Baugenossenschaft Vaterland eG

Vorstand

Lagebericht 2013

Tempelhof

Lichtenberg

Berlin, 10.06.2014

LAGEBERICHT 2013

I. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft erwies sich auch 2013 trotz der anhaltenden Rezession in einigen europäischen Ländern und der gedämpften weltwirtschaftlichen Entwicklung als widerstandsfähig, sie ist aber insgesamt nur langsam gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 Prozent. Auch wenn das Wachstum im Vergleich zu den vergangenen beiden Jahren durch die Belastungen in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld im Jahresdurchschnitt etwas schwächer ausfällt (2012: 0,7 %; 2011: 3,3 %), so steht es doch im weltweiten Vergleich für die bemerkenswert robuste Konstitution der deutschen Volkswirtschaft.

Die Teuerungsrate 2013 lag mit 1,5 Prozent deutlich unter dem Niveau des Vorjahres (2,0 Prozent). Die Preisentwicklung bei Energieprodukten hat sich gegenüber den Vorjahren deutlich verlangsamt. Die Jahresteuerung bei Energie lag 2013 bei nur noch 1,4 %. Preistreibend wirkten dagegen vor allem die Nahrungsmittel, die sich deutlich um 4,4 % gegenüber 2012 verteuerten.
Auch der deutsche Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2013 in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld behauptet. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2013 im siebten Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Durchschnittlich waren 41,8 Millionen Menschen erwerbstätig. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutete dies einen Zuwachs von 233.000 Personen bzw. 0,6 Prozent. Dennoch ist die Zahl der Arbeitslosen 2013 leicht gestiegen, was insbesondere auf die deutliche Abnahme von arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen zurückzuführen sein dürfte. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen lag mit 6,9 Prozent 0,1 Prozentpunkte über der des Vorjahres.

Für 2014 wird mit einer wieder kräftigeren Entwicklung der Konjunktur gerechnet. Der Jahreswirtschaftsbericht 2013 der Bundesregierung prognostiziert für 2014 ein starkes Wachstum von 1,4 Prozent. Die Arbeitslosenquote dürfte bei einer weiterhin moderat aufwärtsgerichteten Beschäftigungsentwicklung stabil bleiben. Bei den Verbraucherpreisen wird mit einer weiteren Absenkung der Inflationsrate auf 1,1 Prozent gerechnet.

2. Wirtschaftliche Situation in Berlin

Die Wirtschaft in Berlin befindet sich auch weiterhin auf Wachstumskurs. Mit einem Plus von 1,2 Prozent (Prognose der Senatsverwaltung für Wirtschaft. Technologie und Forschung) nahm das Berliner Bruttoinlandsprodukt (BIP) auch 2013 deutlich stärker zu als im gesamtdeutschen Durchschnitt (0,4 %). Impulsgeber sind dabei insbesondere die Dienstleistungsbereiche, die in Berlin zu einem überdurchschnittlichen Beschäftigungszuwachs beitragen.

Die durchschnittliche Preisentwicklung in Berlin lag 2013 mit einem Anstieg um 2,2 Prozent auf dem Niveau des Vorjahres und wieder deutlich oberhalb des Bundesdurchschnitts (1,5 %). Besonders stark stiegen dabei die Strompreise.

Der Berliner Arbeitsmarkt zeigte sich 2013 weiterhin dynamisch. Bei einer Quote von 11,7 Prozent bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen betrug die Abnahme der Arbeitslosigkeit im Vergleich zum Vorjahr (12,3 %) rund 0,6 Prozentpunkte. Gerade angesichts des starken Zuzugs in die Stadt ist der fortgesetzte Rückgang sehr bemerkenswert.

3. Branchenentwicklung in Deutschland

2013 konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als eine der bedeutendsten Branchen der deutschen Volkswirtschaft weiterhin von der insgesamt positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo anhaltend zunehmende Haushaltszahlen Ursache für sinkenden Wohnungsleerstand und steigende Mieten sind.

In vielen ländlichen Räumen hingegen fiel die positive Entwicklung deutlich schwächer aus. Vielfach weiter abnehmende Bevölkerungszahlen führen hier zu Stagnation oder sogar Verringerung der Wohnungsnachfrage. Das gilt insbesondere auch für die neuen Länder.

Sowohl in Ballungsräumen als auch in ländlichen Regionen steigt der Neubaubedarf. Während in den Metropolen vor allem der zusätzliche Wohnungsbedarf gedeckt werden muss, stehen in metropolferneren Gebieten Ersatzneubau und die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragergruppen im Mittelpunkt.

4. Wohnungsmarkt in Berlin

Für die Nettokaltmieten ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Berlin 2013 eine Steigerung um 2,6 Prozent. Damit lag die Entwicklung zwar über der des Vorjahrs (1,7 %), aber nur knapp über der Inflationsrate (2,2 %).

