Baugenossenschaft „Vaterland“ eG

Vorstand

Lagebericht 2022

Tempelhof

Lichtenberg

Berlin, 11. Juli 2023

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 2022 durch eigenes Personal verwaltet.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Jahr 2022 kann wirtschaftlich als schwierig und herausfordernd zusammengefasst werden. Zunächst zeigten sich noch im gesamten Berichtsjahr Auswirkungen der weltweiten **Coronapandemie**, die weltweit zu Störungen in den Lieferketten geführt haben. Ausgehend von Liefer- und Logistikschwierigkeiten vor allem in China, ergaben sich durch fehlende Vorprodukte auch starke Auswirkungen auf die europäische und deutsche Wirtschaft.

Parallel zur Coronapandemie hat der **Krieg Russlands gegen die Ukraine** die Welt massiv beeinflusst. Am deutlichsten zeigten sich die Auswirkungen des Krieges an den Energiemärkten. Bereits vor Beginn des Krieges war hier ein kontinuierlicher Anstieg der Preise für Erdgas und Erdöl sowie Strom zu verzeichnen. Mit Beginn des Krieges hat der Anstieg noch einmal deutlich an Dynamik gewonnen.

Der starke Anstieg der **Energiepreise** hat auch die Wohnungswirtschaft unter starken Druck gesetzt. Betroffen dabei waren vor allem Unternehmen, die im laufenden Geschäftsjahr über einen neuen Vertrag und somit neue Preise verhandeln mussten und Unternehmen mit Preisgleitklauseln, die eine unterjährige Anpassung der Arbeitspreise an die Energiemarktindizes vorsehen. In diesen Fällen kam es innerhalb kürzester Zeit zu einer deutlichen Steigerung der monatlichen Abschlagszahlungen an das Energieversorgungsunternehmen. Zur Vermeidung von Liquiditätsengpässen haben die Wohnungsunternehmen dementsprechend Erhöhungen der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter vorgenommen.

Die gestörten Lieferketten und starken Energiepreisanstiege führten im Jahr 2022 zu einem starken Anstieg der **Inflationsrate**. Nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Dezember 2022 im Vergleich zum Vorjahr bei 8,6 Prozent[1] und hat sich damit im Vergleich zu den Vormonaten (Oktober 10,4% November 10,0%) wieder

[1] Vgl. Statistisches Bundesamt, Website Verbraucherpreisindex und Inflationsrate - Statistisches Bundesamt (destatis.de), Abruf am 13.01.2023

abgeschwächt. Die Inflationsrate liegt trotz des Rückgangs auf einem sehr hohen Niveau und hat das Ziel der Europäischen Zentralbank deutlich verfehlt.

Für die Wohnungswirtschaft besonders relevant sind die **Baukosten**, die im Jahr 2022 ebenfalls deutlich gestiegen sind. So betrug die Steigerung der Baupreise für Wohngebäude laut Statistischem Bundesamt im November 2022 insgesamt 16,9 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat. Neben den Kosten für Neubauprojekte sind aber auch die Instandhaltungskosten in fast gleichem Maße gestiegen. Im November 2022 lag der Anstieg gegenüber dem Vorjahr bei 16,8 Prozent.

Dementsprechend hat sich im Laufe des Jahres 2022 das **Geschäftsklima** der Bauwirtschaft für den Wohnungsbau deutlich verschlechtert und liegt seit März 2022 im negativen Bereich. Mit minus 32,8 Punkten lag der im November 2022 recht deutlich im negativen Bereich[2]. Das bedeutet, dass deutlich mehr als die Hälfte der Unternehmen entweder bereits die heutige Lage als schlecht beurteilt bzw. zumindest für die Zukunft negative Erwartungen hat.

Trotz des schwierigen Umfelds ist das preisbereinigte **Bruttoinlandsprodukt (BIP)** der Bundesrepublik Deutschland insgesamt im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Somit konnten sich die deutschen Unternehmen trotz der starken Preissteigerungen und vorhandenen Lieferkettenengpässen gut behaupten.

