

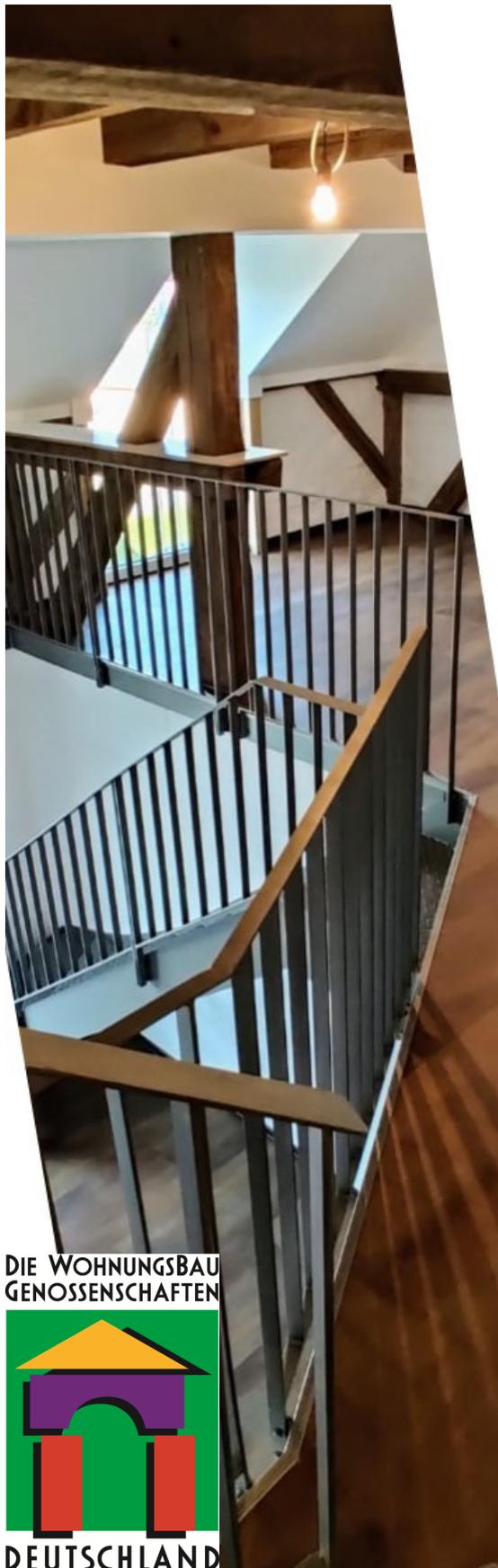


Geschäftsbericht 2022

**Wohnungsbaugenossenschaft
„Uckermark“ Templin eG**

besser wohnen und leben!

Inhalt



Vorwort , GenerationZprofil	3
Allgemeines	4
Grundlagen der Tätigkeit, Bestand	5
Mitgliederbewegung, Vermietung, Personal	6
Investitionen, Finanzlage	7
Ertragslage	8
Vermögenslage	9
Kurzfassung Bilanz und GuV	10
Chancen-, Risiko- und Prognosebericht	11
Bericht des Aufsichtsrates	12
Ergebnisverwendung	12
Gesellschaft braucht Genossenschaft – dieses Jahr in Templin	13
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	14 - 15

Vorwort

Sehr geehrte Mitglieder und Geschäftspartner,

im Namen des Vorstands und des Aufsichtsrats darf ich Ihnen den Geschäftsbericht der Genossenschaft für das abgelaufene Geschäftsjahr präsentieren und Ihnen einen Einblick in die wirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft geben.

Im vergangenen Jahr haben wir uns intensiv damit beschäftigt, unseren Mitgliedern und Geschäftspartnern einen bestmöglichen Service zu bieten und gleichzeitig die Verantwortung für eine nachhaltige Ent-

wicklung wahrzunehmen. Dabei haben wir uns stets an unseren genossenschaftlichen Werten und Prinzipien orientiert und uns für eine zukunftsorientierte Ausrichtung positioniert.

Im Folgenden werden wir Ihnen einen umfassenden Überblick über unsere Geschäftsentwicklung geben und auf die wichtigsten Ereignisse und Erfolge im vergangenen Jahr eingehen. Außerdem werden wir Ihnen unsere Pläne und Ziele für die kommenden Jahre vorstellen und Ihnen zeigen, wie wir uns für eine erfolgreiche Zukunft positionieren und welche Maßnahmen wir dafür er-

greifen werden.

