

Geschäftsbericht 2015



Vaterländischer Bauverein eG

Vaterländischer Bauverein eG

Hussitenstr. 22 A

13355 Berlin

**Vaterländischer Bauverein – eingetragene Genossenschaft –
gegründet 1902
Hussitenstraße 22 A
13355 Berlin**

Öffnungszeiten: montags 8 – 13 Uhr, mittwochs 15 – 18 Uhr

Telefon: (030) 46 78 20 - 0
Fax: (030) 4 64 45 39
E-Mail: service@vbveg.de
www.vbveg.de

Bankverbindung: Berliner Volksbank eG
IBAN: DE28 1009 0000 8301 1020 04
BIC: BEVODEBB

Inhaltsverzeichnis

Verwaltungsorgane	4
Vaterländischer Bauverein eG im Überblick	5
Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2015	6
Lagebericht	7
Umsatzentwicklung/Geschäftsentwicklung	8
Investitionen in unserem Bestand	9
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	12
Voraussichtliche Entwicklung	14
Verwaltungstätigkeit	15
Instandhaltung 2015	16
Wirtschaftliche Lage, Vermögens- und Kapitalstruktur	17
Vermögenslage	20
Ertragslage	21
 Bilanz zum 31. Dezember 2015	
Aktiva	22
Passiva	23
 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015	24
 Anhang zum Jahresabschluss 2015	
Allgemeine Angaben	25
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	25
Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	26
Verbindlichkeitsspiegel per 31. Dezember 2015	31
Anlagenspiegel per 31. Dezember 2015	32
 Sonstige Angaben	33

Verwaltungsorgane

Vorstand:

André Jüngling	Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft Dipl.-Betriebswirt (FH)
Günter Ruge	Kfm. Angestellter im Steuerbüro
Marco Zanzow	Dipl.-Ingenieur, Architekt, Energieberater

Aufsichtsrat:

Edith Rasch	Volkshochschulleiterin i. R. Vorsitzende des Aufsichtsrates
Christian Garbrecht	Sales Manager stellv. Vorsitzender
Peter Kindt	Dipl. Ing. für Film- u. Fernsehtechnik Schriftführer (bis 18.01.2016) Leiter Bauausschuss (bis 12.10.2015)
Sabine Hoffmann	Verlagsfachwirtin stellv. Schriftführerin (bis 20.01.2016) Schriftführerin (ab 20.01.2016)
Zoran Skorić	Elektroinstallateur / EU-Rentner Leiter Prüfungsausschuss
Uwe Hinz	Kfz-Mechaniker / Personalrat-ÖPNV / i. R.
Andreas Schulz	Dipl. Sozialpädagoge
Dr. Erkan Arslan (bis 17.06.2015)	Facharzt für Innere Medizin / Pneumologie / Schlafmedizin
Frank Siegel (bis 17.06.2015)	Meister im Wärme-, Kälte- und Schallschutzisolierer-Handwerk (WKS)
Reinhard Seiler (ab 17.06.2015)	Verwaltungsbeamter i. R. stellv. Schriftführer (ab 20.01.2016)
Ishaq Sarrar (ab 17.06.2015)	Diplom-Ingenieur Leiter Bauausschuss (ab 12.10.2015)

Vaterländischer Bauverein eG im Überblick

	2015	2014	2013	2012	2011
Wohneinheiten	2.072	2.070	2.070	2.070	2.070
Gewerbe	10	10	10	10	10
Garagen	390	390	390	390	390
Bilanzsumme in Mio. €	60,78	60,63	61,21	61,96	62,46
Anlagevermögen in Mio. €	50,02	49,98	51,13	51,72	52,77
Eigenkapitalquote in Prozent	32,37	28,75	26,34	23,17	24,49
Rücklagen in Mio. €	12,49	12,27	12,13	12,03	15,72
Umsätze Hausbewirtschaftung in Mio. €	13,19	13,24	12,96	12,68	12,19
Leerstände	9	17	12	21	41
Mitglieder	3.306	3.274	3.275	3.292	3.218
Anteile	12.222	12.042	11.955	12.042	11.838
Geschäftsguthaben in Mio. €	2,01	2,00	2,00	1,99	1,97
Personalbestand	20	18	20	19	20
Personalaufwand in Mio. €	0,93	0,89	0,96	0,95	0,87

Bericht des Aufsichtsrates für den Geschäftsbericht 2015

Der Aufsichtsrat ist seit seiner Bestellung 2014 seinen ihm nach der Satzung und dem Genossenschaftsgesetz obliegenden Pflichten nachgekommen. In 3 alleinigen sowie 8 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand im Berichtszeitraum wurden alle relevanten Geschäftsvorgänge besprochen. Dazu erhielt der Aufsichtsrat regelmäßige Berichte des Vorstands sowie Erläuterungen der Finanzsituation, des Leerstands und der Personalsituation. Die Vorsitzende und ihr Stellvertreter nahmen an der jährlichen Konferenz des BBU teil.

Der Bericht des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen eV (BBU) über die gesetzliche Prüfung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2014 wurde vom Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der durch den Vorstand erstellte Jahresabschluß 2014 wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat ausführlich erörtert. Dem Ergebnis sowie dem Gewinnverwendungsvorschlag wurde zugestimmt.

Die Vorstandsmitglieder André Jüngling und Günter Ruge wurden vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 20.04.15 für weitere 5 Jahre bestellt.

In der 108. Ordentlichen Mitgliederversammlung am 17. Juni 2015 schieden die AR-Mitglieder Frank Siegel und Dr. Erkan Arslan turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat aus. Das AR-Mitglied Christian Garbrecht stellte sich erneut zur Wahl und wurde von den Mitgliedern für weitere 3 Jahre gewählt. Neu in den Aufsichtsrat gewählt wurden die Herren Reinhard Seiler und Ishaq Sarrar. Das AR-Mitglied Peter Kindt trat am 19.01.16 aus gesundheitlichen und beruflichen Gründen zurück.

Bericht des Bauausschusses

Der Bauausschuss besteht aus den Herren Sarrar (Vorsitzender), Hinz und Schulz. Ab Oktober 2015 hat Herr Sarrar den Bauausschuss zunächst kommissarisch geleitet und im Januar 2016 den Vorsitz übernommen. Die Mitglieder des BA haben im Laufe der letzten Monate sämtliche Wohnanlagen des VBV sowie die laufenden Sanierungsmaßnahmen besichtigt.

Die Arbeit des Bauausschusses findet ausschließlich im Rahmen der satzungsmäßigen Aufgaben des Aufsichtsrates statt, und es wird immer dem gesamten Aufsichtsrat Bericht erstattet.

Bericht des Prüfungsausschusses

Der Prüfungsausschuss (PA) hat im Geschäftsjahr 2015 an acht Terminen seine Pflichten wahrgenommen. Bei einem dieser Termine ist der PA unangemeldet erschienen.

Bei jedem Termin wurden die Kasse sowie die dazugehörigen Belege auf Plausibilität geprüft. Der Kassenbestand stimmte dabei mit dem Buchwert immer überein.

Desweiteren wurden Verträge und Rechnungslegungen der Firma Immobilien Service Deutschland, die den Großteil unserer Wohnanlagen betreut, gesichtet und geprüft.

Kostenvoranschläge, Rechnungen sowie Bauablaufplan der Baumaßnahme Wollankstraße (Schwammsanierung), wurden geprüft.

Zu den Baumaßnahmen Frohnau (Dachsanierung) und Raschdorfstraße (Fassade, Fenster, Dach) wurden alle vorgelegten Unterlagen geprüft. Vorgelegt wurden Kostenzusammenstellungen (einzelner Gewerke), Angebote, Leistungsverzeichnisse und Bauverträge. Fragen bzw. Unklarheiten während der Prüfungstermine wurden vom Geschäftsführenden Vorstand, Herrn Jüngling, oder von seinen Mitarbeitern beantwortet bzw. erläutert.

Es wird der Mitgliederversammlung empfohlen, der Feststellung des Jahresabschlusses 2015 und dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen. Bezugnehmend auf den Geschäftsbericht 2015 schlägt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung vor, den Vorstand für 2015 zu entlasten.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Vaterländischen Bauverein eG für die im zurückliegenden Geschäftsjahr geleistete Arbeit.

Berlin, im April 2016
Für den Aufsichtsrat
Edith Rasch – Vorsitzende

Lagebericht

Deutschland: Anhaltend robuste Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft erwies sich auch 2015 trotz der anhaltend schwierigen Lage in Europa und der Welt als außerordentlich robust. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr um 1,7 Prozent (2014: 1,6 %).

Trotz der volkswirtschaftlichen Expansion sank die Inflationsrate weiter. 2015 lag sie mit nur noch 0,3 Prozent nochmal deutlich unter dem ohnehin schon niedrigen Vorjahreswert (0,9 %). Der Rückgang der Teuerungsrate ist vor allem auf die deutlich rückläufigen Energiepreise (-7,0 %) zurückzuführen.

Der deutsche Arbeitsmarkt profitierte von der guten konjunkturellen Entwicklung. Im Jahr 2015 lag die Arbeitslosenquote bei durchschnittlich 6,4 Prozent. Gegenüber dem Vorjahr (6,7 %) entsprach das einem Rückgang um 0,3 Prozentpunkte. Im Jahresdurchschnitt 2015 wurden im Vergleich zum Vorjahr 329.000 zusätzliche Erwerbstätige gezählt. Damit stieg die Erwerbstätigkeit 2015 auf rund 43,3 Millionen und damit auf einen Rekordwert. Für 2016 wird mit einer Fortsetzung der positiven Entwicklungen bei Konjunktur und Arbeitsmarkt gerechnet. Die Preisentwicklung dürfte weiterhin schwach bleiben.

Kraftvolle Wohnungswirtschaft

Auch 2015 konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als eine Schlüsselbranche der deutschen Volkswirtschaft von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo eine weiterhin zunehmende Angebotsnachfrage Grundlage für sinkenden Wohnungsleerstand und wachsende Mieteinnahmen sind. In 2015 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,2 Prozent über dem Vorjahreswert (2014: +1,5 %). Allerdings bleibt abzuwarten, wie die Einführung von „Mietpreisbremsen“ die weitere Entwicklung beeinflussen wird.

Sowohl in Ballungsräumen als auch in ländlichen Regionen steigt der Neubaubedarf. Während in den Metropolen vor allem der zusätzliche Wohnungsbedarf gedeckt werden muss – wobei der Handlungsdruck noch durch die Migrationsströme verstärkt wird – stehen in metropolfernen Gebieten Ersatzneubau und die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragergruppen (z. B. junge Familien oder Senioren) im Mittelpunkt.

Berlin: Wirtschaftswachstum weiter über dem Bundesdurchschnitt

Die Wirtschaft in Berlin befindet sich auch weiterhin auf Wachstumskurs. Mit einem Plus von 1,7 Prozent im 1. Halbjahr 2015 hat sich die Wachstumsdynamik im Vergleich zum 1. Halbjahr 2014 (+2,2 %) zwar etwas verlangsamt, lag aber weiterhin über der Vergleichszeitraumzahl des Bundes (+1,4 %). Impulsgeber ist dabei weiterhin der Dienstleistungsbereich, hier vor allem Handel, Verkehr und Gastgewerbe sowie Unternehmensdienstleister.

Die durchschnittliche Preisentwicklung in Berlin war 2015 mit einem Rückgang um -0,1 Prozent (Vorjahr: +0,8 %) erstmals seit Beginn des Jahrtausends negativ und lag weiterhin unterhalb des Bundesdurchschnitts (+0,3 %). Wesentliche Ursache für diese negative Preisentwicklung waren auch in Berlin die Rückgänge bei den Energiepreisen (-6,5 %).

