

Baugenossenschaft „Vaterland“ eG



Vorstand

Lagebericht 2019



Tempelhof

Lichtenberg



Berlin, 14. Juli 2020

Vorstandsmitglieder:	Barbara Kramer Peter Noß Helmut Vogel	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
Aufsichtsratsvorsitzende:	Dagmar Boche				

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 wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Gefolge der robusten Konjunktur und der guten Lage am Arbeitsmarkt ist die Entwicklung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zwar insgesamt weiterhin stabil. Allerdings bleiben die Unterschiede zwischen Wachstums- und Schrumpfsregionen deutlich ausgeprägt. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,4 Prozent deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten gleichauf mit der allgemeinen Inflationsentwicklung.

Deutlich stärker als die Mieten sind deutschlandweit die Baupreise gestiegen. Im Februar 2019 erreichte der Anstieg der Preise für den Neubau von Wohngebäuden mit einem Anstieg von 4,8 Prozent gegenüber dem Vorjahresniveau den höchsten Zuwachs seit über zehn Jahren. Im vierten Quartal 2019 lag der Auftrieb mit einem Plus von 3,8 Prozent weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Die Engpässe bei den Baukapazitäten machten sich nicht nur in Ballungsräumen, sondern auch in ländlichen Regionen deutlich – und preistreibend – bemerkbar. Angesichts der nach wie vor starken Baukonjunktur wird sich an dieser Entwicklung voraussichtlich auch im laufenden Jahr nichts Grundlegendes ändern. Allerdings bleibt abzuwarten, welche Auswirkungen die seit März 2020 auch in Deutschland grassierende Covid-19-Pandemie auf die Wohnungswirtschaft haben wird.

Das Bevölkerungswachstum in Berlin hat sich weiter abgeschwächt. Bis September 2019 nahmen die Bevölkerungszahlen um rund 11.700 Personen zu. Das war der geringste Wert seit 2011. Das Wachstum speist sich fast ausschließlich durch Zuzug von im Ausland geborenen Menschen bzw. durch den in dieser Gruppe besonders ausgeprägten Geburtenüberschuss. Angesichts der nach wie vor hinter dem Bedarf zurückbleibenden Neubaulzahlen (bei rückläufigen Baugenehmigungszahlen) bleibt die Lage auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt angespannt.

Prognose Berlin: Schwierige Gemengelage

Die Investitionsbank des Landes Berlin (IBB) ging in ihrer „Berlin Konjunktur“ vom Dezember 2019 für 2020 für Berlin von einem Wirtschaftswachstum von 2,2 Prozent aus. Allerdings ist es angesichts der zwischenzeitlich eingetretenen Covid-19-Pandemie mit ihren enormen auch wirtschaftlichen Auswirkungen klar, dass diese Prognosen nicht zu halten sind. Hinzu kommen speziell für die Wohnungswirtschaft in Berlin die Folgen des am 23. Februar 2020 in Kraft getretenen „Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln)“. Insofern ist eine Wohnungsmarktprognose für 2020 schwierig.

2.2. Geschäftsverlauf

2.2.1. Wohnungsbestand

Im Eigentum der Genossenschaft befand sich am 31.12.2019 unverändert ein Bestand von 870 Nutzungseinheiten (ohne Kellerräume).

Nutzung	Berlin-Tempelhof	Berlin-Lichtenberg	Gesamt
Wohnungen	583	198	781
Gewerberäume	2	1	3
Eigengenutzte Einheiten	3	1	4
Gästewohnungen	3	1	4
Wäscherei	1	0	1
Garagen und Stellplätze	77	0	77
Gesamt	669	201	870

Der in Tempelhof sowie in Lichtenberg gelegene Gesamtbestand unserer Genossenschaft wurde auch im Geschäftsjahr 2019 weiterhin durch eigenes Personal verwaltet.

2.2.2. Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betrugen insgesamt 4.333 T€ und verringerten sich zum Vorjahr um 31 T€. Hierfür gab es mehrere Gründe:

Aus den Nutzungsgebühren, den Wohnungsmieten und den Mieten für Gewerberäume, Keller, Garagen, Stellplätze, Wäscherei sowie Gästewohnungen erzielte die Genossenschaft 2019 mit 3.226 T€ um 9 T€ geringere Umsatzerlöse als im Vorjahr. Die Wohnungsmieten stiegen um 29 T€. Diese Steigerung resultiert vor allem aus den Folgewirkungen der Mietanpassungen bei Neuvermietung von Wohnraum in 2018 sowie den Mietanpassungen bei Neuvermietung von Wohnraum in 2019. Dagegen standen Erlösschmälerungen aus Mietminderungen in Höhe von 38 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 Dachgeschoß-Ausbau zu sehen sind.

