

**BILANZ**

zum 31. Dezember 2023

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

	31.12.2023 in EUR	31.12.2022 in EUR
<b>AKTIVA</b>		
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Software	0,00	2,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	71.094.384,84	65.996.391,84
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	9.171.360,86	9.171.360,86
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	114.054,00	79.931,00
4. Anlagen im Bau	6.409.571,76	4.224.518,73
5. Geleistete Anzahlungen	<u>0,00</u>	<u>8.809,40</u>
	<b>86.789.371,46</b>	<b>79.481.011,83</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Beteiligungen	21.893,29	21.893,29
2. Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	<u>462.000,00</u>	<u>459.000,00</u>
	<u><b>483.893,29</b></u>	<u><b>480.893,29</b></u>
	<b>87.273.264,75</b>	<b>79.961.907,12</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Andere Vorräte</b>		
1. Unfertige Leistungen	<b>1.508.351,00</b>	<b>1.454.605,00</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	164.883,02	137.690,80
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	871.500,17	757.064,17
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>229.647,90</u>	<u>145.022,84</u>
	<b>1.266.031,09</b>	<b>1.039.777,81</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	<u><b>12.865.009,75</b></u>	<u>16.038.268,91</u>
	<b>15.639.391,84</b>	<b>18.532.651,72</b>
Übertrag	<b>102.912.656,59</b>	98.494.558,84

**BILANZ**

zum 31. Dezember 2023

**Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG**

	<b>31.12.2023 in EUR</b>	<b>31.12.2022 in EUR</b>
Übertrag	<b>102.912.656,59</b>	98.494.558,84
<b>C. Rechnungsabgrenzung</b>	<b>1.247,79</b>	363.983,27
<b>Summe A K T I V A</b>	<b><u>102.913.904,38</u></b>	<b><u>98.858.542,11</u></b>

**BILANZ**

zum 31. Dezember 2023

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

31.12.2023 in EUR 31.12.2022 in EUR

**PASSIVA****A. Eigenkapital**

<b>I. Geschäftsguthaben</b>		<b>3.888.399,98</b>	3.585.720,00
-----------------------------	--	---------------------	--------------

der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
- ausgeschiedenen Mitglieder	20.800,00 (VJ	27.040,00)	
- verbleibenden Mitglieder	3.861.299,98 (VJ	3.546.720,00)	
- aus gekündigten Anteilen	6.300,00 (VJ	11.960,00)	

Rückständig fällige Einzahlungen  
auf Geschäftsanteile 136.615,99  
(VJ 128.220,00)

<b>II. Kapitalrücklage</b>		<b>68.056,95</b>	65.006,95
----------------------------	--	------------------	-----------

**III. Ergebnismrücklagen**

1. Gesetzliche Rücklagen	3.181.336,00		3.051.054,00
2. Andere Ergebnismrücklagen		16.256,00	16.256,00

	<b>3.197.592,00</b>	<b>3.067.310,00</b>
--	---------------------	---------------------

**IV. Bilanzgewinn**

1. Gewinnvortrag	2.030.050,84		2.369.228,62
2. Jahresfehlbetrag	-727.225,73		-108.559,78
3. Einstellung in die Ergebnismrücklage		-130.282,00	-230.618,00

	<b>1.172.543,11</b>	<b>2.030.050,84</b>
	<b>8.326.592,04</b>	<b>8.748.087,79</b>

**B. Sonderposten**

<b>Baukostenzuschüsse</b>		<b>2.707.630,30</b>	<b>2.754.604,67</b>
---------------------------	--	---------------------	---------------------

**C. Rückstellungen**

1. Steuerrückstellungen	34.176,60		35.600,40
2. Sonstige Rückstellungen		141.802,53	150.205,82

	<b>175.979,13</b>	<b>185.806,22</b>
--	-------------------	-------------------

**D. Verbindlichkeiten**

1. Anleihen	16.000.000,00		16.000.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	70.026.901,70		65.452.355,03
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.832.462,42		1.850.417,28
4. Erhaltene Anzahlungen	1.435.133,04		1.331.416,73
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	177.160,62		196.056,58
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	81.396,78		67.788,81
7. sonstige Verbindlichkeiten		180.965,51	190.605,94

	<b>89.734.020,07</b>	<b>85.088.640,37</b>
--	----------------------	----------------------

**E. Rechnungsabgrenzung**

	<b>1.969.682,84</b>	<b>2.081.403,06</b>
--	---------------------	---------------------

<b>Summe P A S S I V A</b>	<b>102.913.904,38</b>	<b>98.858.542,11</b>
----------------------------	-----------------------	----------------------

