

GESCHÄFTSBERICHT

2022



GESCHÄFTSBERICHT

2022



2022

Mit unserer Vision & Strategie haben wir uns im Jahr 2022 vor allem intern beschäftigt. In diesem Prozess haben wir gemeinschaftlich Assoziationen erarbeitet, die der Künstler Hülpsman (Felix Hülpsch) für uns illustrativ aufgearbeitet hat. Entstanden sind eingängige Zeichnungen, die sich heute im Geschäftshaus und auf wärmenden Pullovern wiederfinden.

Themen und Herausforderungen, die uns 2022 bewegt haben

6 **Vorwort des Vorstandes**

9 **Menschen & Räume**

- 10 Austausch über viele Kanäle
- 14 NEUES BERLIN feiert
- 18 Kreativität, mal anders gedacht
- 20 Wir können helfen – also helfen wir

25 **Gesellschaft & Umwelt**

- 26 Viel Energie für ein heißes Thema
- 29 Mein NB – wann immer ich will
- 30 Nachhaltig sauber

35 **Team & Haltung**

- 36 Es passt einfach
- 40 Mein erster Gedanke war: helfen!
- 44 Wenn Genossenschaft gelebt wird,
macht es Spaß!

Jahresabschluss eines anspruchsvollen Jahres

50	Bericht des Aufsichtsrates
52	Lagebericht des Vorstandes
64	Bilanz 2022
66	Gewinn-und-Verlust-Rechnung 2022
67	Anhang zum Jahresabschluss 2022
72	Forderungsspiegel und Verbindlichkeitspiegel
74	Anlagenspiegel 2022
76	Impressum

Ein bewegtes Jahr mit vielen Erfolgen und Herausforderungen



THEMA PERSONAL



THOMAS FLECK
Vorstand



„ 2022 haben wir überdurchschnittlich viele Ausschreibungen auf den Weg gebracht und dabei selbst einiges gelernt. Stolz sind wir darauf, dass wir 15 neue Kolleg:innen an Bord haben und 4 Mitarbeitende intern neue Aufgaben übernehmen. So gehen wir gestärkt in neue Projekte und Handlungsfelder und ermöglichen in den Teams gute Übergänge vor allem da, wo Mitarbeitende in den Ruhestand wechseln.“

THEMA DIGITALISIERUNG

Nach unserer erfolgreichen Testphase und der Befragung der Mieterinnen und Mieter im Sommer 2022 haben wir uns entschieden, digitale Bildschirme für aktuelle Nachrichten im Gesamtbestand einzuführen. Bis Ende des Jahres wurden 33 Bildschirme installiert, bis Ende Mai 2023 sollen alle Hausaufgänge neu ausgestattet werden.

33



DIGITALE
HAUSINFOS

THEMA WOHNSTANDARDS

Es ist für uns wichtig, unsere Objekt- und Wohnstandards modern und lebenswert zu gestalten. Dafür haben wir im Berichtsjahr 7.122 T€ investiert. Beispiele dafür sind die Fitnessoase im



7.122 T€

Innenhof am Rotkamp, die haben wir bis April 2022 für 56.200 € errichtet. Und die Müllstandsfläche Große-Leege-Str. 5 haben wir für 66.000 € bis November 2022 barrierearm umgebaut.

THEMA MODERNISIERUNG

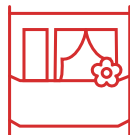
Seit über einem Jahrzehnt gehen wir bei der Modernisierung unseres Bestands auf die Wünsche unserer Mieterinnen und Mieter ein.

827



EBENERDIGE
DUSCHEN

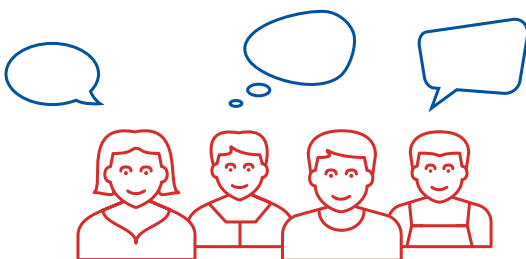
954



ABSENKUNGEN DER
LOGGIAAUSTRITTE

So haben wir zwischen 2012 und 2022 in 827 Bädern die Duschen ebenerdig gestaltet und in 954 Wohnungen die Loggiaausgänge absenken lassen. Allein 2022 hat NEUES BERLIN 583 T€ dafür ausgegeben.

THEMA VERTRETERARBEIT



61

Vertreter engagieren sich in unserer Vertreterversammlung. Auf speziellen Schulungen haben sie sich mit dem Selbstverständnis des Amtes

auseinandergesetzt und Methoden erlernt. Sie unterstützen, geben neue Impulse und vertreten die Interessen der Mitglieder bei Entscheidungen und in Kommissionen. So fließen unterschiedliche Sichtweisen ein, um gute Lösungen für alle zu finden.

THEMA ENERGIE



STEFAN KRAUSE
Vorstand



„ 2022 haben viele Unsicherheiten den Energiemarkt geprägt. Gesetzliche Neuerungen und Veränderungen bei Heiz- und Betriebskosten haben uns intensiv gefordert. Weil Transparenz und Servicequalität für uns integraler Bestandteil unserer Vision und Strategie sind, haben wir unsere Mitglieder kontinuierlich auf dem Laufenden gehalten. Außerdem sollte keiner durch eine ungeplante Nachzahlung in eine ausweglos erscheinende Situation geraten. Das war uns wichtig.“

THEMA LEERSTAND

11



WOHNUNGEN
LEERSTAND

5.101

WOHNUNGEN
GESAMT

Vor allem Genossenschaften gelten heute als sichere Vermieter. Kein Wunder, dass von unseren 5.101 Wohnungen am Jahresende 2022 nur elf nicht vermietet waren. Andere Unternehmen weisen zum Teil immer noch 1% und mehr Leerstand auf.



**MENSCHEN
& RÄUME**

Austausch über viele Kanäle

Zur Kommunikation nutzt NEUES BERLIN viele unterschiedliche Formate. So kann die Genossenschaft auf die unterschiedlichen Bedürfnisse ihrer Mitglieder eingehen.



Es gibt viele verschiedene Wege, um etwas zu klären, mitzuteilen oder zu fragen. Je nach Botschaft, Anlass, Dringlichkeit und Empfängergruppe suchen wir dafür den besten Kanal.

.....
Persönlich, telefonisch oder schriftlich, analog oder aber digital. So können wir sicher sein, dass die Botschaften richtig ankommen.
.....

Egal ob Vertreterveranstaltungen oder WOHN-TAG, Hausaushang, Mitgliederportal oder ein klassisches Anschreiben – wir kommunizieren vielfältig, um unsere Mitglieder zu informieren, in den Austausch zu kommen und Veränderungen mitzuteilen. Das ist Teil unserer kooperativen Unternehmenskultur: Wir möchten untereinander vermitteln, transparent und in Kontakt sein und bleiben. Das leben wir aktiv im täglichen Austausch zwischen Mitarbeitenden und Mitgliedern sowie in der Zusammenarbeit mit Dienstleistern, Partnern, Institutionen und anderen Akteuren.

„Wir berücksichtigen die unterschiedlichen Bedürfnisse unserer Mieterinnen und Mieter. Keinem Kanal wird per se der Vorzug gegeben; welchen Weg der Kommunikation wir nutzen, entscheidet sich je nach Botschaft oder Dringlichkeit. Auch Kombinationen sind möglich“, sagt Stefan Krause, Vorstand bei NEUES BERLIN.



”

**Bei NEUES BERLIN
fühle ich mich wirklich
gut informiert.**

KARIN WEGENER
wohnt im Mühlengrund

Im Laufe der Jahre haben sich die Bedürfnisse gewandelt. Wie überall sonst kommunizieren auch wir heute zunehmend digital; altbekannte und etablierte Medien werden aber weiterhin angeboten und bedient.

Persönliche Treffen fördern die Gemeinschaft. Vertreterveranstaltungen, Kiezspaziergänge oder der WOHN-TAG sind Formate, die wichtig sind, um mit den Mitgliedern aller

Wohnanlagen in Kontakt zu bleiben. Hier kommen wir in größeren und kleineren Runden zusammen – da ist Raum, um auch einmal ganz andere Themen anzusprechen. Auf die alltäglichen Fragen von über 7.000 Mitgliedern allerdings reagiert ein breit aufgestelltes Team bei NEUES BERLIN auch mit einem breit aufgestellten Angebot. Und auch andersherum gelangen wichtige Informationen vielfältig an die Empfängergruppen. Hauswartteams in jeder Wohnanlage sind die ersten Ansprechpartner, dazu ist das Kundencenter telefonisch wie persönlich erreichbar. Hausaushänge, ein regelmäßig erscheinendes Mitglieder-magazin und eine übersichtliche Website informieren über Neuigkeiten. Ein Team aus Mediatoren hilft außerdem in Konfliktsituationen kompetent und vor allem neutral.



Wir fördern Gelegenheiten, miteinander ins Gespräch zu kommen, etwa bei Kiezspaziergängen und Vertreterveranstaltungen.

MITGLIEDERMAGAZIN WIR.



Viermal im Jahr finden alle Mieterinnen und Mieter das Mitglieder-magazin WIR. im Briefkasten. Es informiert über aktuelle Themen rund ums Wohnen bei NEUES BERLIN, erklärt Hintergründe und Prozesse und greift Fragen sowie Themen auf, die sich im Kundenservice ergeben. Tipps und Hinweise für ein gelungenes Miteinander in den Wohnanlagen runden das Magazin ab. Indem wir über soziales und kulturelles Engagement berichten und informieren, stellen wir uns außerdem unserer kommunikativen Verantwortung und setzen Impulse in den verschiedenen Wohnquartieren. So wecken wir Interesse für den Kiez und das lebenswerte Wohnumfeld.



Seit 1990 erscheint unser Mitglieder-magazin, seit 2019 unter dem Namen WIR. Es informiert über aktuelle Themen, gibt Hinweise und Tipps, berichtet aus dem Kiezleben und vermittelt dabei unsere Werte, für die wir als Genossenschaft und insbesondere als NEUES BERLIN stehen.

„ Ich lese immer alle Beiträge, die im WIR. erscheinen. Am meisten interessieren mich Informationen zu den Betriebskosten, zu Bauarbeiten und anderen Themen, welche die Genossenschaft direkt betreffen. Auch die Neuigkeiten aus der Nachbarschaft finde ich sehr lesenswert. Bei speziellen und komplizierten Themen wie sparsamem Heizen und Lüften oder beim Mietendeckel schätze ich das dazu herausgegebene WIR. EXTRA.

KARIN WEGENER



Für NEUES BERLIN sind solche Initiativen und neuen Kommunikationskanäle Teil des hohen Service- und Qualitätsniveaus. Die klare Strategie dahinter ist zu schauen, wie wir besser, zielgerichteter oder schneller auf vielen unterschiedlichen Wegen informieren können. Nicht stehen bleiben, aber auch niemanden abhängen. Gelebte Genossenschaft.



”

Für meine Enkel versuche ich, nachhaltiger zu handeln. Ich nutze deshalb lieber E-Mails oder Mein NB statt Papier.

DERES DERENKEL

wohnt in der Malchower Aue

MITGLIEDERPORTAL MEIN NB

Der Brief im Hausbriefkasten kann sehr praktisch sein und wird aktiv von NEUES BERLIN für Rückmeldungen genutzt. Auch die E-Mail rettet manchmal, wenn sich ein Thema nicht innerhalb der Servicezeiten klären ließ. Als besonders einfacher und schneller Übertragungsweg mit vielen praktischen Vorteilen hat sich das Mitgliederportal Mein NB seit 2020 etabliert. Bis Ende 2022 nutzen über 2.800 Mitglieder allein den Vorteil, Dokumente und Informationen direkt im Mitgliederportal zu erhalten. Insgesamt haben sich im Berichtsjahr deutlich mehr Mitglieder für diesen digitalen Weg entschieden als zuvor.

Besonders praktisch: Auf Mein NB haben Mieterinnen und Mieter ihre persönlichen Daten und Verträge sowie die Betriebskostenabrechnung jederzeit online und übersichtlich zur Hand. Das Mitgliederportal ist 365 Tage im Jahr rund um die Uhr erreichbar. Zudem gibt es eine umfangreiche Nachrichtenfunktion: Neben der Meldung an den richtigen Ansprechpartner kann ein Foto beigefügt und der Bearbeitungsstand verfolgt werden.

ANALOGUE UND DIGITALE DISPLAYS

Um noch gezielter und vor allem schneller Informationen in den Wohnanlagen teilen zu können, haben wir 2022 begonnen, uns vom klassischen Papieraushang zu verabschieden und erste digitale Hausanhänge installiert. Das spart Papier und ist vor allem schneller und unkomplizierter. Nach einer Testphase und dem anschließenden positiven Votum der Mitglieder soll bis Mai 2023 der ganze Bestand damit ausgestattet werden. Bis Ende 2022 wurden 33 digitale Displays installiert, auf denen wir über unser Redaktionssystem aktuelle Informationen einspielen und bei Havarien besonders schnell informieren können.

” **Das neue digitale Display bei uns unten im Haus ist ganz wunderbar, das wirkt sehr modern! Das gefällt mir so sehr an NEUES BERLIN: Die Genossenschaft ist ganz innovativ und hat zum Beispiel schon vor vielen Jahren Solarpaneele für eigenen Strom auf das Dach gelegt.**

DERES DERENKEL

AUSTAUSCH VOR ORT



Bei ersten Anfragen oder Havarien helfen die Hauswarte in den Wohnanlagen. Sie sind bekannte Gesichter und längst Vertrauenspersonen, mit denen sich die Mieterinnen und Mieter gerne austauschen. Gleiches gilt für den Reparaturservice, an den sich alle Mitglieder wenden können. Auch die Öffnung des Kundencenters nach der pandemiebedingten Pause war eine spürbare Erleichterung. Es gibt eben Themen, die sich manchmal wesentlich besser von Angesicht zu Angesicht klären lassen.

NEUES BERLIN feiert

**Gemeinschaft zu leben braucht Gelegenheit.
Dies konnten wir 2022 endlich wieder wahrnehmen.**



Nach zwei Jahren der Pandemie war 2022 das Jahr, in dem wir endlich wieder häufiger und enger zusammenkommen konnten. Das nutzten wir gern

und so trafen wir bei allerlei Festen und Veranstaltungen aufeinander. Die große Resonanz zeigte: Unsere Gemeinschaft ist so lebendig wie eh und je.



Rekord! 1.400 begeisterte Gäste kamen zum WOHNTAG am 2. September.



Mit dabei waren viele Partner und Vereine aus dem Kiez, auch mit attraktiven Gewinnen.



Das Programm am WOHNTEG zeigte sich so spannend, bunt und vielfältig wie unsere Genossenschaft.



Unsere Innenhofkonzerte brachten vorweihnachtliche Stimmung in alle sieben Wohnanlagen. Kleine Überraschungen gab es vom Nikolaus für die Jüngsten bei NEUES BERLIN.



Kreativität, mal anders gedacht

Neue Herausforderungen, neue Ideen, oder einfach mal einen verrückten Gedanken spielerisch weiterverfolgen – dafür haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von NEUES BERLIN einen neuen Ort geschaffen: den Kreativraum im Geschäftshaus.



Manchmal braucht man einen Orts- und Raumwechsel im beruflichen Alltag. Der Kreativraum eignet sich perfekt, wenn ein Gedanke mal weiterentwickelt werden soll. Und er gibt Besprechungen eine andere Ebene. Deshalb gibt's auch

keine digitalen Medien und kein festes Mobiliar, sondern klappbare Tische und Kisten zum Sitzen, die man stapeln oder auch mal ganz schnell zur Seite schieben kann. Flipcharts helfen, unsere Skizzen, Listen oder Gedanken zu fixieren.

„ Anfang 2022 suchten wir Platz für unser Projektboard. Seit August gibt es einen Raum dafür und für kreatives Arbeiten, Besprechungen und den frischen Wind im Kopf.

ANIKA VOLLMUTH | Projektmanagerin Digitalisierung & IT



Um neue Ideen zu entwickeln und auszuprobieren, steht eine Vielzahl an Material zur Verfügung. Bastelstunde für Erwachsene – mit ganz konkreten Zielen und ernsthaftem Hintergrund. Raumhohe Schränke verbergen die Kisten und Kartons und sorgen für die Ruhe im Raum, die Prozesse und Methoden auch benötigen.

Herzstück ist das Projektboard, eine übergroße Magnettafel an der hinteren Wand. Dank dieser Übersicht erhalten Kolleginnen und Kollegen im Unternehmen die Möglichkeit, sich über aktuelle Projekte zu informieren – von der Compliance über die E-Mobilität bis zum Personalmanagement. Das hilft vor allem bei Projekten, die über mehrere Jahre geplant und umgesetzt werden.

Manchmal tut es gut, den Blick schweifen zu lassen. Weil man eine Anregung sucht, einem Gedanken nachhängt oder den perfekten Anstoß für eine Idee sucht, die im Kopf herumschwirrt und sich partout nicht formulieren lässt ... Die breite Fensterfront bringt nicht nur Tageslicht in den Raum, sondern manchmal einfach Erleuchtung.



In dem Kreativraum können wir unterschiedliche Ideen mit ganz neuen Methoden durchspielen: durch aktive Diskussionen, intensive Gespräche und den Wechsel von Perspektiven. Dafür hat der Künstler Felix Hülpüsch unsere Strategie und Vision auf die Wand gebracht. Seine Street Art wird für uns zur Inspiration, um durch einen neuen Blickwinkel den besten Ansatz für ein Projekt und für NEUES BERLIN zu finden.

Wir können helfen – also helfen wir

**NEUES BERLIN schafft Wohnraum für
Geflüchtete aus der Ukraine.**



Als am 24. Februar 2022 der Krieg in der Ukraine das Leben für Millionen Ukrainerinnen und Ukrainer veränderte, retteten sich viele auch nach Berlin. NEUES BERLIN zögerte nicht und beschloss: Wir stellen uns der gesellschaftlichen Verantwortung als Wohnungsunternehmen – und als Menschen.