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

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

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstandes fielen mit 137 T€ um 60 T€ höher als im Vorjahr aus und bewegen sich mit 3,8 Prozent der Sollmieten weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Der in 2019 nach 2018 weitere Anstieg der Erlösschmälerungen begründet sich im

Wesentlichen durch das fortgesetzte vorübergehende Leerziehen von Wohnungen durch Nutzer in Umsetzwohnungen im eigenen Bestand im Rahmen der Beseitigung eines in 2018 entdeckten Schädlingsbefalls in den Dachholzbalkendecken in der Wohnanlage Burchardstr. 30-46, Eresburgstr. 30-38, Alboinstr. 25-33 („großes U“) sowie zusätzlich durch die Freimachung von Wohnungen im Rahmen von Wasserschäden im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Aufstockung/DG-Ausbau in der gleichen Wohnanlage.

Die im Jahr 2019 für das Vorjahr abgerechneten Betriebskosten sind um 38 T€ im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

2.2.3. Vermietungssituation

Auch im Geschäftsjahr 2019 konzentrierte die Baugenossenschaft „Vaterland“ eG ihre Tätigkeiten auf das Kerngeschäft „Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes“. Von 583 Wohnungen waren zum Ende des Jahres 561 Wohnungen in Tempelhof vermietet. In Lichtenberg waren von 198 Wohnungen 191 Wohnungen vermietet.

Zahlen zur Vermietung	2019	2018
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen	3.226	3.235
Erlösschmälerungen	-137	-77
Umlage aus Betriebskosten	1.244	1.206
Summe aus der Hausbewirtschaftung	4.333	4.364

Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 5,93 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	2019		2018		2017	
Tempelhof	22 WE	3,77%	23 WE	3,95%	6 WE	1,03%
Lichtenberg	4 WE	2,02%	7 WE	3,54%	1 WE	0,51%
Gesamt	26 WE	3,33%	30 WE	3,84%	7 WE	0,90%

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:

Er 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 14 Wohneinheiten, der zum 31.12.2019 leerstehenden Wohneinheiten, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt.

Der Leerstand begründet sich auch durch das vorübergehende Leerziehen von Wohnungen durch Nutzer in Umsetzwohnungen im eigenen Bestand im Rahmen der fortgesetzten Beseitigung eines in 2018 entdeckten Schädlingsbefalls in den Dachholzbalkendecken in der Wohnanlage Burchardstr. 30-46, Eresburgstr. 30-38, Alboinstr. 25-33 („großes U). So standen 9 Wohneinheiten zum Jahresende aus diesem Grunde leer, wobei 1 Wohneinheit davon als Vorhaltewohnung diente.

Darüber hinaus begründet sich der Leerstand durch die Freimachung von Wohnungen im Rahmen von Wasserschäden im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Aufstockung/DG-Ausbau in der gleichen Wohnanlage. Aus diesem Grund standen 6 Wohneinheiten zum Bilanzstichtag leer.

Im Berichtsjahr fanden im Bestand Tempelhof 30 Wohnungseinzüge (Vj. 12) sowie 31 Wohnungsauszüge (Vj. 30) und im Bestand Lichtenberg 14 Wohnungseinzüge (Vj. 7) sowie 14 Wohnungsauszüge (Vj. 11) statt.

Die Fluktuationsquote beträgt im Bestand Tempelhof 5,32% (Vj. 5,15%) und im Bestand Lichtenberg 7,07% (Vj. 5,56%).

Für unsere freierwerdenden 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 2019 wurden die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden und Grundstücken der Standorte Tempelhof und Lichtenberg fortgesetzt. 22 Wohnungen in Tempelhof und 7 Wohnungen 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. 4 weitere Wohnungen wurden im Berichtszeitraum teilmodernisiert.

Darüber hinaus wurden folgende Einzelmaßnahmen durchgeführt:

In den Wohnhäusern Eresburgstraße 45 und 46 im Bestand Tempelhof wurden die Treppenhäusenfenster und die Hauseingangstüren erneuert. Des Weiteren wurden die Hauseingangstüren in der Manteuffelstraße 1 + 2 sowie Schöneberger Straße 36 erneuert. Für die genannten Maßnahmen wurden insgesamt rund 185 T€ ausgegeben.