Wir bedanken uns bei unseren Mitgliedern und Geschäftspartnern für die erfolgreiche Zusammenarbeit im vergangenen Jahr und freuen uns auf eine weiterhin erfolgreiche Zukunft.

Mit herzlichen Grüßen

Jeannette Zyganda

Vorstand



GenerationZprofil

Mein Name ist Aaron Burr und ich bin im ersten Ausbildungsjahr als Immobilienkaufmann bei der Wohnungsbaugenossenschaft "Uckermark" Templin eG tätig. Es ist eine aufregende Zeit für mich, da ich mich auf meinen beruflichen Werdegang vorbereite und meine Leidenschaft für Immobilien weiter vertiefe.

Die Ausbildung hier ist sehr abwechslungsreich und spannend. Ich lerne verschiedene Aspekte des Immobiliengeschäfts kennen, von der Verwaltung von Mietobjekten bis hin zur Organisation von Wohnungsbesichtigungen und der Kommunikation mit Mietern und Eigentümern. Ich erhalte auch Einblicke in die Vertragsverhandlungen und die rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekte des Immobilienmarktes.

Ein weiterer wichtiger Teil meiner Ausbildung ist die Arbeit im

Team. Ich habe das Glück, mit einem großartigen Team von erfahrenen Immobilienexperten zusammenzuarbeiten, die mir wertvolles Wissen und praktische Erfahrungen vermitteln. Ich bin dankbar für die Unterstützung



und das Mentoring, die ich von meinen Kollegen und Vorgesetzten erhalte.

Meine Ausbildung zum Immobilienkaufmann eröffnet mir vielfältige Karriereöglichkeiten in der Immobilienbranche. Ich plane, nach meiner Ausbildung weiterhin in diesem Bereich zu arbeiten und mich weiterzuentwickeln.

In meiner Freizeit interessiere ich mich auch für Sport und reise gerne. Ich gehe aktiv ins Fitnessstudio und liebe es, neue Orte zu erkunden und verschiedene Kulturen kennenzulernen. Meine vielfältigen Interessen und Hobbys ergänzen meine berufliche Laufbahn und helfen mir, mich als Person weiterzuentwickeln.

ALLGEMEINES

Neben den andauernden Auswirkungen der Coronapandemie führte Russlands Angriffskrieg auf die Ukraine 2022 durch Materialengpässe, unsicherer Energieversorgung und massiv steigenden Energiepreisen zu weiteren Erschütterungen für die deutsche Wirtschaft.

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

Entsprechend endete 2022 auch die lange Phase extrem niedriger Zinsen. Ab Anfang 2022 hob die Europäische Zentralbank den Leitzins bis 21. Dezember 2022 in mehreren Schritten von zuvor 0 auf dann 2,5 Prozent an. Damit verteuerte sich auch die Finanzierung von Bauprojekten deutlich. Auch wenn die Arbeitnehmerentgelte mit einem Plus von 5,8 Prozent stärker zulegen konnten als im Vorjahr, ergab sich angesichts der hohen Inflation ein Reallohnverlust.

Die Summe der gezahlten Arbeitnehmerentgelte ist 2022 in Brandenburg um 7,0 Prozent gestiegen, teilt das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit. Das Ar-

beitnehmerentgelt umfasst die Bruttoverdienste der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer und die Sozialbeiträge der Arbeitgeber. Es spiegelt die Kosten wider, die Arbeitgeber für die Beschäftigung der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer aufwenden.

Auch im Land Brandenburg führte der Zustrom von Geflüchteten aus der Ukraine zu einem Bevölkerungswachstum. Bis zum Ende des dritten Quartals stieg die Bevölkerungszahl um 35.371 Personen im Vergleich mit dem Vorjahreszeitraum. Dabei stehen wachsenden auch weiterhin schrumpfende Regionen gegenüber, in denen sich auch das

Durchschnittsalter im Zuge demografischer Prozesse in den nächsten Jahren weiter (deutlich) nach oben bewegen wird.

