Baugenossenschaft Vaterland eG

Vorstand

Lagebericht 2014

Tempelhof

Lichtenberg

Berlin, 29.09.2015

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Baugenossenschaft „Vaterland" eG mit Sitz Alboinstraße 33 in 12103 Berlin, konzentriert sich im Wesentlichen auf die Verwaltung ihres Wohnungsbestandes.

Ziel der Genossenschaft ist eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Allgemeine wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

2014 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 Grundlage für sinkenden Wohnungsleerstand und steigende Mieten sind. Im Dezember 2014 lagen die Nettokaltmieten um 1,4 Prozent über dem Vorjahreswert.

Die Berliner Einwohnerzahlen sind 2014 um rund 44.700 gestiegen. Damit ging das Bevölkerungswachstum in sein zehntes Jahr. Im vierten Jahr in Folge lag es bei über 40.000 Personen. Grundlage hierfür ist vor allem der anhaltend starke Zuzug, aber auch eine weiterhin positive, natürliche Bevölkerungsentwicklung. Entsprechend nimmt die Nachfrage nach Wohnraum weiter zu, während der Leerstand kontinuierlich abnimmt.

Für die Nettokaltmieten ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Berlin 2014 eine Steigerung um 1,6 Prozent. Damit lag die Entwicklung zwar unter der des Vorjahres (2,6%), aber oberhalb der Inflationsrate.

Für 2015 wird für Berlin ein Wirtschaftswachstum von rund 1,6 Prozent prognostiziert (IBB). Die kräftige wirtschaftliche Entwicklung der Bundeshauptstadt dürfte sich demnach fortsetzen, ebenfalls der weitere Beschäftigungsaufbau.

Vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt einerseits und der angesichts des kräftigen Bevölkerungswachstums nach wie vor niedrigen Neubauleistung andererseits, kann auf dem Wohnungsmarkt mit einem weiteren Rückgang des Leerstandes gerechnet werden.

2.2. Geschäftsverlauf

2.2.1. Wohnungsbestand

Im Eigentum der Genossenschaft befand sich am 31.12.2014 ein Bestand von 867 Nutzungseinheiten (ohne Kellerräume). Eine Gewerbeeinheit (Kiosk)wurde mangels Nachnutzung aufgegeben.

Nutzung	Berlin-Tempelhof (in eigener Verwaltung)	Berlin-Lichtenberg (in Fremd-verwaltung)	Gesamt
Wohnungen	583	197	780
Gewerberäume	2	2	4
Eigengenutzte Einheiten	3	0	3
Gästewohnungen	3	1	4
Wäscherei	1	0	1
Garagen und Stellplätze	75	0	75
Gesamt	667	200	867

Der in Tempelhof gelegene Bestand wurde auch im Geschäftsjahr 2014 weiterhin durch eigenes Personal verwaltet und der seit dem 01.07.1994 für den Bereich Lichtenberg bestehende Verwaltervertrag mit der Wohnungsbaugenossenschaft „VORWÄRTS" eG unverändert fortgeführt.

Der Verwaltervertrag mit der Wohnungsgenossenschaft „VORWÄRTS" eG wurde zum 31.12.2014 gekündigt, ab 01.01.2015 wird der Bestand in Lichtenberg ebenfalls durch eigenes Personal unserer Genossenschaft verwaltet.

2.2.2. Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse betrugen insgesamt 4.404 T€ und erhöhten sich zum Vorjahr um 171 T€. Aus den Nutzungsgebühren, den Wohnungsmieten und den Mieten für Gewerberäume, Keller, Garagen, Stellplätze, Wäscherei sowie Gästewohnungen erzielte die Genossenschaft 2014 mit 3.141 T€ um 112 T€ höhere Umsatzerlöse als im Vorjahr. Diese Steigerung resultiert vor allem aus den Folgewirkungen der Mieterhöhungen 2013, 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 fielen mit 45 T€ um 11 T€ geringer als im Vorjahr aus und bewegen sich mit 1,4 Prozent der Sollmieten weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Die Steigerung der im Jahr 2014 für das Vorjahr abgerechneten Betriebskosten im Vergleich zum Vorjahr betrug 49 T€.

