

Vaterländischer Bauverein eG



GESCHÄFTSBERICHT 2020

Herausgeber

Vaterländischer Bauverein eG
Hussitenstr. 22 A | 13355 Berlin

E-Mail: service@vbveg.de
Internet: www.vbveg.de

Genossenschaftsregister

Amtsgericht Charlottenburg GnR 142 B

Konzept & Layout

Ines Lengfeld (Öffentlichkeitsarbeit)
Vaterländischer Bauverein eG

Druck

Druckerei Bohm Nachf. Mariana Weihe KG

Auflage

500 Stück

Fotos

© Vaterländischer Bauverein eG
© Depositphotos

Inhaltsverzeichnis

Grundlagen des Unternehmens

Die Vaterländischer Bauverein eG im Überblick	4
Bericht des Aufsichtsrates, Bau- und Prüfungsausschusses	5

Lagebericht

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	8
Umsatzentwicklung / Geschäftsentwicklung	10
Investitionen: Modernisierung, Instandhaltung, Bautätigkeit	12
Entwicklung im Personal- und Sozialbereich	14
Vorstandsangelegenheiten	14
Ordentliche Mitgliederversammlung	15
Vermögenslage	16
Finanzlage	19
Ertragslage	20

Prognose / Voraussichtliche Entwicklung	22
---	----

Risikomanagement	23
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	24

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020

Bilanz	26
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Anhang zum Jahresabschluss 2020	29
Sonstige Angaben	36

Die Vaterländischer Bauverein eG im Überblick

Die Vaterländischer Bauverein eG wurde am 29. Juli 1902 von 69 Mitgliedern gegründet. Von den bis zum Ausbruch des 2. Weltkrieges vorhandenen 602 Wohnungen waren im Jahr 1945 durch Kriegseinwirkung 95 total zerstört und weitere 200 beschädigt.

Am 31. Dezember 2020 verwaltete die VBV eG 2.078 Wohneinheiten, 10 Gewerbe sowie 385 Garagen und 313 Stellplätze. Fremdeigentum verwalten wir nicht.

Die weiterhin sehr stabile Ertragskraft bildet die wirtschaftliche Basis der Vaterländischer Bauverein eG, um den Wert des Unternehmens langfristig für ihre Mitglieder zu erhalten und kontinuierlich zu steigern.

Oberste Priorität haben Investitionen in den Bestand, die zum Erhalt der Immobilien dienen.

Wir prüfen zudem, ob eine Bestandserweiterung durch Immobilienankauf zum Wohle der Genossenschaft vorteilhaft ist.

Ungebrochen ist unser Fokus auf Neubaumaßnahmen im vorhandenen Bestand und auch hier prüfen wir daher weiterhin verstärkt die Möglichkeiten von Nachverdichtungen, Aufstockungen und Dachgeschossausbauten. Durch diese Maßnahmen können wir perfekt auf die Bedürfnisse in der Genossenschaft eingehen und Wohnungen schaffen, die die Mitglieder am meisten benötigen.

Wichtige Daten und Kennziffern auf einen Blick

	2020	2019	2018
Wohneinheiten	2.078	2.078	2.078
Eigenkapitalquote	56,87 %	50,98 %	45,56 %
Bilanzsumme	62,90 Mio €	62,77 Mio €	62,05 Mio €
Umsätze Hausbewirtschaftung	13,92 Mio €	13,73 Mio €	13,37 Mio €
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7,02 Mio €	7,30 Mio €	5,80 Mio €
Leerstände	0	0	1
Mitglieder	3.464	3.429	3.413
Anteile	13.997	13.667	13.227

Stand 14. April 2021

Wohnungs-
bestand
erhalten.

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020



Das Jahr 2020 stellte jeden von uns bedingt durch die Pandemie vor bisher nie dagewesene Herausforderungen und das galt gleichermaßen für den Vorstand, für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie für die Aufsichtsratsmitglieder.

Sitzungen konnten somit nicht immer in der üblichen Art und Weise durchgeführt werden. Die aktuelle Gesetzgebung hat es unter bestimmten Voraussetzungen ermöglicht, dass Beschlüsse auch elektronisch im Umlaufverfahren herbeigeführt werden konnten. Dennoch waren wir bestrebt, unter Einhaltung der Hygiene- und Abstandsregelungen, hauptsächlich Präsenzsitzungen durchzuführen, das sogar mit der 113. Ordentlichen Mitgliederversammlung gelungen ist.

Der Aufsichtsrat ist seinen ihm nach der Satzung und dem Genossenschaftsgesetz obliegenden Pflichten nachgekommen. Es haben vier alleinige und sieben gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand im Berichtszeitraum stattgefunden, in denen alle relevanten Geschäftsvorgänge erörtert und beraten wurden. Auch bei kritischen Diskussionen bestand immer eine konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Während der 113. Ordentlichen Mitgliederversammlung am 25. Juni 2020 schieden Frau Rasch, Herr Billerbeck und Herr Skorić turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat aus und erhielten die Entlastung. Frau Rasch und Herr Billerbeck stellten sich erneut zur Wahl und wurden für eine weitere Amtszeit bestätigt. Herr Bluschke stellte sich erstmals zur Wahl und wurde ebenfalls gewählt.

Am 29. Juni 2020 fand die konstituierende Sitzung statt, in der Herr Schulz erneut zum Leiter des Bauausschusses, Herr Bluschke zum Schriftführer, Frau Hoffmann zur stellvertretenden Vorsitzenden sowie zur Leiterin des Prüfungsausschusses und Herr Garbrecht-Zabel zum Vorsitzenden gewählt wurden. An dieser Stelle bedanken wir uns bei Frau Rasch für ihre Tätigkeit und großes Engagement über sechs Jahre als Aufsichtsratsvorsitzende und bei Herrn Skorić für die gleiche Zeit als Aufsichtsratsmitglied und Leiter des Prüfungsausschusses. Zudem wünschen wir ihm viel Erfolg in seiner jetzigen Funktion als Mitglied des Vorstandes.

In seiner Sitzung vom 19. Mai 2020 erörterte der Aufsichtsrat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2019 und stimmte der Bilanz 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung 2019 sowie dem Gewinnverwendungsvorschlag zu. Auf der gemeinsamen Sitzung vom 10. August 2020 legte der Vorstand den Wirtschaftsplan 2020 bis 2025 und den Instandhaltungsplan 2021-2025 vor. Nach ausführlicher Erörterung wurden beide Unterlagen vom Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen.

Am 05. Oktober 2020 während der gemeinsamen Sitzung trug Herr Ohme den Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2019 vom genossenschaftlichen Prüfungsverband des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. vor. Dieser wurde vom Aufsichtsrat erörtert und zustimmend zur Kenntnis genommen. Herr Ohme äußerte sich sehr positiv zu der Geschäftstätigkeit der VBV eG.

Der Aufsichtsrat beschloss einstimmig die Planungen der Dachaufstockung in der Wohnanlage Steglitz. Die Schaffung von weiterem Wohnraum für unsere Mitglieder nimmt konkrete Gestalt an. Wir freuen uns gemeinsam auf dieses und wohl seit vielen Jahren größtes Projekt der VBV eG und wünschen allen Beteiligten gutes Gelingen und viel Erfolg.

Prüfen
Erörtern
Debattieren
Zustimmen

Bericht des Bauausschusses aus dem Jahr 2020

Auf Grund der Einschränkungen zur Eindämmung der Pandemie konnte auch der Bauausschuss nur begrenzt tätig werden. Trotzdem konnten die Mitglieder des Bauausschusses im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen die Planungen zum Dachgeschossaufbau und der Modernisierung der Wohnanlage 32 in Steglitz (Treitschkestr. 8-12, Lepsiusstr. 17 und 19, Hackerstr. 13 und 13 A) verfolgen und mitberaten. Hier wird ebenso die Modernisierung der Tiefgarage eingeplant und weiterhin vom Bauausschuss zu begleiten sein. Zudem konnte der Bauausschuss den Ausbau der Waschküche an der Geschäftsstelle zum Mietertreff und zu den Planungen des Ausbaus der Waschküche in der Wohnanlage 17, Bernauer Str. 96 A zur Kenntnis nehmen.

Baumaß-
nahmen
begleiten

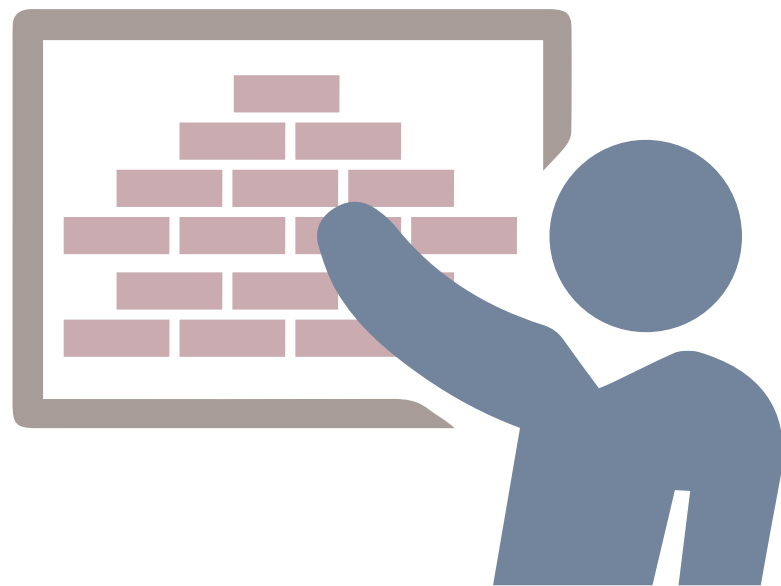
Am 29. Juni 2020 konstituierte sich der Bauausschuss neu. Seitdem gehören Dr. Erkan Arslan, Sebastian Billerbeck, Jan Bluschke und Andreas Schulz zu dessen Mitgliedern. Herr Schulz wurde als Vorsitzender gewählt.