Der Berliner Arbeitsmarkt zeigte sich 2015 weiterhin dynamisch. Bei einer Quote von 10,7 Prozent betrug die Abnahme der Arbeitslosigkeit im Vergleich zum Vorjahr (11,1 %) 0,4 Prozentpunkte. Gerade angesichts des starken Zuzugs in die Stadt ist der fortgesetzte Rückgang der Arbeitslosigkeit ausgesprochen bemerkenswert.

Starker Wohnungsmarkt

Die Berliner Einwohnerzahl ist 2015 nach Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt um rund 48.000 auf rund 3,6 Millionen gestiegen. Damit ging das Bevölkerungswachstum in sein elftes Jahr und lag im fünften Jahr in Folge bei über 40.000 Personen. Ursache hierfür ist vor allem der anhaltend starke Zuzug aus dem Ausland sowie der zunehmende Zustrom von Flüchtlingen, von denen viele auf Dauer in der Stadt bleiben dürften. Entsprechend nimmt die Nachfrage nach Wohnraum weiter zu.

Für die Nettokaltmieten gemäß Verbraucherpreisindex ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Berlin 2015 eine Steigerung um 1,3 Prozent. Damit lag die Entwicklung zwar unter der des Vorjahres (+1,6 %), aber oberhalb der Inflationsrate.

Prognose: Weiter auf Expansionskurs

Die dynamische wirtschaftliche Entwicklung der Bundeshauptstadt dürfte sich 2016 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.

Umsatzentwicklung / Geschäftsentwicklung

Am 31.12.2015 verwaltete die Genossenschaft 2.072 Wohnungen (Vorjahr 2.070), 10 Gewerbeeinheiten, 390 Garagen sowie 320 Stellplätze. Ein großer Gewerberaum in der Wohnanlage Wollankstraße-Altbau stand frei. Man entschied sich durch Teilung der Gesamtfläche von über 200 m², verbunden mit Flächenänderungen, dass bestehende Gewerbe zu verkleinern und zwei neue Wohnungen entstehen zu lassen. Aufgrund dessen hat sich der Wohnungsbestand der Genossenschaft um zwei Wohnungen erhöht.

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung verringerten sich im Geschäftsjahr 2015 gegenüber dem Vorjahr um 50,8 T€. Dieser Saldo resultiert im Wesentlichen aus verringerten Umsatzerlösen aus der Abrechnung von Betriebskosten (325,4 T€), bei gleichzeitiger Steigerung der Sollmieten u. Modernisierungszuschläge (236,7 T€) und gesunkenen Erlösschmälerungen (38,7 T€).

Per 31.12.2015 lag die Leerstandsquote in der Genossenschaft bei 0,43% (Vorjahr 0,82 %). Damit liegt die Genossenschaft weiter unter dem örtlichen Durchschnitt; trotzdem müssen alle intensiven Arbeiten fortgesetzt werden, um dieses gute Ergebnis zu halten. Die Anzahl der leerstehenden Wohnungen konnte im Berichtsjahr auf 9 reduziert werden (Vorjahr 17).

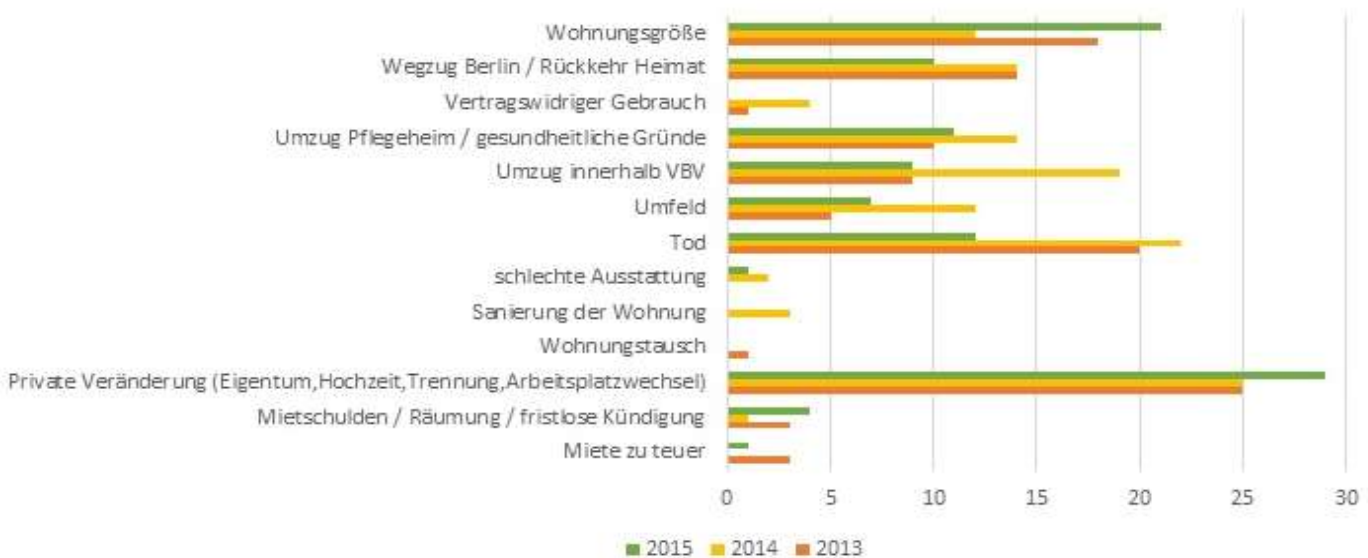
Die Fluktuationsrate hat sich auf Grund der guten Marktsituation verbessert.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden 105 Dauernutzungsverhältnisse gekündigt (Vorjahr 128), parallel dazu wurden 115 neue Mietverhältnisse geschlossen.

Unser Augenmerk liegt nach wie vor auf den Kündigungsgründen und wird regelmäßig ausgewertet.

Hierzu nachfolgende Grafik, welche die Entwicklung der Jahre 2013 bis 2015 darstellt:

Kündigungsgründe 2013- 2015



Anhand der Statistik ist für uns ersichtlich, welche Möglichkeiten wir evtl. ergreifen können, um unsere Mitglieder langfristig an uns zu binden und somit eine Kündigung nach Möglichkeit abzuwenden. Es ist ersichtlich, dass die meisten Kündigungen aus privaten Gründen (Wohneigentum, Hochzeit, Trennung, Arbeitsplatzwechsel) resultieren.

Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt weiterhin das Angebot, was der Genossenschaft im Zuge der Vermietung sehr zu Gute kommt.

Mit Wegfall der generellen Freistellung von der Belegungsbindung im Bereich des sozialen Wohnungsbaus, wird durch die Pflicht zur Vorlage eines passenden Wohnberechtigungsscheines die Vermietung schwieriger. Nichts desto trotz können wir per 31.12.2015 feststellen, dass der Bestand der Sozialbauwohnungen mit 672 Wohnungen komplett vermietet war. In dem restlichen Wohnungsbestand (freifinanzierte Wohnanlagen) standen per 31.12.2015 lediglich 9 von 1400 Wohnungen leer, was ebenfalls als sehr erfreulich zu werten ist.

Im Zuge der Umlagenabrechnungen wurden in 29 von 34 Wohnanlagen die Vorschüsse angepasst. Die Dauernutzungsverhältnisse, welche eine Kaltmiete unter 4,00 Euro hatten, haben eine Mietanpassung auf Grundlage des Mietspiegels 2013 erhalten. Davon waren insgesamt 71 Dauernutzungsverträge betroffen. Auf eine Mietanpassung gemäß des seit Mai 2015 gültigen Mietspiegels 2015 wurde im Berichtsjahr verzichtet.

Im Bereich der Verbindlichkeiten haben wir wieder einige Kredite umgeschuldet und uns den niedrigen Marktzins gesichert.

Investitionen in unserem Bestand

Ziel ist es für uns jedes Jahr, den Wert unseres Immobilienbestandes zu erhalten und zu sichern und die Zufriedenheit der wohnenden Mitglieder zu erhöhen. Mit den erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie einer zeitgemäßen Anpassung der Ausstattung sorgen wir langfristig für Sicherheit und Vermietbarkeit.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir 3.785,1 T€ in den Bestand für Instandsetzung, Instandhaltung und Modernisierung investiert. Von diesem Betrag wurden 1.265,4 T€ als nachträgliche Anschaffungs-/ Herstellungskosten aktiviert. Der restliche Betrag in Höhe von 2.519,6 T€ setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Laufende Instandsetzung	782,6 T€	887,9 T€
Einzelmodernisierung	535,6 T€	520,1 T€
Mieterwechsel	233,3 T€	207,2 T€
Außerordentliche Instandsetzungsmaßnahmen	968,1 T€	2.856,7 T€

Folgende Baumaßnahmen möchten wir gesondert hervorheben, da diese den größten Teil der Investitionen ausmachten.

Energetische Sanierung unserer Wohnanlage 6 in Reinickendorf

Im Juni 2015 begannen wir mit der energetischen Modernisierung und Instandsetzung der Häuser in der Breitkopfstraße 53, 55, 57 und Raschdorffstraße 24,26. Mit dem Austausch der Fenster und der Dämmung der Dachböden und der Fassade hat die Genossenschaft konsequent ihre Bemühungen zur Energieeinsparung fortgesetzt.

Die farbliche Fassadengestaltung orientierte sich an der angrenzenden Wohnanlage, wo wir in den vergangenen Jahren bereits die „warmen Farbtönen“ ausgewählt hatten.

Erfreulich war, dass wir die geplanten Gesamtkosten von rund 1,31 Mio. Euro einhalten konnten.

Wie schon bei anderen Maßnahmen zur Fassadendämmung in der Vergangenheit von uns genutzt, hatten wir auch für dieses Projekt zusätzliche Fördermittel für die Beschäftigung von Langzeitarbeitslosen während der Baumaßnahme beantragt. Wir erwarten einen Geldzufluss in 2016 in Höhe von ca. 66,2 T€.

Für den Fenstereinbau wurde gegenüber den Nutzern ein sich aus dem tatsächlichen Aufwand je Wohnung ergebender Modernisierungszuschlag erhoben. Durch die Inanspruchnahme der vorgenannten Fördermittel beschränkte sich sodann der Modernisierungszuschlag für die Fassadendämmung auf dann nur noch rund 30,- € pro Quadratmeter geförderter Fassadenfläche, was im Gegensatz zu einer sonst theoretisch möglichen Mieterhöhung erheblich günstiger für die Bewohner ausfiel. Die hier durch die Genossenschaft ausgesprochenen Verzichte wurden im Vorfeld zur Baumaßnahme den Nutzern ausführlich bekanntgegeben, was letztlich zu einer hohen Zustimmungsquote zu den Arbeiten führte.



Giebel Breitenkopfstraße 57 vor der Maßnahme



Giebel Breitenkopfstraße 57 nach der Maßnahme

Aufzüge

In der Voltastraße 15 und 16 (WHG 19) und in der Hussitenstraße 7 (WHG 22) wurden durch die Firma Otis, wie auch im vergangenen Jahr in anderen Hausaufgängen, die noch öldruckgesteuerten hydraulischen Aufzugsantriebe gegen moderne Gurtantriebstechnik nebst zeitgemäßer elektronischer Steuerung ausgetauscht. Für diese Maßnahme sind rund 208,2 T€ aufgebracht wurden.

Treppenhaussanierung

Aufgeteilt auf drei Wohnanlagen wurden insgesamt 9 Treppenhäuser renoviert.

Im Forstweg 66 und 68 (WHG 3) wurden die Überarbeitungen der Treppenhäuser fortgesetzt. Dabei wurde die Elektroanlage modernisiert (Verstärkung der Steigeleitungen nebst Elektro-Zähler-Zentralisation), der Sisal-Bodenbelag erneuert und die malermäßige Überarbeitung auf Grundlage des mit der Unteren Denkmalschutzbehörde beschlossenen Farbkonzeptes durchgeführt. Für die vorgenannten Arbeiten fielen Kosten von insgesamt 40,9 T€ an.

