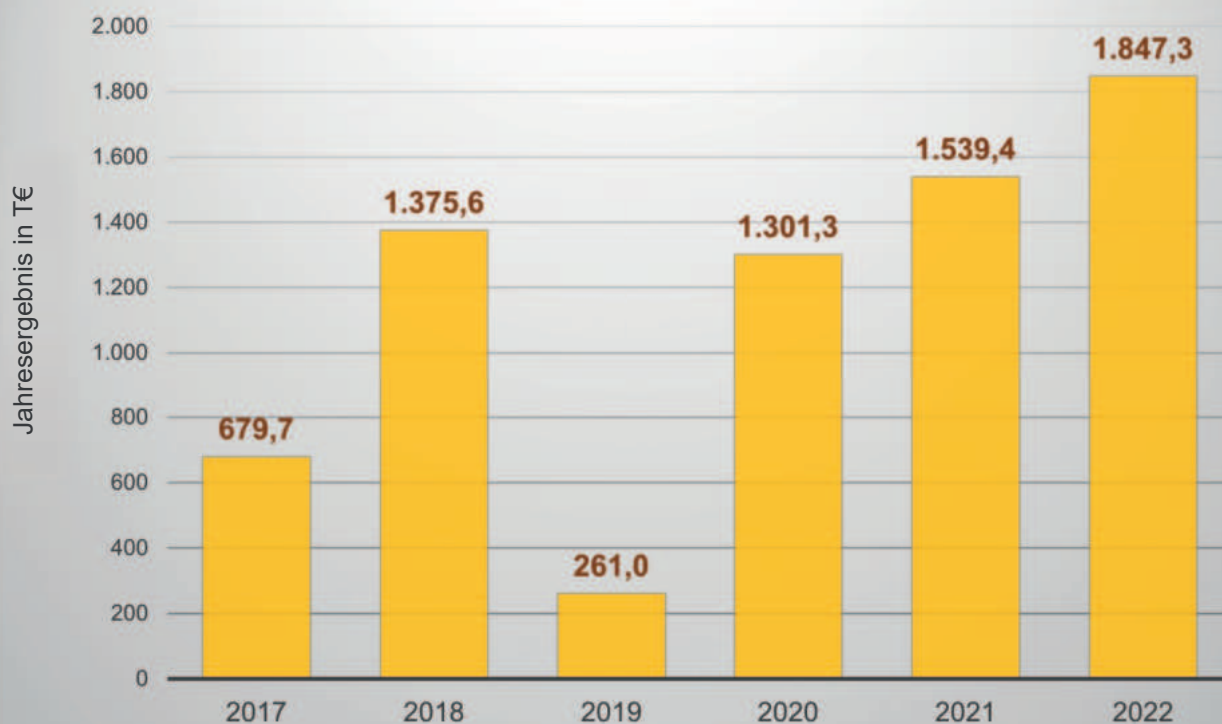
Entwicklung der Eigenkapitalquote



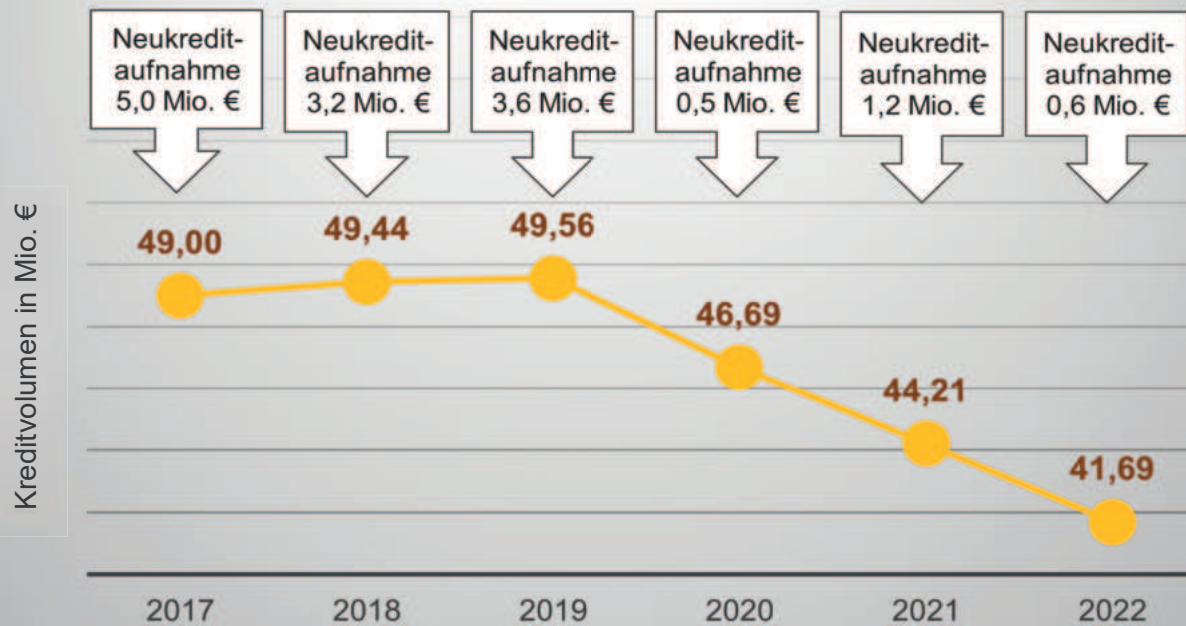
Entwicklung der Nettokaltmiete je m² Wohnraum