Die Mitglieder des Bauausschusses besichtigten die Bauarbeiten der Tiefgarage und Parkpalette in der WHG 17, Strelitzer Str. 43-47. Die erforderlichen Arbeiten wurden auf Grundlage eines Gutachtens und des erstellten Sanierungskonzepts durchgeführt. Die Erfahrungen mit diesem Ausbau werden sicher auch bei der Modernisierung der Tiefgarage in Steglitz verwendet werden können.

Zudem fand die Begehung der Sanierungsarbeiten in der WHG 22, Hussitenstr. 8, 8 A und 8 B statt. Mitglieder des Vorstandes erläuterten den Fortgang der Bauarbeiten insbesondere der Balkone und der neuen Haustüranlage. Die Mitglieder des Bauausschusses bedanken sich für die ausführlichen Erläuterungen und Berichte des Vorstandes zu den Bauvorhaben.

Für den Bauausschuss werden zukünftig besonders folgende Aufgabenfelder ein Schwerpunkt sein:

- die punktuelle Begleitung von Sanierungsmaßnahmen von Einzelwohnungen,
- die weiteren Planungen und der Beginn der Bauarbeiten in der Wohnanlage 32 in Steglitz



Bericht des Prüfungsausschusses zum Geschäftsjahr 2020

Der Prüfungsausschuss war am 02. Januar 2020 in den Räumen der Geschäftsstelle und prüfte die Kasse mit allen Belegen. Es waren Edith Rasch und Christian Garbrecht-Zabel anwesend. Aufgrund von Corona und der damit verbundenen Zugangsbeschränkungen in der Geschäftsstelle konnte der Prüfungsausschuss im ersten Halbjahr keine weitere Prüfung planen.

In der konstituierenden Sitzung am 29. Juni 2020 gründete sich der Prüfungsausschuss neu. Seitdem gehören Edith Rasch, Antje Müller, Christian Garbrecht-Zabel, Reinhard Seiler und Sabine Hoffmann zu dessen Mitgliedern und Frau Hoffmann wurde als Vorsitzende gewählt.

Während der ersten Lockerung nach der ersten Covid-Welle wurde eine angemeldete Prüfung in den Räumen der Geschäftsstelle am 12. November 2020 durchgeführt. Aufgrund der noch immer bestehenden Zugangsbeschränkungen waren nur die Mitglieder Rasch, Garbrecht-Zabel und Hoffmann anwesend. Es wurden die Kasse mit allen Kassenbelegen geprüft und die Unterlagen der Baumaßnahme „Energetische Sanierung Bauvorhaben WA 22“ hinsichtlich des Vergabemodus und der Abrechnungen der Gewerke. Dem Prüfungsausschuss wurden vollständige und geordnete Unterlagen übergeben. Sämtliche Unterlagen waren plausibel und nachvollziehbar. Besonders hervorzuheben ist die Kontrolle sämtlicher Abrechnungen der Baufirmen und Gewerke durch das Vorstandsmitglied Herr Zanzow. So konnten die Kosten nicht nur im Plansoll, sondern sogar in Teilen reduziert werden.

Es wird der Mitgliederversammlung empfohlen, der Feststellung des Jahresabschlusses 2020 und dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen. Bezug nehmend auf den Geschäftsbericht des Vorstandes 2020 schlägt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung die Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020 vor. Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und bei den Mitarbeitenden der VBV eG für die im Berichtszeitraum geleistete hervorragende Arbeit und für ihr Engagement.

Dank für
sehr gute
Arbeit

Berlin, 22. März 2021

Christian Garbrecht-Zabel
Aufsichtsratsvorsitzender



Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Deutsche Wirtschaft durch Covid 19-Pandemie schwer getroffen

Aufgrund der Corona-Pandemie ist die deutsche Wirtschaft 2020 nach einer zehnjährigen Wachstumsphase in eine tiefe Rezession geraten. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 Prozent niedriger als im Vorjahr. Für 2021 wird zwar mit einer Erholung der Konjunktur gerechnet. Allerdings ist eine Prognose angesichts der weltweiten Corona-bedingten Wirtschaftskrise und der Risiken weiterer Infektionswellen mit hohen Unsicherheiten behaftet.

Mit dem Wirtschaftsaufschwung endete 2020 auch der 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland. Im Jahresdurchschnitt 2020 waren rund 44,8 Millionen Personen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes lag die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2020 um 477.000 Personen oder 1,1 Prozent niedriger als 2019. Dank verschiedener arbeitsmarktpolitischer Instrumente – insbesondere das angepasste Kurzarbeitergeld – nahm die Arbeitslosigkeit aber nur vergleichsweise moderat zu. Die Quote erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,9 Prozent auf 5,9 Prozent. Auch die Einkommen haben sich schwach negativ entwickelt. Das Arbeitnehmerentgelt sank im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 Prozent. Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich 2020 im Vorjahresvergleich um 0,5 Prozent (2019: +1,4 Prozent).

Schlüsselbranche Wohnungswirtschaft weiter stabil

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 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. Selbst bei einem Andauern der Pandemielage ist für 2021 ebenso 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. Im Jahr 2021 dürfte auch das Auslaufen der Mehrwertsteuersenkung für wieder steigende Bauleistungspreise sorgen.

Berlin: Wirtschaftseinbruch tiefer als Bundesdurchschnitt

Die Wirtschaftsleistung der Hauptstadt ist im Jahr 2020 von der Krise stärker betroffen als während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. In Berlin wird der Einbruch des Bruttoinlandsprodukts in 2020 mit einem voraussichtlichen Minus von 6,0 Prozent noch stärker als im Bundesdurchschnitt ausfallen (Bund: -5,0 Prozent). Hintergrund ist die stärkere Ausrichtung der Berliner Wirtschaft auf Dienstleistungen und Handel, die beide durch die Pandemie und ihre Folgen besonders stark in Mitleidenschaft gezogen worden sind.

Eine Prognose für 2021 ist angesichts der zahlreichen Unsicherheitsfaktoren schwierig. Ein Lichtblick könnte die Entwicklung im Baugewerbe sein; allerdings ist hier noch unklar, wie sich der „Mietendeckel“ weiter negativ auswirken wird. Eine Rückkehr der Wirtschaftsleistung auf Vorkrisenniveau wird wohl frühestens 2022 denkbar sein.

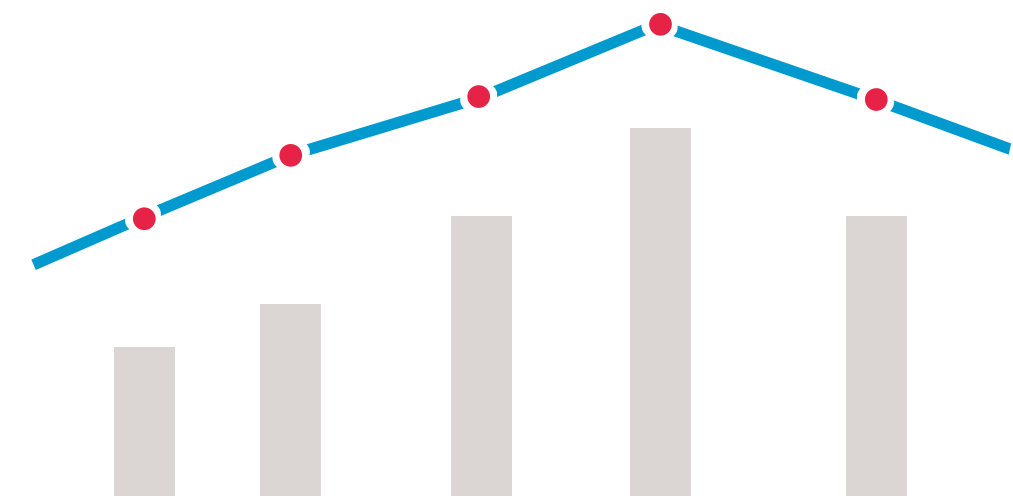
Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2020 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr in Berlin um 0,5 Prozent. Die Entwicklung der Nettokaltmieten verlief mit einem Plus von 0,7 Prozent auf dem allgemeinen Inflationsniveau. Die Baupreise stiegen dagegen weiter deutlich: Der Neubau von Wohngebäuden verteuerte sich im Schnitt um 3,1 Prozent. Selbst im vierten Quartal – im Bund von einem (minimalen) Preisrückgang bei Neubauten gekennzeichnet – stiegen die Baupreise in Berlin weiter.

Die Arbeitslosigkeit stieg in Berlin im Jahresdurchschnitt von 7,8 Prozent (2019) deutlich auf 9,7 Prozent. Gleichzeitig ist die Zahl der Erwerbstätigen in 2020 gegenüber dem Vorjahr in Berlin um 0,2 Prozent auf 2.063.200 gesunken. Damit waren 3.500 Personen weniger erwerbstätig als im Vorjahr. Berlin weist hier unter allen Bundesländern den geringsten prozentualen Rückgang auf. Die Einkommen verzeichneten eine leicht positive Entwicklung. Insgesamt ist der Berliner Arbeitsmarkt robust. Auch hier sind die Unsicherheitsfaktoren aber erheblich.

Anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum trotz weniger Bevölkerungsdynamik

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 Einwanderung 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 die Ursache dafür, dass sich daran aufgrund von Investitionszurückhaltung am Wohnungsmarkt auf mittlere Sicht wahrscheinlich auch wenig ändern wird.



Rückblick
Wirtschaft

stabile
Wohnungs-
wirtschaft

wohnmwirtschafliche
Prognosen

Zukunfts-
aussichten

Umsatzentwicklung / Geschäftsentwicklung

Am 31. Dezember 2020 verwaltete die Genossenschaft:

- 2.078 Wohnungen,
- 10 Gewerbeeinheiten,
- 385 Garagenplätze sowie
- 313 Stellplätze/Parkplätze.