Bei den Haushaltszahlen stehen die Zeichen in Berlin immer noch klar auf Wachstum. Bis 2030 rechnet der Berliner Senat mit einer Bevölkerungszunahme um rund 254.000 Personen. Entsprechend verzeichnen die Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen seit Jahren einen Rückgang des Leerstandes auf zuletzt 2,3 Prozent (Stand Dezember 2012).

Vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt einerseits und der angesichts des kräftigen Bevölkerungswachstums nach wie vor zu niedrigen Neubauleistung andererseits kann mit einem weiteren Rückgang des Leerstandes sowie einer anhaltend positiven Mietentwicklung gerechnet werden. In einigen Marktsegmenten zeichnet sich bereits ein Nachfrageüberhang ab.

5. Geschäftsumfang, Umsatzentwicklung und Vermietung

5.1. Geschäftsumfang

Im Eigentum der Genossenschaft befand sich am 31.12.2013 unverändert zum Vorjahr ein Bestand von 870 Nutzungseinheiten (ohne Kellerräume):

Nutzung	Berlin-Tempelhof (in eigener Verwaltung)	Berlin-Lichtenberg (in Fremdverwaltung)	Gesamt
Wohnungen	583	197	780
Gewerberäume	3	2	5
Eigengenutzte Einheiten	5	0	5
Gästewohnungen	3	1	4
Wäscherei	1	0	1
Garagen und Stellplätze	75	0	75
Gesamt	670	200	870

Der in Tempelhof gelegene Bestand wird weiterhin durch eigenes Personal verwaltet, der seit dem 01.07.1994 für den Bereich Lichtenberg bestehende Verwaltervertrag mit der Wohnungsbaugenossenschaft „VORWÄRTS" eG wurde unverändert fortgeführt.

5.2. Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse betrugen insgesamt 4.233 T€ und erhöhten sich zum Vorjahr um 137 T€.

Aus den Nutzungsgebühren, den Wohnungsmieten und den Mieten für Gewerberäume, Keller, Garagen, Stellplätze, Wäscherei sowie Gästewohnungen erzielte die Genossenschaft 2013 mit 3.031 T€ um 63 T€ höhere Umsatzerlöse als im Vorjahr. Diese Steigerung resultiert vor allem aus den Mietanpassungen bei Neuvermietung von Wohnraum sowie aus moderaten Erhöhungen der Nutzungsgebühren im Rahmen des § 558 BGB im Bestand, wobei diese trotzdem überwiegend unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete blieben.

Bei Neuvermietungen orientieren sich die Nutzungsgebühren und Wohnungsmieten vorwiegend am Berliner Mietspiegel und an den Ausstattungsstandards der Wohnungen.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstandes bewegen sich mit 56 T€ weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Dies entspricht lediglich 1,9 Prozent der Sollmieten.

Die Steigerung der im Jahr 2013 für das Vorjahr abgerechneten Betriebskosten im Vergleich zum Vorjahr betrug 72 T€.

5.3. Vermietung

Auch im Geschäftsjahr 2013 konzentrierte die Baugenossenschaft „Vaterland" eG ihre Tätigkeiten auf das Kerngeschäft „Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes". Von 583 Wohnungen waren zum Ende des Jahres 573 Wohnungen in Tempelhof vermietet. In Lichtenberg waren von 197 Wohnungen 196 Wohnungen vermietet.

Zahlen zur Vermietung	**2013**	**2012**
	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen	3.031	2.968
Erlösschmälerungen	-56	-58
Umlage aus Betriebskosten	1.258	1.186
Summe aus der Hausbewirtschaftung	4.233	4.096

Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug in Tempelhof 5,55 Euro/m² und in Lichtenberg 5,12 Euro/m². Die Differenz erklärt sich durch durchschnittlich größere Wohnungsflächen in Lichtenberg und dadurch, dass die in Lichtenberg in 2013 angekündigten Mietanpassungen erst ab 01/2014 zu Mieterhöhungen führen.

5.3.1. Leerstandsentwicklung

Die Entwicklung des Leerstandes für Wohnungen (WE) wird im 3-Jahresvergleich jeweils mit Stand 31.12. des Jahres dargestellt:

Ort / Jahr	**2013**		**2012**		**2011**	
Tempelhof	10 WE	1,72%	5 WE	0,86%	6 WE	1,03%
Lichtenberg	1 WE	0,51%	8 WE	4,06%	1 WE	0,51%
Gesamt	**11 WE**	**1,41%**	**13 WE**	**1,67%**	**7 WE**	**0,90%**

Die Leerstandquote beträgt damit 1,41% und liegt damit deutlich unter der Ende 2012 vom BBU festgestellten Leerstandsquote in Berlin in Höhe von 2,3%.

Der vorübergehende Leerstand im Jahre 2013 resultiert in der Hauptsache aus den Mieterwechseln und den sich anschließenden Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten, da die Ausstattung der betroffenen Wohnungen nicht mehr zeitgemäß war.

Im Berichtsjahr fanden im Bestand Tempelhof 32 Wohnungseinzüge (Vj. 35) sowie 37 Wohnungsauszüge (Vj. 38) und im Bestand Lichtenberg 15 Wohnungseinzüge (Vj. 15) und sowie 8 Wohnungsauszüge (Vj. 20) statt.

