

Baugenossenschaft „Vaterland“ eG



Vorstand

Lagebericht 2020



Tempelhof

Lichtenberg



Berlin, 07. Juli 2021

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 Wohnungswirtschaft musste 2020 leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 Prozent ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1,0 Prozent gewachsen. Zurückzuführen ist dieser erste reale Rückgang seit sieben Jahren wohl vor allem auf Umsatzrückgänge in der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien.

Bei der Wohnungsvermietung sind hingegen bisher keine signifikanten Mietrückstände oder Einnahmeausfälle feststellbar. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 335 Milliarden Euro.

Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,4 Prozent deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten über der allgemeinen Inflationsentwicklung. Auch bei Andauern der Pandemielage ist auch für 2021 mit einer weitgehenden Stabilität der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu rechnen.

Nachdem die Baupreise jahrelang kontinuierlich anstiegen, machte sich die von der Bundesregierung zur Dämpfung der Corona-Krise zum Juli 2020 auf den Weg gebrachte Senkung der Mehrwertsteuer preisreduzierend bemerkbar. Im vierten Quartal 2020 gab es deshalb einen minimalen Rückgang der Preise für den Neubau von Wohngebäuden von 0,1 Prozent. 2021 dürfte auch das Auslaufen der Mehrwertsteuersenkung für wieder steigende Bauleistungspreise sorgen.

Die Stagnation im 1. und 3. Quartal 2020 sowie ein Bevölkerungsrückgang im 2. Quartal führten in Berlin zu einem leichten Rückgang der Einwohnerzahlen. Im Vorjahreszeitraum war die Bevölkerung noch um 11.700 Personen bzw. 0,3 Prozent gewachsen. Das Defizit entstand insbesondere durch den geringeren Zuzug aus dem Ausland. Da die deutsche Volkswirtschaft und auch Berlin-Brandenburg bisher deutlich besser durch die Krise kommen als beispielsweise südeuropäische Volkswirtschaften, dürfte bei einem Wiederanziehen der deutschen Wirtschaftsleistung mit einem erneuten deutlichen Anstieg der Zuwanderung zu rechnen sein.

Deshalb, aber auch wegen des seit Jahren aufgebauten deutlichen Nachfrageüberhangs bleibt die Lage auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt weiterhin angespannt. Verfassungsrechtlich angegriffene Maßnahmen wie der „Berliner Mietendeckel“ oder die fortdauernde Debatte um die Enteignung großer Wohnungsunternehmen sind mit ursächlich dafür, dass sich daran aufgrund von Investitionszurückhaltung am Wohnungsmarkt auf mittlere Sicht wahrscheinlich auch wenig ändern wird.

2.2. Geschäftsverlauf

2.2.1. Wohnungsbestand

Im Eigentum der Genossenschaft befand sich am 31.12.2020 unverändert ein Bestand von 870 Nutzungseinheiten (ohne Kellerräume).

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

Der in Tempelhof sowie in Lichtenberg gelegene Gesamtbestand unserer Genossenschaft wurde auch im Geschäftsjahr 2020 weiterhin durch eigenes Personal verwaltet.

2.2.2. Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betrugen insgesamt 4.338 T€ und erhöhten sich zum Vorjahr um 5 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 2020 mit 3.189 T€ um 38 T€ geringere Umsatzerlöse als im Vorjahr.

Die Wohnungsmieten stiegen um 42 T€. Diese Steigerung resultiert vor allem aus den Folgewirkungen der Mietanpassungen bei Neuvermietung von Wohnraum in 2019 sowie den Mietanpassungen bei Neuvermietung von Wohnraum in 2020.

Dagegen standen Erlösschmälerungen aus Mietminderungen in Höhe von 118 T€ (Vj. 38 T€), die im Wesentlichen im Zusammenhang mit Mietminderungen von Nutzern in der Wohnanlage Burchardstr. 30-46, Eresburgstr. 30-38, Alboinstr. 25-33 („großes U“) vor dem Hintergrund von Beeinträchtigungen durch die laufende Aufstockung bzw. den Dachgeschossausbau zu sehen sind.