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

	2023 in EUR	2022 in EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	5.018.567,57	4.873.623,65
<b>2. Bestandsveränderungen bei unfertigen Leistungen</b>		
a) Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	53.746,00	151.180,00
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	392.226,49	0,00
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		
a) sonstige betriebliche Erträge	224.906,35	210.826,37
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	2.123.215,84	1.514.587,76
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.164,40	36.502,71
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	922.342,92	557.592,80
b) Soziale Abgaben	188.751,54	123.009,76
<b>7. Abschreibungen</b>		
a) Abschreibungen auf Sachanlagen	1.276.540,70	1.253.944,30
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	621.441,73	603.938,35
<b>9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	1.075,00	1.075,00
<b>10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	111.344,01	57.131,17
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	1.303.317,48	1.203.899,59
<b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	-39.149,54	-21.545,38
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-596.759,65</b>	<b>21.906,30</b>
Übertrag	-596.759,65	21.906,30

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

	2023 in EUR	2022 in EUR
Übertrag	-596.759,65	21.906,30
<b>14. sonstige Steuern</b>	<b>130.466,08</b>	130.466,08
<b>15. Jahresfehlbetrag</b>	<b>-727.225,73</b>	<b>-108.559,78</b>
<b>16. Gewinnvortrag aus Vorjahr</b>	<b>2.030.050,84</b>	2.369.228,62
<b>17. Einstellungen in Gewinnrücklagen</b>		
a) in die gesetzliche Rücklage	130.282,00	230.618,00
<b>Bilanzgewinn</b>	<b><u>1.172.543,11</u></b>	<b><u>2.030.050,84</u></b>

**ANHANG**

für das Geschäftsjahr 2023

**Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG****ALLGEMEINE ANGABEN**

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Berlin und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Registernummer 577 B eingetragen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr wurde nach den für eingetragene Genossenschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung erstellt.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren nach § 275 Abs. 2 HGB angewendet. Die Gliederung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 5. Juli 2021.

Darüber hinaus wurden Offenlegungserleichterungen nach § 326 HGB in Anspruch genommen.

**BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes sowie den Bestimmungen der Satzung.

Entgeltlich von Dritten erworbene immaterielle Anlagewerte werden zu Anschaffungskosten angesetzt und sofern sie der Abnutzung unterliegen, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die Abschreibung erfolgt zeitanteilig linear.

Die Anlagen im Bau wurden zu Herstellungskosten unter Einbeziehung von Bauzeitzinsen angesetzt.

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanziert und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Grundlage der planmäßigen Abschreibung ist die voraussichtliche Nutzungsdauer des jeweiligen Vermögensgegenstandes.

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens bis zu einem Wert von 800 € wurden im Jahre des Zugangs voll abgeschrieben und als Abgang gezeigt.

Die Finanzanlagen des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Die unfertigen Leistungen werden unter Berücksichtigung der Leerstände mit den Anschaffungskosten ermittelt.

**ANHANG**

für das Geschäftsjahr 2023

**Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt.

In den Sonderposten Baukostenzuschüsse werden die Tilgungszuschüsse passiviert und soweit diese nicht auf Grund und Boden entfallen über die Nutzungsdauer der bezuschussten Gebäude aufgelöst. Der Sonderposten mit Rücklagenanteil, der wegen der Option zur Umsatzsteuerpflicht gebildet wurde, wird weiter planmäßig aufgelöst.

Die Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle bis zur Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen, die das abgelaufene Geschäftsjahr betreffen. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

**ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSTEN DER BILANZ**

Unter den Anlagen im Bau für die Gartenfelder Str. 28 wurden erbrachte Eigenleistungen in Höhe von 240 T€, aus direkter Zuordnung resultierende Fremdkapitalzinsen in Höhe von 294,2 T€ sowie Kosten der Anleihe in quotal ermittelter Höhe von 63,5 T€ aktiviert.

Unter den Anlage im Bau für die Radenzer Str. 50 wurden erbrachte Eigenleistungen in Höhe von 152,1 T€ sowie Kosten der Anleihe in quotal ermittelter Höhe von 12,7 T€ aktiviert.

Unter den unfertigen Leistungen wurden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 1.508.351 € ausgewiesen. Dabei wurde berücksichtigt, dass von den grundsätzlich umlegbaren BK/HK ein Betrag von 16.370 € aufgrund von Leerständen sowie vereinbarter Bruttokaltmieten tatsächlich nicht abgerechnet werden kann.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Die Kapitalrücklage hat sich von 65.006,95 € auf 68.056,95 €, folglich um 3.050,00 € erhöht.

