

# Baugenossenschaft **„Freie Scholle“** zu Berlin eG

## Geschäftsbericht für 2022

127. Geschäftsjahr

1895 - 2022

2022



Bauherrenpreis

Dachsanierung



Instandsetzung

## Inhaltsverzeichnis

1.	Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2022 .....	4
2.	Grundlagen des Unternehmens/Geschäftsmodell.....	6
2.1.	Geschäftsmodell und Zweck.....	6
2.2.	Bestandsentwicklung.....	6
3.	Wirtschaftsbericht .....	7
4.	Geschäftsverlauf des Unternehmens .....	7
4.1.	Vermietungssituation .....	7
4.2.	Mitgliederentwicklung.....	8
4.3.	Umsatzentwicklung .....	8
4.4.	Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung .....	8
5.	Personal und Organisation .....	9
6.	Lage des Unternehmens.....	10
6.1.	Ertragslage .....	10
6.2.	Finanzlage .....	10
6.3.	Vermögenslage .....	11
7.	Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren .....	11
8.	Prognose-, Chancen- und Risikobericht .....	12
	<b>JAHRESABSCHLUSS 2022</b> .....	15
	Bilanz der Baugenossenschaft zum Stichtag 31.12.2022 .....	15
9.	Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01. bis zum 31.12.2022.....	17
10.	Anhang des Jahresabschlusses 2022 .....	18

## **Aufsichtsrat**

Matthias Schebsdat	Vorsitzender
Detlef Ölkers	stellv. Vorsitzender
Simon Dalibor	Schriftführer
Robert Dunst	stellv. Schriftführer
Sascha Bräuer	
Andreas Kleinig	
Frank Kochanski	
Lars Liepold	
Sascha Rakow	
<i>Fabian Behrendt</i>	
<i>Rainer Schmidt</i>	

## **Mitglied**

seit 17.06.2021
seit 17.09.2020
seit 16.06.2022
seit 16.06.2022
seit 17.09.2020
seit 17.06.2021
seit 24.06.2014
seit 16.06.2022
seit 02.06.2016
<i>bis 16.06.2022</i>
<i>bis 16.06.2022</i>

## **Ausschüsse des Aufsichtsrates**

### ***Revisionskommission***

Detlef Ölkers (Vorsitzender)  
Simon Dalibor  
Frank Kochanski  
Robert Dunst

### ***Baukommission***

Sascha Bräuer (Vorsitzender)  
Andreas Kleinig  
Sascha Rakow  
Lars Liepold

### ***Personalfindungskommission***

Matthias Schebsdat  
Detlef Ölkers  
*Fabian Behrendt (bis 16.06.2022)*  
Frank Kochanski (*seit 16.06.2022*)

## **Vorstand**

Lidija Arndt  
Stephan Greiner-Petter (ab 01.11.2022)  
Hans-Jürgen Hube (bis 31.03.2023)

## **Sitz der Genossenschaft:**

Schollenhof 7  
13509 Berlin

## 1. Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2022

Gemäß Genossenschaftsgesetz und Satzung ist es die Aufgabe des Aufsichtsrates, den Vorstand zu beraten, fördernd zu begleiten und zu überwachen. Für die Beurteilung der behandelten Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat regelmäßig über die wirtschaftliche Lage und die Entwicklung der Baugenossenschaft umfassend informiert. Um sich ein Gesamtbild der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Entwicklung der Finanz- und Ertragslage sowie der Planung der Instandhaltungsmaßnahmen zu machen, wurden vom Vorstand umfangreiche Unterlagen vorgelegt und gemeinsam beraten. Regelmäßige Informationen zur aktuellen wohnungspolitischen Entwicklung wurden ausgetauscht und diskutiert.

Im Rahmen der ordentlichen Vertreterversammlung, welche am 16.06.2022 als Präsenzveranstaltung im Restaurant „Alter Fritz“ stattfand, wurden Wahlen zum Aufsichtsrat abgehalten. Die Baugenossen und Aufsichtsratsmitglieder Fabian Behrendt, Sascha Rakow und Rainer Schmidt schieden turnusmäßig aus. Baugenossin und Aufsichtsratsmitglied Katja Hoffmann hatte ihr Mandat aus persönlichen / privaten Gründen bereits zum 31.12.2021 auf eigenen Wunsch beendet. Fabian Behrendt und Rainer Schmidt kandidierten nicht erneut. Es gab mehrere Bewerbungen. Sascha Rakow wurde erneut gewählt. Simon Dalibor und Robert Dunst wurden neu in den Aufsichtsrat gewählt. Lars Liepold wurde ebenfalls neu für das ausgeschiedene Mitglied Katja Hoffman gewählt.

Aufsichtsrat und Vorstand danken den ausgeschiedenen Mitgliedern Fabian Behrendt, Katja Hoffmann und Rainer Schmidt für ihre hervorragende Mitarbeit, ihr Engagement in dem Gremium und den Funktionen in seinen Kommissionen. Unser ganz besonderer Dank geht an Rainer Schmidt, der dem Aufsichtsrat 27 Jahre lang angehörte und ihn die meiste Zeit davon als Vorsitzender geleitet hat.

Direkt im Anschluss an die Vertreterversammlung hat sich der Aufsichtsrat konstituiert. Matthias Schebsdat wurde erneut als Vorsitzender gewählt.

Im Berichtsjahr 2022 wurden vom Aufsichtsrat einberufen:

- |   |  |
|---|--|
| 1 | ordentliche Vertreterversammlung                   |
| 4 | gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat |
| 3 | Sitzungen des Aufsichtsrates                       |
| 3 | Sitzung der Revisionskommission                    |
| 3 | Sitzungen der Baukommission                        |

Schwerpunkte der gemeinsamen Sitzungen waren die regelmäßigen Informationen des Vorstandes mittels Quartalsberichten über:

- Vermietungsstand
- Nutzungsgebühren, Umlageabrechnungen
- Instandhaltungsplan und -ablauf
- Gebäudemanagement
- außerordentliche Instandsetzung, Planungsobjekte
- personelle Veränderungen
- Zusammenarbeit mit Verbänden und anderen Unternehmen

Zur besseren Koordinierung hat der Aufsichtsrat Arbeitskommissionen in Form der Baukommission, der Revisionskommission und im Jahr 2022 temporär eine Personalfindungskommission gebildet. Seit 2019 besteht unter Mitwirkung des Aufsichtsrates und weiteren Personen aus der Vertreterschaft eine Satzungsänderungskommission.

Die Revisionskommission bearbeitete folgende Themen im Jahr 2022: Anpassung und Installation des Wohnungsbewerber:innen-Portals der „Freien Scholle“, hier wurde vom Vorstand ein Portal entwickelt, welches die Arbeitsprozesse in der Verwaltung optimiert und zusätzlich eine Erleichterung für diejenigen Baugenossen herbeiführt, die sich auf eine Wohnung bewerben wollen. Folgende Prüfungen wurden durchgeführt:

- Finanz- und Erfolgsplan 2022 – 2025
- Jahresabschluss 2021 – Bilanzanalyse
- Verwendung des Jahresergebnis aus 2021
- Quartalsberichte 1-4

Ein erheblicher Aufwand bestand im Jahr 2022 in der Personalfindung, Platzierung und Implementierung des neuen kaufm. Vorstandes sowie dessen Ausrichtung in Bezug auf zukünftige, sowie zukunftsorientierte umzusetzende Prozesse.

Die Hauptaufgabe für die Zukunft ist, die Liquidität zu erhalten und zu sichern bzw. zu erhöhen, die Herausforderungen werden hier insbesondere in den enorm gestiegenen Baupreisen liegen, die es gilt sinnvoll wirtschaftlich auszubalancieren sowie darin, die energetischen Herausforderungen in den nächsten Jahren auf einen wirtschaftlich verträglichen Weg zu führen.