Darüber hinaus weist der Jahresabschluss 2020 die Position „MietenWoG Erlösschmälerungen“ i.H.v. 18 T€ aus, die aus dem geringeren Mietansatz bei der

Neuvermietung sowie aus der erforderlichen Absenkung von Mieten gem. dem MietenWoG Berlin resultieren.

Am 15.04.2021 hat das Bundesverfassungsgericht den „Berliner Mietendeckel“ für unvereinbar mit dem Grundgesetz erklärt und somit aufgehoben. Aus Gründen der Gleichbehandlung aller Mitglieder werden die abgesenkten Mieten nachgefordert. Zum Bilanzstichtag wurden deshalb Forderungen aus Mietnachzahlungen von insgesamt 18 T€ aktiviert. Eine Korrektur für die genannten „MietenWoG Erlösschmälerungen“ erfolgte in gleicher Höhe durch die Pos. „Nachforderung wg. Wegfall MietenWoG“. Damit werden im JA 2020 die Mietumsätze so ausgewiesen, als hätte es die Reduzierung durch den Mietendeckel nicht gegeben.

Es wurden, wie bereits auch in 2016, 2017, 2018 und 2019, keine Erhöhungen der Nutzungsgebühren bzw. Wohnungsmieten im Rahmen des § 558 BGB im Bestand vorgenommen.

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

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstandes fielen mit 99 T€ um 24 T€ geringer als im Vorjahr aus und bewegen sich mit 3 Prozent der Sollmieten weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Die im Jahr 2020 für das Vorjahr abgerechneten Betriebskosten sind um 18 T€ im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

2.2.3. Vermietungssituation

Auch im Geschäftsjahr 2020 konzentrierte die Baugenossenschaft „Vaterland“ eG ihre Tätigkeiten auf das Kerngeschäft „Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes“. Von 583 Wohnungen waren zum Ende des Jahres 566 Wohnungen in Tempelhof vermietet. In Lichtenberg waren von 198 Wohnungen 194 Wohnungen vermietet.

Zahlen zur Vermietung	2020	2019	
	T€	T€	
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen	3.189	3.226	
Erlösschmälerungen	-99	-123	
Umlage aus Betriebskosten	1.248	1.230	
Summe aus der Hausbewirtschaftung	4.338	4.333	

Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 6,01 Euro/m².

2.2.4. Leerstandsentwicklung

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

Ort / Jahr	2020		2019		2018	
Tempelhof	17 WE	2,92%	22 WE	3,77%	23 WE	3,95%
Lichtenberg	4 WE	2,02%	4 WE	2,02%	7 WE	3,54%
Gesamt	21 WE	2,69%	26 WE	3,33%	30 WE	3,84%

Der für unsere Genossenschaft relativ hohe Leerstand zum Bilanzstichtag ist nach wie vor nicht auf die Unvermietbarkeit von Wohnungen zurückzuführen und erklärt sich wie folgt:

Er ist insbesondere auf vorübergehende Zeiträume zurückzuführen, die für Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten benötigt werden, da die Ausstattung der betroffenen Wohnungen nicht mehr zeitgemäß war. So wurden in 10 Wohneinheiten, der zum 31.12.2020 leerstehenden Wohneinheiten, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt.

Der Leerstand einer Wohnung zum Bilanzstichtag begründet sich durch die Freimachung im Rahmen eines Wasserschadens im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Aufstockung/DG-Ausbau in der Wohnanlage Burchardstr. 30-46, Eresburgstr. 30-38, Alboinstr. 25-33 („großes U“).

Der Leerstand einer weiteren Wohnung zum Bilanzstichtag in der gleichen Wohnanlage begründet sich durch einen noch nicht erfolgten Rückzug nach Umzug in eine Umsetzwohnung im Rahmen eines in 2018 entdeckten Schädlingsbefall in den Dachholzbalkendecken.

Im Berichtsjahr fanden im Bestand Tempelhof 37 Wohnungseinzüge (Vj. 30) sowie 33 Wohnungsauszüge (Vj. 31) und im Bestand Lichtenberg 14 Wohnungseinzüge (Vj. 14) sowie 11 Wohnungsauszüge (Vj. 14) statt.

Die Fluktuationsquote beträgt im Bestand Tempelhof 5,66% (Vj. 5,32%) und im Bestand Lichtenberg 5,56% (Vj. 7,07%).