Unter der Position Sonderposten Baukostenzuschüsse sind noch nicht aufgelöste Tilgungszuschüsse des Landes Berlin für den Bestandserwerb Lychener Straße/Stargarder Straße in Höhe von 896,5 T€, Lynarstraße 882,0 T€ und für die Friedelstraße in Höhe von 925,7 T€ mit insgesamt 2.704,2 T€ sowie der Sonderposten Umsatzsteuer-Option in Höhe von 3,5 T€ enthalten.

Unter den Steuerrückstellungen sind Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 34.176,60 € (Vorjahr: 35.600,40 €) ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Abschluss- und Prüfungskosten sowie ausstehende Betriebskosten.

**ANHANG**

für das Geschäftsjahr 2023

**Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG**

Der Verbindlichkeitspiegel wird nachfolgend gesondert dargestellt.

Unter der Position Anleihen wird eine Anleihe ausgewiesen, die in Zusammenarbeit mit der Umweltbank in Höhe von 16,0 Mio € platziert und mit in Zusammenhang stehenden Verbindlichkeiten mit 16,15 Mio € ausgewiesen wird.

In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Betrag von 1.893.545,00 € für einen erhaltenen Zuschuss der IBB wegen der eingegangenen Verpflichtung zu einer Mietpreisbindung von 20 Jahren enthalten, der entsprechend der Bindungszeit planmäßig aufgelöst wird.

**ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSTEN DER GEWINN- UND  
VERLUSTRECHNUNG**

Im Sonderposten Baukostenzuschüsse wurden 46.859 € aufgelöst, die unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen werden.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist die Auflösung des Tilgungszuschusses der IBB in Höhe von 126.236 € enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Kosten für die externe Beratung zur Anleihe in Höhe von 20.230 € ausgewiesen. Weiterhin sind hier 360.000 € für die 2023 entstandenen Kosten für die Finanzierung der Anleihe bei der Umweltbank enthalten.

Unter den Zinsaufwendungen sind die Zinsen für die Anleihe, die nach Ausübung des Aktivierungswahlrechts noch verbleiben, in Höhe von 541.308 € ausgewiesen.

Der Aufwand aus der Auflösung der Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 1.424 € (Vorjahr: 1.424 €) ist unter den Steuern vom Einkommen und Ertrag berücksichtigt.



**ANHANG**

für das Geschäftsjahr 2023

**Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG**

Die Aufgliederung und die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind aus dem Verbindlichkeitspiegel ersichtlich. Der Ausweis erfolgt unter Berücksichtigung des § 268 Abs.5 Satz 1 HGB.

## Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten / Restlaufzeit	insgesamt €	bis 1 Jahr €	über 1 Jahr €
aus Anleihen	16.000.000,00	0,00	16.000.000,00
(Vorjahr)		(0,00)	(16.000.000,00)
gegenüber Kreditinstituten	70.027.181,70	1.561.098,57	68.466.083,13
(Vorjahr)		(1.323.049,21)	(64.129.305,82)
gegenüber sonstigen Kreditgebern	1.832.462,42	59.698,96	1.772.763,46
(Vorjahr)		(100.198,45)	(1.750.218,83)
Erhaltene Anzahlungen	1.435.133,04	1.435.133,04	
(Vorjahr)		(1.331.416,73)	
aus Vermietung	177.160,62	177.160,62	
(Vorjahr)		(196.056,58)	
aus Lieferungen und Leistungen	81.396,78	81.396,78	
(Vorjahr)		(67.788,81)	
Sonstige Verbindlichkeiten	180.965,51	180.965,51	
(Vorjahr)		(190.605,94)	
<b>Summe</b>	<b>89.734.300,07</b>	<b>3.495.453,48</b>	<b>86.238.846,59</b>

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit über 5 Jahre beträgt 69.729.787,16 €.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und sonstigen Kreditgebern sind mit Grundpfandrechten an den erworbenen Grundstücken besichert.

**ANHANG**

für das Geschäftsjahr 2023

**Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG****HAFTUNGSVERHÄLTNISSE**

Am Abschlussstichtag liegen weder Eventualverbindlichkeiten noch andere nicht aus der Bilanz ersichtliche wesentliche Haftungsverhältnisse i. S. d. § 251 HGB vor.