Die Baukommission befasste sich im Geschäftsjahr 2022 in enger Zusammenarbeit mit dem Vorstand im Besonderen mit Maßnahmen aus der laufenden Instandhaltung wie der Dachsanierung des Schollenkruzes und der Balkonsanierung in der Egidystraße 7 und 27/29, aber auch mit den notwendigen Sanierungsarbeiten zur Wiedervermietung von 51 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie von 13 Einfamilienhäusern. Hierzu unternahm die Baukommission auch Besichtigungen von Bau- und Sanierungsobjekten. Weitere Themenschwerpunkte bilden auch in den kommenden Jahren die Energiewende und die künftigen Änderungen in der Beheizung von Wohnräumen. Hierzu erstellt der Vorstand, unter enger Zusammenarbeit mit der Baukommission, u. a. eine digitale Bauakte bzw. ein Gebäudeloggbuch, um die notwendigen Daten unserer Genossenschaftsobjekte künftig digital vorhalten zu können.

Ein Schwerpunkt im Jahresverlauf 2022 war für den Aufsichtsrat die Nachfolgereglung der kaufmännischen Vorstandsposition. Der Aufsichtsrat hat in einem komplexen Verfahren mit externer Unterstützung externer die zum 31.03.2023 vakante Position mit der Bestellung von Baugenossen Stephan Greiner-Petter besetzen können.

Einen weiteren Schwerpunkt der Arbeit bildete der Jahresabschluss 2021. Der Wirtschaftsprüfer des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. erläuterte in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand die Prüfungsschwerpunkte in der Genossenschaft und spiegelte im Prüfungsbericht die allumfassende wirtschaftliche Lage der Baugenossenschaft wider. Der Aufsichtsrat prüfte im Rahmen seiner Kontrollfunktion die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses 2021.

Eine wichtige Aufgabe des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2022 bestand in der Mitwirkung bei der Vorbereitung und Durchführung der Vertreterversammlung.

Abschließend stellt der Aufsichtsrat fest, dass die Geschäfte der Baugenossenschaft durch den Vorstand stets mit der gebotenen Sorgfaltspflicht geführt wurden. Der Jahresabschluss 2022 ist vom Aufsichtsrat nach umfangreicher Beratung mit dem Vorstand geprüft und einstimmig gebilligt worden. Die Gewinn- und Verlust-Rechnung weist für 2022 einen Jahresgewinn i. H. v. 375.185,51 Euro aus. Der nach Einstellung in die Ergebnissrücklage und Verrechnung des Gewinnvortrages verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 355.919,36 Euro soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 durch den Prüfungsverband steht planmäßig noch aus und wird voraussichtlich im Herbst 2023 erfolgen. Der Aufsichtsrat bittet die Vertreterversammlung, dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2022 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeitenden der Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG seinen herzlichen Dank für die im Jahr 2022 geleistete Arbeit aus. Ein besonderer Dank des Aufsichtsrates gilt auch allen Mitgliedern und Vertretern, die sich ehrenamtlich in unserer Baugenossenschaft engagieren und die besonderen Vorzüge des genossenschaftlichen Miteinander erlebbar gemacht haben.

Berlin, den 22.05.2023

Matthias Schebsdat

Vorsitzender des Aufsichtsrates

## 2. Grundlagen des Unternehmens/Geschäftsmodell

### 2.1. Geschäftsmodell und Zweck

Die Genossenschaft führt die Firma Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG. Sie hat ihren Sitz in 13509 Berlin, Schollenhof 7. Die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung, ist satzungsgemäßer Zweck der Genossenschaft.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen, Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gemäß § 28 der Satzung die Voraussetzungen.

Die Beteiligung an und die Gründung von Tochtergesellschaften sind zulässig.

Die Genossenschaft kann Inhaberschuldverschreibungen ausgeben und Genussrechte, die keinen unbedingten Rechtsanspruch beinhalten, gewähren.

### 2.2. Bestandsentwicklung

Das Kerngeschäft der Genossenschaft ist die Vermietung und Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes. Der Gesamtbestand von 1.985 eigenen Einheiten hat sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verändert.

Der Wohnungsbestand der Baugenossenschaft befindet sich im Stadtbezirk Reinickendorf der Stadt Berlin und verteilt sich auf die Ortsteile Tegel, Lübars, Waidmannslust und Wittenau. Insgesamt werden von der Baugenossenschaft 1.985 Wohn- und Gewerbeeinheiten nebst Nebengelassen und Gärten bewirtschaftet.

Bestand	2022		2021		2020	
	Anzahl	m <sup>2</sup>	Anzahl	m <sup>2</sup>	Anzahl	m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	1508	93.719,57	1508	93.620,82	1508	93.367,96
Gewerbe	16	1.457,24	16	1.457,24	16	1.457,24
Stellplatz	58	775,15	58	775,15	58	775,15
Garage	160	2.184,50	159	2.180,50	159	2.180,50
Keller/Boden	18	256,62	17	246,62	16	236,62
Gästew.	6	199,06	6	199,06	6	199,06
Soz. Einrichtungen	3	305,75	3	305,75	3	305,75
Eigennutz	2	745,66	2	745,66	2	745,66
Waschküche	3		3		3	
Gärten	211		211		211	
	<b>1.985</b>	<b>99.643,55</b>	<b>1.983</b>	<b>99.530,80</b>	<b>1.982</b>	<b>99.267,94</b>

Bestandsentwicklung der Baugenossenschaft 2020-2022

Die Siedlung Tegel steht als bauhistorisch wertvolles Ensemble unter Denkmalschutz. Dieses kulturelle Erbe der Baugenossenschaft für die Stadt Berlin zeigt insbesondere durch die vorhandenen Einfamilienhäuser die Grundwerte aus dem Gründungsjahrzehnt 1895.

WE-Größe	1-Raum	2-Raum	3-Raum	4-Raum	5-Raum	EFH	Gewerbe	Insgesamt
Bestand 1.1.	118	582	309	92	4	403	16	1524
Abgang			-1					
Umwidmung								
Zugang		1						
<b>Bestand 31.12.</b>	<b>118</b>	<b>583</b>	<b>308</b>	<b>92</b>	<b>4</b>	<b>403</b>	<b>16</b>	<b>1524</b>
<b>Prozent</b>	<b>7,7%</b>	<b>38,3%</b>	<b>20,2%</b>	<b>6,0%</b>	<b>0,3%</b>	<b>26,4%</b>	<b>1,0%</b>	<b>100%</b>

Bestand der Baugenossenschaft nach Gewerbe- und Wohneinheiten

### 3. Wirtschaftsbericht

Neben den andauernden Auswirkungen der Corona-Pandemie führte Russlands Angriffskrieg auf die Ukraine 2022 durch Materialengpässe, unsichere Energieversorgung und massiv steigende Energiepreise zu weiteren Erschütterungen für die deutsche Wirtschaft. Diesen Negativeinflüssen zum Trotz ist das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 Prozent gestiegen. Entsprechend stabil zeigte sich auch der deutsche Arbeitsmarkt. 2022 stieg die Erwerbstätigkeit mit einem Jahresdurchschnitt von 45,6 Millionen Erwerbstätigen auf einen neuen Rekordstand, während die Arbeitslosenquote im Dezember 2022 mit 5,4 Prozent gegenüber Januar 2022 unverändert war.

Sehr ungünstig entwickelten sich allerdings die Preise. Die Inflation lag 2022 im Jahresdurchschnitt bei 7,9 Prozent (2021: +3,1 %). Wesentliche Triebfeder dieser Entwicklung waren die massiven Energiepreiserhöhungen. Auch temporäre Maßnahmen der Bundesregierung (wie das 9-Euro-Ticket, der Tankrabatt oder die Übernahme der Heizkosten im Dezember) konnten diese Entwicklung nur abbremsen.

Entsprechend endete 2022 auch die lange Phase extrem niedriger Zinsen. Ab Anfang 2022 hob die Europäische Zentralbank den Leitzins bis 21. Dezember 2022 in mehreren Schritten von zuvor 0 auf dann 2,5 Prozent an. Damit verteuerte sich auch die Finanzierung von Bauprojekten deutlich. Auch wenn die Arbeitnehmerentgelte mit einem Plus von 5,5 Prozent stärker zulegen konnten als im Vorjahr, ergab sich angesichts der hohen Inflation ein Reallohnverlust.

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 werden für den Winter 22/23 auch keine Engpässe mehr erwartet.