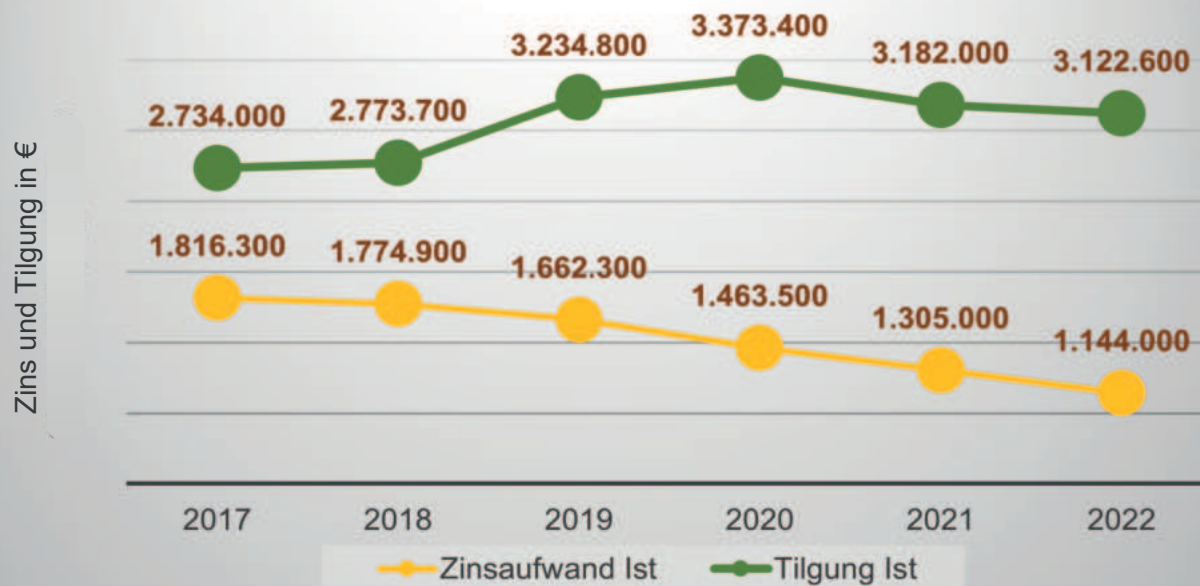
Jahresergebnisse



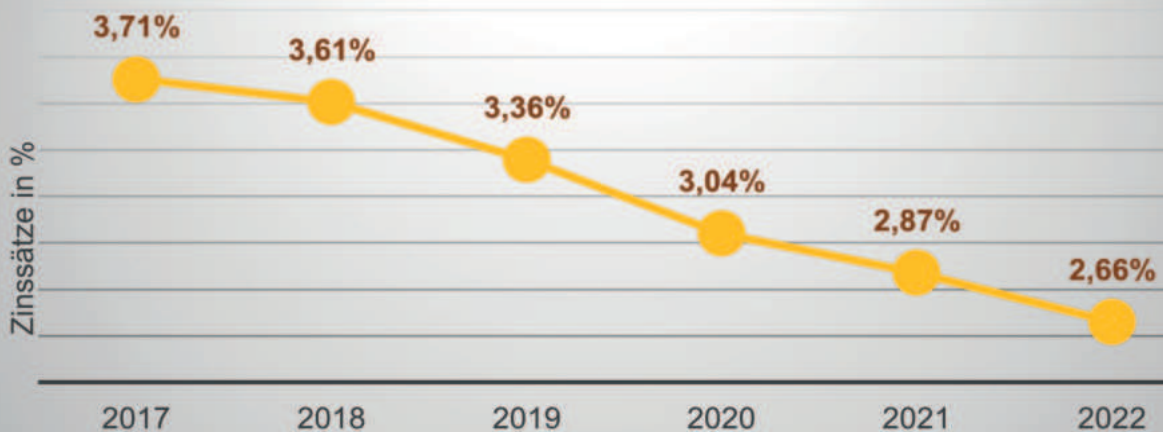
Entwicklung Kreditvolumen



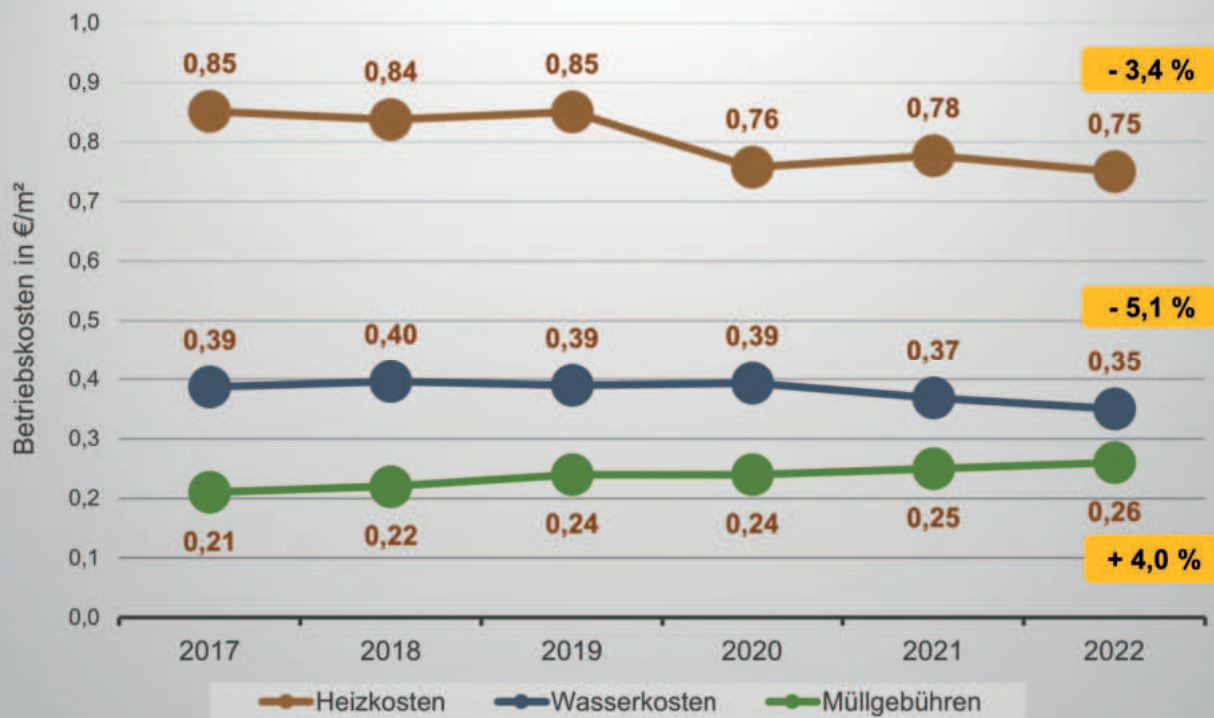
Zins- und Tilgungsentwicklung



