

Baugenossenschaft „Vaterland“ eG

Vorstand



Lagebericht 2023



Lichtenberg

Tempelhof



Berlin, 29. Mai 2024

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 2023 durch eigenes Personal verwaltet.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Erholung der **deutschen Wirtschaft** nach den Corona-Jahren setzte sich 2023 nicht weiter fort. Das deutsche Bruttoinlandsprodukt sank 2023 ersten Berechnungen zufolge gegenüber dem Vorjahr um 0,3 %. Verantwortlich dafür waren vor allem die geopolitischen Krisen in der Ukraine und im Nahen Osten, Energiekrise und Inflation, ungünstige Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen sowie eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland.

Die **Inflation in Deutschland** ist im Laufe des Jahres 2023 zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Im Jahresmittel 2023 lag die Steigerung der Verbraucherpreise dagegen bei 5,9 %. Damit war die Preissteigerung deutlich niedriger als beim Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %). Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden sind im Jahresmittel um 8,5 % gestiegen (Vorjahreswert +16,4 %) – mit über das Jahr sinkender Tendenz.

Nachdem 2022 die lange Phase niedriger **Zinsen** geendet hatte, lag der Leitzins im Euroraum nach zehn Zinserhöhungsschritten Ende 2023 bei 4,5 %. Mit der Zinsentwicklung verteuerte sich auch die Finanzierung von Bauprojekten deutlich. Die Arbeitnehmerentgelte (Nominallöhne) konnten im dritten Quartal 2023 mit 6,3 % stärker zulegen als im Vorjahr. Aufgrund der anhaltend hohen Inflation war der Reallohnanstieg im dritten Quartal aber nur sehr gering.

Die **Grundstücks- und Wohnungswirtschaft** konnte 2023 insgesamt zehn Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugen (+1,0 %). Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 2,1 % entwickelten sich die Nettokaltmieten deutschlandweit 2023 deutlich schwächer als die allgemeine Teuerung und wirkten somit preisdämpfend. Allerdings geht diese Entwicklung zu Lasten der Wirtschaftskraft der Branche.

Die **Berliner Wirtschaftsleistung** ging im ersten Halbjahr 2023 um 0,1 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zurück und sank damit weniger stark als der bundesweite Durchschnitt (-0,3 %). Die Verbraucherpreise stiegen in Berlin im Jahresschnitt 2023 um 6,2 % und damit

etwas weniger stark als im Vorjahr, aber immer noch stärker als im Bundesdurchschnitt (+5,9 %).

Die Zahl der **Erwerbstätigen** erhöhte sich 2023 gegenüber dem Vorjahr um 1,6 %. Insgesamt lag die Arbeitslosigkeit **in Berlin** im Jahresdurchschnitt bei 9,1 Prozent und wies damit die zweithöchste Arbeitslosenquote aller Bundesländer auf. Die Einkommen (Reallöhne) stiegen im dritten Quartal 2023 leicht (+0,3 %).

Der **Berliner Mietwohnungsmarkt** blieb auch 2023 angespannt. Die Bevölkerungsanzahl in der Hauptstadt ist im ersten Halbjahr weiterhin leicht gewachsen (+0,4 %) und lag bei 3.770.699 Personen. Das Bevölkerungswachstum ist vor allem auf Wanderungsgewinne aus dem Ausland zurückzuführen.

Gleichzeitig blieb die **Zahl der Baufertigstellungen** wie im Vorjahr erneut hinter dem Ziel von 20.000 Neubauwohnungen pro Jahr zurück. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden waren auch 2023 noch von Teuerung betroffen (+8,4 %), jedoch nicht mehr so stark wie 2022. Der Berliner Wohnungsmarkt hat weiter mit hohen und weiter steigenden Bau- und Grundstückskosten, Baupreissteigerungen, steigenden Zinsen oder unklaren Strukturen und mangelnder Digitalisierung der Berliner Verwaltung zu kämpfen. Wie auch auf Bundesebene haben die Investitionen am Berliner Wohnungsmarkt 2023 deshalb weiter an Schwung verloren.

2.2. Geschäftsverlauf

2.2.1. Wohnungsbestand

Im Eigentum der Genossenschaft befand sich am 31.12.2023 ein Bestand von 937 (VJ 919) Nutzungseinheiten (ohne Kellerräume).

Im Rahmen des im Jahr 2022 fertiggestellten Ausbaus und der Teilaufstockung des Dachgeschosses in der Wohnanlage Burchardstr. 30-46, Eresburgstr. 30-38 und Alboinstr. 25-33 hatte sich der Bestand 2021 bereits um 21 Einheiten und 2022 um 33 Einheiten erhöht. Im Berichtsjahr 2023 lag der Wohnungsbestand unverändert bei 835 Einheiten.