Auf dieser Grundlage schuf die Genossenschaft die Rahmenbedingungen für schnelle, konkrete und lösungsorientierte Hilfe. Sie wurden von Mitarbeitenden und Mitgliedern aktiv umgesetzt und von den Hilfesuchenden dankbar angenommen.

„ Wir bei NEUES BERLIN leben Gemeinschaft. Wir unterstützen uns im Alltag und achten aufeinander. Deshalb war es für mich selbstverständlich, dass wir helfen.“

MARC GBOGOU | Kundenservice & Empfang



Am Anfang waren es etwa 30 Anfragen.“ Marc Gbogou erinnert sich an das Frühjahr 2022. Er sitzt am Empfang und koordiniert neben vielen anderen Aufgaben auch die Serviceanfragen. Zahlreiche Menschen fragten bei ihm wegen einer Unterkunft an. „Kurz darauf waren es schon so viele, dass ich nicht mehr mitzählen konnte“, sagt Marc Gbogou. Er wandte sich an den Vorstand mit der Frage, was wir tun können. „Wir bei NEUES BERLIN leben Gemeinschaft. Wir unterstützen uns im Alltag und achten aufeinander. Deshalb war es für mich selbstverständlich, dass wir helfen.“

Alexander Kroll, der bei NEUES BERLIN als IT-Systemingenieur arbeitet, engagierte sich zu dieser Zeit bereits in der Flüchtlingshilfe. „Für mich und meine Frau war von Anfang an klar, wir müssen alles tun, was in unserer Macht steht, um zu helfen.“

Wenn du die Augen der Kinder gesehen hast, kannst du nicht anders reagieren.“ Er spricht Russisch und fungiert bis heute noch als Dolmetscher für Geflüchtete. Anfang März 2022 führte er vor der Schule seines Kindes ein Gespräch mit anderen Eltern, die überlegten, eine ukrainische Gastfamilie aufzunehmen. „Da ist mir plötzlich der Gedanke gekommen: Wir haben bei NEUES BERLIN Gästewohnungen!“ Er wandte sich noch am gleichen Tag an den Vorstand. Die Antwort kam ziemlich schnell: „Wir können und wollen helfen.“ NEUES BERLIN sieht sich als Teil der Gesellschaft und daher in der Pflicht, einen Beitrag zu leisten.

GROSSE HILFSBEREITSCHAFT

Für den Übergang öffnete die Genossenschaft ihre Gästewohnungen für Geflüchtete. Anschließend entschied

den Vorstand und Aufsichtsrat, dass zeitnah ein Kontingent leer stehender beziehungsweise frei werdender Wohnungen zur Verfügung gestellt wird. „Es ist beeindruckend, in welchem Maße NEUES BERLIN sich engagiert hat“, sagt Alexander Kroll heute. „Ohne die positive Entscheidung der Gremien wäre gar nicht möglich gewesen, was wir umgesetzt haben.“ Nach der Entscheidung durch den Vorstand initiierte dieser auch rasch eine Projektgruppe aus freiwilligen Mitarbeitenden, vergab ein Budget und stand bei Fragen helfend zur Seite. Schnell fanden sich abteilungsübergreifend Teams zusammen, die sich um die unterschiedlichen Aufgaben kümmerten. Vieles davon war Neuland, aber die kollektive Hilfsbereitschaft war so groß, dass gemeinsam Lösungen gefunden wurden. Um die Aufgaben auf mehr Schultern zu verteilen, wandte sich die Gruppe auch an die Vertreterinnen →

→ und Vertreter. Viele wollten sofort helfen und übernahmen Patenschaften für die Hilfe suchenden Menschen. Mithilfe von privaten Spenden der Mitarbeitenden und Mitglieder, von Wohnungsaufösungen und des Budgets, das NEUES BERLIN zur Verfügung gestellt hatte, richteten freiwillige Helfer:innen die Wohnungen ein: Möbel, Haushaltsgegenstände, Spielzeug, Hygieneartikel ... Die Bereitschaft zu spenden war groß. „NEUES BERLIN hat spontan und unbürokratisch reagiert. Es war gut koordiniert, und es steckte auch viel Herz darin“, befindet Marc Gbogou. Alle haben sich verantwortlich gefühlt und angepackt, von den Nachbarn und Hauswarten über die Mitarbeitenden des Geschäftshauses bis zum Vorstand. Mit Bereitstellung, Einrichtung und Übergabe der Wohnungen konnten wir in akuter Not schnell und konkret helfen.

ANSPRECHBAR SEIN

„Was NEUES BERLIN gemacht hat, ist definitiv nicht selbstverständlich. Das muss man ihnen hoch anrechnen“, sagt Susann Radecki, die nicht nur selbst in der Immobilienbranche tätig ist, sondern auch Mitglied und Vertreterin bei NEUES BERLIN. Sie übernahm die Patenschaft für eine der ukrainischen Familien; eine Mutter mit

zwei Töchtern. „Die Familie spricht nur wenig Deutsch und brauchte Unterstützung in jeder Hinsicht.“ Sie fungiert als persönlicher Kontakt, erste Ansprechpartnerin und hilft vor allem bei bürokratischen Angelegenheiten. Vom Leistungsantrag im Jobcenter über Hilfe bei der Anmeldung für die Schule, bei der Bank, für das Sozialticket bis hin zur Arbeitsvermittlung. Aber eben einfach auch mal einen



”

Was NEUES BERLIN gemacht hat, ist definitiv nicht selbstverständlich. Das muss man der Genossenschaft hoch anrechnen.

SUSANN RADECKI

Vertreterin im Mühlengrund

Kaffee zusammen trinken, darum geht es Susann Radecki. „Niemand wusste vorher, wie so eine Patenschaft aussehen wird. Das ist individuell unterschiedlich. Aber ich wollte einfach präsent sein und meine Hilfe anbieten.“

Mehr als ein Jahr ist mittlerweile vergangen. Viele der neuen ukrainischen Nachbarn haben sich bei uns eingelebt. Marc Gbogou blickt zurück: „Es war eine intensive Zeit. Einmal hat uns eine Familie im Kundencenter besucht, mit Gebäck und Geschenken, um sich zu bedanken. Das war bewegend für beide Seiten.“ Das ganze Team habe viel gelernt: dass Probleme umso kleiner werden, je gemeinschaftlicher man sie angeht, und vor allem Verständnis für menschliche Bedürfnisse. Denn jeder gehe mit einer traumatischen Erfahrung anders um, sagt Marc Gbogou. „Wir haben wahrgenommen, dass die Leute als normaler Teil der Gesellschaft gesehen werden wollen. Nicht als diejenigen, denen immer geholfen werden muss. Also haben wir das Zeichen gegeben: ‚Wir sind da, wenn was sein sollte.‘“ Und das macht schon immer die Gemeinschaft bei NEUES BERLIN aus.

” **Es ist beeindruckend, in welchem Maße NEUES BERLIN sich engagiert hat. Ohne die positive Entscheidung der Gremien wäre gar nicht möglich gewesen, was wir umgesetzt haben.**

ALEXANDER KROLL | IT-Systemingenieur

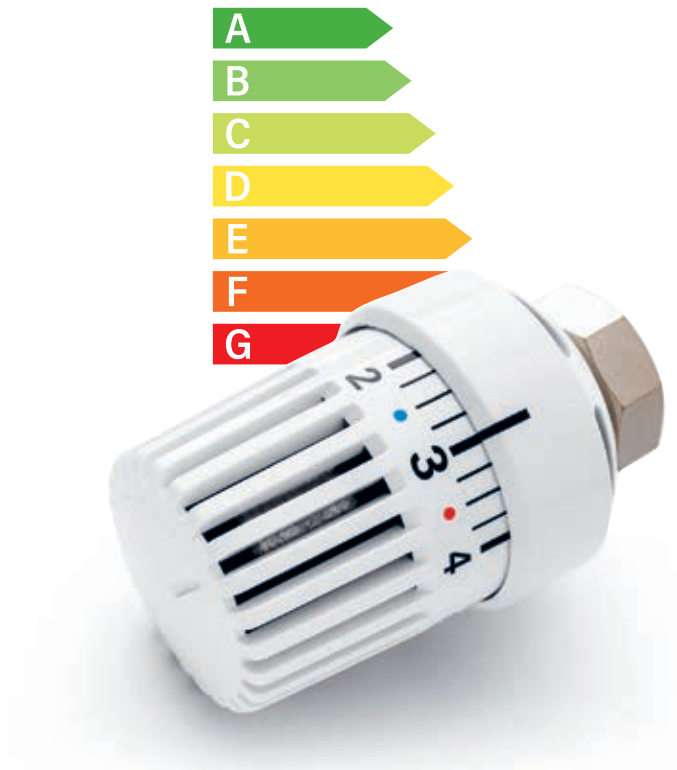




GESELLSCHAFT & UMWELT

Viel Energie für ein heißes Thema

2022 sind die Preise für Energie stark angestiegen. Das hat viele Mitglieder unserer Genossenschaft beunruhigt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei NEUES BERLIN haben einen kühlen Kopf bewahrt, um die Mieterinnen und Mieter schnell und zuverlässig zu informieren.



Der bewusste Umgang mit Ressourcen und eine transparente Kommunikation mit unseren Mitgliedern zu allen verbrauchsabhängigen Kosten sind uns seit jeher wichtig.

Wir haben einen Blick ins Tagebuch des Teams Betriebskosten & Miete geworfen. Das zeigt, wie wir auf die vielen Herausforderungen in 2022 reagiert haben.

→ Energie-Tagebuch 2022 ←

22. FEBRUAR

Eine neue Heizkostenverordnung sorgt dafür, dass Wohnungseigentümer ihre Mieterinnen und Mieter 2022 besser und detaillierter informieren. Wir gehen einen Schritt weiter: Unsere unterjährigen Verbrauchsinformationen (UVI) enthalten nicht nur aktuelle Verbrauchsdaten, sondern die Werte der letzten 13 Monate von Heizung, Warm- und zusätzlich auch Kaltwasser – in Zahlen und für den Überblick in Form von Diagrammen aufbereitet.

24. FEBRUAR

Der Krieg in der Ukraine eskaliert. Die Handelsbeziehungen mit Russland werden eingeschränkt. Deutschland bezieht viel Erdgas aus Russland, das zum Teil in Fernwärme umgewandelt wird. Unsere Mieterinnen und Mieter sorgen sich, ob sie warm über den Winter kommen. Viele Anfragen zu Preiserhöhungen und Vorauszahlungen gehen ein. Vorsorglich ist das Team Messtechnik unterwegs und prüft mögliche Optimierungspotenziale im Bestand.



08. JULI

Der Vorstand entscheidet, mit der Betriebskostenabrechnung 2021 die Vorauszahlungen für 2022 anzupassen: Bei Fernwärme steigt sie um 50%, bei Gas verdoppelt sie sich. Die Anpassung tritt zum 1. September in Kraft. Damit will der Vorstand vorsorglich reagieren und sehr hohe Nachzahlungen vermeiden. Die Angebote unserer Härtefallkommission sollen helfen, Härtefälle frühestmöglich zu erkennen.



11. JULI

Mit dem Versand der Betriebskostenabrechnung 2021 informieren wir unsere Mitglieder transparent und übersichtlich. In diesem Jahr beschreiben wir zusätzlich die aktuelle Situation und erklären den Beschluss des Vorstandes über die allgemeinen Anpassungen der Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser. Um den vielen Fragen der Mitglieder noch besser begegnen zu können, bleiben wir auf vielen Kanälen ansprechbar und veröffentlichen umfangreiche FAQs auf unserer Website.



Energie-Tagebuch 2022

02. SEPTEMBER

WOHNTAG im Vierfarbkarree: Endlich wieder gemeinsam feiern. Die Berliner Stadtwerke sind mit einem Infostand für Mieterstrom vertreten – dort und am Stand von NEUES BERLIN gibt es regen Austausch, auch zu Energiefragen. Unsere Mitglieder nehmen wertvolle Tipps und Anregungen mit nach Hause.

15. SEPTEMBER

Auch intern tut sich einiges: Der Aufruf „Jede Kilowattstunde zählt“ macht in den Büros die Runde. Alle Kolleginnen und Kollegen steuern eigene Ideen zum Einsparen bei. Parallel nutzen wir unsere Thermometer und behalten in den Teams die Raumtemperatur im Blick. Kleine Wettbewerbe entstehen auf den Etagen. Uns hilft, dass das Geschäftshaus auch mit Solarstrom vom eigenen Dach versorgt wird.



01. OKTOBER

Es ist kühler geworden: Die Bundesregierung drängt auf weitere Energieeinsparungen, zum Beispiel durch die Verordnung EnSikuMaV. Wir setzen die Verordnung über unsere Abrechnungssoftware individuell um und informieren die Mieterinnen und Mieter darüber. Anders als andere Wohnungsunternehmen erstellen wir die Verbrauchsprognosen nicht auf der Grundlage von Neukundentarifen, sondern können mit den tatsächlich vorliegenden Preisanpassungen umgehen. So sparen wir gemeinsam Energie – jede Mieterin und jeder Mieter im Rahmen der persönlichen Möglichkeiten. Für die Zustellung der Information nutzen wir unser Mitgliederportal Mein NB, in dem nun über 3.600 Mitglieder registriert sind.

14. DEZEMBER

Mit der Gas- und Strompreisbremse begrenzt der Bund die massiven Preissteigerungen für Energie – sie tritt ab März 2023 in Kraft. Dazu übernimmt der Bund den Dezemberabschlag für Wärme und Gas per Einmalzahlung. Mieterinnen und Mieter erfahren das aus den Medien, wir informieren aber zusätzlich unsere Mitglieder über die digitalen und analogen Hausanhänge. Zudem werden die FAQs auf unserer Website ausgebaut.

31. DEZEMBER

Was für ein Jahr! So viele unplanbare Situationen, Verordnungen und Gesetzesänderungen haben uns herausgefordert – und im neuen Jahr geht es weiter! Auswertungen zeigen, dass die Verbrauchswerte insgesamt zurückgegangen sind. Für so ein schwieriges Jahr ist das eine positive Entwicklung, auf die wir alle gemeinsam stolz sein können.

Mein NB – wann immer ich will

Klaus Felgenhauer ist Internet-Fan: „Bei Aufzugsstörungen oder anderen Problemen schaue ich immer sofort im Mitgliederportal Mein NB nach und frage dort offiziell an. Die Antwort kommt dann schnell“, sagt Felgenhauer. „Außerdem kann ich meine Verbrauchswerte jeden Monat sehen und weitere Infos abrufen, das ist hilfreich.“

Berührungsängste hat der Rentner nicht: Er sitzt heute gerne an seinem Computer, spielt, bearbeitet Fotos – oder verfolgt über Mein NB die aktuellen Heiz- und Wasserkosten. So wie ihm geht es immer mehr Mitgliedern, die über Computer oder Smartphone auf das Mitgliederportal zugreifen: Allein im Verlauf des vergangenen Jahres hat sich die Anzahl der Nutzerinnen und Nutzer um mehr als 1.000 auf 3.682 erhöht. Mehr als die Hälfte der Mitglieder von NEUES BERLIN sind das mittlerweile. Vier Fünftel der Nutzerinnen und Nutzer haben zugestimmt, auf diesem elektronischen Weg Dokumente zu erhalten.



Das Mitgliederportal ist der einfachste und manchmal schnellste Weg zwischen Genossenschaft und Mitgliedern.

Das Mitgliederportal Mein NB macht den Austausch zwischen Mitgliedern und NEUES BERLIN einfacher. Mit der Registrierung erhält man Zugriff auf seine persönlichen Daten, die Verträge und Betriebskostenabrechnungen sowie die individuellen, monatlichen Verbrauchswerte. Das macht das Mitgliederportal außerdem umweltfreundlich, weil die Kosten für den Versand von umfangreichen Betriebskostenabrechnungen oder unterjährigen Verbrauchsinformationen entfallen.

Die Nutzerinnen und Nutzer haben alles im Blick, finden die richtigen

Ansprechpartner und können jederzeit Mitteilungen schnell und unkompliziert mit Foto an die Genossenschaft schicken. So wird das Mitgliederportal zum unkomplizierten Kontaktweg, nämlich genau dann, wenn es der eigene Alltag zulässt.

Das ist vor allem bei Reparaturanfragen wichtig. „Für die Mieterinnen und Mieter ist Mein NB eine tolle Sache, weil sie uns unabhängig von Uhrzeit und Ort ansprechen können“, sagt Johannes Eberle, Mitarbeiter Digitalisierung & Prozesse. Zwei bis drei Anfragen gehen jeden Tag allein beim Reparaturservice ein. Ungefähr jede fünfte enthält eine Datei, zum Beispiel ein Foto zum Sachverhalt. „Meist antworten wir noch am selben Tag oder schicken den Serviceauftrag raus“, sagt Johannes Eberle. In Zukunft sollen noch mehr Mitglieder Mein NB nutzen. Dafür wird das Mitgliederportal weiterentwickelt. Neben einer Kalenderfunktion ist ein automatisierter Anrufbeantworter in Arbeit.

Nachhaltig sauber

2022 hat sich NEUES BERLIN für eine umweltschonende, besonders effektive Art der Fassadenreinigung entschieden.



NEUES BERLIN legt großen Wert darauf, dass die Mieterinnen und Mieter sich wohlfühlen in der Wohnanlage wie auch im Kiez. Dunkle Flecken an Fassaden, die durch verschiedene Umwelteinflüsse entstehen, sind harmlos, aber äußerst unschön.

Sie können ganze Häuserfronten verdunkeln. Für uns gehört neben einer schönen Wohnung auch ein sicheres, attraktives Umfeld zur Wohnqualität. Gepflegte Fassaden tragen dazu bei.



Fassadenreinigung im Sommer 2022 am Breiten Luch. In einem Testlauf überzeugt eine neue, ressourcensparende Reinigungsmethode.