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

Die Berliner Wirtschaft wuchs im ersten Halbjahr 2022 um 3,7 Prozent im Gegensatz zum Vorjahreszeitraum und damit erneut stärker als im bundesweiten Durchschnitt (Bund: +2,8 %). Die Verbraucherpreise stiegen in Berlin im Dezember 2022 verglichen mit dem Vorjahresmonat um 7,9 Prozent.

Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich 2022 gegenüber dem Vorjahr um 3,4 Prozent. Insgesamt sank die Arbeitslosigkeit in Berlin im Jahresdurchschnitt von 9,8 Prozent 2021 auf 8,8 Prozent 2022. Die Einkommen waren 2022 wie im Bundestrend angesichts der hohen Inflation durch einen Reallohnverlust gekennzeichnet.

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2022 angespannt. Die anhaltend positive wirtschaftliche Entwicklung führt ebenso wie der Zustrom von Geflüchteten u. a. aus der Ukraine zu wachsenden Bevölkerungszahlen und entsprechend ungebrochen hoher Wohnraumnachfrage. Gleichzeitig blieb die Zahl der Baufertigstellungen mit schätzungsweise 16.500 Wohnungen deutlich unter dem Ziel von 20.000 Neubauwohnungen pro Jahr zurück. Auch ist die Zahl der Baugenehmigungen zum wiederholten Male gesunken. Mit hohen und weiter steigenden Bau- und Grundstückskosten, Materialengpässen, steigenden Zinsen oder unklaren Strukturen und mangelnder Digitalisierung der Berliner Verwaltung bleiben die Bauhemmnisse vielfältig. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden lagen bis November 2022 im Schnitt um 16,5 Prozent über denen von 2021. Demgegenüber lagen die Nettokaltmieten im Dezember 2022 nur um 1,7 Prozent über dem Vorjahresmonat.

### 4. Geschäftsverlauf des Unternehmens

#### 4.1. Vermietungssituation

Bei der Genossenschaft sind im Berichtsjahr 60 Wohnungen (Vorjahr: 76) durch Kündigung frei geworden. Die Fluktuation ist damit gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert und liegt bei rd. 4,0 %. Alle Wohnungen wurden nach den von Aufsichtsrat und Vorstand festgelegten Vergaberichtlinien vergeben. Zum Stichtag 31.12.2022 gab es keinen nachfragebedingten Leerstand im Bestand der Baugenossenschaft.

## 4.2. Mitgliederentwicklung

Zum Stichtag 31.12.2022 sind 5.699 Baugenossinnen und Baugenossen Mitglied der Genossenschaft. Im Geschäftsjahr 2022 wurden insgesamt 239 neue Mitglieder in der Genossenschaft aufgenommen. Die Entwicklung des Mitgliederbestandes kann der nachfolgenden Darstellung entnommen werden.

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Mitglieder zum 31.12.	<b>5.699</b>	<b>5.534</b>	<b>5.350</b>	<b>5.173</b>	<b>5.032</b>	<b>4.742</b>	<b>4.477</b>	<b>4.320</b>	<b>4.249</b>	<b>4.206</b>	<b>4.169</b>	<b>4.160</b>
Anteile zum 31.12.	8.619	8.354	8.072	7.758	7.608	7.270	6.933	6.720	6.636	6.589	6.538	6.516

Entwicklung des Mitgliederbestandes der Baugenossenschaft 2011-2022

## 4.3. Umsatzentwicklung

Die erfolgreiche Entwicklung der vergangenen Jahre konnte die Baugenossenschaft auch im Wirtschaftsjahr 2022 fortsetzen. Aus den für die Genossenschaft zur Verfügung stehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten nebst Nebenvermietung wurden nachfolgende Umsatzerlöse erzielt.

	2022 (TEUR)	2021 (TEUR)	2020 (TEUR)	2019 (TEUR)
<b>Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung</b>	<b>7.180,0</b>	<b>6.864,7</b>	<b>6.720,0</b>	<b>6.124,1</b>
davon Wohnungen	6.880,8	6.570,6	6.427,6	5.841,4
davon Gewerbe	142,8	142,7	140,9	140,0
davon Stellplätze / Garagen	103,8	103,3	100,6	85,8
davon Gästewohnungen	47,4	23,5	28,8	36,4
davon Gartenpacht	22,2	20,5	18,6	16,9

Entwicklung der Umsatzerlöse der Baugenossenschaft 2019 – 2022 (ohne Umlagenabrechnungen)

Die Steigerung der Umsatzerlöse aus den Sollmieten Wohnungen um 310,2 TEUR haben ihren Hauptgrund in der zum Herbst 2021 vollzogenen Mieterhöhungen im Bestand der Genossenschaft, die im Wirtschaftsjahr 2022 ganzjährig zur Auswirkung kamen.

Die Schwankungen im Erlösbereich der Gästewohnungen sind den coronabedingten Einschränkungen in den Wirtschaftsjahren 2021/2022 sowie der Langzeitüberlassung für Flüchtlinge aus der Ukraine.

## 4.4. Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Die Siedlung Tegel mit einem großen Teil des Vermietungsbestandes der Baugenossenschaft steht als bauhistorisch wertvolles Objektensemble unter Denkmalschutz. Jeder Umbau, jede Instandsetzung, jeder Instandhaltungsauftrag nimmt Rücksicht auf das große, uns überlassene kulturelle Erbe. Wiederum stellt dieser historische Bestand hohe Anforderungen an die Instandhaltungsplanung und nimmt einen großen Teil der zugeordneten Budgetbelastung ein.



Erneuerung der Dacheindeckung des „Schollenkrugs“ nach mehr als 65 Jahren.

Im Wesentlichen wurden im Wirtschaftsjahr 2022 und im I. Quartal 2023 folgende geplante Maßnahmen zum Abschluss gebracht und spiegeln sich in den Instandhaltungs- und Modernisierungskosten wider:

- Instandsetzung und Erneuerung der Wegeflächen sowie Müllplatzgestaltung Alt-Wittenau (48,7 TEUR)
- Erneuerung der Klingel-Hausanlage in der Rosentreterpromenade (66,3 TEUR)
- Instandsetzung sowie Austausch der Dachfenster im Objektensemble Alt-Wittenau (24,9 TEUR)
- Dacherneuerung des Schollenkrugs über insgesamt 2 Bauabschnitte (243,5 TEUR)
- Sanierung der Gasleitungen im Schollenhof, Schollenweg und Steilpfad (59,1 TEUR)
- Balkonsanierung Egidystraße (92,0 TEUR)
- Aufbereitung von zurückgegebenen Einfamilienhäusern (844,1 TEUR)
- Aufbereitung von Leerwohnungen Mehrfamilienhäuser (459,3 TEUR)
- Fensteranstrich Allmendeweg, Kampweg, Freilandweg u. a. (36,4 TEUR)

	2022 (TEUR)	2021 (TEUR)	2020 (TEUR)	2019 (TEUR)
<b>Instandhaltungs- und Modernisierungskosten</b>	<b>4.477,7</b>	<b>4.554,3</b>	<b>4.028,0</b>	<b>4.552,2</b>
davon Leistungen beauftragter Firmen	2.974,5	3.110,5	2.456,6	3.017,1
davon Leistungen des Regiebetriebes	740,2	695,5	655,4	782,6
davon Verwaltungsleistungen der Genossenschaft	515,9	466,4	469,4	338,5
davon bauliche Zuordnung zum Anlagevermögen	247,1	281,9	446,6	414,0

*Entwicklung der Instandhaltungskosten 2019 – 2022 für die Baugenossenschaft*

In der vorstehenden Darstellung werden die entstandenen Instandhaltungs- und Modernisierungskosten in Höhe von 4.477,7 TEUR (Vorjahr: 4.554,3 TEUR) für das Wirtschaftsjahr 2022 ausgewiesen. Das entspricht je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche 44,94 Euro (im Vorjahr: 45,76 Euro). Der Branchendurchschnitt liegt bei 33,54 (2021) Euro je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (Größenklasse 1.000 bis 2.500 Wohneinheiten Land Berlin). Diese Belastung ist erheblich, zur dauerhaften Erhaltung unseres Bestandes jedoch dringend notwendig.

