

# Baugenossenschaft „Vaterland“ eG



Vorstand

## Lagebericht 2018



**Tempelhof**

**Lichtenberg**



Berlin, 22. Juli 2019

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 profitierte auch 2018 von der positiven konjunkturellen Entwicklung. Insbesondere die großen Ballungsräume konnten Zuzug und zunehmende Nachfrage nach Wohnraum verzeichnen. Daraus resultierten weiter abnehmende Leerstandzahlen und steigende Mieteinnahmen. 2018 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,6 Prozent über dem Vorjahreswert (2017: +1,6 %), allerdings unterhalb der allgemeinen Preisentwicklung.

Die Berliner Bevölkerung wächst weiter – allerdings langsamer als in den Vorjahren. Im ersten Halbjahr 2018 gewann die Bundeshauptstadt rund 12.000 Menschen dazu. Der starke Zuzug aus dem Ausland blieb aber auch 2018 ungebrochen.

Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ermittelte für 2018 eine Steigerung der Nettokaltmieten für Berlin um rund 2,5 Prozent. Damit lag die Entwicklung über dem Vorjahreswert (+1,9 %) und oberhalb der Inflationsrate.

2019 dürften sich bremsende Effekte, auch aufgrund des schwierigen internationalen Umfelds und des Fachkräftemangels, auswirken. Allerdings ist aufgrund nach wie vor zu geringer Neubauaktivitäten und wahrscheinlich weiter anhaltenden Zuzugs nicht mit einer Entspannung der Wohnungsmarktsituation zu rechnen.

### 2.2. Geschäftsverlauf

#### 2.2.1. Wohnungsbestand

Im Eigentum der Genossenschaft befand sich am 31.12.2018 ein Bestand von 870 Nutzungseinheiten (ohne Kellerräume). Damit erhöhte sich der Bestand im Vergleich zum Vorjahr um 2 Nutzungseinheiten. Hierbei handelt es sich um zwei neue in 2018 fertiggestellte Garagen in der Manteuffelstraße im Bestand Berlin –Tempelhof.

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
<b>Gesamt</b>	<b>669</b>	<b>201</b>	<b>870</b>

Der in Tempelhof sowie in Lichtenberg gelegene Gesamtbestand unserer Genossenschaft wurde auch im Geschäftsjahr 2018 weiterhin durch eigenes Personal verwaltet.

### 2.2.2. Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse betragen insgesamt 4.364 T€ und erhöhten sich zum Vorjahr um 10 T€. Aus den Nutzungsgebühren, den Wohnungsmieten und den Mieten für Gewerberäume, Keller, Garagen, Stellplätze, Wäscherei sowie Gästewohnungen erzielte die Genossenschaft 2018 mit 3.235 T€ um 28 T€ höhere Umsatzerlöse als im Vorjahr.

Diese Steigerung resultiert vor allem aus den Folgewirkungen der Mietanpassungen bei Neuvermietung von Wohnraum in 2017 sowie den Mietanpassungen bei Neuvermietung von Wohnraum in 2018. Des Weiteren sind hierbei die Folgewirkungen, resultierend aus der Wiedervermietung unserer Wohnung in der Bietzkestr.4 in 2017, die davor als Servicebüro eigengenutzt wurde sowie aus der Neuvermietung der in 2017 fertiggestellten neuen Wohneinheit in der Marie-Curie-Allee 85, zu berücksichtigen.

Es wurden, wie bereits auch in 2016 und 2017, 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 77 T€ um 21 T€ höher als im Vorjahr aus und bewegen sich mit 2,2 Prozent der Sollmieten weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Der Anstieg der Erlösschmälerungen begründet sich im Wesentlichen durch das vorübergehende Leerziehen von Wohnungen durch Nutzer in Umsetzwohnungen im eigenen Bestand im Rahmen der Beseitigung eines entdeckten Schädlingsbefalls in den Dachholzbalkendecken in der Wohnanlage Burchardstr. 30-46, Eresburgstr. 30-38, Alboinstr. 25-33 („großes U“).

Die im Jahr 2018 für das Vorjahr abgerechneten Betriebskosten sind um 3 T€ im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

### 2.2.3. Vermietungssituation

Auch im Geschäftsjahr 2018 konzentrierte die Baugenossenschaft „Vaterland“ eG ihre

Tätigkeiten auf das Kerngeschäft „Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes“. Von 583 Wohnungen waren zum Ende des Jahres 560 Wohnungen in Tempelhof vermietet. In Lichtenberg waren von 198 Wohnungen 191 Wohnungen vermietet.