Freifinanzierter Wohnungsbereich:

Das in 2020 in Kraft getretene MietenWoG Bln zwang uns zum einem bei über der Hälfte der neuen Mietvertragsabschlüssen sehr geringe Grundmieten zu vereinbaren (u. a. Orientierung an den Vorvertragsmieten) als auch zum 23. November 2020 die Bestandsmieten bei 92 Dauernutzungsverhältnissen zu senken. Im Gesamten macht dies Mindereinnahmen von 18 T€ im Berichtsjahr 2020 aus, die uns durch den sogenannten Mietendeckel entstanden sind.

Sozialer Wohnungsbereich:

Im sozialen Wohnungsbereich wurden die Dauernutzungsgebühren im Rahmen der Neuvermietung erhöht. Des Weiteren wurden moderate Mietanpassungen in folgenden Wohnanlagen durchgeführt, um die ausgesprochenen Verzichtse der Genossenschaft zu minimieren:

WHG 17	Bernauer Str. 94-96, 96 A / Strelitzer Str. 43-47	zum 1. November 2020
WHG 18	Ackerstr. 45-47 / Bernauer Str. 106-109 / Hussitenstr. 76	zum 1. November 2020
WHG 19	Jasmunder Str. 11, 12 / Voltastr. 15, 16, 17	zum 1. November 2020
WHG 21	(nur Haus 3) Hussitenstr. 71	zum 1. April 2020
WHG 23	Voltastr. 12 / Hussitenstr. 22, 23, 24	zum 1. November 2020
WHG 24	Osloer Str. 120 A-121 E	zum 1. April 2020

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich im Geschäftsjahr 2020 gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 195,2 T€. Der umsatzstärkste Faktor, die Erlöse aus der Wohnraumvermietung, erfuhr im Berichtsjahr eine Steigerung um 92,1 T€ auf 9.594,9 T€ (Vorjahr 9.502,8 T€). Die Umsatzerlöse aus Umlagenabrechnungen haben sich um 119,6 T€ erhöht.

Zum Stichtag 31. Dezember 2020 betrugen die durchschnittlichen monatlichen Nutzungsgebühren der Wohnanlagen im sozialen Wohnungsbau 5,79 € je Quadratmeter Wohnfläche und im frei finanzierten Wohnungsbestand 5,80 € je Quadratmeter Wohnfläche.

Die Leerstandsquote lag zum 31. Dezember 2020 bei 0,00 Prozent (im Vorjahr 0,00 Prozent). Am Stichtag 31. Dezember 2020 hatten wir keine leer stehende Wohnung.

Die Erlösschmälerungen und die Mietnachteile für Wohnraum sind im Vergleich zum Vorjahr um 13,9 T€ gestiegen; sie betrugen im Geschäftsjahr 2020 insgesamt 39,8 T€ (Vorjahr 25,9 T€). Darin sind rund 18,0 T€ aufgrund fehlender Einnahmen durch das MietenWoG Bln enthalten.

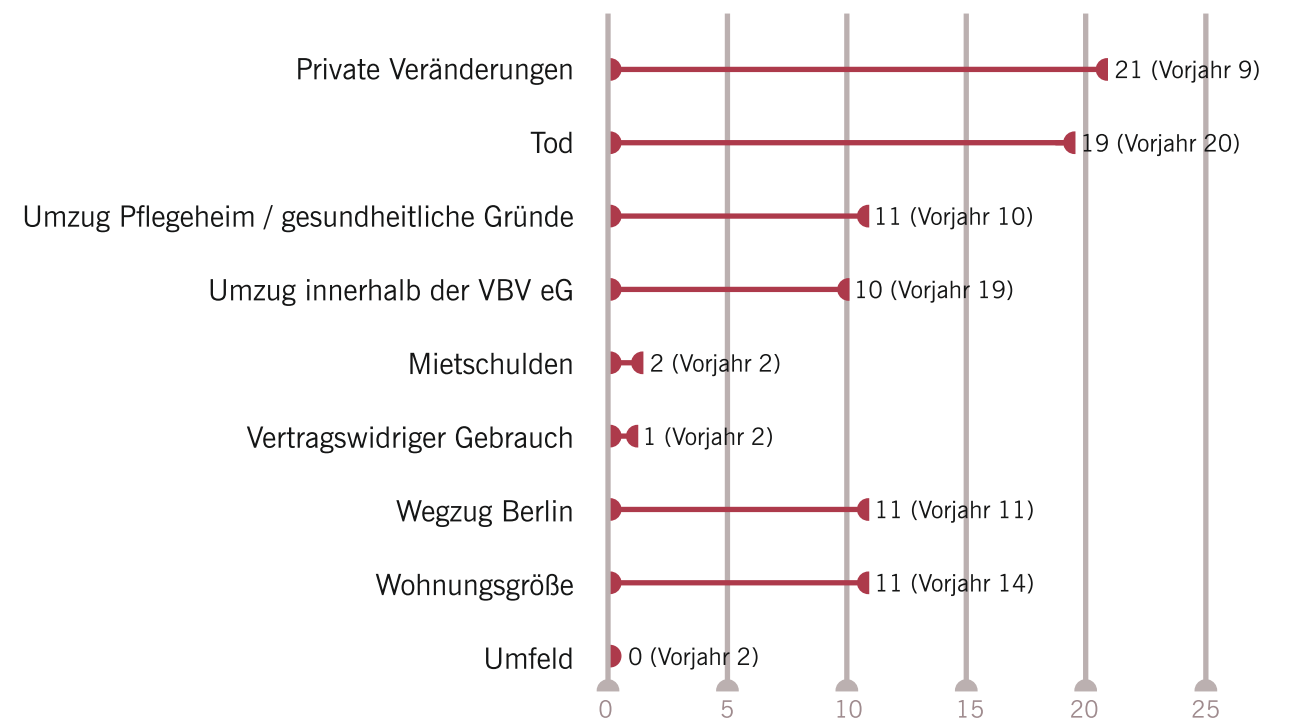
Eine ausreichende Liquidität war jederzeit gegeben. Der Kassenbestand sowie die Guthaben bei Kreditinstituten lagen am 31. Dezember 2020 bei 3.334,7 T€ (Vorjahr 3.271,4 T€) und haben sich somit um 63,3 T€ erhöht. Die Geldbestände auf den Bausparverträgen haben sich um 415,8 T€ auf 4.213,3 T€ erhöht (Vorjahr 3.797,5 T€).

Kreditinstitute verlangen schon seit längerer Zeit Negativzinsen ab einem bestimmten Volumen an Geld auf den Konten. Aufgrund unserer steigenden Liquidität haben wir im Dezember 2020 ein weiteres Tagesgeldkonto eröffnet, auf dem wir seit Januar 2021 weitere Geldbestände lagern. Im Jahr 2021 werden wir aber die Zahlungen von Negativzinsen nicht mehr vermeiden können.

Durch die planmäßigen Tilgungen unserer Kredite konnten die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten um 3.078,7 T€ reduziert werden.

Kündigungen - Die wichtigsten Gründe im Überblick

86 Dauernutzungsverhältnisse wurden im Berichtsjahr gekündigt (im Vorjahr 89). Die hauptsächlichen Gründe der Kündigungen entnehmen Sie dem nachfolgenden Diagramm.



Private Veränderungen (21) und Wohnungsgrößen (11) nehmen einen Großteil der Kündigungsgründe ein. Die Mitglieder suchen großen Wohnraum, den wir kaum zur Verfügung stellen können.

Die Liste der wohnraumsuchenden Mitglieder steigt und wir können zeitnah keine Versorgung gewährleisten.

Investitionen: Modernisierung, Instandhaltung, Bautätigkeit

Im Berichtsjahr 2020 betrugen die Ausgaben für Investitionen in den Gebäudebestand, in die Außenanlagen, in die technischen Anlagen und in die Maschinen sowie sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Bauvorbereitungskosten insgesamt 4.066,0 T€.

Hiervon wurden 1.094,5 T€ als (nachträgliche) Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert. In den Aktivierungen sind Eigenleistungen der Genossenschaft in Höhe von 35,1 T€ enthalten.

Die Kosten der Instandhaltung/Instandsetzung von 2.971,5 T€ setzen sich wie folgt zusammen:

	2020	2019	2018
laufende Instandsetzung	745,4 T€	794,4 T€	727,1 T€
Einzelmodernisierung	408,8 T€	381,9 T€	478,8 T€
Mieterwechsel	221,1 T€	290,6 T€	259,7 T€
außerordentliche Instandsetzungsmaßnahmen	1.596,2 T€	1.659,9 T€	275,3 T€

Unsere verhandelten Einheitspreisabkommen für die Ausführung von Bauleistungen und die Zusammenarbeit mit unseren erprobten Firmen haben dazu geführt, dass die Kosten der laufenden Instandsetzung gesunken sind. Aufgrund der knappen Verfügbarkeit von Firmen im Handwerks-/Bau-Sektor ist für die Zukunft allerdings mit steigenden Kosten zu rechnen. Da im vergangenen Berichtsjahr mehrere der frei gewordenen Wohnungen in der Vergangenheit bereits saniert wurden, konnten auch diese Kosten für Einzelmodernisierungen stabil gehalten werden, die Mieterwechselkosten sind sogar gesunken.

Wir haben uns im Berichtsjahr wieder umfangreichen Baumaßnahmen, die zum Erhalt der Bestandsimmobilien beitragen, gewidmet. Unter anderem haben wir, wie bereits in den vergangenen Jahren, energetische Sanierungen durchgeführt (Dämmung von Dach und Fassade sowie Austausch von Fenstern). Diese Maßnahmen bewirken aus ökologischer und ökonomischer Sicht eine effizientere Nutzung der Fernwärme und im Ergebnis das Einsparen von Energiekosten für die Mieter.

In der nebenstehenden Tabelle sind die umfangreichsten außerordentlichen Instandsetzungsmaßnahmen aus dem Jahr 2020 aufgeführt. Die folgenden Baumaßnahmen wurden ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert.