Die Fluktuationsquote beträgt im Bestand Tempelhof 6,35% (Vj. 6,52%) und im Bestand Lichtenberg 4,06% (Vj. 10,15%).

Für unsere freiwerdenden Wohnungen besteht weiterhin eine große Nachfrage. Wir rechnen auch in den nächsten Jahren mit einer anhaltenden Nachfrage, was dem Trend am Berliner Wohnungsmarkt entspricht.

6. Bestandsinvestitionen

Im Geschäftsjahr 2013 wurden die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden der Standorte Tempelhof und Lichtenberg fortgesetzt.

16 Wohnungen in Tempelhof wurden im Zuge von Mieterwechseln modernisiert und zum Teil grundlegend instand gesetzt, weil die Ausstattung der Wohnungen das Ende ihres Lebenszyklus erreicht hatte. Dabei wurden die elektrischen Anlagen dem aktuellen Stand der Technik angepasst, die Wasser und Abwasser führenden Leitungen erneuert, der Arbeitsbereich und Boden der Küche sowie Wände und Boden des Bades gefliest, die Sanitäreinrichtungen erneuert und modernisiert, abschließend wurden Maler- und Bodenbelagsarbeiten durchgeführt.

Am Standort Lichtenberg wurden in den Hausfluren Heizkörper angebracht, die Treppenhäuser malermäßig instand gesetzt, Hauseingangstüren überarbeitet, in den Eingangsbereichen wurden Treppenpodeste erneuert, Bemoosung an einigen Häuserfassaden beseitigt, die Hauswasseranschlüsse in den Heizstationen umgebaut (Zentralisierung) und die Außenanlagen überarbeitet.

In Tempelhof wurde die Erneuerung der Grundleitungen fortgesetzt. Grundsätzlich sind diese in fast allen Wohnblöcken zu ersetzen, die Gesamtmaßnahme wird noch bis Ende 2014 andauern. Es sind die Grundleitungen in der Manteuffelstraße 1-2 und der Schöneberger Straße 36 erneuert worden, ebenso in der Eresburgstraße 42-er Block und Burchardstraße 24 sowie dem Garagenblock. Die Arbeiten in der Eresburgstraße 43-er Block wurden beauftragt, konnten jedoch aus Kapazitätsgründen erst 2014 abgeschlossen werden. Für die Kosten wurde eine Rückstellung gebildet.

Im „Gasblock" Eresburgstr. 39-41a erfolgte die Strangsanierung mit entsprechenden Nachfolgearbeiten wie Trockenbau, Maler-, Tischler- und Reinigungsarbeiten in den Küchen und Bädern.

In der Burchardstraße 6 bis 20 und Eresburgstraße 43 bis 46b wurden Dämmarbeiten durchgeführt. Es waren die Dachkästen gedämmt worden und damit Kältebrücken beseitigt.
Die Waschküche wurde mit dem anschließenden Sanitärraum für die Gärtnerin instand gesetzt und neu ausgestattet. Damit haben sich auch für diese Mitarbeiterinnen die Arbeitsbedingungen verbessert. In den Außenanlagen wurden teilweise die Rasenkantensteine ersetzt, neu Muttererde bei Begradigungen der Grünanlagen aufgelegt und Parkplätze neu gestaltet.

6.1. Instandhaltungsaufwand

Im Berichtsjahr erfolgten Instandhaltungsmaßnahmen an den Wohnbauten der Standorte Tempelhof und Lichtenberg in Höhe von 1.231 T€ (Vj. 1.430 T€). Diese Maßnahmen sind als Erhaltungsmaßnahmen zu würdigen.

Die Minderung der Instandhaltungskosten ergibt sich im Wesentlichen aus der Reduzierung der Kosten für die große Instandhaltung Tempelhof um -242 T€ und die Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen in Tempelhof um -20 T. Dem gegenüber sind die Kosten für die laufende Instandhaltung Lichtenberg um 50 T€ gestiegen.

Für unterlassene Instandhaltungen, die innerhalb der ersten drei Monate des Folgejahres nachgeholt werden, wurde eine Rückstellung in Höhe von 92 T€ gebildet.

Für die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen in der Eresburgstraße 39 bis 41a wurden im Berichtsjahr 335 T€ als nachträgliche Herstellungskosten gewertet und aktiviert.

Alle vorgenommenen Maßnahmen wurden aus Eigenmitteln finanziert. Es gab zu keiner Zeit Engpässe in der Liquidität.

7. Finanzierungsmaßnahmen

Umschuldungen bzw. zusätzliche Fremdfinanzierungen bei Kreditinstituten wurden auch im Jahr 2013 nicht vorgenommen. Kurz- und mittelfristig sind keine Darlehensaufnahmen geplant. Das bestehende Darlehen bei der Investitionsbank Berlin valutiert mit einer Restschuld zum 31.12.2013 von 524 T€ und ist mit einer Buchgrundschuld gesichert. Der nominale Zinssatz per 31.12.2013 beläuft sich auf 4,60 % p.a., wobei die Zinsbindung bis 30.06.2014 läuft. Eine Prolongation ist vor dem Hintergrund der ausreichend vorhandenen liquiden Mittel nicht beabsichtigt.