Zahlen zur Vermietung	2018	2017
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen	3.235	3.207
Erlösschmälerungen	-77	-56
Umlage aus Betriebskosten	1.206	1.203
Summe aus der Hausbewirtschaftung	4.364	4.354

Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 5,87 Euro/m<sup>2</sup>.

#### 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	2018		2017		2016	
Tempelhof	23 WE	3,95%	6 WE	1,03%	10 WE	1,72%
Lichtenberg	7 WE	3,54%	1 WE	0,51%	2 WE	1,02%
<b>Gesamt</b>	<b>30 WE</b>	<b>3,84%</b>	<b>7 WE</b>	<b>0,90%</b>	<b>12 WE</b>	<b>1,54%</b>

Der vorübergehende Leerstand im Jahre 2018 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. So wurden in 14 Wohneinheiten, der zum 31.12.2018 leerstehenden Wohneinheiten, Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt.

Der Anstieg des Leerstandes im Vergleich zum Vorjahr begründet sich auch durch das vorübergehende Leerziehen von Wohnungen durch Nutzer in Umsetzwohnungen im eigenen Bestand im Rahmen der Beseitigung eines entdeckten Schädlingsbefalls in den Dachholzbalkendecken in der Wohnanlage Burchardstr. 30-46, Eresburgstr. 30-38, Alboinstr. 25-33 („großes U). So standen 10 Wohneinheiten zum Jahresende aus diesem Grunde leer, wobei 1 Wohneinheit davon als Vorhaltewohnung diente.

Im Berichtsjahr fanden im Bestand Tempelhof 12 Wohnungseinzüge (Vj. 24) sowie 30 Wohnungsauszüge (Vj. 22) und im Bestand Lichtenberg 7 Wohnungseinzüge (Vj.13) sowie 11 Wohnungsauszüge (Vj. 12) statt.

Die Fluktuationsquote beträgt im Bestand Tempelhof 5,15% (Vj. 3,77%) und im Bestand Lichtenberg 5,56% (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 2018 wurden die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden und Grundstücken der Standorte Tempelhof und Lichtenberg fortgesetzt. Zwölf Wohnungen in Tempelhof und sieben 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. Drei weitere Wohnungen wurden im Berichtszeitraum teilmodernisiert.

Darüber hinaus wurden folgende Einzelmaßnahmen durchgeführt:

Die im Bestand Lichtenberg in 2017 begonnene Herstellung einer Zaunanlage in der Marie-Curie-Allee wurde in 2018 abgeschlossen. Hierfür fielen Kosten in Höhe von insgesamt 60 T€ an.

Im Bestand Tempelhof wurde die ebenfalls in 2017 begonnene Aufstellung von zwei Fertiggaragen abgeschlossen. Die Gesamtkosten hierfür beliefen sich auf 28 T€.

Die für beide Maßnahme angefallenen Kosten von 88 T€ wurden unter der Bilanzposition „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ aktiviert.

In der Wohnanlage Burchardstraße 26 bis 28b („Garagenblock“) wurden umfangreiche Instandsetzungsarbeiten in den sieben Treppenhäusern durchgeführt. Es wurden die Treppenhausfenster, die Haus- und Wohnungseingangstüren sowie die Steigeleitungen erneuert. Abgeschlossen wurde diese Maßnahme mit Maler- und Fußbodenarbeiten.

#### **Schädlingsbefall**

Im Berichtsjahr 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, werden sich auch in das Geschäftsjahr 2019 hineinziehen und voraussichtlich bis Ende 2019 beendet werden können.

#### **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 barrierearmer 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 in 2017 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 wurde im September des Berichtsjahres die Genehmigungsplanung abgeschlossen und im Rahmen des Antrags auf Genehmigungsfreistellung bei dem zuständigen Amt eingereicht. Die Genehmigungsfreistellung wurde unserer Genossenschaft im März 2019 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 m<sup>2</sup> vor, wobei in der Eresburgstr. 32 bis 38 sowie in der Burchardstr. 30 bis 42 die Anbringung von Aufzügen vorgesehen ist.

