

GEWIWO Geschäftsbericht 2022





# Inhalt

14		Die GEWIWO in Zahlen
)5		Grußwort
06		Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2022
0		Lagebericht
22		Förderbericht
26		Wohnungsbestände der GEWIWO
0		Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022
32		Gewinn-und-Verlust-Rechnung
3		Anhang
8		Zusammengefasstes Prüfungsergebnis
12		Informationen & Service
14		Gewählte Vertreterinnen und Vertreter
15		Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands
18		Organe der Genossenschaft
19		Jubilarinnen und Jubilare 2023
0		Verstorbene Mitglieder 2022
51	I	Impressum

## Die GEWIWO in Zahlen



### **BILANZSUMME**

70.221.361,45€ 71.153.862,04€



### CASHFLOW\*

4.697.800,00€ 2022: 5.366.100,00€

\*Aus laufender Geschäftstätigkeit



### **IAHRESÜBERSCHUSS**

2.425.007,35 2.630.606,29€



### LEERSTAND

2022: 2,30 %



### **EIGENKAPITALQUOTE**

43,40 % 2022: 39,60 %



### **FLUKTUATION**

2022: 4,84% 5,32 %



### ANZAHL DER MITGLIEDER

2022: 4.816



### **INSTANDHALTUNGSAUFWAND**

3.734.604,54€ 3.538.901,25€









Uwe Becker Vorstand

### Liebe Baugenossinnen und Baugenossen der GEWIWO, liebe Leserinnen und Leser,

mit diesem Geschäftsbericht schauen wir noch einmal auf das Jahr 2022 bei der GE-WIWO zurück. Im Mittelpunkt stehen hierbei naturgemäß die wirtschaftlichen Daten. Diese verstehen und bewerten zu können setzt voraus, dass wir uns bewusst werden, in welchem Kontext das Jahr 2022 stand. Nach Jahren, die durch die Corona-Pandemie geprägt waren, gingen wir alle davon aus, dass es im Jahr 2022 besser werden würde und wir wieder in für uns "normale" Zeiten kommen würden. Es kam aber anders. Mit dem Überfall Russlands auf die Ukraine im Februar 2022 kehrte der Krieg zurück auf den europäischen Kontinent und die Rahmenbedingungen veränderten sich über Nacht. Flüchtlingsströme, extrem stark steigende Energiepreise, nicht mehr funktionierende Lieferketten bis hin zu der Befürchtung, dass die Gasvorräte in Deutschland nicht ausreichen könnten, um warm durch den Winter zu kommen, waren nur einige Folgen dieses Krieges. Trotz dieser damit verbundenen komplexen Herausforderungen ist es, wie Sie den nachfolgenden Seiten entnehmen können, gelungen, die GEWIWO stabil und sicher durch das Jahr 2022 zu steuern.

Die Energiekrise in 2022 führte noch einmal drastisch vor Augen, dass wir unter dem Gesichtspunkt der Versorgungssicherheit und des Klimawandels dringenden Handlungsbedarf haben. Die GEWIWO mit ihrem überwiegend historischen Bestand hat dieses schon vor geraumer Zeit für sich erkannt und die ersten Schritte hin zur fossilfreien Energieversorgung eingeleitet. Die ersten beiden Sanierungsobjekte befinden sich gerade in der Realisierung. Künftig werden die Bauteile im Medebacher Weg und der Lindauer Allee über Wärmepumpen beheizt. Weitere Objekte sollen und werden sukzessive in den nächsten Jahren

Ein herzliches Willkommen unseren neuen Mitgliedern in unserer genossenschaftli-

chen Gemeinschaft! Sie sind eingeladen, mitzuwirken, sprechen Sie uns gerne an. Genossenschaften sind mehr als nur Vermieter. Dies wurde im Jahr 2022 auch daran deutlich, dass wir - wie auch andere Genossenschaften – selbstverständlich unsere Gästewohnungen den ukrainischen Flüchtlingen zur Verfügung gestellt haben Besonderer Dank gilt allen unseren Mitgliedern, die sich mit viel Herzblut und Engagement um "unsere" Flüchtlinge gekümmert haben und noch immer kümmern.

Im kommenden Jahr wird die GEWIWO ihr 100-jähriges Bestehen feiern. Wir können heute nur noch erahnen, welche Höhen und Tiefen die GEWIWO in ihrer wechselvollen Geschichte durchlebt hat. Allen Zeiten war aber gemeinsam, dass die GEWIWO ihren Mitgliedern ein sicheres und gutes Zuhause bieten konnte und auch weiter bieten wird.



Frank-Peter Pollenske



# Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2022

Im Geschäftsjahr 2022 hat sich der Aufsichtsrat regelmäßig vom Vorstand durch schriftliche und mündliche Berichte über die Lage, die Entwicklung und über wichtige Ereignisse der Genossenschaft informieren lassen.

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben gem. § 25 Absätze 1 bis 3 der Satzung u. a. in nachfolgend genannten Sitzungen wahrgenommen:

- > 5 gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand gem. § 29 der Satzung,
- 13 alleinige Sitzungen des Aufsichtsrats gem. § 27 der Satzung,
- ) 1 Sitzung des Finanz- und Prüfungsausschusses sowie
- > 5 Sitzungen des Bau- und Wohnungsausschusses und
- ) 1 Sitzung der Gesellschafterversammlung der GEWIWO VB GmbH.

In den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand wurde u. a. über folgende Themen berichtet, beraten und ggf. beschlossen:

- ) Jahresabschluss 2021,
- > Finanz- und Erfolgsplan 2022,
- ) Instandhaltungsplanung,
- ) Quartalsabschlüsse
- und über die Berichte aus den Ausschüssen.

In den alleinigen Sitzungen wurden Vorstandsangelegenheiten beraten.

Die ordentliche Vertreterversammlung fand im Berichtsjahr am 28.06.2022 im Ernst-Reuter-Saal statt.

Von den im Jahr 2022 ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitgliedern kandidierte nur Herr Auswitz erneut, da Herr Moser und Herr Raue satzungsgemäß aufgrund ihres Alters nicht wieder kandidieren durften. Wir danken Herrn Moser und Herrn Raue für ihr jahrelanges Engagement für die GEWIWO. Neben Herrn Auswitz wurden Herr Breckenfelder und Herr Woelffling neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Im Jahr 2023 scheiden turnusmäßig Frau Klawitter, Frau John und Herr Szkola aus. Eine Wiederwahl ist möglich.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss zum 31.12.2022 und der Lagebericht 2022 wurden vom Finanz- und Prüfungsausschuss am 16.05.2023 geprüft und am 01.06.2023 in gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand beraten und gebilligt.

Der Aufsichtsrat hat sich dem Vorschlag des Vorstands angeschlossen, für 2022 keine Dividende zu zahlen, da aufgrund

der stark gestiegenen Kosten für Instandsetzungen und Investitionen trotz guter Liquiditätslage der Genossenschaft der Bildung zusätzlicher Rücklagen Vorrang eingeräumt werden soll.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, dem Vorschlag zur Verwendung des verbleibenden Bilanzgewinns für das Jahr 2022 zuzustimmen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Ein Bericht des Prüfungsverbandes BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2022 liegt noch nicht vor. Der Prüfer unterzog zulässigerweise den Jahresabschluss und den Lagebericht einer prüferischen Durchsicht unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen. Als Ergebnis stellte der BBU zum 12.05.2023 keine Beanstandungen und einen zutreffenden Lagebericht fest.

Herr Gurau ist auf eigenen Wunsch zum 31.12.2022 als Vorstand ausgeschieden. Der Aufsichtsrat bedankt sich bei Herrn Gurau für seine Tätigkeit bei der GEWI-WO. Seit dem 06.01.2023 ist Herr Uwe Becker übergangsweise zum Vorstand berufen, bis die Stelle des Technischen Vorstands wieder neu besetzt ist.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2022 erneut unter schwierigen Bedingungen geleistete, erfolgreiche und engagierte Arbeit und dies gleichermaßen auch für das erste Halbjahr 2023.

Allen Mitgliedern, den ehrenamtlich tätigen Mitgliedern, allen Vertreterinnen und Vertretern, Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertretern sowie den Mitgliedern des Wahlvorstands für die Durchführung der Vertreterwahlen dankt der Aufsichtsrat für ihre Arbeit und für das Engagement in unserer Wittenauer Wohnungsbaugenossenschaft.

Berlin, den 20. Juni 2023

### gez. Kurt-Anton Reiff

Vorsitzender des Aufsichtsrats





# Lagebericht

### A. Grundlagen des **Unternehmens**

#### a. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die GEWIWO Berlin Wittenauer Wohnungsbaugenossenschaft eG (nachfolgend auch GEWIWO) wurde 1924 gegründet und ist beim Amtsgericht Charlottenburg unter Nr. GnR 48 B in das Genossenschaftsregister eingetragen.

Die Bestände unserer Genossenschaft befinden sich im Nordwesten Berlins gelegenen Bezirk Reinickendorf in Wittenau, Tegel, Hermsdorf, Reinickendorf und Waidmannslust. Die Satzung sieht keine territoriale Begrenzung vor. Im Bestand der Genossenschaft befinden sich zum 31.12.2022 insgesamt 2.088 Wohnungen mit 136.755,72 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 7 Ladengeschäfte mit 577,01 m<sup>2</sup> Nutzfläche, 5 Praxen mit 869.24 m<sup>2</sup> Nutzfläche und 4 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 706,05 m² sowie 514 Stellplätze, sowohl ebenerdig als auch in Garagen bzw. Tiefgaragen.

Die GEWIWO ist an der GEWIWO VB GmbH zu 100 % beteiligt. Das Stammkapital beträgt 51.200,00 €. Zwischen der GEWIWO Berlin Wittenauer Wohnungsbaugenossenschaft eG und der GEWIWO VB GmbH besteht ein notariell beglaubigter Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag. Dieser wurde am 01.07.2021 in das Handelsregister eingetragen. Diese Gesellschaft erbringt Hauswartdienstleistungen für unseren eigenen Bestand sowie für Dritte und wurde mit der WEG Verwaltung der vier Wohneigentumsgemeinschaften betraut, bei denen die GEWIWO Mehrheitseigentümerin ist. Am 31.12.2022 wurden, wie im Vorjahr, 138 Wohneinheiten, 56 Tiefgaragenstellplätze und 45 Stellplätze verwaltet. Darüber hinaus erfolgt noch in Einzelfällen die Sondereigentumsverwaltung. Bei den verwalteten

Objekten wurden die vertragsmäßigen Vorgaben der Eigentümer umgesetzt. Nach der gültigen Satzung in der Fassung vom 28.06.2021 ist Zweck unserer Genossenschaft, vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft sicherzustellen.

#### b. Strategie und Ziele

Die Bewirtschaftung und Entwicklung unserer eigenen Bestände von 2.105 Wohn- und Gewerbeeinheiten (Stand 31.03.2023) stellt somit das Kerngeschäft unserer Genossenschaft dar.

Die Geschäftspolitik der GEWIWO ist darauf ausgerichtet, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu halten, ihren Bestand wirtschaftlich zu modernisieren und ökologisch zukunftsfähig auszurichten, um ihren Förderauftrag auch nachhaltig erfüllen zu können. Entsprechend unseres genossenschaftlichen Auftrages sollen auch künftig Neubauten sowie der Zukauf von Objekten unser Angebot für unsere Mitglieder ergänzen.

### B. Wirtschaftsbericht

### a. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

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

europäische und deutsche Wirtschaft. Parallel zur Corona-Pandemie hat der Krieg Russlands gegen die Ukraine die Welt massiv beeinflusst. Seit dem Kriegsbeginn am 24. Februar 2022 wurden zahlreiche Prozesse in Gang gesetzt, die sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung von Unternehmen und den gesamten Volkswirtschaften auswirken. Am deutlichsten zeigten sich die Auswirkungen des Krieges an den Energiemärkten. Bereits vor Beginn des Krieges war an den Energiemärkten ein kontinuierlicher Anstieg der Preise für Erdgas und Erdöl sowie Strom zu verzeichnen. Mit Beginn des Krieges hat der Anstieg noch einmal deutlich an Dynamik gewonnen.

Die Entwicklungen am Energiemarkt haben dabei zu zahlreichen Verwerfungen bei Versorgern und Endverbrauchern geführt. Dies gilt nicht nur für Neuverträge oder Vertragsverlängerungen mit Abnehmern, die zu deutlich höheren Preisen abgeschlossen werden mussten, sondern auch für Stadtwerke und Versorger, die feste Preise garantiert haben, aber zum Teil noch nicht die vollständige Liefermenge rückgedeckt hatten. In diesen Fällen führten die Preissteigerungen bei den Versorgern teilweise zu erheblichen Liquiditätsproblemen. Auch die rückläufigen verfügbaren Mengen durch die Aussetzung der Lieferung von russischem Gas erhöhte den Druck, Ersatzlieferungen zu hohen Preisen zu beschaffen.

Der starke Anstieg der Energiepreise hat auch die Wohnungswirtschaft unter starken Druck gesetzt. Betroffen dabei waren vor allem Unternehmen, die im laufenden Geschäftsjahr über einen neuen Vertrag und somit neue Preise verhandeln mussten, und Unternehmen mit Preisgleitklauseln, die eine unterjährige Anpassung der Arbeitspreise an die Energiemarktindizes vorsehen. In diesen Fällen kam es innerhalb kürzester Zeit zu einer deutlichen Steigerung der monatlichen Abschlagszahlungen an das Energieversorgungsunternehmen.