Der Wohnungsbestand in Tempelhof beträgt somit 637 Wohneinheiten und der Bestand in Lichtenberg beläuft sich unverändert auf 198 Wohneinheiten.

Die Anzahl der Gästewohnungen ist im Berichtsjahr unverändert geblieben. Unsere Genossenschaft verfügt über insgesamt 3 Gästewohnungen, wobei sich 2 Gästewohnungen im Bestand Tempelhof und 1 Gästewohnung in Lichtenberg befinden.

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

Im Berichtsjahr wurden 2 neue Sonderverwaltungseinheiten in Tempelhof in Form von Abstellboxen für Rollatoren und Rollstühle in die Vermietung gebracht. Die Vermietung dieser Flächen soll älteren Bewohnern und Personen mit eingeschränkter Mobilität

entgegenkommen, indem entsprechende Fortbewegungshilfen in Wohnungsnähe abgestellt werden können.

Darüber hinaus wurde im Berichtsjahr in Tempelhof ein abschließbarer Raum mit 16 Fahrradstellplätzen in die Vermietung genommen. Der Fahrradraum wurde primär für die Bewohnerinnen und Bewohner der anliegenden, neu geschaffenen Wohneinheiten errichtet, da die betroffenen Wohneinheiten über keine Keller verfügen. Gleichzeitig nimmt der Bedarf nach sicheren Fahrradstellplätzen sowohl in Tempelhof als auch in Lichtenberg zu.

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
Abstellboxen	2	0	2
Fahrradstellplätze (abschließbar)	16	0	16
Gesamt	736	201	937

2.2.2. Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betrugen insgesamt 5.313 T€ (VJ 4.760 T€) und erhöhten sich zum Vorjahr um 553 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 2023 mit 4.022 T€ (VJ 3.772 T€) um 250 T€ höhere Umsatzerlöse als im Vorjahr.

Die Wohnungsmieten stiegen um 146 T€. Diese Steigerung resultiert im Wesentlichen aus der erstmaligen Vollvermietung des fertiggestellten Ausbaus und der Teilaufstockung des Dachgeschosses in der Wohnanlage Burchardstr. 30-46, Eresburgstr. 30-38 und Alboinstr. 25-33 über ein gesamtes Wirtschaftsjahr sowie aus den Folgewirkungen der Mietanpassungen bei Neuvermietung von Wohnraum in den Jahren 2022 und 2023. In geringem Umfang trugen auch die neu in die Vermietung genommenen Verwaltungseinheiten (Abstellboxen und Fahrradstellplätze) zu dieser Steigerung bei.

Die Erlösschmälerungen aus Mietminderungen reduzierten sich auf 1 T€ (98 T€), was in etwa dem Normalniveau entspricht. Der vergleichsweise hohe Vorjahreswert resultierte aus Mietminderungen von Nutzern in der Wohnanlage Burchardstr. 30-46, Eresburgstr. 30-38, Alboinstr. 25-33 („großes U“) aufgrund von Beeinträchtigungen durch die laufende Aufstockung der Gebäude bzw. den Dachgeschossausbau.

Im Berichtsjahr wurden, wie bereits auch in 2016 bis 2022, 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 sanken im Vergleich zum Vorjahr um 130 T€ auf 65 T€ und bewegen sich mit 1,64 % der Sollmieten weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Darin enthalten sind Erlösschmälerungen in Höhe von 12 T€ für die Neubauwohnungen im Rahmen des genannten Ausbaus und der Teilaufstockung des Dachgeschosses in der Wohnanlage „großes U“. Im Bestand beträgt die Erlösschmälerung 54 T€ (VJ 81 T€), was einer Verringerung um 27 T€ entspricht und einer Quote von 1,58 % der Sollmieten (VJ 2,4 %). Nachdem im Berichtsjahr erstmalig der Neubau ganzjährig bezugsfertig war, zeigt sich die Normalisierung dieser Kennzahl.

2.2.3. Vermietungssituation

Auch im Geschäftsjahr 2023 konzentrierte die Baugenossenschaft „Vaterland“ eG ihre Tätigkeiten auf ihr Kerngeschäft, die Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes. Von 637 Wohnungen waren zum Ende des Jahres 632 Wohnungen in Tempelhof vermietet. In Lichtenberg waren 194 von 198 Wohnungen vermietet.

