Baugenossenschaft „Vaterland“ eG

Vorstand

Lagebericht 2021

Tempelhof

Lichtenberg

Berlin, 07. Juli 2022

Vorstandsmitglieder: Peter Noß, Dirk Stiebeler

Aufsichtsratsvorsitzende: Dagmar Boche

Amtsgericht Berlin-Charlottenburg GnR 78 B

Commerzbank AG BLZ 100 800 00 Konto 0133 011 100

Postbank Berlin BLZ 100 100 10 Konto 1269–105

Berliner Volksbank BLZ 100 900 00 Konto 3906 154 004

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.

Der in Tempelhof sowie in Lichtenberg gelegene Gesamtbestand unserer Genossenschaft wurde auch im Geschäftsjahr 2021 durch eigenes Personal verwaltet.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche, können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1,0 Prozent auf eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden Euro zulegen (Vorjahr -0,5 %). Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,3 Prozent deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten deutlich unter der allgemeinen Inflationsentwicklung.

Auch das Baugewerbe konnte sich in schwierigem Umfeld behaupten. Nachdem die preisbereinigte Bruttowertschöpfung 2020 gegenüber dem Vorjahreswert sogar um 3,8 Prozent zugenommen hatte, blieb die Wirtschaftsleistung hier 2021 mit einem minimalen Rückgang um 0,4 Prozent nahezu konstant. Dass sich das Wachstum der Vorjahre nicht fortsetzte, liegt insbesondere an weiter zunehmenden Engpässen bei Personal und Material sowie der damit einhergehende starke Auftrieb der Baupreise. Nachdem sich 2020 die von der Bundesregierung zur Dämpfung der Corona-Krise zum Juli 2020 auf den Weg gebrachte Senkung der Mehrwertsteuer vorübergehend dämpfend auf die Baupreise auswirkte (Veränderung 2020 zu 2019: +1,6 %), gab es 2021 einen massiven Anstieg von 9,1 Prozent gegenüber 2020 bei den Preisen für den Neubau von Wohngebäuden. Im November 2021 sind die Baupreise sogar um 14,4 Prozent gegenüber November 2020 gestiegen, der höchste Anstieg gegenüber einem Vorjahr seit August 1970 (+17,0 % gegenüber August

1969).

Dazu kommen auch in der Wohnungswirtschaft steigende Personalkosten: laut Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Lohn- und Gehaltssteigerungen um 2,9 Prozent ab 1. November 2021, weitere 2,1 Prozent ab 1. Januar 2023. Darüber hinaus sind die ständig steigenden Anforderungen in Sachen Klimaschutz und Energiewende für Neubau- und Sanierungsvorhaben eine hohe finanzielle Belastung für die Wohnungsunternehmen, die den Spagat zwischen Wirtschaftlichkeit und bezahlbarem Wohnen zusätzlich vergrößern. Die Entwicklungen seit Beginn des Ukraine-Krieges haben zudem die Energiepreise verteuert und damit die Diskussion um zusätzliche Erfordernisse für die Energieeffizienz in Neubau und Bestand weiter befeuert. Zudem ist die Verfügbarkeit von Baustoffen zusätzlich erschwert. Der weitere Verlauf dieser Entwicklungen ist für 2022 schwer abzusehen. Es ist ebenfalls noch nicht absehbar, welche weiteren mietenregulatorischen Maßnahmen die Ende 2021 ins Amt gekommene Bundesregierung auf den Weg bringen wird, die auf der Einnahmenseite zu weiteren Einschränkungen führen könnten.

Der Druck auf den Berliner Mietwohnungsmarkt hat aufgrund der Corona-Pandemie nur kurzzeitig nachgelassen, die Lage bleibt weiter angespannt. Nach einer Stagnation und zwischenzeitlich leichtem Rückgang 2020 hatte die Einwohnerzahl im September 2021 wieder das Niveau von Ende 2019 erreicht. Bis zum Ende des 3. Quartals war die Bevölkerung um 6.526 Personen bzw. 0,18 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum gewachsen.