**SONSTIGE ANGABEN****Beschäftigte**

Neben 2 Vorstandsmitgliedern waren durchschnittlich beschäftigt:

	2023	2022
	Mitarbeiter	Mitarbeiter
<b>Kaufmännische Angestellte</b>	18,0	6,0
<b>Auszubildende</b>	0,0	0,0
<b>Hauswarte</b>	5,0	5,0
<b>Reinigungskräfte (davon 1 Teilzeit, 2 Minijob)</b>	<u>3,0</u>	<u>2,0</u>
	<u>26,0</u>	<u>13,0</u>

**Mitgliederbewegung**

Stand am 31. Dezember 2022 1.047

Zugänge 78

Abgänge 19

Stand am 31. Dezember 2023 1.106

Die Mitglieder waren Ende 2023 mit 7.695 Anteilen zu je 520,00 € an der Genossenschaft beteiligt.

Das tatsächlich eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt insgesamt 3.861.299,98 €. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Geschäftsguthaben um den Betrag von 314.579,98 € erhöht.

**ANHANG**

für das Geschäftsjahr 2023

**Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG**

Eine über das Geschäftsguthaben hinausgehende Haftung der Mitglieder besteht nicht. Eine Nachschusspflicht der Mitglieder ist durch die Satzung ausgeschlossen.

**Vorstand**

Familienname                      Vorname

Schmitz                                  Richard

Degenhardt                              Till

Die Geschäfte der Genossenschaft werden von Herrn Richard Schmitz und Herrn Till Degenhardt hauptamtlich geführt.

**Aufsichtsrat**

Familienname                      Vorname                      Beruf                      Funktion

Kalepky	Jutta	Architektin	Vorsitz
Roosen-Runge	Joscha	Bankkaufmann	Stellvertreter
Weber	Daniela	Lehrerin	Schriftführer
Bartholome	Burkhard	Arzt	
Deinert	Frank	Tischler	
Fünfroeken	Bea	Elektrikerin	
Geister	Thomas	Architekt	(bis 09.07.2023)
Drescher	Angelika	Architekt	
Giannone	Diana	Vorstand BVV	
Dündar	Serttas	Dipl.-Kaufmann	

Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes oder Aufsichtsrates bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

**Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag**

Die im Oktober 2022 durch die UmweltBank emittierte Unternehmensanleihe wird planmäßig für die Zwischenfinanzierung des Neubauvorhabens Das Neue Gartenfeld (DNG) mit geplanten 323 Wohnungen, 10 Gewerbeeinheiten auf rund 18.300 qm Nutzfläche eingesetzt. Zudem dient die Anleihe in geringerem Umfang der Zwischenfinanzierung des Neubauvorhabens Gemeinschaftswohnen in Baumschulenweg (GIB) im Erbbaurecht mit geplanten 99 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten auf rund 6.245 qm Nutzfläche. Für beide Projekte, DNG und GIB, wurden nach Bilanzstichtag umfangreiche Förderanträge beim Land Berlin gestellt.

Im Januar 2024 wurde das Objekt Max-Steinke-Str. 8 mit 8 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit auf 798 qm Nutzfläche mit Fördermitteln des Landes Berlin erworben. Der Kaufpreis betrug 2.153.800 €. Es gibt keinen Instandhaltungsrückstau. Das Objekt ist langfristig finanziert.

**ANHANG**

für das Geschäftsjahr 2023

**Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG**

Im März 2024 wurde das Objekt Karl-Kunger-Str. 7 mit 38 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten auf 2.182 qm Nutzfläche mit Fördermitteln des Landes Berlin erworben. Der Kaufpreis betrug 4.735.000 €. Für die bis Ende 2025 geplante Instandsetzung und Modernisierung werden 2.391.863 € benötigt. Dieser Betrag wird durch die Bank, die KfW und das Land Berlin finanziert und gefördert. Das Objekt sowie die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind langfristig finanziert.

Mit der 85%igen Tochtergesellschaft Bockbrauerei GmbH wurde das Gewerbeobjekt Schwankhaus Fidicinstr. 3 mit derzeit 15 Einheiten auf 3.879 qm Nutzfläche erworben. Der Kaufpreis betrug 7.600.000 €. Es gibt keinen Instandhaltungsrückstau. Bestandteil des Erwerbes sind rund 2.200 qm historische Kellergewölbe, die optional für Gastronomie, Kunst und Kultur hergerichtet werden können. Das Objekt ist langfristig finanziert.

**ERGEBNISVERWENDUNG**

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, das Ergebnis auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der vom Vorstand vorgeschlagenen Ergebnisverwendung aufgestellt.

**Zuständiger Prüfungsverband**

Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V. ,  
Franz-Mehring-Platz 1, 10243 Berlin

**UNTERZEICHNUNG DES JAHRESABSCHLUSSES 2023**

Berlin, 09.10.2024

(Ort)

(Datum)



(Unterschrift)