Das Wachstum der Nettokaltmieten lag mit einem Plus von 1,4 Prozent auch in Brandenburg unter dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung. Gleichzeitig schnellten die Baupreise 2022 auch hier mit einem Plus von 18,1 Prozent rasant in die Höhe. Vor diesem Hintergrund könnten auch hier die wohnungswirtschaftlichen Investitionen unter Druck geraten.



Grundlagen der Tätigkeit

1957 wurde die Wohnungsbaugenossenschaft „Uckermark“ Templin eG gegründet. Zweck der Genossenschaft ist die vorrangige gute, sichere und sozialverantwortliche Wohnungsverorgung der Mitglieder der Genossenschaft.



Mit 1104 Einheiten und 6.096,1 T€ Umsatzerlösen, ist die Genossenschaft eines der größten Wohnungsunternehmen in Templin.

Wie auch in den Vorjahren, verlief das Geschäftsjahr 2022 erfolgreich. Der bilanzielle Eigenkapitalanteil beträgt 58,7 Prozent. Zum Jahresende wiesen die genossenschaftlichen Geldmittel ein Guthaben von 923,6 T€ auf.

Der Jahresüberschuss beträgt

421,4 T€. Dieser resultiert aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung sowie den Erträgen von außergewöhnlicher Bedeutung. Im Ergebnis aus der Betriebsprüfung für 2016-2018 wurden nachträgliche Herstellungskosten für die Objekte Kantstraße 8a (53,8T€) und Am Mühlentor 2 (278,7 T€) aktiviert.



Bestand und Wirtschaftseinheiten

	31. Dez 22		Vorjahr	
	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche
<i>Wohnungen</i>	1.089	63.887	1.089	63.887
<i>Gewerbereinheiten</i>	11	1.722	11	1.772
	1.100	65.610	1.100	65.660
<i>Garagen/ Einstellplätze</i>	506		506	
<i>Eigengenutzte Einheiten</i>	4	314	4	314
	1.610	65.924	1.610	65.974

Mitgliederbewegung



Insgesamt haben sich die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder zum Ablauf des Geschäftsjahres um 39,6 T€ auf 1.813,5 T€ erhöht.

Ende 2022 waren die Mitglieder mit 12.845 gezeichneten Anteilen zu je 150,- € an der Genossenschaft beteiligt. Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Am 01.01.2022 hatte die Genossenschaft 1.079 Mitglieder. Im Laufe des Geschäftsjahres ergaben sich 94 Zugänge und 80 Abgänge. Zum 31.12.2022 hatte die Genossenschaft 1.093 Mitglieder



Vermietungsgeschäft

Der Wohnungsleerstand der Genossenschaft ist seit 2014 konsequent niedrig und belief sich am 31.12.2022 auf 1,3 Prozent (Vorjahr 2,5 Prozent). In der gesamten Uckermark lag der Durchschnitt bei 6,7 Prozent (2021).

Zum Vorjahr senkte sich die Fluktuationsrate von 9,2 Prozent auf 8,8 Prozent ab. Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft, hatten einen Anteil von 1,1 Prozent (Vorjahr 2,0 Prozent). Insgesamt ist sie als stabil zu be-

werten. Ursächlich dafür ist die kontinuierliche Gestaltung und Pflege des Wohnungsbestandes und der Mitgliederbetreuung.

Eingenommene Nutzungsgebühren (Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen) erhöhten sich im Geschäftsjahr auf 4.426,0 T€ (Vorjahr 4.309,5 T€). Insgesamt stieg das Soll der Nutzungsgebühren im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr um 43,4 T€. Die Änderungen resultieren überwiegend aus Neuvermietungen

und Mieterhöhungen.

Umlagefähigen Betriebskosten von 1.707,6 T€ (Vorjahr 1.619,8 T€) stehen Vorauszahlungen für vermietete Objekte von insgesamt 1.762,7 T€ (Vorjahr 1.566,7 T€) gegenüber.

Im Durchschnitt betrug die Nettokaltmiete für Wohnungen zum Jahresende 5,72 € pro m² Wohnfläche (Vorjahr 5,67 €).

Personal

Neben dem Vorstand waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 8,4 Mitarbeiter/innen in der Genossenschaft tätig. 4 Mitarbeiter/innen im kaufmännischen und 4 im technischen Bereich, sowie ein Auszubildender.



Investitionen

Das gesamte Investitionsvolumen wies 484,3 T€ (Vorjahr 203,3 T€) aus.