Das Geschäftsjahr 2022 war insgesamt weiterhin von einem guten **Beschäftigungsgrad** gekennzeichnet. Im Dezember 2022 betrug die Arbeitslosenquote 5,4 %[3], was im Wesentlichen Vollbeschäftigung bedeutet. In der Folge gibt es bereits heute für viele Stellen zu wenige potenzielle Kandidaten. Für die Zukunft ist zu befürchten, dass der **Fachkräftemangel** noch deutlich zunimmt. Für die Wohnungswirtschaft spürbar ist die Situation v. a. im Handwerk.

Die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt bleibt weiterhin angespannt. Es besteht nach wie vor eine anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und somit ein erheblicher Bedarf an Neubau von Wohnungen. Nachdem die Mietpreisentwicklung 2021 in Berlin zunächst gebremst verlief, ist es 2022 vielerorts wieder zu deutlicheren Anstiegen gekommen.

Die hohe Nachfrage kommt u.a. aus der weiterhin wachsenden Bevölkerung in Berlin. Am 31.12.2022 lebten in Berlin 3.755.251 Menschen, was einer Zunahme gegenüber dem Vorjahr von 77.779 Personen bzw. 2,1 Prozent entspricht.

---

[2] Vgl. Baukonjunkturdaten des ifo-Instituts, abgerufen unter ifo Konjunkturperspektiven 11/2022 (vdpm.info)
[3] Vgl. Bundesagentur für Arbeit, online unter Aktuelle Eckwerte - Statistik der Bundesagentur für Arbeit (arbeitsagentur.de), abgerufen am 17.01.2023

2.2. Geschäftsverlauf

2.2.1. Wohnungsbestand

Im Eigentum der Genossenschaft befand sich am 31.12.2022 ein Bestand von 919 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 von den 54 geplanten Wohneinheiten in 2021 bereits 21 Einheiten in den Bestand übernommen, im Berichtsjahr 2022 wurden die restlichen 33 Einheiten in den Bestand übernommen.

Der Wohnungsbestand in Tempelhof hat sich dadurch auf 637 Wohneinheiten erhöht. In Lichtenberg beläuft sich der Wohnungsbestand unverändert auf 198 Wohneinheiten.

Die Anzahl der Gästewohnungen ist im Berichtsjahr unverändert geblieben. Unsere Genossenschaft verfügt über insgesamt 3 Gästewohnungen, wobei sich zwei Gästewohnungen im Bestand Tempelhof und eine Gästewohnung im Bestand Lichtenberg befinden.

Die Anzahl der Gewerberäume, der eigengenutzten Einheiten sowie der Garagen und Stellplätze im Berichtsjahr ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Nutzung	Berlin-Tempelhof	Berlin-Lichtenberg	Gesamt
Wohnungen	637	198	835
Gewerberäume	2	1	3
Eigengenutzte Einheiten	3	1	4
Gästewohnungen	2	1	3
Wäscherei	1	0	1
Garagen und Stellplätze	73	0	73
Gesamt	718	201	919

2.2.2. Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betrugen insgesamt 4.760 T€ und erhöhten sich zum Vorjahr um 367 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 2022 mit 3.772 T€ um 485 T€ höhere Umsatzerlöse als im Vorjahr.

Die Wohnungsmieten stiegen um 471 T€. Diese Steigerung resultiert in Höhe von 38 T€ aus den Folgewirkungen der Mietanpassungen bei Neuvermietung von Wohnraum in 2021 und 2022. In Höhe von 432 T€ resultiert sie aus der Nutzungsübernahme der Neubau-Wohneinheiten im Rahmen des Ausbaus und der Teilaufstockung des Dachgeschosses in der Wohnanlage Burchardstr. 30-46, Eresburgstr. 30-38 und Alboinstr. 25-33. Hierbei wirken sowohl die in 2021 in die Vermietung genommenen 21 Wohneinheiten und die in 2022 fertiggestellten 33 Wohnungen.

