

Baugenossenschaft „Vaterland“ eG



Vorstand

Lagebericht 2017



Tempelhof

Lichtenberg



Berlin, 13. August 2018

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

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft konnte 2017 von der positiven konjunkturellen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo anhaltender Zuzug und hohe Nachfrage nach Wohnraum zu sinkendem Wohnungsleerstand und höheren Mieteinnahmen führen. 2017 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,6 Prozent über dem Vorjahreswert (2016: +1,2 %). Allerdings bleibt abzuwarten, wie sich die Regierungsbildung und die derzeit diskutierten weiteren Eingriffe in das Mietrecht langfristig auf die Einnahmesituation auswirken.

Auch 2017 setzte sich das kräftige Bevölkerungswachstum in Berlin fort. Aktuelle Zahlen lagen zwar noch nicht vor; es wird aber mit einem Anstieg auf Vorjahresniveau gerechnet (rd. 45.000 Personen). Ursache hierfür ist vor allem der anhaltend starke Zuzug aus dem Ausland, aber auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung.

Für die Nettokaltmieten gemäß Verbraucherpreisindex ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Berlin 2017 eine Steigerung um 1,9 Prozent. Damit lag die Entwicklung über dem Vorjahreswert (+1,2 %) und oberhalb der Inflationsrate.

Die dynamische wirtschaftliche Entwicklung der Bundeshauptstadt dürfte sich 2018 fortsetzen, ebenfalls der weitere Beschäftigungsaufbau. Vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt kann auf dem Wohnungsmarkt mit einem weiterhin erheblichen Neubaubedarf gerechnet werden: Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. schätzt, dass in den nächsten Jahren jährlich rund 20.000 Neubauwohnungen fertig gestellt werden müssten, um die Nachfrage dauerhaft zu befriedigen.

Geschäftsverlauf

2.1.1. Wohnungsbestand

Im Eigentum der Genossenschaft befand sich am 31.12.2017 ein Bestand von 868 Nutzungseinheiten (ohne Kellerräume).

Die in unserem Bestand in Lichtenberg in der Bietzkestr. 4 seit 01.04.2015 als Servicebüro eigengenutzte vormalige Wohnung wird seit 2017 wieder als Wohnung fortgeführt. Eine in

der Marie-Curie-Allee 85 in unserem Bestand Lichtenberg gelegene Gewerbeeinheit wurde in eine neue Gewerbeeinheit sowie in eine neue Wohnung umgebaut. Die neue Gewerbeeinheit wird seit 2017 als Servicebüro eigengenutzt. Der Wohnungsbestand im Bestand Lichtenberg hat sich durch die Wohnungsrückführung in der Bietzkestr. 4 sowie durch die Wohnungsneuschaffung in der Marie-Curie-Allee 85 von 196 WE auf 198 WE erhöht. Im Bestand Lichtenberg führen wir seit 2017 nur noch eine Gewerbeeinheit (2016 = 2 Gewerbeeinheiten).

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	75	0	75
Gesamt	667	201	868

Der in Tempelhof sowie in Lichtenberg gelegene Gesamtbestand unserer Genossenschaft wurde auch im Geschäftsjahr 2017 weiterhin durch eigenes Personal verwaltet.

2.1.2. Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse betragen insgesamt 4.354 T€ und verringerten sich zum Vorjahr um 18 T€. Aus den Nutzungsgebühren, den Wohnungsmieten und den Mieten für Gewerberäume, Keller, Garagen, Stellplätze, Wäscherei sowie Gästewohnungen erzielte die Genossenschaft 2017 mit 3.207 T€ um 33 T€ höhere Umsatzerlöse als im Vorjahr. Diese Steigerung resultiert vor allem aus den Folgewirkungen der Mietanpassungen bei Neuvermietung von Wohnraum in 2016 sowie den Mietanpassungen bei Neuvermietung von Wohnraum in 2017. Es wurden, wie bereits auch in 2016, keine Erhöhungen der Nutzungsgebühren 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 56 T€ um 8 T€ geringer als im Vorjahr aus und bewegen sich mit 1,5 Prozent der Sollmieten weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Die im Jahr 2017 für das Vorjahr abgerechneten Betriebskosten sind um 58 T€ im Vergleich zum Vorjahr gesunken.