Der aktuelle Bauzeitenplan sieht vor, dass die bauvorbereitenden Maßnahmen bzw. der Baubeginn im Juni 2019 starten sollen. Als Bauzeit werden runde 2,5 Jahre geplant. Die im Berichtsjahr 2018 für das Bauvorhaben angefallenen Planungs- und Beratungskosten in Höhe von 514 T€ wurden unter der Bilanzposition „Bauvorbereitungskosten“ aktiviert. Die Bilanzposition „Bauvorbereitungskosten“ weist zum Bilanzstichtag für das Neubauvorhaben insgesamt 618 T€ aus.

#### **2.2.6. Instandhaltungs- / Instandsetzungskosten**

Im Berichtsjahr erfolgten Instandhaltungsmaßnahmen an den Wohnbauten der Standorte Tempelhof und Lichtenberg in Höhe von 1.602 T€ (Vj. 961 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 20 T€, der Kosten für die große Instandhaltung Tempelhof um 557 T€ und die laufende Instandhaltung Tempelhof um 51 T€. Die Versicherungsschäden haben sich im Berichtsjahr um 7 T€ und die Beschaffung von Handwerkermaterial um 5 T€ erhöht.

Für unterlassene Instandhaltungen, die innerhalb der ersten drei Monate des Folgejahres nachgeholt werden, wurde eine Rückstellung in Höhe von 290 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 8.500 T€ in 2020 vor. 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 2018 konsequent umgesetzt.

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

<b>Mitgliederbewegung</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Mitglieder	888	911	900	887
Geschäftsanteile	3.860	3.866	3.574	3.325

## 2.2.9. Mitarbeiter

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

<b>Beschäftigte</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Vorstand vollzeitbeschäftigt	1	1
Vorstand teilzeitbeschäftigt	2	2
Kaufmännische Angestellte vollzeitbeschäftigt	4	4
Kaufmännische Angestellte teilzeitbeschäftigt	1	2
Regiearbeiter	3	3
Gärtner	3	3
Waschpersonal teilzeitbeschäftigt	1	1
<b>Beschäftigte insgesamt</b>	<b>15</b>	<b>16</b>

Um die fachliche Qualifikation unserer Mitarbeiter zu fördern, führten wir im Geschäftsjahr 2018 außerbetriebliche Fortbildungsmaßnahmen durch. Im Geschäftsjahr wandten wir hierfür 6 T€ auf.

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

## Darstellung der Lage

### 2.2.10. Vermögenslage

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

Vermögens- und Kapitalstruktur	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Aktiva</b>					
<b>Langfristiger Bereich:</b>					
Sachanlagen/immaterielle Vermögen	6.902	46,0	6.490	45,1	412
<b>Mittel-/kurzfristiger Bereich:</b>					
Übriges Vorratsvermögen	208	1,4	133	0,9	75
Forderungen / sonstiges Vermögen	28	0,2	40	0,3	-12
Liquide Mittel	7.858	52,4	7.716	53,7	142
Rechnungsabgrenzungsposten	4	0,0	1	0,0	3
	8.098	54,0	7.890	54,9	208
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>15.000</b>	<b>100,0</b>	<b>14.380</b>	<b>100,0</b>	<b>620</b>
<b>Passiva</b>					
<b>Langfristiger Bereich:</b>					
Eigenkapital	14.118	94,1	13.848	96,3	270
<b>Mittel-/kurzfristiger Bereich:</b>					
Rückstellungen	388	2,6	139	1,0	249
Verbindlichkeiten	484	3,2	381	2,6	103
Rechnungsabgrenzungsposten	10	0,1	12	0,1	-2
	882	5,9	532	3,7	350
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>15.000</b>	<b>100,0</b>	<b>14.380</b>	<b>100,0</b>	<b>620</b>

In der obigen Darstellung wurden die unfertigen Leistungen (1.204 T€) mit den erhaltenen Anzahlungen (1.359 T€) verrechnet.

Die Steigerung des Bilanzvolumens um 620 T€ auf 15.000 T€ beruht auf die Zunahme der Positionen Sachanlagen/immaterielles Vermögen, übriges Vorratsvermögen, Rechnungsabgrenzungsposten, liquide Mittel, Eigenkapital, Rückstellungen sowie Verbindlichkeiten. Dem gegenüber steht als Verringerung die Position Forderungen/sonstiges Vermögen.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2018 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (6.902 T€) ist vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital (14.118 T€) finanziert.