Ausgewählte Baumaßnahmen mit Investitionshöhe

Wohnanlage	Straße	Baumaßnahme	Kosten in T€	davon aktiviert in T€
WHG 2	Wollankstr. 79, 80 C	Balkonsanierung	13,9	0
WHG 2	Wollankstr. 75, 76 Aufgänge B, C, D	Treppenhaussanierung inkl. Zählerzentralisation	125,5	0
WHG 3	Forstweg 54, 62	Dachsanierungen	284,1	0
WHG 3	Diverse	Gasthermenwechsel	44,4	0
WHG 7	Außenbereich	Fahrbahnerneuerung	48,4	0
WHG 8	Karmeliter Weg 69, 71 Donnersmarckallee 17	Balkonsanierung	38,1	0
WHG 8	Olwenstr. 16-20	Dachsanierungen inkl. Balkonsanierung	201,1	0
WHG 11	Usedomer Str. 16, 17	Außen-Briefkastenanlagen und Haustüren	14,6	0
WHG 11	Usedomer Str. 18	Aufzugsmodernisierung	54,8	0
WHG 12	Prinzenallee 44, 44 A	Dachsanierungen	139,3	0
WHG 17	Tiefgarage	Tiefgaragensanierung	305,1	0
WHG 18	Tiefgarage	Erneuerung Einfahrtstor, Beleuchtung	11,9	0
WHG 18	Hussitenstr. 76	Heizungspumpen erneuert	8,6	0
WHG 22	Hussitenstr. 8, 8 A, 8 B	Energetische Sanierung: Austausch Fenster, Dämmung Fassade und Dach, Neugestaltung der Außenanlagen	951,7	940,3
WHG 23	Voltastr. 12 Hussitenstr. 22-24	Dachsanierungen	126,6	0
WHG 32	Hackerstr. 13, 13 A Treitschkestr. 8-12 Lepsiusstr. 17, 19	Planung und Vorbereitung des geplanten Dachgeschossaufbaus	79,8	79,8
Geschäftsstelle, WHG 17	Waschküche	Sanierung der Waschküche und Schaffung eines Mitgliedertreffpunktes	38,4	38,4
Geschäftsstelle	Büro	Keller- und EG-Fenster ausgetauscht	10,4	0
Gesamt			2.496,7	1.058,5

Entwicklungen im Personal- und Sozialbereich

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 waren neben dem Vorstand insgesamt 16 Mitarbeiter inklusive einer Auszubildenden beschäftigt; davon 13 Vollzeit- und 3 Teilzeitbeschäftigte.

Die Angestellten haben gemäß des Tarifvertrages der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aufgrund der Mehrbelastung in der Coronakrise eine Unterstützung gemäß § 3 Nr. 11 a Einkommenssteuergesetz (ESTG) erhalten.

In die Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiter wurden im Geschäftsjahr 2020 insgesamt 3,4 T€ investiert (Vorjahr: 7,8 T€).

Seit dem 1. Januar 2018 ist die Gleitzeitregelung für die Mitarbeiter in Kraft getreten. Ebenso gibt es eine Gruppenunfallversicherung für alle Mitarbeiter.

Die Mitglieder des Vorstandes bedanken sich ausdrücklich bei den einzelnen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für deren Einsatz und für die nicht immer leichte Bewältigung der Aufgaben.



Vorstandsangelegenheiten

Seit dem 1. September 2020 ist Herr Zoran Skorić als nebenamtliches Vorstandsmitglied bis zum 31. August 2025 bestellt.

Das nebenamtliche Vorstandsmitglied Herr Marco Zanzow ist bis zum 30. November 2023 bestellt.

Die geschäftsführende Vorständin Frau Sina Fiedler ist bis zum 13. Februar 2027 bestellt.

Ordentliche Mitgliederversammlung

Am 25. Juni 2020 fand die 113. ordentliche Mitgliederversammlung im Ernst-Reuter-Saal des Rathauses Reinickendorf statt, welche die Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019 und den Bericht über die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. für das Geschäftsjahr 2018 zustimmend entgegennahm. Die Mitgliederversammlung genehmigte den Jahresabschluss für das Jahr 2019 und stimmte der vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinnes durch Auszahlung einer 4-prozentigen Dividende nebst Gewinnvortrag von rund 395,2 T€ auf neue Rechnung zu.

Den Vorstandsmitgliedern wurde Entlastung für den Zeitraum 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 erteilt.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates, welche in dem Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 tätig waren, wurde ebenfalls die Entlastung erteilt.

Im Aufsichtsrat waren insgesamt drei Stellen neu zu besetzen. Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Frau Edith Rasch, Herrn Zoran Skorić und Herrn Sebastian Billerbeck endete turnusgemäß zum Tag der Mitgliederversammlung – somit zum 25. Juni 2020. Frau Rasch und Herr Billerbeck stellten sich für eine Wiederwahl zur Verfügung und wurden erneut gewählt. Herr Jan Bluschke stellt sich für den freien Posten zur Wahl und wurde auch gewählt. Der Wahlgang fand unter offener Abstimmung statt.

Zeitnah, am 29. Juni 2020, fand die konstituierende Aufsichtsratssitzung statt. An diesem Abend wurden die Posten der Aufsichtsräte wie folgt verteilt:

Zusammensetzung des Aufsichtsrates

Herr Christian Garbrecht-Zabel	Aufsichtsrat-Vorsitzender, Mitglied Prüfungsausschuss
Frau Sabine Hoffmann	stellv. Aufsichtsrat-Vorsitzende, Leiterin Prüfungsausschuss
Herr Andreas Schulz	Leiter Bauausschuss
Herr Jan Bluschke	Schriftführer, Mitglied Bauausschuss
Herr Sebastian Billerbeck	stellv. Schriftführer, Mitglied Bauausschuss
Herr Dr. Erkan Arslan	Mitglied Bauausschuss
Frau Edith Rasch	Mitglied Prüfungsausschuss
Frau Antje Müller	Mitglied Prüfungsausschuss
Herr Reinhard Seiler	Mitglied Prüfungsausschuss

Vermögenslage

Die Kapitalstruktur und der Vermögensaufbau der Genossenschaft stellen sich in der nachstehenden Tabelle dar.

	31. Dezember 2020		31. Dezember 2019		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Langfristiges Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	4,1	0,0	3,7	0,0	0,4
Sachanlagen	51.016,4	86,4	51.328,3	87,3	- 311,9
Finanzanlagen	104,0	0,2	104,0	0,2	0,0
	51.124,5	86,6	51.436,0	87,5	- 311,5
Mittel- und kurzfristiges Vermögen					
Vorratsvermögen	165,4	0,3	161,0	0,2	4,4
Forderungen + sonstige Vermögensgegenstände	136,1	0,2	116,8	0,2	19,3
Flüssige Mittel	3.334,7	5,7	3.271,4	5,6	63,3
Bausparguthaben	4.213,3	7,1	3.797,5	6,5	415,8
Aktive Rechnungsabgrenzung	60,8	0,1	3,0	0,0	57,8
	7.910,3	13,4	7.349,7	12,5	560,6
Bilanzvolumen	59.034,8	100,0	58.785,7	100,0	249,1
Passiva					
Langfristiges Kapital					
Eigenkapital	33.575,2	56,9	29.967,9	51,0	3.607,3
Fremdkapital	24.506,6	41,5	27.585,3	46,9	- 3.078,7
	58.081,8	98,4	57.553,2	97,9	528,6
Mittel- und kurzfristiges Kapital					
Rückstellungen	210,6	0,4	150,4	0,3	60,2
Verbindlichkeiten	655,0	1,1	997,7	1,7	- 342,7
Dividendenausschüttung	87,4	0,1	84,4	0,1	3,0
	953,0	1,6	1.232,5	2,1	- 279,5
Bilanzvolumen	59.034,8	100,0	58.785,7	100,0	249,1

Ausführungen zur Vermögenslage

Zum Bilanzstichtag besteht ein Sachanlagevermögen von 51.016,4 T€, welches sich durch Zugänge von 1.090,7 T€, die gesetzlich vorgeschriebene Abschreibung von 1.402,6 T€, in Summe um 311,9 T€ vermindert hat.

Im Vorratsvermögen spiegeln sich u. a. die Heizölvorräte mit 164,3 T€ wider. Forderungen aus Vermietung 40,2 T€ und sonstige Vermögensgegenstände 95,9 T€ sind unter dem mittel- und kurzfristigen Vermögen in Summe von 136,1 T€ wiederzufinden.

Am Bilanzstichtag sind die flüssigen Mittel in Höhe von 3.334,7 T€ mit 5,7 Prozent des Bilanzvolumens vorhanden (Vorjahr 3.271,4 T€ mit 5,6 Prozent). Aufgrund von drohenden Negativzinsen auf täglich fällige Guthaben auf Girokonten entschied sich die Genossenschaft, einen Betrag von 350,0 T€ auf die Bausparkonten im Berichtsjahr zu überweisen und sich gleichzeitig Zinserträge aus Bausparguthaben zu sichern. Des Weiteren wurden alle Baumaßnahmen ohne Aufnahme von Krediten aus Eigenmitteln finanziert.

Der langfristige Bereich auf der Passivseite veränderte sich im Bereich des Eigenkapitals von 51,0 Prozent auf 56,9 Prozent, was auf eine Mehrung um rund 3.607,3 T€ auf 33.575,2 T€ zurückzuführen ist. Über die Hälfte des in der Vermögenslage dargestellten Vermögens wird somit durch Eigenkapital abgedeckt.

Die Zunahme des Eigenkapitals resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss und der darauf erfolgten Einstellung in die Ergebnsrücklagen sowie der Zunahme der Geschäftsanteile.