Die malermäßige Überarbeitung der Hausaufgänge nebst Einbau einer Gegensprechanlage wurde in den Häusern der Wriezener Straße 28, 28 A, 29 und der Prinzenallee 44, 44A, 44 B (Wohnanlage 12) für 114,7 T€ und in der Wohnanlage 9- Kattegatstraße 21 für 14,2 T€ durchgeführt.

Die Bewohner beider Wohnanlagen haben für den Einbau der neuen Gegensprechanlagen eine geringe Modernisierungsumlage erhalten.

Kellerlichtschächte

Denkmalgeschützte Altbauten erfordern regelmäßige Investitionen in die Instandhaltung aufgrund ihres Alters. Es wurden fünf Kellerlichtschächte in Frohnau für 10,3 T€ überarbeitet. Dabei wurde die Klinkereinfassung von Grund auf frostfrei erneuert und der Gitterrost neu verzinkt. Für das kommende Jahr ist die Überarbeitung weiterer Schächte geplant.



Balkonsanierung

In unserer Wohnanlage 32 wurden die straßenseitigen Balkone an der Treitschkestraße 10-12 und Lepsiusstraße 19 (an der Ecke Treitschkestraße) für insgesamt 309,0 T€ saniert. Dabei wurden die Stahlträger überarbeitet und neu beschichtet und die Bodenbeläge erneuert. Des Weiteren waren Maurer-, Maler- und Klempnerarbeiten notwendig.

Vorher:



Nachher:



Die ausgeführten Maßnahmen stellten uns und insbesondere die Bewohner wieder vor Herausforderungen, die wir aber mit dem Verständnis und Entgegenkommen der Mitglieder erfolgreich bewältigen konnten. Der finanzielle Aufwand ist in Höhe und Umfang ähnlich wie geplant geblieben.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Mittlerweile kann man hinsichtlich der Vermietungssituation innerhalb unserer Genossenschaft mit ein wenig Stolz von einer Vollvermietung sprechen. Lediglich neun Wohnungen befanden sich zum Stichtag des 31.12.2015 im Leerstand. Die durchschnittliche Leerstandsquote lag bei nur noch 0,64%.

Von daher stellt sich die aktuelle Wohnungs- und Mietensituation für uns als äußerst vorteilhaft dar. Die Nachfrage von Wohnungssuchenden ist weiter angewachsen und spiegelt die allgemeine Situation in der Hauptstadt wider. Es gibt zu wenig bezahlbaren Wohnraum.

Insofern stellen die wenigen bei uns ins Angebot gestellten Wohnungen einen hohen Nachfrageanreiz dar, zu bezahlbaren Mieten guten Wohnraum zu erhalten.

Die Neuvertragsmieten wurden unter Berücksichtigung der gesetzlichen Neuregelungen der sogenannten „Mietpreisbremse“ ermittelt. Durch diese „Deckelung“ der Neuvertragsmieten soll nach den Planungen der Politiker das Ausufern von zu hohen Mieten bei Neuvertragsabschlüssen verhindert werden. Derartige ist innerhalb der Genossenschaften von Hause aus nicht üblich gewesen, weswegen diese neue Vorgabe sich für uns nicht nachteilig auswirkt.

Im sozialgebundenen Bestand wurden in der zweiten Jahreshälfte maßvolle Mietanpassungen vorgenommen.

Dennoch gibt es weiterhin die den Nutzern eingeräumten Mietverzichte, die freiwillig durch die Genossenschaft ausgesprochen werden, um die Mietpreisdifferenz zwischen der theoretisch möglichen kostendeckenden Miete gemäß einer Wirtschaftlichkeitsberechnung und der nach unserer Ansicht bezahlbaren Nettokaltmiete zu erzielen.

Weitere maßvolle Anpassungen der in allen Bereichen des Bestandes zu entrichtenden Nettokaltmieten werden sich nicht vermeiden lassen, schon um der Genossenschaft die zahlreichen Investitionen zu ermöglichen.

Die Liquidität der Genossenschaft ist nach wie vor sehr gut und konnte weiter ausgebaut werden. Im Berichtsjahr wurde ein weiterer Vertrag bei der Landesbausparkasse abgeschlossen. Dies durch Sofort-einzahlung der Ansparsumme in Höhe von rund 400 T€. Hierdurch wird die Zeit bis zur Zuteilung des Bauspardarlehens verkürzt. Durch seit Jahren praktizierte Vorausplanung kann nunmehr in den Jahren 2016 – 2021 aller Voraussicht nach jährlich ein Bausparvertrag genutzt werden.

Wie auch schon in den vergangenen Geschäftsjahren nutzten wir das Niedrigzinsniveau auf dem Kapitalmarkt für Umfinanzierungen bei Darlehensverträgen. Sieben Darlehen schuldeten wir durch Neuaufnahme von vier Darlehen um und sicherten uns hierdurch die günstigen neuen Darlehenszinsen. Auch hierbei setzten wir unsere bewährte Vorgehensweise fort, wonach wir einen verhältnismäßig hohen Tilgungssatz vereinbarten, der zu einer zügigen Entschuldung führen wird. Die Leistungsfähigkeit zur Erbringung der damit verbundenen erhöhten finanziellen Belastung ist uns dank der guten Ertrags-situation in Verbindung mit der guten finanziellen Ausstattung möglich.

Im Rahmen der Vertragsverhandlungen mit den Banken wirkten sich diese positiven Voraussetzungen wiederum bei den Vertragsverhandlungen zum Darlehenszins positiv aus.

Durch die planmäßige Bedienung der Darlehensverbindlichkeiten ergab sich eine Minderung der langfristigen Verbindlichkeiten um 1.883,2 T€.

Alle diese Maßnahmen führen zu nennenswerten Kosteneinsparungen bei den Kreditzinsen. Durch die mehrjährigen vertraglichen Bindungen wurde ein hoher Grad an Zukunftssicherheit für unsere Genossen-schaft herbeigeführt.

Per 31.12.2015 standen der Genossenschaft 4.484,2 T€ flüssige Mittel zur Verfügung, von denen 1 Mio. € höherverzinslich (0,6%) als Festgeld angelegt ist. Die Bausparguthaben bei den Verträgen der LBS – Landesbausparkasse Berlin belaufen sich auf 1.828,9 T€. Alle Verträge (mit Ausnahme des im Berichtsjahr abgeschlossenen Vertrages (0,1%) werden mit einem Guthabenzins in Höhe von 0,5% verzinst.

Wie bereits im letzten Geschäftsbericht angekündigt, musste im Berichtsjahr der vorletzte Teil der noch bestehenden Verpflichtung zur Passivierung von Förderdarlehen aus dem sozialen Wohnungsbau erfüllt werden.

Für das Aufwendungsdarlehen (AWD) der WHG 20 – Ackerstraße 50 und 51 – mussten 894,7 T€ im Jahresabschluss berücksichtigt werden. Der Grund hierfür liegt in dem Umstand, dass durch eine 2014 auch für diese Wohnanlage vorgenommenen Umfinanzierung, die Kapitalkosten erheblich reduziert werden konnten und dadurch der Weg bereitet war, nun (im Berichtsjahr) auch die bilanzielle Passivierung des AWD umzusetzen. Trotz dieser nicht unerheblichen Belastung des Jahresergebnisses gelang es, ein insgesamt sehr gutes Jahresergebnis zu erreichen.

Der Wohnungsbestand des VBV kann sich als konkurrenzstark und marktgerecht bezeichnen. Die im Vergleich zum freien Markt günstigen Mieten und die hohen Investitionen in den Bestand werden von den Mitgliedern erkannt und geschätzt.

Die sich in den letzten Geschäftsjahren erwiesenen guten bis sehr guten Jahresergebnisse nebst der Vorausschau für die Zukunft, die sich auch als positiv darstellen, ist der Vorstand der festen Überzeugung, dass die Genossenschaft weiterhin gut aufgestellt ist, um die künftigen Herausforderungen zu meistern. Mit besorgniserregenden oder sogar bestandsgefährdenden Entwicklungen wird nicht gerechnet. Die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage sowie die Liquidität werden als gut eingestuft und auch nicht negativ prognostiziert. Die Genossenschaft konnte Ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen.

Nach dem Abschlussstichtag sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die sich wesentlich auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Genossenschaft auswirken.

Voraussichtliche Entwicklung

Für das Berichtsjahr konnte ein Jahresüberschuss von 2.244 T € erwirtschaftet werden.

Unter Berücksichtigung des ebenfalls von den Mitgliedern in der Mitgliederversammlung des Jahres 2015 beschlossenen Gewinnvortrages für das Geschäftsjahr 2015, wird den Mitgliedern auch für das Berichtsjahr wieder die Möglichkeit eröffnet, über den Erhalt einer Dividende zu entscheiden.

Über die Gewinnverwendung und die Höhe der Dividendenzahlung beschließt nach Satzung die Mitgliederversammlung. Der Gewinnverwendungsvorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand stellt eine Beschlussvorlage dar, von der seitens der Mitgliederversammlung unter Umständen auch abgewichen werden kann.

Aufsichtsrat und Vorstand erachten die sehr gute Entwicklung der Vermietungssituation mit den damit verbundenen stabilen Ertragseinnahmen weiterhin als wichtige Grundlage für die weitere positive Entwicklung. Die mehrjährige Vorausplanung sieht ebenfalls positive Jahresabschlüsse voraus.

Dabei soll nicht aus den Augen gelassen werden, dass sich der VBV natürlich auch seiner Verpflichtung zur Beibehaltung bezahlbarer Nutzungsgebühren bewusst ist, was jedoch nicht ausschließen darf, dass es dennoch zu maßvollen Anpassungen der Nettokaltmieten zum Erhalt der Liquidität sowie der Nebenkostenvorschüsse aufgrund notwendiger Anpassungen bei den kalten und warmen Betriebskosten kommen kann.

Die positiven Auswirkungen der im Berichtsjahr und den davor liegenden Jahren vorgenommenen zahlreichen Umfinanzierungen von Darlehensverbindlichkeiten unter Nutzung des günstigen Zinsniveaus, bewirken eine Reduzierung der Zinsaufwendungen, was sich über die Folgejahre vorteilhaft in der Gewinn- und Verlustrechnung auswirken wird.

Die gute Liquidität eröffnet der Genossenschaft die Umsetzung zahlreicher baulicher Maßnahmen, ohne auf die Finanzierung durch Fremdkapital zurückgreifen zu müssen. Gleichzeitig lässt die gute wirtschaftliche Situation des VBV mittlerweile auch wieder Gedanken zu, die sich in Richtung auf Erweiterung des Wohnungsbestandes beziehen. Sei es dem allgemeinen Trend zu folgen und an Neubau zu denken, wo es mittlerweile auch seitens des Berliner Senats vielfältige Anreize und Förderangebote gibt oder, wie es schon vor Jahren innerhalb des VBV bereits praktiziert wurde, durch evtl. Ankauf von Bestandsobjekten.

In 2016 soll der Ausbau des Dachgeschosses in der Jasmunder Straße 13 und 14 beginnen. Hierbei sollen vier neue Wohnungen entstehen.

Ebenso sind erste Planungen angelaufen, auch im Bereich der Voltastraße 13 und 14 den Dachbereich für Schaffung von Wohnraum zu nutzen. Ein Bauantrag wurde bereits gestellt. Der Termin für eine Umsetzung steht jedoch derzeit noch nicht fest.

Als weitere größere Maßnahme ist in 2016 geplant, den letzten Teil der Wohnanlage 18 – Ackerstraße im Bereich der Häuser Ackerstraße 45-47 zu modernisieren. Wurden in 2014 bereits die Fenster ausgetauscht, so soll jetzt die energetische Überarbeitung des Daches nebst Verstärkung der Fassadendämmung folgen.