Im Berichtsjahr wurde mit dem 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“) begonnen. Rund 120 T€ wurden hierfür ausgegeben.

Schädlingsbefall

In 2018 wurde mit der Beseitigung eines entdeckten Schädlingsbefalls in den Dachholzbalkendecken in der Wohnanlage Burchardstr. 30-46, Eresburgstr. 30-38, Alboinstr. 25-33 („großes U“) begonnen.

Diese umfangreichen außerplanmäßigen Instandhaltungsmaßnahmen, die teilweise mit dem vorübergehenden Leerzug einzelner Bestandswohnungen verbunden sind, wurden auch im Geschäftsjahr 2019 fortgesetzt und beendet. Die Kosten für die Beseitigung des

Schädlingsbefalls belaufen insgesamt auf rd. 1.300 T€.

Wohnanlage Burchardstr. 30-46, Eresburgstr. 30-38, Alboinstr. 25-33 („großes U“): Ausbau der Dachgeschosse bzw. Aufstockung der Wohngebäude

Im Berichtsjahr wurde mit dem Ausbau und der Teilaufstockung des Dachgeschosses in der Wohnanlage Burchardstr. 30-46, Eresburgstr. 30-38 und Alboinstr. 25-33 begonnen. Nach mehreren Abstimmungsschritten mit der zuständigen Bauaufsicht und Planungsoptimierungen wurde im September 2018 die Genehmigungsplanung abgeschlossen und im Rahmen des Antrags auf Genehmigungsfreistellung bei dem zuständigen Amt eingereicht. Die Genehmigungsfreistellung wurde unserer Genossenschaft im März des Berichtsjahres von der zuständigen Baubehörde erteilt.

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 des Berichtsjahres. Die gesamten Investitionskosten werden mit 14,7 Mio. und die Bauzeit wird mit 2,5 Jahren geplant. Die bis zum Baubeginn angefallenen Planungs- und Beratungskosten in Höhe von 1.018 T€ wurden von der Bilanzposition „Bauvorbereitungskosten“ in die Position „Anlagen im Bau“ umgebucht. Seit Baubeginn vielen im Berichtsjahr 2.051 T€ Baukosten an. Die Bilanzposition „Anlagen im Bau“ weist zum Bilanzstichtag für das Neubauvorhaben insgesamt 3.069 T€ aus.

2.2.6. Instandhaltungs- / Instandsetzungskosten

Im Berichtsjahr erfolgten Instandhaltungsmaßnahmen an den Wohnbauten der Standorte Tempelhof und Lichtenberg in Höhe von 2.249 T€ (Vj. 1.602 T€). Diese Maßnahmen sind als Erhaltungsaufwand zu würdigen.

Die Erhöhung der Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich aus dem Anstieg der Instandhaltungskosten für den Bestand Lichtenberg um 6 T€, der Kosten für die große Instandhaltung Tempelhof um 518 T€, der laufenden Instandhaltung Tempelhof und der Wohnungsmodernisierung nach Leerzug um 118 T€. Die Versicherungsschäden haben sich im Berichtsjahr um 2 T€ und die Beschaffung von Handwerkermaterial um 2 T€ erhöht.

Für unterlassene Instandhaltungen, die innerhalb der ersten drei Monate des Folgejahres nachgeholt werden, wurde eine Rückstellung in Höhe von 203 T€ gebildet.

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

2.2.7. Finanzierungsmaßnahmen

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Darlehen. Die Finanzierung der Investitionen in den Bestand erfolgte im Berichtsjahr vollumfänglich aus Eigenmitteln. Die mittelfristige Planung sieht die Aufnahme von Fremdmitteln für den geplanten Dachgeschossausbau / für die Wohngebäudeaufstockung des „großen U“ in Höhe von insgesamt 9.000 T€ in 2020 vor. Hierzu wurde mit der IBB Investitionsbank Berlin ein Darlehensvertrag abgeschlossen, der eine Zinsbindung über rund 24 Jahre bis zur vollständigen Tilgung des aufgenommenen

Darlehens vorsieht. Für das in 2020 auszahlende Darlehen wurde im Berichtsjahr eine Sicherung zugunsten der IBB Investitionsbank Berlin im Grundbuch eingetragen.

Die mittelfristige Planung sieht keine weitere Aufnahme von 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 2019 konsequent umgesetzt.