Das wirtschaftliche Eigenkapital unserer Genossenschaft setzt sich wie folgt zusammen:

Eigenkapital	31. Dezember 2020		31. Dezember 2019		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	2.239,5	6,7	2.186,7	7,3	52,8
Ergebnsrücklagen	27.750,1	82,7	24.386,0	81,4	3.364,1
Gewinnvortrag	395,2	1,2	355,7	1,2	39,5
Jahresüberschuss	3.642,0	10,8	3.471,0	11,6	171,0
Dividendenausschüttung	- 87,4	- 0,3	- 84,4	- 0,3	- 3,0
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	- 364,2	- 1,1	- 347,1	- 1,2	- 17,1
	33.575,2	100,0	29.967,9	100,0	3.607,3

Ausführungen zur Vermögenslage

Das langfristige Fremdkapital enthält die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 24.506,6 T€. Durch planmäßige Tilgungen in Höhe von 3.078,7 T€ reduzierte sich dieses gegenüber dem Vorjahr.

Die kurzfristigen Rückstellungen in Höhe von 210,6 T€ (Vorjahr 150,4 T€) enthalten im Wesentlichen Steuerrückstellungen von 8,9 T€ (Vorjahr 14,5 T€) und Rückstellungen für Jahresabschlusserstellung, Prüfung sowie sonstige Verwaltungskosten in Höhe von 201,7 T€ (Vorjahr: 135,9 T€).

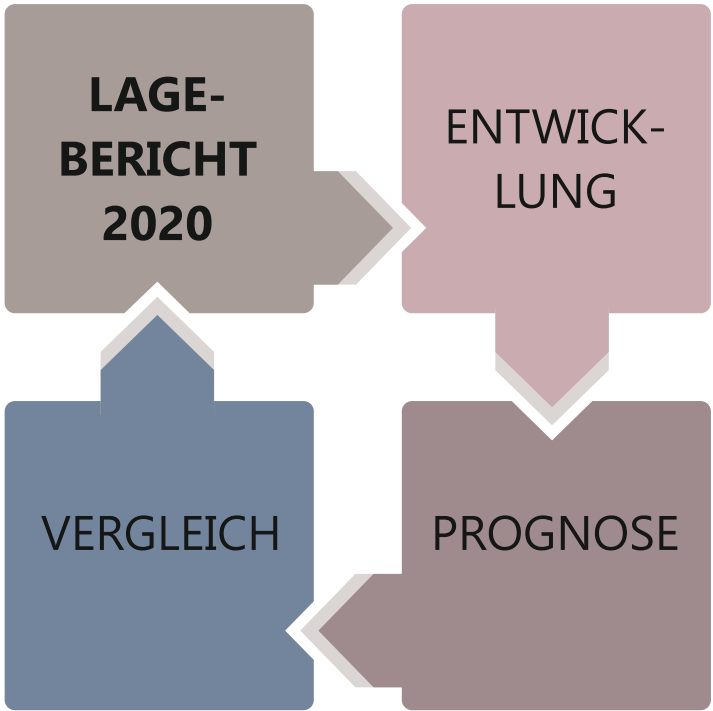
Im mittel- und kurzfristigen Bereich der Passivseite liegen die kurzfristigen Verbindlichkeiten. Diese enthalten:

- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 28,0 T€,
- erhaltene Anzahlungen nach Verrechnungen mit unfertigen Leistungen in Höhe von 295,7 T€,
- Verbindlichkeiten aus Vermietung in Höhe von 103,0 T€,
- Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung in Höhe von 153,9 T€,
- sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 39,8 T€ sowie die
- Geschäftsguthaben der ausscheidenden Mitglieder zum Geschäftsjahresende in Höhe von 34,6 T€.

In der Darstellung der Vermögenslage (siehe Tabelle S. 16) wurden die unfertigen Leistungen (3.868,6 T€) und die erhaltenen Anzahlungen (4.164,3 T€) miteinander verrechnet. Der sich daraus ergebende Saldo von 295,7 T€ wurde den Verbindlichkeiten im mittel- und kurzfristigen Bereich zugeordnet.

Der Bereich der mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten verringerte sich um 342,7 T€ auf 655,0 T€ (Vorjahr 997,7 T€). Das liegt im Wesentlichen an der Reduzierung der Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung von 355,8 T€. Sofern mit den Lieferanten ein Skonto vereinbart wurde, haben wir diesen in Anspruch genommen.

Die Dividendenausschüttung von 87,4 T€ ist aufgrund des Zugangs der gezeichneten und gezahlten Anteile leicht gestiegen.



Finanzlage

In der nachstehenden Tabelle ist die Finanzlage dargestellt. Sie zeigt die Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel und die Veränderung des Finanzmittelstandes.

Kapitalflussrechnung	2020 T€	2019 T€	Veränderungen T€
Periodenergebnis	3.642,0	3.471,0	171,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.405,9	1.427,2	- 21,3
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	8,1	7,4	0,8
Veränderungen im Umlaufvermögen	- 117,5	- 50,5	- 67,0
Veränderungen der sonstigen kurzfristigen Passiva	- 274,5	37,1	311,6
Zinsaufwendungen	464,8	511,0	- 46,2
Zins- u. Beteiligungserträge	- 19,7	- 19,1	- 0,6
Ertragsteuerzahlungen	- 47,8	- 23,2	- 24,6
Ertragsteueraufwand	49,8	36,2	13,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.111,1	5.397,1	- 286,0
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	- 1.196,9	- 1.037,0	- 159,9
Erhaltene Zinsen	19,7	19,1	0,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 1.177,2	- 1.017,9	- 159,3
Veränderung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	52,8	71,8	- 19,0
Auszahlungen in Bausparverträge	- 398,0	- 414,0	16,0
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	- 3.078,7	- 2.898,5	- 180,2
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	102,5	49,4	53,1
Gezahlte Dividenden an Mitglieder	- 84,4	- 82,5	- 1,9
Gezahlte Zinsen	- 464,8	- 511,0	46,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 3.870,6	- 3.784,8	- 85,8
Veränderung des Finanzmittelbestandes	63,3	594,4	- 531,1
Entwicklung des Finanzmittelbestandes			
Stand 1. Januar	3.271,4	2.677,0	594,4
Veränderung des Liquiditätssaldos	63,3	594,4	- 531,1
Stand 31. Dezember	3.334,7	3.271,4	63,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.111,1	5.397,1	- 286,0
Gezahlte Zinsen	- 464,8	- 511,0	46,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen	4.646,3	4.886,1	- 239,8
Planmäßige Tilgung	- 3.078,7	- 2.898,5	- 180,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen und planmäßiger Tilgung	1.567,6	1.987,6	- 420,0

Ausführungen zur Finanzlage

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 5.111,1 T€. Nach Abzug des Kapitaldienstes, bestehend aus 3.078,7 T€ Tilgungen und 464,8 T€ Zinszahlungen, verbleibt ein Überschuss von 1.567,6 T€.

Im Berichtsjahr wurden mehr finanzielle Mittel ausgegeben als im Vorjahr. Zum einen sind die Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen enorm gesunken und zum anderen waren die Ausgaben für Investitionen höher als im Vorjahr. Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Sie konnte ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen.

Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung wird in der Tabelle Ertragslage dargestellt.

Ertragslage	2020		2019		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	13.922,7	98,7	13.727,5	96,9	195,2
Andere Umsatzerlöse und Erträge	263,4	1,9	265,7	1,9	- 2,3
Bestandsveränderungen	- 117,4	- 0,8	122,0	0,8	- 239,4
Aktiviert Eigenleistungen	35,1	0,2	53,5	0,4	- 18,4
	14.103,8	100,0	14.168,7	100,0	- 64,9
Betriebskosten und Grundsteuer	- 4.040,1	- 28,6	- 4.163,9	- 29,4	123,8
Instandhaltungsaufwand	- 2.971,5	- 21,1	- 3.126,8	- 22,1	155,3
Personalaufwand	- 1.251,7	- 8,9	- 1.144,7	- 8,1	- 107,0
Abschreibungen	- 1.405,9	- 10,0	- 1.427,2	- 10,1	21,3
Zinsaufwand	- 464,8	- 3,3	- 511,0	- 3,6	46,2
Sonstige Aufwendungen	- 297,0	- 2,1	- 306,9	- 2,2	9,9
	- 10.431,0	- 74,0	- 10.680,5	- 75,5	249,5
Geschäftsergebnis	3.672,8	26,0	3.488,2	24,5	184,6
Zins- und Beteiligungsergebnis	19,0		19,0		0,0
Ergebnis vor Steuern	3.691,8		3.507,2		184,6
Steuern	- 49,8		- 36,2		- 13,6
Jahresergebnis	3.642,0		3.471,0		171,0

Die Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um 64,9 T€ gesunken. Die Vorjahreszahlen im Bereich Betriebskosten/Grundsteuern (vormals -4.158,2 T€) sowie Steuern (vormals -41,9 T€) wurden korrigiert.

Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2020 T€	2019 T€	Veränderungen T€
Sollmieten	9.986,7	9.893,7	93,0
Umlagenabrechnung	3.971,4	3.851,8	119,6
Erlösschmälerungen	- 53,4	- 34,1	- 19,3
Sonstige Umsatzerlöse	18,0	16,1	1,9
Gesamt	13.922,7	13.727,5	195,2

Das Berichtsjahr 2020 konnte insgesamt mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 3.642,0 T€ abgeschlossen werden. Daraus resultiert eine Steigerung von 171,0 T€ im Vergleich zum Vorjahr. Dabei steht dem um 184,6 T€ gestiegenen Geschäftsergebnis ein gleich gebliebener Zins- und Beteiligungsertrag in Höhe von 19,0 T€ (Vorjahr 19,0 T€) zur Seite und ein höherer Steueraufwand von 49,8 T€ (Vorjahr 36,2 T€) gegenüber.

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung sind um 195,2 T€ gestiegen, wobei die Steigerung in Höhe von 119,6 T€ auf erhöhte Erlöse aus der Umlagenabrechnung für das Jahr 2019 sowie in Höhe von 93,0 T€ auf Sollmietensteigerungen zurückzuführen sind.