Zur Vermeidung von Liquiditätsengpässen haben die Wohnungsunternehmen dementsprechend Erhöhungen der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter vorgenommen. Dieses trifft auch auf die GEWIWO zu.

Die gestörten Lieferketten und starken Energiepreisanstiege führten im Jahr 2022 zu einem starken Anstieg der Inflationsrate. Nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Dezember 2022 im Vergleich zum Vorjahr bei 8,6 % und hat sich damit im Vergleich zu den Vormonaten (Oktober 10,4 %, November 10,0 %) wieder abgeschwächt. Die Inflationsrate liegt trotz des Rückgangs auf einem sehr hohen Niveau und hat das Ziel der Europäischen Zentralbank deutlich verfehlt.

In Folge der steigenden Inflation wurde der Leitzins durch die EZB in mehreren Schritten erhöht, was mit einem erheblichen Anstieg der Bauzinsen einhergeht. So liegt der Zins für Baudarlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren Anfang 2023 bei rund 4,0 %, was die Wirtschaftlichkeit von Investitionen erheblich verringert.

Für die Wohnungswirtschaft besonders relevant sind die Baukosten, die im Jahr 2022 ebenfalls deutlich gestiegen sind. So betrug die Steigerung der Baupreise für Wohngebäude laut Statistischem Bundesamt im November 2022 insgesamt 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Neben den Kosten für Neubauprojekte sind aber auch die Instandhaltungskosten in fast gleichem Maße gestiegen. Im November 2022 lag der Anstieg gegenüber dem Vorjahr bei 16,8 %.

Dementsprechend hat sich im Laufe des Jahres 2022 das Geschäftsklima der Bauwirtschaft für den Wohnungsbau deutlich verschlechtert und liegt seit März 2022 im negativen Bereich. Mit minus 32,8 Punkten lag es im November 2022 recht deutlich im negativen Bereich. Das bedeutet, dass deutlich mehr als die Hälfte der Unternehmen entweder bereits die heutige Lage als schlecht beurteilt bzw. zumindest für die Zukunft negative Erwartungen hat.

Trotz des schwierigen Umfelds ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) der Bundesrepublik Deutschland insgesamt im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Somit konnten sich die deutschen Unternehmen trotz der starken Preissteigerungen und vorhandenen Lieferkettenengpässen gut behaupten.

Das Geschäftsjahr 2022 war insgesamt weiterhin von einem guten Beschäftigungsgrad gekennzeichnet. Im Dezember 2022 betrug die Arbeitslosenquote 5,4 %, was im Wesentlichen Vollbeschäftigung bedeutet. In der Folge gibt es bereits heute für viele Stellen zu wenige potenzielle Kandidaten. Für die Zukunft ist zu befürchten, dass der Fachkräftemangel noch deutlich zunimmt. Für die Wohnungswirtschaft spürbar ist die Situation v. a. im Handwerk.

Die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt bleibt weiterhin angespannt. Es besteht nach wie vor eine anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und somit ein erheblicher Bedarf an Neubau von Wohnungen. Nachdem die Mietpreisentwicklung 2021 in Berlin zunächst gebremst verlief, ist es 2022 vielerorts wieder zu deutlicheren Anstiegen gekommen.

Im Rahmen der Neubelegung vermietet die GEWIWO ihre Wohnungen zurzeit nur an Mitglieder. Die Vermietungen entfallen im Wesentlichen auf langjährige Mitglieder, die teilweise innerhalb des Bestandes umziehen, in der Mehrzahl aber erstmals bzw. wieder eine Wohnung bei der GEWIWO beziehen. Zum Stichtag 31.12.2022 lag unverändert zum Vorjahr

eine Vielzahl an Wohnungsbewerbungen vor, die noch nicht mit einem passenden Angebot versorgt werden konnten.

Um sicher zu stellen, dass die GEWIWO die Anforderungen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) einhält, bedient sie sich eines externen Datenschutzbeauftragten.

Der Mangel an Fachkräften wirkt sich auch immer mehr auf die Leistungsfähigkeit der beauftragten Dienstleister aus, dieses zeigt sich insbesondere in längeren Bearbeitungszeiten bzw. Aufträge werden sehr zeitverzögert abgearbeitet.

Als Genossenschaft gelingt es uns, trotz Fachkräftemangels, nach wie vor freiwerdende Arbeitsplätze, auch aufgrund der attraktiven Arbeitsbedingungen, neu zu besetzen. Es wird aber damit gerechnet, dass künftig auch in diesem Bereich insbesondere mit höheren Vergütungen gerechnet werden muss.

### b. Geschäftsverlauf, Umsatzentwicklung

Schwerpunkte der GEWIWO waren im Berichtszeitraum im Wesentlichen die Modernisierung und Instandhaltung des Gebäudebestandes.

Von den Starkregenereignissen des Sommers 2017 waren auch die in 2015 und 2016 fertiggestellten Neubauten in der Techowpromenade betroffen. Der in den Objekten entstandene Schaden ist nach unserer Ansicht auf Planungs-, Ausführungs- bzw. Überwachungsfehler im Bauablauf zurückzuführen. Da dieses durch die verantwortlichen Baufirmen nach wie vor bestritten wird, hat die GEWIWO bereits 2017 gerichtliche Beweissicherungsverfahren eingeleitet. Die Beweisaufnahme durch einen gerichtlich bestellten Gutachter ist noch nicht abgeschlossen. Wir rechnen damit, dass sich diese noch über eine längere Zeit hinziehen wird. Ebenso gehen wir

davon aus, dass sich hieran eine gerichtliche Auseinandersetzung anschließen wird.

Das Jahr 2022 war, wie die Vorjahre, geprägt von Sanierungsarbeiten an leerstehenden Wohnungen und der laufenden Instandhaltung. Wobei es aufgrund der Rahmenverträge mit Handwerksfirmen gelungen ist, die Preisanstiege halbwegs moderat zu halten. Dieses wird in 2023 nicht durchzuhalten sein. Zu spüren waren bereits der Fachkräftemangel und die hohen Krankheitsraten bei unseren Vertragsfirmen, sodass die Dauer von Wohnungssanierungen und Reparaturarbeiten nicht mehr vorhersehbar war und es auch heute nicht ist. Infolgedessen haben sich die Zeiten des Leerstandes bei zu sanierenden Wohnungen deutlich ausgeweitet, was wiederum Einnahmeverluste zur Folge hat.

Seit 2021 befindet sich die energetische Sanierung des BT 111 Medebacher Weg in der Planung. Künftig soll und wird die Versorgung der 32 Wohnungen mit Luftwärmepumpen erfolgen und somit ohne fossile Brennstoffe auskommen. Aufgrund der Komplexität und des deutlich schlechteren Bauzustandes des rd. 40 Jahre alten Objektes wird es notwendig, dass alle Nutzer ganz bzw. zeitweise während der Sanierung ausziehen. Dieses ermöglicht uns, dass wir auch die Wohnungen umfassend sanieren können, was so ursprünglich nicht vorgesehen war. Der Sanierungsstart erfolgte im April 2023.

Seit Anfang 2022 befindet sich die energetische Sanierung des BT 119 Lindauer Allee 26/26 A in der Planung. Auch bei diesem Objekt soll und wird die Versorgung der 27 Wohnungen mit Sole-Wasser-Wärmepumpen erfolgen und somit ohne fossile Brennstoffe auskommen. Bei dieser im bewohnten Zustand geplanten Maßnahme sollen u. a. die Stränge saniert, die Fenster ausgetauscht und Dach und Fassade gedämmt werden. Der

Sanierungsstart erfolgte im April 2023. Insgesamt wurden 2022 rd. 3,7 Mio. € in die Instandhaltung und Modernisierung unserer genossenschaftlichen Bestände investiert.

Die Umsatzerlöse aus dem Kerngeschäft der Vermietungstätigkeit sind - unter Herausrechnung der Sondereffekte im Vorjahr infolge des Mietendeckels gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen. Hier wirken sich insbesondere ein höheres Nutzungsentgelt im Rahmen der Neuvermietung nach umfassender Sanierung der Wohnung sowie vereinzelt Modernisierungszuschläge aus.

Der Geschäftsverlauf des Berichtsjahres entwickelte sich weitgehend in der Kontinuität der Vorjahre.

### c. Personalwesen

Neben dem Vorstand waren 2022 neun Vollzeit- und vier Teilzeitbeschäftigte sowie zwei Auszubildende für die GEWIWO tätig. Weiterhin gehörten Ende 2022 drei Hauswarte zur GEWIWO. Freiwerdende Stellen werden generell auf die Notwendigkeit der Wiederbesetzung hin überprüft. Stellenneubesetzungen werden grundsätzlich auch intern ausgeschrieben.

Im Berichtsiahr schieden Herr Lutz Moser und Herr Bernd Raue aus dem Aufsichtsrat aus und Herr Wilfried Breckenfelder und Herr Andreas Woelffling traten in den Aufsichtsrat ein. Aus dem Vorstand schied Herr Radu Gurau zum 31.12.2022 aus, Herr Uwe Becker trat zum 06.01.2023 in den Vorstand ein.

In den letzten Jahren hat sich bewährt, dass wir keine offenen Sprechstunden anbieten, sondern nur nach Vereinbarung. Dieses hat zu einer erheblichen Steigerung der Dienstleistungsqualität geführt. Auch den Mitgliedern und Kunden können wir durch diese persönliche Ansprache deutlich besser gerecht werden.

Die Vergütung der Mitarbeiter erfolgt nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft und erhöhte sich zum 01.01.2023 um 2,1 %. Wir gehen davon aus, dass die nächste Gehaltsanpassung deutlich über dem Niveau der Vorjahre liegen wird. Dieses wurde bereits in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt.

Für die GEWIWO ist die regelmäßige Weiterbildung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eine wichtige Voraussetzung für den dauerhaften Erfolg der Genossenschaft. Wir legen daher Wert darauf, dass diese regelmäßig Fort- und Weiterbildungen besuchen, um den wachsenden Herausforderungen gerecht werden zu können.

Bei der GEWIWO besteht eine Betriebsvereinbarung zur Altersvorsorge. Hierin hat sich die GEWIWO verpflichtet, in einem sogenannten Matching-Modell die Altersvorsorge der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durch einen entsprechenden Zuschuss zu unterstützen.

Dank der hohen Motivation und des großen Engagements unserer Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen konnten wir auch das Geschäftsjahr 2022 erfolgreich abschließen.

### C. Lage der Genossenschaft

Zum 31.12.2022 standen 48 Wohneinheiten leer, dies sind 23 mehr als zum Stichtag des Vorjahres. Die zum Stichtag leerstehenden Wohnungen befanden sich in der Wiedervermietung bzw. in der Sanierung. Von den zum Stichtag leerstehenden Wohnungen waren für

10 Wohnungen bereits wieder Dauernutzungsverträge abgeschlossen worden. Für den gestiegenen Leerstand gibt es zwei Ursachen, zum einen hat sich aufgrund des Handwerkermangels die Sanierungsdauer für Wohnungen deutlich verlängert und zum anderen halten wir Wohnungen bewusst als Ausweichquartiere für die Sanierungsmaßnahme im BT 111 Medebacher Weg zurück bzw. lassen Wohnungen in den Sanierungsobjekten frei.

Die wesentlichen Investitionen wurden im Bereich der Modernisierung und Instandsetzung bzw. Instandhaltung des eigenen Bestandes getätigt, da eine gute Vermietbarkeit der Wohnimmobilien auch zukünftig sichergestellt sein soll.

Seit dem 01.01.2022 setzt die GEWIWO für ihre Verwaltung die Branchensoftware wodis Yuneo ein. Der Wechsel einer Produktivsoftware ist immer mit vielen Unbekannten und diversen Herausforderungen verbunden. Infolgedessen konnten wir aufgrund softwareseitiger Anlaufschwierigkeiten das neue Produkt in 2022 nicht so nutzen, wie es wünschenswert gewesen wäre. In der Zwischenzeit ist ein Stand erreicht, der eine gute Basis ist, um unsere Geschäftsabläufe weiter zu optimieren und zu digitalisieren.

### a. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2022 war für die GEWIWO ein zufriedenstellendes Jahr. Der Jahresüberschuss in Höhe von 2.425 T€ wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Damit liegt das Ergebnis um 206 T€ unter dem des Vorjahres, u. a. verursacht durch höhere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung, geringe sonstigen Erträge und höhere sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Die rückläufigen Zinsaufwendungen haben diese Entwicklung etwas abgefedert. Die Umsatzerlöse weisen mit 14,8 Mio. €

im Vergleich zum Vorjahr (14,6 Mio. €) eine ansteigende Tendenz auf. Die Umsatzerlöse aus der Abrechnung von Betriebskosten sind leicht angestiegen.

Die GEWIWO legt besonderen Wert darauf, ihren Bestand instand zu halten und sukzessive zu modernisieren. So konnte das Auftragsvolumen im Mehrjahresvergleich auf hohem Niveau konstant gehalten werden.

