

# Baugenossenschaft „Vaterland“ eG



Vorstand

## Lagebericht 2016



**Tempelhof**

**Lichtenberg**



Berlin, 22. August 2017

|                           |   |  |  |   |  |
|---------------------------|---|--|--|---|--|
| Vorstandsmitglieder:      | Barbara Kramer<br>Peter Noß<br>Helmut Vogel | Amtsgericht<br>Berlin-Charlottenburg<br>GnR 78 B | Commerzbank AG<br>BLZ 100 800 00<br>Konto 0133 011 100 | Postbank Berlin<br>BLZ 100 100 10<br>Konto 1269-105 | Berliner Volksbank<br>BLZ 100 900 00<br>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**

Trotz zwischenzeitlich in Kraft getretener neuer gesetzlicher Regulierungen bei Bestands- und Wiedervermietungen konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als volkswirtschaftliche Schlüsselbranche von der positiven konjunkturellen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo zunehmende Haushaltszahlen Grundlage für sinkenden Wohnungsleerstand und wachsende Mieteinnahmen sind. 2016 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,2 Prozent über dem Vorjahreswert (2015: +1,2 %). Allerdings bleibt abzuwarten, wie sich derzeit diskutierte weitere Eingriffe in das Mietrecht langfristig auf die Einnahmesituation auswirken werden.

Die Berliner Einwohnerzahl ist 2016 abermals um rund 50.000 auf rund 3,52 Millionen gestiegen. Damit ging das Bevölkerungswachstum in sein zwölftes Jahr. Ursache hierfür ist vor allem der anhaltend starke Zuzug aus dem Ausland, in deutlich geringerem Maße aber auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung.

Für die Nettokaltmieten gemäß Verbraucherpreisindex ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Berlin 2016 eine Steigerung um 1,2 Prozent. Damit lag die Entwicklung etwas unter dem Vorjahreswert (+1,3 %), aber nach wie vor oberhalb der Inflationsrate.

Die dynamische wirtschaftliche Entwicklung der Bundeshauptstadt dürfte sich 2017 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.

#### **2.2. Geschäftsverlauf**

##### **2.2.1. Wohnungsbestand**

Im Eigentum der Genossenschaft befand sich am 31.12.2016 ein Bestand von 867 Nutzungseinheiten (ohne Kellerräume).

Eine Wohnung in der Bietzkestr. 4 in unserem Bestand in Lichtenberg wird seit dem 01.04.2015 als Servicebüro eigengenutzt. Das Bezirksamt Lichtenberg hat die Zweckentfremdung der Wohnung als Gewerbeeinheit bis 31.12.2016 gegen eine monatliche Ausgleichszahlung genehmigt. Nach Ablauf dieser Genehmigung wird die zweckentfremdete Nutzungseinheit saniert und als Wohnung fortgeführt. Das Servicebüro wird in eine in unserem Bestand befindliche neue Gewerbeeinheit verlegt.

| Nutzung                 | Berlin-Tempelhof | Berlin-Lichtenberg | Gesamt     |
|-------------------------|------------------|--------------------|------------|
| Wohnungen               | 583              | 196                | 779        |
| Gewerberäume            | 2                | 2                  | 4          |
| Eigengenutzte Einheiten | 3                | 1                  | 4          |
| Gästewohnungen          | 3                | 1                  | 4          |
| Wäscherei               | 1                | 0                  | 1          |
| Garagen und Stellplätze | 75               | 0                  | 75         |
| <b>Gesamt</b>           | <b>667</b>       | <b>200</b>         | <b>867</b> |

Der in Tempelhof sowie in Lichtenberg gelegene Gesamtbestand unserer Genossenschaft wurde auch im Geschäftsjahr 2016 weiterhin durch eigenes Personal verwaltet.