In den Erlösschmälerungen in Höhe von 53,4 T€, sind entgangene Mieteinnahmen in Höhe von 18,0 T€ aufgrund des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG) enthalten.

Die sonstigen Erlöse sind leicht gestiegen.

Die Aufwendungen haben sich insgesamt um 249,5 T€ reduziert.



Prognose / Voraussichtliche Entwicklung

Die Prognose der Genossenschaft, welche sich durch den geführten Finanz- und Erfolgsplan 2021 bis 2025 erkennen lässt, zeigt durchweg positive Jahresergebnisse. Für das Jahr 2021 rechnen wir mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.669,0 T€.

Es sind keine Bestands- oder entwicklungsgefährdenden Tendenzen erkennbar.

Die Liquidität ist gesichert und die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft jederzeit gewährleistet. Zum Ende 2021 erwartet die Genossenschaft einen Bestand an liquiden Mitteln und Bausparguthaben in Höhe von insgesamt 7.193,0 T€.

Die Aufnahme von Fremdkapital im kommenden Geschäftsjahr für die laufende Bauinvestition ist nicht geplant.

Für die Instandhaltung und Instandsetzung unserer Bestände haben wir in den kommenden 4 Jahren jährlich zwischen 2,5–2,7 Mio € eingeplant.

Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten haben wir Mietanpassungen im sozialen Wohnungsbaubestand durchgeführt. Dort bisher ausgesprochene freiwillige Verzicht wurden minimiert. In dem Zeitraum 2021 bis 2026 erfahren wir in 6 Wohnanlagen den Wegfall der Bindung und den Übergang in den frei finanzierten Bereich.

Die Gremien Aufsichtsrat und Vorstand möchten weiterhin daran festhalten, Wohnraum zu schaffen. Dabei liegt unser Fokus auf einen möglichen Dachgeschossaufbau in unserer Wohnanlage in Steglitz, da Baulandpreise für Grundstücke in Berlin sehr hoch sind und wir bezahlbaren Wohnraum schaffen wollen. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Jahr 2021 der Bauantrag eingereicht wird, sodass spätestens 2022 das Bauprojekt starten kann. Unser Ziel ist es, Familienwohnungen zu schaffen und großen Wohnraum herzurichten.

Unsere Prämissen für das Geschäftsjahr 2021 legen wir auf:

- jährliche Dividendenausschüttung für Mitglieder von 4 Prozent
- Erlösschmälerung unter 2 Prozent zu halten
- planmäßige Tilgungen
- Investition in den Erhalt und in die Verbesserung des Bestandes
- Planungen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums
- Fortschreibung der Geschäftsfähigkeit mit ausreichender Liquidität bis zum Jahr 2025

Chancen und Risikobericht

Durch die Corona-Pandemie ergeben sich Risiken, die von uns aktuell nur sehr schwer einzuschätzen sind. Je länger die Ausnahmesituation anhält, desto bedeutsamer werden die Risiken für die Genossenschaft. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen. Darüber hinaus ist mit einer Verzögerung von geplanten Einnahmen sowie mit einem Anstieg der Mietausfälle weiterhin zu rechnen.

Risikomanagement

Für die Risikofrüherkennung haben wir Instrumente eingerichtet, die uns Gefährdungen für die Entwicklung unseres Bestandes frühzeitig erkennen lassen. Im Wesentlichen sind diese Instrumente die monatlichen Liquiditätsplanungen, die monatlichen Leerstandanalysen und die jährliche Anpassung des Wirtschaftsplanes. Des Weiteren erfolgen regelmäßige Berichterstattungen an den Aufsichtsrat.

Teil unseres internen Kontrollsystems nebst Management-Informationen sind die Soll-Ist-Vergleiche mit Planerfüllungsgrad sowie Analysen von Soll-Ist-Abweichungen, die Hochrechnung des Jahresergebnisses und des Bankbestandes auf Basis aktueller Kontoauszüge und des Kenntnisstandes. Aktuelle Kennziffern und Ist-Werte zur wirtschaftlichen Entwicklung der Genossenschaft bilden die Grundlage. Die Mitglieder des Vorstandes verfolgen die Maßnahmen zur Risikominderung, welche u. a. die Schuldnerberatung von säumigen Nutzern und gezielter Hilfestellung, das Analysieren der Fremdkapitalstrukturen und der Zinsrisiken für die nächsten Jahre sowie die regelmäßige Überprüfung der Optimierung der Organisationsstruktur des Unternehmens sind.

Mithilfe der jährlichen Anpassung des Instandhaltungsplanes für die kommenden 5 Jahre werden Maßnahmen rechtzeitig gesehen, geprüft und finanziell gesteuert. Die Investitionen werden damit geplant. Durch regelmäßige Wartungen des Eigentums der Genossenschaft, zum Beispiel die Spielplatzanlagen, die Gasthermen, die Aufzugsanlagen etc. wird der Bestand gepflegt und höhere Investitionen, die ggf. erforderlich werden, frühzeitig erkannt.

In jährlichen Gesprächen mit unserer Versicherungsgruppe werden mit dem Policenspiegel die Ordnungsmäßigkeit und die Vollständigkeit des Versicherungsumfangs überprüft.

Voraussichtlich soll ab dem Jahr 2025 die Neuordnung der Grundsteuer auf Bundesebene in einem dreistufigen Verfahren eingeführt werden. Die bisherigen Einheitswerte, die aus dem Jahr 1964 und in den neuen Bundesländern aus dem Jahr 1935 stammen, für die Häuser und unbebaute Grundstücke, sollen gesetzlich geregelt und neu bewertet werden zum 01.01.2022. Des Weiteren wird in diesem Zuge diskutiert, ob die Umlagefähigkeit der Grundsteuer abgeschafft wird.

In der aktuellen Debatte der Betriebskostenverordnung in Bezug auf die Umlagefähigkeit des Breitbandanschlusses besteht ein weiteres Risiko. Demnach soll auch diese Betriebskostenart abgeschafft werden.

Die Bundesregierung hat mit dem Klimapaket ab 2021 erstmals eine Abgabe für CO₂-Ausstoß im Gebäudesektor eingeführt. Für alle Haushalte, die mit Öl, Gas oder Kohle heizen, wird diese Abgabe fällig. Auch bei dieser Kostenart wird geworben, dass diese in Zukunft nicht umlagefähig sein soll.



Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Unser Kerngeschäft ist die Bewirtschaftung unseres Bestandes.

Wir sehen keine Risiken, die Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben können. Der Wohnungsbestand und die Randbedingungen sind damit gesichert. Unbenommen davon setzen wir uns stetig mit den allgemeinen Risiken für die Berliner Wohnungsgenossenschaft auseinander.

Weitere Risiken sehen wir in den Bereichen:

- Zinsänderungsrisiko
- Hohe Steigerung bei den Bau- und Sanierungskosten
- Fachkräftemangel in der Wohnungswirtschaft bei den Handwerkern und Dienstleistern
- Rechtliche und steuerliche Risiken (z. B. Auflagen vom Senat und Datenschutz)
- Mietenentwicklungs- und Kostenrisiken
- Vermietungsrisiken

Informationsveranstaltungen zu diesen Themen werden regelmäßig wahrgenommen. Wir haben eine externe Rechts- und Steuerberatung, mit der wir die Rechtssicherheit erhöhen und die Risiken stark minimieren. Des Weiteren wurden entsprechende Versicherungen abgeschlossen, die im Fall eines Schadens weitere Absicherungen bieten bzw. die Schadenshöhe eindämmen.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist groß auf dem Wohnungsmarkt und macht Anschlussvermietungen möglich. Im sozialen Wohnungsbau muss immer ein geeigneter Nachmieter mit Wohnberechtigungschein gefunden werden, was die Wiedervermietungen erschwert. Diese Problematik wird sich in den kommenden Jahren reduzieren, da Wohnanlagen aus der Belegungsbindung fallen.

Externe Datenschutzbeauftragte unterstützen uns bei der Umsetzung der Datenschutzgrundverordnung. Die Mitarbeiter werden regelmäßig zu dem Thema geschult. Des Weiteren geben Arbeitsanweisungen mit festgelegten organisatorischen Arbeitsabläufen für die Mitarbeiter Sicherheit im Ablauf.

Die Genossenschaft nutzt das wohnungswirtschaftliche Verwaltungssystem Wodis Sigma. Um das Risiko von Systemangriffen und damit zusammenhängenden Datenverlusten zu minimieren, sind wir mit dieser IT im Rechenzentrum der Aareon.

Die Genossenschaft sieht weitere Chancen in der zunehmenden Digitalisierung von Prozessen, die zur Steigerung der Effizienz der Verwaltung beitragen und die nachhaltige Bewirtschaftung des Portfolios sicherstellen.

Die Chancen und Risiken stehen in einem ausgewogenen Verhältnis.

Die Vaterländischer Bauverein eG konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen und hat einen dividendenfähigen Bilanzgewinn erwirtschaftet. Vorhandene Kredite sind langfristig gesichert, Planungssicherheit besteht damit. Die Bereiche werden regelmäßig überprüft und kontrolliert, um Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorzubeugen.

Der Vorstand sieht derzeit keine, den Bestand der Genossenschaft gefährdenden, Risiken.