Die Fassade ist das Gesicht eines Hauses. Der für alle sichtbare Teil, der den stärksten Eindruck hinterlässt. Wie wir etwa mit Cremes unser Gesicht pflegen, brauchen auch Häuserfassaden ab und an Zuwendung. „Fassadenreinigung gehört zur Instandhaltung“, sagt Kathrin Kunze, die bei NEUES BERLIN unter anderem die Reinigungen koordiniert. Hinter der optischen Aufwertung steckt dabei noch mehr: Wer in einem gepflegten Umfeld wohnt, identifiziert sich leichter damit. Und achtet auch selbst auf Sauberkeit. So steigen Wohnqualität, Verantwortungsbewusstsein und die Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner.

Seit 2022 geht NEUES BERLIN in der Fassadenreinigung einen neuen und vor allem umweltschonenden Weg. In einem ersten Testlauf am Breiten Luch wurde die Firma FassadenFix aus Halle beauftragt, die dortige Fassade mit einer innovativen Technik zu reinigen. Gerüste oder sogenannte Fassadenbefahranlagen, die vom Dach aus eine Plattform herunterlassen, sind aufwendig und teuer, weil die Gegen-

gewichte erst auf der Dachfläche auf- und anschließend wieder abgebaut werden müssen. Die Firma FassadenFix bringt dagegen „Steiger“ mit: Fahrzeuge mit einer Hebebühne, die locker auch die Höhe der Elfgeschosse, die etwa 33 Meter messen, erreichen können. In den Arbeitskörben dieser „Steiger“ stehen ein bis zwei Personen und säubern die Hauswand mit einer langen Bürste, die über einen Schlauch mit Wasser versorgt wird.

Das Besondere ist, dass das von FassadenFix genutzte System erhebliche Mengen an Wasser spart und die Umwelt schont: Das am Haus herablaufende Abwasser mit Reinigungsmitteln wird aufgefangen, aufbereitet und wieder in die Sprühbürsten geleitet zur erneuten Nutzung. So entsteht ein ressourcensparender Kreislauf. Anschließend wird das Abwasser fachgerecht entsorgt. Und der Effekt: „Die Ergebnisse waren so gut, dass wir 2023 weitere Reinigungen auf diese Art durchführen werden“, sagt die Bauingenieurin Kathrin Kunze. Saubere Fassaden stehen NEUES BERLIN eben einfach gut zu Gesicht.

- 1 Steiger-Fahrzeug
- 2 Arbeitsbühne
- 3 Fahrzeug mit Wasser-
aufbereitungsvorrichtung
- 4 Auffangmatten
- 5 Sichtbare Verunreinigung
durch organisches Material





WARUM UND WIE EINE FASSADE GEREINIGT WIRD

Je nach Beschaffenheit und Lage einer Fassade kann die Verschmutzung unterschiedlich ausfallen. Ablagerungen aus der Umwelt wie Ruß und Staubpartikel aus Autoabgasen legen dunkle Schleier über die Hauswand. Schwarzgrüne Algen wachsen an Flächen, die selten völlig abtrocknen können. Und Schimmel fühlt sich oberhalb ständig angekippter Fenster wohl.

Bei der Fassadenreinigung wird Wasser mit einem Reinigungsmittel auf die Fassade aufgetragen. Es wird von oben nach unten gearbeitet, sodass der Reiniger an der Fassade herunterfließt und einwirken kann. Anschließend wird die Fassade bei einem zweiten Durchgang erneut von oben nach unten gereinigt.

Das in einer am Fuß der Fassade liegenden Gummimatte aufgefangene Abwasser wird abgepumpt, zunächst vorfiltriert, dann gereinigt und anschließend durch einen Feinfilter in einen Frischwassertank befördert. Nun kann es wieder zur Fassadenreinigung verwendet werden.

„ Die Verunreinigungen der Fassade sind nicht funktionsmindernd, aber es ist uns wichtig, dass unsere Anlagen sauber und gepflegt sind. Wir möchten, dass sich unsere Mitglieder in einem schönen Haus wohlfühlen.

KATHRIN KUNZE | Bauingenieurin Abteilung Technik

TEAM & HALTUNG

Es passt einfach

NEUES BERLIN hat sich mit 15 Neueinstellungen im Jahr 2022 für die Herausforderungen der Zukunft gestärkt und während des Einstellungsprozesses selbst viel gelernt.



ANNE-KATHRIN SCHWIERZINA (l.)

verantwortet bei NEUES BERLIN bereits seit 2010 die technischen Aspekte aller Bauvorhaben und leitet das 17-köpfige Team der Abteilung Technik.

KATHRIN KUNZE

zählt als Bauingenieurin seit Beginn 2022 zum Team Technik. Sie schätzt das gute Miteinander und die Bereitschaft zu helfen; das unterstützt beim schnellen und guten Ankommen bei NEUES BERLIN.

Ob aufgrund des Ruhestands, eines familiären Umzugs oder eines Berufswechsels – wenn eine Mitarbeiterin oder ein Mitarbeiter NEUES BERLIN verlässt, dann entsteht eine Lücke. Persönlich wie fachlich. Mit einem gut aufgestellten

Einstellungsprozess versuchen wir, die Lücken möglichst klein zu halten und dabei neue Kolleginnen und Kollegen an Bord zu holen, die unsere Teams ergänzen und bereichern.

Die Jobbeschreibung für meine Stelle entsprach genau meinen Vorstellungen“, sagt Darina Hücker, seit Dezember 2022 neue Mitarbeiterin der Abteilung Bestandsmanagement für den Bereich Kooperationsmanagement. Über solches Feedback freut sich Personal- und Vorstandsreferentin Josephine Karger ganz besonders, denn der Prozess hatte es in sich: Auf erste Ausschreibungen gab es zunächst nur wenig Resonanz. Daraufhin entwickelte NEUES BERLIN seinen Personalfindungsprozess weiter und wurde im zweiten Anlauf präziser, wie Josephine Karger erklärt: „Beschäftigungsfelder sind heute oft sehr spezialisiert. Es reicht nicht zu sagen, dass wir im Bereich Coaching suchen. Das ist ein viel zu weites Feld. Wir haben im vergangenen Jahr gelernt, Arbeitsprofile noch genauer zu durchdenken und zielführendere Stichworte und Formulierungen zu verwenden.“

LÜCKEN SCHLIESSEN

Dank dieser Strategie hat NEUES BERLIN die umfangreichste Einstellungsphase der vergangenen Jahre erfolgreich gemeistert. Während es zwischen 2018 und 2021 durchschnittlich vier Ausschreibungsverfahren pro Jahr gegeben hatte, waren es im Laufe des letzten Jahres 19 Ausschreibungen. 15 Positionen wurden neu besetzt, vier konnten intern neu vergeben werden. Erfahrene Kolleginnen und Kollegen bringen ihr Wissen nun in einem anderen Bereich ein und bereichern neu aufgestellte Teams. So hat etwa die kaufmännische Abteilung im Rahmen eines intensiven Prozesses neue Rollen für die veränderten Anforderungen definiert und Verantwortlichkeiten im Team klarer strukturiert. Das ermöglicht auch ein gutes Ankommen für neu eingestellte Mitarbeitende und stärkt Teams von Beginn an.

Der erhöhte Personalbedarf ergab sich daraus, dass zum Jahresende 2022 knapp 8% der Mitarbeitenden von NEUES BERLIN in den Ruhestand wechselten. Außerdem benötigte die Genossenschaft aufgrund anstehender Projekte und zukünftiger Handlungsfelder sowie neuer Prozesse →



„ Die Idee einer Genossenschaft leben wir auf vielen Ebenen. Wir binden unsere Kolleginnen und Kollegen in Prozesse ein, erarbeiten gemeinsam unsere Idee des Miteinanders, wie wir zusammen arbeiten wollen, und holen mithilfe von Umfragen ein Meinungsbild ein – gelebte Unternehmenskultur. Ein entscheidender Punkt, Mitarbeitende zu halten, ist die Möglichkeit der individuellen Entwicklung und Förderung.

JOSEPHINE KARGER | bringt nach einer Weiterbildung frisches Know-how als Personalreferentin ein.

→ Kolleg:innen mit Kompetenzen, die bisher bei uns nicht vertreten waren. Die neue Mitarbeiterin Nicole Rechenberg etwa verantwortet den Bereich Organisations- und Prozessmanagement sowie Compliance. Zu ihren Aufgaben zählt unter anderem, Ressourcen in den Geschäftsprozessen zu identifizieren, diese optimierend in die Prozesse zu integrieren und im Unternehmen transparent zu machen. Der Job gefällt ihr: „In dieser Position hat man einen weiten Blick über das gesamte Unternehmen. Ich lerne jeden Bereich von NEUES BERLIN kennen, kann alle Prozesse durchleuchten, Verknüpfungen herstellen und dazu beitragen, neue Potenziale zum Vorteil der Genossenschaft zu erschließen.“

Neueinstellungen gab es zudem in den Bereichen Technik, im kaufmännischen Bereich sowie im Wohnanlagenmanagement. „Hier geht es zwar immer noch um klassische Themen vom Mietvertrag bis hin zu den Betriebskosten, es sind in einer modernen Wohnungsbaugenossenschaft aber auch neue Kompetenzen gefordert. Ganz zentral sind die Quartiersentwicklung, die Wohnen, Arbeit und Erholung optimal miteinander verbindet, sowie Nachhaltigkeit und neue digitale Kommunikationswege“, erklärt Personalreferentin Josephine Karger. Dazu leisten auch die Positionen einer Projektmanagerin und einer Koordinatorin für Bauprojekte im Bereich Bestandsmanagement einen Beitrag.



Dank personeller Verstärkung bringt NEUES BERLIN wichtige Kompetenzen und Fähigkeiten ins Unternehmen.

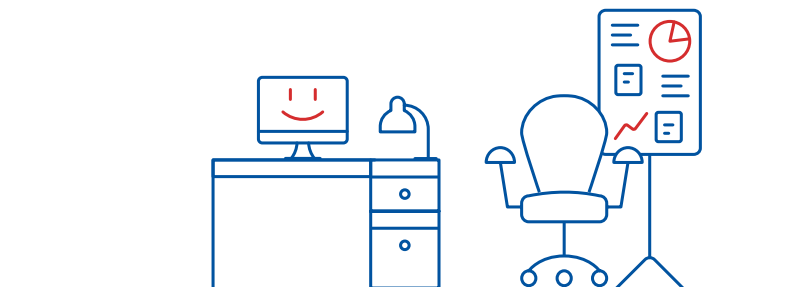
Sie erarbeiten beispielsweise Konzepte für eine gute Mobilität im Quartier oder einen sicheren, modernen Zugang zu den Wohnanlagen mithilfe digitaler Schließsysteme. Die Aufgaben von Johannes Eberle, Mitarbeiter im Bereich Technik und verantwortlich für die dortige Digitalisierung und Prozessentwicklung, sind übergreifend. Er arbeitet daran, dass alle regelmäßig zu wartenden Gegenstände wie etwa Feuerlöscher, Brandschutztüren oder Obertürschließer zukünftig digital erfasst und gewartet werden. „Ich kann viel selbst gestalten und finde es spannend, für diese knifflige Aufgabe im technischen Bestandsdatenmanagement eine gute Lösung zu finden“, sagt er.

TEAMGEIST ZÄHLT

Auf der Suche nach Verstärkung verfolgte NEUES BERLIN nicht nur das Ziel, fachlich gut qualifizierte Mitarbeitende zu gewinnen. Genauso wichtig war es, Menschen zu finden, die sich mit den Werten der Genossenschaft identifizieren und eine

langfristige Perspektive suchen. „Das darf man sich ein bisschen wie eine Partner:innensuche vorstellen“, bringt es Vorstandsmitglied Thomas Fleck auf den Punkt. „Und zwar mit der klaren Absicht, sich langfristig aufeinander einzulassen. Für den Auswahlprozess nehmen wir uns deshalb viel Zeit und führen intensive und vor allem mehrere Gespräche, bis eine Entscheidung fällt. Beide Seiten sollen ein Gefühl dafür entwickeln können, ob man zusammen ein gutes Team ergibt.“

Der offene Austausch von Erwartungen soll auch nach der Einstellung nicht abreißen. Um sich als Arbeitgeber weiterzuentwickeln, hat NEUES BERLIN deshalb alle neu eingestellten Teammitglieder im Februar 2023 zu einem Workshop eingeladen. Dort ging es unter anderem um die Frage, wie diese den Onboarding-Prozess erlebt haben und ob man ihn noch optimieren kann. Utz Kunzke, neuer Mitarbeiter in der kaufmännischen Abteilung, zieht bisher ein positives Fazit: „Nach 15 Jahren in einem Steuerbüro brauchte ich einen beruflichen Perspektivenwechsel. Für NEUES BERLIN habe ich mich entschieden, weil mich das Engagement für die Mieterinnen und Mieter überzeugt hat. Die flexiblen Arbeitszeiten sind mir wichtig, und im Team kann ich mein Fachwissen gut einbringen.“



„ **NEUES BERLIN** ist gut aufgestellt – wir kümmern uns um die Belange unserer Mitglieder. Und als Arbeitnehmer freue ich mich über das gute Miteinander und die Möglichkeit, mich mithilfe von Weiterbildungen auch persönlich weiterentwickeln zu können.

JOHANNES EBERLE | übernimmt seit dem 1. September vielfältige Aufgaben rund um Digitalisierung & Prozesse für den Bereich Technik.



„ Mit den Mitgliedern im Austausch zu bleiben ist extrem wichtig. **NEUES BERLIN** schafft gute Voraussetzungen dafür, auch dank des Kooperationsmanagements; das gefällt mir sehr.

DARINA HÜCKER | bereichert seit dem 15. Dezember als Kooperationsmanagerin das Team Bestandsmanagement bei NEUES BERLIN.



„ Ich bin stolz, ein Teil des Teams sein zu dürfen und durch meine Tätigkeit Transparenz und Mehrwerte im Unternehmen schaffen zu können, mit dem Blick darauf, die Werte zu schützen, für die **NEUES BERLIN** steht.

NICOLE RECHENBERG | ergänzt die kaufmännische Abteilung seit dem 1. Juli mit dem Tätigkeitsfeld Organisations- und Prozessmanagement & Compliance.



Mein erster Gedanke war: helfen!

Drei Kellerbrände im Sommer – und was wir daraus gelernt haben.



Als es im Sommer 2022 gleich dreimal brannte im Mühlengrund, war die Betroffenheit groß. Heute können wir sagen: Unser Krisenmanagement hat funktioniert. Vorfälle wie diese stellen dennoch immer eine Ausnahmesituation dar. In erster Linie für die Mieterinnen und Mieter.

Aber auch zum Beispiel für Hauswarte, Wohnanlagenmanager und den Vorstand. Sie berichten, vor welchen Herausforderungen wir standen, was wir geschafft und was wir gelernt haben, um noch besser vorbereitet zu sein.



„ Ich hatte Notdienst und war sehr schnell am Brandort. Feuerwehr und Polizei waren schon da. Das Wichtigste ist, dass niemand verletzt wurde und alle schnell reagiert haben.

AYMAN FATTAL | Hauswart bei NEUES BERLIN



Am 30. Juli 2022 ist die Nacht früh vorbei für Ayman Fattal. Der Hauswart von NEUES BERLIN hat an diesem Morgen regulär Notdienst. Er muss erreichbar sein. Normalerweise Routine. Es ist Sonnabend. Die meisten Berliner:innen liegen noch im Bett, als sein Diensthandy klingelt. Gerade schickt sich die Sonne nach ihrer Gewohnheit an, gemächlich aufzugehen. Ayman Fattal weiß noch nicht, dass ihm ein langer, ein sehr langer Tag bevorstehen wird.

„Ich wurde angerufen, und fünf Minuten später war ich vor Ort. Ich wohne ja selbst um die Ecke.“ Wenn Ayman Fattal sagt: „vor Ort“, dann meint er den Hausaufgang Am Breiten Luch 12. Als er ankommt, sieht er schwarzen Rauch aus den Kellerfenstern dringen. Die Feuerwehr ist schon da. „Halb sechs Uhr morgens war ich hier – und blieb bis zehn Uhr abends.“ Er ist besorgt, bereits fünf Tage zuvor hatte es nicht weit entfernt

in der Matenzeile gebrannt. Wenige Tage später brannte es erneut – dieses Mal in der Falkenberger Chaussee. Insgesamt sind vier Hausaufgänge betroffen. Die Polizei geht in allen drei Fällen von Brandstiftung an der Elektroverteilung aus. Das Notdienstteam von NEUES BERLIN und auch der Vorstand waren schnell am Ort des Geschehens. „Mein erster Gedanke war: ‚Was kann ich tun, um zu helfen?‘“, erinnert sich Hauswart Fattal an den 30. Juli zurück. Er habe dann nach Abstimmung neue Schlösser an den Kellertüren eingebaut und die Schlüssel der Polizei übergeben. Weil es sich um einen Tatort handelte, durfte nach den Löscharbeiten niemand den Keller unbefugt betreten. Was dort gelagert war, ist verbrannt. Zum Glück gab es keine Personenschäden, und die Wohnungen blieben unbeschädigt. Allerdings fielen Strom- und Wasserversorgung im ganzen Haus für Tage aus. →

→ Die drei Brände im Sommer 2022 haben die Aufmerksamkeit bei NEUES BERLIN noch stärker darauf gelenkt, wie in solchen Fällen zu handeln ist. „Ganz verhindern kann man solche mutmaßlich kriminellen Taten nicht“, sagt Thomas Fleck. „Aber Katastrophen wie diese lassen uns noch intensiver und mit geschärftem Blick darauf schauen, was wir ändern müssen, um bestmöglich zu vermeiden, dass sich so etwas wiederholt.“ So wurden unmittelbar die Kellerräume im gesamten Bestand mit hochmodernen Rauchwarnmeldern bestückt. Bei Rauchentwicklung senden sie sofort ein Notsignal an die dafür jeweils vorgesehenen Mobiltelefone. Etwa an das von Ayman Fattal.