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 2020 wurden die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden und Grundstücken der Standorte Tempelhof und Lichtenberg fortgesetzt. 13 Wohnungen in Tempelhof und 5 Wohnungen in Lichtenberg wurden im Zuge von Mieterwechseln modernisiert und zum Teil grundlegend instandgesetzt, 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. 1 weitere Wohnung wurde im

Berichtszeitraum teilmodernisiert.

Darüber hinaus wurden folgende Einzelmaßnahmen durchgeführt:

In den Wohnblöcken Eresburgstraße 43 und 44 im Bestand Tempelhof wurden die Treppenhausfenster und die Hauseingangstüren erneuert. Des Weiteren wurden die Hauseingangstüren in dem Wohnblock Eresburgstr. 42 erneuert. Für die genannten Maßnahmen wurden insgesamt rund 185 T€ ausgegeben.

Im Berichtsjahr wurde der, in 2019 begonnene, Komplettaustausch der Fenster entsprechend den aktuellen Energie-, Schall- und Sicherheitsstandards in den einzelnen Wohnungen in der Wohnanlage Burchardstr. 30-46, Eresburgstr. 30-38, Alboinstr. 25-33 („großes U“) fortgesetzt. Rund 150 T€ wurden hierfür ausgegeben.

Ebenfalls musste im Berichtsjahr der Serverraum für die neue Hardware baulich hergerichtet werden. Damit sind auch die Voraussetzungen für den Einbau des erforderlichen Klimageräts geschaffen worden. Die Kosten hierfür belaufen sich auf insgesamt rund 10 T€, wobei 5 T€ in 2020 angefallen sind und weitere rund 5 T€ in 2021 anfallen werden.

Zum Jahresende erfolgte die Ausstattung der Wohnungen an beiden Standorten mit den gesetzlich vorgeschriebenen Rauchwarnmeldern auf Basis von Leasingvereinbarungen.

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 im Berichtsjahr fortgeführt.

Der aktuelle Planungsstand sieht die Neuschaffung von 54 Wohneinheiten durch Aufstockung und DG-Ausbau mit einer Wohnfläche von rd. 4.000 m² vor, wobei in der Eresburgstr. 32 bis 38 sowie in der Burchardstr. 30 bis 42 die Anbringung von Aufzügen vorgesehen ist. Der Baubeginn erfolgte im Juni 2019. Die gesamten Investitionskosten werden mit rund 16 Mio. Euro und die Fertigstellung aller Bauteile bis 1. Quartal 2022 geplant.

Die Bilanzposition „Anlagen im Bau“ weist zum Bilanzstichtag für das Neubauvorhaben insgesamt 8.387 T€ (Vj. 3.069 T€) aus.

2.2.6. Instandhaltungs- / Instandsetzungskosten

Im Berichtsjahr erfolgten Instandhaltungsmaßnahmen an den Wohnbauten der Standorte Tempelhof und Lichtenberg in Höhe von 1.474 T€ (Vj. 2.249 T€). Diese Maßnahmen sind als Erhaltungsaufwand zu würdigen.

Die Minderung der Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich aus der Reduzierung der Instandhaltungskosten für den Bestand Lichtenberg um -16 T€, der Kosten für die große Instandhaltung Tempelhof um -785 T€, der laufenden Instandhaltung Tempelhof um -16 T€ und der Wohnungsmodernisierung nach Leerzug um -55 T€. Die Versicherungsschäden haben sich im Berichtsjahr um 2 T€, die Bauschäden um 89 T€ und die Beschaffung von Handwerkermaterial um 6 T€ erhöht.

Für unterlassene Instandhaltungen, die innerhalb der ersten drei Monate des Folgejahres nachgeholt werden, wurde eine Rückstellung in Höhe von 82 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 / der Wohngebäudeaufstockung in der Wohnanlage „großen U“ in Berlin Tempelhof ein Darlehen in Höhe von 9 Mio. Euro bei der IBB Investitionsbank Berlin aufgenommen. Das Darlehen wurde im Berichtsjahr in zwei Tranchen ausgezahlt. Der Zinssatz beträgt 0,89% p.a. und ist bis zum 31.12.2044 festgeschrieben. Das Darlehen wird mit 3,64% zuzüglich ersparter Zinsen getilgt. Im Berichtsjahr sind für das Darlehen 58 T€ Zinsen und 8 T€ Bereitstellungszinsen angefallen. Für das in 2020 ausgezahlte Darlehen wurde im Geschäftsjahr 2019 eine Sicherung zugunsten der IBB Investitionsbank Berlin im Grundbuch eingetragen.