2.1.3. Vermietungssituation

Auch im Geschäftsjahr 2017 konzentrierte die Baugenossenschaft „Vaterland“ eG ihre Tätigkeiten auf das Kerngeschäft „Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes“. Von 583 Wohnungen waren zum Ende des Jahres 577 Wohnungen in Tempelhof vermietet. In Lichtenberg waren von 198 Wohnungen 197 Wohnungen vermietet.

Zahlen zur Vermietung	2017	2016
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen	3.207	3.174
Erlösschmälerungen	-56	-64
Umlage aus Betriebskosten	1.203	1.261
Summe aus der Hausbewirtschaftung	4.354	4.372

Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 5,82 Euro/m².

2.1.4. Leerstandsentwicklung

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

Ort / Jahr	2017		2016		2015	
Tempelhof	6 WE	1,03%	10 WE	1,72%	8 WE	1,37%
Lichtenberg	1 WE	0,51%	2 WE	1,02%	2 WE	1,02%
Gesamt	7 WE	0,90%	12 WE	1,54%	10 WE	1,28%

Der vorübergehende Leerstand im Jahre 2017 ist nach wie vor nicht auf Unvermietbarkeit von Wohnungen, sondern insbesondere auf vorübergehende Zeiträume zurückzuführen, die für Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten benötigt werden, da die Ausstattung der betroffenen Wohnungen nicht mehr zeitgemäß war.

Im Berichtsjahr fanden im Bestand Tempelhof 24 Wohnungseinzüge (Vj. 20) sowie 22 Wohnungsauszüge (Vj. 22) und im Bestand Lichtenberg 13 Wohnungseinzüge (Vj.13) sowie 12 Wohnungsauszüge (Vj. 14) statt.

Die Fluktuationsquote beträgt im Bestand Tempelhof 3,77% (Vj. 3,77%) und im Bestand Lichtenberg 6,06% (Vj. 7,14%).

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.

2.1.5. Investitionen und Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2017 wurden die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden und Grundstücken der Standorte Tempelhof und Lichtenberg fortgesetzt. Zehn Wohnungen in Tempelhof und vier 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. Zwei weitere Wohnungen wurden im Berichtszeitraum teilmodernisiert.

Der im Bestand Lichtenberg in 2016 begonnene Umbau einer freigewordenen Gewerbeeinheit in eine jeweils neue Gewerbe- sowie Wohneinheit wurde in 2017 abgeschlossen. Unser bisheriges Servicebüro in Lichtenberg wurde in 2017 in die neue Gewerbeeinheit verlegt. Die in 2016 und 2017 für die Gesamtmaßnahme angefallenen Kosten von rund 103 T€ T€ wurden unter der Bilanzposition „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ aktiviert.

Darüber hinaus wurden folgende Einzelmaßnahmen durchgeführt:

Im Bestand Lichtenberg wurde mit der Herstellung einer Zaunanlage in der Marie-Curie-Allee Zaunanlage begonnen. Hierfür fielen Kosten in Höhe von 15 T€ an.

Im Bestand Tempelhof fielen für die Aufstellung von zwei Fertiggaragen Kosten in Höhe von 3 T€ an. Beide Baumaßnahmen sollen voraussichtlich im ersten Halbjahr 2018 beendet werden. Die in 2017 für beide Maßnahme angefallenen Kosten von 18 T€ wurden unter der Bilanzposition „Anlagen im Bau“ erfasst.

In Tempelhof wurden neue Fahrradanhänger aufgestellt. Einschließlich der Pflasterarbeiten fielen hierfür Kosten von 27 T€ an, die unter der Bilanzposition „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ aktiviert wurden.