Darüber hinaus stattet NEUES BERLIN sämtliche Gemeinschaftsflächen sukzessive mit einem sicheren, digitalen Schließsystem aus und im Rahmen eines Pilotprojekts auch die Wohnungstüren in der Matenzeile 21 und 23. „Und nicht zuletzt arbeiten wir an einer eingängigen Kommunikation für die Mieterinnen und Mieter, wie in einem Brandfall konkret zu verfahren ist“, sagt Stefan Krause. „Denn das ist alles andere als selbst erklärend, weil so ein Vorfall immer einen Ausnahmezustand darstellt. Für uns alle.“ Wichtig sei, dass man im Team und als Gemeinschaft schnell reagiert und die Maßnahmen aktiv umgesetzt habe. „Und dass wir aufeinander aufpassen.“

Vieles gut gemacht – und noch mehr gelernt

„**Als schnelles und besonnenes Handeln gefragt war, waren wir zur Stelle und konnten den Menschen zügig und zielgerichtet helfen, auch wenn nicht immer alles perfekt abgelaufen ist.**“

MARTIN SCHAUER | Wohnanlagenmanager Mühlengrund

Martin Schauer ist Wohnanlagenmanager für den Mühlengrund. Er trat seine Arbeit bei NEUES BERLIN am 1. August 2022 an, mitten in der Brandserie. Hier berichtet er von seinen Erfahrungen.

„Ich habe zusammen mit meinen Kolleginnen und Kollegen den Ablauf koordiniert. Vorrangig war für uns die Versorgung der Mieterinnen und Mieter. Dafür haben wir schnell ein Hotel mit freien Kapazitäten gefunden. Die Betroffenen konnten entscheiden, ob sie bleiben, bei Verwandten und Freunden unterkommen oder ins Hotel gehen. Und dann ging es an die Aufarbeitung der Schäden, damit alle wieder schnell in ihr Zuhause zurückkehren konnten.“

Räume begutachten, Sanierungen anstoßen, mit Dienstleistern und den Mieterinnen und Mietern im ständigen Austausch bleiben – dank unserer Hausaushänge, dem Mitgliederportal Mein NB und der Internetseite konnten wir Informationen schnell teilen. Wir haben auch Briefe direkt in die Hotelzimmer geschickt. Die beschädigten Kellerräume waren sicherheitshalber nur über unsere Hauswarte und einen Sicherheitsdienst begehbar – das schränkte erst einmal alle ein, sorgte aber auch für die notwendige Sicherheit. Nach und nach normalisierte sich die Lage dann langsam wieder. Die Schäden waren aber so beträchtlich, dass die Sanierungsarbeiten teilweise bis heute andauern.

Wir haben nun den Übergang zu einem digitalen Schließsystem angeschoben. Begonnen wird in den Gemeinschaftsflächen im Mühlengrund und danach sukzessive im Gesamtbestand. Erste Informationen hierzu haben wir mit den Mitgliedern geteilt und werden diese im Prozess auch weiter mitnehmen.

Ich habe auch den Eindruck, dass die Menschen nun verstärkt mit offenen Augen durchs Haus gehen und beispielsweise darauf achten, dass die Kellertüren stets verschlossen sind. Auf jeden Fall haben wir alle viel gelernt und fühlen uns nun besser gewappnet.“

Schnell reagiert. Und viel saniert.



>100

Hotelzimmer wurden innerhalb von 24 h für unsere Mitglieder gefunden.



>1.000 m²

Kellerfläche wurden durch die drei Brände beschädigt und wieder saniert.

„ Wir haben in einer wirklich schwierigen Situation gemeinsam mit den Mitgliedern lösungsorientierte Bedingungen geschaffen. Daraus konnten wir auch für die Zukunft lernen sowie neue Maßnahmen für ein noch sichereres Wohnen ableiten. Wir sind jetzt als gestärkte Gemeinschaft definitiv noch besser vorbereitet.“

THOMAS FLECK & STEFAN KRAUSE | Vorstand von NEUES BERLIN

Wenn Genossenschaft gelebt wird, macht es Spaß!



DR. BARBARA KÖNIG
Architektin und Soziologin

Barbara König kennt das Genossenschaftswesen nicht nur in- und auswendig, sondern vor allem auch aus verschiedenen Perspektiven. Die Diplom-Architektin hat 2003 an der HU Berlin in Stadt-Soziologie promoviert und ist Vorständin des Genossenschaftsforums e. V. in Berlin.

Daneben ist sie auch Vorständin der Wohnungsbaugenossenschaft Bremer Höhe. An NEUES BERLIN gefällt ihr, dass der genossenschaftliche Gedanke hier wirklich gelebt wird. Wir haben sie zum Gespräch über Genossenschaften, Demokratie und die Fehler der Politik getroffen.



Die Genossenschaften sind Mitgliederunternehmen. Ihr Zweck ist die Förderung der Mitglieder – und nicht allein der Gewinn. Und das funktioniert.

DR. BARBARA KÖNIG | Architektin und Soziologin

Frau König, wohnen Sie in einer Genossenschaftswohnung?

Ich bin Mitglied in vier oder fünf Genossenschaften – wohne allerdings selbst nicht in einer solchen Wohnung. Aber die Genossenschaftsidee, auf die ich als Studentin der Architektur gestoßen bin, begeistert mich bis heute. Deshalb habe ich das Potenzial von Wohnungsgenossenschaften auch in meiner Doktorarbeit in Stadt-Soziologie behandelt.

Was ist die Stadt-Soziologie?

Das ist der Zweig der Soziologie, der sich mit allen Themen in dem sehr breiten Spektrum rund um Stadt und Stadtentwicklung auseinandersetzt. Sie beschäftigt sich beispielsweise mit den Fragen von Segregation und Gentrifizierung. Also: Wie entwickelt sich die Gesellschaft in der Stadt? Wie verändern sich Stadtviertel durch Zuzug? Und wie wirken sich solche Entwicklungen vor allem beim Einkommen auf die soziale Mischung in den Quartieren aus?

Was zeichnet vor diesem Hintergrund die Wohnungsgenossenschaften aus?

Zum einen haben viele Genossenschaften eine ausgeprägte genossenschaftliche Kultur. Wenn diese gelebt wird, haben nicht nur die Mitglieder etwas davon. Hinzu kommt, dass in Berlin die Mieten der Genossenschaften noch unter denen der kommunalen Gesellschaften liegen, die eigentlich für soziales Wohnen zuständig sind. Im Mietspiegel, der den Markt abbildet, haben Genossenschaften also einen dämpfenden Einfluss auf die Entwicklung der Mieten. Eigentlich ist nirgendwo vorgeschrieben, dass Genossenschaften sozial agieren müssen oder die freundlicheren Vermieter sind. →

WAS IST DAS GENOSSENSCHAFTSFORUM?



Das Genossenschaftsforum möchte die Potenziale von Genossenschaften für Stadtentwicklung und Gesellschaft aufzeigen und diskutieren.

Als wissenschaftliche Einrichtung stellt es eine Brücke zwischen Theorie und Praxis der Wohnungsgenossenschaften dar. Zugleich will es die Vernetzung der Genossenschaften fördern und Impulse für die Weiterentwicklung der genossenschaftlichen Idee setzen.

1993/94 von zwölf Wohnungsgenossenschaften als gemeinnütziger Verein gegründet, sind neben fördernden Institutionen und Privatpersonen heute 49 Berliner und Potsdamer Wohnungsgenossenschaften Mitglied – darunter NEUES BERLIN –, die zusammen mehr als 250.000 Menschen in rund 146.000 Wohnungen ein Zuhause bieten.

Wieso sind sie es dann trotzdem? Warum vermieten sie günstiger, halten verlässlicher instand, fördern Beteiligung, sind innovationsoffener?

Weil es in der genossenschaftlichen Struktur angelegt ist: Sie sind Mitgliederunternehmen. Ihr Zweck ist explizit die Förderung der Mitglieder – und nicht allein der Gewinn. Und das funktioniert.

Nicht auf den Profit achten zu müssen, wird zum Vorteil.

Genau. Ich muss gutes, sicheres und sozial verantwortliches Wohnen bieten, statt auf jeden Cent zu gucken. Das führt dazu, dass Genossenschaften sich immer wieder fortschrittliche Dinge getraut haben und trauen, auch wenn diese sich nicht sofort rechnen. Genossenschaften sind auf Dauer angelegt. Ihr Blick ist nicht kurz-, sondern langfristig und schließt die nächste Generation der Mitglieder schon ein.

Welche Rolle spielt dabei das demokratische Prinzip?

Die entscheidende. Eine Genossenschaft funktioniert ähnlich wie unsere repräsentative parlamentarische Demokratie. Alle Mitglieder verfügen über das gleiche Stimmgewicht. Niemand kann sich durch mehr Anteile mehr Einfluss kaufen. Bei einigen Genossenschaften wird sogar jedes Jahr Einfluss genommen, anders als bei Bundestagswahlen. Und es gibt viele Möglichkeiten, Meinungen zu äußern. Zum anderen sind Vorstand und Aufsichtsrat in der Lage, zu agieren und zu reagieren und im Zweifel auch unbeliebte Entscheidungen zu treffen.

Mieterhöhungen mag niemand.

Trotzdem müssen sie manchmal beschlossen werden. Eine Genossenschaft ist ein Wirtschaftsunternehmen, das wie alle Unternehmen das Ziel hat, zahlungsfähig zu sein. Insofern ist es schlüssig, dass der gewählte Vorstand über das kaufmännische Handeln frei entscheiden kann. Und dafür ja auch haftet. Natürlich unter der Gefahr, abberufen zu werden, wenn Entscheidungen der Mehrheit der Mitglieder missfallen.

Wie erhält man bei der demokratischen Debatte um die richtige Entscheidung den inneren Zusammenhalt einer Genossenschaft?

Neben dem Demokratieprinzip ist das Identitätsprinzip entscheidend: Ich bin gleichzeitig Nutzer und Eigentümer. Ich habe als Mitglied immer beide Perspektiven. Wenn meine eigene Wohnung an Wert gewinnt, habe ich nichts davon, denn sie gehört mir ja nicht allein. Andererseits habe ich aber großes Interesse daran, dass es dem Gesamtunternehmen gut geht, weil ich meinen Anteil daran habe. Deshalb sind sogar Mieterhöhungen, wenn sie wirklich nötig sind, auch immer erklär- und durchsetzbar.

Das Konzept mit der Mietenkommission von NEUES BERLIN finde ich da perfekt. Das ist gesetzlich gar nicht vorgeschrieben, aber eine hervorragende Möglichkeit, die Mitglieder einzubinden. Besser kann ich es mir nicht vorstellen.

Was macht NEUES BERLIN richtig?

NEUES BERLIN finde ich eine sehr tolle Genossenschaft. Sie unternimmt etliche Aktivitäten mit Mitgliedern, von der Mietenkommission bis hin zu Gemeinschaftsaktionen. Ich finde auch den Kauf des Gutshauses in der Hauptstraße 44 eine sehr gute Idee, um Gemeinschaft leben zu können. Gleichzeitig gefällt mir die Art und Weise, wie NEUES BERLIN darüber spricht. Sie haben eine ansprechende Website, ein gutes Magazin und nutzen verschiedene Formen der Kommunikation. Wenn man will, dass Gemeinschaft lebendig bleibt, muss man sie immer wieder anstoßen. Das scheint mir bei NEUES BERLIN sehr gut zu funktionieren. Schließlich: Sich solche Sachen zu trauen wie den Degnerbogen, das gefällt mir als Architektin natürlich besonders.

WOHER STAMMT DAS GENOSSENSCHAFTLICHE DEMOKRATIEPRINZIP?



Erste Genossenschaften – Kreditvereine und Handwerker-genossenschaften – entstanden im 19. Jahrhundert vor dem Hintergrund der durch die Industrialisierung verursachten Notlage großer Teile der Bevölkerung.

Der eine „Vater“ des deutschen Genossenschaftswesens, Friedrich Wilhelm Raiffeisen (1818–1888), folgte dabei vor allem dem Gedanken der Fürsorge für Notleidende. Als Prinzipien galten Selbsthilfe und Eigenverantwortung. Schnell wurde deutlich, dass dies nur auf demokratischem Wege funktioniert.

Hermann Schulze-Delitzsch (1808–1883), der zweite „Vater“, verfolgte daher von Anfang an konsequent das demokratische Prinzip innerhalb der Genossenschaften. Ihm verdanken wir das deutsche Genossenschaftsgesetz, das fast unverändert bis heute besteht.

Wenn Genossenschaften so toll sind, wieso gibt es dann nicht mehr davon?

Hauptsächlich liegt das am extrem aggressiven Immobilienmarkt. Manche Genossenschaften haben vielleicht zu zurückhaltend auf diesem Markt agiert. Sie haben sich abschrecken lassen. Mitte der 2000er-Jahre war der Zug dann abgefahren. Seitdem haben wir es mit einem spekulativen Markt zu tun. Man kommt kaum noch an Grundstücke, kann kaum noch wirtschaftlich bauen. Nur zu Preisen, aus denen sich Mieten ergeben, die man nicht mehr als genossenschaftlich vermitteln kann. Gleichzeitig fallen Genossenschaften in der Politik zwischen Verfechtern der Staats- und denen der Privatwirtschaft immer wieder durchs Raster.

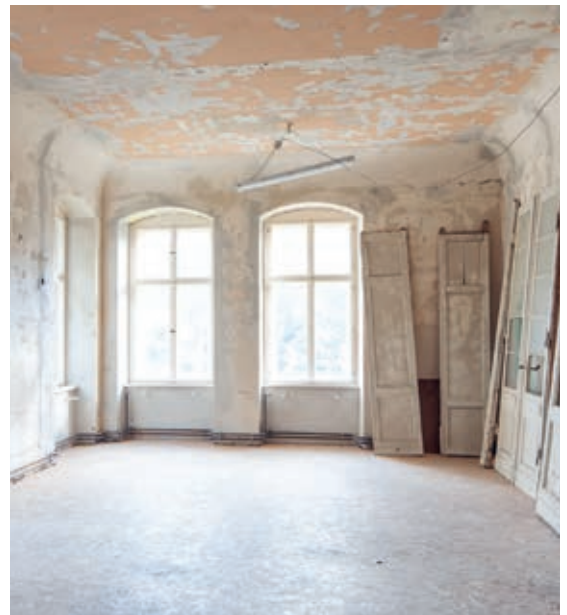
Wie können Genossenschaften wieder stärker in den Fokus rücken?

Ich habe viel Hoffnung für die Genossenschaften. Früher war das ein absolutes Randthema. Heute ist es anders. Es gibt in den letzten Jahren etliche Neugründungen. Beim Wohnen gibt es neue Wege, die Genossenschaftsidee mit Kreativarbeit zu verbinden. In anderen Branchen erlebt die Idee sogar einen Boom, in der Energiewirtschaft, im digitalen Bereich, im sozialen Bereich. Da passiert viel, weil es in unsere Zeit passt.

Sollte also genossenschaftliches Wirtschaften Vorbild sein für gesamtgesellschaftlichen Wirtschaften?

Auf jeden Fall! Ist es ja an vielen Stellen auch. Es ist ein gutes System, um fair und gerecht Dinge zu verteilen. Die ganze Fair-Trade-Kultur ist überwiegend genossenschaftlich geprägt. In der Struktur liegt ganz viel Potenzial. Es muss aber auch jeden Tag und in jeder Generation gelebt und genutzt werden. Das ist kein Automatismus.

GEMEINSCHAFT LEBEN: HAUPTSTRASSE 44



Seit Ende 2021 ist NEUES BERLIN Eigentümer des Gutshaus von 1692 in der Hauptstraße 44 und des umliegenden Parks. Nach Sanierung und Restaurierung sollen Haus und Park gemeinwohlorientiert für den Kiez, für Lichtenberg und für überregionale Gäste dauerhaft geöffnet werden. Vorgesehen sind öffentliche und private Veranstaltungen, Konzerte, Lesungen, Workshops und vieles mehr.

NEUES BERLIN will angesichts zunehmender Privatisierung ehemals öffentlicher Räume einen Kontrapunkt setzen, um einen wichtigen Kultur- und Begegnungsstandort, einen Ort lebendiger Geschichte und einen Treffpunkt zu schaffen, an dem Gemeinschaft gelebt wird.



Jahresabschluss 2022

Bericht des Aufsichtsrates

Die Wohnungsbaugenossenschaft NEUES BERLIN hat im Geschäftsjahr 2022 trotz der Auswirkungen des Kriegsgeschehens in der Ukraine, einer starken Inflation und der Nachwirkungen der Coronapandemie ihre erfolgreiche Tätigkeit im Interesse ihrer Mitglieder fortsetzen können. Alle Organe der Genossenschaft erfüllten die ihnen von Gesetz und Satzung zugewiesenen Aufgaben. Im Geschäftsjahr 2022 hat der Aufsichtsrat die ihm obliegenden Aufgaben in vollem Umfang wahrgenommen. Er konnte sich davon überzeugen, dass der Vorstand alle Vorkehrungen getroffen hat, um bestehende und zukünftige Risiken, aber auch Chancen zu erkennen und diese zu analysieren und zu bewerten. Er ist zu der Erkenntnis gelangt, dass die unternehmensinternen Richtlinien für den Umgang mit vorhandenen und potenziellen Risiken angemessen sind.

Der Aufsichtsrat begleitet den Vorstand beratend und kooperativ in dessen Geschäftsführungsfunktion. Dabei stehen die Interessen der Mitglieder und des Unternehmens im Mittelpunkt. Seine Tätigkeit beschränkt sich nicht nur auf die nachträgliche Kontrolle, sondern setzt bereits bei der prozessbegleitenden Überwachung und Erörterung wichtiger Entscheidungen zur Weiterentwicklung der Genossenschaft ein.

Zur Wahrnehmung seiner Pflichten ist der Aufsichtsrat sowohl durch Berichterstattungen als auch in den Sitzungen vom Vorstand im Geschäftsjahr regelmäßig und ausführlich schriftlich und mündlich über die Geschäftstätigkeit sowie über die aktuelle Lage und Entwicklung der Genossenschaft in Kenntnis gesetzt worden. Der Aufsichtsrat war jederzeit über die aktuelle Situation, die zukünftige Planung und die strategische Ausrichtung der Genossenschaft informiert. Anfang Oktober führten der Aufsichtsrat und der Vorstand eine Klausurtagung zu den Themen Nachhaltigkeit bei NEUES BERLIN, steigende Energiepreise, Satzungsänderung, Compliance und Risikomanagement durch, auch die Einführung einer digitalen Schließanlage sowie ein Rückblick auf das Geschäftsjahr 2022 und ein Ausblick auf das Jahr 2023 standen auf der Agenda.