Der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen beträgt 94,1% nach 96,3% 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 2018 ausgeglichen. Die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach. Im Berichtsjahr erzielte die Genossenschaft Zinserträge aus Giro- und Festgeldkonten in Höhe von 11 T€.

Die flüssigen Mittel zu den Bilanzstichtagen entwickelten sich wie folgt:

Entwicklung des Finanzmittelbestands	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
	T€	T€	T€
Stand 01. Januar	7.716	6.750	5.541
Stand 31. Dezember	7.858	7.716	6.750
Veränderung Liquiditätssaldo	142	966	1.209

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 2019 in Planung befindlichen Maßnahmen aus Eigenmitteln zu finanzieren.

## 2.2.12. Ertragslage

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

Ertragslage	2018		2017		Veränderung
	T€	%	T€	%	
					T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.364	98,2	4.354	98,3	10
Andere Umsatzerlöse und Erträge	53	1,2	40	0,9	13
Bestandsveränderungen	25	0,6	37	0,8	-12
Summe	4.442	100,0	4.431	100,0	11
Betriebskosten und Grundsteuern	1.234	27,8	1.236	27,9	-2
Instandhaltungsaufwand	1.602	36,1	961	21,7	641
Personalaufwendungen	831	18,7	818	18,5	13
Abschreibungen	210	4,7	217	4,9	-7
Zinsaufwendungen	0	0,0	0	0,0	0
Übrige Aufwendungen	304	6,9	312	7,0	-8
Summe	4.181	94,2	3.544	80,0	637
<b>Geschäftsergebnis</b>	<b>261</b>	<b>5,8</b>	<b>887</b>	<b>20,0</b>	<b>-626</b>
Zinsergebnis	10		11		-1
<b>Jahresergebnis</b>	<b>271</b>		<b>898</b>		<b>-627</b>

Die Verringerung des Geschäftsergebnisses um rund 626 T€ gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus folgenden Faktoren:

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr um 10 T€ erhöht.

Die sonstigen betrieblichen Erträge fallen im Vergleich zum Vorjahr um 13 T€ höher aus.

Die Aufwendungen für Betriebskosten und Grundsteuern fallen im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um 2 T€ niedriger aus.

Die Aufwendungen für Instandhaltung sind insgesamt um 641 T€ gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Die Personalaufwendungen insgesamt haben sich um 13 T€ erhöht.

Die sonstigen Aufwendungen sind um 8 T€ im Vergleich zum Vorjahr gesunken.

Der Mitgliederversammlung wird gemäß den Beschlüssen des Vorstandes und des Aufsichtsrates vom 11. Juni 2019 vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 271 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 2019 – 2023 bis auf die Geschäftsjahre 2019 und 2020 durchgängig positive Jahresergebnisse prognostiziert. Im Geschäftsjahr 2019 wird ein Jahresfehlbetrag von 699 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“). Der im Geschäftsjahr 2020 ausgewiesene Jahresfehlbetrag von 533 T€ hat seinen wesentlichen Grund in dem Ansatz von vorgezogenen Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt 560 T€ in der genannten Wohnanlage „großes U“. Hierbei handelt es sich um Fassaden-, Treppenhaus- 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:

2019	2020	2021	2022	2023
T€	T€	T€	T€	T€
3.541	4.710	3.231	3.912	4.149

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

Der Unternehmensplanung wurden für das Geschäftsjahr 2019 folgende grundlegende Prämissen zugrunde gelegt:

- Keine Darlehensaufnahme
- Kein Verkauf/Kauf von Grundstücken/Immobilien
- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten in Höhe von 2,31 Mio. EUR
- Moderate Mietersteigerungen
- Erlösschmälerungen rund 4%

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 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 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.

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 2019 aktualisiert und bis 2023 fortgeschrieben. Dies beinhaltet auch die Aktualisierung und Fortschreibung der bestehenden Instandhaltungs- und Investitionsplanung bis 2023. 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.

Berlin, 22. Juli 2019  
Baugenossenschaft „Vaterland“ eG



Barbara Kramer  
Vorstand



Peter Noß  
Vorstand



Helmut Vogel  
Vorstand