In 2017 erfolgte eine Weiterentwicklung des Instandhaltungskonzeptes, die Fortführung der Erstellung des Energiekonzeptes wurde zunächst zurückgestellt.

Durch akuten Putzabfall wurden bereits in 2016 5 Balkone in der Burchardstraße 26 – 28b instandgesetzt. Da auch weitere 51 Balkone in diesem Bestand davon betroffen waren, wurden diese Arbeiten in 2017 für alle weiteren betroffenen Balkone als eine zusammenhängende Maßnahme fortgeführt und abgeschlossen.

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

Vor dem Hintergrund, dass das Wohnungsangebot bzgl. größerer Wohnungen für z.B. Familien sowie kleinerer Barriere armer und altersgerechter Wohnungen zu verbessern ist und nicht zuletzt durch die anhaltende hohe Nachfrage auf dem Berliner Wohnungsmarkt, stellt sich der Vorstand mit Unterstützung durch den Aufsichtsrat der Aufgabe der Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum nachzukommen. Dies entspricht letztendlich dem satzungsgemäßen Auftrag der guten, sicheren, sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung der Mitglieder unserer Baugenossenschaft.

Aufbauend auf dem Ergebnis einer erstellten Machbarkeitsstudie wurde im Berichtsjahr das Architekturbüro Peters und Wormuth Architekten mit der Planung des Ausbaus der Dachgeschosse und der Aufstockung der Wohngebäude des „großen U“ beauftragt. Nach mehreren Abstimmungsschritten mit der zuständigen Bauaufsicht und Planungsoptimierungen sieht der aktuelle Planungsstand die Neuschaffung von 54

Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 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 aktuelle Bauzeitplan sieht vor, dass der Bauantrag bis August 2018 eingereicht werden soll und der Baubeginn im Frühjahr 2019 starten soll. Als Bauzeit werden runde 2,5 Jahre geplant.

Die im Berichtsjahr 2017 für das Bauvorhaben angefallenen Planungs- und Beratungskosten in Höhe von 104 T€ wurden unter der Bilanzposition „Bauvorbereitungskosten“ aktiviert.

2.1.6. Instandhaltungs- / Instandsetzungskosten

Im Berichtsjahr erfolgten Instandhaltungsmaßnahmen an den Wohnbauten der Standorte Tempelhof und Lichtenberg in Höhe von 961 T€ (Vj. 1.035 T€). Diese Maßnahmen sind als Erhaltungsaufwand zu würdigen.

Die Minderung der Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich zum Einem aus der Reduzierung der Instandhaltungskosten für den Bestand Lichtenberg um 41 T€, der Kosten für die große Instandhaltung Tempelhof um 77 T€ und die laufende Instandhaltung Tempelhof um 7 T€. Zum Anderem haben sich die Aufwendungen der Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen in Tempelhof um 48 T€ gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Versicherungsschäden haben sich im Berichtsjahr um 8 T€ erhöht und die Beschaffung von Handwerkermaterial um 6 T€ reduziert.

Für unterlassene Instandhaltungen, die innerhalb der ersten drei Monate des Folgejahres nachgeholt werden, wurde eine Rückstellung in Höhe von 51 T€ gebildet.

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

2.1.7. 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 5.737 T€ vor. Hiervon ist die Aufnahme von 887 T€ in 2019 sowie von weiteren 4.850 T€ in 2020 geplant. Die mittelfristige Planung sieht keine weitere Aufnahme von Fremdmitteln vor.

2.1.8. 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 2017 konsequent umgesetzt.