2.2.3. Vermietungssituation

Auch im Geschäftsjahr 2014 konzentrierte die Baugenossenschaft „Vaterland" eG ihre Tätigkeiten auf das Kerngeschäft „Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes". Von 583 Wohnungen waren zum Ende des Jahres 570 Wohnungen in Tempelhof vermietet. In

Lichtenberg waren von 197 Wohnungen 196 Wohnungen vermietet.

Zahlen zur Vermietung	2014	2013
	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen	3.141	3.031
Erlösschmälerungen	-45	-56
Umlage aus Betriebskosten	1.308	1.258
Summe aus der Hausbewirtschaftung	4.404	4.233

Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 5,71 Euro/m².

2.2.4. Leerstandsentwicklung

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

Ort / Jahr	2014		2013		2012	
Tempelhof	13 WE	2,23%	10 WE	1,72%	5 WE	0,86%
Lichtenberg	1 WE	0,51%	1 WE	0,51%	8 WE	4,06%
Gesamt	**14 WE**	**1,79%**	**11 WE**	**1,41%**	**13 WE**	**1,67%**

Die Leerstandquote beträgt 1,79% und liegt damit noch unter der Ende 2013 vom BBU festgestellten durchschnittlichen Leerstandsquote für Berlin in Höhe von 2%.

Der vorübergehende Leerstand im Jahre 2014 ist nach wie vor nicht auf Unvermietbarkeit von Wohnungen, sondern insbesondere auf vorübergehende Zeiträume zurückzuführen, die für Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten benötigt werden, da die Ausstattung der betroffenen Wohnungen nicht mehr zeitgemäß war.

Im Berichtsjahr fanden im Bestand Tempelhof 32 Wohnungseinzüge (Vj. 32) sowie 35 Wohnungsauszüge (Vj. 37) und im Bestand Lichtenberg 11 Wohnungseinzüge (Vj. 15) sowie 11 Wohnungsauszüge (Vj. 8) statt.

Die Fluktuationsquote beträgt im Bestand Tempelhof 6,00% (Vj. 6,35%) und im Bestand Lichtenberg 5,58% (Vj. 4,06%).

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.

2.2.5. Investitionen und Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2014 wurden die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden und Grundstücken der Standorte Tempelhof und Lichtenberg fortgesetzt.
20 Wohnungen in Tempelhof und 1 in Lichtenberg 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. Weitere 7 Wohnungen wurden im Berichtszeitraum teilmodernisiert.

Darüber hinaus wurden folgende Einzelmaßnahmen durchgeführt:

In der Borussiastraße 68 wurde die Giebelwand wärmeisoliert.

Ebenfalls in der Borussiastraße 68, 68a und 69 wurden die Dächer erneuert und gedämmt, die Treppenhäuser modernisiert und mit neuer Elektrik ausgestattet sowie neue Haus- und Hoftüren eingebaut. Außerdem wurde der Farbanstrich der Außenwände erneuert.

In der Burchardstraße 26-28 wurden 19 Garagen modernisiert. Dabei wurden die Einfahrten verbreitert, die Garagenböden erneuert, die Garagendecken mit Wärmedämmplatten gedämmt und 19 neue elektrisch betriebene Sektionaltore eingebaut.

In Tempelhof wurden in allen Wohnungen Kalt- und Warmwasserzähler eingebaut. Ebenso neue Wärmeverbrauchszähler. Diese neuen Wasserzähler und Wärmeverbrauchszähler werden über Funk abgelesen. Damit müssen erst 2019 die Wohnungen zu einem Zählerwechsel wieder betreten werden.

Im Rahmen der Erstellung eines neuen Energie- und Instandhaltungskonzepts wurde mit einer Bestandsaufnahme für alle Wohnungen in Tempelhof (außer Borussiastr.) begonnen. Diese wird auch in 2015 weitergeführt.