Dagegen standen Erlösschmälerungen aus Mietminderungen in Höhe von 98T€ (Vj.108 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.

Im Berichtsjahr wurden, wie bereits auch in 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 und 2021, 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 195 T€ um 88 T€ höher als im Vorjahr aus und bewegen sich mit 5,1% der Sollmieten weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Hierin enthalten sind Erlösschmälerungen in Höhe von 114 T€ für die 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 81 T€ und fallen im Vergleich zum Vorjahr um 3 T € höher aus. Das Verhältnis der Erlösschmälerungen zur Sollmiete beläuft sich bei diesem Ansatz lediglich auf 2,4% (VJ 2,3%).

Die im Jahr 2022 für das Vorjahr abgerechneten Betriebskosten sind um 31 T€ im Vergleich zum Vorjahr gesunken.

2.2.3. Vermietungssituation

Auch im Geschäftsjahr 2022 konzentrierte die Baugenossenschaft „Vaterland" eG ihre Tätigkeiten auf das Kerngeschäft „Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes". Von 637 Wohnungen waren zum Ende des Jahres 631 Wohnungen in Tempelhof vermietet. In Lichtenberg waren von 198 Wohnungen 193 Wohnungen vermietet.

Zahlen zur Vermietung	2022	2021
	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen	3.772	3.287
Erlösschmälerungen	-195	-108
Umlage aus Betriebskosten	1.183	1.214
Summe aus der Hausbewirtschaftung	4.760	4.393

Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug für die 781 Bestandswohnungen 6,16 Euro/m² (VJ 6,09 Euro/m²).

Die in 2021 und 2022 in die Nutzung gegangenen 54 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	2022		2021		2020	
Tempelhof	6 WE	0,94%	21 WE	3,48%	17 WE	2,92%
Lichtenberg	5 WE	2,53%	8 WE	4,04%	4 WE	2,02%
Gesamt	**11 WE**	**1,32%**	**29 WE**	**3,62%**	**21 WE**	**2,69%**

Mit 1,32 % hat sich der Leerstand für unsere Genossenschaft wieder auf das Normalniveau eingependelt, im Vergleich zu der Zeit vor den Bauaktivitäten betreffend den Dachgeschossausbau in Tempelhof im sogenannten großen U.

2 von den insgesamt 11 leerstehenden WE zum Bilanzstichtag betrafen Neubauwoheinheiten (siehe Punkt 2.2.1). Im Altbestand belief sich der Leerstand zum Bilanzstichtag auf 9 WE und fällt im Vergleich zum Vorjahr um 7 WE geringer aus. Die Leerstandsquote im Altbestand beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 1,15% (Vj. 2,05%).

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 7 WE, der 9 zum Bilanzstichtag leerstehenden WE im Altbestand, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt.

Im Berichtsjahr fanden in Tempelhof 76 Wohnungseinzüge (Vj. 45) sowie 27 Wohnungsauszüge (Vj. 30) statt. 46 der 76 Wohnungseinzüge und 3 der 27 Wohnungsauszüge betrafen den Neubau. Im Bestand Lichtenberg fanden 16 Wohnungseinzüge (Vj. 6) sowie 14 Wohnungsauszüge (Vj. 12) statt.

Die Fluktuationsquote - ohne Neubau - beträgt im Bestand Tempelhof 4,12% (Vj. 5,15 %) und im Bestand Lichtenberg 7,07% (Vj. 6,06%).

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 2022 wurden die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden und Grundstücken der Standorte Tempelhof und Lichtenberg fortgesetzt. 9 (Vj.14) Wohnungen in Tempelhof und 6 (Vj. 6) 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 abwasserführenden 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 108 T€ (Vj. 87 T€) wurden hierfür ausgegeben.

Im Zusammenhang mit der nachfolgendenden Neubaumaßnahme wurden im Bestand der Wohnanlage „großes U" Instandhaltungsarbeiten in Treppenhäusern in Höhe von rd. 145 T€ (Vj. 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 abgeschlossen.