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

Mitgliederbewegung	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Mitglieder	912	888	911	900
Geschäftsanteile	4.187	3.860	3.866	3.574

2.2.9. Mitarbeiter

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	31.12.2019	31.12.2018
Vorstand vollzeitbeschäftigt	1	1
Vorstand teilzeitbeschäftigt	2	2
Kaufmännische Angestellte vollzeitbeschäftigt	4	4
Kaufmännische Angestellte teilzeitbeschäftigt	1	1
Regiearbeiter	3	3
Gärtner	3	3
Waschpersonal teilzeitbeschäftigt	0	1
Beschäftigte insgesamt	14	15

Um die fachliche Qualifikation unserer Mitarbeiter zu fördern, führten wir im Geschäftsjahr 2019 außerbetriebliche Fortbildungsmaßnahmen durch. Im Geschäftsjahr wandten wir hierfür 7 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	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Aktiva					
Langfristiger Bereich:					
Sachanlagen/immaterielle Vermögen	9.232	62,8	6.902	46,0	2.330
Mittel-/kurzfristiger Bereich:					
Übriges Vorratsvermögen	186	1,2	208	1,4	-22
Forderungen / sonstiges Vermögen	31	0,2	28	0,2	3
Liquide Mittel	5.234	35,6	7.858	52,4	-2.624
Rechnungsabgrenzungsposten	27	0,2	4	0,0	23
	5.477	37,2	8.098	54,0	-2.621
Bilanzvolumen	14.710	100,0	15.000	100,0	-290
Passiva					
Langfristiger Bereich:					
Eigenkapital	13.699	93,1	14.118	94,1	-419
Mittel-/kurzfristiger Bereich:					
Rückstellungen	323	2,2	388	2,6	-65
Verbindlichkeiten	678	4,6	484	3,2	194
Rechnungsabgrenzungsposten	10	0,1	10	0,1	0
	1.010	6,9	882	5,9	128
Bilanzvolumen	14.710	100,0	15.000	100,0	-290

In der obigen Darstellung wurden die unfertigen Leistungen (1.201 T€) mit den erhaltenen Anzahlungen (1.349 T€) verrechnet.

Die Verringerung des Bilanzvolumens um 290 T€ auf 14.710 T€ beruht auf die Abnahme der Positionen Übriges Vorratsvermögen, Liquide Mittel, Eigenkapital sowie Rückstellungen. Dem gegenüber stehen als Zunahme die Positionen Sachanlagen/immaterielle Vermögen, Forderungen/sonstiges Vermögen, Rechnungsabgrenzungsposten sowie Verbindlichkeiten.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2019 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (9.232 T€) ist vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital (13.699 T€) finanziert.

Der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen beträgt 93,1% nach 94,1% im Vorjahr. Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt nach wie vor deutlich über dem Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

2.2.11. Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2019 ausgeglichen. Die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach. Im Berichtsjahr erzielte die Genossenschaft Zinserträge aus Giro- und Festgeldkonten in Höhe von 4 T€.

Die flüssigen Mittel zu den Bilanzstichtagen entwickelten sich wie folgt:

Entwicklung des Finanzmittelbestands	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
	T€	T€	T€
Stand 01. Januar	7.858	7.716	6.750
Stand 31. Dezember	5.234	7.858	7.716
Veränderung Liquiditätssaldo	-2.624	142	966

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. Zur Finanzierung des Dachgeschossausbaus bzw. der Aufstockung der Wohngebäude im „großen U“ ist für 2020 die Aufnahme von Darlehensmitteln in Höhe von insgesamt 9.000.000 € vorgesehen. Die vorhandenen liquiden Mittel und die geplante Darlehensaufnahme werden es ermöglichen, auch die für das Jahr 2020 in Planung befindlichen Maßnahmen zu finanzieren.

2.2.12. Ertragslage

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

Ertragslage	2019		2018		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.333	99,0	4.364	98,2	-31
Andere Umsatzerlöse und Erträge	48	1,1	53	1,2	-5
Bestandsveränderungen	-2	-0,1	25	0,6	-27
Summe	4.379	100,0	4.442	100,0	-63
Betriebskosten und Grundsteuern	1.272	29,0	1.234	27,8	38
Instandhaltungsaufwand	2.249	51,4	1.602	36,1	647
Personalaufwendungen	842	19,2	831	18,7	11
Abschreibungen	202	4,6	210	4,7	-8
Übrige Aufwendungen	289	6,6	304	6,9	-15
Summe	4.854	110,8	4.181	94,2	673
Geschäftsergebnis	-474	-10,8	261	5,8	-735
Zinsergebnis	3		10		-7
Jahresergebnis	-471		271		-742

Die Verringerung des Geschäftsergebnisses um rund 735 T€ gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus folgenden Faktoren:

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr um 31 T€ verringert.