Für den laufenden Instandhaltungsbereich wurden im Wirtschaftsjahr 2022 insgesamt 1.061,3 TEUR aufgewendet. Die signifikanten Kostenpositionen sind hierunter 187,1 TEUR für Materialeinsatz des Regiebetriebes, 228,2 TEUR für Thermenwechsel-, -reparatur und -wartung, mit 136,6 TEUR für Sanitäranlagen, 85,6 TEUR für Tischlergewerke, 71,2 TEUR für Dachdeckerarbeiten, 52,5 TEUR für Elektroarbeiten sowie 47,6 TEUR für Arbeiten des Maurergewerkes zu benennen.

## 5. Personal und Organisation

Der Anspruch der Baugenossenschaft, die Attraktivität des Wohnens in der Genossenschaft erfolgreich beizubehalten, stellt hohe quantitative und qualitative Ansprüche an das Personal der Genossenschaft. Neben dem „Produkt Wohnen“ wird an den Wünschen der Nutzer orientierter Service nachgefragt. Die Qualität der Arbeit der Baugenossenschaft wird durch die Arbeit eines jeden Einzelnen bestimmt.

In den letzten Jahren wurden die Positionen von ausscheidenden Mitarbeitern neu besetzt, wobei die regionalen Probleme bei der Findung von Fachkräften durchaus auch für die Baugenossenschaft zu spüren waren.

Die Baugenossenschaft beschäftigte am Bilanzstichtag ohne Vorstand 28 Mitarbeiter (darunter 8 Teilzeitkräfte) und eine Auszubildende.

Die von der Genossenschaft praktizierte Unterstützung der Qualifikation ist ein Baustein der Personalentwicklung. Im Geschäftsjahr wurden für betriebliche und außerbetriebliche Fortbildungsmaßnahmen 10,7 TEUR aufgewendet.

## 6. Lage des Unternehmens

### 6.1. Ertragslage

Die Ertragslage der Baugenossenschaft stellt sich für das vergangene Wirtschaftsjahr 2022 wie folgt dar:

	2022 (TEUR)		2021 (TEUR)		Veränderung (TEUR)
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	8.955,7	97,7%	8.629,5	97,9%	326,2
Bestandsveränderung	7,4	0,1%	20,4	0,3%	-13,0
Sonstige Betriebliche Erlöse	198,8	2,2%	161,1	1,8%	37,7
Sonstige Zinsen und Erträge	0,1	0,0%	0,2	0,0%	-0,1
	<b>9.162,0</b>	<b>100,0%</b>	<b>8.811,3</b>	<b>100,0%</b>	<b>350,7</b>
Betriebskosten und Grundsteuern	-1.824,0	20,8%	-1.838,4	20,6%	14,4
Aufwendungen für Instandsetzung/ haltung und Modernisierung	-3.264,1	37,1%	-3.371,9	37,7%	107,8
Personalaufwand	-1.695,7	19,3%	-1.826,6	20,4%	130,9
Abschreibungen	-780,8	8,9%	-774,9	8,7%	-6,0
Zinsaufwand	-459,0	5,2%	-482,2	5,4%	23,2
Sonstige Aufwendungen	-451,1	5,1%	-333,0	3,7%	-118,1
Sonstige Steuern	-312,3	3,6%	-312,3	3,5%	0,0
	<b>-8.787,0</b>	<b>100,0%</b>	<b>-8.939,2</b>	<b>100,0%</b>	<b>152,3</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>375,2</b>		<b>-127,9</b>		<b>503,1</b>

*Ertragslage der Baugenossenschaft zum 31.12.2022 und Vorjahr*

Die wirtschaftliche Lage des Unternehmens entwickelte sich im Rahmen der Wirtschaftsplanung. Das positive Jahresergebnis in Höhe von 375,2 TEUR resultiert überwiegend aus gestiegenen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (um 326,2 TEUR) sowie den verringerten Aufwendungen für Instandsetzung/Modernisierung (um 107,8 TEUR) und für den Personalaufwand (um 130,9 TEUR) gegenüber dem Vorjahr. Somit konnte die Steigerung aus den sonstigen Aufwendungen um 118,1 TEUR gegenüber dem Vorjahr getragen werden. In den sonstigen Aufwendungen werden als größte Posten die ERP-SAP-Betreuung mit 65,1 TEUR, die Gemeinschaftsveranstaltungen mit 47,7 TEUR sowie die Personalfindung mit 43,2 TEUR geführt.

Die Ertragslage entwickelte sich im Kerngeschäft wie in der Wirtschafts- und Erfolgsplanung der Baugenossenschaft prognostiziert.

### 6.2. Finanzlage

Die Finanzlage der Genossenschaft wurde im Geschäftsjahr sehr wesentlich durch den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, aber auch weiterhin durch Investitions- und Finanzierungstätigkeit bestimmt.

Vor allem aufgrund der verringerten Instandhaltungsaufwendungen in Verbindung mit einer weiteren Verringerung der kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie der Ertragssteigerungen aus Umsatzerlösen veränderte sich der Liquiditätsüberschuss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (vor Zins- und Tilgungsleistung) positiv. Der Finanzmittelbestand erhöhte sich im Geschäftsjahr um 353,9 TEUR.

Die Genossenschaft verfügte am Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von 2.281,5 TEUR. Ihren Zahlungsverpflichtungen konnte die Genossenschaft jederzeit nachkommen.

### 6.3. Vermögenslage

Um das reale Betriebsvermögen der Baugenossenschaft darzustellen, wurden die Bilanzpositionen „Unfertige Leistungen“ und „erhaltene Anzahlungen“ (Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten) miteinander verrechnet. Das Bilanzvolumen ist um 142,1 TEUR gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Die Verringerung des Sachanlagevermögens der Baugenossenschaft um 410,2 TEUR resultiert im Wesentlichen aus den planmäßigen Abschreibungen der Wohnungsbestände im Bestand der Baugenossenschaft, gemindert um die Investitionen im Geschäftsjahr.

Die langfristigen Verbindlichkeiten konnten im Wesentlichen mit planmäßigen Tilgungen gegenüber den Darlehensgebern um 576,9 TEUR verringert werden.

Die mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten sind mit einer Veränderung um -79,3 TEUR gegenüber dem Vorjahr als gleichbleibend zu bewerten. Die Veränderung des Eigenkapitals ist überwiegend auf das positive Jahresergebnis 2022 zurückzuführen.

Die Vermögenslage der Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG stellt sich zum Bilanzstichtag in zusammengefasster Form wie folgt dar:

	2022 (TEUR)		2021 (TEUR)		Veränderung (TEUR)
<b>Aktiva</b>					
<b>Langfristiger Bereich</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	31.844,4	92,7%	32.254,6	93,5%	-410,2
Finanzanlagen und RAP	0,3	0,0%	0,3	0,0%	0
<b>Summe Langfristiger Bereich</b>	<b>31.844,7</b>	<b>92,7%</b>	<b>32.254,9</b>	<b>93,5%</b>	<b>-410,2</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Umlaufvermögen	88,2	0,3%	129,7	0,4%	-41,4
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände	124,5	0,4%	168,8	0,5%	-44,3
Flüssige Mittel	2.281,5	6,6%	1.927,6	5,6%	353,9
<b>Summe Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>	<b>2.494,2</b>	<b>7,3%</b>	<b>2.226,1</b>	<b>6,5%</b>	<b>268,1</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>34.338,9</b>	<b>100,0%</b>	<b>34.481,0</b>	<b>100,0%</b>	<b>-142,1</b>
<b>Passiva</b>					
<b>Langfristiger Bereich</b>					
Eigenkapital	8.265,5	24,1%	7.751,4	22,5%	514,1
Fremdmittel	24.802,1	72,2%	25.379,0	73,6%	-576,9
<b>Summe Langfristiger Bereich</b>	<b>33.067,6</b>	<b>96,3%</b>	<b>33.130,4</b>	<b>96,1%</b>	<b>-62,8</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Verbindlichkeiten/Rechnungsabgrenzung/Rückstellungen	1.271,3	3,7%	1.350,6	3,9%	-79,3
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>34.338,9</b>	<b>100,0%</b>	<b>34.481,0</b>	<b>100,0%</b>	<b>-142,1</b>

Vermögenslage der Genossenschaft zum 31.12.2022 und Vorjahr

### 7. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren werden durch den Vorstand der Baugenossenschaft regelmäßig überwacht und durch Branchen- und Jahresvergleiche beurteilt. Unterjährig finden dazu Auswertungsgespräche bezgl. des Quartalsberichtswesens sowie der Wirtschaftsplanung und der Objektbetrachtung mit den Fachkommissionen des Aufsichtsrates statt.