Für Bauteil 133 (Baujahr 1997) Schloßstraße 7/8 und Königsweg 23-31 besteht ein Erbbaurechtsvertrag mit dem Land Berlin. Dieses hat im Jahr 2017 rückwirkend ab 2015 eine Erhöhung des Erbbauzinses erklärt, der die GEWIWO in 2017 widersprochen hat, weil zum einen Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus betroffen sind und zum anderen der Erbbauzins schon jetzt so hoch ist, dass nach wie vor die Wirtschaftlichkeit dieser Objekte nicht gegeben ist. Eine Antwort steht weiterhin aus. In 2021 erfolgte ein weiteres Erhöhungsverlangen. Diesem wurde widersprochen. Die Antwort steht ebenfalls noch aus.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich im Vergleich zum Vorjahr weiter verringert. Neben Regel- und Schlusstilgungen im Berichtsjahr wirken sich hier insbesondere die Prolongationen der Vorjahre aus. Folge ist, dass bei annähernd gleichbleibender Annuität aufgrund der deutlich geringeren Zinssätze sich der Tilgungsanteil prägnant erhöht. Neben einer beschleunigten Entschuldung wird dieses insgesamt zu einem weiterhin rückläufigen Zinsaufwand in den Folgejahren führen.

Die Ertragslage ist, wie auch in den Vorjahren, als stabil zu bezeichnen.

### b. Vermögens- und Finanzlage

Die Kapitalstruktur der GEWIWO ist ausgewogen. Das langfristige Vermögen ist in voller Höhe durch langfristiges Kapital finanziert. Die Eigenkapitalquote beträgt 43,4 % (Vorjahr: 39,6 %). Die Eigenkapitalrendite nach Steuern liegt mit 8,0 % (Vorjahr: 9,3 %) über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Bei Prolongationen oder Umschuldungen wurden die Zinsen für langfristige Darlehen aufgrund des Zinsniveaus der letzten Jahre bis zur Volltilgung der Darlehen gesichert. Für die GEWIWO bedeutet dies eine große liquiditätsmäßige Planungssicherheit.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich durch Tilgungen in Höhe von insgesamt 3.439 T€ (im Vorjahr: 3.721 T€) gegenüber dem Niveau des Vorjahresstichtages verringert. Für das Sanierungsvorhaben BT 111 Medebacher Weg wurden in 2022 Darlehen in Höhe von 5.000 T€ gesichert.

Durch gleichmäßige kontinuierliche Investitionen werden sich im Bereich der Abschreibungen auch in den kommenden Jahren nur unwesentliche Schwankungen ergeben.

Die Liquiditätslage unserer Genossenschaft ist angemessen; es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen unverändert ausreichend Sicherheiten zur Verfügung. Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

Die Bilanzsumme ist von 71,2 Mio. € auf 70,2 Mio. € zurückgegangen.

### Anlagevermögen

Die GEWIWO weist zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 59,5 Mio. € (Vorjahr: 60,5 Mio. €) aus. Dies entspricht einem Anteil von 84,7 % (Vorjahr: 85,1 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf die Abschreibungen zurückzuführen. Gegenläufig wirken Investitionskosten für zwei komplexe Sanierungen.

#### Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen, welches sich insbesondere aus "Unfertigen Leistungen", "Forderungen" und "Flüssigen Mitteln" zusammensetzt, ist bei der GEWIWO mit 10,7 Mio. € (Vorjahr: 10,6 Mio. €) bilanziert. Der Anstieg des Umlaufvermögens ist wesentlich Folge des gestiegenen Bestandes an unfertigen Leistungen und anderen Vorräten sowie gestiegenen sonstigen Vermögensgegenständen. Der Bestand an Flüssigen Mitteln war leicht rückläufig.

#### Eigenkapital

Das Eigenkapital von 30,4 Mio. € (Vorjahr: 28,2 Mio. €) der GEWIWO beträgt 43,4 % (Vorjahr: 39,6 %) der Bilanzsumme. Der Anstieg resultiert aus dem Jahresüberschuss 2022.

### Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen sind wesentlich durch den Aufwand für die Erstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses geprägt.

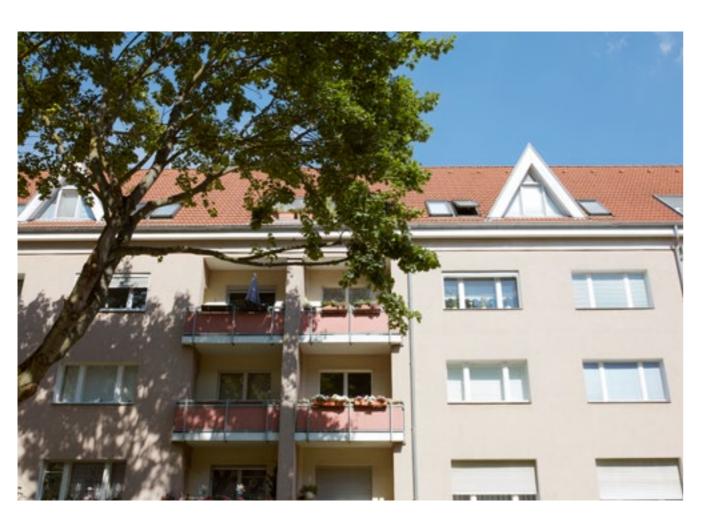
#### Fremdkapital

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten enthalten.

Langfristige Investitionen in Höhe von 59,5 Mio. € werden durch Eigenmittel (30,4 Mio. €) und langfristige Objektfinanzierungsmittel (35,2 Mio. €) vollständig gedeckt. Darüber hinaus ergibt sich eine Kapitalreserve von 6,1 Mio. €.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Der Vorstand der GEWIWO beurteilt die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft als zufriedenstellend.



### c. Finanzielle Leistungsindikatoren

	2022	2021
Eigenkapitalrentabilität vor Ertragsteuern	8,0 %	9,33 %
Eigenkapitalquote	43,4 %	39,62 %
Ø-Buchwert Anlagevermögen	418,28 €/m²	431,79 €/m²
Leerstandsquote	2,30 %	1,19 %
Fluktuationsquote	4,84 %	5,32 %
Fremdkosten Instandhaltung je m²	26,97€	25,56 €
Ø-Zins Darlehen	1,73 %	2,06 %
Fremdkapitaldienst ohne Sondertilgung zur Nettokaltmiete	37,05 %	41,69 %
Restschulden	253,38 €/m²	278,11 €/m²

### d. Gesamtaussage

Das Handeln der GEWIWO ist an ihrem Förderauftrag, vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder zu gewährleisten, ausgerichtet. Grundlage für den wirtschaftlichen Erfolg bilden unsere moderaten Dauernutzungsgebühren und eine große Wohnzufriedenheit unserer Mitglieder. Auch in 2022 ist es der GEWIWO gelungen, ihrem Förderauftrag gerecht zu werden.

Aufgrund einer insgesamt wirtschaftlich soliden Basis will die GEWIWO auch in den kommenden Jahren mit ihrer Geschäftspolitik dazu beitragen, dass der Wohnungsbestand so weiterentwickelt wird, dass die GEWIWO ihren Mitgliedern zeitgemäßen Wohnraum anbieten kann. Der erfolgreiche Kurs zielgerichteter Investitionen in den Bestand soll auch in den kommenden Jahren die Grundlage für eine positive wirtschaftliche Entwicklung der GEWIWO bilden. Ob dieses weiter so möglich ist, hängt von unterschiedlichen Faktoren ab, wie den Auswirkungen des Ukraine-Krieges, der Entwicklung der Lieferketten, der Zinsentwicklung am Kapitalmarkt, den Folgen der Energiewende und vielem mehr.

### D. Prognose-, Chancenund Risikobericht

Die nach Beginn des Ukraine-Krieges befürchteten Versorgungsengpässe bei Energie- und Wärmelieferungen sind bisher nicht eingetreten. Aufgrund der bisher milden Witterung und der ausreichend vorhandenen Gasvorräte in den bestehenden Gasspeichern der Versorger kam es im Winter 2022/23 zu keinen Engpässen. Abzuwarten bleibt, wie sich die Lage im kommenden Winter 2023/24 darstellen wird.

Die bestehenden Verträge mit den Versorgern der Genossenschaft wurden überprüft. Bezüglich der Stromversorgung, der Versorgung mit Fernwärme und Gas haben oder werden sich Preissteigerungen ergeben. Wie und in welcher Höhe diese sich auswirken bzw. wie sich die Preise entwickeln, ist aus heutiger Sicht nur schwer vorherzusagen.

Die Preiserhöhungen haben zu höheren Vorauszahlungen an die Versorger geführt Um Liquiditätsengpässe zu verhindern, haben wir in angemessenem Umfang die Betriebskostenvorauszahlungen

unserer Mieter im Rahmen der letzten Betriebskostenabrechnung erhöht.

Die Marktpreise für Gas sind zwischenzeitlich im Vergleich zu den Höchstpreisen im August 2022 bis Ende März 2023 deutlich zurückgegangen. Die von der Bundesregierung beschlossenen Entlastungen werden die Zusatzbelastungen für unsere Mieter für die Zeit ihrer Gültigkeit begrenzen.

Sollte es künftig zu starken Preiserhöhungen bei den Energiepreisen kommen, die vor einer Erhöhung der durch die Mieter zu leistenden Betriebskostenvorauszahlungen zunächst von der Genossenschaft finanziert werden müssen, werden im Rahmen der laufenden Liquiditätsplanung drohende Liquiditätsengpässe identifiziert und unverzüglich Gegensteuerungsmaßnahmen ergriffen, um ausreichende Liquiditätsreserven bereitzustellen.

Infolge des Ukraine-Krieges kann es zu Versorgungsengpässen bei der Energieversorgung kommen. Dies beinhaltet das Risiko, dass wir unseren vertraglichen Verpflichtungen zur Versorgung unserer Mieter mit Heizwärme und Warmwasser nicht in ausreichendem Maße nachkommen können.

Darüber hinaus ist eine weitere Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen für die Zukunft nicht ausgeschlossen, was Einfluss auf unsere Investitionstätigkeit haben kann.

Ferner besteht nach wie vor das Risiko von Lieferengpässen und Preissteigerungen bei verschiedenen Baumaterialien mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Hier kann es zu Verzögerungen und zur Unwirtschaftlichkeit von geplanten Maßnahmen kommen.

Wir werden diese zurzeit in ihren Auswirkungen nicht abschätzbaren Risiken lau-

fend beobachten und soweit möglich Strategien zur Risikobegrenzung entwickeln.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in Berlin lässt auch für 2023, unter den gegebenen Rahmenbedingungen, eine relativ stabile Entwicklung für die Wohnungswirtschaft erwarten. Für die GEWIWO sind diese Aussichten in Verbindung mit der demografischen Entwicklung Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie, soweit dieses uns wirtschaftlich noch möglich ist, fortzufahren, da die Nachfrage nach energetisch modernisierten Wohnungen groß ist und sich die Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum gefestigt hat.

Auch für die kommenden Jahre erwarten wir eine stabile Nachfrage nach Wohnraum in den Beständen der GEWIWO. Demzufolge wird nicht mit nennenswerten Leerständen und Mietausfällen gerechnet.

Durch die Umschuldung der Aufwendungsdarlehen im Jahr 2017 laufen die Bindungswirkungen aus der Wohnungsbauförderung für die betroffenen Bestände spätestens am 31.12.2029 aus. Ab diesem Zeitpunkt ist die GEWIWO frei bei der Vergabe dieser Wohnungen. Verzögerungen beim Abschluss neuer Dauernutzungsverträge aufgrund der Notwendigkeit von Wohnberechtigungsscheinen entfallen dann ebenfalls. Zum 31.12.2022 liefen die Bindungen für 22 Wohnungen aus.

Die Ertragskraft der Genossenschaft wird auch in 2023 gewährleisten, dass wir unseren Bestand auf dem finanziellen Niveau der letzten Jahre instandhalten und energetisch modernisieren können.

Durch die bestehenden Darlehensverträge wird auch für 2023 mit keiner die Ertragskraft beeinträchtigenden Belastung aus den Verpflichtungen gegenüber Kreditinstituten gerechnet. Die sich abzeichnende Entwicklung am Kapitalmarkt lässt erwarten, dass bei den nächsten Finanzierungen mit einem steigenden, aber im langfristigen Vergleich "normalen" Zinsniveau gerechnet werden muss.

Infolge der vorgenannten Erwartungen sowie auf Basis der Unternehmensplanung und der dort zugrunde gelegten Prämissen erwartet der Vorstand für 2023 mit einem Jahresüberschuss von rd. 1,9 Mio. € wiederum ein positives Ergebnis. Die Erträge aus Dauernutzungsgebühren werden nach Erlösschmälerung rd. 10,7 Mio. € betragen. Die Aufwendungen für Instandhaltungen sollen bei 3,8 Mio. € liegen. Investitionen sind in die Sanierung des BT 111 Medebacher Weg mit 5 Mio. € und BT 119 Lindauer Allee mit 3 Mio. € geplant. Wobei bei der Maßnahme Medebacher Weg aufgrund der Erweiterung des Sanierungsumfanges der Plan um 3 Mio. € erhöht werden wird.