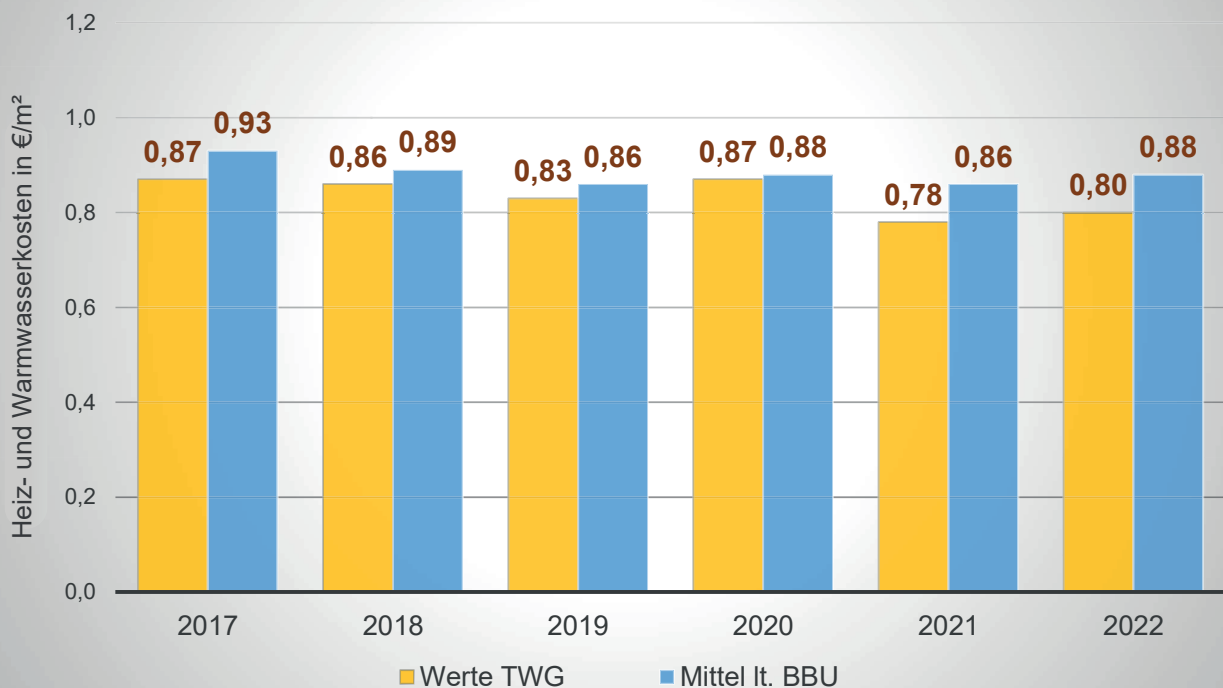
Durchschnittlicher Zinssatz für Darlehen



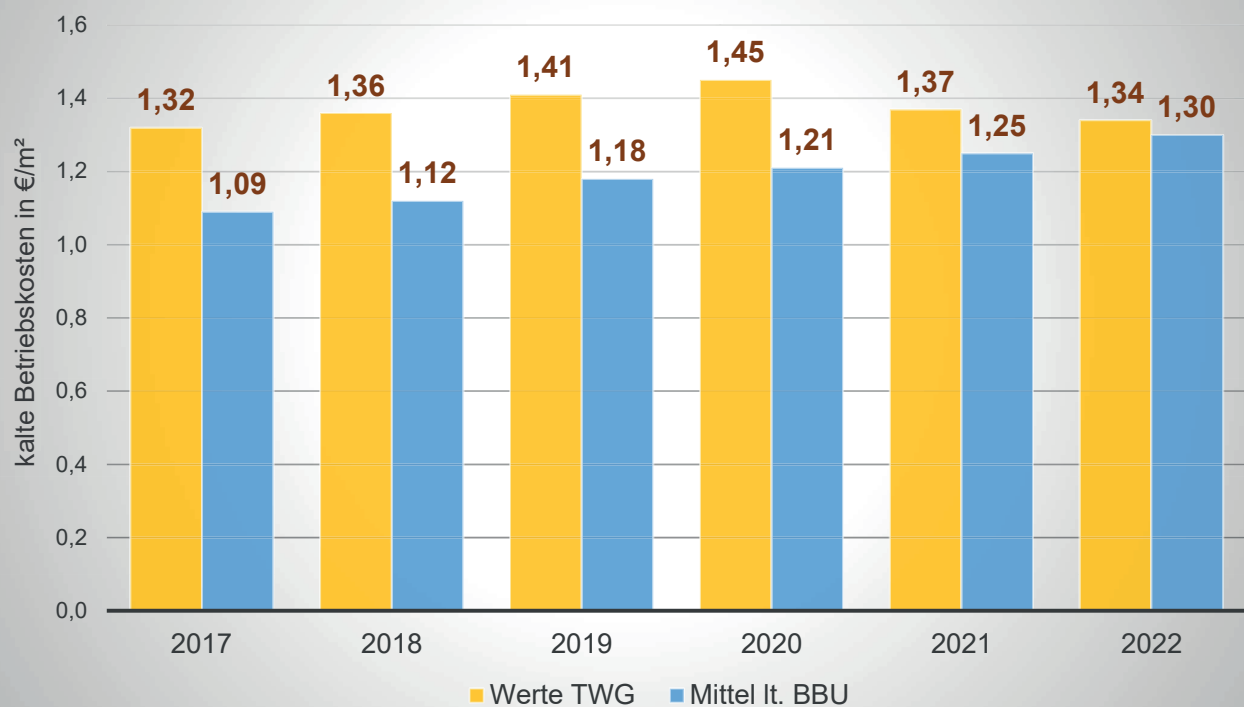
Entwicklung der größten Betriebskostenpositionen