2021 ist erstmals seit 2010 auch die Zahl der Baufertigstellungen gesunken, nachdem die Zahl der erteilten Baugenehmigungen bereits seit 2016 kontinuierlich zurückgegangen ist. Die Liste der Bauhemmnisse ist lang: Fachkräftemangel, Lieferengpässe bei Baumaterialien, mangelnde Digitalisierung der Berliner Verwaltung oder fehlende Baugrundstücke. Dazu kamen drastisch gestiegene Baupreise: der Neubau von Wohngebäuden verteuerte sich im Schnitt um 9,1 Prozent. Im Vorjahr lag der Anstieg noch bei 3,1 Prozent. Die Entwicklung der Nettokaltmieten verlief dagegen mit einem Minus von 0,1 Prozent deutlich unter dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung. Die Umsätze im Bauhauptgewerbe fielen von Januar bis November 2021 um 2,6 Prozent auf 3,19 Milliarden Euro.

Auch wenn der „Berliner Mietendeckel" inzwischen gekippt wurde, dauert die Diskussion um Mietbegrenzungen nach wie vor an. Dies und die andauernde Enteignungsdebatte werden wohl auch 2022 Investitionen am Wohnungsmarkt dämpfen. Es bleibt abzuwarten, inwieweit unter dem Ende 2021 neu aufgestellten Berliner Senat Ansätze für eine wieder kooperativere Wohnungspolitik umgesetzt werden.

2.2. Geschäftsverlauf

2.2.1. Wohnungsbestand

Im Eigentum der Genossenschaft befand sich am 31.12.2021 ein Bestand von 886 Nutzungseinheiten (ohne Kellerräume).
Im Rahmen des 2019 begonnenen Ausbaus und der Teilaufstockung des Dachgeschosses in der Wohnanlage Burchardstr. 30-46, Eresburgstr. 30-38 und Alboinstr. 25-33 wurden im Berichtsjahr von den 54 geplanten Wohneinheiten 21 Einheiten in den Bestand

übernommen.

Der Wohnungsbestand im Bestand Tempelhof hat sich dadurch auf 604 Wohneinheiten erhöht.

Die Anzahl der Gästewohnungen im Bestand Tempelhof hat sich um eine Einheit verringert, da im Rahmen des genannten Neubauvorhabens eine Gästewohnung in der Burchardstr. 30 in einen Fahrradkeller umgewidmet wurde. Unsere Genossenschaft verfügt damit noch über insgesamt 3 Gästewohnungen, wobei sich zwei Gästewohnungen im Bestand Tempelhof und eine Gästewohnung im Bestand Lichtenberg befinden.

Die Anzahl der Garagen und Stellplätze hat sich von 77 auf 73 Einheiten verringert. Der Grund hierfür liegt darin, dass im Rahmen des genannten Neubauvorhabens 4 PKW-Stellplätze für die Erweiterung der Müllstandsflächen weichen mussten. Unsere Genossenschaft verfügt damit im Bestand Tempelhof noch über 73 Garagen und Stellplätze.

Nutzung	Berlin-Tempelhof	Berlin-Lichtenberg	Gesamt
Wohnungen	604	198	802
Gewerberäume	2	1	3
Eigengenutzte Einheiten	3	1	4
Gästewohnungen	2	1	3
Wäscherei	1	0	1
Garagen und Stellplätze	73	0	73
Gesamt	685	201	886

2.2.2. Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betrugen insgesamt 4.393 T€ und erhöhten sich zum Vorjahr um 55 T€. Hierfür gab es mehrere Gründe:

Aus den Nutzungsgebühren, den Wohnungsmieten und den Mieten für Gewerberäume, Keller, Garagen, Stellplätze, den Erträgen aus Mieterbelastungen sowie aus der Wäscherei und den Gästewohnungen erzielte die Genossenschaft 2021 mit 3.287 T€ um 98 T€ höhere Umsatzerlöse als im Vorjahr.
Die Wohnungsmieten stiegen um 83 T€. Diese Steigerung resultiert in Höhe von 42 T€ aus den Folgewirkungen der Mietanpassungen bei Neuvermietung von Wohnraum in 2020 sowie den Mietanpassungen bei Neuvermietung von Wohnraum in 2021. In Höhe von 41 T€ resultiert sie aus der Nutzungsübernahme von 21 Neubau-Wohneinheiten im Rahmen des Ausbaus und der Teilaufstockung des Dachgeschosses in der Wohnanlage Burchardstr. 30-46, Eresburgstr. 30-38 und Alboinstr. 25-33.
Dagegen standen Erlösschmälerungen aus Mietminderungen in Höhe von 108 T€ (Vj.118 T€), die im Wesentlichen im Zusammenhang mit Mietminderungen von Nutzern in der

Wohnanlage Burchardstr. 30-46, Eresburgstr. 30-38, Alboinstr. 25-33 („großes U") vor dem Hintergrund von Beeinträchtigungen durch die laufende Aufstockung bzw. den Dachgeschossausbau zu sehen sind.