Zahlen zur Vermietung	2023	2022
	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen	4.022	3.772
Erlösschmälerungen	-65	-195
Umlage aus Betriebskosten	1.357	1.183
Summe aus der Hausbewirtschaftung	5.313	4.760

Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug für die 781 Bestandswohnungen 6,22 Euro/m² (VJ 6,16 Euro/m²). Die in den Jahren 2021 und 2022 in Nutzung gegangenen 54 Neubauwohnungen wurden hierbei nicht einbezogen.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete aller 835 Wohnungen betrug 6,72 Euro/m². Diese Kennzahl wird hiermit erstmalig ermittelt, da im Berichtsjahr alle neu errichteten Wohnungen über das gesamte Wirtschaftsjahr vermietbar waren.

2.2.4. Leerstandsentwicklung

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

Ort / Jahr	2023		2022		2021	
Tempelhof	5 WE	0,78%	6 WE	0,94%	21 WE	3,48%
Lichtenberg	4 WE	2,02%	5 WE	2,53%	8 WE	4,04%
Gesamt	9 WE	1,08%	11 WE	1,32%	29 WE	3,62%

Mit 1,08% (VJ 1,32%) hat sich der Leerstand für unsere Genossenschaft wie auch schon im Vorjahr wieder auf das Normalniveau eingependelt, ähnlich wie vor den Bauaktivitäten im Zusammenhang mit dem Dachgeschossausbau in Tempelhof im sogenannten „großen U“.

1 von den insgesamt 9 leerstehenden WE zum Bilanzstichtag betraf eine Neubauwohneinheit (siehe Punkt 2.2.1). Im Altbestand belief sich der Leerstand zum Bilanzstichtag auf 8 WE und fällt im Vergleich zum Vorjahr um 1 WE geringer aus. Die Leerstandsquote im Altbestand beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 1,02 % (VJ 1,15 %).

Der Leerstand ist insbesondere auf vorübergehende Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten zurückzuführen, da die Ausstattung der betroffenen Wohnungen nicht mehr zeitgemäß war. So wurden in 7 WE von den 8 zum Bilanzstichtag leerstehenden WE im Altbestand Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt.

Im Berichtsjahr fanden in Tempelhof 29 Wohnungseinzüge (VJ 76) sowie 28 Wohnungsauszüge (VJ 27) statt. Im Bestand Lichtenberg fanden 11 Wohnungseinzüge (VJ 16) sowie 8 Wohnungsauszüge (VJ 14) statt.

Die Fluktuationsquote – ohne Neubau – beträgt im Bestand Tempelhof 4,29 % (VJ 4,12 %). Unter Hinzurechnung des Neubaus beträgt die Fluktuationsquote 4,40 % (VJ 4,24 %). Im Bestand in Lichtenberg beträgt die Fluktuationsquote 4,04 % (VJ 7,07 %).

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

2.2.5. Investitionen und Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2023 wurden die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden und Grundstücken der Standorte Tempelhof und Lichtenberg fortgesetzt. 11 (VJ 9) Wohnungen in Tempelhof und 3 (VJ 3) Wohnungen in Lichtenberg wurden im Zuge von Mieterwechseln modernisiert und zum Teil grundlegend instandgesetzt, da die Ausstattung der Wohnungen das Ende ihres Lebenszyklus erreicht hatte. Dabei wurden die elektrischen Anlagen dem aktuellen Stand der Technik angepasst, wasser- und abwasserführende Leitungen erneuert, Arbeitsbereiche und Böden der Küchen sowie Wände und Böden der Bäder gefliest und Sanitäreinrichtungen erneuert und modernisiert. Abschließend wurden Maler- und Bodenbelagsarbeiten durchgeführt.

Darüber hinaus wurden folgende Einzelmaßnahmen durchgeführt:

In der Wohnanlage in Lichtenberg begannen im Berichtsjahr Fassadenarbeiten an der Rückseite der Gebäude. Hierbei wird eine bestehende, schadhafte Dämmung entfernt und durch eine neue, stärkere Dämmung ersetzt. Nach Abschluss der Arbeiten werden die Gebäude eine höhere Energieeffizienz erreichen. Die Maßnahmen werden zudem mit Zuschüssen des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) gefördert. Die Arbeiten werden im Jahr 2024 fortgesetzt und abgeschlossen. Insgesamt sind für die Maßnahmen rd. 1.899 T€ (vor Förderung) eingeplant. Im Berichtsjahr sind für diese Maßnahmen bereits 655 T€ angefallen.

Im Berichtsjahr wurde der seit 2019 andauernde Kompletttausch 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 121 T€ (VJ 108 T€) wurden hierfür ausgegeben.