In Tempelhof wurde die Erneuerung der Grundleitungen fortgesetzt, da sie in allen Wohnblöcken zu ersetzen sind. Die Erneuerung der Grundleitungen in der Alboinstraße, Manteuffelstraße, Schöneberger Straße 36, Eresburgstraße und Burchardstraße wurden weitestgehend abgeschlossen.
Es sind noch einzelne Anbindungen an Regenabflussleitungen notwendig. Im Rahmen der Erneuerung der Grundleitungen wurden diese sowie weitere Arbeiten in der Borussiastraße beauftragt, die jedoch aus Kapazitätsgründen erst 2015 abgeschlossen werden. Für diese Kosten wurde eine Rückstellung gebildet. Die Gesamtmaßnahme wird voraussichtlich 2016 abgeschlossen sein.

Ferner wurden in der Alboinstraße und der Eresburgstraße die Spielplätze sowie die Vorgärten neu gestaltet.

Instandhaltungs- / Instandsetzungskosten

Im Berichtsjahr erfolgten Instandhaltungsmaßnahmen an den Wohnbauten der Standorte Tempelhof und Lichtenberg in Höhe von 2.060 T€ (Vj. 1.231 T€). Diese Maßnahmen sind als Erhaltungsaufwand zu würdigen.

Die Erhöhung der Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen ergibt sich im Wesentlichen aus der Steigerung der Kosten für die große Instandhaltung Tempelhof um 636 T€ und die Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen in Tempelhof um 247 T€. Demgegenüber haben sich die Kosten für die laufende Instandhaltung Tempelhof um 26 T€ und für den Bestand Lichtenberg um 69 T€ reduziert.

Für unterlassene Instandhaltungen, die innerhalb der ersten drei Monate des Folgejahres nachgeholt werden, wurde eine Rückstellung in Höhe von 124 T€ gebildet.

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

2.2.6. Finanzierungsmaßnahmen

Im Berichtsjahr erfolgte die Rückzahlung eines Bankdarlehens in Höhe von 524 T€ aus liquiden Mitteln, damit bestehen zum Bilanzstichtag keine Darlehen. Die Neuaufnahme von Darlehen ist nicht geplant

2.2.7. Entwicklung des Mitgliederbestandes

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 hatte sich im Jahr 2013 dazu entschlossen, bei Neuvermietung in Lichtenberg diese ebenfalls ausschließlich an Mitgliedschaften zu binden. Dies wurde auch in 2014 konsequent umgesetzt.

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

Mitgliederbewegung	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Mitglieder	878	902	890
Geschäftsanteile	3.040	3.032	2.940

Danach ist ein Abgang von 24 Mitgliedern im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Dies ist begründet durch Kündigungen und Todesfälle sowie durch die Bereinigung des Mitgliederbestandes, indem nicht auffindbare Mitglieder ausgeschlossen wurden.

2.2.8. Mitarbeiter

Die Geschäfte der Genossenschaft werden von ihrem Sitz Alboinstraße 33 in 12103 Berlin-Tempelhof betrieben. Zum Bilanzstichtag waren 15 Mitarbeiter (einschließlich Vorstand) in der Genossenschaft beschäftigt:

Beschäftigte	**31.12.2014**	**31.12.2013**
Vorstand vollzeitbeschäftigt	1	1
Vorstand teilzeitbeschäftigt	2	2
Kaufmännische Angestellte vollzeitbeschäftigt	4	4
Kaufmännische Angestellte teilzeitbeschäftigt	1	0
Regiearbeiter	3	3
Gärtner	3	3
Waschpersonal teilzeitbeschäftigt	1	1
Beschäftigte insgesamt	**15**	**14**

Um die Qualifikation unserer Mitarbeiter zu fördern, führten wir im Geschäftsjahr 2014 außerbetriebliche Fortbildungsmaßnahmen durch. Die betrieblichen Aufwendungen für Seminare belaufen sich im Berichtsjahr auf 9 T€.