### 2.2.2. Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse betragen insgesamt 4.372 T€ und erhöhten sich zum Vorjahr um 65 T€. Aus den Nutzungsgebühren, den Wohnungsmieten und den Mieten für Gewerberäume, Keller, Garagen, Stellplätze, Wäscherei sowie Gästewohnungen erzielte die Genossenschaft 2016 mit 3.174 T€ um 9 T€ höhere Umsatzerlöse als im Vorjahr. Diese Steigerung resultiert vor allem aus den Folgewirkungen der Mietanpassungen 2015 sowie den Mietanpassungen bei Neuvermietung von Wohnraum. Des Weiteren ist hierbei zu berücksichtigen, dass die Bruttokaltmieten in 2016 um 23 T€ reduziert wurden. Grund hierfür ist, dass die Genossenschaft wegen Einbau von Kaltwasserzählern und der damit verbundenen verbrauchs- und verursachungsorientierten Abrechnung der Be- und Entwässerung gemäß § 556 a Abs. 2 BGB von ihrem Recht Gebrauch machte, die vertraglich vereinbarten Bruttonutzungsgebühren dahingehen umzustellen, dass die Be- und Entwässerungskosten zukünftig nach dem erfassten individuellen Verbrauch umgelegt werden. Dementsprechend reduzierten sich die geschuldeten Bruttonutzungsgebühren um die darin enthaltenen Kosten für die Be- und Entwässerung, die zunächst als vorläufige Wasserkostenvorschüsse festgesetzt wurden.

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

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstandes fielen mit 64 T€ um 8T€ höher als im Vorjahr aus und bewegen sich mit 1,7 Prozent der Sollmieten weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Die im Jahr 2016 für das Vorjahr abgerechneten Betriebskosten sind um 63 T€ im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

### 2.2.3. Vermietungssituation

Auch im Geschäftsjahr 2016 konzentrierte die Baugenossenschaft „Vaterland“ eG ihre Tätigkeiten auf das Kerngeschäft „Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes“. Von 583 Wohnungen waren zum Ende des Jahres 573 Wohnungen in Tempelhof vermietet. In Lichtenberg waren von 196 Wohnungen 194 Wohnungen vermietet.

| Zahlen zur Vermietung             | 2016  | 2015  |
|-----------------------------------|-------|-------|
| Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen    | 3.174 | 3.165 |
| Erlösschmälerungen                | -64   | -56   |
| Umlage aus Betriebskosten         | 1.261 | 1.198 |
| Summe aus der Hausbewirtschaftung | 4.372 | 4.307 |

Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 5,77 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    | 2016         |              | 2015         |              | 2014         |              |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Tempelhof     | 10 WE        | 1,72%        | 8 WE         | 1,37%        | 13 WE        | 2,23%        |
| Lichtenberg   | 2 WE         | 1,02%        | 2 WE         | 1,02%        | 1 WE         | 0,51%        |
| <b>Gesamt</b> | <b>12 WE</b> | <b>1,54%</b> | <b>10 WE</b> | <b>1,28%</b> | <b>14 WE</b> | <b>1,79%</b> |

Der vorübergehende Leerstand im Jahre 2016 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 20 Wohnungseinzüge (Vj. 34) sowie 22 Wohnungsauszüge (Vj. 29) und im Bestand Lichtenberg 13 Wohnungseinzüge (Vj. 9) sowie 14 Wohnungsauszüge (Vj. 11) statt.

Die Fluktuationsquote beträgt im Bestand Tempelhof 3,77% (Vj. 4,97%) und im Bestand Lichtenberg 7,14% (Vj. 5,61%).

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 2016 wurden die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden und Grundstücken der Standorte Tempelhof und Lichtenberg fortgesetzt. 12 Wohnungen in Tempelhof und 6 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.

In 2016 wurde im Bestand Lichtenberg mit der Teilung einer freigewordenen Gewerbeeinheit und dem damit verbundenen Umbau in eine jeweils neue Gewerbe- sowie Wohneinheit begonnen. Die Gesamtmaßnahme soll im I. Quartal 2017 abgeschlossen werden. Es ist vorgesehen, dass in 2017 unser bisheriges Servicebüro in Lichtenberg in die neue Gewerbeeinheit verlegt wird. Die in 2016 für die Gesamtmaßnahme angefallenen Kosten von 37 T€ wurden unter der Bilanzposition „Anlagen im Bau“ erfasst.