Von einer Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft ist vor dem Hintergrund der vorhandenen liquiden Mittel derzeitig nicht auszugehen.

8. Mitgliederentwicklung und Geschäftsguthaben

Während Wohnungen im Tempelhofer Bestand ausschließlich an Mitglieder der Genossenschaft vergeben werden, wurde seit der Rückübertragung der Objekte an die Genossenschaft bei der Vermietung von Wohnungen im Lichtenberger Bestand auf die Erfüllung dieser Voraussetzung verzichtet. Der Vorstand hat sich im Jahr 2013 dazu entschlossen, bei Neuvermietung Mitgliedschaften zu begründen. Dies wird im Weiteren nach beschluss des Vorstandes umgesetzt. Weiterhin sind aufgrund von Recherchen Mitglieder aus dem bisherigen Mieterklientel als Mitglieder registriert worden. Es handelt sich um Abkömmlinge ehemaliger Mitglieder (Erbfälle), die eine Mitgliedschaft begründen konnten.

Die Entwicklung der Mitglieder/Geschäftsanteile stellen wir im 3-Jahresvergleich dar:

Mitgliederbewegung	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Mitglieder	902	890	915
Geschäftsanteile	3.032	2.940	2.948

Danach ist ein Zugang von 12 Mitgliedern im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen.
Aus Lichtenberg sind 3 Mitglieder hinzugekommen.

9. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Die Geschäfte der Genossenschaft werden von ihrem Sitz Alboinstraße 33 in 12103 Berlin-Tempelhof betrieben. Zum Bilanzstichtag waren 14 Mitarbeiter (einschliesslich Vorstand) in der Genossenschaft beschäftigt:

Beschäftigte	**31.12.2013**	**31.12.2012**
Vorstand vollzeitbeschäftigt	1	1
Vorstand teilzeitbeschäftigt	2	3
Kaufmännische Angestellte	4	4
Regiearbeiter	3	3
Gärtner	3	3
Waschpersonal teilzeitbeschäftigt	1	1
Beschäftigte insgesamt	**14**	**15**

Um die Qualifikation unserer Mitarbeiter zu fördern, führten wir im Geschäftsjahr 2013 außerbetriebliche Fortbildungsmaßnahmen durch. Die betrieblichen Aufwendungen für Seminare belaufen sich im Berichtsjahr auf 10 T€.

10. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft ist, wie die eines jeden Unternehmens, mit Risiken verbunden. Diese können aus den Geschäftsaktivitäten entstehen oder als Bedingungen aus dem Umfeld auf die Genossenschaft einwirken.

Sowohl hinsichtlich der Servicequalität als auch hinsichtlich der Ausstattung ist der vorhandene Bestand konkurrenzfähig. Dies entbindet das Unternehmen nicht von Weiterentwicklungen und möglichen Verbesserungen. Der Vorstand wird die eingeleitete Geschäftspolitik im Hinblick auf die Modernisierung und Instandsetzung des Bestandes fortsetzen, um die Attraktivität und Vermietbarkeit unserer Wohnungen zu gewährleisten sowie den Genossenschaftsbestand dauerhaft zu sichern und den Wert der Gebäude zu erhalten, ggfls. zu erhöhen. Gegenwärtig sind jedoch keine erheblichen Risiken zu erkennen, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder sogar auf den Bestand der Genossenschaft haben könnten.

Der Vorstand wird, bei kontinuierlicher Beschäftigung, künftig ein Energiekonzept erarbeiten, da die Beheizung der Häuser in Tempelhof nur auf Heizölbasis unwirtschaftlich ist und dauerhafte Erhöhungen der Heizkosten für die Mitglieder mit sich bringen wird.

Bei der Liquidität rechnen wir weiterhin mit Schwankungen oberhalb der intern festgelegten Mindesthöhe von rund 1,5 Mio., da nach entsprechenden Ansparphasen auch größere notwendige Baumaßnahmen weiterhin aus Eigenmitteln finanziert werden. Auf Grund der vorhandenen liquiden Mittel ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft zu befürchten. In Abhängigkeit von der Entwicklung der Risiken in der Eurozone ist aber eine teilweise Verlagerung der vorhandenen liquiden Mittel in Sachwerte anzustreben.

Hinsichtlich der Mietenentwicklung wird darauf geachtet, dass die Einnahmesituation auch weiterhin die Bewirtschaftung unserer Anlagen in der gewohnten Form ermöglicht und ausreichend Mittel für künftige bauliche Maßnahmen generiert werden.

Beeinträchtigungen durch Ausfall von Mietzahlungen wegen Zahlungsausfall oder Leerstand können als gering eingeschätzt werden. Individuellen finanziellen Schwierigkeiten der Nutzer werden durch Beratungen und Zahlungsvereinbarungen durch den Vorstand Rechnung getragen.