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

Mitgliederbewegung	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Mitglieder	911	900	887	878
Geschäftsanteile	3.866	3.574	3.325	3.040

2.1.9. Mitarbeiter

Die Geschäfte der Genossenschaft werden von ihrem Sitz Alboinstraße 33 in 12103 Berlin-Tempelhof betrieben. Zum Bilanzstichtag waren 16 Mitarbeiter (einschließlich Vorstand) in der Genossenschaft beschäftigt:

Beschäftigte	31.12.2017	31.12.2016
Vorstand vollzeitbeschäftigt	1	1
Vorstand teilzeitbeschäftigt	2	2
Kaufmännische Angestellte vollzeitbeschäftigt	4	4
Kaufmännische Angestellte teilzeitbeschäftigt	2	1
Regiearbeiter	3	3
Gärtner	3	3
Waschpersonal teilzeitbeschäftigt	1	1
Beschäftigte insgesamt	16	15

Um die fachliche Qualifikation unserer Mitarbeiter zu fördern, führten wir im Geschäftsjahr 2017 außerbetriebliche Fortbildungsmaßnahmen durch. Im Geschäftsjahr wandten wir hierfür 3 T€ auf.

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

2.2. Darstellung der Lage

2.2.1. Vermögenslage

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

Vermögens- und Kapitalstruktur	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Aktiva					
Langfristiger Bereich:					
Sachanlagen/immaterielle Vermögen	6.490	45,1	6.476	48,3	14
Mittel-/kurzfristiger Bereich:					
Übriges Vorratsvermögen	133	0,9	152	1,1	-19
Forderungen / sonstiges Vermögen	40	0,3	51	0,4	-12
Liquide Mittel	7.716	53,7	6.750	50,2	966
Rechnungsabgrenzungsposten	1	0,0	2	0,0	-1
	7.890	54,9	6.955	51,7	934
Bilanzvolumen	14.380	100,0	13.432	100,0	948
Passiva					
Langfristiger Bereich:					
Eigenkapital	13.848	96,3	12.903	96,1	945
Mittel-/kurzfristiger Bereich:					
Rückstellungen	139	1,0	113	0,8	26
Verbindlichkeiten	381	2,6	402	3,0	-21
Rechnungsabgrenzungsposten	12	0,1	13	0,1	-1
	532	3,7	528	3,9	4
Bilanzvolumen	14.380	100,0	13.432	100,0	948

In der obigen Darstellung wurden die unfertigen Leistungen (1.179 T€) mit den erhaltenen Anzahlungen (1.361 T€) verrechnet.

Die Steigerung des Bilanzvolumens um 948 T€ auf 14.380 T€ beruht auf die Zunahme der Positionen Sachanlagen/immaterielles Vermögen, liquide Mittel, Eigenkapital sowie Rückstellungen. Dem gegenüber stehen als Verringerung die Positionen übriges Vorratsvermögen, Forderungen/sonstiges Vermögen sowie Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2017 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schulden vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (6.490 T€) ist vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital (13.848 T€) finanziert.

Der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen beträgt 96,3% nach 96,1% im Vorjahr. Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt nach wie vor deutlich über dem Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

2.2.2. Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2017 ausgeglichen. Die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach. Im Berichtsjahr erzielte die Genossenschaft Zinserträge aus Giro- und Festgeldkonten in Höhe von 12 T€.

Die flüssigen Mittel zu den Bilanzstichtagen entwickelten sich wie folgt:

Entwicklung des Finanzmittelbestands	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
	T€	T€	T€
Stand 01. Januar	6.750	5.541	4.391
Stand 31. Dezember	7.716	6.750	5.541
Veränderung Liquiditätssaldo	966	1.209	1.150

Die Finanzlage der Genossenschaft wird im Wesentlichen durch die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit sowie durch den geplanten 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 2018 in Planung befindlichen Maßnahmen aus Eigenmitteln zu finanzieren.