Gemäß Planung wurde die Neuschaffung von 54 Wohneinheiten durch Aufstockung und DG-Ausbau mit einer Wohnfläche von rd. 4.000 m² realisiert, wobei insgesamt 13 Aufzüge in der Eresburgstr. 32 bis 38 sowie in der Burchardstr. 32 bis 42 errichtet worden sind. Der Baubeginn erfolgte im Juni 2019. Die letzten Bauabnahmen der Wohnungen erfolgten im Juli 2022, sodass zum 01.08.2022 von der Bilanzposition „Anlagen im Bau" Umbuchungen in Höhe von insgesamt 15.844 T€ auf folgende Bilanzpositionen vorgenommen wurden:

Wohnbauten	15.325 T€
Außenanlagen	498 T€
Spielgeräte	21 T€

Durch den Abschluss der Neubaumaßnahme wurden ab 01.08.2022 auf die dargestellten Herstellungskosten Abschreibungen vorgenommen.

Die gesamten Investitionskosten sind mit rund 16 Mio. Euro geplant. Aufgrund noch ausstehender Schlussrechnungen zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts, handelt es sich noch um eine vorläufige Investitionssumme.

2.2.6. Instandhaltungs- / Instandsetzungskosten

Im Berichtsjahr erfolgten Instandhaltungsmaßnahmen an den Wohnbauten der Standorte Tempelhof und Lichtenberg in Höhe von 1.250 T€ (Vj.1.273 T€). Diese Maßnahmen sind als Erhaltungsaufwand zu würdigen.

Die leichte Minderung der Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich aus der Reduzierung der Kosten für Modernisierung und Instandsetzung für Wohnungen in Tempelhof um 93 T€ und in Lichtenberg um 20 T€. Die Aufwendungen für die laufende Instandhaltung reduzierten sich in Tempelhof um 37 T€ und in Lichtenberg um 3 T€. Verssicherungsschäden reduzierten sich um 2 T€ und Aufwendungen für die Beseitigung von Bauschäden reduzierten sich um 56 T€ gegenüber dem Vorjahr.

Gleichzeitig ist ein Anstieg der Aufwendungen für die sogenannte große Instandhaltung in Tempelhof um 182 T€ im Vergleich zum Jahr zu verzeichnen, sowie ein Anstieg um 6 T€ für Materialien gegenüber dem Vorjahr.

Für unterlassene Instandhaltungen, die innerhalb der ersten drei Monate des Folgejahres nachgeholt werden, wurde eine Rückstellung in Höhe von 52 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.

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€.

Im Berichtsjahr sind für die beiden Darlehen Zinsen in Höhe von 84 T€ angefallen.

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 2022 konsequent umgesetzt.

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

Mitgliederbewegung	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Mitglieder	1.066	969	937	912
Geschäftsanteile	5.582	4.814	4.494	4.187

2.2.9. Mitarbeiter

Die Geschäfte der Genossenschaft werden von ihrem Sitz Alboinstraße 33 in 12103 Berlin-Tempelhof betrieben. Zum Bilanzstichtag waren 13 Mitarbeiter (einschließlich Vorstände) in der Genossenschaft beschäftigt:

Beschäftigte	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Vorstand vollzeitbeschäftigt	1	1	0
Vorstand teilzeitbeschäftigt	1	2	3
Kaufmännische Angestellte vollzeitbeschäftigt	2	4	4
Kaufmännische Angestellte teilzeitbeschäftigt	3	1	1
Regiearbeiter	3	3	4
Gärtner	2	3	3
Waschpersonal teilzeitbeschäftigt	1	1	1
Beschäftigte insgesamt	**13**	**15**	**16**