2.3. Darstellung der Lage

2.3.1. Vermögenslage

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

Vermögens- und Kapitalstruktur	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung	
	Betrag T€	%	Betrag T€	%	Betrag T€	%
Aktiva						
Langfristiger Bereich:						
Sachanlagen/immaterielle Vermögen	6.809	59,1	6.963	58,1	-154	-2,2
Mittel-/kurzfristiger Bereich:						
Übriges Vorratsvermögen	248	2,2	210	1,8	38	18,3
Forderungen / sonstiges Vermögen	65	0,6	63	0,5	0,5	2,1
Liquide Mittel	4.391	38,1	4.727	39,5	-336	-7,1
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2	0,0	17	0,1	-15	-89,9
	4.706	40,9	5.017	41,9	-310	-6,2
Bilanzvolumen	**11.515**	**100,0**	**11.980**	**100,0**	**-465**	**-3,9**
Passiva						
Langfristiger Bereich:						
Eigenkapital	11.003	95,5	11.162	93,2	-159	-1,4
Fremdkapital	0	0,0	524	4,4	-524	-100,0
	11.003	95,5	11.686	97,6	-682	-5,8
Mittel-/kurzfristiger Bereich:						
Rückstellungen	191	1,7	154	1,3	36	23,4
Verbindlichkeiten	321	2,8	140	1,1	181	129,7
	512	4,5	294	2,4	218	73,9
Bilanzvolumen	**11.515**	**100,0**	**11.980**	**100,0**	**-465**	**-3,9**

In der obigen Darstellung wurden die unfertigen Leistungen (1.172 T€) mit den erhaltenen Anzahlungen (1.273 T€) verrechnet.

Die Reduzierung des Bilanzvolumens um 465 T€ auf 11.515 T€ beruht im Wesentlichen auf der Verringerung der Positionen Sachanlagen / immaterielle Vermögensgegenstände, der liquiden Mittel sowie des Eigen- und Fremdkapitals. Dem gegenüber stehen als wesentliche Zunahme die Positionen Forderungen / sonstige Vermögensgegenstände und der Verbindlichkeiten.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2014 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldteilen vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (6.809 T€) ist vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital (11.003 T€) finanziert.

Der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen beträgt 95,5 % nach 93,2 % im Vorjahr. Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt nach wie vor deutlich über dem Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

2.3.2. Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2014 ausgeglichen. Die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach. Im Berichtsjahr erzielte die Genossenschaft Zinserträge aus Giro- und Festgeldkonten in Höhe von 51 T€.

Die flüssigen Mittel zu den Bilanzstichtagen entwickelten sich wie folgt:

Entwicklung des Finanzmittelbestands	**31.12.2014**	**31.12.2013**
	T€	T€
Stand 01.Januar	4.727	4.455
Stand 31. Dezember	4.391	4.727
Veränderung Liquiditätssaldo	-336	272

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 2015 / 2016 in Planung befindlichen Maßnahmen aus Eigenmitteln zu finanzieren.

2.3.3. Ertragslage

Die Ertragslage hat sich wie folgt entwickelt:

Ertragslage	**2014**		**2013**		**Veränderung**	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.404	100,0	4.233	92,6	171	4,0
Andere Umsatzerlöse und Erträge	71	1,6	304	6,7	-234	-76,8
Bestandsveränderungen	-70	-1,6	30	0,7	-100	332,3
Summe	4.405	100,0	4.567	100,0	-163	-3,6
Betriebskosten und Grundsteuern	1.286	29,2	1.358	29,7	-72	-5,3
Instandhaltungsaufwand	2.060	46,8	1.231	27,0	828	67,3
Personalaufwendungen	712	16,2	685	15,0	27	3,9
Abschreibungen	210	4,8	217	4,7	-7	-3,3
Zinsaufwendungen	22	0,5	35	0,8	-13	-36,1
Übrige Aufwendungen	336	7,5	344	7,5	-8	-2,4
Summe	-4.626	105,0	-3.870	84,7	-755	19,5
Geschäftsergebnis	**-221**	**-5,0**	**697**	**15,3**	**-918**	**-131,6**
Zins- und Beteiligungsergebnis	61	1,4	49	1,1	12	23,9
Jahresergebnis	**-160**	**-3,7**	**746**	**16,4**	**906**	**-121,4**

Die Abnahme des Geschäftsergebnisses um 918 T€ gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus folgenden Faktoren:

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Berichtsjahr um 171 T€ gestiegen. Die sonstigen betrieblichen Erlöse haben sich dagegen im Vergleich zum Vorjahr um 234 T€ verringert. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Position „sonstige betriebliche Erträge" im Vorjahr einen Sondereffekt aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 223 T€ für unterlassene Instandhaltungen enthielt.