Zusätzlich erfolgte im Rahmen der Klausurtagung eine Schulung mit der Rechtsanwältin und Justiziarin Sabine Degen des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen zur Rolle und Verantwortung des Aufsichtsrates in der Genossenschaft.

Schwerpunkte der Kontrolltätigkeit sowie Mitwirkung des Aufsichtsrates im Berichtsjahr waren:

- der Jahresabschluss 2021
- die Finanzplanung 2022
- die mittel- und langfristige Planung für die Jahre 2023 bis 2032
- Entwicklung der Planung des Objektes Hauptstraße 44
- Mieterhöhung entsprechend der Mietkonzeption von NEUES BERLIN
- Auswirkungen des Ukrainekrieges auf die Genossenschaft
- Energiepreisentwicklung sowie deren Auswirkungen auf die Genossenschaft und deren Mitglieder.

Im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat erneut Herrn Fleck als Vorstand der Genossenschaft wiederbestellt. Die neue Bestellung beginnt am 1. Juli 2023 und hat gemäß Satzung eine Dauer von fünf Jahren.

Darüber hinaus begleitete der Aufsichtsrat die Entwicklung der Genossenschaft im Hinblick auf die Herausforderungen und Themen der Gegenwart und Zukunft. Dazu zählen insbesondere die Digitalisierung, der demografische Wandel, die Entwicklung des Wohnungsbestandes sowie die Umsetzung der Strategie und Vision des Vorstandes für NEUES BERLIN.

Den Gedankenaustausch zwischen den genossenschaftlichen Organen betrachtet der Aufsichtsrat als wichtigen Beitrag für eine stabile wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft. Bis auf eine virtuelle Aufsichtsratssitzung fanden alle Aufsichtsratssitzungen in Präsenz statt. Insgesamt wurden elf Aufsichtsratssitzungen durchgeführt, davon sieben mit dem Vorstand. Zusätzlich fand eine Bestands-tour mit dem Vorstand statt, die die Entwicklungen und Veränderungen der Wohnanlagen der Genossenschaft zum Gegenstand hatte.

Der Aufsichtsrat hat seine Geschäftsordnung im Geschäftsjahr mit Unterstützung eines Fachanwaltes für Genossenschaftsrecht überarbeitet und an die aktuelle Situation und technischen Möglichkeiten angepasst. Um zukünftig erneut in einer Pandemie- oder anderen Krisensituation die Arbeit der Organe aufrechtzuerhalten, wurden hier die entsprechenden Möglichkeiten in der Geschäftsordnung rechtsicher verankert.

Der Aufsichtsrat hatte auch noch im Geschäftsjahr 2022 aufgrund Artikel 2 § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Abmilderung der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht eine Sonderkompetenz eingeräumt bekommen. Von dieser hat er in seiner Sitzung am 30. März 2022 Gebrauch gemacht und die Feststellung des Jahresabschlusses 2021 mangels planbarer Entwicklungen des Pandemie- und Infektionsgeschehens beschlossen. Dadurch konnten die Auszahlungen der Auseinandersetzungsguthaben ausgeschiedener Mitglieder ohne Zeitverzögerung erfolgen.

Die ordentliche Vertreterversammlung am 20. Juni 2022 fand im Kulturzentrum Peter Edel in Präsenz statt. Die Vertreter:innen stimmten neben der Kenntnisnahme und Ergebnisverwendung des Jahresabschlusses über die Entlastung von Aufsichtsrat und Vorstand sowie über die turnusmäßige Besetzung von drei Aufsichtsratsmandaten ab. Alle Beschlüsse wurden angenommen und die drei Aufsichtsratsmitglieder Christiane Borbe, Jürgen Laurich und Steffen Schwarz für eine neue Amtsperiode von drei Jahren wiedergewählt.

Im Anschluss an die ordentliche Vertreterversammlung fand ebenfalls am 20. Juni 2022 die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates statt. Herr Pfeifer wurde als Aufsichtsratsvorsitzender und Frau Borbe als Stellvertreterin des Aufsichtsratsvorsitzenden erneut wiedergewählt.

Im Auftrag des Aufsichtsrates und im Interesse der Mitglieder der Genossenschaft prüfte der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. den Jahresabschluss 2022. Der Prüfbericht über das Geschäftsjahr 2022 wurde dem Aufsichtsrat vorgestellt und im Beisein

des Vorstandes ausgewertet. Dabei bescheinigte der Wirtschaftsprüfer dem Aufsichtsrat und Vorstand erneut, dass sie unter Einhaltung der ordnungsgemäßen Buchführung den gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen nachgekommen sind. Der Aufsichtsrat sieht seine positive Einschätzung über die Entwicklung der Genossenschaft und deren solide wirtschaftliche Basis durch den Prüfungsverband bestätigt.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2022, d. h. die Bilanz und die Gewinn-und-Verlust-Rechnung sowie den Lagebericht des Vorstandes geprüft und gebilligt. In der Wahrnehmung seiner Überwachungs- und Kontrollfunktion stellte der Aufsichtsrat fest, dass der Vorstand seinen satzungsgemäßen Auftrag erfüllt und die Geschäfte der Genossenschaft mit der nötigen Sorgfalt geführt hat. Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor, den Lagebericht des Vorstandes zur Kenntnis zu nehmen und den Vorstand für das Jahr 2022 zu entlasten. Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.469.926,26 € ab. Nach Einstellung der gesetzlichen Rücklage in Höhe von 347.000 € schlagen der Vorstand und der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung vor, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 3.122.926,26 € den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen.

Der Aufsichtsrat spricht allen Mitarbeitern und dem Vorstand der Genossenschaft für ihr außergewöhnliches Engagement und die erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr Dank und Anerkennung aus. Sein besonderer Dank gilt den Vertretern und allen ehrenamtlich tätigen Genossenschaftsmitgliedern für die zum Wohle der Genossenschaft geleistete Arbeit.

Berlin, 29.03.2023



Tobias Pfeifer
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Lagebericht des Vorstandes

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Wohnungsbaugenossenschaft NEUES BERLIN ist ein in Alt-Hohenschönhausen ansässiges Berliner Wohnungsunternehmen. Zweck der im Jahr 1957 gegründeten Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine nachhaltige, sichere und soziale Wohnungsver-sorgung und -bewirtschaftung.

Schwerpunkt der unternehmerischen Tätigkeit ist die Bestandsverwaltung der eigenen 5.101 Wohnungen und 16 Gewerbeeinheiten. Sie sind in den Ortsteilen Alt- und Neu-Hohenschönhausen sowie Weißensee angesiedelt und verteilen sich auf sieben Wohnanlagen. Zum Kern der betrieblichen Tätigkeit gehört ebenso die Realisierung von Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben.

Die Leistungsstärke des Unternehmens basiert auf dem konstruktiven Miteinander der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Mitglieder und Genossenschaftsorgane. Eine kooperative Unternehmenskultur auf der Basis wirtschaftlicher Stärke prägt den Anspruch, Menschen ein Zuhause zu schaffen. Sie bildet das Fundament des erfolgreichen Handelns von NEUES BERLIN.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Krieges in der Ukraine sowie der Aufhebung von fast allen Corona-Schutzmaßnahmen im Frühjahr 2022. Die in der Folge des Angriffskrieges extrem steigenden Energiepreise bremsten den Aufschwung, Material- und Lieferengpässe, steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel erschwerten die Lage weiterhin. Die Inflationsrate stieg auf ein seit mehreren Jahrzehnten erreichtes Allzeithoch. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung ins Stocken. Dennoch konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Für das vierte Quartal 2022 schätzt das Statistische Bundesamt mit seiner Jahresrechnung implizit eine Stagnation der wirtschaftlichen Entwicklung gegenüber dem Vorquartal, nachdem das BIP im dritten Quartal noch gewachsen war. Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Coronapandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland wird die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen.

Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. Erst gegen Jahresende 2023 dürften die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise. Hohe Tarifabschlüsse dürften dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern. Die Nachfrage nach Waren und Dienstleistungen, die in den Jahren 2023/2024 auch durch die breit angelegten staatlichen Entlastungsmaßnahmen gestützt werden, dürfte dann wieder auf einen Wachstumskurs zurückkehren.

2.2 Branchenentwicklung

Laut dem GdW, dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., betrug die Bruttowertschöpfung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft im Jahr 2022 349 Mrd. € und damit rund 10 % der deutschen Wirtschaftsleistung. Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen sanken 2022 erstmals seit sechs Jahren um 2,0 %. Lieferkettenprobleme und Materialmangel, gepaart mit einer enormen Kostensteigerung bei Bau- und Energieprodukten, bremsten die Baukonjunktur deutlich. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. €. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten. 2022 wurden 62 % der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet. Das ist etwas weniger als im Vorjahr. In den vergangenen 15 Jahren dagegen hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich steigern können.

Deutschland hatte zum Jahresende 2022 nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) mindestens 84,3 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner. Damit lebten hierzulande so viele Menschen wie noch nie am Ende eines Jahres. Gegenüber dem Jahresende 2021 nahm die Bevölkerungszahl um 1,1 Millionen Personen zu. Die Ursache dieses starken Wachstums war eine Nettozuwanderung (positiver Saldo aus Zu- und Fortzügen) auf Rekordniveau von 1,4 Millionen Menschen.

Neben der erhöhten Wohnungsnachfrage, welche aus der Urbanisierung und insbesondere aus europäischen Migrationsbewegungen resultiert, geraten die Wohnungsmärkte auch durch die hohe Zahl an Studierenden und dem Trend zu Singlehaushalten zunehmend unter Druck. Die Situation hat sich dabei in den Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert.

Die Attraktivität der Metropolregion Berlin-Brandenburg ist ungebrochen. Dennoch zeigen sich erste Abkühlungstendenzen des überhitzten Immobilienmarktes in der Hauptstadt. Nicht mehr jeder Angebotspreis lässt sich realisieren. Das Bevölkerungswachstum Berlins hat an Dynamik verloren. Das Berliner Umland und zunehmend auch der weitere Metropolenraum des Landes Brandenburg gewinnen vermehrt an Attraktivität für stadtlüchtige Berlinerinnen und Berliner. Doch bislang zeigt sich noch kein großer Umbruch im Marktgeschehen. Angebotsüberhänge im weiteren Metropolenraum und Angebotsengpässe in Berlin und dem Berliner Umland haben keine wesentlichen Änderungen in ihrer Entwicklung erfahren.

Der demografische Wandel setzt sich fort und in Berlin kann sich mit einer Bauintensität von insgesamt 16.500 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2022 die angespannte Nachfrage nicht nachhaltig entspannen. Zusätzlich trugen die politische Entwicklung und die Diskussionen über staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt zu einer Verunsicherung von Investoren bei. Hierbei sind die Einführung des MietenWoG Bln im Jahr 2019 sowie der Volksentscheid zum Thema Enteignungen von Wohnungsbeständen im Jahr 2021 als wesentlichste Eingriffe zu nennen.

2.3 Geschäftsverlauf der Genossenschaft

2.3.1 Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang

NEUES BERLIN schließt das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.469,9 T€ ab. Die Sollmieten aus der Vermietung der 5.101 Wohnungen, 16 Gewerbeeinheiten, 1.357 Stell- und Tiefgaragenplätze sind 2022 gegenüber dem Vorjahr von 23.816 T€ um 79 T€ auf 23.895 T€ gestiegen. Die Veränderung resultiert vorwiegend aus Mehreinnahmen durch Vertragsabschlüsse aus Vorjahren, Neuvermietungszuschlägen und Mietumlagen auf Basis freiwilliger Maßnahmen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche hat sich per Dezember von 5,81 € zum 31.12.2021 auf 5,84 € zum 31.12.2022 erhöht.

Die Sollmiete für sonstige vermietbare Objekte, wie z. B. Fahrradboxen und Dachflächenverpachtungen für Photovoltaikanlagen, betrug im Jahr 2022 45 T€.

Die Einnahmen aus Sollmieten für Wohnungen wurden durch den Leerstand von Wohnungen, Betriebskosten aus Leerstand, Mietverzicht bei der Neuvermietung sowie gewährte Mietminderungen um 202 T€ geschmälert. Die Erlösschmälerungen aus dem Leerstand von Wohnungen (inklusive nicht abgerechneter Betriebskosten) sind gegenüber einem geringen Ausgangsniveau im Vorjahr (97 T€) aufgrund geringer Leerstände bzw. zügiger realisierter Anschlussvermietungen um 27 T€ auf 70 T€ gesunken. Mietminderungen und Mietverzicht für Wohnungen sind dagegen, hauptsächlich aufgrund von gewährten Mietminderungen wegen Brandstiftungen in Beständen der Genossenschaft, gestiegen. Diese liegen mit 141 T€ um 72 T€ über dem Niveau des Vorjahres (69 T€). Das Abrechnungsergebnis für Betriebskosten (abgerechnete Betriebskosten des Vorjahres) liegt mit 7.791 T€ um 385 T€ über dem Vorjahresergebnis von 7.406 T€. Dies resultiert aus gestiegenen Betriebskosten von 2020 zu 2021, unter anderem aufgrund der Auswirkungen der wieder angehobenen Umsatzsteuer 2021 und deutlichen Preisanpassungen im Bereich Recycling.

Die Anzahl der gekündigten Mietverträge liegt 2022 bei 178 und damit deutlich unter Vorjahresniveau (223). Im Geschäftsjahr wurden 192 neue Mietverträge abgeschlossen. Die Fluktuationsquote im Bestand liegt bei 3,5 %. Die Fluktuation liegt damit auf sehr niedrigem Niveau und ist nochmals deutlich rückläufig gegenüber dem Vorjahr (4,4 %). Die Leerstandsquote beträgt zum Jahresende 0,22 % (Vorjahr: 0,35 %). Für drei der zum 31. Dezember 2022 leer stehenden elf Wohnungen lagen bereits Mietverträge vor, welche im Jahr 2023 wirksam werden. Der durchschnittliche Leerstand im Bestand liegt bei circa 13 Wohnungen. Hier konnte gegenüber dem Vorjahr eine weitere Verbesserung erzielt werden, unter anderem durch eine vermehrt digitalisierte Ausrichtung des Vermietungsprozesses und eine beschleunigte Anschlussvermietung.

Der Anteil der Genossenschaftsmitglieder, die sich ihren Wohnungswunsch durch einen Umzug innerhalb der Genossenschaft erfüllten, liegt bei 28 % und ist gegenüber dem Vorjahr (38 %) gesunken.

Das Forderungsmanagement gehört zu einer der wesentlichen und permanenten Aufgaben der Genossenschaft. Die Mietforderungen liegen mit 129 T€ um 8 T€ unter dem Vorjahresniveau von 137 T€. Davon sind 6 T€ durch die Abtretung der Geschäftsanteile gesichert. Die Forderungen aus der Abrechnung der Betriebskosten betragen 17 T€. Im Berichtsjahr wurden 17 Mahnbescheide erstellt und fünf Wohnungsräumungen vollzogen. Von den Mietforderungen des Geschäftsjahres sind 54 T€ Mitgliedern ohne Mietvertrag bzw. gekündigten Verträgen und Nichtmitgliedern zuzuordnen. Von den zuständigen Ämtern wurden bis zum 31. Dezember 2022 Mietforderungen in Höhe von 30 T€ (Vorjahr 15 T€) übernommen. In Bezug auf die Übernahmen durch das Amt wirkt sich die intensive Zusammenarbeit mit dem Jobcenter positiv aus.

Am 31. Dezember 2022 hatte die Wohnungsbaugenossenschaft NEUES BERLIN 7.159 Mitglieder, die 48.363 Anteile zu je 155 € zeichneten. Der Anteil der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am Eigenkapital der Genossenschaft beträgt 6,3 %. Insgesamt wurden 347 neue Mitglieder in die Genossenschaft aufgenommen. Durch Kündigung, Anteilsübertragung, Ausschluss oder Tod schieden 216 Mitglieder aus der Genossenschaft aus. Aufgrund des begrenzten Wohnraumangebotes der Genossenschaft und über die Jahre deutlich steigende Mitgliederzahlen wurde im 2. Halbjahr 2022 der Beschluss gefasst, das Aufnahmeverfahren für neue Mitglieder zu beschränken.

2.3.2 Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Die Bauleistungen werden von Firmen und von Handwerkern der Genossenschaft erbracht. Schwerpunktmäßig erfolgte der Einsatz der eigenen Handwerker bei der laufenden Instandhaltung.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung und die Instandsetzung belaufen sich insgesamt auf 5.543 T€ (zzgl. der Arbeitsleistungen, welche durch eigene Handwerker erbracht wurden).

Gegenüber dem Vorjahr sind damit die Aufwendungen für Instandhaltung von 5.247 T€ um 296 T€ gestiegen.

Im Rahmen der Bautätigkeiten im aktuellen Geschäftsjahr wurden neben der laufenden Instandhaltung unter anderem Maßnahmen zur Aufarbeitung von Klingel- und Briefkastenanlagen sowie Balkon- und Fassadensanierungen im Mühlengrund, die Sanierung der Tiefgarage in der Suermondstraße sowie die Instandsetzung an Hausanschlussstationen in den Wohnanlagen Malchower Aue und Vierfarbkarree durchgeführt. Weiterhin wurden in ausgewählten Objekten des Bestandes Renovierungen von Treppenhäusern vorgenommen. Zusätzlich waren umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen aufgrund von drei Brandstiftungen im Geschäftsjahr in den Beständen notwendig. Die Aufwendungen werden größtenteils durch die Versicherung erstattet.

In den Kosten der Instandhaltung sind die Kosten für die Instandhaltung bei Mieterwechsel sowie teilweise wohnwerterhöhende Maßnahmen auf Mieterwunsch enthalten.