Im Zusammenhang mit der Neubaumaßnahme wurden im Bestand der Wohnanlage „großes U“ Instandhaltungsarbeiten in Treppenhäusern in Höhe von rd. 140 T€ (VJ 145 T€) im Berichtsjahr 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 in 2022 abgeschlossen. Aufgrund nachträglicher Arbeiten einzelner Gewerke wurden Schlussrechnungen i.H.v. 249 T€ im aktuellen Berichtsjahr 2023 gestellt und abgerechnet, so dass zu den in 2022 aktivierten Baukosten im aktuellen Berichtsjahr nochmalig Kosten aktiviert wurden.

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. Mit den in 2023 nachträglich abgeschlossenen Arbeiten erhöhen sich die Gesamtkosten auf insgesamt 16.094 T€ (VJ 15.844 T€); verteilt auf folgende Bilanzpositionen:

Wohnbauten	15.574 T€	(VJ 15.325 T€)
Außenanlagen	498 T€	(VJ 498 T€)
Spielgeräte	21 T€	(VJ 21 T€)

2.2.6. Instandhaltungs- / Instandsetzungskosten

Im Berichtsjahr erfolgten Instandhaltungsmaßnahmen an den Wohnbauten der Standorte Tempelhof und Lichtenberg in Höhe von 1.897 T€ (VJ 1.250 T€). Diese Maßnahmen sind als Erhaltungsaufwand zu betrachten.

Die Steigerung der Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich aus der Erhöhung der Kosten für Modernisierung und Instandsetzung für Wohnungen in Tempelhof um 189 T€ und in Lichtenberg um 11 T€. Die Aufwendungen für die laufende Instandhaltung erhöhten sich in Tempelhof um 97 T€ und in Lichtenberg um 12 T€. Versicherungsschäden reduzierten sich marginal und Aufwendungen für die Beseitigung von Bauschäden reduzierten sich um 8 T€ gegenüber dem Vorjahr.

Gleichzeitig ist eine Reduktion der Aufwendungen für die sogenannte große Instandhaltung in Tempelhof um 312 T€ im Vergleich zum Jahr zu verzeichnen. In Lichtenberg hingegen erhöhten sich die Ausgaben für die große Instandhaltung um 655 T€.

Für unterlassene Instandhaltungen, die innerhalb der ersten drei Monate des Folgejahres nachgeholt werden, wurde eine Rückstellung in Höhe von 122 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 bzw. 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 81 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 nach der Rückübertragung der Objekte an die Genossenschaft bei der Vermietung von Wohnungen im Lichtenberger Bestand zunächst 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 2023 konsequent umgesetzt.

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

Mitgliederbewegung	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Mitglieder	1.086	1.066	969	937
Geschäftsanteile	5.791	5.582	4.814	4.494

2.2.9. Belegschaft

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

Beschäftigte	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Vorstand vollzeitbeschäftigt	2	1	1
Vorstand teilzeitbeschäftigt	1	1	2
Kaufmännische Angestellte vollzeitbeschäftigt	1	2	4
Kaufmännische Angestellte teilzeitbeschäftigt	4	3	1
Regiearbeiter	3	3	3
Gärtner	2	2	3
Waschpersonal teilzeitbeschäftigt	1	1	1
Beschäftigte insgesamt	14	13	15

Um die fachliche Qualifikation der Mitarbeiter zu fördern, wurden im Geschäftsjahr 2023 außerbetriebliche Fortbildungsmaßnahmen durchgeführt. Im Geschäftsjahr wurden hierfür 12 T€ aufgewendet.

Darstellung der Lage

2.2.10. Vermögenslage

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

Vermögens- und Kapitalstruktur	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Aktiva					
Langfristiges Vermögen					
Sachanlagen/immaterielles Vermögen	21.005,8	80,4	21.263,5	79,8	-257,7
Mittel-/kurzfristiges Vermögen					
Übriges Vorratsvermögen	243,3	0,9	417,3	1,6	-174,0
Forderungen / sonstiges Vermögen	67,6	0,3	28,7	0,1	38,8
Liquide Mittel	4.794,0	18,4	4.919,2	18,5	-125,2
Rechnungsabgrenzungsposten	6,8	0,0	6,1	0,0	0,7
Summe mittel- und kurzfristiges Vermögen	5.111,8	19,6	5.371,4	20,2	259,6
Bilanzvolumen	26.117,6	100,0	26.634,9	100,0	-517,3