Am 15.04.2021 hat das Bundesverfassungsgericht den „Berliner Mietendeckel" für unvereinbar mit dem Grundgesetz erklärt und somit aufgehoben. Aus Gründen der Gleichbehandlung aller Mitglieder wurden die abgesenkten Mieten nachgefordert. Zum Bilanzstichtag 31.12.2020 wurden deshalb Forderungen aus Mietnachzahlungen von insgesamt 18 T€ aktiviert, die in 2021 von den einzelnen Nutzern bzw. Mietern ausgeglichen wurden.

Es wurden, wie bereits auch in 2016, 2017, 2018, 2019 und 2020, keine Erhöhungen der Nutzungsgebühren bzw. Wohnungsmieten im Rahmen des § 558 BGB im Bestand vorgenommen.

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

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstandes fielen mit 108 T€ um 9 T€ höher als im Vorjahr aus und bewegen sich mit 3,2% der Sollmieten weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Hierin enthalten sind Erlösschmälerungen in Höhe von 30 T€ für die in 11/2021 in die Nutzung übernommenen 21 Neubauwohnungen im Rahmen des genannten Ausbaus und der Teilaufstockung des Dachgeschosses in der Wohnanlage „großes U". Bereinigt um diese Neubauwohnungen verringern sich die Erlösschmälerungen wegen Leerstand im Gesamtbestand auf 78 T€ und fallen im Vergleich zum Vorjahr um 21 T € geringer aus. Das Verhältnis der Erlösschmälerungen zur Sollmiete beläuft sich bei diesem Ansatz lediglich auf 2,3%.

Die im Jahr 2021 für das Vorjahr abgerechneten Betriebskosten sind um 35 T€ im Vergleich zum Vorjahr gesunken.

2.2.3. Vermietungssituation

Auch im Geschäftsjahr 2021 konzentrierte die Baugenossenschaft „Vaterland" eG ihre Tätigkeiten auf das Kerngeschäft „Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes". Von 604 Wohnungen waren zum Ende des Jahres 583 Wohnungen in Tempelhof vermietet. In Lichtenberg waren von 198 Wohnungen 190 Wohnungen vermietet.

Zahlen zur Vermietung	2021	2020
	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen	3.287	3.189
Erlösschmälerungen	-108	-99
Umlage aus Betriebskosten	1.214	1.248
Summe aus der Hausbewirtschaftung	4.393	4.338

Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug für die 781 Bestandswohnungen 6,09 Euro/m². Die in 2021 in die Nutzung gegangenen 21 Neubauwohnungen wurden hierbei nicht einbezogen.

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	2021		2020		2019	
Tempelhof	21 WE	3,48%	17 WE	2,92%	22 WE	3,77%
Lichtenberg	8 WE	4,04%	4 WE	2,02%	4 WE	2,02%
Gesamt	**29 WE**	**3,62%**	**21 WE**	**2,69%**	**26 WE**	**3,33%**

Der für unsere Genossenschaft relativ hohe Leerstand zum Bilanzstichtag ist nach wie vor nicht auf die Unvermietbarkeit von Wohnungen zurückzuführen und erklärt sich wie folgt:

13 von den insgesamt 29 leerstehenden WE zum Bilanzstichtag betrafen Neubauwohneinheiten (siehe Punkt 2.2.1), die in 11/2021 in den Bestand übernommen und weitestgehend im I. Quartal 2022 bezogen wurden. Im Altbestand belief sich der Leerstand im Gesamtbestand zum Bilanzstichtag auf 16 WE und fällt im Vergleich zum Vorjahr um 5 WE geringer aus. Die Leerstandsquote im Altbestand beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 2,05% (Vj. 2,69%).

Der Leerstand ist insbesondere auf vorübergehende Zeiträume zurückzuführen, die für Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten benötigt werden, da die Ausstattung der betroffenen Wohnungen nicht mehr zeitgemäß war. So wurden in 11 WE, der 16 zum Bilanzstichtag leerstehenden WE im Altbestand, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt.