In unserer Wohnanlage 19 – Jasmunder Straße werden in 70 Wohnungen die seit Bauerstellung vorhandenen und nicht mehr zeitgemäßen Aluminiumfenster gegen Kunststofffenster ausgetauscht.

Auch die Erneuerung von Dacheindeckungen nebst energetischer Ertüchtigung auf fünf Häusern im Bereich der Wohnanlagen Wriezener Straße I und II werden uns ebenso beschäftigen, wie die Umstellung der in die Jahre gekommenen Öl- auf Gaszentralheizung im Rahmen eines Contractingvertrages mit der Gasag.

Es steht also wieder viel auf dem Programm – alles zur Erhaltung und Verbesserung des Bestandes unserer Genossenschaft.

Verwaltungstätigkeit

Der Bewirtschaftung unterlagen 2.072 Wohneinheiten,
10 Gewerbe und 390 Garagen

Wohnungsbewirtschaftung

Wohnungsbestand

Unser Bestand setzte sich am 31.12.2015 wie folgt zusammen:

Wohnungen nach Zimmeranzahl und sonstige Einheiten

Bezirk	Wedding	Reinickendorf	Frohnau	Steglitz	Gesamt
Größe					
40 m ²	108	19	4	28	159
40 – 60 m ²	531	45	26	1	603
60 – 90 m ²	878	27	101	55	1.061
90 m ²	150	1	83	15	249
Summe WE	1.667	92	214	99	2.072
Bezugsfertig					
bis 1918	380	0	0	0	380
1919 – 1949	0	0	165	0	165
1950 – 1972	605	92	43	99	839
1973 – 1990	625	0	0	0	625
nach 1990	57	0	6	0	63
Summe WE	1.667	92	214	99	2.072
Anzahl der Zimmer					
1,0	270	19	6	29	324
1½	86	0	5	0	91
2,0	717	50	22	15	804
2½	133	19	89	29	270
2 ² / ₂	3	0	0	0	3
3,0	367	4	8	12	391
3½	55	0	65	7	127
4,0	30	0	1	7	38
4½	2	0	18	0	20
5,0	4	0	0	0	4
Summe WE	1.667	92	214	99	2.072

Instandhaltung 2015

Freifinanzierter Wohnungsbau	Wohnungen	2015 T€	2014 T€	2013 T€	2012 T€	2011 T€
1 - Hussitenstraße I	122	116,88	166,99	149,33	104,39	33,25
2 - Wollankstraße	180	137,89	1.636,99	966,29	571,07	425,75
3 - Frohnau I/II	165	197,21	450,00	357,39	293,71	386,73
4 - Raschdorffstraße I	51	20,82	31,70	64,83	43,74	477,10
5 - Wilhelm-Kuhr-Straße	38	79,28	90,87	224,98	23,85	35,14
6 - Raschdorffstraße II	41	194,61	23,58	48,21	13,88	88,25
7 - Prinzenallee I	184	168,41	615,54	416,48	535,91	180,73
8 - Frohnau III	49	13,02	89,13	73,05	55,25	27,10
9 - Kattegatstraße	12	19,89	24,80	70,70	24,47	0,79
10 - Gleimstraße	15	3,54	4,28	2,92	16,52	12,33
11 - Usedomer Straße	59	104,14	17,78	122,85	91,49	99,09
12 - Wriezener Straße I	82	296,78	40,76	61,41	155,97	42,34
13 - Wriezener Straße II	44	39,47	130,90	62,19	11,33	19,54
14 - Hussitenstraße II	97	82,51	105,65	175,71	1.674,07	97,50
15 - Bernauer Straße	73	25,42	19,96	24,96	33,45	74,99
25 - Usedomer Straße 15	12	9,35	13,27	1,95	9,34	7,27
26 - Voltastraße 13	13	2,65	13,16	3,66	15,44	13,11
27 - Osloer Straße 118	3	7,77	0,06	5,14	2,81	1,40
28 - Osloer Straße 119	6	3,45	2,43	4,19	3,73	8,27
29 - Stettiner Straße 34	8	2,61	1,70	0,73	0,80	2,24
30 - Stettiner Straße 35	8	1,77	0,83	5,49	2,07	11,38
31 - Jasmunder Straße 13	14	4,47	11,20	5,11	34,90	3,53
32 - Steglitz	99	410,51	131,23	85,26	114,37	150,23
33 - Voltastraße 14	14	4,99	19,22	4,95	15,72	65,36
34 - Jasmunder Straße 14	13	1,82	3,94	39,36	4,86	5,51
VBV übergreifend		0,29	23,80	0,00	0,00	7,86
	1.402	1.950,09	3.669,77	2.977,14	3.853,14	2.276,79
Geförderter Wohnungsbau						
16 - Prinzenallee II	34	14,84	21,28	48,92	23,82	37,47
17 - Strelitzer Straße	147	36,93	40,38	42,48	59,68	38,26
18 - Ackerstraße I	153	72,71	389,69	92,56	290,15	74,92
19 - Jasmunder Straße	70	205,62	202,22	92,73	41,60	48,24
20 - Ackerstraße II	30	17,10	14,29	15,34	8,03	48,69
21 - Ackerstraße III	51	35,72	26,53	67,41	30,49	47,97
22 - Hussitenstraße III	59	110,29	48,60	14,95	22,64	114,33
23 - Voltastraße	81	31,78	25,03	28,98	24,32	36,68
24 - Osloer Straße	45	44,47	34,10	88,74	57,89	55,50
	670	569,46	802,12	492,11	558,62	502,06
Insgesamt	2.072	2.519,55	4.471,89	3.469,24	4.411,76	2.778,85

Wirtschaftliche Lage, Vermögens- und Kapitalstruktur

Im Berichtsjahr konnte trotz einer notwendigen Passivierung eines Aufwendungsdarlehens (894,7 T€) der zweithöchste Jahresüberschuss der letzten 10 Jahre mit rund 2,24 Mio. Euro erwirtschaftet werden.

Die Nachfrage nach unseren Genossenschaftswohnungen ist weiterhin sehr hoch, weswegen dies zu zügigen Neuvermietungen und dann wiederum zu kontinuierlichen Mieterträgen führt. Des Weiteren ist verstärkt zu bemerken, dass die Bereitschaft, die Wohnung aufzugeben, nachgelassen hat. Die Mitglieder erkennen die günstigen Bedingungen ihres Wohnens beim VBV, was sonst auf dem freien Markt ihresgleichen sucht. Sollte sich die Notwendigkeit zu einem Umzug ergeben, wird auch in höherem Maß die Nachfrage nach einem Umzug innerhalb des VBV gestellt.

Aufgrund des Umstandes einer nahezu erreichten Vollvermietung können aber nicht alle Wohnungswünsche erfüllt werden.

Die Leerstandsituation konnte auf einen durchschnittlichen Jahreswert von nur noch 0,64% (0,95% im Vorjahr, 1,11% in 2013, 1,77% in 2012, 2,48% in 2011) abgesenkt werden.

Per Jahresende 2015 befanden sich lediglich 9 Wohnungen (entspricht 0,43%) im Leerstand.

Im Gesamtergebnis sanken die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Vergleich zum Vorjahr um 50,8 T€. Insbesondere die Erlöse aus den abgerechneten Betriebskosten verringerten sich um 325,4 T€, was alleine bei den Heizkostenabrechnungen ein Guthaben in Höhe von 166,1 T€ nach sich zog. Die stark gesunkenen Energiekosten bei einem vergleichsweise milden Winter bewirkten dies.

Die Sollmietenerlöse bei den Wohnraummieten erhöhten sich im Berichtszeitraum um 230,0 T€ und generierten sich aus Neuvermietungszuschlägen im Rahmen der Vermietung sowie den sonstigen Mietänderungen, die auf Seite 23 dargestellt sind.

Die Erlösschmälerungen aufgrund von Nichtvermietung von Wohnraum konnten um rund 36% gegenüber dem Vorjahr (66,1 T€) auf nunmehr erfreuliche 42,0 T€ reduziert werden. Ebenso konnten die Erlösschmälerungen bei der Vermietung von gewerblich genutzten Objekten von 20,2 T€ auf 10,9 T€ reduziert werden.

Die in Höhe von -32,9 T€ (Vorjahr -363,1 T€) bezifferten Bestandsveränderungen ergeben sich aus der Differenz der zum Stichtag 31.12.2015 eingestellten aber noch nicht abgerechneten Betriebskosten 2015 in Höhe von 4.119,1 T€ sowie der im Geschäftsjahr 2015 abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2014 in Höhe von 4.152,0 T€.

Das allgemein gesunkene Zinsniveau wirkte sich auch auf die Geldanlagen des VBV aus. Konnten im Vorjahr noch rund 37,9 T€ erzielt werden, lagen die Zinserträge im Berichtsjahr bei nur noch 12,5 T€.

Für den geplanten Dachgeschossausbau zur Schaffung von vier modernen Wohnungen im Bereich unserer beiden Häuser Jasmunder Straße 13 und 14 fielen weitere Bauvorbereitungskosten in Höhe von 6,1 T€ an.

Die Modernisierung im Bereich unserer Wohnanlage 6 – Raschdorffstraße II in Reinickendorf verursachte Kosten von insgesamt rund 1,2 Mio. €. Hiervon wurden rund 1,1 Mio. € aktiviert, was sich erhöhend im Bereich des Anlagevermögens auswirkt. Gleichzeitig wurden auch bei dieser Maßnahme Fördermittel bei der Investitionsbank Berlin, aufgrund der Beschäftigung von Langzeitarbeitslosen durch den von uns beauftragten Malereibetrieb MSJ, beantragt und bewilligt. In 2016 erwarten wir einen Geldzufluss in Höhe von 66,2 T€.

Das eingangs dargestellte sehr positive Jahresergebnis ist auch unter dem Gesichtspunkt zu bewerten, als es im Berichtsjahr wieder notwendig war, eine Darlehenspassivierung eines noch nicht in die Bilanz eingestellten Aufwendungsdarlehens in Höhe von 894,7 T€ vorzunehmen. Diese das Jahresergebnis doch erheblich beeinflussende Einstellung in die Bilanz stellt die vorletzte Maßnahme an Passivierungen dar. Lediglich in 2021 muss dann letztmalig ein Betrag von 1.921,9 Mio. € berücksichtigt werden.

Die Forderungen gegenüber unseren Nutzern lagen zum Stichtag 31.12.2015 bei 52,6 T€ (Vorjahr 57,6 T€), inklusive einer Wertberichtigung auf Mietforderungen in Höhe von 18,9 T€.

Im langfristigen Bereich der Aktivseite gibt es im Bereich der Sachanlagen eine leichte Mehrung um 39,0 T€.

Dies ergibt sich aus dem Saldo der planmäßigen Abschreibung auf die Sachanlagen in Höhe von 1.248,8 T€, bei gleichzeitiger Aktivierung der Baukosten für die Modernisierung in der Wohnanlage 6 – Raschdorffstraße II in Höhe von 1.104,5 T€, den Kosten für die Umwandlung des Gewerbeobjektes in der Wollankstraße-Altbau in ein kleineres Gewerbeobjekt sowie der Schaffung von zwei Wohnungen in Höhe von 153,5 T€, erstmaliger Badeinbau in einer Wohnung in der Hussitenstr. 4-5, Aufg. 8 in Höhe von 13,6 T€, neue Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 10,1 T€ sowie weitere Bauvorbereitungskosten für den Dachgeschossausbau Jasmunder Str. 13, 14 in Höhe von 6,1 T€.

Im mittel- und kurzfristigen Bereich der Aktivseite ergibt sich bei der Position Vorratsvermögen im Vergleich zum Vorjahr (320,3 T€) eine Verringerung auf 203,2 T€. Hier enthalten sind die per Stichtag 31.12. bewerteten Heizölbestände.