2.2.3. Ertragslage

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

Ertragslage	2017		2016		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.354	98,3	4.372	99,7	-18
Andere Umsatzerlöse und Erträge	40	0,9	79	1,8	-39
Bestandsveränderungen	37	0,8	-67	-1,5	104
Summe	4.431	100,0	4.384	100,0	47
Betriebskosten und Grundsteuern	1.236	27,9	1.218	27,8	18
Instandhaltungsaufwand	961	21,7	1.035	23,6	-74
Personalaufwendungen	818	18,5	759	17,3	59
Abschreibungen	217	4,9	208	4,7	9
Zinsaufwendungen	0	0,0	0	0,0	0
Übrige Aufwendungen	312	7,0	296	6,8	16
Summe	3.544	80,0	3.516	80,2	28
Geschäftsergebnis	887	20,0	868	19,8	19
Zinsergebnis	11		18		-7
Jahresergebnis	898		886		12

Die Steigerung des Geschäftsergebnisses um 19 T€ gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus folgenden Faktoren:

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr um 18 T€ verringert.

Die sonstigen betrieblichen Erträge fallen im Vergleich zum Vorjahr um 39 T€ niedriger aus. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass diese Position im Vorjahr einen Sondereffekt von 30 T€ enthielt, der aus pauschalen Entschädigungszahlungen im Rahmen einer nachbarschaftlichen Vereinbarung wegen einer Grenzbebauung mit dem Eigentümer des Nachbargrundstücks Borussiastr. 67 resultierte.

Die Aufwendungen für Instandhaltung sind insgesamt um 74 T€ gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Die Aufwendungen für Betriebskosten und Grundsteuern fallen im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um 18 T€ höher aus.

Die Personalaufwendungen haben sich um 59 T€ erhöht.

Die sonstigen Aufwendungen sind um 16 T€ im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Der Mitgliederversammlung wird gemäß den Beschlüssen des Vorstandes und des Aufsichtsrates vom 18. und 25. Juni 2018 vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 898 T€ der Position „Andere Ergebnisrücklagen“ zuzuführen.

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 2018 – 2022 bis auf das Geschäftsjahr 2018 durchgängig positive Jahresergebnisse prognostiziert. Im Geschäftsjahr 2018 wird ein Jahresfehlbetrag von 601 T€ ausgewiesen. Wesentlicher Grund hierfür ist der außerplanmäßige Ansatz bei den Instandhaltungskosten in Höhe von 800 T€ für die Kosten der Beseitigung eines entdeckten Schädlingsbefalls in den Dachholzbalkendecken in der Wohnanlage Burchardstr. 30-46, Eresburgstr. 30-38, Alboinstr. 25-33 („großes U“).

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

2018	2019	2020	2021	2022
T€	T€	T€	T€	T€
6.670	2.983	3.574	4.450	5.260

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

Der Unternehmensplanung wurden für das Geschäftsjahr 2018 folgende grundlegende Prämissen zugrunde gelegt:

- Keine Darlehensaufnahme
- Kein Verkauf/Kauf von Grundstücken/Immobilien
- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten in Höhe von 2,26 Mio. EUR
- Moderate Mietersteigerungen
- Erlösschmälerungen rund 2,5%

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, ggfls. zu erhöhen. Hierzu zählt auch der vom Vorstand geplante 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 weiterhin 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.

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

Beeinträchtigungen durch Ausfall von Mietzahlungen wegen Zahlungsausfall oder Leerstand können als gering eingeschätzt werden. Individuellen finanziellen Schwierigkeiten der Nutzer werden durch Beratungen und Zahlungsvereinbarungen durch den Vorstand Rechnung getragen.

Der bestehende Wirtschafts- und Finanzplan wurde 2018 aktualisiert und bis 2022 fortgeschrieben. Dies beinhaltet auch die Aktualisierung und Fortschreibung der bestehenden Instandhaltungs- und Investitionsplanung bis 2022. 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 zu erkennen, die einen erwähnenswerten Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder sogar auf den Bestand unseres Unternehmens haben könnten.

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

Berlin, 13. August 2018
Baugenossenschaft „Vaterland“ eG


Barbara Kramer
Vorstand


Peter Noß
Vorstand


Helmut Vogel
Vorstand