Der bestehende Wirtschafts- und Finanzplan wurde 2013 aktualisiert und für 2013 bis 2017 fortgeschrieben. Dies beinhaltet auch die Aktualisierung und Fortschreibung des bestehenden Bauplans bis 2017. Die Fortschreibung des Wirtschafts- und Finanzplans sowie des Instandhaltungs- und Bauplans wurden durch den bestehenden Aufsichtsrat bestätigt.

Im Geschäftsablauf existieren Instrumente der Überwachung und Kontrolle, die Veränderungen im Geschäftsablauf erkennen lassen. Das bestehende Kontrollsystem und Risikomanagement wird weiter vervollkommnet.

Perspektivisch ist bei Wegzug und Versterben der „alten" Mitglieder der Baugenossenschaft die Nutzung der Wohnungen durch junge Menschen zu fördern. Bei einem Durchschnittsalter von 60 Jahren ist eine ausgeglichene Nutzerstruktur nicht mehr gewährleistet. Durch die allgemeine demographische Entwicklung deutet sich eine weitere Verschiebung des Altersdurchschnitts nach oben an. Darauf wird die Genossenschaft ihre Planung des Bestandes für die nächsten 5-10 Jahre einzustellen haben.

II. VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

Vermögens- und Kapitalstruktur	**31.12.2013**		**31.12.2012**		**Veränderung**	
	Betrag T€	%	Betrag T€	%	Betrag T€	%
Aktiva						
Langfristiger Bereich:						
Sachanlagen/immaterielle Vermögen	6.963	58,2	6.818	59,0	145	2,1
Mittel-/kurzfristiger Bereich:						
Übriges Vorratsvermögen	198	1,7	211	1,8	-13	-6,1
Forderungen / sonstige Vermögen	63	0,5	76	0,7	-13	-17,0
Liquide Mittel	4.727	39,5	4.455	38,5	272	6,1
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	17	0,1	3	0,0	14	503,6
	5.005	41,8	4.745	41,0	260	5,5
Bilanzvolumen	**11.968**	**100,0**	**11.563**	**100,0**	**405**	**3,5**
Passiva						
Langfristiger Bereich:						
Eigenkapital	11.162	93,2	10.400	89,9	762	7,3
Fremdkapital	523	4,4	533	4,6	-10	-1,8
	11.685	97,6	10.933	94,5	752	6,9
Mittel-/kurzfristiger Bereich:						
Rückstellungen	154	1,3	446	3,9	-292	-65,4
Verbindlichkeiten	129	1,1	184	1,6	-55	-30,1
	283	2,4	630	5,5	-347	-55,1
Bilanzvolumen	**11.968**	**100,0**	**11.563**	**100,0**	**405**	**3,5**

In der obigen Darstellung wurden die unfertigen Leistungen (1.241 T€) mit den erhaltenen Anzahlungen (1.230 T€) verrechnet.

Die Steigerung des Bilanzvolumens um 405 T€ auf 11.968 T€ beruht im Wesentlichen auf der Zunahme der Position Sachanlagen/immateriellen Vermögen, der liquiden Mittel sowie des Eigenkapitals. Dem gegenüber steht die Verringerung der Rückstellungen und der Verbindlichkeiten.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2013 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldteilen vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (6.963 T€) ist vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital (11.685 T€) finanziert.

Der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen beträgt 93,2 % nach 89,9 % im Vorjahr. Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt nach wie vor deutlich über dem Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

III. FINANZLAGE

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2013 ausgeglichen. Die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach. Im Berichtsjahr erzielte die Genossenschaft Zinserträge aus Giro- und Festgeldkonten in Höhe von 39 T€.

Die flüssigen Mittel zu den Bilanzstichtagen entwickelten sich wie folgt:

Entwicklung des Finanzmittelbestands	**31.12.2013**	**31.12.2012**
	T€	T€
Stand 01.Januar	4.455	3.866
Stand 31. Dezember	4.727	4.455
Veränderung Liquiditätssaldo	272	589

Die Finanzlage der Genossenschaft wird auch weiterhin im Wesentlichen durch die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit beeinflusst. Die vorhandenen liquiden Mittel werden es ermöglichen, auch die für die Jahre 2014/2015 in Planung befindlichen Maßnahmen aus Eigenmitteln zu finanzieren.