Die Baugenossenschaft setzt sich permanent mit den Herausforderungen der demografischen Bevölkerungsentwicklung auseinander. Verschiedene Serviceangebote der Genossenschaft wurden dementsprechend bereits in den Vorjahren, insbesondere durch das Engagement des Beirates der Baugenossenschaft, ausgerichtet. Die Vitalisierung des gemeinschaftlichen, genossenschaftlichen Lebens ist eine der hauptsächlichen Aufgaben des Beirates. 1912 gegründet, sollte er „zunächst hauptsächlich als Reklame- bzw. Propaganda-Ausschuss“ wirken. Die Werbung für den Genossenschaftsgedanken sollte dabei im Vordergrund stehen.

Der Beirat organisiert zahlreiche Feste und Veranstaltungen für Kinder und Erwachsene wie z. B. Busrundfahrten, Osternsitzeljagd, Maifest und Trödelmarkt. Das Highlight der jährlichen Beiratsarbeit ist jedoch das über die Grenzen der Genossenschaft hinaus bekannte Schollenfest.

Im Jahr 2022 wurde die Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG in der Kategorie: „Neubau Wohnen“ mit dem Neubau „Lilienthals Hofgarten“ ausgezeichnet. In der Kategorie „Außenanlagen“ für den „PikoPark“ im Schollenhof wurde die Genossenschaft gleich mit einem zweiten Bauherrenpreis ausgezeichnet.



Bauherrenpreis 2022 BA Reinickendorf Wohnquartier „Lilienthals Hofgarten“

Der PikoPark der „Freien Scholle“ wurde von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz und der Vattenfall-Umweltstiftung mit mehr als 30 T€ gefördert und zeigt, auf welche Weise die Genossenschaft ihre „Biodiversitätsstrategie“ vorantreiben kann. Mit dem Neubau errichtete die Genossenschaft vier Wohnhäuser mit insgesamt 62 Wohnungen, davon sind 17 Sozialbauwohnungen (5 Wohnungen mit besonderem Wohnbedarf). Die Häuser ergänzen den genossenschaftlichen Wohnungsbestand in der Siedlung Tegel/Waidmannslust.

### 8. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Grundlagen des internen Kontrollsystems und des Frühwarnsystems sind die unterjährigen Berichterstattungen, Controlling-Instrumente und die flache Hierarchie des Unternehmens. Probleme und Veränderungen können so schnell erkannt und negative Einflüsse im Ansatz erfasst und abgewendet werden.

Die organisatorischen Maßnahmen sind darauf ausgerichtet, eine langfristige Genossenschafts stabilität zu gewährleisten und basieren auf Funktionstrennung, dem Vier-Augen-Prinzip und Transparenz. Dabei ist das Berichtswesen in die Unternehmensabläufe integriert, d. h. es erfolgt zum großen Teil arbeitsbegleitend. Schriftliche Dienstanweisungen regeln die Arbeitsabläufe. Interne und externe Vollmachten sind klar geregelt.

Das funktionierende Risikomanagement bedeutet jedoch nicht, dass alle Risiken vermeidbar sind. Regelmäßig werden Geschäftsabläufe und besondere Entwicklungen analysiert. Das Risikomanagement ist so angelegt, dass bestandsgefährdende Risiken möglichst früh erkannt, bedeutsame Planabweichungen aufgedeckt und an den Vorstand weitergeleitet werden, sodass entsprechende Maßnahmen ergriffen werden können.

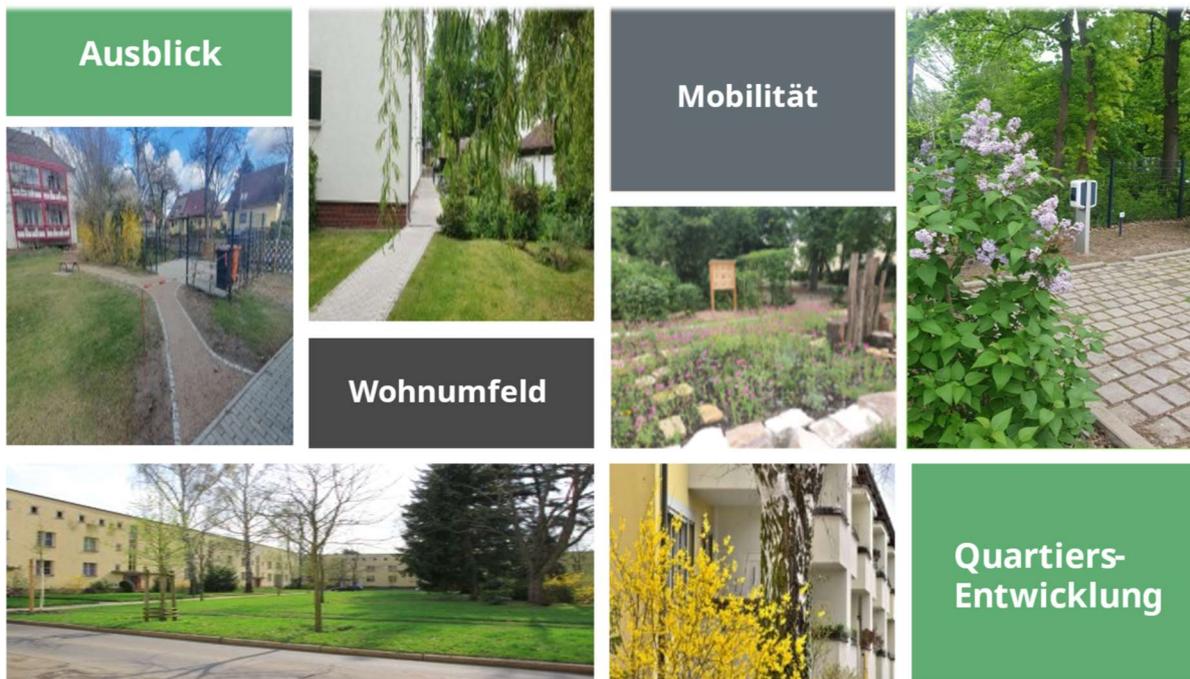
Wesentliche Elemente des Risikomanagements sind:

- Finanz, Erfolgs- und Liquiditätsplanung für das Folgejahr und darüber hinaus ein prognostizierter Fünfjahreszeitraum
- Modellrechnung von Finanz- und Erfolgsplänen in verschiedenen Szenarien
- Analyse von Kennzahlen, Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- Analyse der Mietstruktur und Mietentwicklung
- Analyse von Statistiken der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung Deutschlands und der Region (z. B. zur Bevölkerungsentwicklung)
- Berichte aus den Fach- und Geschäftsbereichen
- Schaffung klarer Strukturen und Verantwortlichkeiten
- Personalplanung und -entwicklung

- Regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat
- Dienstanweisungen, Managementhandbuch

Mit Blick auf die Unternehmensplanung geht die Genossenschaft von einer stabilen Entwicklung der Finanz- und Ertragslage gemäß der Erfolgs- und Wirtschaftsplanung aus. Es werden für die nächsten zwei folgenden Geschäftsjahre Jahresergebnisse von -10,2 TEUR und 32,1 TEUR prognostiziert.