Um die fachliche Qualifikation unserer Mitarbeiter zu fördern, führten wir im Geschäftsjahr 2022 außerbetriebliche Fortbildungsmaßnahmen durch. Im Geschäftsjahr wandten wir hierfür 4 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	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Langfristiges Vermögen					
Sachanlagen/immaterielle Vermögen	21.264	79,8	19.462	81,0	1.802
Mittel-/kurzfristiges Vermögen					
Übriges Vorratsvermögen	417	1,6	186	0,8	232
Forderungen / sonstiges Vermögen	29	0,1	49	0,2	-21
Liquide Mittel	4.919	18,5	4.299	17,9	620
Rechnungsabgrenzungsposten	6	0,0	21	0,1	-15
Summe mittel- und kurzfristiges Vermögen	5.371	20,2	4.555	19,0	816
Bilanzvolumen	**26.635**	**100,0**	**24.017**	**100,0**	**2.618**
Passiva					
Langfristiges Kapital					
Eigenkapital	15.300	57,4	14.456	60,2	844
Fremdkapital	10.162	38,2	8.561	35,6	1.602
Summe langfristiges Kapital	25.462	95,6	23.017	95,8	2.445
Mittel-/kurzfristiges Kapital					
Rückstellungen	176	0,7	153	0,6	23
Verbindlichkeiten	985	3,7	835	3,5	150
Rechnungsabgrenzungsposten	12	0,0	12	0,1	-1
Summe mittel- und kurzfristiges Kapital	1.173	4,4	1.000	4,2	173
Bilanzvolumen	**26.635**	**100,0**	**24.017**	**100,0**	**2.618**

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	31.12.2022 in T€	31.12.2021 in T€
Bilanzsumme	27.944	25.187
Umlagenvorschüsse der Mieter mit noch nicht abgerechneten Leistungen	-1.310	-1.171
Bilanzvolumen laut Vermögenslage	**26.635**	**24.017**

Die Steigerung des Bilanzvolumens um 2.618 T€ auf 26.635 T€ auf der Aktivseite der Bilanz beruht auf der Zunahme der Positionen Sachanlagen, den Vorräten und den flüssigen Mitteln. Demgegenüber stehen als Abnahme die Positionen immaterielles Anlagevermögen, Forderungen/sonstiges Vermögen und Rechnungsabgrenzungsposten.

Die Steigerung des Bilanzvolumens um 2.618 T€ auf 26.635 T€ auf der Passivseite der Bilanz beruht auf der Zunahme der Positionen Eigenkapital, Fremdkapital, Rückstellungen und Verbindlichkeiten. Demgegenüber stehen als Abnahme die Rechnungsabgrenzungsposten. Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2022 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldteilen vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (21.264 T€) ist vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital (25.462 T€) finanziert.

Der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen beträgt 57,4% nach 60,2% 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 2022 ausgeglichen. Die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach. Im Berichtsjahr erzielte die Genossenschaft Zinserträge aus Giro- und Festgeldkonten in Höhe von 18 T€ (Vj. 9T€).

Die flüssigen Mittel in den Berichtsjahren entwickelten sich wie folgt:

Entwicklung des Finanzmittelbestands	2022	2021	2020
	T€	T€	T€
Stand 01. Januar	4.299	8.994	5.234
Stand 31. Dezember	4.919	4.299	8.994
Veränderung Liquiditätssaldo	620	-4.695	3.760

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 2023 in Planung befindlichen Maßnahmen zu finanzieren.

2.2.12. Ertragslage

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

Ertragslage	2022		2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.760	94,6	4.393	98,2	367
Andere Umsatzerlöse und Erträge	133	2,6	58	1,3	75
Bestandsveränderungen	139	2,8	24	0,5	115
Summe	**5.032**	**100,0**	**4.475**	**100,0**	**557**
Betriebskosten und Grundsteuern	1.455	28,9	1.272	28,4	183
Instandhaltungsaufwand	1.250	24,8	1.273	28,4	-23
Personalaufwendungen	773	15,4	784	17,5	-10
Abschreibungen	361	7,2	225	5,0	136
Zinsaufwand	84	1,7	78	1,7	6
Übrige Aufwendungen	402	8,0	313	7,0	89
Summe	**4.326**	**86,0**	**3.944**	**88,0**	**382**
Geschäftsergebnis	**706**	**14,0**	**531**	**12,0**	**175**
Zinsergebnis	16		9		7
Jahresergebnis	**721**		**539**		**182**

Die Zunahme des Geschäftsergebnisses um rund 175 T€ gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus folgenden Faktoren:

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr um 367 T€ erhöht.