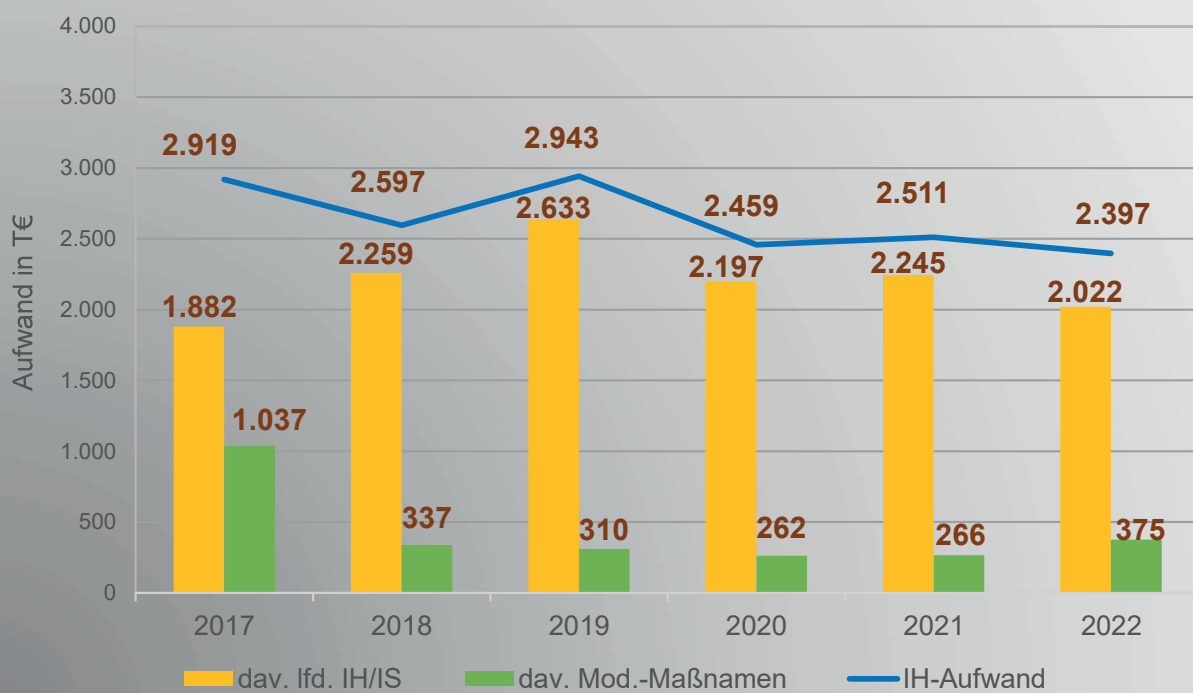
Entwicklung der abgerechneten Heiz- und Warmwasserkosten



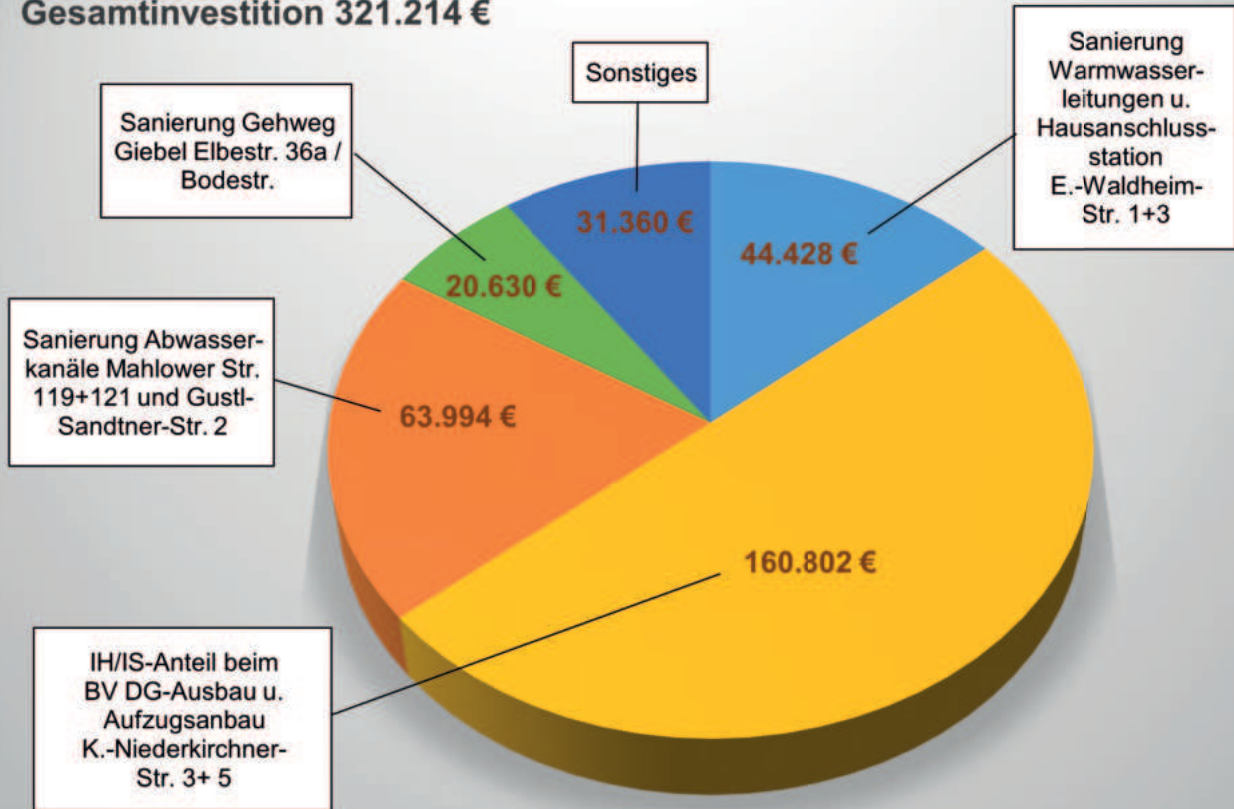
Entwicklung der abgerechneten kalten Betriebskosten