Zusätzlich in die Bestände investiert und aktiviert wurden 1.215 T€ unter anderem für die Errichtung von Fahrradgaragen, die Errichtung und die Erweiterung von Unterfluranlagen und den Bau eines Spielplatzes. Weiterhin wurde in wertverbessernde Einzelmaßnahmen in Wohnungen, wie z. B. Loggiaverglasungen und Badumbauten, investiert. Die Planungsleistungen für den Um- und Ausbau der Hauptstraße 44 zu einem Ort der Begegnung stellen ebenfalls Investitionen in den Bestand dar.

Damit wurden insgesamt 6.758 T€ in die Bestände von NEUES BERLIN investiert, um den Objekt- und Wohnstandard zu erhalten bzw. zu verbessern.

2.3.3 Neubau

Mit der im Vorjahr begonnenen Planung für die Dachaufstockung in der Wohnanlage „Am Rathaus“ sollten Flächenpotenziale der Genossenschaft zur Nachverdichtung genutzt werden, um neuen Wohnraum zu schaffen. Unter den aktuellen Rahmenbedingungen ist das Vorhaben jedoch wirtschaftlich nicht darstellbar. Der Neubau wurde daher auf unbestimmte Zeit verschoben. Die bisher angefallenen Planungsleistungen aus dem Vorjahr wurden außerordentlich abgeschrieben und angefallene Planungsleistungen in diesem Jahr im Aufwand dargestellt.

2.3.4 Hauptstraße 44

NEUES BERLIN hat das Gebäude und das Grundstück in der Hauptstraße 44, das zu den ältesten Gebäuden in Althohenschönhausen gehört, im Jahr 2021 erworben.

Dort wird künftig ein Ort der Begegnung und zum Wohlfühlen für die gesamte Nachbarschaft entstehen. Es soll ein vielseitiges Angebot geschaffen werden. Unseren Mitgliedern und allen Interessierten aus dem Kiez soll der Zugang zu kulturellen, künstlerischen oder gemeinschaftlichen Angeboten ermöglicht werden. Es ist dabei ein wichtiges Anliegen, die historische Bausubstanz zu bewahren und gleichzeitig Räume zu öffnen, die neue und flexible Nutzungsmöglichkeiten zulassen. Dafür sind umfangreiche Umbau- und Sanierungsmaßnahmen des denkmalgeschützten Gebäudes geplant, welche voraussichtlich 2024/25 vollständig abgeschlossen sein werden.

Das Jahr 2022 wurde intensiv genutzt für bautechnische Untersuchungen am denkmalgeschützten Gebäude und die Erstellung einer Entwurfsplanung.

2.3.5 Finanzierungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 6.361 T€ planmäßig getilgt. Die Zinsbelastung für Fremdkapital reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr von 2.282 T€ um 221 T€ auf 2.060 T€.

Unter Ausnutzung des noch niedrigen Zinsumfeldes wurde eine Prolongation mit einem Volumen von 1.907 T€ im Jahr 2022 abgeschlossen, bei der der Vorvertrag bereits im Dezember 2021 fixiert wurde. Weiterhin wurden drei Umschuldungen mit einem Volumen über 19.908 T€, bei welchen die Zinsbindung 2024 und 2025 ausläuft, abgeschlossen. Die Konditionen konnten jeweils zu verbesserten Bedingungen gegenüber den Ursprungsdarlehen ausgehandelt werden, mit gleichzeitiger Verbesserung der Beleihungssituation.

2.3.6 Personal und Organisation

Der Personalbestand (Anzahl Mitarbeitende) stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Vorstand	2	2
Angestellte	59	58
Gewerbliche Arbeitnehmer	24	23
Auszubildende/Studierende	2	1
	87	84

Auf Basis des geltenden Tarifvertrages der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft fanden Tarifierungen der Löhne und Gehälter letztmalig zum 01.11.2021 in Höhe von 2,9 % statt. Die nächste Tarifierung fand planmäßig am 01.01.2023 um.

Die Qualität der Dienstleistung bei NEUES BERLIN ist Selbstanspruch und tägliche Verpflichtung gegenüber den Mitgliedern der Genossenschaft. Garant für die hohe Servicequalität waren und sind die Mitarbeitenden der Wohnungsbaugenossenschaft. Auch im Jahr 2022 unterstützte NEUES BERLIN die berufsbegleitende Qualifizierung der Mitarbeitenden und investierte dafür insgesamt 200 T€.

2.4 Lage des Unternehmens

2.4.1 Ertragslage

Die Ertragslage der Wohnungsbaugenossenschaft NEUES BERLIN ist durch ein positives Ergebnis der Hausbewirtschaftung gekennzeichnet.

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.469.926,26 € (Vorjahr: 3.216.715,94 €).

Der im Geschäftsjahr 2022 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Jahresergebnis	2022		2021		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	31.503,2	96,6	31.069,3	96,3	433,9
Andere Umsatzerlöse und Erträge	1.354,9	4,2	910,5	2,8	444,4
Bestandsveränderungen	-232,4	-0,8	270,5	0,9	-502,9
Gesamtleistung	32.625,7	100,0	32.250,3	100,0	375,4
Betriebskosten und Grundsteuern	7.399,2	22,7	7.584,9	23,5	-185,7
Instandhaltungsaufwendungen	5.543,4	17,0	5.246,9	16,3	296,5
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	52,1	0,2	29,0	0,1	23,2
Personalaufwand	5.185,3	15,9	5.183,9	16,1	1,4
Abschreibungen	6.251,6	19,2	6.166,2	19,1	85,4
Zinsaufwendungen	2.060,7	6,3	2.282,2	7,0	-221,5
Übrige Aufwendungen	2.164,9	6,6	2.210,3	6,9	-45,4
Gesamtaufwand	28.657,2	87,9	28.703,4	89,0	-46,2
Betriebsergebnis	3.968,5	12,1	3.546,9	11,0	421,6
Zinsergebnis	-19,3		-44,6		25,3
Steuern	-479,3		-285,6		-193,7
Jahresergebnis	3.469,9		3.216,7		253,2

2.4.2 Finanzlage

Die Wohnungsbaugenossenschaft NEUES BERLIN kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach. In der nachfolgend dargestellten Kapitalflussrechnung werden Herkunft und Verwendung der finanziellen Mittel aufgezeigt:

Der Finanzmittelbestand reduzierte sich 2022 gemäß der dargestellten Kapitalflussrechnung von 9.809,1 T€ um 170,6 T€ auf 9.638,5 T€.

Der positive Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird durch den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit und aus der Investitionstätigkeit gemindert.

Laufende Geschäftstätigkeit	2022 T€
Jahresüberschuss	3.469,9
Abschreibungen auf Anlagevermögen	6.251,6
Zuschreibungen auf Anlagevermögen	0,0
Veränderung Rückstellungen	132,8
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	38,3
Veränderung der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen/Leistungen sowie anderer Aktiva	-2.154,9
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen sowie anderer Passiva	- 661,0
Sonstige Beteiligungserträge	- 0,1
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	1,3
Zinsaufwendungen/Zinserträge	2.060,0
Ertragssteueraufwand/Ertragssteuerertrag	479,3
Ertragssteuerzahlungen/Ertragssteuereinnahmen	- 67,1
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	9.550,1
Investitionstätigkeit	
Investitionen in das Anlagevermögen	- 1.369,9
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	3,0
Erhaltene Zinsen	2,1
Erhaltene Dividenden	0,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 1.364,7
Finanzierungstätigkeit	
Veränderung der Geschäftsguthaben	66,6
Zunahme langfristiger Verbindlichkeiten	0,0
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	- 6.361,9
Außerplanmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	0,0
Gezahlte Zinsen	-2.060,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-8.356,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-170,6
Finanzmittelfonds am 01.01.2022	9.809,1
Finanzmittelfonds am 31.12.2022	9.638,5

2.4.3 Vermögenslage

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Wohnungsbaugenossenschaft NEUES BERLIN stellen sich, untergliedert in den langfristigen sowie den mittel- und kurzfristigen Bereich, wie folgt dar:

In der Übersicht wurden die unfertigen Leistungen in Höhe von 7.523,0 T€ (Vorjahr: 7.755,5 T€) mit den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 8.120,8 T€ (Vorjahr: 7.625,3 T€) und Bankguthaben aus Kautionen mit entsprechenden Verbindlichkeiten in Höhe von 10,7 T€ (Vorjahr: 13,3 T€) verrechnet.

Vermögenslage	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
AKTIVA					
Langfristiger Bereich					
Anlagevermögen	182.714,0	93,6	187.599,9	94,7	-4.885,9
	182.714,0	93,6	187.599,9	94,7	-4.885,9
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Andere Vorräte	120,6	0,1	195,7	0,1	-75,1
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	997,0	0,5	569,2	0,3	427,8
Liquide Mittel	9.638,5	4,9	9.809,1	4,9	-170,6
RAP und Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	1.833,6	0,9	69,6	0,0	1.764,0
	12.589,7	6,4	10.643,6	5,3	1.946,1
Bilanzvolumen	195.303,7	100,0	198.243,5	100,0	-2.939,8
PASSIVA					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	117.713,7	60,3	114.177,2	57,6	3.536,5
Fremdkapital	74.579,5	38,2	80.941,3	40,8	-6.361,8
	192.293,2	98,5	195.118,5	98,4	-2.825,3
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen und passiver RAP	890,9	0,4	760,8	0,4	130,1
Verbindlichkeiten	2.119,6	1,1	2.364,2	1,2	-244,6
	3.010,5	1,5	3.125,0	1,6	-114,5
Bilanzvolumen	195.303,7	100,0	198.243,5	100,0	-2.939,8

Das Bilanzvolumen ist im Geschäftsjahr von 198.243,5 T€ um 2.939,8 T€ auf 195.303,7 T€ gesunken. Maßgeblich sind die planmäßigen Abschreibungen, welche das Anlagevermögen mindern. Diese werden teilweise durch Zugänge zum Anlagevermögen kompensiert. Das langfristige

Fremdkapital verringert sich durch planmäßige Tilgungsleistungen (6.361,9 T€). Dem gegenüber steht das gestiegene Eigenkapital (+3.536,5 T€) aus positiven Jahresergebnissen, welches den Rückgang an Vermögen im langfristigen Bereich damit teilweise kompensiert.

Das bereinigte Eigenkapital steigt im Geschäftsjahr um insgesamt 3.536,5 T€ und setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Eigenkapital	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
	T€	T€	T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7.429,7	7.351,7	78,0
Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DMBilG	57.768,2	57.768,2	0,0
Gesetzliche Rücklage	4.657,6	4.310,6	347,0
Andere Ergebnismrücklagen	44.671,4	41.776,4	2.895,0
Gewinnvortrag	0,0	0,0	0,0
Bilanzgewinn	3.122,9	2.895,0	227,9
Vorauszahlungen auf Geschäftsanteile	63,9	75,3	-11,4
Eigenkapital gesamt	117.713,7	114.177,2	3.536,5

Der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen (Eigenkapitalquote) stieg zum Geschäftsjahresende von 57,6 % auf 60,3 %.

Der Vermögensaufbau von NEUES BERLIN ist zum 31.12.2022 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldsanteilen ausgeglichen. Das langfristig in der Genos-

senschaft gebundene Vermögen in Höhe von 182.714,0 T€ wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital in Höhe von 192.293,2 T€ gedeckt.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

2.4.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung wesentlicher finanzieller Leistungsindikatoren:

Finanzielle Leistungsindikatoren	2022	2021	Einheit
Eigenkapitalrentabilität	3,35	3,07	%
Gesamtkapitalrentabilität	3,08	2,92	%
EBITDA je m ² Wohn- und Gewerbefläche	36,72	35,87	€/m ²
Anteil des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete	35,51	36,62	%
Gewichteter Fremdkapitalzins	2,66	2,64	%

3. PROGNOSEBERICHT

Die Genossenschaft plant die zukünftige Entwicklung des Unternehmens in Finanz- und Erfolgsplänen langfristig in der Vorausschau von mindestens einer Dekade. Teilweise werden in einzelnen Geschäftsjahren aufgrund von umfangreichen geplanten Instandsetzungsmaßnahmen negative Jahresergebnisse prognostiziert. Im gesamten Planungszeitraum ist die Zahlungsfähigkeit jederzeit gesichert und die wirtschaftliche Basis der Genossenschaft wird trotz einzelner negativer Jahresergebnisse insgesamt weiter gestärkt.

Für das nächste Geschäftsjahr wird ein Jahresfehlbetrag in Höhe von circa -1.704 T€ sowie ein Geldbestand von rund 12.375 T€ erwartet.

Die Mietentwicklung ist auf Basis der eigenen Mietkonzeption der Genossenschaft geplant, welche nach Außerkrafttreten des MietenWoG Bln durch Aufsichtsrat und Vorstand im Geschäftsjahr 2021 wieder in Kraft gesetzt wurde. In der 10-Jahres-Planung wird dabei von einer Gesamtmietentwicklung von im Durchschnitt 1 % pro Jahr ausgegangen. Diese setzt sich aus den drei Säulen Neuvermietung, freiwillige Mietanhebungen nach Modernisierung auf Mieterwunsch sowie Mieterhöhung auf Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete zusammen. Die Mietpotenziale auf Basis des Berliner Mietspiegels werden bei den zum 1. Januar 2023 wirksamen Mieterhöhungen nicht ausgeschöpft, da sich NEUES BERLIN auf Basis der eigenen Mietkonzeption zu einer Mietentwicklung entsprechend der wirtschaftlich erforderlichen Höhe und nicht der gesetzlichen Möglichkeiten entschieden hat.

Neben der laufenden Instandhaltung und Instandsetzung plant NEUES BERLIN Investitionen in die Erhaltung und Entwicklung des Wohnungsbestandes. In der zweiten Jahreshälfte 2023 ist der Beginn der Strangsanierung eines Objektes mit Baujahr 1996 avisiert. Das Projekt hat ein Volumen von rund 4.100 T€. Die in diesem Zuge geplante Aufstockung des Objektes mit zusätzlichem Wohnraum wurde aufgrund der aktuellen Baupreisentwicklung in Verbindung mit der Wirtschaftlichkeit des Objektes gestoppt.

Beginnend 2023 wird die Genossenschaft bis Ende 2024 sämtliche Aufzugsanlagen aus den 80er-Jahren vollständig instandsetzen. Insgesamt werden 44 Anlagen mit einem Gesamtvolumen von 7.000 T€ aufgrund einer zunehmenden Störanfälligkeit sowie der stets geringeren Verfügbarkeit von Ersatzteilen saniert. Infolge von drei Hausbränden im Geschäftsjahr 2022 wird NEUES BERLIN in 2023 für 2.052 T€ digitale Schließanlagen in allen Gemeinschaftschließungen des Wohnungsbestandes umbauen. Die Umrüstung aller Wohnungsschließungen auf ein

digitales Schließsystem ist mit einem Volumen von 7.525 T€ mittelfristig in der Wirtschaftsplanung enthalten. Für die Sanierung und den Ausbau zu einem Ort genossenschaftlichen Lebens sind für das angekaufte Objekt Hauptstraße 44 bis zur Fertigstellung 7.840 T€ zzgl. bereits bewilligter Fördergelder in der Planung berücksichtigt.

Derzeit sind keine Bestandserweiterungen in der Planung vorgesehen. Trotz geplanter Darlehensaufnahme in Höhe von 13.000 T€ für 2023 sind für den Planungshorizont bis 2032 keine weiteren Kreditaufnahmen avisiert. Der Kapitaldienst sowie der Verschuldungsgrad der Genossenschaft sinken im Prognosezeitraum deutlich. Sämtliche vorhandenen Darlehen von NEUES BERLIN sind durch Forwards und entsprechende Laufzeit- sowie Konditionsgestaltung endfällig finanziert. Lediglich für ein Darlehen mit Auslauf im Jahr 2031 besteht aktuell ein Zinsänderungsrisiko. Zudem sind ausreichende Beleihungsreserven für weitere Investitionen in den Wohnungsbestand vorhanden, sodass NEUES BERLIN für die Zukunft finanziell und wirtschaftlich sehr gut aufgestellt ist.

Es wird davon ausgegangen, dass die Genossenschaft über den Prognosezeitraum weiterhin steuerpflichtig bleibt und Gewerbesteuern sowie Körperschaftsteuern zahlt.

4. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

4.1 Risikomanagement

Das interne Kontrollsystem stellt bei NEUES BERLIN einen Teil der Unternehmensführungsgrundsätze dar. Um den Unternehmensrisiken entsprechend zu begegnen, ist bei NEUES BERLIN ein internes Kontrollsystem eingerichtet worden. Ziel dessen ist die organisatorische Umsetzung der Vorstandsentscheidungen zur Sicherung der Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der geschäftlichen Aktivitäten sowie die Reduzierung der Risiken auf ein Minimum. Dabei handelt der Vorstand nach den Grundsätzen der Rechtmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit, Zukunftssicherung, Sparsamkeit und Transparenz und führt die Genossenschaft gemäß der Satzung mit ordentlicher und gewissenhafter Sorgfalt. Der Aufsichtsrat berät in seiner Funktion den Vorstand und nimmt dabei seine Kontrollpflichten gemäß Satzung wahr.

Das interne Kontrollsystem ist zentraler Bestandteil des Risikofrüherkennungssystems der Genossenschaft. Dessen Ziele sind:

- die Sicherung und der Schutz von Vermögenswerten gegen Verlust, Missbrauch und Schaden,

- frühzeitige Erkennung von Schwachstellen und umfassende Absicherung der Geschäftsprozesse,
- die Sicherstellung ordnungsgemäßer, ethischer, wirtschaftlicher, effizienter und effektiver Ausführung der Geschäftstätigkeiten,
- eine unmittelbare oder mittelbare Integration der Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen in allen wesentlichen zu überwachenden Geschäftsprozessen,
- aufeinander abgestimmte Instrumente zur Einhaltung rechtlicher Vorgaben, Erfüllung von Berichtspflichten sowie Sensibilisierung und Einbeziehung der Mitarbeitenden.

Des Weiteren dient das interne Kontrollsystem der Identifikation sowie der Wahrnehmung von Risiken und Entwicklungen innerhalb des Marktes und im Umfeld des Unternehmens. Dadurch ist NEUES BERLIN in der Lage, rechtzeitig auf Risiken zu reagieren und Geschäftsprozesse zur Risikovermeidung bzw. -minimierung anzupassen. Es trägt zur Erreichung der Unternehmensziele bei und spiegelt die Risikostrategie von NEUES BERLIN wider.