Passiva					
Langfristiges Kapital					
Eigenkapital	15.619,3	59,8	15.299,7	57,4	319,6
Fremdkapital	9.752,4	37,3	10.162,3	38,2	-409,9
Summe langfristiges Kapital	25.371,7	97,1	25.462,1	95,6	-90,4
Mittel-/kurzfristiges Kapital					
Rückstellungen	270,3	1,0	176,1	0,7	94,2
Verbindlichkeiten	461,8	1,8	985,1	3,7	-523,3
Rechnungsabgrenzungsposten	13,8	0,1	11,6	0,0	2,2
Summe mittel- und kurzfristiges Kapital	745,9	2,9	1.172,8	4,4	-426,9
Bilanzvolumen	26.117,6	100,0	26.634,9	100,0	-517,3

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	<u>31.12.2023</u> in T€	<u>31.12.2022</u> in T€
Bilanzsumme	27.777,6	27.944,3
Umlagenvorschüsse der Mieter mit noch nicht abgerechneten Leistungen	-1.660,0	-1.309,5
Bilanzvolumen laut Vermögenslage	<u><u>26.117,6</u></u>	<u><u>26.634,8</u></u>

Die Verringerung des Bilanzvolumens um 517,3 T€ auf 26.117,6 T€ auf der Aktivseite der Bilanz beruht auf der Abnahme der Positionen Sachanlagen, den Vorräten und den flüssigen Mitteln. Demgegenüber stehen als Zunahme die Positionen immaterielles Anlagevermögen, Forderungen/sonstiges Vermögen und Rechnungsabgrenzungsposten.

Die Verringerung des Bilanzvolumens um 517,3 T€ auf 26.117,6 T€ auf der Passivseite der Bilanz beruht auf der Zunahme der Positionen Eigenkapital, Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten. Demgegenüber stehen als Abnahme das Fremdkapital und die Verbindlichkeiten.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2023 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (21.005,8 T€) ist vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital (25.371,7 T€) finanziert.

Der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen beträgt 59,8 % nach 57,4 % 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 2023 ausgeglichen. Die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach. Im Berichtsjahr erzielte die Genossenschaft Zinserträge aus Giro- und Festgeldkonten in Höhe von 95 T€ (VJ 18 T€).

Die flüssigen Mittel in den Berichtsjahren entwickelten sich wie folgt:

Entwicklung des Finanzmittelbestands	2023	2022	2021
	T€	T€	T€
Stand 01. Januar	4.919	4.299	8.994
Stand 31. Dezember	4.794	4.919	4.299
Veränderung Liquiditätssaldo	-125	620	-4.695

Die Finanzlage der Genossenschaft wird im Wesentlichen durch die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit sowie durch die Restarbeiten aus dem Ausbau der Dachgeschosse bzw. durch die Aufstockung der Wohngebäude im „großen U“ beeinflusst. Die vorhandenen liquiden Mittel werden es ermöglichen, auch die für das Jahr 2024 in Planung befindlichen Maßnahmen zu finanzieren.

2.2.12. Ertragslage

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

Ertragslage	2023		2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	5.313	92,4	4.760	94,6	553
Andere Umsatzerlöse und Erträge	89	1,5	133	2,6	-44
Bestandsveränderungen	351	6,1	139	2,8	212
Summe	5.753	100,0	5.032	100,0	721
Betriebskosten und Grundsteuern	1.770	30,8	1.455	28,9	314
Instandhaltungsaufwand	1.897	33,0	1.250	24,8	647
Personalaufwendungen	903	15,7	773	15,4	130
Abschreibungen	528	9,2	361	7,2	166
Zinsaufwand	81	1,4	84	1,7	-3
Übrige Aufwendungen	380	6,6	402	8,0	-22
Summe	5.559	96,7	4.326	86,0	1.232
Geschäftsergebnis	194	3,3	706	14,0	-512
Zinsergebnis	92		16		77
Jahresergebnis	286		721		-435

Die Abnahme des Geschäftsergebnisses um rund 512 T€ gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus den folgenden Faktoren:

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr um 553 T€ erhöht.

Sonstige betriebliche Erträge fallen im Vergleich zum Vorjahr um 44 T€ geringer aus.

Aufwendungen für Betriebskosten und Grundsteuern fallen im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um 314 T€ höher aus.

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

Personalaufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 130 T€ gestiegen.

Abschreibungen fallen im Vergleich zum Vorjahr um 166 T€ höher aus.

Der Zinsaufwand ist im Vergleich zum Vorjahr um 3 T€ gesunken.

Sonstige Aufwendungen sind um 22 T€ im Vergleich zum Vorjahr geringer ausgefallen.