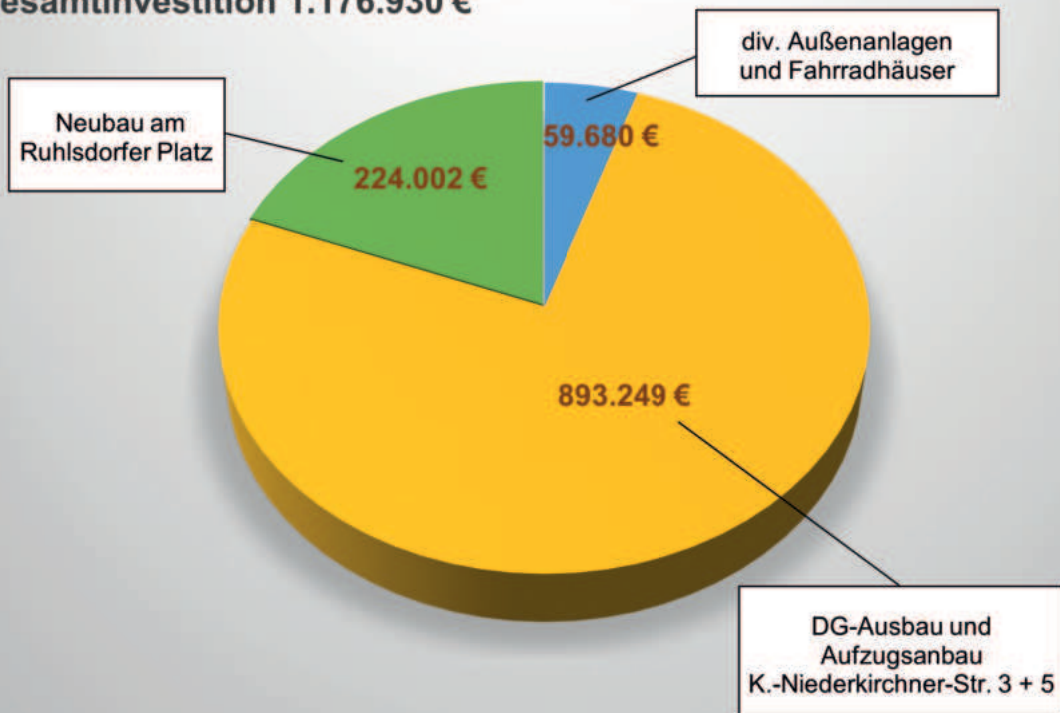
Instandhaltung / Instandsetzung / Modernisierung inkl. Regiebetrieb



Verteilung der **nicht aktivierten** Baukosten 2022 Gesamtinvestition 321.214 €



Verteilung der **aktivierten** Baukosten 2022 Gesamtinvestition 1.176.930 €





Bericht des Aufsichtsrates 2022

5. Bericht des Aufsichtsrates der Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG zum Geschäftsjahr 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

während des vergangenen Geschäftsjahres 2022 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 Geschäftsjahr 2022 fanden neun turnusmäßige Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, zwei interne Sitzungen sowie eine konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates sowie eine gemeinsame Klausurtagung von Vorstand und Aufsichtsrat 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. Weiterhin nahm der Aufsichtsrat an einem Fachseminar „Fit für den Aufsichtsrat“ des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. teil.

- Ausschüsse des Aufsichtsrates

Die beiden Ausschüsse des Aufsichtsrates „Finanzen und Wirtschaft“ und „Bau und Technik“ haben in je einer Sitzung ihre übertragenen Aufgaben mit jeweils einem Vorstandsmitglied wahrgenommen.

- Schwerpunkte der Tätigkeit des Aufsichtsrates – ein Überblick

- Beschluss der Weiterbestellung von Herrn Petzold zum Mitglied des Vorstandes der Genossenschaft bis zum 31.03.2028
- Durchführung der ordentlichen Vertreterversammlung am 27.06.2022
- Durchführung einer Vertreterinformationsveranstaltung am 07.09.2022
- Planung und Vorbereitung des Anbaus von Aufzügen und dem Dachgeschoßausbau an den Wohnhäusern Käthe-Niederkirchner-Straße 3 a-e und 5 a-e
- Begleitung und Beratung bei der Umsetzung der neuen Heizkostenverordnung (HKVO-Novelle) und der Grundsteuerreform
- Beschluss zu „Nichtmitgliedergeschäften für Geflüchtete aus der Ukraine“

- Personelle Veränderungen

Herr Tietz beendete turnusgemäß seine Arbeit im Aufsichtsrat und stand aus Altersgründen für eine Wiederwahl nicht mehr zur Verfügung.

Frau Teichert legte aus persönlichen Gründen ihr Aufsichtsratsmandat zum 30.04.2022 nieder.

Herr Look und Herr Neßel schieden turnusgemäß aus und stellten sich in der Vertreterversammlung zur Wiederwahl. Beide wurden wieder in den Aufsichtsrat gewählt.

Weiterhin wurden Frau Ratzmann und Frau Hermann in den Aufsichtsrat gewählt.

- Prüfung des Jahresabschluss 2021

Auf der gemeinsamen Sitzung am 11.05.2022 wurden der durch die Wirtschaftsprüfer des BBU geprüfte Jahresabschluss zum 31.12.2021 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 2021 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 2021 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 sagt herzlichen Dank an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der TWG und dem Vorstand für ihre große Leidenschaft, ihre Treue und die geleistete Arbeit im vergangenen Geschäftsjahr.