Im Berichtsjahr fanden im Bestand Tempelhof 45 Wohnungseinzüge (Vj. 37) sowie 30 Wohnungsauszüge (Vj. 33) statt. 8 der 45 Wohnungseinzüge betrafen den Neubau. Im Bestand Lichtenberg fanden 6 Wohnungseinzüge (Vj. 14) sowie 12 Wohnungsauszüge (Vj. 11) statt.

Die Fluktuationsquote – ohne Neubau - beträgt im Bestand Tempelhof 5,15% (Vj. 5,66%) und im Bestand Lichtenberg 6,06% (Vj. 5,56%).

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 2021 wurden die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden und Grundstücken der Standorte Tempelhof und Lichtenberg fortgesetzt.
14 (Vj.13) Wohnungen in Tempelhof und 6 (Vj. 5) Wohnungen in Lichtenberg wurden im Zuge von Mieterwechseln modernisiert und zum Teil grundlegend instandgesetzt, 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.

Darüber hinaus wurden folgende Einzelmaßnahmen durchgeführt:

Im Berichtsjahr wurde der seit 2019 andauernde Komplettaustausch der Fenster entsprechend den aktuellen Energie-, Schall- und Sicherheitsstandards in den einzelnen Wohnungen in der Wohnanlage Burchardstr. 30-46, Eresburgstr. 30-38, Alboinstr. 25-33 („großes U") fortgesetzt. Rund 87 T€ wurden hierfür ausgegeben.

Im Zusammenhang mit der nachfolgendenden Neubaumaßnahme wurde im Bestand der Wohnanlage „großes U" Instandhaltungsarbeiten in Treppenhäusern in Höhe von rd. 85 T€ und Fassadenarbeiten in Höhe von rd. 104 T€ durchgeführt.

Wohnanlage Burchardstr. 30-46, Eresburgstr. 30-38, Alboinstr. 25-33 („großes U"): Ausbau der Dachgeschosse bzw. Aufstockung der Wohngebäude
Der in 2019 begonnene Ausbau und die Teilaufstockung des Dachgeschosses in der Wohnanlage Burchardstr. 30-46, Eresburgstr. 30-38 und Alboinstr. 25-33 wurden im Berichtsjahr fortgeführt.
Der aktuelle Planungsstand sieht die Neuschaffung von 54 Wohneinheiten durch Aufstockung und DG-Ausbau mit einer Wohnfläche von rd. 4.000 m² vor, wobei in der Eresburgstr. 32 bis 38 sowie in der Burchardstr. 30 bis 42 die Anbringung von Aufzügen vorgesehen ist. Der Baubeginn erfolgte im Juni 2019. Die gesamten Investitionskosten werden mit rund 16 Mio. Euro und die Fertigstellung aller Bauteile bis III. Quartal 2022 geplant.
Die Bilanzposition „Anlagen im Bau" weist zum Bilanzstichtag für das Neubauvorhaben insgesamt 13.687 T€ (Vj. 8.387 T€) aus.

2.2.6. Instandhaltungs- / Instandsetzungskosten

Im Berichtsjahr erfolgten Instandhaltungsmaßnahmen an den Wohnbauten der Standorte Tempelhof und Lichtenberg in Höhe von 1.273 T€ (Vj.1.474 T€). Diese Maßnahmen sind als Erhaltungsaufwand zu würdigen.

Die Minderung der Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich aus der Reduzierung der Kosten für die große Instandhaltung Tempelhof um -250 T€, der Aufwendungen für Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen in Lichtenberg um 15 T€ und der Aufwendungen für die Beseitigung von Bauschäden um 35 T€.

Die Aufwendungen für Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen in Tempelhof haben sich im Berichtsjahr um 66 T€, die laufende Instandhaltung Tempelhof um 8 T€, die laufende Instandhaltung Lichtenberg um 19 T€, die Versicherungsschäden um 3 T€ und die Beschaffung von Handwerkermaterial um 4 T€ erhöht.

Für unterlassene Instandhaltungen, die innerhalb der ersten drei Monate des Folgejahres

nachgeholt werden, wurde eine Rückstellung in Höhe von 13 T€ gebildet.