Bei den Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände ergibt sich eine Minderung von 77,3 T€ auf 126,8 T€. Die Mietforderungen haben sich um 5,0 T€, die Forderungen gegen die Versicherung um 8,7 T€ sowie Forderungen aus Erstattungen von Kreditoren um 63,6 T€ reduziert.

Die flüssigen Mittel, welche den Bestand an Guthaben bei Banken und in bar darstellen, verringerten sich leicht von 4.741,6 T€ um 257,3 T€ auf 4.484,3 T€.

Gleichzeitig erhöhten sich jedoch die Guthaben bei den Bausparverträgen. Durch regelmäßige Anspargungen, Zinsgutschriften sowie die Soforteinzahlung auf einen neu abgeschlossenen Vertrag erhöhten sich die Guthaben im Vergleich zum Vorjahr um rund 598,7 T€ auf 1.828,9 T€.

Der langfristige Bereich auf der Passivseite erfährt wiederum eine erhebliche Stärkung im Bereich des Eigenkapitals. Die Eigenkapitalquote steigt von 28,6 % auf 32,4%, was einer Mehrung von rund 2.194,8 T€ entspricht. Es beträgt nunmehr 18.339,9 T€. In dieser Stärkung der Eigenkapitalquote spiegelt sich auch der Jahresüberschuss mit rund 2.244,0 T€ wider.

Berücksichtigt man in dem Zusammenhang noch die Position der nicht passivierten Aufwendungsdarlehen, welche sich durch die im Berichtsjahr vorgenommene Passivierung von 894,7 T€ auf 1.921,9 T€ verringert hat, würde sich nach Verrechnung des Restbetrages immer noch eine Eigenkapitalquote von 28,98 % ergeben.

Der Bereich des Fremdkapitals erhöhte sich um 4.366,0 T€ auf 33.061,6 T€, reduzierte sich aber im Bereich der Aufwendungsdarlehen (damalige Finanzierungsmittel im Bereich des sozialgebundenen Wohnungsbestandes) um 5.946,6 T€. Hier fließen die Umschuldungen ein, bei denen wir die Aufwendungsdarlehen des sozialgebundenen Wohnungsbestandes durch Darlehensaufnahme bei anderen Banken abgelöst haben.

Per Saldo ergab sich somit eine Minderung der langfristigen Verbindlichkeiten um 1.580,6 T€.

Im mittel- und kurzfristigen Bereich auf der Passivseite verändern sich insbesondere die Rückstellungen um rund 23,9 T€ auf einen Wert von 170,2 T€ (Vorjahr: 146,3 T€). Die Erhöhungen resultieren hauptsächlich aus höheren Ansätzen für Steuerrückstellungen (14,7 T€) sowie für sonstige Verwaltungskosten und Prüfungskosten (9,2 T€).

Der Bereich der Verbindlichkeiten verringert sich um 455,7 T€ auf 1.203,9 T€ (Vorjahr: 1.659,6 T€).

Verantwortlich hierfür sind einerseits die geringeren Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (offene Rechnungen aus erteilten Aufträgen gegenüber den für uns arbeitenden Firmen per 31.12.2015). Im Vorjahr wurden noch 750,2 T€ ausgewiesen – ein Jahr später nunmehr 556,1 T€.

Ebenso reduzierten sich die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 358,7 T€ auf 56,1 T€. Hier werden die Zahlungen dargestellt, die noch das Berichtsjahr 2015 betreffen, jedoch erst Anfang 2016 zur Zahlung gelangten.

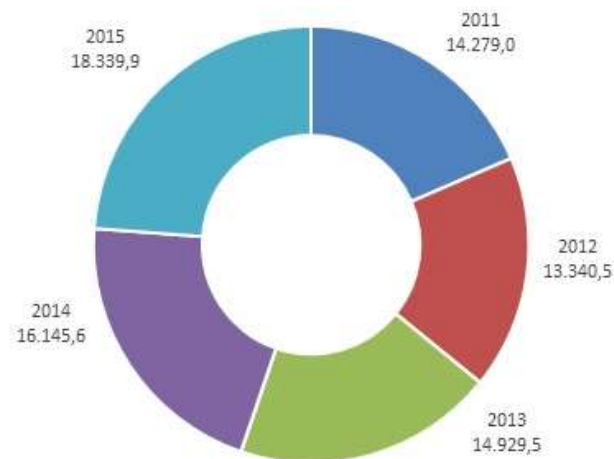
Ebenso werden unter dieser Position die unfertigen Leistungen (4.119,1 T€) mit den hierfür erhaltenen Anzahlungen (4.482,7 T€) verrechnet und der Saldo (363,6 T€) ausgewiesen.

Des Weiteren sind Verbindlichkeiten aus Vermietung (127,6 T€), sonstige Verbindlichkeiten (39,0 T€) sowie die Geschäftsguthaben der zum 31.12.2015 ausscheidenden Mitglieder (61,5 T€) in den kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten.

Das Eigenkapital in Verbindung mit dem langfristigen Fremdkapital deckt weiterhin den gesamten Bereich des Anlagevermögens ab. Darüber hinaus auch noch rund gut 3/4 des Umlaufvermögens.

Eigenkapitalentwicklung

Werte in T€



Vermögenslage

	2015		2014		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
<u>Langfristiges Vermögen</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	13,3	0,0	16,4	0,0	- 3,1
Sachanlagen	50.002,4	88,3	49.963,4	88,5	39,0
Finanzanlagen	1,6	0,0	1,6	0,0	0,0
	50.017,3	88,3	49.981,4	88,5	35,9
<u>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</u>					
Vorratsvermögen	203,2	0,4	320,3	0,5	- 117,1
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	126,8	0,2	204,1	0,4	- 77,3
Flüssige Mittel	4.484,3	7,9	4.741,6	8,4	- 257,3
Bausparguthaben	1.828,9	3,2	1.230,2	2,2	598,7
	6.643,2	11,7	6.496,2	11,5	147,0
Bilanzvolumen	56.660,5	100,0	56.477,6	100,0	182,9
Passiva					
<u>Langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	18.339,9	32,4	16.145,1	28,6	2.194,8
Nicht passivierte Aufwandsdarlehen	- 1.921,9	- 3,4	- 2.816,6	- 5,0	894,7
	16.418,0	29,0	13.328,5	23,6	3.089,5
Fremdkapital	33.061,6	58,4	28.695,6	50,8	4.366,0
Aufwendungsdarlehen	3.808,2	6,7	9.754,8	17,3	- 5.946,6
Nicht passivierte Aufwandsdarlehen	1.921,9	3,4	2.816,6	5,0	- 894,7
	55.209,7	97,5	54.595,5	96,7	614,2
<u>Mittel- und kurzfristiges Kapital</u>					
Rückstellungen	170,2	0,3	146,3	0,3	23,9
Verbindlichkeiten	1.203,9	2,1	1.659,6	2,9	- 455,7
Dividendenausschüttung	76,7	0,1	76,2	0,1	0,5
	1.450,8	2,5	1.882,1	3,3	- 431,3
Bilanzvolumen	56.660,5	100,0	56.477,6	100,0	182,9

Ertragslage

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst zeigt die Ertragslage nachfolgendes Bild:

	2015		2014		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	13.193,9	98,1	13.244,7	96,8	-	50,8
Andere Umsatzerlöse	285,9	2,1	793,6	5,8	-	507,7
Bestandsveränderung und aktivierte Eigenleistungen	- 26,7	- 0,2	- 358,4	- 2,6		331,7
	<u>13.453,1</u>	<u>100,0</u>	<u>13.679,9</u>	<u>100,0</u>	-	226,8
Betriebskosten und Grundsteuer	- 4.259,5	- 31,7	- 4.253,1	- 31,1	-	6,4
Instandhaltungsaufwand	- 2.519,6	- 18,7	- 4.471,9	- 32,7		1.952,3
Personalaufwand	- 934,7	- 7,0	- 893,4	- 6,5	-	41,3
Abschreibungen	- 1.257,2	- 9,3	- 1.258,4	- 9,2		1,2
Zinsaufwand	- 864,5	- 6,4	- 1.015,4	- 7,4		150,9
sonstige Aufwendungen	- 1.320,1	- 9,8	- 388,8	- 2,9	-	931,3
	<u>- 11.155,6</u>	<u>- 82,9</u>	<u>- 12.281,0</u>	<u>- 89,8</u>		1.125,4
Geschäftsergebnis	<u>2.297,5</u>	<u>17,1</u>	<u>1.398,9</u>	<u>10,2</u>		898,6
Zins- und Beteiligungsergebnis	<u>14,7</u>		<u>37,8</u>		-	23,1
Ergebnis vor Steuern	<u>2.312,2</u>		<u>1.436,7</u>			875,5
Steuern	- 68,2		- 82,9			14,7
Jahresergebnis	<u>2.244,0</u>		<u>1.353,8</u>			890,2

Vaterländischer Bauverein eG

Jüngling Ruge Zanzow

Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva

	Geschäftsjahr 2015		Vorjahr 2014
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		13.290,72	16.392,21
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	48.967.318,51		48.892.356,79
Grundstücke mit Geschäftsbauten	770.530,26		806.147,76
Grundstücke ohne Bauten	180.608,35		180.608,35
Technische Anlagen und Maschinen	6.147,88		7.486,78
Betriebs- und Geschäftsausstattung	65.765,84		70.930,04
Bauvorbereitungskosten	12.023,80		5.924,57
		50.002.394,64	
Finanzanlagen			
andere Finanzanlagen	1.560,00		1.560,00
		1.560,00	
Anlagevermögen insgesamt		50.017.245,36	49.981.406,50
Umlaufvermögen			
andere Vorräte			
unfertige Leistungen	4.119.092,74		4.151.975,87
andere Vorräte	203.172,42		320.328,28
		4.322.265,16	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	52.630,36		57.606,17
sonstige Vermögensgegenstände	74.164,13		146.481,92
		126.794,49	
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstitute		4.484.284,30	4.741.581,45
Bausparguthaben		1.828.955,91	1.230.193,46
Bilanzsumme		60.779.545,22	60.629.573,65

Passiva

	Geschäftsjahr 2015		Vorjahr 2014
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder	61.440,00		83.307,64
der verbleibenden Mitglieder	1.953.280,00		1.925.776,58
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		492,80
		2.014.720,00	
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 2.240,00 €			(943,42)
Ergebnisrücklagen:			
gesetzliche Rücklage	2.213.920,47		1.989.516,13
davon aus Bilanzgewinn im Geschäftsjahr eingestellt: 224.404,34 €			(135.383,91)
Bauerneuerungsrücklage	2.791.595,29		2.791.595,29
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 €			
für das Geschäftsjahr entnommen: 0,00 €			(0,00)
andere Ergebnisrücklagen	7.485.623,34		7.485.623,34
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 €			
für das Geschäftsjahr entnommen: 0,00 €			(0,00)
		12.491.139,10	
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	1.952.609,85		810.327,13
Jahresüberschuss	2.244.043,42		1.353.839,14
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-224.404,34		-135.383,91
		3.972.248,93	
Eigenkapital insgesamt		18.478.108,03	16.305.094,14
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	77.700,00		63.000,00
sonstige Rückstellungen	92.493,28		83.252,43
		170.193,28	
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.925.874,41		38.809.085,70
erhaltene Anzahlungen	4.482.666,97		4.480.190,83
Verbindlichkeiten aus Vermietung	127.579,87		105.679,26
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leis- tungen	556.144,05		750.250,28
sonstige Verbindlichkeiten	38.978,61		33.021,01
		42.131.243,91	
davon aus Steuern: 1.578,52 €			(1.647,68)
im Rahmen der soz. Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
Bilanzsumme		60.779.545,22	60.629.573,65

Bilanzvermerk:

Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen nach § 88 Abs. 3 II. WoBauG

Nominalwert: 1.921.945,69 €

Barwert: 1.393.795,01 €

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.193.933,40		13.244.689,35
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.584,66		965,89
		13.195.518,06	
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-32.883,13	-363.079,76
andere aktivierte Eigenleistungen		6.172,88	4.693,58
sonstige betriebliche Erträge		284.351,60	792.621,65
Aufwand für Hausbewirtschaftung		6.828.465,55	8.759.789,91
		6.624.693,86	4.920.100,80
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	782.860,18		747.730,38
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	151.831,19		145.708,90
(davon aus Altersversorgung 1.084,80 €)		934.691,37	(685,20)
Abschreibungen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermö- gens und Sachanlagen		1.257.226,37	1.258.379,33
sonstige betriebliche Aufwendungen		1.265.079,81	348.320,94
Erträge aus anderen Finanzierungen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	46,80		46,80
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung 5.146,93 €)	18.920,89		42.411,56
		18.967,69	(4.310,73)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Abzinsung 4.310,73 €)		868.821,10	1.020.062,73
			(4.622,98)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäfts- tätigkeit		2.317.842,90	1.442.356,88
Steuern vom Einkommen und Ertrag		68.160,96	82.879,22
sonstige Steuern		5.638,52	5.638,52
Jahresüberschuss		2.244.043,42	1.353.839,14
Gewinnvortrag		1.952.609,85	810.327,13
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		-244.404,34	-135.383,91
Bilanzgewinn		3.972.248,93	2.028.782,36

Anhang zum Jahresabschluss 2015

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), dem Genossenschaftsgesetz (GenG) sowie der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 25.05.2009.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Immaterielle Vermögensgegenstände und Lizenzen werden zu den Anschaffungskosten ausgewiesen. Die Abschreibung erfolgt auf eine angenommene Nutzungsdauer von drei Jahren.