Im Ergebnis der Betriebsprüfung 2016-2018 ergaben sich folgende Korrekturbuchungen im Anlagevermögen des Jahres 2022: Eine Nachaktivierung der nachträglichen Herstellungskosten für die Objekte Kantstraße 8a (53,8 T€) und Am Mühlentor 2 (278,7 T€). Das Anlagevermögen erhielt somit einen Zugang von ca. 332,5 T€. Die zusätzlichen Abschreibungen für die Jahre 2016-2021 betragen 155,2 T€. Die Summe in Höhe von 1.134,2 T€ ergibt sich aus den regulären Abschreibungen in Höhe von 979,0 T€ zuzüglich der Korrektur der Jahre 2016-2021 (siehe Anlage 1

des Anhangs: Anlagenspiegel).

Darüber hinaus wurden im Bereich der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten 91,0 T€ T€ aktiviert, bei anderen Anlagen/ Betriebs- und Geschäftsausstattungen insgesamt 60,7 T€.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sanken zum Stichtag auf 12.222,5 T€ (Vorjahr 13.715,7 T€). Davon entfallen 87,86 T€ auf Altschulden (Vorjahr 368,6 T€).

Aufwendungen für nicht-aktivierungspflichtige Instandsetzung- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden 2022 mit 2.564,7 T€ (Vorjahr 2.381,6 T€)

getätigt.

Es wurden Mittel aufgewandt für: für die laufende periodische Instandhaltung wurden unter anderem für die Gewerke Maler-/Belag (276,1 T€), Heizung/Sanitär (130,2 T€), Fenster/ Türen (188,8 T€), Elektro (57,3 T€)

Instandhaltungsmaßnahmen im Bereich Außenanlagen (89,5 T€),

Brandschaden Haselweg 3 und 4 (1.117,9 T€)

sowie 430,4 T€ für sonstige Instandhaltungskosten bzw. Instandhaltung im Bereich der Wohnungseigentümergemeinschaften.



Finanzlage

Zu allen Zeiten im Geschäftsjahr, war die finanzielle Lage der Genossenschaft sichergestellt, für Finanzierungen des laufenden Geschäfts und geplanten Investitionen. Einzusetzende Mittel standen stets zur Verfügung, somit konnten alle Zahlungs-

verpflichtungen erfüllt werden.

Risiken aus Finanzinstrumenten bestehen, aus gegenwärtiger Sicht, nicht. Die Fälligkeiten der Verbindlichkeiten sowie deren Sicherheit sind in der Anlage 2 des Anhangs dargestellt (Verbindlichkeitspiegel zum

31.12.2022).

Am 31.12.2022 betrug der Finanzmittelbestand 923,6 T€. Durch die Streuung des Kreditportfolios ist die Genossenschaft nicht von einzelnen Kreditinstituten abhängig.

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2022 wurde mit einem Jahresüberschuss von 421,4 T€ abgeschlossen.

	2022		2021		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<i>Umsatzerlöse aus der Haubewirtschaftung</i>	6.096,1	82,8	5.845,0	76,9	251,1
<i>andere Umsatzerlöse und Erträge</i>	1.192,5	16,2	1.734,1	22,8	-541,6
<i>Bestandsveränderung</i>	72,8	1,0	25,0	0,3	47,8
	7.361,4	100,0	7.604,1	100,0	-242,7
<i>Betriebskosten und Grundsteuer</i>	-1.750,9	-23,8	-1.584,0	-21,5	-166,9
<i>Instandhaltungsaufwand</i>	-2.564,7	-34,8	-2.381,6	-32,4	-183,1
<i>Personalaufwendungen</i>	-628,6	-8,5	-637,8	-8,7	9,2
<i>Abschreibungen</i>	-1.134,2	-15,4	-933,7	-12,7	-200,5
<i>Zinsaufwand</i>	-201,6	-2,7	-232,5	-3,2	30,9
<i>übrige Aufwendungen</i>	-356,0	-4,8	-323,3	-4,4	-32,7
	-6.636,0	-90,1	-6.092,9	-77,0	-543,1
<i>Geschäftsergebnis</i>	725,4	9,9	1.511,2	23,0	-785,8
<i>Zins- und Beteiligungsergebnis</i>	4,2		3,8		
<i>Steuerergebnis</i>	-308,2		-233,6		
Jahresergebnis	421,4		1.281,4		

Der Jahresüberschuss konnte in folgenden Ergebnisbereichen erwirtschaftet werden:

Die Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert aus Neuvermietungs-zuschlägen und den Mieterhöhungen.