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 die Aufnahme von weiteren Fremdmitteln für den Dachgeschossausbau / für die Wohngebäudeaufstockung in der Wohnanlage „großen U“ in Höhe von insgesamt 2.000 T€ in 2021 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 2020 konsequent umgesetzt.

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

Mitgliederbewegung	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Mitglieder	937	912	888	911
Geschäftsanteile	4.494	4.187	3.860	3.866

2.2.9. Mitarbeiter

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

Beschäftigte	31.12.2020	31.12.2019
Vorstand vollzeitbeschäftigt	0	1
Vorstand teilzeitbeschäftigt	3	2
Kaufmännische Angestellte vollzeitbeschäftigt	4	4
Kaufmännische Angestellte teilzeitbeschäftigt	1	1
Regiearbeiter	4	3
Gärtner	3	3
Waschpersonal teilzeitbeschäftigt	1	0
Beschäftigte insgesamt	16	14

Um die fachliche Qualifikation unserer Mitarbeiter zu fördern, führten wir im Geschäftsjahr 2020 außerbetriebliche Fortbildungsmaßnahmen durch. Im Geschäftsjahr wandten wir hierfür 5 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	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Aktiva					
Langfristiges Vermögen					
Sachanlagen/immaterielle Vermögen	14.376	60,9	9.232	62,8	5.144
Mittel-/kurzfristiges Vermögen					
Übriges Vorratsvermögen	150	0,6	186	1,2	-36
Forderungen / sonstiges Vermögen	64	0,3	31	0,2	33
Liquide Mittel	8.994	38,1	5.234	35,6	3.760
Rechnungsabgrenzungsposten	28	0,1	27	0,2	1
Summe mittel- und kurzfristiges Vermögen	9.236	39,1	5.477	37,2	3.759
Bilanzvolumen	23.612	100,0	14.710	100,0	8.902
Passiva					
Langfristiges Kapital					
Eigenkapital	13.865	58,7	13.699	93,1	166
Fremdkapital	8.891	37,7	0,0	0,0	8.891
Summe langfristiges Kapital	22.756	96,4	13.699	93,1	9.057
Mittel-/kurzfristiges Kapital					
Rückstellungen	216	0,9	323	2,2	-107
Verbindlichkeiten	628	2,7	678	4,6	-50
Rechnungsabgrenzungsposten	12	0,0	10	0,1	2
Summe mittel- und langfristiges Kapital	856	3,6	1.010	6,9	-154
Bilanzvolumen	23.612	100,0	14.710	100,0	8.902

In der obigen Darstellung wurden die unfertigen Leistungen (1.147 T€) mit den erhaltenen Anzahlungen (1.361 T€) verrechnet.

Die Steigerung des Bilanzvolumens um 8.902 T€ auf 23.612 T€ beruht auf der Zunahme der Positionen Sachanlagen/immaterielle Vermögen, Forderungen/sonstiges Vermögen, liquide Mittel, Rechnungsabgrenzungsposten, Eigenkapital, Fremdkapital sowie Verbindlichkeiten. Demgegenüber stehen als Abnahme die Positionen Übriges Vorratsvermögen sowie Rückstellungen.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2020 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschritten vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (14.376 T€) ist vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital (22.756 T€) finanziert.

Der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen beträgt 58,7% nach 93,1% 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 2020 ausgeglichen. Die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach. Im Berichtsjahr erzielte die Genossenschaft Zinserträge aus Giro- und Festgeldkonten in Höhe von 6 T€.