Teltow, im Mai 2023

Torsten Trautmann
Aufsichtsratsvorsitzender





Jahresabschluss 2022

6. Jahresabschluss 2022

6.1. Bilanz zum 31.12.2022

Aktiva

	31. 12.2022		31. 12. 2021
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		632,70	1.169,94
II. <u>Sachanlagen</u>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	76.733.268,81		78.732.847,58
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.026.437,71		1.075.244,82
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.208.384,07		1.208.384,07
Technische Anlagen und Maschinen	16.143,91		17.904,67
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	87.289,69		95.859,11
Anlagen im Bau	1.802.041,74		908.792,87
Bauvorbereitungskosten	240.841,55	81.114.407,48	19.220,03
III. <u>Finanzanlagen</u>			
Beteiligungen	818,07	818,07	818,07
Anlagevermögen gesamt		81.115.858,25	82.060.241,16
B. Umlaufvermögen			
I. <u>Andere Vorräte</u>			
Unfertige Leistungen	3.237.105,12		3.195.952,37
Andere Vorräte	124.504,85	3.361.609,97	131.449,61
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
Forderungen aus Vermietung	38.478,93		46.207,16
Sonstige Vermögensgegenstände	399.204,60	437.683,53	314.655,52
III. <u>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</u>			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		3.421.518,78	2.499.342,58
davon Treuhandvermögen: 5.132,93 € (Vorjahr: 5.132,53 €)			
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		41.817,40	36.804,53
Bilanzsumme		<u>88.378.487,93</u>	<u>88.284.652,93</u>

Passiva

	31.12.2022		31.12.2021
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. <u>Geschäftsguthaben</u>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	140.832,10		135.728,08
der verbleibenden Mitglieder	3.643.817,21		3.630.622,31
aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.075,00	3.787.724,31	1.845,00
Rückständig fällige Einzahlungen auf			
Geschäftsanteile: 270,95 €			
(Vorjahr: 2.122,75 €)			
II. <u>Ergebnisrücklagen</u>			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBILG	19.650.079,12		19.650.079,12
Gesetzliche Rücklage	1.780.689,53		1.595.959,30
Bauerneuerungsrücklage	4.222.668,16		4.222.668,16
Andere Ergebnisrücklagen	10.227.985,49	35.881.422,30	8.842.505,65
III. <u>BILANZGEWINN</u>			
Jahresüberschuss	1.847.302,31		1.539.422,05
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-184.730,23	1.662.572,08	-153.942,21
Eigenkapital gesamt		41.331.718,69	39.464.887,46
B. Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	60.168,88		
Sonstige Rückstellungen	438.439,54	498.608,42	511.765,63
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.446.669,38		41.653.668,17
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.255.823,45		2.571.669,47
Erhaltene Anzahlungen	4.119.432,75		3.446.983,52
Verbindlichkeiten aus Vermietung	153.419,72		135.456,28
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	473.322,54		394.538,81
Sonstige Verbindlichkeiten	95.496,45	46.544.164,29	77.126,33
davon aus Steuern: 2.282,29 €			
(Vorjahr: 2.237,99 €)			
D. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten		3.996,53	6.654,86
Bilanzsumme		<u>88.378.487,93</u>	<u>88.284.652,93</u>

	Geschäftsjahr 2022		Vorjahr 2021
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.723.109,97		12.671.088,33
b) aus Betreuungstätigkeit	40,00		276,75
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	55.626,86	12.778.776,83	54.733,76
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		41.152,75	-29.712,13
Sonstige betriebliche Erträge		433.704,69	228.245,31
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.213.680,08	5.312.040,58
Rohergebnis		8.039.954,19	7.612.591,44
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.634.627,15		1.530.976,77
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	382.985,55	2.017.612,70	348.294,07
davon für Altersversorgung: 22.511,55 €			
(Vorjahr: 6.301,16 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.139.991,06	2.137.641,06
Sonstige betriebliche Aufwendungen		675.643,56	559.212,93
Erträge aus Beteiligungen		6.012,38	9.305,12
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.389,85	822,79
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.143.963,61	1.304.967,24
Steuern vom Einkommen und Ertrag		45.117,75	24.356,63
Ergebnis nach Steuern		2.025.027,74	1.717.270,65
Sonstige Steuern		177.725,43	177.848,60
Jahresüberschuss		<u>1.847.302,31</u>	<u>1.539.422,05</u>
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnsrücklagen		-184.730,23	-153.942,21
Bilanzgewinn		1.662.572,08	1.385.479,84

6.3 Anhang zum Jahresabschluss 2022

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 aktuellen Fassung.

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 vorgenommener Sonderabschreibungen und außerplanmäßiger Abschreibungen. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

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

Die liquiden Mittel wurden mit dem Nennwert angesetzt.

Die Rückstellungen betreffen ausschließlich ungewisse Verbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

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 2.140,0 T€. Davon entfallen 2,4 T€ auf außerplanmäßige 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 § 11c Abs. 2 EStDV auf die um die außerplanmäßigen Abschreibungen verminderten Anschaffungs- und Herstellungskosten.

In der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ erfolgte die Aktivierung der Schlussabrechnungen für die neuen Außenanlagen im Striewitzweg 31-49 und in der Mahlower Straße 110-116 in Teltow mit einer Gesamtsumme von 7,5 T€. Des Weiteren wurden Herstellungskosten in Höhe von 51,2 T€ für zwei Fahrradhäuser in das Anlagevermögen aufgenommen.

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 893,3 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“.

In der Position „Bauvorbereitungskosten“ betrifft der Zugang in Höhe von 1,0 T€ weitere Ausgaben für die Schaffung von neuen Stellplätzen in der Käthe-Niederkirchner-Straße 7 a-e. Zusätzlich wurden zum Bauvorhaben „Neubau Ruhlsdorfer Platz“ für die Entwurfsplanungen und die Durchführung verschiedener Ingenieurleistungen zur Grundstückprüfung 223,0 T€ aktiviert. Die in Vorjahren aktivierten Kosten von 2,4 T€ für den Aufzugsanbau Ida-Kellotat-Straße 1 a-c wurden außerplanmäßig abgeschrieben, da dieses Projekt inzwischen verworfen wurde.

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 E-Ladesäulen wurden jedoch 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 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 (GVV) 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 23,2 T€ abgesetzt und nicht aktiviert.

Die Materialbestände wurden nach dem Durchschnittswertverfahren bewertet.

Die ausgewiesenen Mietforderungen wurden mit 90,4 T€ einzelwertberichtigt. Den Ausfallrisiken durch die Marktentwicklung und die sozialen Gegebenheiten wurde mit einer pauschalen Wertberichtigung in Höhe von 2,0 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 216,4 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 3.421,5 T€. Davon entfielen 3.417,5 T€ auf Guthaben bei Kreditinstituten. Verpfändungen bestanden nicht. Die Treuhandgelder von 5,1 T€ betrafen Mietkautionen von Gewerbemietern.