Das interne Kontrollsystem besteht aus Regelungen zur Steuerung der Unternehmensaktivitäten (internes Steuerungssystem) und Regelungen zur Überwachung der Einhaltung dieser Regelungen (internes Überwachungssystem). Zu den wesentlichen Bestandteilen gehören:

- Interne Kontrollmaßnahmen
- Controlling
- Risikomanagement
- Compliance
- Interne Revision
- Unternehmenskultur

4.2 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die vorgelegte Bilanz und die Gewinn-und-Verlust-Rechnung zeigen, dass die Risikovorsorge sowie die Bewertung zukünftiger Chancen und Risiken den Anforderungen bisher in vollem Umfang gerecht wurden. Gegenwärtig sind bei NEUES BERLIN keine Risiken erkennbar, die die wirtschaftliche Stabilität oder die eingeschlagene strategische Ausrichtung nachhaltig gefährden könnten.

Folgende Aspekte sind für die Genossenschaft in Zukunft weiterhin von besonderer Bedeutung:

Umfeld- und marktbezogene Risiken

- Berlin ist gegenwärtig noch durch ein Bevölkerungswachstum geprägt, was sich in der Verknappung von

Wohnraum deutlich zeigt. Neben der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wird die Bereitstellung der benötigten Infrastruktur (Bildungseinrichtungen, Versorgungseinrichtungen, Mobilitätskonzepte) das Land und die Bezirke vor große Herausforderungen stellen. Die Genossenschaft wird sich neben der Errichtung von Wohnraum auch für die Entwicklung der Infrastruktur in und um die Wohnquartiere engagieren und selbst durch geeignete Maßnahmen und Produkte attraktive Angebote für die Mitglieder bereitstellen, beispielsweise im Bereich Mobilität.

- Durch den Krieg in der Ukraine und den Wegfall von Russland als größtem Gaslieferanten Deutschlands hat sich der Preis für Energie deutlich erhöht. In dessen Folge kam es zu einem starken allgemeinen Anstieg des Preisniveaus und somit der Inflation. Zur Dämpfung des Preisanstieges hat die Europäische Zentralbank sowie die Federal Reserve die Leitzinsen stark angehoben. Damit ist die Zeit des niedrigen Zinssatzes für Fremdkapital vorbei. Es ist davon auszugehen, dass sich der Anstieg des Preisniveaus eher mittelfristig in einem 2- bis 3-Jahreshorizont wieder auf ein Vorkriegsniveau einpendelt.
- Angesichts des positiven Volksentscheides zur Enteignung von Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen im September 2021 beschäftigt sich der Berliner Senat mit der Umsetzung und Realisierung des Vorhabens. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein mögliches Gesetz zur Enteignung von Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen auch NEUES BERLIN betrifft. Derzeit beabsichtigt das Land Berlin keine Enteignung von Wohnungsbaugenossenschaften, jedoch kann dies nicht gänzlich für die Zukunft ausgeschlossen werden.

Politische und regulatorische Risiken

- Die Regulierung des Staates mit Gesetzen und Verordnungen kann zum Teil signifikante Auswirkungen auf die Ertüchtigung des Gebäudebestandes haben. Die Nachrüstung der Rauchwarnmelder oder der Rückbau der Müllabwurfanlagen haben gezeigt, dass die Anforderungen des Brandschutzes an Gebäudebauteile immer restriktiver und aufwendiger werden. Aus kaufmännischer Vorsicht berücksichtigt die Genossenschaft daher ausreichende Reserven in der Finanzplanung und nutzt größere Sanierungen, um den Bestand den geänderten Anforderungen, zum Beispiel im Brandschutz, anzupassen.
- Durch den Krieg in der Ukraine sowie die Veränderung der Energieversorgung zugunsten erneuerbarer Energien

kann es zukünftig zu Netzausfällen oder auch kontrollierten vorbeugenden Abschaltungen des Stromnetzes kommen.

- Für die Novellierung der Grundsteuer gibt es Bestrebungen im Land Berlin, die Umlagefähigkeit auf die Mieter abzuschaffen. Für NEUES BERLIN wären das dauerhafte Einnahmeverluste von rund 1.045 T€ pro Jahr.
- Für 110 Wohnungen der Genossenschaft gilt eine Belegungsbindung noch bis zum Jahr 2046 aufgrund der Fördersystematik des 1. Förderweges.

Portfoliorisiken

- Der gesamte Wohnungsbestand der Genossenschaft befindet sich in einem Radius von 2,5 km um das Geschäftshaus und besteht zu 89 % aus 5- bis 11-geschossigen Plattenbauten des Typs WBS 70. Dem damit verbundenen Klumpenrisiko begegnet die Genossenschaft, indem sie bei der Bestandsentwicklung eine größere Diversifizierung der Lage und des Gebäudetyps anstrebt.
- Gebäude mit ihren Bauteilen und der Haustechnik unterliegen einem technischen Verschleiß. Zur Präzisierung der erforderlichen Gegenmaßnahmen und deren Kosten hat die Genossenschaft im Jahr 2017 eine technische Bestandsbegehung durch ein Sachverständigenbüro durchgeführt. Die Ergebnisse fließen in die Finanzplanung ein und beinhalten Maßnahmen, deren Umfang und zeitliche Umsetzung jährlich neu eingeschätzt werden. Es ist geplant, den Zustand der Objekte in einem angemessenen Zeitraum von 5 bis 7 Jahren erneut durch externe Sachverständige begutachten zu lassen.
- Aufgrund technologischer Entwicklungen sowie kurzer Trendzyklen in der Ausstattung kann die Attraktivität der Wohnungen und somit die Vermietbarkeit schnell sinken. Um den geänderten Ansprüchen sowie der strategischen Ausrichtung auf ein langes Wohnen aller Mitglieder in der Genossenschaft gerecht zu werden, wurde das Angebot an barrierearmen Wohnungen in den vergangenen Jahren fortwährend ausgebaut. Insbesondere die bedarfsorientierte Umgestaltung der Wohnungen unter Beteiligung der Mietenden wird auch in Zukunft fortgeführt, um einerseits den Erhalt und die Förderung selbstständigen Lebens in jeder Lebensphase im Bestand zu verbessern und andererseits den Bestand langfristig zu erhalten sowie gezielt zu ergänzen.
- Darüber hinaus besteht die Aufgabe, die Voraussetzungen für künftige Bestandserweiterungen beispielsweise im Rahmen von Neubauvorhaben zu schaffen. In diesem Zusammenhang wurde der gesamte Genossenschafts-

bestand 2016 einer systematischen Potenzialanalyse unterzogen, um die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten zu untersuchen. Im Ergebnis konnten unterschiedliche Flächenpotenziale identifiziert werden.

Personalrisiken

- Der demografische Wandel der Gesellschaft bringt auch einen immer stärker spürbaren Fachkräftemangel mit sich. Daher will sich die Genossenschaft auch als Arbeitgeber weiterentwickeln, die Mitarbeiterbindung stärken und neue Talente gewinnen.
- In der Nutzung und dem stetigen Ausbau der Kompetenzen aller Mitarbeitenden liegt eine besondere Herausforderung. Methoden-, Fach- und Führungswissen sowie die persönlichen und sozialen Kompetenzen unterstützt NEUES BERLIN durch die berufsbegleitende Qualifizierung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die Ausbildung junger Menschen ist eine weitere Säule der Qualifizierung von Nachwuchskräften.

Chancen ergeben sich für die Genossenschaft vor allem aus:

- dem stetig steigenden Bevölkerungswachstum und der daraus resultierenden anhaltend hohen Nachfragesituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt,
- den vorhandenen Flächenpotenzialen im eigenen Bestand, die alternativ zur Akquisition und dem Ankauf von Bauflächen für zukünftige Bestandserweiterungen in Betracht gezogen werden können,
- Einnahmepotenzialen im Zusammenhang mit der Anwendung der eigenen Mietkonzeption und dem damit stetig steigenden Mieterhöhungspotenzial im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten und
- der schnellen Entschuldung der Genossenschaft und der damit verbundenen Verringerung der Abhängigkeit von Fremdkapital.

Die Sicherung der wirtschaftlichen Stabilität war in der Vergangenheit und wird in der Zukunft ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensstrategie sein. Darüber hinaus fühlt sich die Genossenschaft dafür verantwortlich, in den Quartieren Impulse für eine hohe und in die Zukunft gerichtete Lebensqualität zu setzen. Der kooperative Umgang untereinander sowie mit Mitgliedern und Partnern gehört zur Identität der Genossenschaft.

5. RISIKOBERICHTERSTATTUNG IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Die Darlehen der Wohnungsbaugenossenschaft NEUES BERLIN sind durch Grundschulden abgesichert. Dabei besitzt die Genossenschaft ausreichend Beleihungsreserven zur Absicherung etwaiger Fremdfinanzierungsbedarfe.

Mittel- bis langfristig ist kein Risiko aus dem Bereich der Finanzierung und Besicherung erkennbar. Auf das bestehende Zinsänderungsrisiko reagiert die Genossenschaft mit konsequenten Bemühungen zur Entschuldung und der fortwährenden Erschließung von Finanzierungsvorteilen. Unter Ausnutzung noch guter Rahmenbedingungen wurden im Jahr 2022 weitere Prolongationen und Anschlussfinanzierungen abgewickelt unter gleichzeitiger Optimierung der Beleihungssituation. Die bestehenden Darlehen sind weitestgehend als Volltilger abgeschlossen.

Berlin, 17. Februar 2023



Thomas Fleck



Stefan Krause

Vorstand

Bilanz 2022

AKTIVA		Geschäftsjahr	2021
		€	€
A. Anlagevermögen			
I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		86.363,64	154.216,17
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	180.150.660,97		184.683.920,42
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.725.650,72		1.690.350,83
3. Bauten auf fremden Grundstücken	3.249,05		75.171,04
4. Technische Anlagen und Maschinen	53.794,94		54.910,22
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	683.690,88		753.674,56
6. Bauvorbereitungskosten	0,00		25.028,42
7. Geleistete Anzahlungen	7.889,70		160.012,72
		182.624.936,26	187.443.068,21
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		2.652,00	2.652,00
Summe Anlagevermögen		182.713.951,90	187.599.936,38
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	7.523.030,93		7.755.457,79
2. Andere Vorräte	120.584,34		65.546,28
		7.643.615,27	7.821.004,07
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	129.332,59		137.081,58
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.138,47		11.606,21
3. Sonstige Vermögensgegenstände	852.481,90		420.526,10
		996.952,96	569.213,89
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.649.261,18	9.822.407,01
Summe Umlaufvermögen		18.289.829,41	18.212.624,97
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.833.633,96	53.258,65
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		0,00	16.315,43
Bilanzsumme		202.837.415,27	205.882.135,43

PASSIVA		Geschäftsjahr	2021
		€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	167.567,82		185.057,76
2. der verbleibenden Mitglieder	7.429.696,70		7.351.713,62
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 18.241,00 € (12.136,40 €)	5.735,00		0,00
		7.602.999,52	7.536.771,38
II. Ergebn isrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 DMBilG	57.768.180,60		57.768.180,60
2. Gesetzliche Rücklage	4.657.584,01		4.310.584,01
3. Andere Ergebn isrücklagen	44.671.434,24		41.776.418,30
		107.097.198,85	103.855.182,91
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.469.926,26		3.216.715,94
2. Einstellung in Ergebn isrücklagen	-347.000,00		-321.700,00
		3.122.926,26	2.895.015,94
Eigenkapital insgesamt		117.823.124,63	114.286.970,23
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	121.957,47		173.321,92
2. Sonstige Rückstellungen	691.958,27		506.438,15
		813.915,74	679.760,07
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	69.656.481,47		75.722.450,37
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.261.577,63		5.565.470,06
3. Erhaltene Anzahlungen	8.120.815,20		7.625.280,96
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	216.014,72		221.389,91
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	696.359,36		1.510.318,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 56.567,54 € (55.449,21 €)	172.173,52		189.474,83
		84.123.421,90	90.834.384,13
D. Rechnungsabgrenzungsposten		76.953,00	81.021,00
Bilanzsumme		202.837.415,27	205.882.135,43

Gewinn-und-Verlust-Rechnung 2022

Gewinn-und-Verlust-Rechnung 2022		Geschäftsjahr	
		€	2021
		€	€
1.	Umsatzerlöse		
	a) aus der Hausbewirtschaftung	31.503.244,83	31.069.297,07
	b) aus Betreuungstätigkeit	0,00	22.884,00
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	108.181,81	43.900,90
+	2. Erhöhung oder Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-232.426,86	270.466,95
+	3. Sonstige betriebliche Erträge	1.246.705,86	843.735,24
./.	4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.928.536,15	11.815.596,64
=	Rohergebnis	20.697.169,49	20.434.687,52
./.	5. Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	4.345.880,73	4.346.955,56
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung, davon für Altersversorgung 78.962,26 € (80.711,33 €)	839.438,17	836.972,12
./.	6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.251.609,06	6.166.215,39
./.	7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.161.957,16	2.207.400,19
+	8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	52,52	45,89
+	9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon gemäß § 277 Abs. 5 HGB 1.094,06 € (137,91 €)	3.223,13	655,00
./.	10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon gemäß § 277 Abs. 5 HGB 2.481,68 € (10.081,21 €)	2.083.300,57	2.327.501,96
./.	11. Steuern von Einkommen und Ertrag	479.275,67	285.601,50
=	Ergebnis nach Steuern	4.538.983,78	4.264.741,69
./.	12. Sonstige Steuern	1.069.057,52	1.048.025,75
=	Jahresüberschuss	3.469.926,26	3.216.715,94
./.	13. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	-347.000,00	-321.700,00
=	Bilanzgewinn	3.122.926,26	2.895.015,94

Anhang zum Jahresabschluss 2022

Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft NEUES BERLIN eingetragene Genossenschaft hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg unter GnR 483 B.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und den ergänzenden Vorschriften der Satzung. Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn-und-Verlust-Rechnung und den Anhang.

Bei der Gliederung der Bilanz und der Gewinn-und-Verlust-Rechnung wurden die Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 5. Juli 2021 berücksichtigt. Die Wertansätze des Geschäftsjahres 2022 sind mit den Angaben des Vorjahres vergleichbar.

Aus Differenzen zwischen den Ansätzen für die Handelsbilanz und denen für die Steuerbilanz resultieren aktive latente Differenzen in den Positionen:

- Grundstücke mit Wohnbauten und Bauten auf fremden Grundstücken
- Flüssige Mittel, Guthaben bei Kreditinstituten
- durch den Verbrauch steuerlicher Verlustvorträge

Passive latente Differenzen bestehen in den Positionen:

- Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten
- Sonstige Rückstellungen

Saldiert ergeben sich aktive latente Steuern. Ein diesbezüglicher Ansatz erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht ausgeübt wird.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Anlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen, bilanziert worden.

Als Abschreibungsvorgabe für die immateriellen Vermögensgegenstände kommt eine Nutzungsdauer von drei und fünf Jahren zur Anwendung.

Für die Wohngebäude beträgt die Nutzungsdauer nach dem Einkommensteuergesetz (EStG) 50 Jahre. Ausgenommen von dieser Regelung ist das vor dem 1. Januar 1925 erbaute Wohnhaus in der Degnerstraße 39 A in der Wohnanlage Alt-Hohenschönhausen. Nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 b EStG wird eine Abschreibungsdauer von vierzig Jahren zugrunde gelegt. Die in der Position Grundstücke mit Wohnbauten ausgewiesenen Außenanlagen sowie Hof- und Wegbefestigungen werden über einen Zeitraum von 5 bis 20 Jahren abgeschrieben.

Das Verwaltungsgebäude der Genossenschaft wird auf Grundlage des § 7 Abs.4 Nr. 1 EStG mit jährlich 4 % abgeschrieben. Das Geschäftsgebäude in der Hauptstraße 44 wird nach § 7 Abs. 4 Nr. 2b EStG mit jährlich 2,5 % abgeschrieben. Die Bauten auf fremden Grundstücken sind Unterfluranlagen, die nach den steuerlichen Abschreibungstabellen über einen Zeitraum von 10 Jahren abgeschrieben werden.

Auch für die technischen Anlagen und Maschinen sowie für die Betriebs- und Geschäftsausstattung kommen die steuerlichen Abschreibungstabellen zur Anwendung. Die Festsetzung des Nutzungszeitraumes für die betreffenden Wirtschaftsgüter beträgt zwischen 3 und 20 Jahren.

Die im Geschäftsjahr erworbenen abnutzbaren beweglichen Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung fähig sind und einen Nettoanschaffungswert bis 250 € haben, sind gemäß § 6 Abs. 2 EStG als Betriebsausgaben abgesetzt.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten 250 € bis 800 € netto werden im Zugangsjahr in voller Höhe aktiviert und komplett abgeschrieben und damit aufwandswirksam in Abgang gebracht.

Die Bewertung der ausgewiesenen Materialvorräte erfolgt auf der Grundlage des § 240 Abs. 4 HGB mit dem gewogenen Durchschnitt.

Der Ausweis der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt zum Nennwert. Einzelwertberichtigungen werden unter Anwendung des Niederstwertprinzips durchgeführt.

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

In den Rückstellungen sind alle zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses erkennbaren Risiken unter dem Grundsatz einer vernünftigen kaufmännischen Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet worden. Die Abzinsung der Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr erfolgt mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben bzw. zehn Geschäftsjahre vor dem Bilanzstichtag gemäß § 253 Abs. 2 HGB. Kosten- und Preissteigerungen sind berücksichtigt.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten stellt Einnahmen dar, welche erst nach dem Abschlussstichtag zum Ertrag werden.

Die vor Insolvenz zugunsten der Arbeitnehmer auf Fremdgeldkonten gesicherten Wertguthaben betragen 333,8 T€. Diese sind gemäß § 246 Abs. 2 HGB mit den Rückstellungen für die Erfüllung der Wertguthabenvereinbarungen bzw. Altersteilzeitvereinbarungen verrechnet.

