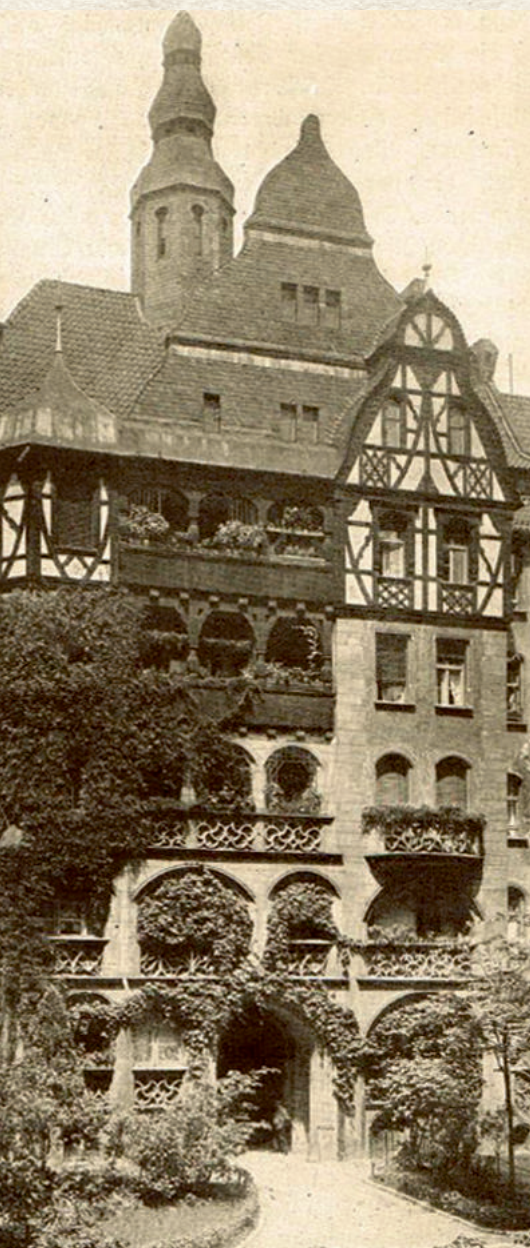


# *GESCHÄFTSBERICHT* *2022*



120 Jahre



Vaterländischer Bauverein eG



Inhaltsverzeichnis

**Herausgeber**  
Vaterländischer Bauverein eG  
Hussitenstr. 22 A | 13355 Berlin

E-Mail: [service@vbveg.de](mailto:service@vbveg.de)  
Internet: [www.vbveg.de](http://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**  
450 Stück

**Fotos**  
© Vaterländischer Bauverein eG  
© Depositphotos

**Grundlagen des Unternehmens**

|                                               |   |
|-----------------------------------------------|---|
| Die Vaterländischer Bauverein eG im Überblick | 4 |
| Bericht des Aufsichtsrates                    | 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 |

**Prognosebericht**

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung | 22 |
|-----------------------------------------------|----|

**Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022**

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| Bilanz                          | 26 |
| Gewinn- und Verlustrechnung     | 28 |
| Anhang zum Jahresabschluss 2022 | 29 |
| Sonstige Angaben                | 36 |



## Die Vaterländischer Bauverein eG im Überblick

|                                      | 2022        | 2021        | 2020        |
|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Wohneinheiten                        | 2.078       | 2.078       | 2.078       |
| Leerstände                           | 2           | 0           | 0           |
| Bilanzsumme                          | 67.792,2 T€ | 63.188,7 T€ | 62.903,4 T€ |
| Eigenkapitalquote                    | 63,35 %     | 62,46 %     | 56,87 %     |
| Bilanzgewinn                         | 3.269,4 T€  | 3.320,9 T€  | 3.673,0 T€  |
| Ergebnisrücklagen                    | 34.724,9 T€ | 31.387,4 T€ | 27.750,1 T€ |
| Fremdkapital von Banken              | 22.216,9 T€ | 21.380,8 T€ | 24.534,6 T€ |
| Liquide Mittel                       | 6.033,8 T€  | 3.676,3 T€  | 3.334,7 T€  |
| Umsätze Hausbewirtschaftung          | 14.273,1 T€ | 13.959,7 T€ | 13.922,7 T€ |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 8.048,3 T€  | 7.685,3 T€  | 7.018,6 T€  |
| Mitglieder                           | 3.506       | 3.503       | 3.464       |
| Anteile                              | 14.734      | 14.497      | 13.997      |
| Geschäftsguthaben                    | 2.356,2 T€  | 2.319,5 T€  | 2.239,5 T€  |
| Mitarbeiter am Jahresende            | 16          | 17          | 16          |
| Stand 30. April 2023                 |             |             |             |

Die vorgenannten Kennziffern und Daten behalten wir stets im Blick. Sie spiegeln ein gesundes Unternehmen wieder und sind für den Vorstand richtungsweisende Werte. Die Sanierung und der Erhalt unserer Bestände haben oberste Priorität.

Die Schaffung von Wohnraum ist ein weiterer Baustein, der parallel dazu in unseren Fokus gerutscht ist und realisiert wird.