Die Aufwendungen für Instandhaltung haben sich um 828 T€ erhöht, da umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an den Wohnbauten der Standorte in Tempelhof und in Lichtenberg durchgeführt wurden. Für unterlassene Instandhaltungen wurde eine Rückstellung in Höhe von 124 T€ gebildet.

Die Aufwendungen für Betriebskosten und Grundsteuern sind insgesamt um 72 T€ gegenüber dem Vorjahr gesunken. Diese Reduzierung ist im Wesentlichen durch die Minderung der Kosten für Heizung und Warmwasser in Höhe von -87 T€ und der Wasserkosten in Höhe von -3 T€ sowie der Erhöhung der Kosten für Gartenpflege/Winterdienst von insgesamt 13 T€ und der Müllbeseitigung von 8 T€ begründet.

Die Personalaufwendungen haben sich um 27 T€ erhöht.

Der Jahresfehlbetrag in Höhe von 160 T€ wurde entsprechend dem Vorstandsbeschluss vom 16.07.2015 sowie dem Aufsichtsratsbeschluss vom 20.07.2015 dem Posten „Andere Ergebnisrücklagen" entnommen.

3. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge eingetreten, die für die Entwicklung der Genossenschaft bedeutsam wären.

4. Prognosebericht

Um unsere Wettbewerbsfähigkeit weiter zu erhalten, bleibt vorrangiges Ziel, den vorhandenen Wohnungsbestand vollständig zu modernisieren, um den Nutzern zeitgemäße Wohnungen zur Verfügung zu stellen und mit moderaten Mieten die Vermietbarkeit unserer Wohnungen zu sichern.

Nach unserer mittelfristigen Planung werden für den Zeitraum 2015 - 2019 durchgängig positive Jahresergebnisse prognostiziert.

In der mittelfristigen Planung sind keine bestands- oder entwicklungsgefährdenden Tendenzen erkennbar.

Der Unternehmensplanung wurden für das Geschäftsjahr 2015 folgende grundlegende Prämissen zugrunde gelegt:

- Keine Darlehensaufnahme
- Kein Verkauf/Kauf von Grundstücken/Immobilien
- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten in Höhe von 1,3 Mio. EUR
- Moderate Mieterhöhungen
- Erlösschmälerung rund 2,5%

Die Zahlungsfähigkeit ist nachhaltig gesichert.

5. Chancen- und Risikobericht

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. Hierzu zählt auch die vom Vorstand begonnene Erstellung eines Energie- und Instandhaltungskonzeptes.

Bei der Liquidität rechnen wir weiterhin mit Schwankungen oberhalb der intern festgelegten Mindesthöhe von rund 1,5 Mio. EUR, 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 2014 aktualisiert und bis 2018 fortgeschrieben. Dies beinhaltet auch die Aktualisierung und Fortschreibung der bestehenden Instandhaltungs- und Investitionsplanung bis 2018. Die Fortschreibung des Wirtschafts- und Finanzplans sowie des Instandhaltungs- und Investitionsplans wurden dem Aufsichtsrat vorgestellt.

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

Da sich die Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft auch künftig im Wesentlichen auf die Vermietung unseres Wohnungsbestandes konzentrieren wird, sind zurzeit keine Risiken zu erkennen, die einen erwähnenswerten Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder sogar auf den Bestand unseres Unternehmens haben könnten.

Chancen für die Entwicklung der Genossenschaft sehen wir vor allem auf der Grundlage des voraussichtlich weiteren Bevölkerungszuwachses in Berlin. Schon in den letzten Geschäftsjahren ging der vermietungsbedingte Leerstand in unserer Genossenschaft gegen Null.

Berlin, 29. September 2015
Baugenossenschaft Vaterland eG

Barbara Kramer	Peter Noß	Helmut Vogel
Vorstand	Vorstand	Vorstand