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

2.2.7. Finanzierungsmaßnahmen

Die Genossenschaft hat in 2019 zur Finanzierung des begonnenen Dachgeschossausbaus / der Wohngebäudeaufstockung in der Wohnanlage „großen U" in Berlin -Tempelhof ein Darlehen in Höhe von 9 Mio. Euro bei der IBB Investitionsbank Berlin aufgenommen. Der Zinssatz beträgt 0,89% p.a. und ist bis zum Ende der Tilgung (31.12.2044) festgeschrieben. Im Berichtsjahr sind für das Darlehen 78 T€ Zinsen angefallen

Mit Darlehenszusage vom 21.12.2021 hat die Genossenschaft ein weiteres Darlehen bei der IBB Investitionsbank Berlin in Höhe von 2 Mio. Euro aufgenommen. Die Auszahlung erfolgte im Februar 2022. Der Zinssatz beträgt 0,50% p.a. und ist bis zum 31.01.2032 festgeschrieben. Die Restvaluta zum Ablauf der Zinsfestschreibungszeit beläuft sich auf rd. 1.248 T€. Für dieses Darlehen wurde im Geschäftsjahr 2022 eine Sicherung zugunsten der IBB Investitionsbank Berlin im Grundbuch eingetragen.

Zum Bilanzstichtag bestehen darüber hinaus keine weiteren Darlehen.

Die Finanzierung der weiteren Investitionen in den Bestand erfolgte im Berichtsjahr vollumfänglich aus Eigenmitteln.

Die mittelfristige Planung sieht keine Aufnahme von weiteren Fremdmitteln vor.

2.2.8. 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 2021 konsequent umgesetzt.

Die Entwicklung der Mitglieder / Geschäftsanteile stellen wir im 4-Jahresvergleich dar:

Mitgliederbewegung	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Mitglieder	969	937	912	888
Geschäftsanteile	4.814	4.494	4.187	3.860

2.2.9. Mitarbeiter

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

Beschäftigte	31.12.2021	31.12.2020
Vorstand vollzeitbeschäftigt	1	0
Vorstand teilzeitbeschäftigt	2	3
Kaufmännische Angestellte vollzeitbeschäftigt	4	4
Kaufmännische Angestellte teilzeitbeschäftigt	1	1
Regiearbeiter	3	4
Gärtner	3	3
Waschpersonal teilzeitbeschäftigt	1	1
Beschäftigte insgesamt	**15**	**16**

Um die fachliche Qualifikation unserer Mitarbeiter zu fördern, führten wir im Geschäftsjahr 2021 außerbetriebliche Fortbildungsmaßnahmen durch. Im Geschäftsjahr wandten wir hierfür 6 T€ auf.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Darstellung der Lage

2.2.10. Vermögenslage

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

Vermögens- und Kapitalstruktur	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Langfristiges Vermögen					
Sachanlagen/immaterielle Vermögen	19.462	81,0	14.376	60,9	5.086
Mittel-/kurzfristiges Vermögen					
Übriges Vorratsvermögen	186	0,8	150	0,6	36
Forderungen / sonstiges Vermögen	49	0,2	64	0,3	-15
Liquide Mittel	4.299	17,9	8.994	38,1	-4.695
Rechnungsabgrenzungsposten	21	0,1	28	0,1	-7
Summe mittel- und kurzfristiges Vermögen	4.555	19,0	9.236	39,1	4.681
Bilanzvolumen	**24.017**	**100,0**	**23.612**	**100,0**	**405**
Passiva					
Langfristiges Kapital					
Eigenkapital	14.456	60,2	13.865	58,7	591
Fremdkapital	8.561	35,6	8.891	37,7	-330
Summe langfristiges Kapital	23.017	95,8	22.756	96,4	261
Mittel-/kurzfristiges Kapital					
Rückstellungen	153	0,6	216	0,9	-63
Verbindlichkeiten	835	3,5	628	2,7	207
Rechnungsabgrenzungsposten	12	0,1	12	0,0	0
Summe mittel- und langfristiges Kapital	1.000	4,2	856	3,6	144
Bilanzvolumen	**24.017**	**100,0**	**23.612**	**100,0**	**405**