Die GEWIWO verfügt über ein Risikohandbuch, das die Grundlage für das Risikomanagementsystem bildet. Es besteht u. a. aus dem Internen Kontrollsystem (IKS), dem Controlling und einem Risikofrühwarnsystem. Der Unternehmensführung liegt eine langfristige Wirtschaftsplanung zugrunde.

Für die GEWIWO sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

Die positive Bevölkerungsentwicklung in Berlin wird laut Prognose renommierter Institute auch in den nächsten Jahren weiter anhalten, sodass mit einer zunehmenden Nachfrage nach attraktivem Wohnraum gerechnet werden kann. Weitere grundlegende Faktoren, die den Wohnungsmarkt beeinflussen, sind der demografische Wandel und sich verändernde gesellschaftliche Strukturen, wie z. B. eine Zunahme von Single-Haushalten. Vor allem eine steigende Zahl von Geringverdienern, Alleinerziehenden und Rentnern sowie

die beträchtliche Anzahl von Transfereinkommensbeziehern sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Diese Entwicklung birgt Chancen und Risiken gleichermaßen.

Die GEWIWO sieht sich in dem angespannten Wohnungsmarkt vermehrt Herausforderungen gegenüber. Die im Rahmen der Hausbewirtschaftung erzielten Überschüsse müssen ausreichen, den Wohnungsbestand zu erhalten bzw. zu verbessern und ihn energetisch so weiterzuentwickeln, dass er den Anforderungen der Zukunft gerecht wird.

Die GEWIWO verfügt über überwiegend kleine bis mittelgroße Wohnungen, die besonders für kleinere Haushaltsgrößen geeignet sind. Aufgrund der prognostizierten Entwicklung wird auch künftig mit einer guten Vermietbarkeit des Bestandes gerechnet.

Daneben ist mit immer mehr Haushalten zu rechnen, die alleine ihre Miete nicht aufbringen können. Sollte die öffentliche Hand nicht dafür Sorge tragen, dass auskömmliche Mieten auch für diese Nachfragegruppe gewährleistet sind, wird die GEWIWO überprüfen müssen, ob und wenn ja, unter welchen Voraussetzungen sie diesen Mietern Wohnraum zur Verfügung stellen kann und wird.

Auch im Jahr 2023 wird weiter mit Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnsteigerungen eine große Rolle. In Kombination von Lieferengpässen, Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Dies wird durch die etablierten Pauschalpreiskataloge zum Teil abgemildert, aber es kommt teilweise zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten. Wir rechnen auch in Zukunft mit stärker anziehenden Baupreisen, die sich schon alleine aus den Lieferengpässen,



Energiepreissteigerungen und verschärften Umweltauflagen ergeben. Wir werden alle unsere geplanten Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit auf Grund der gestiegenen Baukosten, aber auch gestiegener Finanzierungskosten analysieren.

Sollte es aufgrund der vorgenannten Entwicklung zu Engpässen oder Wartezeiten bei einzelnen Gewerken kommen, werden sich zwangsläufig die Leerstandszeiten von Wohnungen verlängern. Die GEWIWO versucht, dem durch partnerschaftliche und faire Zusammenarbeit mit den Firmen vorzubeugen. Das Rahmenpreisabkommen für verschiedene Gewerke sichert eine gewisse Preisstabilität.

Die GEWIWO hat bis 2016 das Neubauvor-

haben Techowpromenade mit 141 Wohneinheiten realisiert. Der zweite und dritte Bauabschnitt weisen erhebliche Mängel auf, die insbesondere durch die Starkregenereignisse im Jahr 2017 offensichtlich wurden. Zur Wahrung ihrer Rechte musste die GEWIWO gerichtliche Beweissicherungsverfahren anstrengen, die derzeit noch nicht abgeschlossen sind. Infolge dieser Verfahren wurden und sind durch die GEWIWO schon die Kosten für Mietminderungen und die rechtliche Durchsetzung ihrer Ansprüche zu tragen. Inwiefern diese am Ende weiterbelastet werden können, kann derzeit nicht beurteilt werden. Es wird damit gerechnet, dass sich den Beweissicherungsverfahren auch noch entsprechende Gerichtsverfahren anschließen werden. Es wird damit gerechnet, dass

die gesamte Thematik die GEWIWO auch noch die nächsten Jahre begleiten wird. Wirtschaftliche Risiken bestehen durch weitere Belastungen, die sich durch weitgehende Anforderungen an das energetische und umweltschonende Bauen,

z. B. durch entsprechende Vorschriften und Gesetzgebungen sowohl im Bestand als auch beim Neubau ergeben können.

Aufgrund der demografischen Entwicklung wird der Wettbewerb um Fachkräfte auch in der Branche der Wohnungswirtschaft weiter zunehmen. Es besteht die Gefahr, dass frei werdende Stellen nicht ohne Weiteres wieder adäquat besetzt werden können. Um dem vorzubeugen, bildet die GEWIWO selber aus.

Das im langfristigen Vergleich relativ geringe Zinsniveau der letzten Jahre hat die GEWIWO genutzt, sich bei planmäßig gleichbleibender Liquiditätsbelastung schneller zu entschulden. Bei den aktuellen und bei weiter ansteigenden Zinsen am Kapitalmarkt ist mit einer stärkeren Liquiditätsbelastung zu rechnen, wenn Kreditverträge zu schlechteren Zinskonditionen verlängert werden müssen.

Die erheblich gestiegenen Zinsen für langfristige Immobilienkredite haben wir hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen bei Prolongationen und geplanten Neuaufnahmen analysiert und in unseren Planungsrechnungen berücksichtigt. Nach unseren Planungen führen die gestiegenen Zinsen, auch bei einem dauerhaften Anstieg, zu keinen wesentlichen Risiken für die Genossenschaft.

Den Risiken aus steigenden Mietrückständen, insbesondere aufgrund eines Anstiegs der Energiepreise sowie eines inflationsbedingten Anstiegs der allgemeinen Lebenshaltungskosten, begegnet die Genossenschaft mit einer vorausschauenden Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen.

Aktuell haben wir keine Hinweise, dass mit erheblich gegenüber den Vorjahren erhöhten Mietausfällen zu rechnen ist.

Allerdings kann eine endgültige Beurteilung der Situation erst nach Abrechnung der Betriebskosten in den Folgejahren gemacht werden.

Die geplanten positiven Jahresergebnisse könnten nicht erreicht werden, wenn die Instandhaltungsbudgets nicht eingehalten werden können oder die Annahmen über die Entwicklung der Dauernutzungsgebühren oder über die Entwicklung der Refinanzierungskosten nicht eintreten.

### Zusammenfassende Darstellung Risiko

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die wirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft sind nach wie vor nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Das Risiko eines Verfehlens der Umsatzprognose ist gering, da dieser Planumsatz bereits mit Dauernutzungsverträgen hinterlegt ist und auf Basis von Vergangenheitserfahrungen eine Basis-Nachfrage auch bei einem deutlichen Konjunkturabschwung gegeben ist.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen, insbesondere Genossenschaftswohnungen vor allem im niedrig- und mittelpreisigen Segment, ist auf dem für die GEWIWO relevanten Markt nach wie vor groß. Das wird durch die geringe Leerstandsquote und die umfangreiche Warteliste für unsere Wohnungen bestätigt.

Fast alle Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch langfristige Verträge gesichert, sodass hier mit keiner nennenswerten Ergebnisbelastung gerechnet wird.

Inwiefern die GEWIWO durch die baulichen Mängel beim Neubauvorhaben Techowpromenade wirtschaftlich belastet werden wird, kann derzeit noch nicht beurteilt werden. Sollte die GEWIWO für die Kosten der Mängelbeseitigung am Ende alleine aufkommen müssen, stehen hierfür ausreichend liquide Mittel zur Verfügung.

Durch ausreichend liquide Mittel kann die GEWIWO auch bei nachlassender Nachfrage flexibel reagieren und verfügt daher über eine starke Marktposition.

### E. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Wesentliche originäre Finanzinstrumente umfassen bei der GEWIWO kurzfristige Verbindlichkeiten, Guthaben bei und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Forderungen werden systematisch überwacht. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich Objektfinanzierungen.

Die Umschuldungen und Prolongationen der letzten Jahre und des Berichtsjahres trugen dazu bei, dass das ursprünglich bestehende sogenannte "Klumpenrisiko" abgebaut werden konnte. Die Fokussierung auf ausgewählte Finanzinstitute bei gleichzeitiger Beachtung der Risikoverteilung soll auch künftig erfolgreich fortgesetzt werden.

Für die Immobilienwirtschaft als anlagenintensiver und damit auch kreditintensiver Wirtschaftsbereich bleibt es von Bedeutung, wie sich die Vergabe von Krediten, insbesondere hinsichtlich der Margengestaltung und der Finanzierbarkeit, entwickelt. Auch wenn es aufgrund der Marktgegebenheiten derzeit von untergeordneter Bedeutung ist, wird perspektivisch die Frage des Beleihungsauslaufes sowie des Eigenkapitalanteils bei der Einräumung von Krediten wieder an Bedeutung gewinnen.

Um hierauf eingestellt zu sein, ist es für die GEWIWO von strategischer Bedeutung, die Grundbuchbelastungen an dem Ziel "ein Objekt, eine Bank" auszurichten. In den letzten Jahren ist es gelungen, die komplexe Beleihungsstruktur in den Grundbüchern aufzubrechen. Die infolgedessen erfolgte

Erteilung von Löschungsbewilligungen für Grundschulden in den letzten Jahren hat hierzu wesentlich beigetragen. Ein Teil des Bestandes der GEWIWO ist inzwischen sogar lastenfrei. Für 2023 wird nach zwei Jahren intensiver Verhandlungen mit einer der Hauptbanken angestrebt, in einem ersten Schritt Löschungsbewilligungen in einem erheblichen Umfang erteilt zu bekommen.

Mögliche Kredit- oder Finanzierungsrisiken der gegenwärtig bestehenden Finanzierungen erscheinen aus heutiger Sicht für die GEWIWO beherrschbar. In den letzten Jahren wurden annähernd alle Kredite zu günstigeren Konditionen langfristig (10 bis

20 Jahre) prolongiert bzw. umgeschuldet; hiervon werden 74 % des Kreditvolumens zum 31.12.2022 mit Auslauf der Zinsbindung schlussgetilgt bzw. schlussgetilgt sein bzw. weitere 22,9 % des Kreditvolumens sind zum 31.12.2022 bis 31.07.2032 vertraglich zu einem festen Zins gesichert.

Die GEWIWO führt regelmäßig mit ihren finanzierenden Banken Gespräche, um die günstige Zinsumgebung frühzeitig langfristig zu sichern.

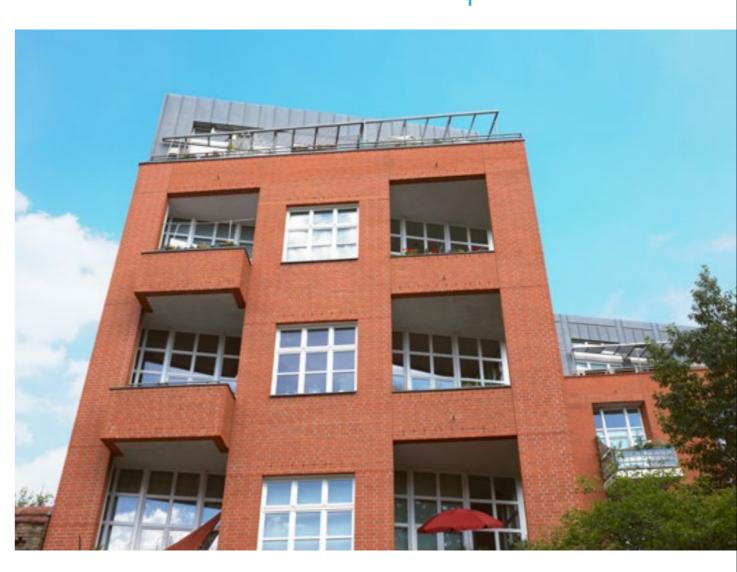
Spekulative bzw. derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten

wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems äußerst aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

Berlin, den 08.05.2023

gez. Frank-Peter Pollenske

gez. Uwe Becker Vorstand





### Förderbericht

Unsere genossenschaftliche Gemeinschaft umfasst rund 4.800 Mitglieder unterschiedlichen Alters. Ein Großteil unserer Mitglieder findet in unseren 2.088 Wohnungen ein gutes und sicheres Zuhause. Als Genossenschaft haben wir den Auftrag, unser Handeln und Wirken an unserem Förderauftrag, der sich aus () 2 Abs. 1 unserer Satzung ergibt, zu orientieren: "Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft."

Es ist die Besonderheit von Genossenschaften, dass im Rahmen der Jahresabschlussprüfung der Abschlussprüfer zu prüfen und zu bestätigen hat, ob dem Förderauftrag nachgekommen wurde. Auch für das Geschäftsjahr 2022 kommt der Abschlussprüfer zu folgendem Ergebnis: "Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat." Nachfolgend wollen wir aufzeigen, was sich hinter den Zahlen des Jahresabschlusses 2022 verbirgt und welche Leistungen unsere GEWIWO u. a. in Erfüllung dieses Förderauftrages in 2022 erbracht hat.

### Gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung

Als Genossenschaft bieten wir unseren Nutzern eine große soziale Sicherheit, denn in Zeiten der Wohnungsknappheit und steigender Mieten garantieren wir als GEWIWO bei Überlassung einer

Wohnung ein dauerhaftes Nutzungsrecht. Dieses ist bei uns in 🐧 15 Abs. 1 der Satzung geregelt. Darüber hinaus wissen unsere Mitglieder es zu schätzen, dass unser genossenschaftlicher Wohnungsbestand nicht veräußert werden kann. Die GEWIWO verfügt über einen sehr differenzierten Wohnungsbestand hinsichtlich der Lage, der Größe, des Preises und des Ausstattungsstandards und spricht daher verschiedene Zielgruppen an.

Es liegt auch in unserer Verantwortung, sich den energetischen Herausforderungen zu stellen. Mit den Objekten Medebacher Weg und Lindauer Allee haben wir uns auf den Weg in eine klimafreundliche Zukunft gemacht.

### Übersicht Fluktuation

ZAHL DER ZIMMER	ANZAHL DER EINHEITEN	MIETFLÄCHE	FLUKTUATION 2022	FLUKTUATION 2021	FLUKTUATION 2020	FLUKTUATION 2019
1	109	27,86 m² bis 48,47 m²	16	25	7.7	15
1 1/2	150	37,64 m² bis 56,79 m²	16	25	22	15
2	667	40,88 m² bis 129,52 m²	23	37	37	39
2 1/2	741	55,60 m² bis 81,73 m²				
2 <sup>2</sup> / <sub>2</sub>	27	70,86 m² bis 94,45 m²	36	50	43	55
3	273	64,00 m² bis 130,48 m²				
3 1/2	47	79,15 m² bis 110,08 m²				
3 <sup>2</sup> / <sub>2</sub>	3	109,37 m² bis 112,80 m²				
4	59	86,87 m² bis 125,40 m²				
5	5	97,28 m² bis 119,52 m²	4	1	5	4
5 1/2	2	124,00 m <sup>2</sup>				
Reihenhäuser 3 ½ bzw. 5	5	92,00 m² bzw. 129,00 m²				
Summe	2.088		79	113	107	113

1/2 = ein halbes Zimmer | 2/2 = zwei halbe Zimmer Fluktuation = Einzüge











### **Investitionskosten** (Angaben in TSD € und €/m² Wohnfläche p. a.)

BAUTEIL	STRASSE	2022	2021	2020	2019	2018	2017
30	Elsenpfuhlstraße 38/60, 43/59 inklusive Dachausbau	260,4 26,3	252,9 25,5	314,8 31,8	418,9 42,3	192,7 19,5	311,8 31,5
40	Jansenstraße 4/20	92,4 28,9	148,4 46,5	125,4 39,3	164,3 51,5	104,6 32,8	153,4 48,0
50	Im Wolfsgartenfeld 1/3, 5-25, 6/24	148,3 16,6	648,7 72,4	512,6 57,2	621,5 69,4	320,5 35,8	191,0 21,3
60	Treutelstraße 3/11, Rathauspromenade 30/58, Elsenpfuhlstraße 32 + 34, inklusive Dachausbau	90,5 12,0	222,4 29,5	269,7 35,8	237,0 31,5	210,0 27,9	126,5 16,8
61	Elsenpfuhlstraße 37/41, Jansenstraße 9/13, inklusive Dachausbau	54,9 20,2	62,8 23,1	88,2 32,5	137,1 50,5	29,3 10,8	48,9 18,0
62	Rathauspromenade 60/76	48,7 23,8	90,7 44,4	6,9 3,4	18,6 9,1	13,3 6,5	68,8 33, <i>7</i>
70	Großer Hof, Taldorfer Weg 1–12, Jathoweg 2/22, Alt-Wittenau 78–85 A, Oranienburger Straße 221–228	365,5 20,0	404,3 22,1	289,5 15,9	578,7 31,7	452,8 24,8	392,5 21,5
72	Kleiner Hof, Alt-Wittenau 74-77, Jathoweg 1/27, Techowpromenade 2/32, Taldorfer Weg 13-16	360,7 27,2	478,7 36,0	337,1 25,4	417,9 31,5	487,3 36,7	307,5 23,2
110	Alt-Tegel 30, inklusive Dachausbau	29,6 23,0	24,8 19,3	67,1 52,2	68,6 53,4	12,6 9,8	40,4 31,4
111	Medebacher Weg 37, 37 A-C	63,5 21,0	29,4 9,8	47,3 15,7	65,5 21,7	85,6 28,4	40,0 13,3
112	Roedernallee 64-69, Fräsersteig 1	374,5 37,9	257,1 26,0	364,3 36,9	419,1 42,4	147,2 14,9	172,1 17,4
114	Roedernallee 157, Tessenowstraße 26	2,3 1,8	10,1 8,1	25,1 20,3	67,8 54,8	24,3 19,6	136,2 110,1
115	Waidmannsluster Damm 82/88 A, Bondickstraße 31–35	340,3 72,4	82,3 17,5	289,0 61,5	196,7 41,9	216,6 46,1	136,9 29,1
116	Wilhelm-Gericke-Straße 3–6 C, 8 A–C	534,5 62,2	204,8 23,8	482,8 56,2	530,0 61,7	229,5 26,7	312,6 36,4
117	Mauschbacher Steig 28–47, Oranienburger Straße 151–158, inklusive Dachausbau	487,9 42,7	408,7 35,8	234,2 20,5	199,3 17,4	244,9 21,4	250,4 21,9
118	Rathauspromenade 28, Elsenpfuhlstraße 13 + 15	27,5 15,9	32,2 18,7	36,1 20,9	24,0 13,9	14,4 8,4	24,5 14,2
119	Lindauer Allee 26 + 26 A	25,4 14,0	88,6 48,7	11,2 6,2	25,0 13,7	15,3 8,4	19,0 10,5
122	Jansenstraße 21	10,5 17,5	4,3 7,1	3,0 5,0	19,3 31,9	3,1 5,1	5,0 8,2

### **Investitionskosten** (Angaben in TSD € und €/m² Wohnfläche p. a.)

BAUTEIL	STRASSE	2022	2021	2020	2019	2018	2017
123	Am Nordgraben 10–12	11,1 10,7	18,3 17,6	3,9 3,7	9,9 9,5	6,6 6,3	6,0 5,7
124	Am Nordgraben 13–15	8,4 8,3	15,6 15,3	3,3 3,2	23,3 23,0	4,8 4,8	16,3 16,1
127	Tessenowstraße 25 A	5,0 4,3	11,7 10,1	31,2 26,8	8,8 7,6	11,9 10,2	125,0 107,6
129	Roedernallee 70, Kellenzeile 15 C, 15 D	29,9 18,4	10,4 6,4	21,5 13,2	18,6 11,4	20,2 12,5	42,5 26,2
130	Mauschbacher Steig 27 A	47,2 31,9	44,3 29,9	4,8 3,2	65,7 44,4	85,1 57,5	15,2 10,3
131	Mauschbacher Steig 33 A	4,9 7,9	7,8 12,7	3,9 6,3	2,6 4,3	3,3 5,3	9,8 16,0
132	Mauschbacher Steig 35 A	8,7 8,8	13,5 13,7	22,6 22,8	9,7 9,8	9,9 10,0	25,1 25,4
133	Königsweg 23–31, Schloßstraße 7–8	4,2 1,2	11,0 3,2	15,3 4,5	26,7 7,8	58,5 17,2	60,1 2,6
134	Antonienstraße 34 W	55,2 61,1	10,9 12,1	16,3 18,1	20,0 22,1	7,8 8,6	9,4 10,3
136	Alt-Hermsdorf 9, 9 A-D, An den Fließtalhöfen 2/56	19,8 6,1	18,1 5,6	20,4 6,3	364,4 112,3	368,3 113,5	59,8 18,4
138	Königsweg 6, 8, 12	14,0 13,6	4,5 4,4	13,9 13,6	24,0 23,4	25,6 25,0	2,5 2,4
140	Königsweg 5-7	11,4 6,4	12,9 7,2	10,8 6,0	51,5 28,7	89,4 49,8	34, <i>7</i> 19,3
141	Techowpromenade 19 + 21	39,3 13,4	8,3 2,2	18,2 4,7	33,9 8,8	9,9 2,6	19,4 5,0
142	Techowpromenade 13 + 15	23,0 5,5	18,5 3,9	44,7 9,5	46,7 9,9	33,5 7,1	43,8 9,3
143	Techowpromenade 17	14,6 14,5	2,4 2,6	38,4 40,4	12,3 12,9	19,5 20,5	34,0 35,7
145	Techowpromenade 11	10,3 4,6	9,6 4,4	66,7 30,6	30,5 14,0	41,3 19,0	41,1 18,9
146	Bernstorffstraße 4	1,9 2,5	6,9 9,3	6,9 9,4	0,5 0,7	-	-
Summe de	r Investitionskosten	3.626,0	3.676,1	3.847,2	4.958,5	3.599,6	3.282,2
Gesamtdu	rchschnitt pro m² Wohnfläche	26,0	26,1	27,3	35,2	25,7	23,4

Die Investitionen in den Bestand hängen von vielen Faktoren ab. Neben einer systematischen Instandhaltungs- und Bestandsentwicklungsplanung als Grundlage für den Erhalt und die Weiterentwicklung des Bestandes drücken sich insbesondere die unvorhersehbaren Kosten für Reparaturen in den Zahlen aus. Der größte Teil unserer Aufwendungen entfällt jedoch auf die Sanierung von Wohnungen, die oft jahrzehntelang von Nutzern bewohnt wurden.

### **Kleininstandhaltung** (Angaben in TSD €)

GEWERKE	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Maurerarbeiten/Putzarbeiten	5,8	11,9	28,7	13,5	0,6	6,2
Fliesenarbeiten/Trockenbau	106,1	8,6	20,1	12,7	21,7	29,7
Beschlag- und Metallbauarbeiten	34,0	38,1	46,3	49,0	33,7	46,8
Dachdeckerarbeiten	99,0	39,6	37,6	40,0	29,1	64,1
Tischlerarbeiten inklusive Fenstertausch	289,6	130,7	124,7	168,6	165,6	229,6
Rollladenarbeiten	13,5	10,9	6,4	8,0	8,9	8,9
Glaserarbeiten	6,2	6,4	7,6	9,7	8,8	7,8
Malerarbeiten	192,9	114,5	190,4	240,0	174,7	388,4
Bodenbelagsarbeiten	25,8	11,0	11,0	29,4	13,0	38,8
Heizungsarbeiten	311,4	76,5	50,3	54,1	82,1	183,5
Sanitärarbeiten	367,9	374,5	324,3	300,5	291,6	338,8
Elektroarbeiten	164,7	94,3	108,2	134,0	83,6	142,3
Außenanlagen/Grünflächen	51,1	80,4	80,2	116,3	43,0	45,2
Instandhaltung Heizungen	54,1	64,4	64,5	51,2	65,3	66,0
Sonstige	97,1	139,9	148,3	141,1	41,7	171,1
Summe	1.819,3	1.201,7	1.248,6	1.368,1	1.063,4	1.767,2

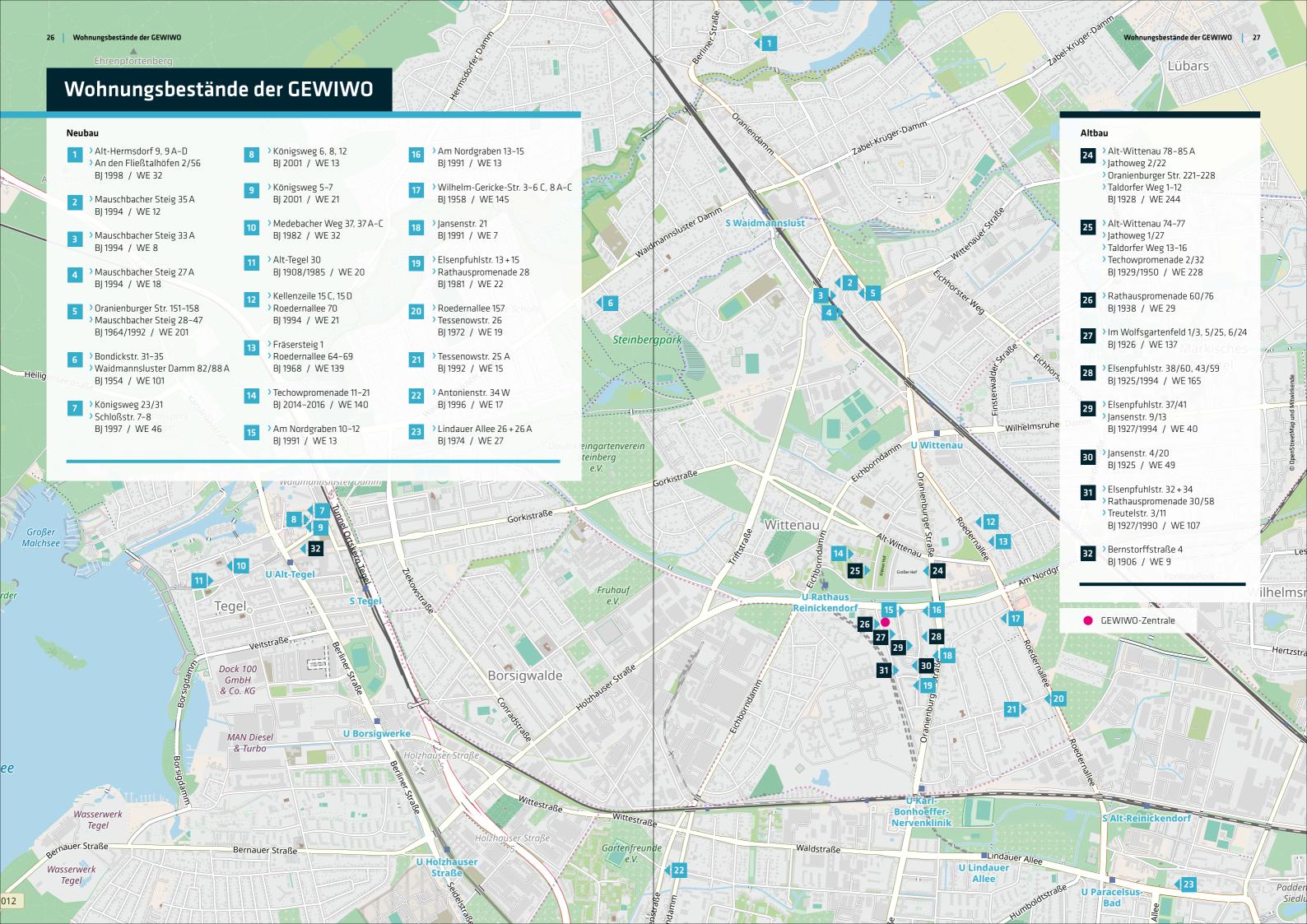
### **Große, ständig wiederkehrende, bauteilübergreifende Instandhaltung** (Angaben in TSD €)