Der demografische Wandel, hier konkret die Einwohnerentwicklung der Stadt sowie der steigende Altersdurchschnitt der Bewohner, liegt im Fokus der Risikobetrachtung durch den Vorstand. Ein weiterer Punkt ist die Verankerung des Berliner Energiewendegesetzes. Bis 2045 soll die Stadt Berlin klimaneutral sein. Als Zwischenschritte auf dem Weg zur Klimaneutralität legt das Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz fest, die Gesamtmenge der Berliner CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2020 um mindestens 40 Prozent, bis 2030 um mindestens 70 Prozent und bis 2040 um mindestens 90 Prozent zu reduzieren, jeweils im Vergleich zum Jahr 1990. Die zur Erreichung der Ziele des novellierten Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetzes notwendigen Maßnahmen und Strategien werden im Rahmen der Fortschreibung des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms 2030 (BEK 2030) für den Umsetzungszeitraum 2022 bis 2026 entwickelt. Für die Baugenossenschaft bedeutet dieser Zeitstrahl eine enorme – vor allem mit Blick auf den großen Anteil an Wohneinheiten mit historischem denkmalgeschütztem Gebäudebestand – finanzielle und technische Herausforderung. Die zielführende Umsetzung bildet künftig den Kern der genossenschaftlichen Risikobetrachtung. Die Investitionsplanung der Genossenschaft wird der Prognose entsprechend abgestellt, ebenso die künftig ggfs. erfolgende Fremdmittelaufnahme für beabsichtigte Investitionen in den Wohnungsbestand der Genossenschaft.



Größere Risiken sehen wir in der Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Bei der Aufstellung der Instandhaltungsplanung und Bauplanung wurde das höhere Preisniveau bereits berücksichtigt. Wir werden alle unsere geplanten Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit auf Grund der gestiegenen Baukosten, aber auch gestiegener Finanzierungskosten analysieren.

Die bestehenden Verträge mit den Versorgern der Genossenschaft wurden überprüft. Bezüglich der Gasversorgungsverträge ergeben sich ab 01.01.2023 aufgrund neu abgeschlossener Verträge deutliche Preiserhöhungen. Diese Verträge haben Laufzeiten von einem Jahr.

Im Zusammenhang mit dem Krieg gegen die Ukraine werden verstärkt Cyber-Angriffe gegen kritische Infrastruktur und auch Unternehmen festgestellt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass auch

unser Unternehmen hinsichtlich Cyber-Angriffen über das übliche Maß hinausgehenden Risiken ausgesetzt ist. Wir nehmen diese zusätzlichen Bedrohungen sehr ernst und haben ein IT-Systemhaus mit der Analyse der vorhandenen IT-Struktur mit evtl. Anpassungsvorschlägen beauftragt.

Unter den angenommenen, kaufmännisch vorsichtigen Planungsprämissen aus dem beschlossenen Konzept wird stets eine ausreichende Liquidität der Genossenschaft erhalten bleiben. Unter den genannten Planungsprämissen entwickelt sich das Eigenkapital der Genossenschaft aufgrund der Geschäftsentwicklung sowie Tilgungsmaßnahmen bis 2026 durchgehend positiv. Die Eigenkapitalquote wird sich gemäß den Planungsannahmen auf ca. 25,5 Prozent im Jahr 2026 erhöhen. Damit wird die Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG noch immer hinter dem Branchenschnitt zurückbleiben, allerdings wird der Abstand geringer.

Aufgrund der aufgestellten Prognosen kann in den nächsten fünf Jahren von einer stabilisierten Entwicklung der Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG ausgegangen werden.

Berlin, den 11.05.2023

  
Arndt  
Vorstand der Baugenossenschaft

  
Greiner-Petter



# JAHRESABSCHLUSS 2022

## Bilanz der Baugenossenschaft zum Stichtag 31.12.2022

### Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		5.583,54	8.086,16
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	31.638.580,58		32.079.227,07
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.440,44		13.176,83
Grundstücke ohne Bauten	1,00		1,00
Technische Anlagen und Maschinen	10.469,64		12.230,28
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	151.901,24		114.867,38
Bauvorbereitungskosten	-,-	31.812.392,90	0,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		300,00	300,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>31.818.276,44</b>	32.227.888,72
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.735.846,28		1.728.431,19
Andere Vorräte	88.277,49	1.824.123,77	129.697,49
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	55.000,47		60.068,67
Sonstige Vermögensgegenstände	69.472,03	124.472,50	108.687,30
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Spareinrichtungen und Kreditinstituten		2.281.476,81	1.927.598,08
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	26.444,27	26.444,27	27.019,15
<b>Bilanzsumme</b>		<b>36.074.793,79</b>	36.209.390,60

## Passiva

Eigenkapital	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	42.020,00		52.520,00
der verbleibenden Mitglieder	4.478.785,00		4.339.820,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.560,00	<b>4.522.365,00</b>	520,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 2.430,00 € (2.210,00 €)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	677.731,00		640.212,42
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 37.518,58 € (0,00 €)			
Anderer Ergebnisrücklagen	2.753.085,82	<b>3.430.816,82</b>	2.603.011,49
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 150.074,33 € (0,00 €)			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	168.326,46		296.234,93
Jahresfehlbetrag /-überschuss	375.185,81		-127.908,47
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-187.592,91	<b>355.919,36</b>	-,--
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>8.309.101,18</b>	7.804.410,37
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	1.931.180,00		1.933.994,00
Sonstige Rückstellungen	562.083,17	<b>2.493.263,17</b>	295.766,36
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.131.835,66		15.622.044,53
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.722.043,32		7.820.385,99
Erhaltene Anzahlungen	1.937.246,79		1.917.921,19
Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.509,72		126.167,55
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	356.893,79		598.697,45
Sonstige Verbindlichkeiten	82.732,85	<b>25.268.262,13</b>	85.780,64
davon aus Steuern 19.066,86 € (18.044,87 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 1.803,76 € (1.797,54 €)			
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>4.167,31</b>	4.222,52
<b>Bilanzsumme</b>		<b>36.074.793,79</b>	36.209.390,60

9. Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01. bis zum 31.12.2022

		2022	2021
		€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	8.951.984,00		8.626.639,40
aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.696,91	8.955.680,91	2.860,38
<b>Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		7.415,09	20.446,57
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		198.825,94	161.086,07
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Betriebskosten	1.823.957,36		1.838.370,72
Instandhaltungskosten	3.050.298,18		3.170.221,08
andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	213.838,96	5.088.094,50	201.689,28
<b>Rohergebnis</b>		4.073.827,44	3.600.751,34
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.355.944,76		1.343.773,47
b) soziale Abgaben und Aufw. für Altersversorgung	339.721,05	1.695.665,81	482.839,78
davon für Altersversorgung	36.492,15		
	(Vorjahr: 184.559,92 )		
<b>Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		780.821,01	774.856,23
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		451.066,17	332.960,42
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		146,35	222,02
davon aus Abzinsung:	144,65		
	(Vorjahr: 92,80 )		
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		458.965,45	482.154,55
davon aus Abzinsung:	36.165,70		
	(Vorjahr: 41.122,16 )		
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		687.455,35	184.388,91
<b>Sonstige Steuern</b>		312.269,54	312.297,38
<b>Jahresfehlbetrag / -überschuss</b>		375.185,81	-127.908,47
<b>Gewinnvortrag</b>		168.326,46	296.234,93
<b>Einstellung in Ergebnisrücklagen</b>		187.592,91	0,00
<b>Bilanzgewinn</b>		355.919,36	168.326,46

## 10. Anhang des Jahresabschlusses 2022

### A) Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG hat ihren Sitz in Berlin und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Registernummer 25 B eingetragen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Genossenschaftsgesetzes in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG).

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden/Erläuterungen zur Bilanz und GuV

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

#### Immaterielle Vermögensgegenstände, Sach- und Finanzanlagen

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel (Anlage 1) verwiesen.

Entgeltlich erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben.

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

Die Abschreibungen für **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** werden bis auf die untenstehenden Ausnahmen über 80 Jahre vorgenommen. Dies gilt auch für den Neubau Ziekkowstraße, wobei die Grundstückskosten für das Erbbaugrundstück über 75 Jahre abgeschrieben werden. Eine Nutzungsdauer von 50 Jahren wird dem Neubau Waidmannsluster Damm 81/83 sowie den bis 2003 aktivierten Dachgeschossausbauten einschließlich der 1998 fertig gestellten Gästewohnungen unterstellt. Auch der Umbau Erholungsweg 30/38 und der 1999 erfolgte Büroumbau werden über einen Zeitraum von 50 Jahren abgeschrieben.