Nach Einstellung von 10% des Jahresüberschusses (29 T€) in die gesetzliche Rücklage ergibt sich der Bilanzgewinn 2023 von 258 T€. Siehe hierzu § 39 der Satzung unserer Genossenschaft.

Der Aufsichtsrat und der Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn 2023 in Höhe von 257.500,36 € in den Posten „Andere Ergebnisrücklagen“ einzustellen.

3. Prognosebericht

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

Nach der mittelfristigen Planung wird für das Jahr 2024 ein Fehlbetrag von -1.456 T€ prognostiziert, der im Wesentlichen aus höheren Instandhaltungsmaßnahmen besteht (hervorzuheben sei die Fassadensanierung in Lichtenberg, die in 2024 mit rd. 1.244 eingeplant ist). Für den Zeitraum 2025 – 2028 werden durchgängig positive Jahresergebnisse prognostiziert.

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

2024	2025	2026	2027	2028
T€	T€	T€	T€	T€
3.220	3.610	4.172	4.610	4.925

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

Der Unternehmensplanung wurden für das Geschäftsjahr 2024 folgende grundlegende Prämissen zugrunde gelegt:

- Kein Verkauf/Kauf von Grundstücken/Immobilien
- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten in Höhe von 3,117 Mio. EUR
- Mietanpassung im Bestand
- Erlösschmälerungen 2,5%

Die Zahlungsfähigkeit ist nachhaltig gesichert.

Die Auswirkungen der aktuellen globalen Krisen (wie dem andauernden Angriffskrieg auf die Ukraine und dem Nahost-Konflikt) sind zum Zeitpunkt des Berichts nicht verlässlich abzuschätzen. Die in diesem Zusammenhang entstandenen Herausforderungen in der Energieversorgung und den starken Preisanstiegen haben sich zwar mittlerweile wieder etwas entspannt, jedoch haben die in der Folge nachhaltig höheren Preisniveaus Auswirkungen auf gestiegene Ausgaben beispielsweise in der Bewirtschaftung, Energiebeschaffung und bei Investitionen.

Inwiefern durch die andauernden Krisen, ob geopolitischer oder wirtschaftlicher Natur, weitere Auswirkungen auf das Unternehmen zu erwarten sind, lässt sich derzeit nicht verlässlich einschätzen.

In der aktuellen Finanzplanung der Baugenossenschaft „Vaterland“ eG sind vor dem Hintergrund der rückläufigen Inflation die Auswirkungen auf die geplanten Ausgaben und Investitionen angepasst. Große Kostentreiber und damit einhergehende Herausforderungen liegen in der zukünftigen Wärmeversorgung der Bestände. Hierbei gilt es künftig das Gleichgewicht zwischen Versorgungssicherheit, wirtschaftlichen Auswirkungen sowie den gesetzlichen Vorgaben zu schaffen. Insbesondere aus der zuletzt genannten Komponente und der Vorgabe einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045 zu schaffen.

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. In den nächsten Jahren bzw. Jahrzehnten sind insbesondere die Auswirkungen des **Klimawandels** und den damit verbundenen Vorgaben vom Gesetzgeber (Stichwort „Klimaneutralität des Gebäudebestands bis 2045“) von großer Bedeutung. Auswirkungen in Form steigender **CO2-Kosten** zeigen sich bereits heute. Darüber hinaus wirkt sich die **Bevölkerungsentwicklung** in Form der Personenanzahl aber auch der Altersstruktur auf die Geschäftstätigkeit aus. Der demographische Wandel zeigt sich hierbei auch in der operativen Tätigkeit, da hierdurch der **Fachkräftemangel** immer stärker zum Tragen kommt.

Die globalen Krisen der letzten Jahre haben gezeigt, dass Auswirkungen auf das Unternehmensgeschehen sowohl unmittelbar als auch sehr kurzfristig eintreten können. Hier seien beispielsweise die Kontaktbeschränkungen aus der Pandemie zu benennen oder die Auswirkungen bei Investitions- und Baumaßnahmen, ob durch gesteigerte Kosten oder Verzögerungen durch gestörte Lieferketten.

Vor diesem Hintergrund sind **Marktpreise für Baumaterialien und -leistungen** einerseits sowie **Finanzierungsbedingungen** der Fremdkapitalgeber andererseits für das Unternehmen von besonderer Bedeutung. Aufgrund der zu erwartenden Investitionen und Kosten wird in Zukunft auch die **Anpassung der Nutzungsentgelte** und Mieten erforderlich sein.

Neben diesen klassischen Herausforderungen müssen ebenso **Cyber-Risiken** künftig stärker betrachtet werden.