MASSNAHME	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Fensteraußenanstriche, nur Treppenhäuser	16,5	53,4	37,6	48,6	33,1	27,0
Instandhaltung Aufzüge	35,7	21,0	21,0	21,2	9,4	14,2
Instandhaltung und Erneuerung von Gasetagenheizungen	233,8	297,5	313,5	381,3	253,6	190,3
Erneuerung der Elektroanlagen in den Wohnungen	128,6	194,4	165,1	114,6	112,5	143,3
Wohnungs- und Badmodernisierungen	1.160,4	1.360,6	1.392,6	1.442,8	1.255,0	724,5
Fenstererneuerungen	109,4	132,2	*	*	*	*
Rohrverstopfungen	26,5	27,2	29,7	26,9	26,9	21,7
Summe	1.710,9	2.086,3	1.959,5	2.035,4	1.690,5	1.121,0

<sup>\*</sup> Nicht gesondert erfasst









# **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022** Bilanz zum 31. Dezember 2022

### **Aktiva** (Angaben in €)

	31. DEZEMBER 2022	31. DEZEMBER 2022	31. DEZEMBER 2021	31. DEZEMBER 2021
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		142.070,00		138.547,75
II. Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche     Rechte mit Wohnbauten	58.157.142,64		60.035.784,82	
2. Technische Anlagen und Maschinen	10.864,00		12.642,00	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	124.680,00		103.967,00	
4. Anlagen im Bau	597.032,19		0,00	
5. Bauvorbereitungskosten	189.086,44		0,00	
6. Geleistete Anzahlungen	200.972,19	59.279.777,46	196.002,65	60.348.396,47
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	51.200,00		51.200,00	
2. Andere Finanzanlagen	5.720,00	56.920,00	5.720,00	56.920,00
		59.478.767,46		60.543.864,22
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	3.718.574,10		3.604.958,15	
2. Andere Vorräte	150.461,48	3.869.035,58	76.349,30	3.681.307,45
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
<ol> <li>Forderungen aus Vermietung davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)</li> </ol>	141.213,58		51.566,37	
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	33.490,55		0,00	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	977.678,24	1.152.382,37	881.398,35	932.964,72
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.720.548,43		5.995.129,72
		10.741.966,38		10.609.401,89
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	627,61	627,61	595,93	595,93
Bilanzsumme		70.221.361,45		71.153.862,04

### **Passiva** (Angaben in €)

	31. DEZEMBER 2022	31. DEZEMBER 2022	31. DEZEMBER 2021	31. DEZEMBER 202
. EIGENKAPITAL				
. Geschäftsguthaben				
<ol> <li>der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder</li> </ol>	140.500,00		275.969,94	
2. der verbleibenden Mitglieder	5.985.546,92		6.015.668,66	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	18.500,00	6.144.546,92	20.000,00	6.311.638,6
Rückständige, fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 4.953,08 € (Vorjahr: 2.222,07 €)				
I. Ergebnisrücklagen				
<ol> <li>Gesetzliche Rücklage davon aus dem Geschäftsguthaben des Geschäftsjahres eingestellt: 242.500,73 € (Vorjahr: 263.060,63 €)</li> </ol>	3.313.561,36		3.071.060,63	
<ol> <li>Andere Ergebnisrücklagen davon aus dem Geschäftsguthaben des Geschäftsjahres eingestellt: 970.002,94 € (Vorjahr: 1.183.772,83 €)</li> </ol>	19.777.889,02	23.091.450,38	17.618.772,83	20.689.833,4
II. Bilanzgewinn des Geschäftsjahres				2.209,5
1. Gewinnvortrag	0,00		5.340,42	
2. Jahresüberschuss	2.425.007,34		2.630.606,29	
3. Einstellungen in die gesetzliche Rücklage	242.500,73		263.060,63	
4. Einstellungen in die anderen Ergebnisrücklagen	970.002,94	1.212.503,67	1.183.772,83	1.189.113,2
		30.448.500,97		28.190.585,
3. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Steuerrückstellungen	0,00		0,00	
2. Sonstige Rückstellungen	174.497,61	174.497,61	172.544,73	172.544,7
. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.229.076,39		38.667.688,16	
2. Erhaltene Anzahlungen	3.541.776,74		3.512.411,33	
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	121.339,97		102.974,58	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	550.813,34		280.128,38	
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		34.954,27	
<ul> <li>6. Sonstige Verbindlichkeiten         davon aus Steuern 15.358,35 €         (Vorjahr: 15.521,78 €)         davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:         4.061,42 € (Vorjahr: 4.572,72 €)</li> </ul>	155.356,43	39.598.362,87	192.575,28	42.790.732,0
3ilanzsumme		70.221.361,45		71.153.862,0

# **Gewinn-und-Verlust-Rechnung**

# vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

### **Gewinn-und-Verlust-Rechnung vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022** (Angaben in €)

	31. DEZEMBER 2022	31. DEZEMBER 2022	31. DEZEMBER 2021	31. DEZEMBER 2021
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	,			
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.768.515,38		14.628.769,97	
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	57.433,17	14.825.948,55	49.496,45	14.678.266,42
2. Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen		113.615,95		116.866,88
3. Sonstige betriebliche Erträge		142.297,17		236.710,68
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.548.468,59		7.202.547,27
5. Rohergebnis		7.533.393,08		7.829.296,71
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.049.020,16		1.022.444,53	
<ul> <li>b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 36.069,19 € (Vorjahr: 32.807,83 €)</li> </ul>	259.337,25	1.308.357,41	252.930,20	1.275.374,73
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.948.148,03		1.929.555,38
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		683.651,68		558.111,46
Aufwendungen aus Verlustübernahme gegenüber verbundenen Unternehmen		0,00		34.954,27
10. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag von verbundenen Unternehmen		32.490,55		0,00
11. Erträge aus anderen Wertpapieren		105,92		92,92
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		14.807,65		10.064,41
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung: 0,00 € (Vorjahr: 141,22 €)		640.334,01		835.458,38
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00		-0,49
15. Ergebnis nach Steuern		3.000.306,07		3.206.000,31
16. Sonstige Steuern		575.298,73		575.394,02
17. Jahresüberschuss		2.425.007,34		2.630.606,29
18. Gewinnvortrag		0,00		5.340,42
19. Einstellungen in die gesetzliche Rücklage		242.500,73		263.060,63
20. Einstellungen in die anderen Ergebnisrücklagen		970.002,94		1.183.772,83
Bilanzgewinn des Geschäftsjahres		1.212.503,67		1.189.113,25

# **Anhang**

### A. Allgemeine Angaben

Die GEWIWO Berlin Wittenauer Wohnungsbaugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (Reg. Nr. 48 B).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde unter Beachtung der handelsrechtlichen Vorschriften, des Genossenschaftsgesetzes und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung der GEWIWO Berlin Wittenauer Wohnungsbaugenossenschaft eG sowie der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen aufgestellt.

Für die Darstellung der Gewinn-und-Verlust-Rechnung wurde das Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) unverändert angewendet.

Die Wertansätze der Bilanz zum 31.12.2021 wurden unverändert übernommen.

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Zur Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände und die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Abnutzbare Vermögensgegenstände werden planmäßig linear abgeschrieben. Folgende Nutzungszeiten werden hierbei zugrunde gelegt:

) Immaterielle Vermögensgegenstände: 3 bis 5 Jahre

- > Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten/ Wohngebäude: 50 bis 80 Jahre
- ) Betriebseinrichtungen und Außenanlagen: 5 bis 67 Jahre
- > Technische Anlagen und Maschinen: 5 bis 20 Jahre
- > Betriebs- und Geschäftsausstattung: 3 bis 20 Jahre

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben. Die übrigen Zugänge werden zeitanteilig abgeschrieben.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Die *Unfertigen Leistungen* enthalten die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebs-, Heiz- und Aufzugskosten. Ein angemessener Abschlag für Leerstand und Eigennutzung ist erfolgt.

Die Anderen Vorräte betreffen den Bestand an Heizöl in einem Objekt und einen Vorrat an Gasthermen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden grundsätzlich zum Nennwert bewertet. Erkennbare Risiken wurden durch angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die *Flüssigen Mittel* werden zum Nennwert bewertet.

Die Rückstellungen wurden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt. Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitenspiegel verwiesen. Es bestehen noch nicht bilanzierte Forwardvereinbarungen für ein Sanierungsvorhaben über 5.000.000,00 €.

### C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinnund-Verlust-Rechnung

Unter den Immateriellen Vermögens*qeqenständen* werden erworbene Softwarelizenzen ausgewiesen.

Auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten wurden in den Vorjahren außerplanmäßige Abschreibungen auf die Anschaffungskosten vorgenommen (Grund und Boden 575.281,20 €; Gebäude 2.345.838,64 €).

Unter den Forderungen gegen verbundene Unternehmen wird u. a. der Anspruch aus der Ergebnisabführung 2022 gegenüber der GEWIWO VB GmbH ausgewiesen.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen geleistete Zahlungen für die Instandhaltungsrücklage für die sich im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Eigentumswohnungen in Höhe von 892.033,54 € (Vorjahr: 790.100,01 €). Ebenfalls sind hier Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 55.402,83 € enthalten.

In den Sonstigen Rückstellungen sind u. a. Personalaufwendungen in Höhe von 75.830,00 € (Vorjahr: 73.827,00 €) enthalten sowie die Kosten für die Erstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses sowie der Vertreterversammlung von 63.000,00 € (Vorjahr: 63.000,00 €).

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen wird der Verlustausgleich zugunsten der GEWIWO VB GmbH ausgewiesen.

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

### **Anlagenspiegel zum 31.12.2022** (Angaben in €)

	ANSCHAF- FUNGS-/ HERSTELLUNGS- KOSTEN 01.01.2022	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN	ANSCHAF- FUNGS-/ HERSTELLUNGS- KOSTEN 31.12.2022	KUMULIERTE ABSCHREI- BUNGEN 01.01.2022			ABSCHREI- BUNGEN DES GESCHÄFTS- JAHRES	ZUSCHREI- BUNGEN	ÄNDERUNG DER ABSCHREI- BUNGEN IM ZUSAMMEN- HANG MIT ZUGÄNGEN	ÄNDERUNG DER ABSCHREI- BUNGEN IM ZU- SAMMENHANG MIT ABGÄNGEN	ÄNDERUNG DER ABSCHREI- BUNGEN IM ZUSAMMEN- HANG MIT UMBUCHUNGEN	KUMULIERTE ABSCHREI- BUNGEN 31.12.2022	BUCHWERT 31.12.2022	BUCHWERT 31.12.2021
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	379.303,93	40.246,53	0,00	0,00	419.550,46	240.756,18			36.724,28	0,00	0,00	0,00	0,00	277.480,46	142.070,00	138.547,75
	379.303,93	40.246,53	0,00	0,00	419.550,46	240.756,18			36.724,28	0,00	0,00	0,00	0,00	277.480,46	142.070,00	138.547,75
II. Sachanlagen																
<ol> <li>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten</li> </ol>	117.537.699,82	0,00	1,00	0,00	117.537.698,82	57.501.915,00			1.878.641,18	0,00	0,00	0,00	0,00	59.380.556,18	58.157.142,64	60.035.784,82
Technische Anlagen     und Maschinen	79.948,93	0,00	0,00	0,00	79.948,93	67.306,93			1.778,00	0,00	0,00	0,00	0,00	69.084,93	10.864,00	12.642,00
<ol> <li>Betriebs- und Geschäftsausstattung</li> </ol>	340.499,39	51.812,57	35.269,85	0,00	357.042,11	236.532,39		Þ	31.004,57	0,00	0,00	35.174,85	0,00	232.362,11	124.680,00	103.967,00
4. Anlagen im Bau	0,00	1.073,07	0,00	595.959,12	597.032,19	0,00	М	_	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	597.032,19	0,00
5. Bauvorbereitungskosten	196.002,65	589.042,91	0,00	-595.959,12	189.086,44	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	189.086,44	196.002,65
6. Geleistete Anzahlungen	0,00	200.972,19	0,00	0,00	200.972,19	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200.972,19	0,00
	118.154.150,79	842.900,74	35.270,85	0,00	118.961.780,68	57.805.754,32			1.911.423,75	0,00	0,00	35.174,85	0,00	59.682.003,22	59.279.777,46	60.348.396,47
III. Finanzanlagen																
<ol> <li>Anteile an verbundenen Unternehmen</li> </ol>	51.200,00	0,00	0,00	0,00	51.200,00	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.200,00	51.200,00
2. Andere Finanzanlagen	5.720,00	0,00	0,00	0,00	5.720,00	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.720,00	5.720,00
	56.920,00	0,00	0,00	0,00	56.920,00	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56.920,00	56.920,00
Anlagevermögen insgesamt	118.590.374,72	883.147,27	35.270,85	0,00	119.438.251,14	58.046.510,50			1.948.148,03	0,00	0,00	35.174,85	0,00	59.959.483,68	59.478.767,46	60.543.864,22

Die *Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung* gliedern sich wie folgt:

	ANGABEN IN €
Erträge aus Nutzungsverträgen	11.120.446,49
Erträge aus abgerechneten Betriebskosten	3.648.068,89
	14.768.515,38

Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen bestehen u. a. aus den Geschäftsbesorgungserträgen für die GEWIWO VB GmbH.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten u. a. Erträge aus Versicherungsentschädigungen und Erträge aus der Erstattung von Lohnfortzahlungen.