Die Förderung unserer Mitglieder soll weiterhin vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung nach genossenschaftlichen Prinzipien und zu angemessenen Preisen erfolgen.

## Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022

Nachdem die Corona-Infektionen sich abschwächten und damit eine Normalität auch bei persönlichen Treffen begann, wartete schon die nächste große Herausforderung auf alle. Mit dem Überfall der Ukraine durch Russland am 24. Februar 2022 veränderten sich grundlegende Gegebenheiten auch für den Vaterländischen Bauverein. Die Energiekosten stiegen exorbitant. Für unsere Genossenschaft sowie für alle Bewohnerinnen und Bewohner war und ist Energiesparen angesagt.

Glücklicherweise konnten Sitzungen wieder in der üblichen Art und Weise durchgeführt werden. Eine kostengünstige Lösung zur Barrierefreiheit bei Sitzungen wurde mit dem Gemeinderaum in der Versöhnungskirchengemeinde gefunden, bei der wir uns recht herzlich bedanken.

Die 115. Mitgliederversammlung fand unter Einhaltung der Hygiene- und Abstandsregelungen wieder in Reinickendorf im Ernst-Reuter-Saal statt. Ein besonderer Dank gilt allen Mitgliedern, die trotz der damit verbundenen Schwierigkeiten an dieser Versammlung teilgenommen haben.

Der Aufsichtsrat ist seinen ihm nach der Satzung und dem Genossenschaftsgesetz obliegenden Pflichten nachgekommen.

Es haben drei alleinige (vier inkl. konstituierende Sitzung) und vier gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand im Berichtszeitraum stattgefunden (fünf inkl. Mitgliederversammlung), in denen alle relevanten Geschäftsvorgänge erörtert und beraten wurden. Die Bauplanung für den Dachgeschossausbau in Steglitz nahm einen besonderen Stellenwert ein, wie auch alle Maßnahmen zur Energieeinsparung und der Baukostenveränderungen. Bei allen Sitzungen bestand immer eine konstruktive und vertrauensvolle Kommunikation.

Herr Christian Garbrecht-Zabel und Frau Sabine Hoffman haben am 24. November 2022 an der Konferenz für Aufsichtsratsvorsitzende und deren Stellvertreter\*innen, die durch den BBU - Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. veranstaltet wurde, teilgenommen.

Während der 115. ordentlichen Mitgliederversammlung am 20. Juni 2022 schieden turnusmäßig Frau Sabine Hoffmann, Frau Antje Müller und Herr Andreas Schulz aus. Alle drei stellten sich erneut zur Wahl und wurden für eine weitere Amtszeit bestätigt.

Im unmittelbaren Anschluss an die Mitgliederversammlung fand die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates statt, in der Herr Garbrecht-Zabel zum Vorsitzenden und Frau Hoffmann zur stellvertretenden Vorsitzenden sowie zur Leiterin des Prüfungsausschusses gewählt wurden. Herr Schulz leitet den Bauausschuss, dem auch Herr Dr. Arslan, Herr Billerbeck und Herr Bluschke angehören. Frau Rasch, Frau Müller, Herr Seiler und Herr Garbrecht-Zabel sind Mitglieder des Prüfungsausschusses.

In seiner Sitzung vom 03. Mai 2022 erörterte der Aufsichtsrat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2021 und stimmte der Bilanz 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung 2021 sowie dem Gewinnverwendungsvorschlag zu.

Auf der gemeinsamen Sitzung vom 29. August 2022 legte der Vorstand den Wirtschaftsplan 2022 bis 2027 und den Instandhaltungsplan 2023 bis 2027 vor. Nach ausführlicher Erörterung wurden beide Unterlagen vom Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Anforderungen an die Wohnungswirtschaft bleiben hoch.

Prüfen  
Erörtern  
Debattieren  
Zustimmen



Am 23. November 2022 trug auf der gemeinsamen Aufsichtsratssitzung von Vorstand und Aufsichtsrat Herr Ohme vom Prüfungsverband BBU Berlin-Brandenburgische Wohnungsunternehmen e. V. den Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 vor.

Dieser wurde vom Aufsichtsrat erörtert und zustimmend zur Kenntnis genommen. Herr Ohme äußerte sich wieder sehr positiv zu der Geschäftstätigkeit der VBV eG und begrüßte das Investitionsvorhaben der Dachgeschossaufstockung in der Wohnanlage Steglitz.