Veränderung der anderen Umsatzerlöse und Erträge begründen sich aus der passiven Rechnungsabgrenzung für das Objekt Haselweg 3 und 4 zur Brand-schadensanierung und den Erträ-

gen von außergewöhnlicher Bedeutung. Diese resultieren aus der Nachaktivierung der nachträglichen Herstellungskosten für die Objekte Kantstraße 8a (53,8T€) und Am Mühlentor 2 (278,7 T€).

Bei den Betriebskosten und Grundsteuern ist im Allgemeinen zu erwähnen, dass die Verbraucherpreise sich in 2022 im Jahres-durchschnitt gegenüber dem Vor-jahr erhöht haben.

Steigerungen in den Instandhal-tungskosten entstanden über-wiegend aus dem Brandschaden Haselweg 3 und 4, der Fassaden-sanierung vom Objekt Haselweg/ Kastanienstraße und der ener-getischen Sanierung der Märki-schen Straße 4-6.

Zum Vorjahr verringerte sich der Zinsaufwand durch die Tilgung von Krediten und Pro-longationen.

Vermögenslage

Veränderungen im Anlagevermögen resultieren hauptsächlich aus den im Nachgang an die Betriebsprüfung 2021-2022 erfolgten Korrekturbuchungen im Anlagevermögen des Jahres 2022. Nachaktivierung der Herstellungskosten für die Objekte Kantstraße 8a (53,8 T€) und Am Mühlentor 2 (278,7 T€) und die Afa für die Jahre 2016-2021.

Das Umlaufvermögen sank um 591,56 T€. Veränderungen liegen unter anderem in den unfertigen

Leistungen (72,8 T€). Die Forderungen aus Betriebskosten (413,5 T€) sind so hoch, da Vorauszahlungen geleistet wurden, aber die Endabrechnungen noch nicht vorliegen. Somit erhöhten sich die Rückstellungen um 304,9 T€.

Veränderungen des Eigenkapitals (454,2 T€) begründen sich im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss.

Langfristiges Fremdkapital verringerte sich um 1.493,3 T€, wel-

che sich durch die planmäßige Tilgung der Kredite und Umschuldung eines Darlehns begründen.

Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich um insgesamt 243,6 T€. Unter anderem lag dies an den erhöhten Betriebskostenvorauszahlungen und den Sicherheitseinhalten bei Bauleistungen.

Vermögen	31. Dez 22		Vorjahr Veränderung		
	T€	Prozent	T€	Prozent	T€
Anlagevermögen	33.077,4	90,7	33.727,3	89,5	-649,9
Umlaufvermögen	3.356,4	9,2	3.948,0	10,5	-591,6
Rechnungsabgrenzung.	19,7	0,1	12,6	0,0	7,1
Gesamtvermögen	36.453,6	100,0	37.687,9	100,0	-1.234,3

Kapital

Eigenkapital	21.392,9	58,7	20.938,7	55,6	454,2
Sonderposten	30,2	0,1	31,0	0,1	-0,8
Rückstellungen	407,6	1,1	102,7	0,3	304,9
langfristige Verbindlichkeit	12.222,5	33,5	13.715,8	36,4	-1.493,3
kurzfristiges Fremdkapital	2.400,4	6,6	2.156,8	5,7	243,6
Rechnungsabgrenzung.	0,0	0,0	742,9	2,0	-742,9
Gesamtkapital	36.453,6	100,0	37.687,9	100,0	-1.234,3