Durch den fortschreitenden **Klimawandel** hat der Gesetzgeber die Klimaneutralität im Gebäudesektor bis 2045 vorgegeben. Diese Vorgabe führt in den nächsten Jahren zu erheblichen Investitionen in den Gebäudebestand. Risiken könnten hier in der Entwicklung der erforderlichen Investitionskosten bestehen. Eine energetische Verbesserung findet bereits durch den andauernden Austausch der Fenster statt. Weitere zentrale Bestandteile der energetischen Modernisierung betreffen jeweils die Gebäudehüllen. Hier verfügt die Genossenschaft aufgrund bereits vorhandener Fassadendämmungen und Dämmungen der obersten Geschosdecken über eine solide Ausgangsbasis. In den nächsten Jahren werden

diese Bauteile mit Blick auf ihre energetischen Eigenschaften geprüft und bei Bedarf angepasst. Wie beispielsweise aktuell im Bestand in Lichtenberg, wo eine bestehende, schadhafte Dämmung entfernt und durch eine neue verbesserte Dämmung ersetzt wird. Die Dächer werden in den nächsten Jahren im Rahmen der üblichen Instandhaltung auch auf energetische Aspekte hin überprüft und bei Bedarf energetisch modernisiert.

Eine weitere, zentrale Stellschraube in diesem Zusammenhang betrifft die Wärmeversorgung der Bestände. Vorteilhaft ist hier, dass sämtliche Wohneinheiten bereits an zentralen Heizungssystemen angeschlossen sind. Der Großteil der Wohnungen (583 von 835) wird derzeit zentral durch mehrere Ölheizungen versorgt. Die 198 Wohnungen in Lichtenberg werden mittels Fernwärme und die 54 neugeschaffenen Wohnungen in Tempelhof über eine moderne Gasheizung versorgt. Einfluss hat in diesem Zusammenhang für die Bestände in Tempelhof zunächst die kommunale Wärmeplanung, die nach aktuellem Stand allerdings voraussichtlich erst Anfang 2026 vorhanden sein soll. Es ist zwar bereits heute klar, dass die vorhandenen Anlagen, die auf fossilen Energieträgern basieren, ausgewechselt werden, allerdings steht zum aktuellen Zeitpunkt die technische Zielinfrastruktur nicht fest. Sowohl für einen möglichen Fernwärmeanschluss für unsere Bestände in Tempelhof als auch für unsere bereits an die Fernwärme angeschlossenen Bestände in Lichtenberg besteht hinsichtlich der Kostenentwicklung ein gewisses Risiko, da die klimaneutrale Fernwärme aller Voraussicht nach vergleichsweise hochpreisig sein wird.

Erste finanzielle Konkrete Auswirkungen auf das Unternehmen hat bereits der im Berichtsjahr zum ersten Mal greifende Vermieteranteil der **CO2-Kosten** aufgrund des CO2-KostAufG (Kohlenstoffdioxidaufteilungsgesetzes). Zwar sind die für das Unternehmen voraussichtlichen CO2-Kostenanteile mit knapp 6 T€ noch als verkraftbar zu verzeichnen. Allerdings steigt der CO2-Preis in den nächsten Jahren weiter an, so dass eine Reduzierung der CO2-Emissionen bereits aus wirtschaftlichen Gründen angestrebt werden muss.

Die **Bevölkerungsentwicklung** für Berlin war auch in jüngster Zeit steigend. Durch den weiterhin angespannten Wohnungsmarkt mit Nachfrageüberhang bleiben die Wohnungen weiterhin stark nachgefragt. Die zunehmende Alterung spiegelt sich auch in der Bewohnerstruktur und damit einhergehenden Anfragen zur Anpassung des Wohnraums an altersbedingte Anforderungen wider. Als sozialorientierter Vermieter strebt die Baugenossenschaft in der Neuvermietung ein Gleichgewicht zwischen allen Bevölkerungsgruppen an, um eine soziale Mischung in ihren Beständen zu gewährleisten. Gleichzeitig wird versucht den Anforderungen aller Anwohner gerecht zu werden, indem z.B.: durch den fertiggestellten Ausbau und der Teilaufstockung der Dachgeschosse in der Wohnanlage Burchardstr. 30-46, Eresburgstr. 30-38 und Alboinstr. 25-33 barrierefreie Wohnungen geschaffen und Bestandswohnungen durch Aufzüge erschlossen wurden. Die Prüfung der Erweiterung des Wohnungsbestandes durch Ergänzungen im eigenen Bestand in Tempelhof als auch in Lichtenberg wird auch weiterhin im Fokus stehen.