Zugänge von Herstellungskosten aus Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen an einzelnen Gebäuden seit dem Jahr 2011 führen unter Beibehaltung des bisherigen Abschreibungssatzes zu einer Verlängerung der Nutzungsdauer. Dies trifft auch auf Dachausbauten seit 2011 zu.

Eine Restnutzungsdauer von 23 Jahren wurde für die 2004 erstellten Balkonbauten im Moränenweg 42/48 unterstellt. Mit 22 Jahren Restnutzungsdauer wurde bei den 2007 errichteten Balkonbauten im Steilpfad 72/80 gerechnet.

Außenanlagen, die als selbstständiges Wirtschaftsgut bewertet worden sind, werden über unterschiedliche Nutzungszeiträume von 10 bis zu 20 Jahren abgeschrieben.

Für Werkstattgebäude des Regiebetriebs liegt eine Nutzungsdauer von 33 Jahren und für ein Gerätehaus in Alt-Wittenau von 16 Jahren zugrunde.

Das unter „**Grundstücke ohne Bauten**“ ausgewiesene Grundstück Kladow wurde 2006 mangels Marktfähigkeit auf € 1,00 abgeschrieben.

**Technische Anlagen und Maschinen** sowie die **Betriebs- und Geschäftsausstattung** werden bei unterschiedlichen Sätzen über 3 bis 20 Jahre zeitanteilig abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter über netto € 250,00 bis zu € 1.000,00 wurden in einen Sammelposten eingestellt und werden über einen Zeitraum von 5 Jahren jährlich mit 20 % abgeschrieben.

### Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen enthalten noch nicht abgerechnete umlagefähige Heiz-, Warmwasser-, Betriebs- und Wasserkosten. Vorräte sind zu Einstandspreisen, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände zum Nominalbetrag angesetzt. Erkennbare Risiken werden durch Abschreibung berücksichtigt.

Die Restlaufzeiten aller Forderungen liegen unter einem Jahr.

### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die Abschreibung der Erschließungskosten für das Erbbaugrundstück Ziekowstraße im Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten erfolgt innerhalb der Erbbaurechtslaufzeit von 75 Jahren.

### Rücklagen

Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen werden gemäß einem versicherungsmathematischen Gutachten künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen berücksichtigt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen werden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G) zugrunde gelegt. Die Rückstellungen werden pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird. Der Rechnungszinssatz betrug im Vorjahr 1,87 % (Stand Dezember 2021) und im Geschäftsjahr 1,78 % (Stand Dezember 2022). Als Rententrend wurde die durchschnittliche Inflationsrate des Verbraucherpreisindex als Durchschnitt der letzten fünf Dreijahreszeiträume ermittelt und angesetzt. Sie beträgt alle drei Jahre 4,14 % p. a.

Der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendige Erfüllungsbetrag im Sinne des § 253 Abs. 1 HGB wird als Teilwert der am Bilanzstichtag erworbenen Anwartschaften bzw. als Barwert der am Bilanzstichtag laufenden Leistung unter Berücksichtigung von Dynamiken ermittelt.

Nach den Regelungen des im März 2016 in Kraft getretenen „Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung der Bewertungsregeln für Pensionsrückstellungen“ wurde bei der Rückstellungsbewertung der Betrachtungszeitraum zur Ermittlung des durchschnittlichen Marktzinssatzes für die Abzinsung von 7 auf 10 Jahre verlängert.

Der Unterschieds- bzw. Entlastungsbetrag zwischen der Bewertung unter Berücksichtigung der Zinssätze der letzten 7 Jahre und unter Berücksichtigung der Zinssätze der letzten 10 Jahre gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt zum Bilanzstichtag 93.463,00 Euro.

### Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

## Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet. Zur Fälligkeit der Verbindlichkeiten, einschließlich deren Sicherheiten, wird auf den nachfolgenden **Verbindlichkeitspiegel** verwiesen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern sind in Höhe von 23.008,8 TEUR durch Grundpfandrechte besichert.

## Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

### C) Erläuterungen zu den wesentlichen Positionen in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

#### Aktiva

Bei den **Grundstücken und Grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten** ergaben sich Zugänge/Abgänge von insgesamt 303,2 TEUR, vor allem aus Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen in zwei Einfamilienhäusern mit 247,1 TEUR und aus den Herstellungskosten für Außenanlagen in der Siedlung Alt-Wittenau von 45,3 TEUR (Stellplätze, Müllplatz) sowie im Schollenhof von 10,8 TEUR (Zisterne, Restkosten PikoPark).

Von den Zugängen zu der Position **Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung** in Höhe von 68,0 TEUR entfallen unter anderem 23,9 TEUR auf ein neues Nutzfahrzeug des Regiebetriebs, 10,0 TEUR auf ein für die Siedlung Lübars angeschafftes Spielgerät und 8,9 T€ auf den Ausbau der Geschäftsräume.

Die **Anderen Vorräte** zeigen unter anderem den Wert von 34 Restbestand für den späteren Einbau vorgesehenen eingelagerten Gasthermen in Höhe von 88,0 TEUR.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** haben sich insbesondere durch geänderte Abrechnungsmodalitäten bei einem Versorgungsbetrieb gegenüber dem Vorjahr von 168,8 TEUR auf 124,5 TEUR vermindert.

#### Passiva

In den **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen ausgewiesen:

	31.12.2022	31.12.2021
Unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung	487.148,37 €	224.023,80 €
Prüfungskosten	28.760,00 €	23.800,00 €
Urlaubsansprüche u. a. Personalaufwendungen	22.091,33 €	11.115,74 €
Erstellung des Jahresabschlusses	8.825,29 €	8.826,61 €
Steuerberatungskosten	5.600,00 €	5.500,00 €
Archivierungskosten	4.158,18 €	3.410,21 €
Grundsteuer Kladow	4.000,00 €	4.000,00 €
Veröffentlichung Jahresabschluss	1.500,00 €	2.500,00 €
Beiträge für die Berufsgenossenschaft	0,00 €	12.590,00 €
	<b>562.083,17 €</b>	<b>295.766,36 €</b>

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** nahmen durch planmäßige Tilgungen und Zinsabgrenzungen um 490,2 TEUR gegenüber dem Vorjahr ab.

Auch die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** minderten sich durch planmäßige Tilgungen und Zinsabgrenzungen um 98,3 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** enthielten im Vorjahr Gutschriften aus Betriebskostenabrechnungen für 2021, deren Auszahlung in 2022 erfolgte, und haben sich daher zum Bilanzstichtag auf einen Stand von 37,5 TEUR reduziert.

Durch einen Rückgang an jahresübergreifenden Rechnungslegungen sind die stichtagsbezogenen **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** gegenüber dem Vorjahreswert von 598,7 TEUR auf einen Wert von 356,9 TEUR am 31.12.2022 zurückgegangen.

Es waren keine Forderungen oder Verbindlichkeiten größeren Umfangs auszuweisen, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeit			davon gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.131.835,66 (15.622.044,53)	504.353,27 (501.557,01)	2.088.339,77 (2.043.535,45)	12.539.142,62 (13.076.952,07)	15.131.835,66 (15.622.044,53)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.722.043,32 (7.820.385,99)	83.113,90 (101.703,90)	619.844,59 (612.256,60)	7.019.084,83 (7.106.425,49)	7.287.326,53 (7.386.777,30)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.937.246,79 (1.917.921,19)	1.937.246,79 (1.917.921,19)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.509,72 (126.167,55)	37.509,72 (126.167,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	356.893,79 (598.697,45)	354.612,95 (588.895,65)	2.280,84 (9.801,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Sonstige Verbindlichkeiten	82.732,85 (85.780,64)	56.817,40 (57.085,06)	0,00 (0,00)	25.915,45 (28.695,58)	0,00 (0,00)	-
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>25.268.262,13</b> (26.170.997,35)	<b>2.973.654,03</b> (3.293.330,36)	<b>2.710.465,20</b> (2.665.593,85)	<b>19.584.142,90</b> (20.212.073,14)	<b>22.419.162,19</b> (23.008.821,83)	

GPR = Grundpfandrecht

( ) = Vorjahreszahlen

## Gewinn- und Verlustrechnung

Im Jahr 2022 erwirtschaftete die Baugenossenschaft einen Jahresüberschuss von 375.185,81 EUR.