Kurzfassung: Jahresbilanz zum 31.12.2022

Aktivseite	2022	2021	Passivseite	2022	2021
	T€	T€		T€	T€
Anlagevermögen			Eigenkapital		
<i>Immaterielle Vermögensgegen-</i>	6,0	8,6	<i>Geschäftsguthaben</i>	1.926,8	1.894,0
<i>Sachanlagen</i>	33.071,0	33.718,3	<i>Ergebnisrücklagen</i>	19.255,4	18.404,0
<i>Finanzanlagen</i>	0,4	0,4	<i>Bilanzgewinn</i>	210,7	640,7
Umlaufvermögen			Passiva		
<i>Zum Verkauf bestimmte Grund-</i>	1.684,8	1.613,3	<i>Sonderposten</i>	30,2	31,0
<i>stücke und andere Vorräte</i>			<i>Rückstellungen</i>	407,6	102,7
<i>Forderungen und sonstige Ver-</i>	748,0	345,5	<i>Verbindlichkeiten</i>	14.622,9	15.872,6
<i>mögensgegenstände</i>			<i>Rechnungsabgrenzungsposten</i>	0,0	742,9
<i>Flüssige Mittel</i>	923,6	1.989,2			
<i>Rechnungsabgrenzungsposten</i>	19,7	12,6			
Bilanzsumme	36.453,6	37.687,9	Bilanzsumme	36.453,6	37.687,9

Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.2022–31.12.2022

Erträge	2022	2021	Aufwand	2022	2021
	T€	T€		T€	T€
<i>1. Umsatzerlöse</i>	6.101,1	5.851,0	<i>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</i>	-4.315,6	-3.965,6
<i>2. Bestandsänderungen noch nicht angerechnete Betriebskosten</i>	72,8	25,0	<i>6. Personalaufwand</i>	-628,6	-637,8
<i>3. Sonstige betriebliche Erträge</i>	1.187,4	1.728,1	<i>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</i>	-1.134,2	-933,7
<i>9. Erträge aus Beteiligungen</i>	4,2	3,8	<i>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</i>	-356,0	-323,3
			<i>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</i>	-201,6	-232,5
			<i>11. Steuern vom Einkommen und Ertrag</i>	-302,6	-252,7
			<i>13. sonstige Steuern</i>	-5,6	19,1
Summe	7.365,6	7.607,9	Summe	-6.944,2	-6.326,5
			Jahresüberschuss	421,4	1.281,4
			<i>Einstellung in die gesetzliche Rücklage</i>	210,7	640,7
			Bilanzgewinn	210,7	640,7

Chancen-, Risiko- und Prognosebericht

Entwicklungschancen werden wir bei absehbaren Baumaßnahmen (Am Mühlentor 2 (Hof) und Bahnhofstraße 5) wahrnehmen. Das gleiche gilt für punktuelle Ankäufe von Wohnungsbeständen in attraktiven Wohnlagen. Wohnungsverkäufe sind nicht geplant.

Unser Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf der Unternehmensplanung und der regelmäßigen Berichterstattung. Sie wird stetig fortgeführt. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche, insbesondere die Entwicklung des Wohnungsmarktes, der Bevölkerung, des Kapitalmarktes und politische Rahmenbedingungen, in die Betrachtung einbezogen.

Die Zinsentwicklung verlangt in den kommenden Jahren besondere Aufmerksamkeit, gerade in Bezug auf die zukünftigen Prolongationen oder bei den Neuaufnahmen von Darlehen. Die höheren Zinsen und die hohen Preise wirken sich entsprechend auf die Wirtschaftlichkeit aus. Im Jahr 2025 werden Anschlussfinanzierungen in Höhe von 2.744,49 T€ notwendig. Aus heutiger Sicht stellt dies keine Gefahr für die Genossenschaft dar. Zumal die meisten Darlehen Endfinanziert sind.

Darüber hinaus sind verschlechterte Finanzierungsbedingungen für die Zukunft nicht ausgeschlossen, was Einfluss auf unsere Investitionstätigkeit haben kann. Ferner besteht das Risiko von Lieferengpässen und Preissteigerungen bei verschiedenen Baumaterialien mit Auswirkungen

auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und der Unwirtschaftlichkeit von geplanten Maßnahmen kommen.

Die energetischen Anforderungen an den Wohnraum steigen stetig. Im Juni 2027 laufen die Contractingverträge zur Wärmeversorgung aus, das heißt wir müssen klären wie die Häuser in Zukunft mit Wärme versorgt werden unter der Berücksichtigung der energetischen Anforderungen an den Wohnraum berücksichtigen.

Angesichts der andauernden erheblichen Unsicherheiten bei Energie, Sicherheit und Finanzmärkten sind Prognosen für die weitere Entwicklung zentraler wirtschaftlicher Indikatoren schwierig. Wir werden diese zurzeit in ihren Auswirkungen nicht abschätzbaren Risiken laufend beobachten und soweit möglich Strategien zur Risikobegrenzung entwickeln.