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 1.570,2 T€. Gemäß Beschluss der Vertreterversammlung vom 27.06.2022 zur Verwendung des Gewinnes aus dem Jahresergebnis 2021 erfolgte eine Zuführung zu den „Anderen Ergebnismrücklagen“ in Höhe von 1.385,5 T€.

Aus dem Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2022 wurde entsprechend der Vorgabe des § 41 Abs. 2 der Satzung der Genossenschaft eine Einstellung in Höhe von 184,7 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 Körperschaftssteuer für 2021 und 2022 und die darauf anfallenden Solidaritätszuschläge mit einem Gesamtbetrag von 60,2 T€. Der Anteil für das Berichtsjahr liegt bei 38,3 T€.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

- 207,9 T€ für im Geschäftsjahr unterlassene Instandhaltung,
- 108,5 T€ Kosten der Hauswirtschaft,
- 50,1 T€ Abschluss- und Prüfungskosten,
- 4,4 T€ Archivierungskosten,
- 54,0 T€ Durchführung hydraulischer Abgleiche gemäß EnSimiMaV,
- 0,5 T€ Künstlersozialabgabe,
- 13,0 T€ Urlaubsrückstellungen.



Verbindlichkeiten

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

Die in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:

Art der Verbindlichkeit	Gesamtbetrag (Vorjahr)	mit einer Restlaufzeit von			Art der Sicherung (Vorjahr)
		bis zu 1 Jahr (Vorjahr)	1-5 Jahren (Vorjahr)	mehr als 5 Jahren (Vorjahr)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.446.669,38 € (41.653.668,17 €)	2.771.049,19 € (3.337.580,50 €)	9.235.630,18 € (9.091.696,07 €)	27.439.990,01 € (29.224.391,60 €)	38.903.999,19 €* (41.098.470,75 €*)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.255.823,45 € (2.571.669,47 €)	239.711,32 € (318.379,99 €)	982.019,91 € (968.599,60 €)	1.034.092,22 € (1.284.689,88 €)	2.255.823,45 €* (2.571.669,47 €*)
Erhaltene Anzahlungen	4.119.432,75 € (3.446.983,52 €)	4.119.432,75 € (3.446.983,52 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	153.419,72 € (135.456,28 €)	148.286,69 € (130.323,65 €)	0,00 € (0,00 €)	5.133,03 € (5.132,63 €)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen	473.322,54 € (394.538,81 €)	372.261,34 € (305.335,95 €)	101.061,20 € (89.202,86 €)	0,00 € (0,00 €)	
Sonstige Verbindlichkeiten	95.496,45 € (77.126,33 €)	95.496,45 € (77.126,33 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Gesamtbetrag	46.544.164,29 € (48.279.442,58 €)	7.746.237,74 € (7.615.729,94 €)	10.318.711,29 € (10.149.498,53 €)	28.479.215,26 € (30.514.214,11 €)	

* 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	2,2
Erlöse vergangener Jahre	153,3
Aufwendungen	
Aufwendungen vergangener Jahre	12,3
Instandhaltungsaufwand vergangener Jahre	49,0

Die Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten 108,39 € aus der Abzinsung der Rückstellung für Archivierungskosten. In den Sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind 122,96 € für die Aufzinsung der Rückstellung für Archivierungskosten enthalten.

D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 31.12.2022 verzeichnete die Genossenschaft finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 22,3 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 2022 durchschnittlich 17 Angestellte, 9 gewerbliche Mitarbeiter und ein Auszubildender beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Entwicklung des Mitgliederbestandes	Anzahl der Mitglieder
verbleibende Mitglieder am 31.12.2021	2.329
Zugang	112
Abgang	110
verbleibende Mitglieder am 31.12.2022	2.331

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Berichtszeitraum auf 3.643,8 T€ (Vorjahr 3.630,6 T€). Die Mitglieder waren zum 31.12.2022 mit 5.972 Anteilen zu je 615,00 € an der Genossenschaft beteiligt. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Nachtragsbericht

Mit Abschluss des Geschäftsjahres 2022 sind die Auswirkungen des Krieges durch den Überfall Russlands auf die Ukraine an vielen Stellen in Deutschland inzwischen Realität. Auch in der TWG eG führte das nicht nur bei den Mitgliedern, sondern auch in der Verwaltung zu wachsendem organisatorischen und bürokratischen Aufwand. Auswirkungen auf die kurzfristige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TWG eG, z. B. in Gestalt von Mietausfällen sind derzeit noch nicht in nennenswertem Umfang zu verzeichnen. Am Kapitalmarkt (Kreditversorgung durch Banken) sind Zinssteigerungen bekannt und spürbar, dennoch wurden die Kreditverträge für die aktuellen Bauvorhaben sehr zeitig abgeschlossen, um nicht weitere Zinssteigerungen zu riskieren. Alle möglichen Forwards für Darlehen sind vereinbart und die zukünftigen Finanzierungen für große Baumaßnahmen in der Planung mit dem zu erwartenden Zinsaufwand eingearbeitet.

Bei den gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger wurde vom Gesetzgeber durch staatliche Deckelungen etwas an Schärfe herausgenommen. Die damit verbundene Informationsflut an die Mitglieder ist softwaretechnisch und logistisch zusätzlich bewältigt worden. Mit der Rechenzentrumslösung seit 2021 sind die machbaren Datenschutzmöglichkeiten umgesetzt. Dennoch ist die Möglichkeit eines Cyberangriffs nie auszuschließen und die Achtsamkeit im Unternehmen immer aufrecht zu erhalten.

Weitere Angaben zum tatsächlichen Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Genossenschaft sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht verlässlich möglich.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.847,3 T€ ab. Gemäß § 41 Abs. 2 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 184,7 T€ in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.662,6 T€ in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen.