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlust-Rechnung

Bilanz

Die Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände, des Sachanlagevermögens und der Finanzanlagen wird im Anlagenspiegel ausgewiesen.

Im Bereich der immateriellen Vermögensgegenstände gab es keine Vorgänge, welche sich erhöhend auswirken.

Das Sachanlagevermögen erhöht sich im Geschäftsjahr durch Fertigstellungen aus dem Vorjahr und Zugänge im Geschäftsjahr um insgesamt 1.369,9 T€. Folgende Aspekte wirkend erhöhend auf das Sachanlagevermögen:

- Bei den Grundstücken mit Wohnbauten führen die Neuerrichtung und die Erweiterung von Unterfluranlagen, die Errichtung einer Fahrradgarage sowie ausgewählte Einzelmaßnahmen in Wohnungen und der Umbau eines Spielplatzes zur Erhöhung (1.033,4 T€). Im Bereich der Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten sind in den Zugängen Planungsleistungen für den Um- und Ausbau der Immobilie in der Hauptstraße 44 erfasst (181,2 T€).
- Die technischen Anlagen erhöhen sich durch die Fertigstellung und Errichtung einer E-Ladesäule (0,3 T€).
- Die Erhöhungen der Betriebs- und Geschäftsausstattungen liegen im Wesentlichen an Zugängen für Fahrzeuge, IT-Ausstattung und Rechentechnik sowie Mobiliar und Ausstattungen in Wohnanlagen (155,0 T€).
- 152,1 T€ wurden aus den geleisteten Anzahlungen durch Fertigstellung von begonnenen Maßnahmen, wie z. B. die Fertigstellung einer Calisthenics-Anlage, einer Unterfluranlage und einer Paketstation, auf die entsprechenden Bereiche verbucht. In der Position der geleisteten Anzahlungen finden sich aktuell noch Anzahlungen für Programmierungsaufwendungen eines Betriebskosten-Portals (7,9 T€).
- Aufgrund der aktuell wirtschaftlich nicht darstellbaren, vormals geplanten Dachaufstockung in der Wohnanlage Am Rathaus sind die im Vorjahr entstandenen Planungskosten von 25,0 T€ außerordentlich abgeschrieben worden.

Die planmäßig durchgeführten Abschreibungen in Höhe von 6.251,6 T€ und Abgänge mit einem Restbuchwert von 4,3 T€, überwiegend aus Verkäufen von Fahrzeugen und Aussonderung von Hardware, mindern den Buchwert des Anlagevermögens der Genossenschaft.

Als Finanzanlage werden gezeichnete Geschäftsanteile an zwei Genossenschaftsbanken mit einem Gesamtwert von 2,7 T€ dargestellt.

Umlagefähige Betriebskosten, die zum Ende des Geschäftsjahres 2022 noch nicht abgerechnet wurden, sind als unfertige Leistungen mit einem Betrag von 7.523,0 T€ in die Bilanz eingestellt (Vorjahr 7.755,5 T€).

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind im Wesentlichen Forderungen, unter anderem gegenüber der Gebäudeversicherung aufgrund von Brandschäden in der Genossenschaft, enthalten (467,6 T€). Aus den Brandschäden resultieren ferner Forderungen gegenüber Mietern

für Verauslagungen der Genossenschaft (238,1 T€), welche in dieser Position ausgewiesen sind. Weiterhin sind Rückzahlungsbeträge in Höhe von 25,4 T€ enthalten, die aus Vereinbarungen mit Mietern über Maßnahmen zu Einzelmodernisierungen resultieren.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden im Forderungsspiegel dargestellt. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Zu den liquiden Mitteln in Höhe von 9.649,3 T€ gehören Mietkautionen im Wert von 10,7 T€, die auf Treuhandkonten hinterlegt sind.

Gemäß § 246 Abs. 2 HGB wurde im Vorjahr ein aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung zur Erfüllung von Altersversorgungsverpflichtungen ausgewiesen. Dieser ergab sich aus einem gegenüber dem Erfüllungsrückstand höheren Deckungsvermögen. In der Neubewertung wurde in diesem Jahr eine Bewertungskongruenz vollzogen, sodass der Erfüllungsrückstand in der Höhe des Deckungsvermögens angesetzt wurde. Damit gibt es keinen Unterschiedsbetrag mehr.

Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ist neben sonstigen vorausbezahlten Aufwendungen eine Anzahlung über 1.774,1 T€ für den geplanten Austausch von Aufzügen im Bestand in den Jahren 2023 und 2024 berücksichtigt.

Im Berichtsjahr ist ein Jahresüberschuss in Höhe von 3.469.926,26 € zu verzeichnen.

Die Entwicklung der Ergebnissrücklagen stellt sich im Geschäftsjahr wie folgt dar:

Die Sonderrücklage bleibt mit 57.768,2 T€ gegenüber dem vorherigen Geschäftsjahr in unveränderter Höhe bestehen.

Der gesetzlichen Rücklage werden gemäß § 39 der Satzung 10 % des Jahresüberschusses zugeführt. Damit erhöht sich die gesetzliche Rücklage von 4.310,6 T€ um 347,0 T€ auf 4.657,6 T€.

Durch den Beschluss der Vertreterversammlung wurde der Bilanzgewinn des Jahres 2021 in Höhe von 2.895.015,94 € den anderen Ergebnissrücklagen zugeführt. Damit erhöhen sich die anderen Ergebnissrücklagen von 41.776,4 T€ auf 44.671,4 T€.

Die Rückstellungen belaufen sich auf 813,9 T€ und gliedern sich wie folgt:

Steuern	122,0 T€
Kosten der Hausbewirtschaftung	252,7 T€
Jubiläumsrückstellungen	87,6 T€
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	71,3 T€
Modernisierungsmaßnahmen auf Mieterwunsch	15,2 T€
Instandhaltungsleistungen	128,4 T€
Sonstige Rückstellungen	136,7 T€

Ein Bestandteil der Jubiläumsrückstellung ist die Rückstellung für Zahlungen an langjährige Mitarbeitenden mit 67,5 T€ wegen Inanspruchnahme der Leistungen der gesetzlichen Rentenversicherung bei Ausscheiden aus der Genossenschaft.

Für die zukünftigen Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen wird eine Preissteigerung von 2 % jährlich angenommen.

Die Werte der Rückstellungen mit einer Laufzeit länger als ein Jahr wurden gemäß § 253 (2) HGB unter Berücksichtigung der die jeweiligen Werte beeinflussenden Größen dynamisiert und unter Anwendung der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Zinssätze über ihre Laufzeit abgezinst.

Die Rückstellungen für Wertguthaben- und Altersteilzeitverpflichtungen wurden für eine kongruente Bewertung mit dem Aktivwert in Höhe der vor Insolvenz gesicherten Guthaben bewertet. Aus der Berechnung der Rückstellung für Altersversorgungsverpflichtungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich gegenüber dem Wert der Guthaben ein Unterschiedsbetrag von 5,2 T€.

Für die langfristig im Unternehmen gebundenen Darlehensverbindlichkeiten erfolgten planmäßige Tilgungsleistungen in Höhe von 6.361,9 T€. Die Darlehensverbindlichkeiten liegen insgesamt bei 74.918,1 T€. In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist ein passiviertes Aufwendungsdarlehen nach § 88 II. WoBauG in Höhe von 320,4 T€ enthalten.

In den sonstigen Vermögensgegenständen und sonstigen Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Laufzeit und Besicherung der Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

Im Berichtsjahr ist ein Jahresüberschuss von 3.469.926,26 € zu verzeichnen, davon sind 347.000,00 € satzungsgemäß in die gesetzliche Rücklage einzustellen. Der verbleibende Bilanzgewinn beträgt 3.122.926,26 €.

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung liegen mit 31.503,2 T€ auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr (31.069,3 T€). Zur Steigerung führt im Wesentlichen ein höheres Abrechnungsergebnis für Betriebskosten (385,1 T€). Die Ist-Mieten für Wohnungen, Gewerbe sowie Stellplätze und Sonstiges sind auf geringem Niveau (86,6 T€) gestiegen, hauptsächlich aufgrund gestiegener Sollmieten.

Aufgrund der Aufgabe des Geschäftsfeldes der WEG-Verwaltung zum 30.06.2021 wurden keine Erlöse aus Betreuungstätigkeit mehr im Geschäftsjahr erzielt.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Versicherungsentschädigungen in Höhe von 1.059,8 T€ aus den drei Bränden im Jahr 2022 und weiterhin Entschädigungen aus einem Brand im Jahr 2021 enthalten. Gleichfalls sind Erträge in Höhe von 46,9 T€, die früheren Jahren zuzuordnen sind, sowie Eintrittsgelder über 26,4 T€ enthalten. Bezüglich der Aufnahme von neuen Mitgliedern gab es 2022 einen Beschluss zu einer beschränkten Mitgliedsaufnahme. Die im Vorjahr gebildeten und nicht in Anspruch genommenen Rückstellungen wurden mit einem Betrag von 48,9 T€ ertragswirksam aufgelöst. Aus Anlagenverkäufen ergeben sich Erträge in Höhe von 2,7 T€.

Die Gliederung der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen der Hausbewirtschaftung stellt sich wie folgt dar:

Betriebskosten	6.333,0 T€	(6.539,8 T€)
Instandhaltungskosten	5.543,4 T€	(5.246,9 T€)
Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	52,1 T€	(29,0 T€)

Arbeitnehmer

Neben zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern betrug die Zahl der durchschnittlich gewichteten beschäftigten Arbeitnehmer im Geschäftsjahr:

Angestellte	51
Hauswarte	16
Regiehandwerker	8
Auszubildende	1

Davon sind 12 Arbeitnehmer in einem Teilzeit-Arbeitsverhältnis beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	Mitglieder	Anteile
per 1. Januar 2022	7.028	47.782
Zugang 2022	347	1.963
Abgang 2022	216	1.382
per 31. Dezember 2022	7.159	48.363

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöht sich von 7.351,7 T€ im Vorjahr um 78,0 T€ auf 7.429,7 T€ zum Ende des Geschäftsjahres. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur auf Einzahlungen der übernommenen Geschäftsanteile. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben, haben sich nach dem Bilanzstichtag nicht ereignet.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Mitglieder des Vorstandes

Herr Thomas Fleck
Herr Stefan Krause

Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Tobias Pfeifer

Rechtsanwalt, Vorsitzender des Aufsichtsrates, Grundsatzausschuss

Frau Christiane Borbe

Teamleiterin Marketing/Verkauf, Stellvertreterin des Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Ausschuss Bauen/Finanzen

Herr Jan Thomas

Maschinen- und Anlagenmonteur, kfm. Angestellter im Vertrieb, Mitglied des Aufsichtsrates, Grundsatzausschuss

Herr Ralf Schmidt

Servicemitarbeiter im Bereich Post- und Kurierwesen, Facility-Dienstleistungen, Arbeitsschutz, Mitglied des Aufsichtsrates, Ausschuss Bauen/Finanzen

Herr Jürgen Laurich

Bankkaufmann a. D., Diplom-Ökonom, Mitglied des Aufsichtsrates, Ausschuss Bauen/Finanzen

Frau Dagmar Fischer

Geschäftsführungsassistentin a. D., Mitglied des Aufsichtsrates, Sprecherin des Grundsatzausschusses

Frau Cornelia Teitge

Teamleiterin Finanzen und Controlling, Mitglied des Aufsichtsrates, Sprecherin des Ausschusses Bauen/Finanzen

Herr Steffen Schwarz

Freier Journalist, Mitglied des Aufsichtsrates, Grundsatzausschuss

Herr Torsten Woitera

Fachwirt Reinigungs- und Hygienemanagement, Mitglied des Aufsichtsrates, Ausschuss Bauen/Finanzen

Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestanden am Bilanzstichtag nicht.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss von 3.469.926,26 € ab. Gemäß der Satzung § 39 werden 347.000,00 € der gesetzlichen Rücklage zugeführt.

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 3.122.926,26 € den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen.

Berlin, 17. Februar 2023



Thomas Fleck



Stefan Krause

Vorstand

Forderungsspiegel 2022

Art der Forderungen	Gesamt €	Davon unter 1 Jahr €	Restlaufzeit über 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	129.332,59 (137.081,58)	129.332,59 (137.081,58)	0,00 (0,00) ¹
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.138,47 (11.606,21)	15.138,47 (11.606,21)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	852.481,90 (420.526,10)	852.481,90 (420.526,10)	0,00 (0,00)
Forderungen gesamt	996.952,96 (569.213,89)	996.952,96 (569.213,89)	0,00 (0,00)

¹ Vorjahresangaben in Klammern

Verbindlichkeitspiegel 2022

Art der Verbindlichkeiten	Gesamt €	Davon unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1–5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	Gesichert €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	69.956.481,47 (75.722.450,37)	6.523.308,35 (6.404.363,76)	22.698.023,15 (23.950.566,00)	40.435.149,97 (45.367.520,61)	69.656.481,47 ¹ (75.722.450,37) ²
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.261.577,63 (5.565.470,06)	315.661,93 (303.892,10)	1.541.118,09 (1.493.395,78)	3.404.797,61 (3.768.182,18)	5.261.577,63 ¹ (5.565.470,06)
Erhaltene Anzahlungen	8.120.815,20 (7.625.280,96)	8.120.815,20 (7.625.280,96)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	216.014,72 (221.389,91)	216.014,72 (221.389,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	696.359,36 (1.510.318,00)	696.359,36 (1.510.318,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	172.173,52 (189.474,83)	172.173,52 (189.474,83)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gesamt	84.123.421,90 (90.834.384,13)	16.044.333,08 (16.254.719,56)	24.239.141,24 (25.443.961,78)	43.839.947,58 (49.135.702,79)	74.918.059,10 (81.287.920,43)

¹ 74.918,1 T€ gesichert durch Grundpfandrechte

² Vorjahresangaben in Klammern

Anlagenpiegel 2022

Anlagevermögen	Bruttowerte Anschaffungs-/ Herstellungskosten per 01.01.2022 €	Zuschreibung per 01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten per 31.12.2022 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	730.027,89	0,00	0,00	0,00	0,00	730.027,89
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke mit Wohnbauten	359.250.736,11	0,00	1.033.385,31	0,00	137.179,32	360.421.300,74
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.920.887,24	0,00	181.241,44	0,00	0,00	5.102.128,68
3. Bauten auf fremden Grundstücken	749.599,81	0,00	0,00	0,00	0,00	749.599,81
4. Technische Anlagen und Maschinen	64.243,79	0,00	269,95	0,00	1.757,00	66.270,74
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.817.055,04	0,00	155.029,37	15.303,77	13.186,70	2.969.967,34
6. Bauvorbereitungskosten	25.028,42	0,00	0,00	25.028,42	0,00	0,00
7. Geleistete Anzahlungen	160.012,72	0,00	0,00	0,00	-152.123,02	7.889,70
	367.987.563,13	0,00	1.369.926,07	40.332,19	0,00	369.317.157,01
III. Finanzanlagen	2.652,00	0,00	00,00	0,00	0,00	2.652,00
Anlagevermögen gesamt	368.720.243,02	0,00	1.369.926,07	40.332,19	0,00	370.049.836,90

Abschreibungen kumulierte Abschreibungen per 01.01.2022 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Zuschreibungen €	auf Abgang entfallende Abschreibungen €	kumulierte Abschreibungen per 31.12.2022 €	Buchwerte Buchwert per 31.12.2022 €	Buchwert per 31.12.2021 €
575.811,72	67.852,53	0,00	0,00	643.664,25	86.363,64	154.216,17
174.566.815,69	5.703.824,08	0,00	0,00	180.270.639,77	180.150.660,97	184.683.920,42
3.230.536,41	145.941,55	0,00	0,00	3.376.477,96	1.725.650,72	1.690.350,83
674.428,77	71.921,99	0,00	0,00	746.350,76	3.249,05	75.171,04
9.333,57	3.142,23	0,00	0,00	12.475,80	53.794,94	54.910,22
2.063.380,48	233.898,26	0,00	11.002,28	2.286.276,46	683.690,88	753.674,56
0,00	25.028,42	0,00	25.028,42	0,00	0,00	25.028,42
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.889,70	160.012,72
180.544.494,92	6.183.756,53	0,00	36.030,70	186.692.220,75	182.624.936,26	187.443.068,21
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.652,00	2.652,00
181.120.306,64	6.251.609,06	0,00	36.030,70	187.335.885,00	182.713.951,90	187.599.936,38



FELIX HÜLPÜSCH

Der Berliner Grafikdesigner, Maler und Illustrator Felix Aaron Hülpüsch alias Hülpman hat direkt, verspielt und erzählerisch festgehalten, wie wir unsere Vision mit Leben füllen wollen. Basis seiner Arbeit waren die Ergebnisse einer Mitarbeiterumfrage, die Assoziationen zu unseren drei Strategiefeldern gesammelt hat.

Herausgeber

Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft
NEUES BERLIN eingetragene Genossenschaft
Suermondstraße 26 A
13053 Berlin

Telefon 030 98 19 20 00
E-Mail info@neues-berlin.de

www.neues-berlin.de

Bilder

Bernd Schifferdecker (S. 6, 7), Hülpman (S. 3, 25, 35, 49) Tina Merkau (S. 10, 11 unten, 17 unten, 19 Porträt, 22, 37, 39), Ina Plavans, Graphic Aesthetic (S.13) Christoph Schöning (S.13 Porträt, 14 –16), Christian Kruppa (S. 11 Porträt, 17 oben, 36), Susann Radecki/privat (S.22), ©istockphoto.com/diverse Urheber (S. 18, 26, 27, 40, 43) Jens Passoth (S. 19, 47), Klaus Dombrowsky (S. 20, 21), Fassadenfix/Immobiliengruppe Retzlaff (S. 30 – 33), Genossenschaftsforum e. V. (S. 45), Claudia Burger (S. 44), Deutsche Bundespost/Sondermarke (S. 46)

Druck

Druckteam Berlin, Maik Roller und
Andreas Jordan GbR
Gustav-Holzmann-Straße 6
10317 Berlin

Gestaltung und Realisierung

Bodo Streich
SHEN/DESIGN, Berlin

Juni 2023