Die flüssigen Mittel zu den Bilanzstichtagen entwickelten sich wie folgt:

Entwicklung des Finanzmittelbestands	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
	T€	T€	T€
Stand 01. Januar	5.234	7.858	7.716
Stand 31. Dezember	8.994	5.234	7.858
Veränderung Liquiditätssaldo	3.760	-2.624	142

Die Finanzlage der Genossenschaft wird im Wesentlichen durch die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit sowie durch den Ausbau der Dachgeschosse bzw. durch die Aufstockung der Wohngebäude im „großen U“ beeinflusst. Zur Finanzierung des Dachgeschossausbaus bzw. der Aufstockung der Wohngebäude im „großen U“ ist für 2021 die Aufnahme von weiteren Darlehensmitteln in Höhe von 2.000.000 € vorgesehen. Die vorhandenen liquiden Mittel und die geplante Darlehensaufnahme werden es ermöglichen, auch die für das Jahr 2021 in Planung befindlichen Maßnahmen zu finanzieren.

2.2.12. Ertragslage

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

Ertragslage	2020		2019		Veränderung
	T€	%	T€	%	
					T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.338	99,6	4.333	99,0	5
Andere Umsatzerlöse und Erträge	74	1,7	48	1,1	26
Bestandsveränderungen	-55	-1,3	-2	-0,1	-53
Summe	4.357	100,0	4.379	100,0	-22
Betriebskosten und Grundsteuern	1.257	28,9	1.272	29,0	-15
Instandhaltungsaufwand	1.474	33,8	2.249	51,4	-775
Personalaufwendungen	882	20,2	842	19,2	40
Abschreibungen	231	5,3	202	4,6	29
Zinsaufwand	66	1,6	0,0	0,0	66
Übrige Aufwendungen	336	7,7	289	6,6	47
Summe	4.246	97,5	4.854	110,8	-608
Geschäftsergebnis	111	2,5	-474	-10,8	585
Zinsergebnis	5		3		2
Jahresergebnis	116		-471		587

Die Zunahme des Geschäftsergebnisses um rund 585T€ gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus folgenden Faktoren:

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr um 5 T€ erhöht.

Die sonstigen betrieblichen Erträge fallen im Vergleich zum Vorjahr um 26 T€ höher aus.

Die Aufwendungen für Betriebskosten und Grundsteuern fallen im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um 15 T€ geringer aus.

Die Aufwendungen für Instandhaltung sind insgesamt um 775 T€ gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Die Personalaufwendungen insgesamt sind im Vergleich zum Vorjahr um 40 T€ gestiegen.

Die Abschreibungen fallen im Vergleich zum Vorjahr um 29 T€ höher aus.

Der Zinsaufwand ist im Vergleich zum Vorjahr um 70 T€ gestiegen.

Die sonstigen Aufwendungen sind um 47 T€ im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Der Aufsichtsrat und der Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn 2020 in Höhe von 105 T€ in den Posten „Andere Ergebnismrücklagen“ einzustellen.

Der Bilanzgewinn 2020 von 105 T€ ergibt sich nach Einstellung von 10% des Jahresüberschusses (11 T€) in die gesetzliche Rücklage. Siehe hierzu § 39 der Satzung unserer Genossenschaft.

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 2021 – 2025, bis auf das Geschäftsjahr 2021, durchgängig positive Jahresergebnisse prognostiziert. Im Geschäftsjahr 2021 wird ein Jahresfehlbetrag von 198 T€ ausgewiesen. Wesentlicher Grund hierfür ist der Ansatz von vorgezogenen Instandhaltungsmaßnahmen in der Wohnanlage Burchardstr. 30-46, Eresburgstr. 30-38, Alboinstr. 25-33 („großes U“) in Höhe von 560 T€. Hierbei handelt es sich um Fassaden-, Treppenhaus-, Elektro- und Briefkasteninstandhaltungsmaßnahmen 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:

2021	2022	2023	2024	2025
T€	T€	T€	T€	T€
3.066	3.416	3.648	3.874	4.092

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

Der Unternehmensplanung wurden für das Geschäftsjahr 2021 folgende grundlegende Prämissen zugrunde gelegt:

- Darlehensaufnahme in Höhe von 2 Mio. EUR
- Kein Verkauf/Kauf von Grundstücken/Immobilien
- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten in Höhe von 1,79 Mio. EUR
- Moderate Mietsteigerungen
- Erlösschmälerungen 2,5% - 3%
- Mietminderungen wegen DG-Ausbau/Aufstockung im Bestand in Höhe von 123 T€
- Minderungen Mieten wegen MietenWoG Berlin in Höhe von 72 T€

Die Zahlungsfähigkeit ist nachhaltig gesichert.