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** umfassen die Sollnutzungsgebühren abzüglich Erlöschmälerungen sowie die Erträge aus der Umlagenabrechnung. Alle Erträge aus der Vermietung von Wohnungen, Gewerbeobjekten, Gärten, Garagen, Stellplätzen und der Gästewohnungen sowie die Gebühren für die Nutzung der zentralen Waschküchen werden in dieser Position ausgewiesen.

**Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** sind die Instandhaltungs-, Betriebs- und sonstigen Kosten aus bezogenen Fremdleistungen für den Objektbestand.

Die Minderung des **Personalaufwands** gegenüber dem Vorjahr um 130,9 TEUR resultiert aus dem Rückgang des zuzuführenden Altersvorsorgeaufwands um 148,1 TEUR im Vergleich zum Vorjahr.

Die Position **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** zeigt insbesondere die Aufwendungen für Hypotheken- und Darlehenszinsen, von denen 3,5 TEUR auf Mitgliederdarlehen entfallen. In Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes werden hier zusätzlich die Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen gezeigt, die im Geschäftsjahr 36,2 TEUR betragen.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind unter vielen anderen Posten folgende signifikanten Aufwendungen enthalten:

Nutzungsentgelt wohnungswirtschaftliche SAP-Software	65.763,99 EUR	(Vorjahr 62.731,17 EUR)
Kosten der Gemeinschaftspflege und -veranstaltungen	47.652,79 EUR	(Vorjahr 4.058,88 EUR)
Personalfindungskosten	43.197,00 EUR	(Vorjahr 0,00 EUR)

Bedeutende aperiodische oder außergewöhnliche Aufwendungen und Erträge sind nicht entstanden.

### D) Sonstige Angaben

#### Mitgliederbewegung

2022	Mitglieder	Anteile
Anfang	<b>5.534</b>	<b>8.354</b>
Zugang	239	403
Abgang	74	138
Ende	<b>5.699</b>	<b>8.619</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 138.965,00 EUR. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 85.800,00 EUR. Der Gesamtbeitrag der Haftsummen beläuft sich auf 2.963.480,00 EUR.

#### Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

#### Arbeitnehmer

Neben der Geschäftsführung waren im Wirtschaftsjahr 2022 neben einer Auszubildenden durchschnittlich getrennt nach Gruppen beschäftigt, die Vorjahresdaten werden in der Klammer wiedergegeben:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
kaufmännische Belegschaft	5 (6)	3 (2)
Technische Belegschaft	3 (3)	- -
Belegschaft im Regiebetrieb, Hauswarte u. a.	13 (13)	6 (6)
Summe	<b>21 (22)</b>	<b>9 (8)</b>

## Nachtragsbericht / Nicht ausgewiesene Verpflichtungen

Zusätzlich zur Coronapandemie hat der seit dem 24. Februar 2022 geführte Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine zusätzliche negative und kaum abschätzbare Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, insbesondere auf den Energiemarkt. In Folge der stark angestiegenen Gaspreise mussten die Umlagenvorauszahlungen der Nutzerinnen und Nutzer deutlich erhöht werden, um Liquiditätseinbrüchen entgegenzuwirken.

Die Energiepreissteigerungen und vermehrte Störungen von Lieferketten führten im Geschäftsjahr weiterhin zu einem Anstieg der Inflationsrate auf 8 bis 10 % in den Jahresendmonaten, wodurch die unverhältnismäßige Steigerung der Baukosten weiter angetrieben wurde. Die EZB reagierte mit einer sukzessiven Steigerung des Leitzinses. Dies belastet wiederum die Wirtschaftlichkeit von Investitionen erheblich. Da der Darlehensbestand der Genossenschaft zu einem erheblichen Teil bereits bis zur vollständigen Tilgung durchfinanziert ist, stellen die bestehenden finanziellen Verpflichtungen ein überschaubares künftiges Risiko für die Genossenschaft dar.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Berichtszeitraums mit deutlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft sind nicht eingetreten.

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Eventualverbindlichkeiten oder weitere andere, nicht in der Bilanz ausgewiesenen finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

## Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 375.185,81 EUR ab. Aufsichtsrat und Vorstand haben am 11. Mai 2023 in getrennten Abstimmungen gemäß § 28 m der Satzung beschlossen, von dem Jahresüberschuss ein Zehntel (37.518,58 EUR) der „Gesetzlichen Rücklage“ und 150.074,33 EUR den „Anderen Rücklagen“ zuzuführen. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr i. H. v. 168.326,46 EUR verbleibt ein Bilanzgewinn von 355.919,36 EUR. Aufsichtsrat und Vorstand schlagen vor, den Bilanzgewinn von 355.919,36 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

## Organe

### Mitglieder des Vorstandes

Baugenossin Lidija Arndt	Wirtschafts-Ingenieurin
Baugenosse Stephan Greiner-Petter	Betriebswirt
Baugenosse Hans-Jürgen Hube (bis 31.03.2023)	Diplom-Kaufmann

### Mitglieder des Aufsichtsrates der Baugenossenschaft

Matthias Schebsdat	Aufsichtsratsvorsitzender
Detlef Ölkens	stellvertr. Aufsichtsratsvorsitzender
Simon Dalibor	Schriftführer (seit 16.06.2022)
Robert Dunst	stellvertr. Schriftführer (seit 16.06.2022)
Sascha Bräuer	
Lars Liepold	(seit 16.06.2022)
Andres Kleinig	
Frank Kochanski	
Sascha Rakow	
Fabian Behrendt	(bis 16.06.2022)
Rainer Schmidt	(bis 16.06.2022)

Es bestehen keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstands oder des Aufsichtsrats zum Bilanzstichtag.

**Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes**

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

Berlin, den 11.05.2022

  
Arndt  
Vorstand der Baugenossenschaft

  
Greiner-Petter

Anlage 1 des Jahresabschlusses: Anlagenspiegel 2022

	Bruttowerte					Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand	Zugänge	davon aktivierte Fremdkapi- talzinsen	Abgänge	Um- buchungen	Stand	kumulierte Abschreibungen 1.1.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallene Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	1.1.2022		31.12.2022			€						
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	26.079,14	0,00	0,00	0,00	0,00	26.079,14	17.992,98	2.502,62	0,00	20.495,60	5.583,54	8.086,16
<b>Sachanlagen</b>												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	51.345.776,53	303.209,97	0,00	0,00	0,00	51.648.986,50	19.266.549,46	743.856,46	0,00	20.010.405,92	31.638.580,58	32.079.227,07
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	372.400,54	0,00	0,00	0,00	0,00	372.400,54	359.223,71	1.736,39	0,00	360.960,10	11.440,44	13.176,83
Grundstücke ohne Bauten	309.500,13	0,00	0,00	0,00	0,00	309.500,13	309.499,13	0,00	0,00	309.499,13	1,00	1,00
Technische Anlagen und Maschinen	92.390,11	0,00	0,00	0,00	0,00	92.390,11	80.159,83	1.760,64	0,00	81.920,47	10.469,64	12.230,28
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	550.901,77	67.998,84	0,00	40.974,68	0,00	577.925,93	436.034,39	30.964,90	40.974,60	426.024,69	151.901,24	114.867,38
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	52.670.969,08	371.208,81	0,00	40.974,68	0,00	53.001.203,21	20.451.466,52	778.318,39	40.974,60	21.188.810,31	31.812.392,90	32.219.502,56
<b>Finanzanlagen</b>												
Andere Finanzanlagen	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	300,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>52.697.348,22</b>	<b>371.208,81</b>	<b>0,00</b>	<b>40.974,68</b>	<b>0,00</b>	<b>53.027.582,35</b>	<b>20.469.459,50</b>	<b>780.821,01</b>	<b>40.974,60</b>	<b>21.209.305,91</b>	<b>31.818.276,44</b>	<b>32.227.888,72</b>