Sonstige betriebliche Erträge fallen im Vergleich zum Vorjahr um 75 T€ höher aus.

Aufwendungen für Betriebskosten und Grundsteuern fallen im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um 183 T€ höher aus.

Aufwendungen für Instandhaltung sind insgesamt um 23 T€ gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Personalaufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 10 T€ gesunken.

Abschreibungen fallen im Vergleich zum Vorjahr um 136 T€ höher aus.

Der Zinsaufwand ist im Vergleich zum Vorjahr um 6 T€ gestiegen.

Sonstige Aufwendungen sind um 89 T€ im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Nach Einstellung von 10% des Jahresüberschusses (72 T€) in die gesetzliche Rücklage ergibt sich der Bilanzgewinn 2022 von 649 T€. Siehe hierzu § 39 der Satzung unserer Genossenschaft.

Der Aufsichtsrat und der Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn 2022 in Höhe von 649 T€ in den Posten „Andere Ergebnisrücklagen" einzustellen.

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 2023 – 2027, bis auf die Geschäftsjahre 2023 und 2024, durchgängig positive Jahresergebnisse prognostiziert. Im Geschäftsjahr 2023 wird ein Jahresfehlbetrag von 1.122 T€ und im Geschäftsjahr 2024 ein Jahresfehlbetrag von 548 T€ ausgewiesen. Wesentlicher Grund hierfür ist der Ansatz von Fassadeninstandhaltungsmaßnahmen in unserem Lichtenberger Bestand von 1.267 T€ im Jahr 2023 und 632 T€ im Jahr 2024.

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

2023	2024	2025	2026	2027
T€	T€	T€	T€	T€
3.281	2.891	3.129	3.369	3.602

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

Der Unternehmensplanung wurden für das Geschäftsjahr 2023 folgende grundlegende Prämissen zugrunde gelegt:

- Kein Verkauf/Kauf von Grundstücken/Immobilien
- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten in Höhe von 2,86 Mio. EUR
- Moderate Mietsteigerungen
- Erlösschmälerungen 2,5%

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.

Vor dem Hintergrund der steigenden Energiepreise u.a. resultierend aus dem seit dem 24. Februar 2022 noch andauerndem Angriffskriegs gegen die Ukraine und der damit einhergehenden Inflationsentwicklung berücksichtigt die Planung für das aktuell laufende

Jahr sowie die folgenden Jahre ein insgesamt steigendes Kostenniveau. Inwiefern durch den noch laufenden Krieg weitere Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens erfolgen werden, kann derzeit nicht verlässlich abgeschätzt werden.

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.

Die Preiserhöhungen der vergangenen Monate haben zu höheren Vorauszahlungen an die Versorger geführt. Um Liquiditätsengpässe zu verhindern, haben wir im letzten Jahr zur Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen aufgerufen. In erheblichem Umfang haben unsere Mieter auf freiwilliger Basis die Vorauszahlungen angepasst.

Wie sich die Preise für Gas, Fernwärme, Heizöl und Stromversorgung zukünftig entwickeln werden, ist nur schwer absehbar. Die Marktpreise für Gas sind zwischenzeitlich im Vergleich zu den Höchstpreisen im August 2022 bis Mitte Januar 2023 deutlich zurückgegangen. Die von der Bundesregierung beschlossenen Entlastungen werden die Zusatzbelastungen für unsere Mieter begrenzen. Die ebenfalls drastisch gestiegenen Preise für Heizöl nach Beginn des Krieges gegen die Ukraine haben sich zwischenzeitig wieder nahezu auf dem Vorkriegs-Niveau eingependelt.