4. Chancen- und Risikobericht

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft ist, wie die eines jeden Unternehmens, mit Risiken verbunden. Diese können aus den Geschäftsaktivitäten entstehen oder als Bedingungen aus dem Umfeld auf die Genossenschaft einwirken.

Sowohl hinsichtlich der Servicequalität als auch hinsichtlich der Ausstattung ist der vorhandene Bestand konkurrenzfähig. Dies entbindet das Unternehmen nicht von Weiterentwicklungen und möglichen Verbesserungen. Der Vorstand wird die eingeleitete Geschäftspolitik im Hinblick auf die Modernisierung und Instandsetzung des Bestandes fortsetzen, um die Attraktivität und Vermietbarkeit unserer Wohnungen zu gewährleisten sowie den Genossenschaftsbestand dauerhaft zu sichern und den Wert der Gebäude zu erhalten, ggf. zu erhöhen. Hierzu zählt auch der vom Vorstand eingeleitete Dachgeschossausbau bzw. die Wohngebäudeaufstockung des „großen U“ sowie die begonnene Erstellung eines Energie- und Instandhaltungskonzeptes. Die Prüfung der Erweiterung des Wohnungsbestandes durch Verdichtung im eigenen Bestand in Tempelhof als auch in Lichtenberg wird auch weiterhin im Focus stehen.

Bei der Liquidität rechnen wir weiterhin mit Schwankungen oberhalb der intern festgelegten Mindesthöhe von rund 1,5 Mio. EUR, da nach entsprechenden Ansparphasen auch größere notwendige Instandhaltungs- und Baumaßnahmen möglichst aus Eigenmitteln finanziert werden sollen. Auf Grund der vorhandenen liquiden Mittel ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft zu befürchten.

Durch die Corona-Pandemie ergeben sich Risiken, die von uns aktuell nur schwer einzuschätzen sind. Umso länger die Ausnahmesituation anhält, desto bedeutsamer werden

die Risiken für uns sein. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit dem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen. Individuellen finanziellen Schwierigkeiten der Nutzer werden durch Beratungen und Zahlungsvereinbarungen durch den Vorstand Rechnung getragen.

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

Der bestehende Wirtschafts- und Finanzplan wurde 2021 aktualisiert und bis 2025 fortgeschrieben. Dies beinhaltet auch die Aktualisierung und Fortschreibung der bestehenden Instandhaltungs- und Investitionsplanung bis 2025. Die Fortschreibung des Wirtschafts- und Finanzplans sowie des Instandhaltungs- und Investitionsplans wurden dem Aufsichtsrat vorgestellt.

Zu diesem Zeitpunkt war das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (Mieten WoG Bln) noch in Kraft. Am 15.04.2021 hat das Bundesverfassungsgericht den sogenannten „Berliner Mietendeckel“ für unvereinbar mit dem Grundgesetz erklärt und somit aufgehoben. Der Wirtschafts- und Finanzplan 2021 – 2025 berücksichtigt noch Mietminderungen wegen dem Mieten WoG Berlin von insgesamt 550 T€, die in der künftigen Planung wegfallen werden.

Im Geschäftsablauf existieren Instrumente der Überwachung und Kontrolle, die Veränderungen im Geschäftsablauf erkennen lassen. Das bestehende Kontrollsystem und Risikomanagement wird weiter verbessert.

Da sich die Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft auch künftig im Wesentlichen auf die Vermietung unseres Wohnungsbestandes konzentrieren wird, sind zurzeit keine Risiken, neben den oben genannten, zu erkennen, die einen erwähnenswerten Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder sogar auf den Bestand unseres Unternehmens haben könnten.

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

Berlin, 07.Juli 2021
Baugenossenschaft „Vaterland“ eG

		
Barbara Kramer Vorstand	Peter Noß Vorstand	Dirk Stiebeler Vorstand