Für das Geschäftsjahr 2023 rechnen wir mit Sollmieten von ca. 4.446,9 T€ und einem Jahresüberschuss von rund 836,30 T€.

Auch die nächsten 10 Jahre wird unser Jahresergebnis, aus heutiger Sicht, positiv sein. Für Instandhaltungen bei Gebäuden und Außenanlagen sind im Geschäftsjahr 2023 ca. 1.252,6 T€ geplant.

Wohnungsbaugenossenschaft „Uckermark“ Templin eG

Der Vorstand

Jeannette Zyganda,
Anke Junker-Füchsel



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 seine Aufgaben und Pflichten nach dem Genossenschaftsgesetz und Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft „Uckermark“ Templin eG vollumfänglich wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung der Genossenschaft regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit kontinuierlich überwacht.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat in 4 gemeinsamen Sitzungen umfassend mündlich und durch schriftliche Vorlagen über aktuelle Geschäftsentwicklungen. Dies umfasste beispielsweise die Vermietungssituation, den Fortschritt der Bauaktivitäten und der Bestandentwicklung sowie deren Finanzierungen. Der Vorstand bezog den Aufsichtsrat als Ausdruck der vertrauensvollen

Zusammenarbeit zwischen den Organen frühzeitig in strategische Überlegungen ein und ein Meinungsaustausch bzw. Abstimmungsprozess begann lange vor förmlichen Beschlussfassungen.

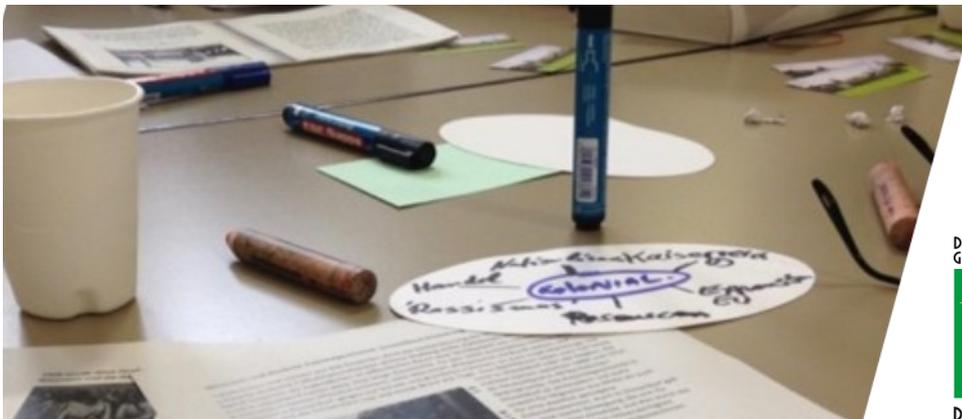
Der Aufsichtsrat hat der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung mit Anhang sowie dem Lagebericht mit der Darstellung zukünftiger Chancen und Risiken für die Genossenschaft einstimmig zugestimmt.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes vollinhaltlich an und empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss in der vorliegenden Form festzustellen und den vorliegenden Beschlussvorlagen die Zustimmung zu geben.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und allen Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Geschäftsjahr 2022 erfolgreich geleistete Arbeit. Einen besonderen Dank richten wir an die Mitglieder und Geschäftspartner für das der Genossenschaft entgegengebrachte Vertrauen.

Templin, 02.05.2023

Detlef H. Schenk
Aufsichtsratsvorsitzender



Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 421.427,94 € ab.

Davon sind 210.713,97 € mit Erstellung des Jahresabschlusses per 31.12.2022 in die „anderen Ergebnisrücklagen“ eingestellt worden.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 210.713,97 € in die „anderen Ergebnisrücklagen“ einzustellen.

Gesellschaft braucht Genossenschaft – dieses Jahr in Templin

INTERNATIONALER TAG DER GENOSSENSCHAFTEN

**HEIMAT
FEST
Templin**

**1.7.2023
13-17 Uhr
Naturtherme
Templin**

**GESELLSCHAFT
BRAUCHT
GENOSSENSCHAFT**

Wir gestalten die Zukunft des Wohnens. wohnungsbaugenossenschaften.de



Letztes Jahr hatten sechs Genossenschaften aus der Uckermark zum Heimatfest im Angermünder Tierpark geladen. 2023 ist nun die nächste uckermärkische Stadt Gastgeber – Templin.