Abschreibungen im Anschaffungsjahr werden zeitanteilig vorgenommen.

Das Sachanlagevermögen wird grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um die planmäßig lineare Abschreibung, entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer, in Ansatz gebracht.

Die Abschreibungen von Grundstücken mit Wohnbauten werden bei unseren Häusern der Wohnanlage in Steglitz über 42 Jahre und den neu eingestellten Sanierungshäusern nach der Auflösung der Stadterneuerungsposten 2010 über 50 Jahre vorgenommen.

Die Abschreibung auf aktivierte Modernisierungskosten wie z.B. erstmaliger Badeinbau bzw. Schaffung neuen Wohnraums durch Umbau von Gewerbe in Wohnraum erfolgt über 40 Jahre.

In der Wohnanlage 6 Raschdorffstr. II ergibt sich nach der Aktivierung der Modernisierungskosten (Fassade/ Fenster/ Dach), auf Grundlage der Anlage 4 zur Sachwertrichtlinie „Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen“, eine neue Restnutzungsdauer von 28 Jahren.

Die restlichen Wohngebäude unterliegen einer Abschreibungsdauer zwischen 67-80 Jahren.

Die Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden mit Sätzen zwischen drei und zehn Jahren vorgenommen.

Neuanschaffungen unter 150 € wurden im Jahr der Anschaffung erfolgswirksam als Aufwand erfasst, Wirtschaftsgüter zwischen 150 € und 1.000 € werden in einem Sammelposten erfasst und über fünf Jahre abgeschrieben.

Das Finanzanlagevermögen und die Vorräte werden zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, „andere Vorräte“ (Heizöl) werden zu Einstandspreisen nach der Fifo-Methode bewertet.

Die „unfertigen Leistungen“ beinhalten die mit den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2015. Diese wurden unter Berücksichtigung eines Bewertungsabschlages entsprechend des tatsächlichen Leerstands vorsichtig bewertet.

Die Forderungen aus Vermietung wurden gestaffelt nach Ihrem Alter mit folgender Ausfallwahrscheinlichkeit einzelwertberichtigt:

0 – 3 Monate =	0%
4 – 6 Monate =	25%
7 – 12 Monate =	50%
13 Monate u. älter =	100%

Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben.

Sonstige Forderungen sind zum Nominalwert bewertet.

Die Bildung sonstiger Rückstellungen erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gemäß § 249 HGB in Höhe der notwendigen Erfüllungsbeträge. Bei einer Laufzeit von mehr als einem Jahr, sind diese entsprechend ihrer Restlaufzeit mit dem von der Bundesbank veröffentlichten Durchschnittszinssatz abgezinst.

Aus dem damaligen Erwerb der Wohnanlage 32 – Steglitz – sind bei uns noch Mietkautionen in Höhe von 2,9 T€ hinterlegt.

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Bei der Erstellung der Vermögens-, Ertragslage und der Sozialbilanz wurden einige Vorjahreszahlen angepasst.

Die erhaltenen Anzahlungen sind als Soll-Vorauszahlungen bewertet.

Die Geschäftsguthaben sind mit den eingezahlten Beträgen bilanziert.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Aktiva

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen: siehe Seite 32 Anlagenspiegel

Bei den **immateriellen Vermögensgegenständen** sind im Geschäftsjahr 2015 Zugänge in Höhe von 5,3 T€ (Lizenzen u. Software) zu verzeichnen, welche linear gleichmäßig über drei Jahre abgeschrieben werden. Die Abgänge in Höhe von 5,3 T€ betreffen veraltete Lizenzen und Software.

Bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten** ist ein Zugang in Höhe von 1.271,6 T€ zu verzeichnen. Hiervon entfallen 1.104,5 T€ auf aktivierte Modernisierungskosten (Fassade/ Fenster/ Dach) in der Wohnanlage 6 (Breitkopfstr. 53, 55, 57; Raschdorffstr. 24, 26). Weiterhin entfallen 13,6 T€ auf die Aktivierung nachträglicher Herstellungskosten für den erstmaligen Badeinbau in einer Wohnung in der Wohnanlage 1 (Hussitenstr. 4-5, Aufg.8), sowie 153,5 T€ für den Umbau eines Gewerbes in 2 Wohnungen und 1 Gewerbe in der Wohnanlage 2 (Wollankstraße 79/80 A). Diese werden linear abgeschrieben.

In der Position **Grundstücke mit Geschäftsbauten** werden das eigene Bürogebäude in der Hussitenstr. 22 a sowie das ehemalige Bürogebäude in der Prinzenallee aufgeführt, welche planmäßig linear abgeschrieben werden.

Der Ausweis **Grundstücke ohne Bauten** enthält unverändert unser Grundstück in der Koloniestraße.

Unter den Zugängen in Höhe von 10,1 T€ bei den **Betriebs- und Geschäftsausstattungen** sind u. a. der Kauf von Büromöbeln 6,2 T€, EDV-Hardware 3,1 T€ sowie eine Waschmaschine 0,8 T€ enthalten.

Bei den Abgängen in Höhe von 3,1 T€ handelt es sich um die Verschrottung einer nicht funktionierenden Hardware 2,1 T€, einem Aktenvernichter 0,5 T€ sowie Büroschränke 0,5 T€.

Bei den **Finanzanlagen** sind unsere Geschäftsanteile bei der Berliner Volksbank eG mit 1,5 T€ und gleicher Haftungssumme ausgewiesen.

In den **unfertigen Leistungen** werden noch nicht abgerechnete, umlagefähige Betriebskosten von 2.839,8 T€, Aufzugskosten von 232,9 T€ und Heizungskosten von 1.046,4 T€ ausgewiesen. Darin enthalten ist ein Abschlag entsprechend des tatsächlichen Leerstands für das Jahr 2015.

Bei den **anderen Vorräten** handelt es sich in Höhe von 203,2 T€ um Heizölbestände per 31.12.2015, die nach der Fifo-Methode bewertet wurden.

Zum Jahreschluss 2015 bestehen **Forderungen aus Vermietung** in Höhe von 52,6 T€ aus rückständigen Nutzungsgebühren, Umlagen, Mieterbelastungen und Aufwendungen für Schönheitsreparaturen. Die Forderungen aus Vermietung wurden in Höhe von 18,9 T€ einzelwertberichtigt.

Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** in Höhe von 74,1 T€ sind erfasst:

23,8 T€ Forderungen aus Erstattungen,
46,4 T€ Forderungen gegenüber Versicherungen,
0,4 T€ Forderungen aus Eintrittsgeldern und Nachschüsse zum Geschäftsguthaben,
3,5 T€ sonstige Forderungen

Zum 31.12.2015 verfügt die Genossenschaft über **flüssige Mittel** in Höhe von 4.484,3 T€, von denen 1.508,0 T€ höherverzinslich angelegt sind.

Die **Bausparguthaben** weisen einen Betrag von 1.829,0 T€ auf. Insgesamt sind im Jahr 2015 Zugänge von 598,8 T€ zu verzeichnen, wovon 6,8 T€ auf Zinsen entfallen.

Passiva

Die **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich um 27,5 T€ auf 1.953,3 T€.

Bei den **Ergebnisrücklagen** wurden der „gesetzliche Rücklage“ 10% des Jahresüberschusses (224,4 T€) zugeführt. Die gesetzliche Rücklage steigt im Berichtsjahr von 1.989,5 T€ auf 2.213,9 T€.

Die „Bauerneuerungsrücklage“ sowie die „andere Ergebnisrücklage“ wurden im Jahr 2015 nicht berührt und verbleiben weiterhin mit 2.791,6 T€ und 7.485,6 T€.

Die **Steuerrückstellungen** in Höhe von 77,7 T€ enthalten zu erwartende Nachzahlungen in Höhe von 34,7 T€ Körperschaftssteuer und Solidaritätszuschlag für das Jahr 2015, sowie 36,0 T€ für zu erwartende Körperschafts- und 7,0 T€ für zu erwartende Gewerbebeitragssteuernachzahlungen für das Jahr 2014.

Die **sonstigen Rückstellungen** in Höhe 92,5 T€ berücksichtigen die erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbeträge. Sie enthalten:

für die Archivierung von Unterlagen der Genossenschaft wurden 15,3 T€ und für Dienstjubiläen der Mitarbeiter 7,8 T€ zurückgestellt.

Weiterhin enthalten die „sonstigen“ Rückstellungen u. a. Rückstellungen für Prüfungskosten in Höhe von 30,0 T€, Steuerberatungskosten in Höhe von 10,8 T€, für die Veröffentlichung des Jahresabschlusses in Höhe von 1,2 T€, für die Berufsgenossenschaftsbeiträge in Höhe von 6,0 T€ sowie für die Erstellung des Jahresabschlusses in Höhe von 21,4 T€.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind im Berichtsjahr um 1.883,2 T€ gesunken. Es erfolgte eine planmäßige Tilgung von Darlehen in Höhe von 2.392,6 T€, eine außerplanmäßige Tilgung in Höhe von 12.453,8 T€ für die Umschuldung von 7 Darlehen sowie der Abgang von fälligen Zins- und Tilgungsleistungen in Höhe von 358,6 T€ aus dem Jahr 2014.

Dem gegenüber stehen Zugänge in Höhe von 894,7 T€ für die Passivierung eines Aufwendungsdarlehens, 12.371,0 T€ für 4 neu aufgenommene Darlehen im Rahmen der Umschuldung sowie einem Zugang von fälligen Zins- und Tilgungsleistungen in Höhe von 56,1 T€, welche erst nach dem 31.12. des Jahres von den Kreditinstituten abgebucht wurden.

In der Position **erhaltene Anzahlungen** werden die durch die Nutzer geleisteten Vorauszahlungen in Höhe von 4.482,7 T€ auf noch nicht abgerechnete Betriebs-, Aufzugs-, Heizungskosten ausgewiesen. Diesen Vorschüssen stehen abrechnungsfähige Kosten in den „unfertigen Leistungen“ gegenüber.

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** in Höhe von 127,6 T€ enthalten überwiegend vorausgezahlte Nutzungsgebühren, Umlagen und Betriebskosten sowie Heizkostenabrechnungen.