Unter den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden u. a. Aufwendungen für die EDV, Anwalts-, Gerichts- und Notargebühren, Werbung und sonstige Fremdleistungen ausgewiesen.

### D. Nachtragsbericht

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ereignet.

### E. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresabschluss wurde aufgrund eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter teilweiser Gewinnverwendung aufgestellt.

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.425.007,34 € ab. Gemäß § 40 der Satzung wurde eine Einstellung in die gesetzliche Rücklage in Höhe von 242.500,73 € und in die anderen Ergebnisrücklagen in Höhe von 970.002,94 € vorgenommen. Es ergibt sich ein Bilanzgewinn von 1.212.503,67 €.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, die Vorwegzuweisung von 1.212.503,67 € aus dem Jahresüberschuss

festzustellen und den sich ergebenden Bilanzgewinn 2022 von 1.212.503,67 € zur Einstellung in andere Ergebnisrücklagen zu verwenden

### F. Sonstige Angaben

### Beteiligungen

Die Genossenschaft ist zu 100 % an der GEWIWO VB GmbH, Berlin beteiligt. Das Stammkapital beträgt 51.200,00 € und ist in voller Höhe gezeichnet. Zwischen der GEWIWO Berlin Wittenauer Wohnungsbaugenossenschaft eG und der GEWIWO VB GmbH besteht ein notariell beglaubigter Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag. Dieser wurde am 01.07.2021 in das Handelsregister eingetragen.

Das Ergebnis vor Ergebnisabführung (Vorjahr Verlustausgleich) beträgt 32.490,55 € (Vorjahr Jahresfehlbetrag: 34.954,27 €).

Die GEWIWO hält 100 Anteile an der Berliner Volksbank eG. Auf

diese Anteile erhielt sie in 2022 eine Dividende in Höhe von insgesamt 104,00 € (Vorjahr: 91,00 €).

Die GEWIWO hält 10 Anteile an der Sparda-Bank Berlin eG. Auf diese Anteile erhielt sie in 2022 Erträge in Höhe von 1,92 € (Vorjahr: 1,92 €).

### Personal

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen betrug (Vorjahreswert in Klammern):

BELEGSCHAFT	VOLLZEIT	TEILZEIT
Kaufmännisch	6,00 (6,50)	4,25 (4,00)
Technisch	2,00 (1,50)	0,00 (0,00)
Hauswarte	3,00 (3,75)	0,00 (0,00)
	11,00 (11,75)	4,25 (4,00)

Außerdem wurden im Berichtsjahr durchschnittlich 2,00 (2,00) Auszubildende beschäftigt.



### Mitgliederbewegung und Geschäftsanteile

	MITGLIEDER	ANTEILE
Stand 31.12.2021	4.857	12.151
Zugänge	80	347
Abgänge	121	466
Stand 31.12.2022	4.816	12.032

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr 2022 um 30.121,74 € verringert und beträgt zum Stichtag 5.985.546,92 €.

Die Haftsumme verringerte sich um 20.500,00 € und beläuft sich zum 31.12.2022 auf 2.408.000,00 €.

Rückständige, fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile zum 31.12.2022 betragen 4.953,08 € (Vorjahr: 2.222,07 €).

### **Verbindlichkeitenspiegel zum 31.12.2022** (Angaben in €)

VERBINDLICHKEITEN	INSGESAMT	DAVON MIT EINER RESTLAUFZEIT			
		UNTER 1 JAHR	1 BIS 5 JAHRE	ÜBER 5 JAHRE	GRUNDPFAND- RECHTLICH GESICHERT
Verbindlichkeiten gegenüber     Kreditinstituten	35.229.076,39	3.368.527,70	12.890.530,48	18.970.018,21	35.229.076,39
	(38.667.688,16)	(3.332.238,74)	(11.728.672,57)	(23.606.776,85)	(38.667.688,16)
2. Erhaltene Anzahlungen	3.541.776,74	3.541.776,74	0,00	0,00	0,00
	(3.512.411,33)	(3.512.411,33)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	121.339,97	121.339,97	0,00	0,00	0,00
	(102.974,58)	(102.974,58)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen	550.813,34	518.467,89	32.345,45	0,00	0,00
und Leistungen	(280.128,38)	(264.802,90)	(15.325,48)	(0,00)	(0,00)
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	(34.954,27)	(34.954,27)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	155.356,43	155.356,43	0,00	0,00	0,00
	(192.575,28)	(192.575,28)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten insgesamt	39.598.362,87	7.705.468,73	12.922.875,93	18.970.018,21	35.229.076,39
(Vorjahr)	(42.790.732,00)	(7.439.957,10)	(11.743.998,05)	(23.606.776,85)	(38.667.688,16)

### Mitgliedschaften

- > BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V., 14195 Berlin
- DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., 50823 Köln
- › Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V., 40468 Düsseldorf
- > Unterstützungskasse zur Förderung der betrieblichen Altersversorgung e. V., 20083 Hamburg
- Industrie- und Handelskammer zu Berlin, 10623 Berlin
- BBA Akademie der Immobilienwirtschaft e. V., 12159 Berlin
- Initiative Reinickendorf e. V., 13467 Berlin
- > Berliner Volksbank eG, 10892 Berlin
- > Sparda-Bank Berlin eG, 10407 Berlin
- Verein Creditreform Berlin e. V., 10773 Berlin
- > Genossenschaftsforum e. V., 12105 Berlin

### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

### Mitglieder des Vorstands

- > Frank-Peter Pollenske Diplom-Kaufmann
- > Radu Gurau Architekt, Dipl.-Ing. (FH) bis 31.12.2022
- > Uwe Becker Diplom-Kaufmann ab 06.01.2023

### Mitglieder des Aufsichtsrats

- > Kurt-Anton Reiff Mathematiker/Studiendirektor i. R. (Aufsichtsratsvorsitzender)
- > Artur Szkola Diplom-Volkswirt (stellv. Aufsichtsratsvorsitzender)
- > Frank Auswitz Dipl.-Politologe, Bankkaufmann i. R.
- > Wilfried Breckenfelder Diplom-Kaufmann (FH) ab 28.06.2022
- > Katrin John Kauffrau in der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft
- > Beate Klawitter Kriminalbeamtin
- > Lutz Moser Elektromeister i. R. bis 28.06.2022
- > Bernd Raue Betriebsprüfer bei der Steuerverwaltung i. R. bis 28.06.2022
- > Eckhard Stuff Redakteur i. R.
- > Karsten Wenzel Service Manager (Schriftführer)
- > Andreas Woelffling IT-Consultant, Dipl.-Ing. Informatik ab 28.06.2022



### Ausschüsse des Aufsichtsrats

### Finanz- und Prüfungsausschuss

- > Bernd Raue (Vorsitzender) bis 28.06.2022
- > Artur Szkola (Vorsitzender ab 28.06.2022)
- > Frank Auswitz (Schriftführer)
- > Wilfried Breckenfelder ab 28.06.2022
- Andreas Woelffling ab 28.06.2022

### Bau- und Wohnungsausschuss

- > Eckhard Stuff (Vorsitzender)
- Lutz Moser (Schriftführer) bis 28.06.2022
- > Karsten Wenzel (Schriftführer) ab 28.06.2022
- > Katrin John
- > Beate Klawitter
- > Kurt-Anton Reiff

Berlin, den 8. Mai 2023

gez. Frank-Peter Pollenske Vorstand

gez. Uwe Becker Vorstand

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

# **Zusammengefasstes Prüfungsergebnis**

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen.

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstands aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden

durch die Prüfung nicht eingeschränkt. Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

### Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Gegenstand des Unternehmens sind

insbesondere die Bewirtschaftung ihrer 2.088 Wohn- und 15 Gewerbeeinheiten. Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsmäßigen Auftrag der Genossenschaft.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat. Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

Die Mitgliederliste enthält die nach () 30 GenG erforderlichen Angaben.

### Feststellungen der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Anforderungen und stellt die Situation der Genossenschaft zutreffend dar.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität. Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 2.425,00 ab. Auch für die Folgejahre rechnet die Genossenschaft mit positiven Jahresergebnissen.

### Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

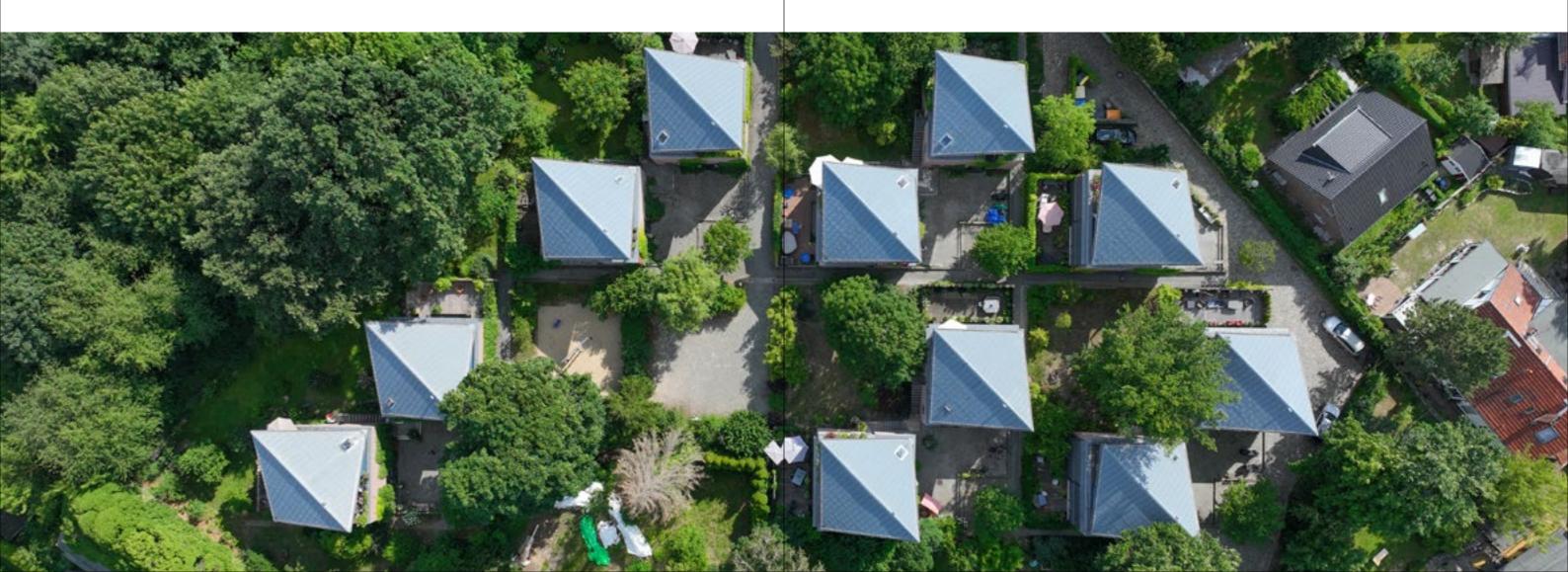
Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Berlin, den 15. Juni 2023

#### BBU

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

gez. Feld, Wirtschaftsprüfer gez. Fiolka, Wirtschaftsprüfer





### Informationen & Service

### Gemeinschaftsanlagen

Die GEWIWO betreibt folgende Gemeinschaftsanlagen, die von allen Mitgliedern zum Selbstkostenpreis angemietet werden können.