Sollte es künftig zu starken Preiserhöhungen bei den Energiepreisen kommen, die vor einer Erhöhung der durch die Mieter zu leistenden Betriebskostenvorauszahlungen zunächst von der Genossenschaft finanziert werden müssen, werden im Rahmen der laufenden Liquiditätsplanung drohende Liquiditätsengpässe identifiziert und unverzüglich Gegensteuerungsmaßnahmen ergriffen, um ausreichende Liquiditätsreserven bereitzustellen.

Größere Risiken sehen wir in der Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungs-aufwendungen. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Bei der Aufstellung der Instandhaltungsplanung und Bauplanung wurde das höhere Preisniveau bereits berücksichtigt.

Die erheblich gestiegenen Zinsen für langfristige Immobilienkredite haben wir hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen bei Prolongationen und geplanten Neuaufnahmen analysiert. Gemäß unserer mittelfristigen Planung ist die Aufnahme von Fremdmitteln derzeit nicht vorgesehen. Sollte sich dies aufgrund von Investitionsentscheidungen oder anderer aktuell nicht absehbarer Ereignisse ändern, so wird das gestiegene Zinsniveau entsprechend berücksichtigt. Derzeit stellen die gestiegen Zinsen keine wesentlichen Risiken für die Genossenschaft dar.

Durch die steigenden gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes ergeben sich Auswirkungen auf unsere Unternehmenstätigkeit, die wir verstärkt in dieser Hinsicht analysieren.

Zu benennen sind speziell die geplanten Steigerungen der CO2-Steuer und der beschlossenen Beteiligung der Vermieter an den Kosten sowie den verschärften Normen des Baurechtes, die zu erheblichen Mehraufwendungen führen können. Auch die aktuell laufenden Diskussionen rund um die Zukunftsfähigkeit von Heizsystemen wird uns in der Zukunft beschäftigen und Investitionsentscheidungen beeinflussen.

Sowohl hinsichtlich der Servicequalität als auch 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 inzwischen abgeschlossene Dachgeschossausbau bzw. die Wohngebäudeaufstockung des „großen U" sowie die begonnene Erstellung eines Energie- und Instandhaltungskonzeptes. Die Prüfung der Erweiterung des Wohnungsbestandes durch Ergänzungen 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. Vor dem Hintergrund des steigenden Kostenniveaus sind somit in Zukunft moderate Mietanpassungen eingeplant.

Der bestehende Wirtschafts- und Finanzplan wurde 2023 aktualisiert und bis 2027 fortgeschrieben. Dies beinhaltet auch die Aktualisierung und Fortschreibung der bestehenden Instandhaltungs- und Investitionsplanung bis 2027. 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.

Mit Hinblick auf die Tätigkeiten in der kaufmännischen und technischen Verwaltung sowie im hauseigenen Regiebetrieb stellt der allgemeine Fachkräftemangel ein mögliches Risiko dar. Das Finden neuer, qualifizierter Fachkräfte wird zunehmend herausfordernder. Daher ist es für uns wichtig, dass interne Prozesse stetig überprüft und optimiert werden. Da sich die Auswirkungen durch den Fachkräftemangel auch im Handwerk immer stärker zeigen, stellt dies auch Herausforderungen in der Zusammenarbeit mit Handwerksbetrieben dar. Durch die Kapazitäten eigener Haushandwerker lässt sich dieses Risiko minimieren und besser steuern.

Eine Chance zur Weiterentwicklung und Optimierung der eigenen Prozesse sehen wir durch die gezielte Umsetzung von Maßnahmen zur Digitalisierung. Auch wenn derartige Einführungsprojekte zunächst Kapazitäten binden, sehen wir hier die Möglichkeit uns einerseits für die bestehenden Aufgaben optimal aufzustellen. Anderseits sehen wir die Digitalisierung der Arbeitsplätze als Voraussetzung an, um als Unternehmen ein moderner und attraktive Arbeitsgeber zu sein. Hierzu gehört auch die Bereitstellung zeitgemäßer und moderner Arbeitsräume.

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, 11.Juli 2023
Baugenossenschaft „Vaterland“ eG

Peter Noß Vorstand	Patrick Samaan Vorstand	Dirk Stiebeler Vorstand