Auch in diesem Jahr steht die Veranstaltung wieder unter dem Motto: **Gesellschaft braucht Genossenschaft.**

Die Genossenschaft ist nicht nur eine der ältesten Rechtsformen in Deutschland, sondern auch wirtschaftlich erfolgreich. Die Wohnungsgenossenschaften sorgen mit ihrem täglichen Handeln und Tun dafür, dass ihre Mitglieder in guten und bezahlbaren Wohnungen ein Zuhause finden. Sie sind Stadtgestalter, Stadtumbauer, Konfliktmanager, Sozialbetreuer und Kümmerer in den jeweiligen Städten der Uckermark.

Durch ihr soziales Engagement prägen sie die soziale und wirt-

schaftliche Entwicklung unserer Heimatstädte. Sie fördern den regionalen Wirtschaftskreislauf, ihre Aufträge sichern Arbeitsplätze bei regionalen Handwerkern, Dienstleistern und Baubetrieben und sie bieten Lebensperspektiven.

Kurzum – Deutschland und die Uckermark brauchen Genossenschaften –

Mit dem HeimatFestTemplin laden die Genossenschaften WBG „Uckermark“ Templin eG, WOBAG Schwedt eG und WG Prenzlar eG am 01.07.2023 in die Naturtherme Templin ein.

„Samstags wird gebadet!“ schmünzelt Vorstandsmitglied der WOBAG Schwedt eG, Matthias Stammert. „Letztes Jahr waren wir im Tierpark und durften mit Alpakas kuscheln und dieses Jahr laden wir unsere Mitglieder zum Baden in die Naturtherme Templin ein.“

Auch hier wird es wieder ein kunterbuntes Programm, Info-Stände der Genossenschaften, Bastelstände und vieles mehr geben. In der Zeit von 13-17 Uhr können WBG „Uckermark“ Templin - Mitglieder* für zwei Stunden das Schwimmbad besuchen.

Dazu müssen Sie sich nur über info@wbg-templin.de mit ihrer Mitgliedsnummer für den Tag anmelden. Die Genossenschaft übernimmt den Eintritt jeweils für die bei uns gemeldeten Mitglieder/Mieter, sowie die **in der Wohnung lebenden Kinder.**

Bei Fragen können Sie sich gerne an Frau Ahlschläger unter der 03987 40524 wenden.

* Die WBG „Uckermark“ Templin hat ein festes Kontingent. Ein frühes Anmelden sichert den Einlass.



Zusammengefasstes Prüfungsergebnis zum Jahresabschluss 2021 (Seite 1 von 2)

BBU VERBAND BERLIN-BRANDENBURGISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN E. V.
- Prüfungsverband -

- 30 -

F. ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

- 38 Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen.

Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

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

Grundsätzliche Feststellungen

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

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung ihrer 1.100 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

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

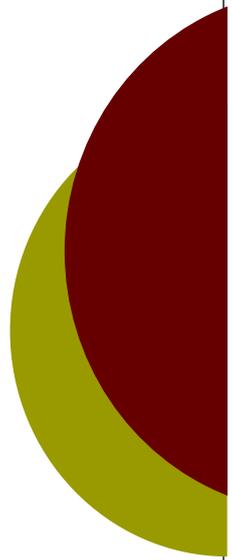
Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

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



Zusammengefasstes Prüfungsergebnis zum Jahresabschluss 2021 (Seite 2 von 2)

BBU VERBAND BERLIN-BRANDENBURGISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN E. V.
- Prüfungsverband -

- 31 -

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2021 ist wie im Vorjahr maßgeblich durch den Überschuss des umsatzstärksten Kostenträgers Vermietung beeinflusst.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

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

Berlin, den 17. Juni 2022

B B U
Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.





*Wohnungsbaugenossenschaft
„Uckermark“ Templin eG
Zehdenicker Straße 10
17268 Templin*

SIE FINDEN UNS AUCH IM WEB
WWW.WBG-TEMPLIN.DE



*Genossenschaftsregister Amtsgericht Neuruppin
(GnR31 NP)*

Telefon 03987 40524

E-Mail: info@wbg-templin.de