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	31.12.2021	31.12.2020
	T€	T€
Bilanzsumme	25.187	24.759
Umlagenvorschüsse der Mieter mit noch nicht abgerechneten Leistungen	-1.170	-1.147
Bilanzvolumen laut Vermögenslage	**24.017**	**23.612**

Die Steigerung des Bilanzvolumens um 405 T€ auf 24.017 T€ beruht auf der Zunahme der Positionen Sachanlagen/immaterielle Vermögen, Eigenkapital sowie Verbindlichkeiten. Demgegenüber stehen als Abnahme die Positionen Übriges Vorratsvermögen,

Forderungen/sonstiges Vermögen, liquide Mittel, Rechnungsabgrenzungsposten, Fremdkapital sowie Rückstellungen.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2021 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldteilen vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (19.462 T€) ist vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital (23.017 T€) finanziert.

Der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen beträgt 60,2% nach 58,7% im Vorjahr. Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt nach wie vor über dem Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

2.2.11. Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2021 ausgeglichen. Die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach. Im Berichtsjahr erzielte die Genossenschaft Zinserträge aus Giro- und Festgeldkonten in Höhe von 9 T€.
Die flüssigen Mittel in den Berichtsjahren entwickelten sich wie folgt:

Entwicklung des Finanzmittelbestands	2021	2020	2019
	T€	T€	T€
Stand 01. Januar	8.994	5.234	7.858
Stand 31. Dezember	4.299	8.994	5.234
Veränderung Liquiditätssaldo	-4.695	3.760	-2.624

Die Finanzlage der Genossenschaft wird im Wesentlichen durch die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit sowie durch den Ausbau der Dachgeschosse bzw. durch die Aufstockung der Wohngebäude im „großen U“ beeinflusst. Mit Darlehenszusage vom 21.12.2021 hat die Genossenschaft ein weiteres Darlehen bei der IBB Investitionsbank Berlin in Höhe von 2 Mio. Euro aufgenommen. Dieses Darlehen ist in 02/2022 vollständig zur Auszahlung gekommen. Die vorhandenen liquiden Mittel und die Darlehensaufnahme werden es ermöglichen, auch die für das Jahr 2022 in Planung befindlichen Maßnahmen zu finanzieren.

2.2.12. Ertragslage

Die Ertragslage hat sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt entwickelt:

Ertragslage	2021		2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.393	98,2	4.338	99,6	55
Andere Umsatzerlöse und Erträge	58	1,3	74	1,7	-16
Bestandsveränderungen	24	0,5	-55	-1,3	79
Summe	4.475	100,0	4.357	100,0	118
Betriebskosten und Grundsteuern	1.272	28,4	1.257	28,9	15
Instandhaltungsaufwand	1.273	28,4	1.474	33,8	-201
Personalaufwendungen	784	17,5	882	20,2	-98
Abschreibungen	225	5,0	231	5,3	-6
Zinsaufwand	78	1,7	66	1,6	12
Übrige Aufwendungen	313	7,0	336	7,7	-23
Summe	3.944	88,0	4.246	97,5	-302
Geschäftsergebnis	**531**	**12,0**	**111**	**2,5**	**420**
Zinsergebnis	8		5		3
Jahresergebnis	**539**		**116**		**423**

Die Zunahme des Geschäftsergebnisses um rund 420 T€ gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus folgenden Faktoren:

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr um 55 T€ erhöht.

Die sonstigen betrieblichen Erträge fallen im Vergleich zum Vorjahr um 16 T€ geringer aus.

Die Aufwendungen für Betriebskosten und Grundsteuern fallen im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um 15 T€ höher aus.

Die Aufwendungen für Instandhaltung sind insgesamt um 201 T€ gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Die Personalaufwendungen insgesamt sind im Vergleich zum Vorjahr um 98 T€ gesunken.

Die Abschreibungen fallen im Vergleich zum Vorjahr um 6 T€ geringer aus.

Der Zinsaufwand ist im Vergleich zum Vorjahr um 12 T€ gestiegen.

Die sonstigen Aufwendungen sind um 23 T€ im Vergleich zum Vorjahr gesunken.

Der Aufsichtsrat und der Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn 2021 in Höhe von 485 T€ in den Posten „Andere Ergebnisrücklagen" einzustellen.

Der Bilanzgewinn 2021 von 485 T€ ergibt sich nach Einstellung von 10% des Jahresüberschusses (54 T€) in die gesetzliche Rücklage. Siehe hierzu § 39 der Satzung unserer Genossenschaft.