In der operativen Tätigkeit kommt der **Fachkräftemangel** immer stärker zum Tragen. Dies betrifft die Belegschaft der Baugenossenschaft „Vaterland“ eG und die Fremdfirmen mit denen kooperiert wird. Die Altersstruktur der eigenen Belegschaft ist als hoch zu bezeichnen, so dass in den nächsten Jahren mehrere Personen altersbedingt ausscheiden werden. Jüngere Nachbesetzungen von Stellen haben gezeigt, dass qualifizierte Bewerbungen rückläufig sind. Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, die Baugenossenschaft „Vaterland“

eG als attraktiven Arbeitgeber zu positionieren. Dies soll u.a. durch den Ausbau der Digitalisierung von Arbeitsprozessen und der Weiterentwicklung des gesamten Arbeitsumfelds erfolgen. Hierzu gehört auch die Bereitstellung zeitgemäßer und moderner Arbeitsräume. Die Zusammenarbeit mit Firmen lässt sich dahingehend absichern, dass einerseits auf langfristige Partner gesetzt wird und andererseits stets mehrere Firmen für gleiche Gewerke gebunden werden. Dieses Vorgehen hat sich als wirtschaftlich herausgestellt, um auch angemessene Preise zu gewährleisten. Zudem war das Abrufen von Handwerkerleistungen in der Vergangenheit in der Regel mit angemessenen Vorlaufzeiten verbunden. Durch das Vorhalten des eigenen Regiebetriebs können kurze Reaktionszeiten zu einem angemessenen Kostenniveau sichergestellt werden.

Die **Marktpreise für Baumaterialien und -leistungen** sind für die anstehenden Herausforderungen im Rahmen der notwendigen energetischen Investitionen von hoher Bedeutung. Erste Anzeichen für eine Entspannung zumindest einiger Materialpreise deuten sich derzeit zwar an, allerdings ist mit Blick auf die vergangenen Krisen anzumerken, dass es jederzeit zu kurzfristigen Verwerfungen kommen kann. In diesem Zusammenhang ist es von großer Bedeutung, die notwendigen Maßnahmen langfristig zu planen und mit entsprechenden Partnern frühzeitig in Gespräche zu treten. Dies schließt zwar nicht alle Risiken in Form von Preissteigerungen oder Kapazitätsengpässen aus, kann diese aber erheblich reduzieren.

Die **Finanzierungsbedingungen** haben sich seit dem Anstieg des Zinsniveaus für Kapitalnehmer verteuert. Bei der Liquidität wird weiterhin mit Schwankungen deutlich oberhalb der intern festgelegten Mindesthöhe von rund 1,5 Mio. EUR gerechnet, 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 der Genossenschaft zu befürchten. Gleichzeitig besteht eine solide wirtschaftliche Basis, so dass davon auszugehen ist, dass bei Bedarf vergleichsweise gute Marktkonditionen vereinbart werden können. Trotz der wirtschaftlich stabilen Ausgangsbasis der Baugenossenschaft „Vaterland“ eG werden in der Zukunft **Mietanpassungspotentiale** genutzt werden müssen, um die erforderlichen Investitionen der nächsten Jahre sicherzustellen.

Mit den Potentialen, die im Rahmen der Digitalisierung gesehen werden, gehen allerdings auch **Cyber-Risiken** einher. Dies betrifft nicht nur wie bisher im Fokus stehend die eigene IT-Infrastruktur, sondern zunehmend auch technische Anlagen der Gebäude. Das Risiko von Cyberangriffen ist grundsätzlich vorhanden. Durch entsprechende Sicherheitsmaßnahmen wird gewährleistet, dass die Systeme gegen Angriffe von außen stets auf dem aktuellen Stand sind. Zudem wird durch entsprechende Datensicherungen für mögliche Situationen vorgesorgt.

Der bestehende Wirtschafts- und Finanzplan wurde 2024 aktualisiert und bis 2028 fortgeschrieben. Dies beinhaltet auch die Aktualisierung und Fortschreibung der bestehenden Instandhaltungs- und Investitionsplanung bis 2028. 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 werden weiter verbessert.

Da sich die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft auch künftig im Wesentlichen auf die Vermietung des eigenen 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 des Unternehmens haben könnten.

Chancen für die Entwicklung der Genossenschaft werden vor allem auf der Grundlage des voraussichtlich weiteren Bevölkerungszuwachses in Berlin gesehen.

Berlin, 29. Mai 2024
Baugenossenschaft „Vaterland“ eG



Patrick Samaan
Vorstand



Dirk Stiebeler
Vorstand