Die sonstigen betrieblichen Erträge fallen im Vergleich zum Vorjahr um 5 T€ geringer aus.

Die Aufwendungen für Betriebskosten und Grundsteuern fallen im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um 38 T€ höher aus.

Die Aufwendungen für Instandhaltung sind insgesamt um 647 T€ gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Die Personalaufwendungen insgesamt haben sich um 11 T€ erhöht.

Die Abschreibungen fallen im Vergleich zum Vorjahr um 8 T€ geringer aus.

Die sonstigen Aufwendungen sind um 15 T€ im Vergleich zum Vorjahr gesunken.

Der Mitgliederversammlung wird gemäß den Beschlüssen des Vorstandes und des Aufsichtsrates vom 16. Juni 2020 vorgeschlagen, den Bilanzverlust in Höhe von 471 T€ der Position „Andere Ergebnisrücklagen“ zu entnehmen.

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 2020 – 2024, bis auf das Geschäftsjahr 2020, durchgängig positive Jahresergebnisse prognostiziert. Im Geschäftsjahr 2020 wird ein Jahresfehlbetrag von 782 T€ ausgewiesen. Wesentlicher Grund hierfür ist der Ansatz von vorgezogenen Instandhaltungsmaßnahmen in der Wohnanlage Burchardstr. 30-46, Eresburgstr. 30-38, Alboinstr. 25-33 („großes U“) in Höhe von 730 T€. Hierbei handelt es sich um Fassaden-, Treppenhaus-, Elektro- und Fensterinstandhaltungsmaßnahmen im Bestand, die im Rahmen der Aufstockung und des DG-Ausbaus vorgezogen werden.

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

2020	2021	2022	2023	2024
T€	T€	T€	T€	T€
4.758	2.081	2.524	2.782	3.053

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

Der Unternehmensplanung wurden für das Geschäftsjahr 2020 folgende grundlegende Prämissen zugrunde gelegt:

- Darlehensaufnahme in Höhe von 9 Mio. EUR
- Kein Verkauf/Kauf von Grundstücken/Immobilien
- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten in Höhe von 2,18 Mio. EUR
- Keine Mietersteigerungen
- Erlösschmälerungen 2,5% - 3%
- Mietminderungen wegen DG-Ausbau/Aufstockung im Bestand in Höhe von 116 T€

Die Zahlungsfähigkeit ist nachhaltig gesichert.

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.

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 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. In Abhängigkeit von der Entwicklung der Risiken in der Eurozone ist aber eine teilweise Verlagerung der vorhandenen liquiden Mittel in Sachwerte anzustreben.

Durch die Corona-Pandemie ergeben sich Risiken, die von uns aktuell nur schwer einzuschätzen sind. Umso länger die Ausnahmesituation anhält, desto bedeutsamer werden die Risiken für uns sein. 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 ist mit dem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen. Individuellen finanziellen Schwierigkeiten der Nutzer werden durch Beratungen und Zahlungsvereinbarungen durch den Vorstand Rechnung getragen.

Das Berliner Abgeordnetenhaus hat am 30. Januar 2020 ein Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (Mieten WoG Bln bzw. Mietendeckel)

beschlossen. Zu den wesentlichen Regelungen dieses Gesetzes gehören ein Mietestopp, Mietobergrenzen, Mietabsenkungen und die Begrenzung der Modernisierungsumlage. Da wir die konkreten Auswirkungen auf unsere Genossenschaft noch nicht abschließend beurteilen können, findet der Mietendeckel in unserer Mittelfristplanung insofern Berücksichtigung, dass wir keine jährlichen Mietpreissteigerungen angesetzt haben.

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 2020 aktualisiert und bis 2024 fortgeschrieben. Dies beinhaltet auch die Aktualisierung und Fortschreibung der bestehenden Instandhaltungs- und Investitionsplanung bis 2024. 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, 14. Juli 2020
Baugenossenschaft „Vaterland“ eG



Barbara Kramer
Vorstand



Peter Noß
Vorstand



Helmut Vogel
Vorstand