IV. ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage hat sich wie folgt entwickelt:

Ertragslage	**2013**		**2012**		**Veränderung**	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.234	92,6	4.096	97,0	138	3,4
Andere Umsatzerlöse und Erträge	304	6,7	55	1,3	249	458,2
Bestandsveränderungen	30	0,7	70	1,7	-40	-57,1
Summe	4.568	100,0	4.221	100,0	347	8,2
Betriebskosten und Grundsteuern	1.358	29,7	1.312	31,1	46	3,5
Instandhaltungsaufwand	1.231	27,0	1.430	33,9	-199	-13,9
Personalaufwendungen	685	15,0	632	15,0	53	8,4
Abschreibungen	217	4,7	200	4,7	17	8,6
Zinsaufwendungen	35	0,8	35	0,8	0	0,0
Übrige Aufwendungen	345	7,5	277	6,6	68	24,3
Summe	-3.871	84,7	-3.886	92,1	15	0,4
Geschäftsergebnis	**697**	**15,3**	**335**	**7,9**	**362**	**107,9**
Zins- und Beteiligungsergebnis	49	1,1	36	0,8	13	37,3
Jahresergebnis	**746**	**16,4**	**371**	**8,7**	**375**	**101,1**

Die Steigerung des Geschäftsergebnisses um 362 T€ gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus folgenden Faktoren:

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind um 138 T€ und die sonstigen betrieblichen Erlöse um 249 T€ gestiegen. Die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 223 T€ für unterlassene Instandhaltungen.

Die Aufwendungen für Instandhaltung haben sich um 199 T€ verringert, da umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 335 T€ als nachträgliche Herstellungskosten gewertet und aktiviert wurden.

Die Aufwendungen für Betriebskosten und Grundsteuern sind insgesamt um 46 T€ gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Diese Steigerung ist im Wesentlichen durch die Erhöhung der Kosten für Heizung und Warmwasser in Höhe von 53 T€ sowie der Minderung der Kosten für Gartenpflege in Höhe von 19 T€ gegenüber dem Vorjahr begründet.

Die Personalaufwendungen haben sich um 53 T€ erhöht.

Die Erhöhung der Abschreibungen um 17 T€ ergibt sich vorrangig aus der Aktivierung der in den Kalenderjahren 2011 – 2013 vorgenommenen und in 2013 abgeschlossenen umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen in der Eresburgstraße 39-41a.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um 68 T€ im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Der Jahresüberschuss in Höhe von 746 T€ wurde entsprechend dem Vorstandsbeschluss vom 10.06.2014 sowie dem Aufsichtsratsbeschluss vom 10.06.2014 dem Posten „Andere Ergebnisrücklagen" zugeführt.

Berlin, den 10. Juni 2014
Baugenossenschaft Vaterland eG

Petra Thiele Vorstand	Peter Noß Vorstand	Helmut Vogel Vorstand

BILANZ zum 31. Dezember 2013

Baugenossenschaft "Vaterland" eG, 12103 Berlin

AKTIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		2.355,00	3.545,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		6.875.972,79	5.926.373,91
2. Technische Anlagen und Maschinen		6.776,00	3.412,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		78.174,00	95.424,00
4. Anlagen im Bau		0,00	788.887,15
		6.960.922,79	6.814.097,06
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		1.241.299,87	1.211.322,03
2. Andere Vorräte		198.517,39	211.462,71
		1.439.817,26	1.422.784,74
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung		22.448,21	33.327,83
2. Sonstige Vermögensgegenstände		40.417,55	42.511,15
		62.865,76	75.838,98
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		4.726.770,65	4.455.107,64
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		16.931,09	2.775,39
		13.209.662,55	12.774.148,81

PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		9.120,00	22.720,00
2. der verbleibenden Mitglieder		485.120,00	469.600,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		0,00	640,00
		494.240,00	492.960,00
- rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Euro 0,00 (Euro 800,00)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage		1.568.054,61	1.568.054,61
2. Bauerneuerungsrücklagen		1.125.882,90	1.125.882,90
3. Andere Ergebnisücklagen		7.982.654,45	7.236.222,39
		10.676.591,96	9.930.159,90
III. Bilanzgewinn		0,00	0,00
1. - Jahresüberschuss Euro 746.432,06 (Euro 371.204,17)			
2. - Einstellung in Ergebnisrücklagen Euro -746.432,06 (Euro -371.204,17)			
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		154.393,96	445.757,60
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		523.580,50	533.149,13
2. Erhaltene Anzahlungen		1.230.122,29	1.221.456,39
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		47.765,49	39.969,59
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		63.442,41	90.833,09
5. Sonstige Verbindlichkeiten		19.525,94	19.863,11
		1.884.436,63	1.905.271,31
- davon aus Steuern Euro 330,32 (Euro 139,49)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 0,00 (Euro 40,00)			
		13.209.662,55	12.774.148,81

Baugenossenschaft "Vaterland" eG, 12103 Berlin

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.233.528,51	4.096.147,85
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	29.977,84	70.001,20
3. Sonstige betriebliche Erträge	304.198,56	54.510,44
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.569.781,88	2.687.657,85
Rohergebnis	**1.997.923,03**	**1.533.001,64**
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	564.277,67	512.911,04
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	120.430,65	119.023,70
	684.708,32	631.934,74
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	216.677,57	199.553,89
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	225.240,15	192.229,11
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro 10.325,02 (Euro 10.498,74)	49.003,84	35.736,74
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro -10.498,74 (Euro -10.965,90)	34.860,11	34.806,95
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	885.440,72	510.213,69
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,86-	0,00
11. Sonstige Steuern	139.009,52	139.009,52
12. Jahresüberschuss	**746.432,06**	**371.204,17**
13. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in andere Ergebnisrücklagen	746.432,06	371.204,17
14. Bilanzgewinn	**0,00**	**0,00**

Anhang
Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden für den Zeitraum vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 aufgestellt.