Bei den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** in Höhe von 556,1 T€ handelt es sich um per 31.12.2015 noch nicht bezahlte Instandhaltungs-, Betriebskostenrechnungen und Verwaltungsleistungen in Höhe von 534,4 T€ sowie Garantieeinbehalte in Höhe von 21,7 T€.

Unter den **sonstigen Verbindlichkeiten** in Höhe von 38,9 T€ sind erfasst:

16,1 T€ Verbindlichkeiten aus Wohnungsbauprämie und Dividende
 19,2 T€ Verbindlichkeiten aus Ausgeschiedenenguthaben
 1,6 T€ Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer
 2,0 T€ sonstige Verbindlichkeiten

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Verbindlichkeit für durch Grundpfandrecht gesicherte Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG) bestehen in Höhe von

Nominalwert: 1.921.945,69 €
 Barwert: 1.393.795,01 €
 Tilgungssatz: 2 %
 Tilgungsbeginn: 2021

Gewinn- und Verlustrechnung

In den **Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung** in Höhe von 13.193,9 T€ sind erfasst:

	2015 T€	2014 T€
Erträge aus Sollnutzungsgebühren für Wohnraum, Gewerbe, Garagen, Stellplätze, Kammern, Kellern und Schuppen	9.087,7	8.851,0
Erlösschmälerungen	- 82,7	- 121,5
Erträge aus abgerechneten Betriebskostenumlagen	4.184,1	4.509,4
Erträge aus Waschhauseinrichtungen	4,9	5,8
Insgesamt	13.193,9	13.244,7

Der unter **Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen** aufgeführte Betrag in Höhe von -32,9 T€ ergibt sich aus der Differenz der abgerechneten Betriebs-, Aufzugs-, und Heizungskosten 2014 im Jahre 2015 in Höhe von 4.152,0 T€ und der noch abzurechnenden Betriebs-, Aufzugs-, und Heizungskosten 2015 im Jahre 2016 in Höhe von 4.119,1 T€.

Die **anderen aktivierten Eigenleistungen** in Höhe von 6,2 T€ beinhalten die aktivierungsfähigen Gehaltskosten für den erstmaligen Einbau eines Bades in Höhe von 1,0 T€ in der Wohnanlage 1 (Hussitenstr. 4-5, Aufg. 8) und für den Umbau eines Gewerbes in zwei Wohnungen und einem kleineren Gewerbe in Höhe von 5,2 T€ in der Wohnanlage 2 (Wollankstraße 79/80 A).

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** in Höhe von 284,4 T€ sind erfasst:

	2015 T€	2014 T€
unbebautes Grundstück „Koloniestraße“	2,5	2,7
Dachflächenvermietung für Funkantennen	6,2	6,2
Auflösung von Rückstellungen	1,6	591,1
Bearbeitungs- / Mahngebühren	1,0	1,4
Miet- und Räumungsklagen	32,3	17,5
Lohnfortzahlung	12,8	21,1
Eintrittsgelder	7,1	7,4
Mieterbelastungen / Schönheitsreparaturen	34,1	18,6
Erträge aus Wertberichtigungen	27,5	12,6
Erträge Bauleistungsversicherung	3,3	1,5
Versicherungserstattungen	119,1	94,8
sonstige	15,6	2,5
periodenfremde Erträge	21,3	15,2
Insgesamt	284,4	792,6

In den **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** in Höhe von 6.828,5 T€ sind erfasst:

	2015 T€	2014 T€
Heizkosten / Warmwasser	965,9	1.008,7
Aufzugskosten	224,8	228,5
Wasserkosten	828,8	843,8
Straßenreinigung / Müllabfuhr	392,9	390,6
Gartenpflege	144,4	208,0
Spielplätze	31,5	10,5
Beleuchtung	84,5	86,4
Schornsteinfeger	32,6	21,7
Sach- u. Haftpflichtversicherung	231,7	231,7
fremde Hauswartsleistung	488,6	435,4
Kabelgebühren	160,7	160,6
Wartung GH / DH	35,3	49,6
Dachrinnenreinigung	4,9	5,2
Gas Control	45,4	0,0
Grundsteuer	450,8	450,8
sonstige Betriebskosten	12,9	8,2
Instandhaltung	2.519,6	4.471,9
Waschküche	8,1	8,3
Sonstiges	165,1	139,9
Insgesamt	6.828,5	8.759,8

Der **Personalaufwand** umfasst sämtliche von der Genossenschaft im Jahr 2015 aufgewendete Personalkosten in Höhe von 934,7 T€.

Für die Einzeldarstellung der **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen** verweisen wir auf den im Anhang beigefügten Anlagenspiegel auf Seite 32.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von 1.265,1 T€ sind erfasst:

	2015 T€	2014 T€
unbebautes Grundstück „Koloniestraße“	1,9	2,2
Abschreibungen alter Mietforderungen	31,8	69,1
noch nicht bilanzierte Darlehensverpflichtungen (Passivierung von Aufwendungsdarlehen)	894,7	0,0
Prüfungskosten	30,0	30,2
Mitgliederbetreuung	33,4	13,2
EDV-Kosten	46,7	34,4
Aufsichtsratsvergütungen	4,0	3,2
Beiträge (Prüfungsverband, TÜV, IHK, AGV, BBA)	18,7	18,4
Sachversicherungen	19,9	21,4
Spenden	1,0	0,1
sonstige Aufwendungen	183,0	156,1
Insgesamt	1.265,1	348,3

Die **Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** beinhalten die von der Berliner Volksbank eG an uns gezahlte Dividende aufgrund der dort hinterlegten Genossenschaftsanteile.

Die **sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** in Höhe von 18,9 T€ enthalten Zinsen aus Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 5,7 T€, Zinsen für Bausparguthaben 6,8 T€ sowie Zinsen für Abzinsung und übrige Zinsen in Höhe von 6,4 T€.

Die Position **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** in Höhe von 868,8 T€ enthalten Zinsen gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 844,9 T€, Verwaltungskosten bei Kreditinstituten in Höhe von 19,6 T€ sowie Zinsen für Abzinsung und übrige Zinsen in Höhe von 4,3 T€.

Unter der Position **Steuern vom Einkommen und Ertrag** in Höhe von 68,2 T€ sind u.a. 49,3 T€ Körperschaftsteuer, 12,1 T€ Gewerbeertragssteuer sowie Steuernachzahlungen aus früheren Jahren in Höhe von 6,8 T€ erfasst.

Bei den **sonstigen Steuern** in Höhe von 5,6 T€ handelt es sich um Grundsteuern für unser Bürogebäude 5,2 T€ sowie für das unbebaute Grundstück in der Koloniestraße 0,4 T€.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind in den Positionen „sonstige betriebliche Erträge“ 21,3 T€ und „sonstige betrieblichen Aufwendungen“ 3,5 T€ an periodenfremden Beträgen enthalten.

Verbindlichkeitsspiegel

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Sicherheiten für Verbindlichkeiten bestehen nur in grundpfandrechtlicher Art

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert
		unter 1 Jahr	von 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.925.874,41 (38.809.085,70)	2.684.011,24 (5.408.253,68)	10.628.977,92 (9.480.119,40)	23.612.885,25 (23.920.712,62)	36.925.874,41 (38.809.085,70)
Erhaltene Anzahlungen	4.482.666,97 (4.480.190,83)	4.482.666,97 (4.480.190,83)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	127.579,87 (105.679,26)	127.579,87 (105.679,26)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	556.144,05 (750.250,28)	554.692,77 (748.799,00)	1.451,28 (1.451,28)		
sonstige Verbindlichkeiten	38.978,61 (33.021,01)	38.978,61 (33.021,01)			
	<u>42.131.243,91</u> <u>(44.178.227,08)</u>	<u>7.887.929,46</u> <u>(10.775.943,78)</u>	<u>10.630.429,20</u> <u>(9.481.570,68)</u>	<u>23.612.885,25</u> <u>(23.920.712,62)</u>	<u>36.925.874,41</u> <u>(38.809.085,70)</u>

Anlagenspiegel

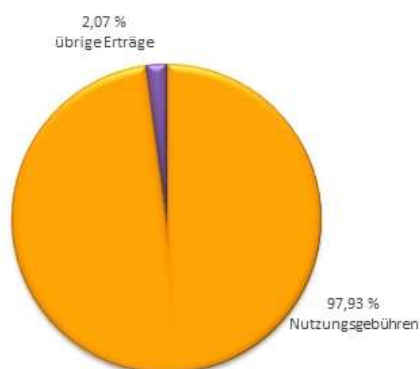
	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Abschreibungen				Buchwert	
	01.01.2015	Zugänge	Abgänge	kumuliert am 01.01.2015	des Geschäftsjahres	auf Abgänge	kumuliert per 31.12.2015	zum 31.12.2015	zum 31.12.2014
	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	123.505,73	5.278,84	5.308,93	107.113,52	8.380,33	5.308,93	110.184,92	13.290,72	16.392,21
Sachanlagen									
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	91.497.378,78	1.271.629,22	0,00	42.605.021,99	1.196.667,50	0,00	43.801.689,49	48.967.318,51	48.892.356,79
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	1.202.536,95	0,00	0,00	396.389,19	35.617,50	0,00	432.006,69	770.530,26	806.147,76
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	180.608,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	180.608,35	180.608,35
Technische Anlagen und Maschinen	87.652,23	0,00	330,32	80.165,45	1.338,90	330,82	81.173,53	6.147,88	7.486,78
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	277.540,81	10.057,94	3.141,68	206.610,77	15.222,14	3.141,68	218.691,23	65.765,84	70.930,04
Bauvorbereitungskosten	5.924,57	6.099,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.023,80	5.924,57
	93.251.641,69	1.287.786,39	3.472,50	43.288.187,40	1.248.846,04	3.472,50	44.533.560,94	50.002.394,64	49.963.454,29
Finanzanlagen									
Andere Finanzanlagen	1.560,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.560,00	1.560,00
	1.560,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.560,00	1.560,00
Gesamtes Anlagevermögen	93.376.707,42	1.293.065,23	8.781,43	43.395.300,92	1.257.226,37	8.781,43	44.643.745,86	50.017.245,36	49.981.406,50

Sonstige Angaben

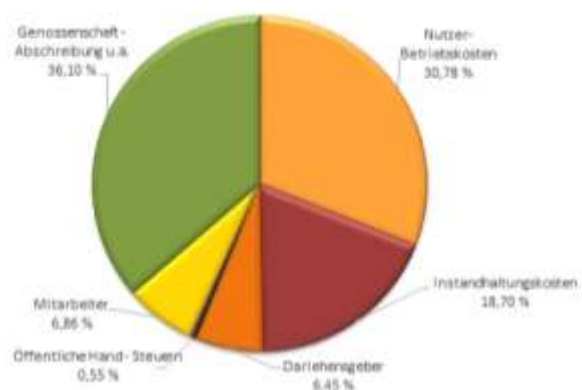
Sozialbilanz – Entstehung und Verbrauch der Unternehmensleistung

Wir haben eingenommen:	2015		2014	
	T€	%	T€	%
durch Nutzungsgebühren	13.193,93	97,93	13.244,70	96,52
durch alle übrige Erträge	278,20	2,07	477,60	3,48
Unternehmensleistung	13.472,13	100,00	13.722,30	100,00
und wie folgt verbraucht:				
für den Hausbestand				
Betriebskosten einschl.				
Hauswartzlöhne	4.146,73	30,78	4.343,86	31,66
Instandhaltungskosten einschl.				
Löhne u. Skonti	2.519,55	18,70	4.471,90	32,59
für Darlehnsgeber				
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	868,82	6,45	1.020,10	7,43
für Mitglieder-Dividende				
	76,67	0,57	76,17	0,55
für Mitarbeiter				
Gehälter und Sozialabgaben (ohne Hauswartzlöhne)	923,70	6,86	825,69	6,02
für die öffentliche Hand				
Steuern	73,79	0,55	88,52	0,65
für das Unternehmen				
Abschreibungen/Abgänge	1.257,23	9,33	1.258,38	9,17
übrige Aufwendungen	1.372,58	10,19	360,06	2,62
Eigenkapitalstärkung	2.233,06	16,58	1.277,62	9,31
	13.472,13	100,00	13.722,30	100,00

Einnahmen



Ausgaben



Mitgliederversammlung

Am 17. Juni 2015 fand die 108. Mitgliederversammlung statt, welche die Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates für 2014 und den Bericht über die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. für 2013 zustimmend entgegennahm. Sie genehmigte den Jahresabschluss 2014, stimmte der vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns durch Auszahlung einer 4%-igen Dividende nebst Gewinnvortrag von rund 1,952 T€ auf neue Rechnung zu. Dem Vorstand wurde die Entlastung erteilt.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates, welche in dem Zeitraum vom 01.01.2014 bis 18.06.2014 tätig waren, wurde die Entlastung erteilt.