Darüber hinaus wurden folgende Einzelmaßnahmen durchgeführt:

Die Bestandsaufnahme in Lichtenberg als Vorarbeit für die künftige Erstellung eines Energie- und Instandhaltungskonzeptes wurde in 2016 abgeschlossen. Darauf aufbauend soll für den Gesamtbestand unserer Genossenschaft mit der Erstellung eines nachhaltigen Konzeptes fortgefahren werden.

In Tempelhof wurde die in 2010 begonnene Erneuerung der Grundleitungen fortgesetzt und bis zum Jahresende abgeschlossen. Auch die in diesem Zusammenhang notwendigen vereinzelt Anbindungen von Regenabflussleitungen, die auch bereits in den vergangenen Jahren ausgeführt wurden, konnten in 2016 abgeschlossen werden.

Durch akuten Putzabfall mussten 5 Balkone in der Burchardstraße 26 – 28b instandgesetzt werden. Da auch weitere Balkone in diesem Bestand davon betroffen sind, werden diese Arbeiten in 2017 für alle weiteren betroffenen Balkone als eine zusammenhängende Maßnahme fortgeführt, mit dem Ziel, diese Arbeiten in 2017 abschließend zu beenden.

In Tempelhof wurden die in 2015 begonnenen umfangreichen Instandsetzungen der Haus- und Kellereingänge abgeschlossen.

An den Nordgiebeln der Wohngebäude Eresburgstraße 43 – 46 wurde ein neues Wärmedämmverbundsystem aufgebracht, da es einen erheblichen Schimmel- und Feuchtigkeitsbefall gab.

Zur Verbesserung der öffentlichen Wahrnehmung wurden im Herbst 2016 die Embleme unserer Genossenschaft an den Giebeln Eresburgstraße 30 und 46 aufgetragen.

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

Im Berichtsjahr erfolgten Instandhaltungsmaßnahmen an den Wohnbauten der Standorte Tempelhof und Lichtenberg in Höhe von 1.035 T€ (Vj. 983 T€). Diese Maßnahmen sind als Erhaltungsaufwand zu würdigen.

Die Erhöhung der Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich zum Einem aus dem Anstieg der Instandhaltungskosten für den Bestand Lichtenberg um 104 T€ und der Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen in Tempelhof um

11 T€ und zum Anderem aus der Reduzierung der Kosten für die große Instandhaltung Tempelhof um 43 T€ und die laufende Instandhaltung Tempelhof um 12 T€. Die Versicherungsschäden haben sich im Berichtsjahr um 5 T€ und die Beschaffung von Handwerkermaterial um 3 T€ reduziert.

Für unterlassene Instandhaltungen, die innerhalb der ersten drei Monate des Folgejahres nachgeholt werden, wurde eine Rückstellung in Höhe von 32 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 Neuaufnahme von Darlehen ist nicht geplant.

### 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 2016 konsequent umgesetzt.

Entwicklung der Mitglieder / Geschäftsanteile stellen wir im 3-Jahresvergleich dar:

| Mitgliederbewegung | 31.12.2016 | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|--------------------|------------|------------|------------|
| Mitglieder         | 900        | 887        | 878        |
| Geschäftsanteile   | 3.574      | 3.325      | 3.040      |

### 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:

| Beschäftigte                                  | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|---|------------|------------|
| Vorstand vollzeitbeschäftigt                  | 1          | 1          |
| Vorstand teilzeitbeschäftigt                  | 2          | 2          |
| Kaufmännische Angestellte vollzeitbeschäftigt | 4          | 3          |
| Kaufmännische Angestellte teilzeitbeschäftigt | 1          | 1          |
| Regiearbeiter                                 | 3          | 3          |
| Gärtner                                       | 3          | 3          |
| Waschpersonal teilzeitbeschäftigt             | 1          | 1          |
| <b>Beschäftigte insgesamt</b>                 | <b>15</b>  | <b>14</b>  |

Um die fachliche Qualifikation unserer Mitarbeiter zu fördern, führten wir im

Geschäftsjahr 2016 außerbetriebliche Fortbildungsmaßnahmen durch. Im Geschäftsjahr wandten wir hierfür 8 T€ auf.