Der Abschluss der Baugenossenschaft "Vaterland" eG für das Geschäftsjahr 2013 wurde nach den Grundsätzen der aktuellen Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes, der Satzung sowie der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009 aufgestellt.

Die Genossenschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 HGB auf.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

- entgeltlich erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

- Das Sachanlagevermögen wird zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um die planmäßige Abschreibung entsprechend der Nutzungsdauer.

- Die Abschreibungen von Grundstücken mit Wohnbauten werden bei den Wohngebäuden in Tempelhof über 80 Jahre und bei den Wohnbauten in Lichtenberg über 50 Jahre vorgenommen. Bei den Anlagen, die unselbstständige Teile von Wohngebäuden sind, sowie bei Garagen wird über 20 bis 33 Jahre abgeschrieben.

- Bei Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt die lineare Abschreibung über drei bis 15 Jahre.

- Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu Euro 150,00 zuzüglich Mehrwertsteuer werden als Aufwand erfasst. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu Euro 410,00 zuzüglich Mehrwertsteuer wurden im Jahr der Anschaffung sofort abgeschrieben.

- Die unfertigen Leistungen werden zum Nennwert - unter Berücksichtigung eines Abschlages für Leerstand - ausgewiesen.

- Die Heizölvorräte werden nach der FiFo-Methode, die anderen Vorräte zu den Anschaffungskosten bilanziert.

- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert ausgewiesen.

- Die flüssigen Mittel sind zu Nominalwerten aktiviert.

- Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre (herausgegeben von der Deutschen Bundesbank) abgezinst. Die Rückstellung für Dienstjubiläen wird pauschal mit einem einer Restlaufzeit von 15 Jahren entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst.

- Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

- Die erhaltenen Anzahlungen sind als Soll-Vorauszahlung bewertet.

Angaben zur Bilanz

Die Aufgliederung und Entwicklung der Anlagenwerte ist aus dem Anlagenspiegel zu entnehmen.

Im Berichtsjahr wurden die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen in der Eresburgstraße 39 - 41a abgeschlossen. Es erfolgte ein Umbuchungszugang bei dem Inventar "Baukosten Miethäuser III" in dem Posten Grundstücke mit Wohnbauten in Höhe von Euro 1.124.332,39. Die Abschreibung wird weiterhin mit 1,25% von den nunmehr erhöhten Anschaffungs-/Herstellungskosten berechnet.

Der Posten "Unfertige Leistungen" in Höhe von Euro 1.241.299,87 ergibt sich aus noch nicht abgerechneten umlagefähigen Kosten für Heizung und Warmwasser sowie anderen Betriebskosten.

In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Zum Bilanzstichtag haben die Forderungen aus Vermietung in Höhe von Euro 21.653,21 eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr. Euro 795,00 haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.
Bei den Sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von Euro 40.417,55 beträgt die Restlaufzeit weniger als ein Jahr.

In den flüssigen Mitteln in Höhe von € 4.726.770,65 ist die Kaution einer Mieterin der Genossenschaft in Höhe von € 4.500,00 enthalten. Im Kalenderjahr 2014 erfolgt die Anlage auf einem separatem Mietkautionskonto.

Die Rücklagen entwickeln sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Stand 31.12.2012 Euro	**Einstellungen Euro**	**Entnahmen Euro**	**Stand 31.12.2013 Euro**
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	1.568.054,61	0,00	0,00	1.568.054,61
Bauerneuerungsrücklagen	1.125.882,90	0,00	0,00	1.125.882,90
Andere Ergebnisrücklagen	7.236.222,39	746.432,06	0,00	7.982.654,45
	9.930.159,90	**746.432,06**	**0,00**	**10.676.591,96**

Die Rückstellungen enthalten im Wesentlichen die Rückstellung für Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses sowie Steuerberatung in Höhe von Euro 37.696,62 sowie für unterlassen Instandhaltung in Höhe von Euro 91.770,58 .

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Art der Verbindlichkeit zum 31.12.2013	**Gesamtbetrag**	**davon mit einer Restlaufzeit**		
		kleiner 1 J.	**1 bis 5 J.**	**größer 5 J.**
	Euro	**Euro**	**Euro**	**Euro**
gegenüber Kreditinstituten	523.580,50	523.580,50	0,00	0,00
	(533.149,13)	(9.568,63)	(523.580,50)	(0,00)
Erhaltene Anzahlungen	1.230.122,29	1.230.122,29	0,00	0,00
	(1.221.456,39)	(1.221.456,39)	(0,00)	(0,00)
aus Vermietung	47.765,49	41.759,72	0,00	6.005,77
		(39.969,59)	(39.969,59)	(0,00)
	(0,00)			
aus Lieferungen und Leistungen	63.442,41	50.930,84	12.511,57	0,00
	(90.833,09)	(90.341,14)	(491,95)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	19.525,94	19.525,94	0,00	0,00
	(19.863,11)	(19.863,11)	(0,00)	(0,00)
Summe	**1.884.436,63**	**1.865.919,29**	**12.511,57**	**6.005,77**
	(1.905.271,31)	**(1.381.198,86)**	**(524.072,45)**	**(0,00)**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von Euro 523.580,50 sind durch Grundpfandrechte gesichert.