Für den Zeitraum vom 06.08.2014 bis 31.12.2014 wurde den Mitgliedern des Aufsichtsrates seitens der Mitglieder ebenfalls die Entlastung erteilt.

Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Herr Garbrecht, Herr Dr. Arslan und Herr Siegel endete turnusgemäß zum Tag der Mitgliederversammlung – somit zum 17.06.2015. Herr Garbrecht stellte sich für eine Wiederwahl zur Verfügung und wurde erneut gewählt. Die anderen beiden stellten sich nicht der Wiederwahl zur Verfügung.

Neu in den Aufsichtsrat wurden die Herren Sarrar und Seiler gewählt.

Der Wahlgang fand unter geheimer Abstimmung statt.

Bei der nachfolgenden Konstituierung wurde Frau Edith Rasch zur Aufsichtsratsvorsitzenden, Herr Christian Garbrecht zum stellvertretenden Vorsitzenden, Herr Peter Kindt zum Schriftführer sowie Vorsitzenden des Bauausschusses, Frau Sabine Hoffmann zur stellvertretenden Schriftführerin und Herr Zoran Skorić zum Vorsitzenden des Prüfungsausschusses gewählt.

Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, der Mitgliederversammlung die Genehmigung der Jahresrechnung 2015 und die Verteilung des Bilanzgewinnes von 3.972.248,93 € wie folgt vorzuschlagen:

Jahresüberschuss	2.244.043,42 €
zuzüglich Gewinnvortrag	1.952.609,85 €
abzüglich Zuweisung an die gesetzliche Rücklage	- <u>224.404,34 €</u>
Bilanzgewinn	3.972.248,93 €
Ausschüttung von 4 % Dividende auf die bis zum 01.01.2015 eingezahlten Geschäftsguthaben	- <u>76.666,95 €</u>
Gewinnvortrag	<u>3.895.581,98 €</u>

Die Dividende wird eine Woche nach der Genehmigung durch die Mitgliederversammlung fällig, somit am 02.06.2016.

In eigener Sache

Die Gehälter und Löhne der Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer wurden entsprechend des Tarifvertrages der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zum 01.07.2015 um 2,4 % angehoben.

Da es ohne den engagierten Einsatz jedes Einzelnen nicht zu dem erzielten Erfolg kommen konnte, bedankt sich der Vorstand ausdrücklich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die gute Bewältigung der nicht immer ganz einfachen Arbeit.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2015 traf sich der Vorstand zu 46 internen und 9 gemeinsamen Sitzungen mit dem Aufsichtsrat, um über die Belange der Genossenschaft zu beraten, zu entscheiden und zu berichten.

Nachfolgend zeigen wir an, in welchen Bereichen der VBV eine Mitgliedschaft besitzt:

- Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V.
- der Berlin-Brandenburgischen Akademie der Wohnungswirtschaft e.V. (BBA)
- TÜV Berlin-Brandenburg
- Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU)
- Berliner Volksbank eG

Folgende Mietveränderungen wurden von uns im Jahr 2015 durchgeführt:

- Anpassung der Kaltmiete bei Mieterwechseln im freifinanzierten Wohnungsbestand.
Wie in den vergangenen Jahren, berücksichtigten wir bei der individuellen Anpassung pro Wohnung für die Mietpreisfindung den aktuellen Mietspiegel unter Berücksichtigung der seit Kurzem in Berlin gültigen Mietpreisbremse
- Anpassung der Kostenmiete im öffentlich geförderten Wohnraum zum
 - 01.04.2015 in der Wohnanlagen 16- 19, 21, 23, 24, 25 (Dachgeschosswohnungen)
 - 01.05.2015 in der Wohnanlage 20
 - 01.07.2015 in der Wohnanlage 22
 - 01.09.2015 in der Wohnanlage 20
- Umlage eines Modernisierungszuschlages nach § 559 BGB zum
 - 01.04.2015 in der Prinzenallee 44, 44 A (Einbau Gegensprechanlage)
 - 01.05.2015 in der Wriezener Straße 28 A und Prinzenallee 44 B (Einbau Gegensprechanlage)
 - 01.06.2015 in der Wriezener Straße 28, 29 (Einbau Gegensprechanlage)
 - 01.12.2015 in der Wohnanlage 9 (Einbau Gegensprechanlage) und
in der Wohnanlage 6 (Einbau neuer Kunststofffenster)
- Mietanpassungen gemäß § 558 BGB (Mietspiegel) zum
 - 01.05.2015 in der Wohnanlage 32 (Nichtmitglieder)
 - 01.07.2015 alle Dauernutzungsverhältnisse bei denen die Kaltmiete unter 4,00 €/m² lag
- Die Betriebskostenvorauszahlungen wurden zum
 - 01.07.2015 in den Wohnanlagen 15 und 32
 - 01.08.2015 in den Wohnanlagen 2, 10, 27, 28, 30 angepasst
- Die Heizkostenvorauszahlungen wurden zum
 - 01.01.2015 in den Wohnanlagen 14, 20, 21
 - 01.07.2015 in den Wohnanlagen 15, 32
 - 01.08.2015 in den Wohnanlagen 2, 7, 8, 10, 12-14, 16-18, 20, 21, 24-31, 33, 34
 - 01.09.2015 in den Wohnanlagen 1, 11, 19, 22, 23 angepasst
- Die Aufzugskostenvorauszahlungen wurden zum
 - 01.09.2015 in der Wohnanlage 19 angepasst
- Die Warmwasservorauszahlungen wurden zum 01.08.2015 in der Wohnanlage 17 angepasst.
- Die Kaltwasservorauszahlungen wurden zum
 - 01.07.2015 in der Wohnanlage 15
 - 01.08.2015 in der Wohnanlage 20, 25
 - 01.09.2015 in der Wohnanlage 22 angepasst

Mitarbeiter der Genossenschaft

Neben dem Vorstand waren durchschnittlich beschäftigt

	2015		2014	
	Vollzeit	Teilzeit	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Angestellte	11,0	3,5	11,25	3
Hauswarte	0,25	0	1,75	0

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Mitglieder- und Anteilebestand am Anfang des Geschäftsjahres	3.274	12.042
Zugang	177	651
Abgang	145	471
Stand am 31.12.2015	3.306	12.222

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 27.503,42 € erhöht.

Die rückständigen Einzahlungen auf die Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder betragen am Schluss des Geschäftsjahres 2.240,00 €.

Prüfungsverband gemäß §§ 53 ff GenG ist der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., 14195 Berlin, Lentzeallee 107.

Mitglieder des Aufsichtsrats

Edith Rasch Vorsitzende	seit	06.08.2014
Christian Garbrecht stellv. Vorsitzender	seit	06.08.2014
Peter Kindt Schriftführer	seit bis	06.08.2014 18.01.2016
Sabine Hoffmann stellv. Schriftführerin	seit	06.08.2014
Zoran Skorić	seit	06.08.2014
Uwe Hinz	seit	06.08.2014
Andreas Schulz	seit	06.08.2014
Dr. Erkan Arslan	von von	22.06.2011 bis 18.06.2014 06.08.2014 bis 17.06.2015
Frank Siegel	seit	17.06.2009 bis 17.06.2015
Reinhard Seiler	ab	17.06.2015
Ishaq Sarrar	ab	17.06.2015

Mitglieder des Vorstandes

André Jüngling	seit	01.02.2001
Günter Ruge	seit	18.02.2005
Marco Zanzow	seit	01.12.2008

Beim Aufsichtsrat bestehen folgende Ausschüsse:

Bau- und Wohnungsausschuss:

Herr Kindt (Leiter bis 12.10.2015)
Herr Hinz
Herr Schulz
Herr Sarrar (Leiter ab 12.10.2015)

Prüfungsausschuss:

Herr Skorić (Leiter)
Frau Rasch
Frau Hoffmann
Herr Garbrecht
Herr Siegel (bis 17.06.2015)
Herr Seiler (ab 12.10.2015)

Berlin, 04. Mai 2016

Vaterländischer Bauverein eG

Jüngling Ruge Zanzow

**Seit der letzten Mitgliederversammlung betrauern wir den Tod
unserer Mitglieder**

Brinsa, Christa

Deegener, Ulrich

Eser, Sadik

Fahrnow, Norbert

Franz, Detlef

Haenicke, Horst

Hahn, Wolfgang

Harzmann, Gertrud

Jaedicke, Ingeborg

Janzic, Johann

Krause, Kurt

Lappien, Bernd

Mandok, Claudia

Meier, Erika

Meyer, Margot

Mitritz, Ingeborg

Parczyk, Martin

Reiher, Christa

Scheibe, Dieter

Schneider, Peter

Schröder, Klaus

Sloninski, Evelyn

Soldmann, Manfred

Stieg, Siegfried

Sudhoff, Werner

Szczepanski, Horst

Tatzler, Edeltraud

Trilck, Harald

Tymieniecki, Piotr

Waldt, Klaus

Zimmermann, Dieter

Zimmer, Horst

Ihnen allen werden wir ein ehrendes Gedenken bewahren.

Nachruf für den verstorbenen ehemaligen Vorstand
Werner Schleese – die Genossenschaft trauert um ihn



Werner Schleese, langjähriges Vorstandsmitglied unserer Genossenschaft, ist am 10. März 2016 im Alter von 86 Jahren verstorben. Der Trauergottesdienst fand unter großer öffentlicher Anteilnahme am 7. April 2016 statt.

Wir sind tief betroffen und in Erinnerung an diesen Mann. Werner Schleese begann 1952 seine Ausbildung zum Kaufmann, wurde 1969 zum Geschäftsführer und 1970 in den Vorstand berufen. Er war ein authentischer, engagierter und werteorientierter Mensch, der über 44 Jahre lang die Vaterländische Bauverein eG geprägt hat. Sein soziales Denken und sein Handeln zeichneten ihn im besonderen Maße aus. In dieser überaus ereignisreichen und teilweise schwierigen Zeit zwischen Wende, Einheit und Zusammenwachsen der Hauptstadtregion hat er mit seinem wegweisenden Handeln zum Sein unserer Genossenschaft beigetragen.

Wir werden Herrn Schleese in ehrender Dankbarkeit verbunden bleiben. Unsere Gedanken und aufrichtige Anteilnahme gelten seiner Familie, die ihm so viel bedeutet hat.

In trauerndem Gedenken

André Jüngling Marco Zanzow Günter Ruge

Mitglieder des Vorstandes



Impressum

Herausgeber: Vaterländischer Bauverein eG
Hussitenstraße 22 a – 13355 Berlin – Tel. (030) 46 78 20-0 – Fax (030) 4 64 45 39
www.vbveg.de – service@vbveg.de

Druck: Laserline Digitales Druckzentrum Bucec & Co. Berlin KG
Scheringstraße 1 – 13355 Berlin – Tel. (030) 46 70 96-0 – Fax (030) 46 70 96 66
www.laser-line.de – info@laser-line.de