## 2.3. Darstellung der Lage

### 2.3.1. Vermögenslage

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

| Vermögens- und Kapitalstruktur        | 31.12.2016    |              | 31.12.2015    |              | Veränderung<br>T€ |
|---------------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|-------------------|
|                                       | T€            | %            | T€            | %            |                   |
| <b>Aktiva</b>                         |               |              |               |              |                   |
| <b>Langfristiger Bereich:</b>         |               |              |               |              |                   |
| Sachanlagen/immaterielle Vermögen     | 6.476         | 48,3         | 6.627         | 53,6         | -151              |
| <b>Mittel-/kurzfristiger Bereich:</b> |               |              |               |              |                   |
| Übriges Vorratsvermögen               | 152           | 1,1          | 123           | 1,0          | 29                |
| Forderungen / sonstiges Vermögen      | 51            | 0,4          | 71            | 0,6          | -20               |
| Liquide Mittel                        | 6.750         | 50,2         | 5.541         | 44,8         | 1.209             |
| Rechnungsabgrenzungsposten            | 2             | 0,0          | 2             | 0,0          | 0,0               |
|                                       | 6.955         | 51,7         | 5.737         | 46,4         | 1.218             |
| <b>Bilanzvolumen</b>                  | <b>13.432</b> | <b>100,0</b> | <b>12.364</b> | <b>100,0</b> | <b>1.068</b>      |
| <b>Passiva</b>                        |               |              |               |              |                   |
| <b>Langfristiger Bereich:</b>         |               |              |               |              |                   |
| Eigenkapital                          | 12.903        | 96,1         | 11.977        | 96,9         | 926               |
| <b>Mittel-/kurzfristiger Bereich:</b> |               |              |               |              |                   |
| Rückstellungen                        | 113           | 0,8          | 147           | 1,2          | -34               |
| Verbindlichkeiten                     | 402           | 3,0          | 224           | 1,8          | 178               |
| Rechnungsabgrenzungsposten            | 13            | 0,1          | 16            | 0,1          | 3                 |
|                                       | 528           | 3,9          | 387           | 3,1          | 141               |
| <b>Bilanzvolumen</b>                  | <b>13.432</b> | <b>100,0</b> | <b>12.364</b> | <b>100,0</b> | <b>1.068</b>      |

In der obigen Darstellung wurden die unfertigen Leistungen (1.142 T€) mit den erhaltenen Anzahlungen (1.308 T€) verrechnet.

Die Steigerung des Bilanzvolumens um 1.068 T€ auf 13.432 T€ beruht im Wesentlichen auf die Zunahme der Positionen übriges Vorratsvermögen, liquide Mittel, des Eigenkapitals sowie der Verbindlichkeiten. Dem gegenüber stehen als wesentliche Verringerung die Positionen Sachanlagen/immaterielle Vermögen, Forderungen/sonstiges Vermögen sowie Rückstellungen.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2016 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldtteilen vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (6.476 T€) ist vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital (12.903 T€) finanziert.

Der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen beträgt 96,1 % nach 96,9 % im Vorjahr. Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt nach wie vor deutlich über dem Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

### 2.3.2. Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2016 ausgeglichen. Die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach. Im Berichtsjahr erzielte die Genossenschaft Zinserträge aus Giro- und Festgeldkonten in Höhe von 20 T€.

Die flüssigen Mittel zu den Bilanzstichtagen entwickelten sich wie folgt:

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

Die Finanzlage der Genossenschaft wird auch weiterhin im Wesentlichen durch die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit beeinflusst. Die vorhandenen liquiden Mittel werden es ermöglichen, auch die für die Jahre 2017 in Planung befindlichen Maßnahmen aus Eigenmitteln zu finanzieren.