Eine Pflicht zum Ansatz latenter Steuern ergab sich im Geschäftsjahr nicht.

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Geschäftsjahresabschreibung je Posten der Bilanz ist aus dem Anlagenspiegel zu entnehmen.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge enthalten.

Sonstige Pflichtangaben

Mitglieder/Geschäftsanteile

	Verbleibende Mitglieder	Geschäftsanteile (je Euro 160,00)
Stand 31. Dezember 2012	890	2.940
Zugänge durch		
Neumitgliedschaft	35	35
Übertragung	5	26
zusätzliche Anteile		112
Korrekturen Vorjahre	3	3
	43	*176*
Abgänge durch		
Kündigung zum 31. Dezember 2013	13	40
Übertragungen	8	26
Tod im Geschäftsjahr	9	17
nachträgliche Todesmeldungen	1	1
Ausscheiden durch Ausschluss	0	0
Korrekturen Vorjahre	0	0
	31	*84*
Stand 31. Dezember 2013	902	3.032

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt im Geschäftsjahr 2013 Euro 485.120,00.

Gegenüber dem Vorjahr ist eine Erhöhung der Geschäftsguthaben in Höhe von Euro 15.520,00 zu verzeichnen.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf Euro 144.320,00.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Mitglieder des Vorstandes

Im Geschäftsjahr gehörten die folgenden Personen dem Vorstand an:

	Bestellt bis
Frau Petra Thiele	30. Juni 2015
Herr Peter Noß ab 1. Juli 2012	30. Juni 2014
Herr Michael Koch ab 9. August 2012	8. August 2013
Herr Helmut Vogel ab 1. Februar 2010 -nebenamtlicher Vorstand-	31. Juli 2015

Mitglieder des Aufsichtsrats

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr folgende Personen an:

		gewählt bzw. wiedergewählt am
Herr Dieter Galsterer -Vorsitzender-	Rentner	30. Oktober 2013
Frau Petra van Aerssen -stellvertretende Vorsitzende bis 30. Oktober 2013-	Assistentin der Geschäftsleitung	30. Oktober 2013
Frau Dagmar Boche -stellvertretende Vorsitzende ab 30. Oktober 2013-	Rentnerin	30. Oktober 2013
Herr René Sorge	Rechtsanwalt	30. Oktober 2013
Herr Frank Brademann		30. Oktober 2013

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

Unterschrift des Vorstandes

Berlin-Tempelhof, 10.06.2014

Petra Thiele

Peter Noß

Helmut Vogel

ANLAGENSPIEGEL zum 31. Dezember 2013

Baugenossenschaft "Vaterland" eG, 12103 Berlin

	Anschaffungskosten/Herstellungskosten					Abschreibungen					Zuschreibungen	Buchwerte	
	Stand 01.01.2013	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2013	Stand 01.01.2013	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2013	Geschäftsjahr	Stand 31.12.2013	Stand 31.12.2012
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen													
I. Immaterielle Vermögens-gegenstände													
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	31.487,77	595,00	1,00	0,00	32.081,77	27.942,77	1.784,00	0,00	0,00	29.726,77	0,00	2.355,00	3.545,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	31.487,77	595,00	1,00	0,00	32.081,77	27.942,77	1.784,00	0,00	0,00	29.726,77	0,00	2.355,00	3.545,00
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Wohnbauten	11.491.159,07	5.262,11	0,00	1.124.332,39	12.620.753,57	5.564.785,16	179.995,62	0,00	0,00	5.744.780,78	0,00	6.875.972,79	5.926.373,91
2. Technische Anlagen und Maschinen	15.614,31	4.170,42	2.759,49	0,00	17.025,24	12.202,31	805,42	2.758,49	0,00	10.249,24	0,00	6.776,00	3.412,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	244.650,02	16.842,53	888,00	0,00	260.604,55	149.226,02	34.092,53	888,00	0,00	182.430,55	0,00	78.174,00	95.424,00
4. Anlagen im Bau	788.887,15	335.445,24	0,00	1.124.332,39-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	788.887,15
Summe Sachanlagen	12.540.310,55	361.720,30	3.647,49	0,00	12.898.383,36	5.726.213,49	214.893,57	3.646,49	0,00	5.937.460,57	0,00	6.960.922,79	6.814.097,06
Summe Anlagevermögen	12.571.798,32	362.315,30	3.648,49	0,00	12.930.465,13	5.754.156,26	216.677,57	3.646,49	0,00	5.967.187,34	0,00	6.963.277,79	6.817.642,06