3. 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 2022 – 2026, bis auf die Geschäftsjahre 2023 und 2024, durchgängig positive Jahresergebnisse prognostiziert. Im Geschäftsjahr 2023 wird ein Jahresfehlbetrag von 114 T€ und im Geschäftsjahr 2024 ein Jahresfehlbetrag von 110 T€ ausgewiesen. Wesentlicher Grund hierfür ist der Ansatz von Fassadeninstandhaltungsmaßnahmen in unserem Lichtenberger Bestand von jeweils 650 T€ in den Jahren 2023 und 2024.

Die mittelfristige Planung weist – im Wesentlichen bedingt durch Instandhaltungs- und Baumaßnahmen – folgende Entwicklung des Finanzmittelbestandes aus:

2022	2023	2024	2025	2026
T€	T€	T€	T€	T€
3.996	4.001	3.994	4.424	4.602

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

Der Unternehmensplanung wurden für das Geschäftsjahr 2022 folgende grundlegende Prämissen zugrunde gelegt:

- Darlehensauszahlung in Höhe von 2 Mio. EUR
- Kein Verkauf/Kauf von Grundstücken/Immobilien
- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten in Höhe von 1,59 Mio. EUR
- Moderate Mietsteigerungen
- Erlösschmälerungen 2,5% - 3%
- Mietminderungen wegen DG-Ausbau/Aufstockung im Bestand in Höhe von 61 T€

Die Zahlungsfähigkeit ist nachhaltig gesichert.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

4. 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.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar durch den Ukrainekrieg verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen bei der Energieversorgung führen. Dies beinhaltet das Risiko, dass wir unseren vertraglichen Verpflichtungen zur Versorgung unserer Mieter mit Heizwärme und Warmwasser nicht in ausreichendem Maße nachkommen können.

Darüber hinaus sind verschlechterte Finanzierungsbedingungen für die Zukunft nicht ausgeschlossen, was Einfluss auf unsere möglichen Investitionstätigkeiten 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.
Wir werden diese zurzeit in ihren Auswirkungen nicht abschätzbaren Risken laufend beobachten und soweit möglich Strategien zur Risikobegrenzung entwickeln.

Durch die noch unbekannte Entwicklung der Corona-Pandemie ergeben sich Risiken, die von uns aktuell nur schwer einzuschätzen sind. Bei einem erneuten Eintritt einer Ausnahmesituation können bedeutende Risiken für uns entstehen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus kann mit einem Anstieg von Mietausfällen gerechnet werden. Individuellen finanziellen Schwierigkeiten der Nutzer werden durch Beratungen und Zahlungsvereinbarungen durch den Vorstand Rechnung getragen.

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, ggf. zu erhöhen. Hierzu zählt auch der vom Vorstand eingeleitete Dachgeschossausbau bzw. die Wohngebäudeaufstockung des „großen U“ sowie die begonnene Erstellung eines Energie- und Instandhaltungskonzeptes. Die Prüfung der Erweiterung des Wohnungsbestandes durch Verdichtung im eigenen Bestand in Tempelhof als auch in Lichtenberg wird auch weiterhin im Focus stehen.

Bei der Liquidität rechnen wir weiterhin mit Schwankungen deutlich oberhalb der intern festgelegten Mindesthöhe von rund 1,5 Mio. EUR, da nach entsprechenden Ansparphasen auch größere notwendige Instandhaltungs- und Baumaßnahmen möglichst aus Eigenmitteln finanziert werden sollen. Auf Grund der vorhandenen liquiden Mittel ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft zu befürchten.

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

Der bestehende Wirtschafts- und Finanzplan wurde 2022 aktualisiert und bis 2026 fortgeschrieben. Dies beinhaltet auch die Aktualisierung und Fortschreibung der bestehenden Instandhaltungs- und Investitionsplanung bis 2026. 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 verbessert.

Da sich die Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft auch künftig im Wesentlichen auf die Vermietung unseres Wohnungsbestandes konzentrieren wird, sind zurzeit keine Risiken, neben den oben genannten, 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.

Berlin, 07.Juli 2022
Baugenossenschaft „Vaterland“ eG

Peter Noß	Dirk Stiebeler
Vorstand	Vorstand