### 2.3.3. Ertragslage

Die Ertragslage hat sich wie folgt entwickelt:

| Ertragslage                              | 2016       |             | 2015       |             | Veränderung |
|--|------------|-------------|------------|-------------|-------------|
|  | T€         | %           | T€         | %           |             |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 4.372      | 99,7        | 4.307      | 98,0        | 65          |
| Andere Umsatzerlöse und Erträge          | 79         | 1,8         | 49         | 1,1         | 30          |
| Bestandsveränderungen                    | -67        | -1,5        | 37         | 0,9         | -104        |
| Summe                                    | 4.384      | 100,0       | 4.393      | 100,0       | -9          |
| Betriebskosten und Grundsteuern          | 1.218      | 27,8        | 1.285      | 29,3        | -66         |
| Instandhaltungsaufwand                   | 1.035      | 23,6        | 983        | 22,4        | 52          |
| Personalaufwendungen                     | 759        | 17,3        | 755        | 17,2        | 4           |
| Abschreibungen                           | 208        | 4,7         | 212        | 4,8         | -4          |
| Zinsaufwendungen                         | 0          | 0,0         | 0          | 0,0         | 0           |
| Übrige Aufwendungen                      | 296        | 6,8         | 274        | 6,2         | 22          |
| Summe                                    | 3.516      | 80,2        | -3.509     | 79,9        | 7           |
| <b>Geschäftsergebnis</b>                 | <b>868</b> | <b>19,8</b> | <b>884</b> | <b>20,1</b> | <b>-16</b>  |
| Zinsergebnis                             | 18         |             | 44         |             | -26         |
| <b>Jahresergebnis</b>                    | <b>886</b> |             | <b>928</b> |             | <b>-42</b>  |

Die Verringerung des Geschäftsergebnisses um 42 T€ gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus folgenden Faktoren:



Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Berichtsjahr um 65 T€ gestiegen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der erstmaligen Anwendung der Neudefinition der Umsatzerlöse im Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) sonstige Erträge aus dem Mietverhältnis (0,14 T€) und Erträge aus Mieterbelastungen (9 T€) den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung zugeordnet wurden und nicht der Position Andere Umsatzerlöse und Erträge.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 30 T€ erhöht. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass diese Position einen Sondereffekt von 30 T€ enthält, der aus pauschalen Entschädigungszahlungen im Rahmen einer nachbarschaftlichen Vereinbarung wegen einer Grenzbebauung mit dem Eigentümer des Nachbar-Grundstücks Borussiastr. 67 resultiert.

Die Aufwendungen für Instandhaltung haben sich um 52 T€ gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Die Aufwendungen für Betriebskosten und Grundsteuern sind insgesamt um 66 T€ gesunken. Diese Reduzierung ist im Wesentlichen durch die Minderung der Kosten für Heizung und Warmwasser in Höhe von 80 T€, der Gartenpflege von 2 T€ und für den Winterdienst in Höhe von 3 T€ sowie der Erhöhung der Wasserkosten von 8 T€, der nicht umlagefähigen Betriebskosten einschließlich der Ungezieferbekämpfung von 7 T€ sowie der Versicherungskosten von 4 T€ im Vergleich zum Vorjahr begründet.

Die Personalaufwendungen haben sich um 4 T€ erhöht.

Die sonstigen Aufwendungen sind um 22 T€ im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Der Jahresüberschuss in Höhe von 886 T€ wurde entsprechend den Beschlüssen von Aufsichtsrat und Vorstand dem Posten „Andere Ergebnismrücklagen“ zugeführt.

### **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 2017 – 2021 durchgängig positive Jahresergebnisse prognostiziert.

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

Der Unternehmensplanung wurden für das Geschäftsjahr 2017 folgende grundlegende Prämissen zugrunde gelegt:

- Keine Darlehensaufnahme
- Kein Verkauf/Kauf von Grundstücken/Immobilien
- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten in Höhe von 1,65 Mio. EUR
- Moderate Mieterhöhungen
- 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 die vom Vorstand begonnene Erstellung eines Energie- und Instandhaltungskonzeptes sowie die Prüfung der Erweiterung des Wohnungsbestandes durch Verdichtung im eigenen Bestand in Tempelhof als auch in Lichtenberg.

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 Baumaßnahmen weiterhin aus Eigenmitteln finanziert werden. 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 2017 aktualisiert und bis 2021 fortgeschrieben. Dies beinhaltet auch die Aktualisierung und Fortschreibung der bestehenden Instandhaltungs- und Investitionsplanung bis 2021. 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, 22. August 2017  
Baugenossenschaft „Vaterland“ eG

  
Barbara Kramer  
Vorstand

  
Peter Noß  
Vorstand

  
Helmut Vogel  
Vorstand