Berlin den 14. April 2021

Der Vorstand

Sina Fiedler

Marco Zanzow

Zoran Skorić



Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		4.088,64	3.670,06
II. Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	49.846.890,47		50.229.662,79
Grundstücke mit Geschäftsbauten	656.930,17		680.631,59
Grundstücke ohne Bauten	180.608,35		180.608,35
Technische Anlagen und Maschinen	182.508,23		179.255,67
Betriebs- und Geschäftsausstattung	69.670,02		58.106,56
Bauvorbereitungskosten	79.798,77		0,00
		51.016.406,01	
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		104.000,00	104.000,00
Anlagevermögen insgesamt		51.124.494,65	51.435.935,02
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.868.602,71		3.986.030,28
Andere Vorräte	165.368,21		161.025,04
		4.033.970,92	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	40.242,07		25.664,35
Sonstige Vermögensgegenstände	95.889,78		91.168,60
		136.131,85	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.334.729,70	3.271.433,22
Bausparguthaben		4.213.264,25	3.797.466,12
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		60.779,65	3.029,12
Bilanzsumme		62.903.371,02	62.771.751,75

Passiva	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	34.080,00		38.720,00
der verbleibenden Mitglieder	2.239.520,00		2.186.720,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	480,00		640,00
		2.274.080,00	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			
II. Ergebnismrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.750.121,94		3.385.923,10
davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 364.198,84 € (Vorjahr: 347.098,56 €)			
Bauerneuerungsrücklage	12.000.000,00		10.000.000,00
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 2.000.000,00 € (Vorjahr: 4.000.000,00 €)			
Andere Ergebnismrücklagen	12.000.000,00		11.000.000,00
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 1.000.000,00 € (Vorjahr: 2.000.000,00 €)			
		27.750.121,94	
III. Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	395.224,27		355.708,42
Jahresüberschuss	3.641.988,40		3.470.985,61
Einstellung in der gesetzlichen Rücklage	- 364.198,84		- 347.098,56
		3.673.013,83	
Eigenkapital insgesamt		33.697.215,77	30.091.598,57
B. Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	8.870,45		14.500,00
Sonstige Rückstellungen	201.742,94		135.926,52
		210.613,39	
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.534.622,00		27.613.338,02
Erhaltene Anzahlungen	4.164.329,79		4.201.033,96
Verbindlichkeiten aus Vermietung	102.977,07		163.843,62
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	153.856,51		509.709,51
Sonstige Verbindlichkeiten	39.756,49		41.801,55
davon aus Steuern: 1.177,20 € (Vorjahr: 1.480,48 €)			
		28.995.541,86	
Bilanzsumme		62.903.371,02	62.771.751,75

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.922.681,00		13.727.490,82
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.066,66		470,00
		13.923.747,66	
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	- 117.427,57		122.004,06
Andere aktivierte Eigenleistungen	35.077,38		53.513,50
Sonstige betriebliche Erträge	262.345,98		265.215,55
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.018.580,45		7.300.843,40
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.047.104,70		949.550,71
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 780,00 € (Vorjahr: 315,00 €)	204.551,01		195.191,44
		1.251.655,71	
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.405.922,29		1.427.223,01
Sonstige betriebliche Aufwendungen	284.329,15		291.054,14
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.820,00		2.600,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung 2.743,20 € (Vorjahr: 3.465,43 €)	20.656,69		19.945,50
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung 3.465,43 € (Vorjahr: 3.521,16 €)	468.271,93		514.522,31
Steuern vom Einkommen und Ertrag	49.833,69		36.230,29
Ergebnis nach Steuern	3.647.626,92		3.476.624,13
Sonstige Steuern	5.638,52		5.638,52
Jahresüberschuss	3.641.988,40		3.470.985,61
Gewinnvortrag	395.224,27		355.708,42
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	- 364.198,84		- 347.098,56
Bilanzgewinn	3.673.013,83		3.479.595,47

Anhang zum Jahresabschluss 2020

Allgemeine Angaben

Die Vaterländischer Bauverein eingetragene Genossenschaft mit Sitz in der Hussitenstraße 22 A, 13355 Berlin, ist beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Nummer 142 B im Genossenschaftsregister eingetragen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG).

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagenspiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit Ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Abschreibungen im Anschaffungsjahr werden zeitanteilig vorgenommen.

Sachanlagen

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen Abschreibungen. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Berichtsjahr nicht vorgenommen. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die jeweils voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen bei Wohn- und Geschäftsgebäuden Nutzungsdauern zwischen 40 und 90 Jahren zugrunde. Die Abschreibungen auf technische Anlagen und Maschinen sowie auf Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgen über die jeweils voraussichtliche Nutzungsdauer der Wirtschaftsgüter laut AfA-Tabellen des Bundesministeriums für Finanzen. Neuanschaffungen bis zu 250 Euro netto wurden im Jahr der Anschaffung erfolgswirksam als Aufwand erfasst, Wirtschaftsgüter zwischen 251 Euro und 1.000 Euro werden in einem Sammelposten erfasst und über fünf Jahre abgeschrieben.

Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderung dauerhaft ist.

Anhang

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen beziehen sich auf Vorleistungen für noch nicht abgerechnete, umlagefähige Heiz- und Betriebskosten, gekürzt um die Betriebskosten, die sich auf leer stehende Objekte beziehen. Die Heizölvorräte wurden nach der First-In-First Out-Methode bewertet.

Forderungen sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Flüssige Mittel und Bausparguthaben werden mit dem Nennwert ausgewiesen.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Eigenkapital

Die Geschäftsguthaben sind mit den eingezahlten Beträgen bilanziert.

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn - und Verlustrechnung

I. Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in der Tabelle „Anlagespiegel 2020“ auf den Seiten 34-35 dargestellt.

Es wurden Bauvorbereitungskosten in Höhe von 79,8 T€ für die geplante Aufstockung der Wohnanlage Hackerstr. 13, 13 A, Lepsiusstr. 17, 19 und Treitschkestr. 8-12 (WHG 32) aktiviert.

Anhang

Unfertige Leistungen

Die Position beinhaltet noch nicht abgerechnete Betriebskosten 2020, die gekürzt um Kosten von leer stehenden Mietobjekten mit 9,3 T€, in Höhe von 3.868,6 T€ ausgewiesen sind.

Forderungen

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht. Die Forderungen aus Vermietung in Höhe von 60,1 T€ sind mit 19,9 T€ einzelwertberichtigt und werden mit 40,2 T€ ausgewiesen.

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen sind dem folgenden Rücklagenspiegel zu entnehmen.

Ergebnis-rücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres in €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres in €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres in €	Entnahme für das Geschäftsjahr in €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres in €
Gesetzliche Rücklage	3.385.923,10	0,00	364.198,84	0,00	3.750.121,94
Bauerneuerungs-rücklage	10.000.000,00	2.000.000,00	0,00	0,00	12.000.000,00
Andere Ergebnis-rücklagen	11.000.000,00	1.000.000,00	0,00	0,00	12.000.000,00
Summe	24.385.923,10	3.000.000,00	364.198,84	0,00	27.750.121,94

Rückstellungen

Rückstellungen wurden im Berichtsjahr für folgende wesentliche ungewisse Verbindlichkeiten gebildet:

Steuerrückstellungen	
Körperschaftsteuer	1,0 T€
Gewerbsteuer	1,0 T€
Sonstige Rückstellungen	
Kosten der Hausbewirtschaftung	75,0 T€
Jahresabschluss- und Verwaltungskosten	31,5 T€
Prüfungsgebühren und Steuerberatungskosten	41,5 T€

Anhang

Die sonstige Rückstellung für die Kosten der Hausbewirtschaftung in Höhe von 75,0 T€ bezieht sich auf noch zu erwartende Ausgaben für die Erstellung der Heizkostenabrechnungen durch die jeweiligen Fremdadrechner.

Verbindlichkeiten

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den hier abgebildeten Verbindlichkeitspiegel zum Geschäftsjahr verwiesen.

Aus dem damaligen Erwerb der Wohnanlage 32 in Berlin-Steglitz sind bei uns noch Mietkautionen in Höhe von 1,7 T€ hinterlegt.

Verbindlich- keitspiegel	insgesamt in € (Vorjahr)	unter 1 Jahr in € (Vorjahr)	davon Restlaufzeit von 1-5 Jahre in € (Vorjahr)	über 5 Jahre in € (Vorjahr)	grundpfand- rechtlich gesichert in € (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten	24.534.622,00 (27.613.338,02)	3.162.796,73 (3.106.712,51)	12.429.256,53 (12.537.963,63)	8.942.568,74 (11.968.661,88)	24.534.622,00 (27.613.338,02)
Erhaltene Anzahl- lungen	4.164.329,79 (4.201.033,96)	4.164.329,79 (4.201.033,96)			
Verbindlichkeiten aus Vermietungen	102.977,07 (163.843,62)	102.977,07 (163.843,62)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	153.856,51 (509.709,51)	138.718,36 (499.308,31)	15.138,15 (10.401,20)		
Sonstige Verbind- lichkeiten	39.756,49 (41.801,55)	39.756,49 (41.801,55)			
Summe	28.995.541,86 (32.529.726,66)	7.608.578,44 (8.012.699,95)	12.444.394,68 (12.548.364,83)	8.942.568,74 (11.968.661,88)	24.534.622,00 (27.613.338,02)

Vorjahreszahlen in Klammern. Sicherheiten für Verbindlichkeiten bestehen nur in grundpfandrechtllicher Art.

Anhang

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Andere aktivierte Eigenleistungen

Es wurden eigene Verwaltungsleistungen in Höhe von 35,1 T€ für die energetische Sanierung des Hauses Hussitenstr. 8, 8a, 8b (Wohnanlage 22) sowie für Bauvorbereitungskosten für die Wohnanlage in Steglitz (WHG 32) aktiviert.

Sonstige betriebliche Erträge

Es sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	9,8 T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	5,0 T€
Sonstige periodenfremde Erträge	17,9 T€

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Es sind folgende wesentliche periodenfremde Aufwendungen enthalten:

Aufwendungen früherer Jahre	4,2 T€
-----------------------------	--------

Erträge und Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung jeweils gesondert (als Davon-Vermerk) unter den Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ und „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Hier wird die erhaltene Dividende aus den Genossenschaftsanteilen der Berliner Volksbank eG in Höhe von 1,8 T€ ausgewiesen.

Sonstige Steuern

In dieser Position werden die Grundsteuern für unser Verwaltungsbüro in der Hussitenstr. 22 A sowie für ein unbebautes Grundstück in der Koloniestr. erfasst.