### Kontakt

Nach Terminvereinbarung sind wir gern für Sie da. Vereinbaren Sie bitte telefonisch oder per Mail einen persönlichen Gesprächstermin mit der zuständigen Mitarbeiterin oder dem zuständigen Mitarbeiter. Die Kontaktdaten finden Sie unten.



#### Sauna

Roedernallee/Fräsersteig Anmietung: Hauswart Herr Langer. Tel.: (030) 41 20 28 39

#### Sauna

Mauschbacher Steig 27 a

› Anmietung: jeden 1. Montag im Monat von 17.30 bis 18.30 Uhr direkt im Gemeinschaftsraum Mauschbacher Steig 27 a oder telefonisch beim Hauswartehepaar Baumgart.

#### Sauna

Nordgraben 11

> Anmietung: in unserer Verwaltung, Rathauspromenade 68. Tel.: (030) 41 40 14-13 E-Mail: wolf@gewiwo.de

### Sauna

Techowpromenade 15

> Anmietung: in unserer Verwaltung, Rathauspromenade 68. Tel.: (030) 41 40 14-13 E-Mail: wolf@gewiwo.de

### Preise

) Sauna: 8.00 EUR/Stunde



Gästewohnungen

Preis/Nacht

Miete pro Tag

Roedernallee/Fräsersteig 2 Personen / 40,00 EUR Mauschbacher Steig 2 Personen / 50,00 EUR Techowpromenade 4 Personen / 70,00 EUR

) Anmietung: in unserer Verwaltung, Rathauspromenade 68, bei Herrn Groß. Tel.: (030) 41 40 14-16 E-Mail: gross@gewiwo.de



Gemeinschaftsräume

Mauschbacher Steig 27 a 60,00 EUR Techowpromenade 15 75,00 EUR

> Anmietung: in unserer Verwaltung, Rathauspromenade 68, bei Herrn Groß. Tel.: (030) 41 40 14-16 E-Mail: gross@gewiwo.de



#### Mietergärten

Anmietung: in unserer Verwaltung, Rathauspromenade 68. Tel.: (030) 41 40 14-0 E-Mail: info@gewiwo.de

### Service-E-Mail: info@gewiwo.de



Unsere Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen erreichen Sie direkt unter folgenden Durchwahlnummern:

(030) 414014-

#### Frau Kollenkirchen -25

E-Mail: kollenkirchen@gewiwo.de

> Vermietung von Wohnungen, Änderungsmitteilungen, Mitglieder

### Frau Wolf -13

E-Mail: wolf@gewiwo.de

> Vermietung von Wohnungen und Stellplätzen, Änderungsmitteilungen, Termine Sauna Am Nordgraben und Techowpromenade

#### Frau Braunert -27

E-Mail: braunert@gewiwo.de

- › Kaufmännische Bestandsverwaltung BT 110, 111, 115, 116, 133, 136, 138, 140, 146
- > Wohnungseigentumsverwaltung

### Frau Brockmann -15

E-Mail: brockmann@gewiwo.de

- › Kaufmännische Bestandsverwaltung BT 112, 114, 117, 119, 127, 129, 130, 131, 132 und 134
- Versicherungen

### Frau Kleimann -11

E-Mail: kleimann@gewiwo.de

› Kaufmännische Bestandsverwaltung BT 30, 40, 50, 60, 61, 62, 72, 118, 122, 123, 124

#### Frau Patitz -37

E-Mail: patitz@gewiwo.de

> Kaufmännische Bestandsverwaltung BT 70. 141. 142. 143. 145

Vertreter

### Herr Kaeding -23

E-Mail: kaeding@gewiwo.de

> Techniker

BT 110, 111, 115, 117, 130, 131, 132, 133, 134, 136, 138, 140, 141, 142, 143, 145, 146

### Herr Schlüter -24

E-Mail: schlueter@gewiwo.de

BT 30, 40, 50, 60, 61, 62, 70, 72, 112, 114, 116, 118, 119, 122, 123, 124, 127, 129

### Frau Sauvant -17

E-Mail: sauvant@gewiwo.de

- Finanzbuchhaltung
- > Kreditorenbuchhaltung

### Herr Groß -16

E-Mail: gross@gewiwo.de

- Mietenbuchhaltung
- ) Betriebskostenabrechnung
- Mahn- und Klagewesen
- Vermietung der Gästewohnungen
- > Vermietung der Mehrzweckräume

### N.N. -0

E-Mail: info@gewiwo.de

Mitgliederverwaltung

### Gewählte Vertreterinnen und Vertreter

Wahlperiode 2022-2026

#### Wahlbezirk 1

BT 30, BT 124

- > Fiedler, Heinz
- Lützen, Regina
- > Richter, Carola

### Wahlbezirk 2

BT 40, 61, 62, 122

- > Friese, Fabian
- > Krause, Carola
- Liss, Adelheid
- > Müller, Hannelore (EV 1)
- > Borutta, Dennis (EV 2)

#### Wahlbezirk 3

BT 50, 123

- > Brose, Andreas
- > Knoppe, Martina
- Nähring, Alexander
- > Pink, Martina
- > Huck, Wolfgang (EV 1)
- > Schropp, Uwe (EV 2)

#### Wahlbezirk 4

BT 60, 118

- ) Jurgait, Clemens
- > Lessing, Klaus
- > Mollier, Michael

### Wahlbezirk 5

BT 70

- > Fischer, Helga
- > Fischer, Uwe ) Jahn, David
- > Messer, Joachim
- ) Molzahn, Jürgen
- > Scholz, Christian
- > Weyrather, Philipp (EV 1)
- > Maimanakos, Theodoros (EV 2)

#### Wahlbezirk 6

BT 72

- > Burgmann, Lutz
- > Witzky, Gerhard
- > Zimmermann, Dirk

### Wahlbezirk 7

BT 110, 111, 133, 138, 140, 146

- > Lichtenheld. Lutz
- > Scholz, Ina-Maria
- > Winkler, Thomas

#### Wahlbezirk 8

BT 112, 129

- > Dittmer, Knut-Jürgen
- ) Grothe, Marko
- > Hesse. Doris
- > Schmidt, Manfred

### Wahlbezirk 9

BT 114, 119, 127, 134

> Köhler-Thümen, Birgit

### Wahlbezirk 10

BT 115

> Behrendt, Horst

### Wahlbezirk 11

BT 116

- > Lisy, Rolf-Michael
- > Prochnow, Michael
- > Schropp, Siegfried
- > Simon-Ender, Frauke (EV)

### Wahlbezirk 12

BT 117, 130, 131, 132, 136

- > Fehmen, Mirko
- > Zündorf, Peter

### Wahlbezirk 13

BT 141, 142, 143, 145

- > Köchlin, Jürgen
- > Schulz, Miguel
- > Stark, Reimar

### Wahlbezirk 20

Nicht bei der GEWIWO wohnende Mitglieder

> Theers, Christen (EV)

- > Abel, Alexandra
- > Auswitz, Gabriela
- ) Baldauf, Jürgen
- > Braunreuther, Gisela
- > Brockmann, Frank
- > Ely, Manfred
- > Falk, Christa
- > Falk. Peter
- ) Gall, Martina > Hensel, Detlef
- > Hopf, Jürgen
- > Hopf, Stefan
- ) Hube, Hans-Jürgen ) Iwers, Saskia
- > Kirchner, Hermann
- > Krösien, Jörg
- ) Lammert, Peter
- > Lethe, Uwe Christian
- > Liedtke-Sand, Uwe
- > Luckau, Dieter
- > Menzel, Andreas
- ) Müller, Rita
- > Parussel, Thomas
- > Peters, Uwe
- ) Pink, Rainer
- > Pöhle, Kai-Oliver > Polzehl, Oliver
- > Reiff-Peters, Sylke
- > Schönbohm-Erfert, Bärbel
- > Schönrock, Klaus
- > Schwartz, Alexis
- ) Urban, Wolfgang
- > Vogelsang, Ute
- > Votanek, Lisa
- > Winklhofer, Bernhard
- > Wolf, Detlef
- > Wölfer, Matthias
- > Zajimovic, Kathrin

# Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands

### **Aufsichtsrat**

GEWIWO Geschäftsbericht 2022

#### **Kurt-Anton Reiff**

Vorsitzender

- ) Mathematiker/ Studiendirektor i. R.
- Aufsichtsratsmitglied seit 1982

### Katrin John

- ) Kauffrau in der Grundstücksund Wohnungswirtschaft
- Aufsichtsratsmitglied seit 2021

### Frank Auswitz

- ) Bankkaufmann i. R., Dipl.-Politologe
- Aufsichtsratsmitglied seit 2018

#### **Beate Klawitter**

- > Kriminalbeamtin
- Aufsichtsratsmitglied seit 1999

### **Eckhard Stuff**

- > Redakteur i. R.
- Aufsichtsratsmitglied seit 2012

#### Artur Szkola

Stellvertretender Vorsitzender

Aufsichtsratsmitglied seit 2017

) Diplom-Volkswirt

#### Karsten Wenzel

Schriftführer

- ) Informatik-Betriebswirt/ Service-Manager
- Aufsichtsratsmitglied seit 2015

### **Andreas Woelffling**

- >IT-Consultant,
- Dipl.-Ing. Informatik Aufsichtsratsmitglied seit 2022

#### Wilfried Breckenfelder

- > Diplom-Kaufmann (FH)
- **>** Aufsichtsratsmitglied seit 2022

### Ausschüsse des Aufsichtsrats

### Finanz- und Prüfungsausschuss

Artur Szkola, Vorsitzender

Wilfried Breckenfelder, Schriftführer Katrin John **Andreas Woelffling** 

### **Bau- und Wohnungsausschuss**

Eckhard Stuff, Vorsitzender

Frank Auswitz **Beate Klawitter Kurt-Anton Reiff** 

Karsten Wenzel, Schriftführer

### Vorstand

### Frank-Peter Pollenske

) Diplom-Kaufmann > seit 01.04.2016

### Sebastian Griese

**a**b 01.08.2023

) Master of Engineering







# Organe der Genossenschaft

### Vertreterversammlung

Am 20. Juni 2023 fand im Hermann-Ehlers-Haus die ordentliche Vertreterversammlung 2023 statt. Die Vertreterversammlung stellte den Jahresabschluss 2022 fest. Aufgrund des Beschlusses der Vertreterversammlung wird der Bilanzgewinn 2022 in die andere Ergebnisrücklage eingestellt.

Dem Aufsichtsrat und dem Vorstand wurde von der Vertreterversammlung für das Jahr 2022 Entlastung erteilt.

### Aufsichtsrat

Zur Vertreterversammlung 2023 schieden Frau Beate Klawitter, Frau Katrin John und Herr Artur Szkola turnusmäßig aus. Die Vertreterversammlung wählte alle drei wieder für drei Jahre in den Aufsichtsrat. Im Juni 2024 scheiden zur nächsten Vertreterversammlung Herr Kurt-Anton Reiff, Herr Eckhard Stuff und Herr Karsten Wenzel aus dem Aufsichtsrat aus. Eine Wiederwahl von Herrn Stuff und Herrn Wenzel ist gemäß Gesetz und Satzung zulässig.

# **Jubilarinnen und Jubilare 2023**

Im Jahr 2023 können drei unserer Mitglieder auf ein 70-jähriges Mitgliedsjubiläum zurückblicken, sechs auf ein 60-jähriges, 57 auf ein 50-jähriges und 56 auf ein 40-jähriges. Wir danken für die langjährige Treue und Verbundenheit mit der GEWIWO und gratulieren allen unseren Mitgliedsjubilarinnen und -jubilaren.

Die bei uns wohnenden Jubilarinnen und Jubilare wurden mit einem Dankschreiben, verbunden mit einer kleinen Aufmerksamkeit, geehrt.

Wir bedanken uns für die langjährige Treue zur GEWIWO.



# **Verstorbene Mitglieder 2022**



Wir gedenken unserer im Jahr 2022 verstorbenen 51 Mitglieder.

Ihnen gilt unser Dank für ihre jahrelange Mitgliedschaft und ihr Engagement für unsere GEWIWO.

### Namentlich dürfen wir an dieser Stelle folgende Mitglieder nennen:

- > Horst Brenner
- ) Harri Hamann
- > Heinz Woelffling
- > Kurt Pyka
- > Alfred Stiller
- > Wolfgang Wagner > Heribert Schönbeck
- > Barbara Machnik
- > Peter Lawrenz
- > Klaus Trietschel > Michael Nickel
- > Detlef Stuff
- > Ingeborg Müller

- > Günter Schwuttke
- > Werner Schneider
- > Anja Staeck
- ) Margit Raßmann-Dimitrijevic
- ) Jürgen Müller
- ) Ingeborg Brühl
- > Detlev Hartmann
- > Klaus Freyer
- > Herta Gericke
- Manfred Kollas
- ) Jürgen Hofmann > Helga Graetsch
- ) Jürgen Lindenbeck

- > Edith Szudra
- > Rita Senftleben
  - > Detlef Rüppell
    - > Norbert Kersting
    - > Rita Poppe
    - > Marion Grünwaldt
    - > Gert Meißner
    - > Christa Tauchert
    - > Axel Heise
    - > Renate Pöhle
    - ) Hajo Hoyer
    - > Axel Schmitt