Organe der Genossenschaft

Die Mitglieder des Vorstandes:

Angelika Eckhardt	hauptamtlich
Jan Petzold	hauptamtlich

Prokuristin:

Jeane Bachmann	vertretungsberechtigt mit einem Vorstand bis 31.08.2022, Löschung der Prokura im Genossenschaftsregister am 10.10.2022
----------------	---

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Name	Tätigkeit	Funktion	von	bis
Torsten Trautmann	Bankkaufmann	Vorsitzender	04.07.2019	Vertreterversammlung 2023
Frank Look	Werkzeugmacher/ Betriebsrat	stellv. Vorsitzender	27.06.2022	Vertreterversammlung 2026
Mike Suchowski	Vertriebsleiter	Protokollführer	11.08.2020	Vertreterversammlung 2024
Susanne Grudda	Mitarbeiterin Baubehörde PM	Mitglied	04.07.2019	Vertreterversammlung 2023
Sybille Hermann	Sachbearbeiterin Baumanagement	Mitglied	27.06.2022	Vertreterversammlung 2026
Corinna Kaiser	Finanzbeamtin	Mitglied	04.07.2019	Vertreterversammlung 2023
Bernd Neßel	Techniker	Mitglied	27.06.2022	Vertreterversammlung 2026
Dirk Pagels	Kulturassistent	Mitglied	29.06.2021	Vertreterversammlung 2025
Anka Ratzmann	Sachgebietsleitung Controlling	Mitglied	27.06.2022	Vertreterversammlung 2026

ausgeschiedene Mitglieder des Aufsichtsrates

Name	Tätigkeit	Funktion	von	bis
Ilona Teichert	Immobilienkauffrau	Schriftführerin	29.06.2021	Amtsniederlegung zum 30.04.2022
Helmut Tietz	Rentner	Mitglied	26.06.2018	ausgeschieden zum 27.06.2022

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 2022 wurden 9 ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrates gemeinsam mit dem Vorstand durchgeführt. Der Aufsichtsrat tagte ohne den Vorstand in 3 Sitzungen. In 2022 betrug der Gesamtaufwand für den Aufsichtsrat 19,8 T€.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfverbandes

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

Teltow, 28.04.2023

Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG



Angelika Eckhardt
Vorstand



Jan Petzold
Vorstand



6.4 Anlagenspiegel 2022

Gliederung	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Zu- schrei- bungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022
	€	€	€	€		€
<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	43.533.942,51	59.725,87	0,00	0,00	0,00	143.593.668,38
Grundstücke mit Ge- schäfts- und anderen Bauten	2.243.994,47	0,00	0,00	0,00	0,00	2.243.994,47
Grundstücke ohne Bauten	1.208.384,07	0,00	0,00	0,00	0,00	1.208.384,07
Technische Anlagen	28.045,95	0,00	0,00	0,00	0,00	28.045,95
Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	492.480,34	18.633,42	46.594,82	0,00	0,00	464.518,94
Anlagen im Bau	908.792,87	893.248,87	0,00	0,00	0,00	1.802.041,74
Bauvorbereitungskosten	19.220,03	224.001,52	2.380,00	0,00	0,00	240.841,55
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	148.434.860,24	1.195.609,68	48.974,82	0,00	0,00	149.581.495,10
<u>III. Finanzanlagen</u>						
Beteiligung	818,07	0,00	0,00	0,00	0,00	818,07
Anlagevermögen gesamt	148.479.936,84	1.195.609,68	48.974,82	0,00	0,00	149.626.571,70

Kumulierte Abschreibun- gen frühere Jahre €	Abschreibun- gen des Geschäftsjah- res €	Auf Ab- gänge entfallene Abschrei- bungen €	Umbu- chungen €	Kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2022 €	Buchwerte 31.12.2022 €	Buchwerte 31.12.2021 €
43.088,59	537,24	0,00	0,00	43.625,83	632,70	1.169,94
64.801.094,93	2.059.304,64	0,00	0,00	66.860.399,57	76.733.268,81	78.732.847,58
1.168.749,65	48.807,11	0,00	0,00	1.217.556,76	1.026.437,71	1.075.244,82
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.208.384,07	1.208.384,07
10.141,28	1.760,76	0,00	0,00	11.902,04	16.143,91	17.904,67
396.621,23	27.201,31	46.593,29	0,00	377.229,25	87.289,69	95.859,11
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.802.041,74	908.792,87
0,00	2.380,00	2.380,00	0,00	0,00	240.841,55	19.220,03
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
66.376.607,09	2.139.453,82	48.973,29	0,00	68.467.087,62	81.114.407,48	82.058.253,15
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	818,07	818,07
66.419.695,68	2.139.991,06	48.973,29	0,00	68.510.713,45	81.115.858,25	82.060.241,16

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, 28.04.2023

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: Ing. Angelika Eckhardt

Dipl.-Ing. Jan Petzold

Aufsichtsratsvorsitzender: Torsten Trautmann

Öffnungs- und Besuchszeiten

Dienstag: 9:00 - 13:00 Uhr

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

Geschäftszeiten

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

IBAN: DE75 1203 0000 0000 4157 86

BIC: BYLADEM1001

Mittelbrandenburgische Sparkasse Potsdam

IBAN: DE37 1605 0000 3522 7800 26

BIC: WELADED1PMB

Amtsgericht Potsdam: GnR-39

Steuer-Nr.: 04613600189

Gründung: 05.05.1955

Geschäftsbericht 2022

Herausgeber:

Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG
Ruhlsdorfer Straße 23
14513 Teltow

Telefon:

03328 45770

Telefax:

03328 457777

Internet:

www.twg-eg.de

E-Mail:

info@twg-eg.de

Verantwortlichkeiten

Beiträge Vorstand
Ing. Angelika Eckhardt
Dipl. Ing. Jan Petzold

Gesamtkoordination:

Daniela Hauser

Grafische Gestaltung:

MM büro-marketing
Alexandra Menges
Lenzstraße 4
15569 Woltersdorf
Tel.: 03362 / 50 89 85 0
www.mmenges.de | versand@mmenges.de

Fotos/Grafiken:

Seite 1: TWG eG:
Seite 2: © zephyr_p
Seite 4: © zephyr_p
Seite 5: © Foto Blumrich, IBRF GmbH
Seite 6: TWG eG
Seite 9: TWG eG
Seite 10: © zephyr_p
Seite 25: © zephyr_p
Seite 32: © zephyr_p
Seite 34: © MQ-Illustrations
Seite 35: © zephyr_p
Seite 42: © momius
Seite 47: TWG eG