Anhang

Anlagenspiegel 2020	Bruttowerte				Abschreibungen				Buchwerte	
Position	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten per 01.01.2020 in €	Zugänge in €	Abgänge in €	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten per 31.12.2020 in €	Kumulierte Abschreibungen per 01.01.2020 in €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres in €	Änderungen der Abschreibungen im Zusammen- hang mit Abgängen in €	Kumulierte Abschreibungen per 31.12.2020 in €	Buchwerte zum 31.12.2020 in €	Buchwerte zum 31.12.2019 in €
Immaterielle Vermögensgegenstände	129.908,03	3.722,20	0,00	133.630,23	126.237,97	3.303,62	0,00	129.541,59	4.088,64	3.670,06
Sachanlagen										
Grundstücke mit Wohnbauten	99.168.300,75	940.329,70	0,00	100.108.630,45	48.938.637,96	1.323.102,02	0,00	50.261.739,98	49.846.890,47	50.229.662,79
Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.257.303,65	14.941,53	0,00	1.272.245,18	576.672,06	38.642,95	0,00	615.315,01	656.930,17	680.631,59
Grundstücke ohne Bauten	180.608,35	0,00	0,00	180.608,35	0,00	0,00	0,00	0,00	180.608,35	180.608,35
Technische Anlagen und Maschinen	246.880,55	23.489,18	0,00	270.369,73	67.624,88	20.236,62	0,00	87.861,50	182.508,23	179.255,67
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	327.214,12	32.200,54	0,00	359.414,66	269.107,56	20.637,08	0,00	289.744,64	69.670,02	58.106,56
Bauvorbereitungskosten	0,00	79.798,77	0,00	79.798,77	0,00	0,00	0,00	0,00	79.798,77	0,00
Sachanlagen gesamt	101.180.307,42	1.090.759,72	0,00	102.271.067,14	49.852.042,46	1.402.618,67	0,00	51.254.661,13	51.016.406,01	51.328.264,96
Finanzanlagen										
Andere Finanzanlagen	104.000,00	0,00	0,00	104.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104.000,00	104.000,00
Finanzanlagen gesamt	104.000,00	0,00	0,00	104.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104.000,00	104.000,00
Anlagevermögen gesamt	101.414.215,45	1.094.481,92	0,00	102.508.697,37	49.978.280,43	1.405.922,29	0,00	51.384.202,72	51.124.494,65	51.435.935,02

Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Mitarbeiter der Genossenschaft

Die Zahl, der neben dem Vorstand im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Beschäftigte Arbeitnehmer in 2020 (durchschnittlich) ohne Vorstand		
Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	11,00	2,00
Technische Mitarbeiter	1,75	0,25
Auszubildende	1,00	0,00
Gesamt	13,75	2,25

Mitgliederbewegung

Im Jahr 2020 waren 113 Zugänge und 78 Abgänge im Mitgliederbestand zu verzeichnen. Per 31. Dezember 2020 hatte die Genossenschaft einen Mitgliederbestand von 3.464 mit 13.997 Anteilen (Vorjahr: 13.667 Anteile). Dieser Bestand entwickelt sich positiv.

Mitgliederbewegung im Überblick	Mitglieder	Anteile
Anfang 2020	3.429	13.667
Zugänge 2020	113	635
durch: - Neuaufnahme	100	368
- (Teil-) / Übertragung	13	77
- Zeichnung weiterer Anteile	(26)	190
Abgänge 2020	78	305
durch: - (Teil-) / Kündigung	(2) / 25	3 / 96
- Ausschluss	4	16
- Tod / Tod früherer Jahre	29 / 3	106 / 7
- (Teil-) / Übertragung	(5) / 17	16 / 61
Ende 2020	3.464	13.997

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 52,8 T€ erhöht.

Sonstige Angaben

Die rückständigen Einzahlungen auf die Genossenschaftsanteile der verbleibenden Mitglieder betragen zum Schluss des Geschäftsjahres 0,00 € (Vorjahr 0,00 €). Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Genossenschaftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Allgemeines

Zum 31. Dezember 2020 war die Genossenschaft mit 2.000 Anteilen an der Berliner Volksbank eG beteiligt. Die Haftsumme je Geschäftsanteil beträgt 52,00 €.

Die Genossenschaft spendete im Geschäftsjahr einen Betrag von 500,00 € an die Björn Schulz Stiftung für das Sonnenhof-Kinderhospiz sowie weitere 500,00 € an den Schulförderverein der Gustav-Falke-Grundschule e. V.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Organe / Mitglieder des Aufsichtsrates

Christian Garbrecht	Sales Manager Aufsichtsrat-Vorsitzender, Mitglied Prüfungsausschuss
Sabine Hoffmann	Verlagswirtin stellv. Aufsichtsrat-Vorsitzende, Leiterin Prüfungsausschuss
Andreas Schulz	Dipl.-Sozialpädagoge Leiter Bauausschuss
Jan Bluschke	Diplom Sozialarbeiter Schriftführer, Mitglied Bauausschuss
Sebastian Billerbeck	Beamter stellv. Schriftführer, Mitglied Bauausschuss
Dr. Erkan Arslan	FA für Innere Medizin/Pneumologie Mitglied Bauausschuss
Edith Rasch	Volkshochschulleiterin i. R. Mitglied Prüfungsausschuss
Antje Müller	Diplom-Wirtschaftlerin Mitglied Prüfungsausschuss
Reinhard Seiler	Verwaltungsbeamter i. R. Mitglied Prüfungsausschuss

Organe / Mitglieder des Vorstandes

Sina Fiedler	hauptamtliches Vorstandsmitglied
Marco Zanzow	nebenamtliches Vorstandsmitglied
Zoran Skorić	nebenamtliches Vorstandsmitglied

Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestanden am Bilanzstichtag nicht.

Sonstige Angaben

Mitgliedschaften

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

Zuständiger Prüfungsverband

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. Lentzeallee 107, 14195 Berlin

Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, der Mitgliederversammlung eine Dividende von 4 Prozent auf die per 1. Januar 2020 eingezahlten Geschäftsguthaben auszuschütten sowie die Genehmigung der Jahresrechnung 2020 und die Verteilung des Bilanzgewinnes in Höhe von 3.673.013,83 € wie folgt vorzuschlagen:

- Jahresüberschuss	3.641.988,40 €
- Gewinnvortrag	395.224,27 €
- Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage	- 364.198,84 €
Bilanzgewinn 2020	3.673.013,83 €
- Dividende	- 87.424,00 €
- Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	- 2.000.000,00 €
- Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	- 1.300.000,00 €
Gewinnvortrag 2021	285.589,83 €

Die Dividende wird 7 Tage nach Genehmigung durch die Mitgliederversammlung fällig.

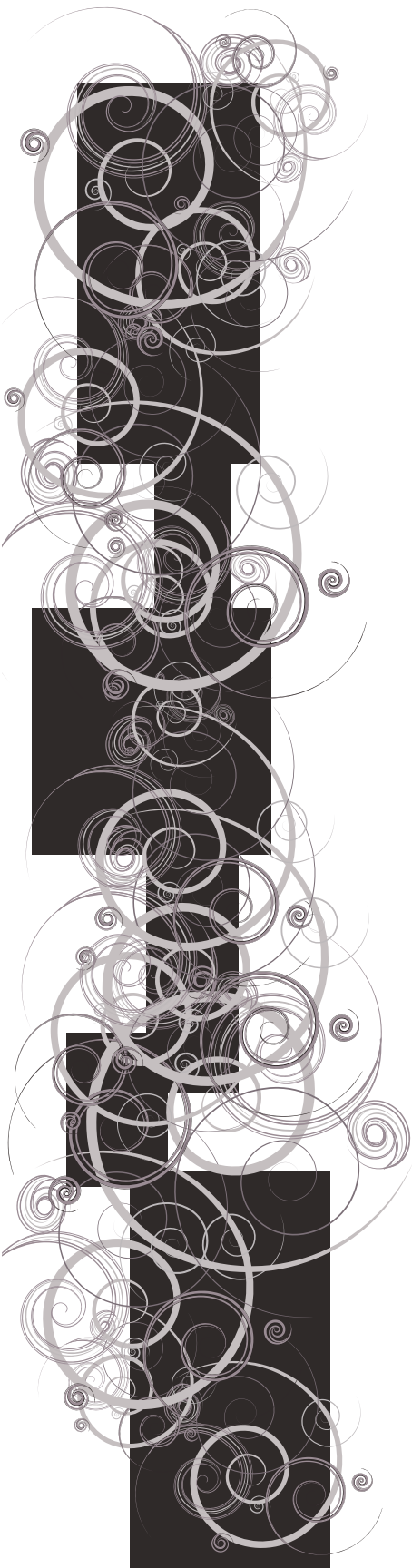
Berlin den 14. April 2021

Vaterländischer Bauverein eG
– Der Vorstand –

Sina Fiedler

Marco Zanzow

Zoran Skorić



*"Es weht der Wind ein Blatt vom Baum,
von vielen Blättern eines,
dies eine Blatt, man merkt es kaum,
denn eines ist ja keines.
Doch dieses Blatt allein,
war Teil von unserem Leben,
drum wird dies Blatt allein,
uns immer wieder fehlen."
(Unbekannt)*

Im vergangenen Jahr sind Menschen von uns gegangen, die auch ein Teil der Genossenschaft waren. So wie der Baum dem Verlust seines fallenden Blattes nachtrauert, nehmen wir Anteil an der Trauer der Menschen, die 2020 Angehörige verloren haben. Das Team der VBV eG möchte Ihnen, den Hinterbliebenen, unser Mitgefühl übermitteln und Danke dafür sagen, dass die Verstorbenen die Genossenschaft mit ihrer Mitgliedschaft bereichert haben.

Ihr Vorstand und die Mitarbeiter
der Vaterländischer Bauverein eG