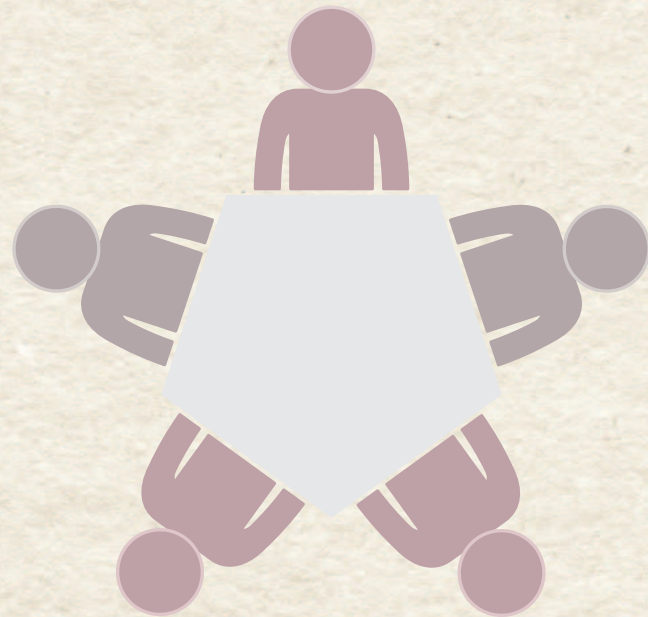
## Bericht des Prüfungsausschusses zum Geschäftsjahr 2022

Der Prüfungsausschuss war am 2. Januar 2022 in den Räumen der Geschäftsstelle und prüfte die Kasse mit allen Belegen.

Am 17. März 2022 nahmen Mitglieder des Prüfungsausschusses an einer Vorstandssitzung teil. Die Teilnehmenden konnten sich überzeugen, dass der Vorstand konstruktive und in einer offenen Atmosphäre anstehende Sachfragen erörtert und entscheidet. Das Wohlergehen der Baugenossenschaft steht bei allen Entscheidungen im Vordergrund.

Am 17. Oktober 2022 prüften Mitglieder sowohl die Bargeldkasse als auch die Akten zur Sanierung der Tiefgarage WA 16. Sämtliche Belege und vorgelegten Dokumente waren vollständig und in einem nachvollziehbaren Ablagesystem. Alle Fragen wurden beantwortet.

Es wird der Mitgliederversammlung empfohlen, der Feststellung des Jahresabschlusses 2022 und dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen. Bezugnehmend auf den Geschäftsbericht 2022 schlägt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung die Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2022 vor.



## Bericht des Bauausschusses aus dem Jahr 2022

Nach der Mitgliederversammlung am 20. Juni 2022 konstituierte sich der Bauausschuss neu. Weiterhin gehören Herr Dr. E. Arslan, Herr S. Billerbeck, Herr J. Bluschke und Herr A. Schulz zu dessen Mitgliedern.

Die Mitglieder des Bauausschusses besichtigten die Bauarbeiten der Wohnanlage 19 (Jasmunder Str. 11-12, Voltastr. 15-17) zur Modernisierung und Instandsetzung während der Bauarbeiten. Die Wohnanlage wurde Anfang der 80er-Jahre errichtet und umfasst ca. 70 Wohnungen. Die Baumaßnahmen dienten der dauerhaften Verbesserung der Energiebilanz der Gebäude, einer damit verbundenen Senkung der Heizkosten sowie der Optimierung der Wohnverhältnisse. Zunächst wurden alte Verkleidungen an allen Außenwänden entfernt und an der Fassade ein 16 cm dickes Wärmeverbundsystem montiert. An den Balkonen/Loggien werden 9 cm Dämmmaterialien verwendet, um die Nutzflächen nur sehr gering zu verkleinern. Am Ende der Bauarbeiten wurden die Balkongeländer und Abflüsse erneuert. Auf den Dächern wurden alte Abdeckungen umweltgerecht entfernt und entsorgt. Dazu wurde auch die Dachentwässerung neu eingerichtet.

Die Mitglieder des Bauausschusses besichtigten außerdem die Tiefgarage und Zuwege nach Abschluss der Bauarbeiten in der WHG 16, Prinzenallee 45 sowie die Waschküche in der WHG 7, Prinzenallee. Zunächst gehörten die Bestandsermittlung und Schadensanalyse zu den ersten Aufgaben. Die Lüftungssituation und die Anschlüsse und Wasserabläufe zu den anliegenden Häusern der Prinzenallee 45 mussten erneuert werden. Dann konnten die modernen Verfahren wie Bodenradar, Bildgebungssoftware und Betondeckungsmessgeräte angewandt werden. Die anschließende Instandsetzung aller Bodenabschnitte, der Anschlüsse und Stützfüße konnte auch durch bewährte Firmen geleistet werden. Zusätzlich wurde ein automatisches Rollltor mit Marderschutzlamellen eingebaut und die Zuwege zu den Häusern mit Anschlüssen und Belüftungsschächten neu gestaltet. Die Investitionen tragen somit zum Erhalt der Bausubstanz und des Funktionierens bei.

Die Sanierung der Waschküche in der Prinzenallee wird eine besondere Aufgabe werden. Hier wird zu gegebener Zeit ein neues Konzept der Nutzung zu entwickeln und natürlich eine große Instandsetzung von Nöten sein. Die große Besonderheit ist hier der Umstand, dass es hier nur einen einzigen Zugang über ein Treppenhaus eines Wohnhauses gibt.

Die Mitglieder des Bauausschusses danken für die ausführlichen Erläuterungen und Berichte durch die Mitarbeitenden der VBV eG und des Vorstandes!

Für den Bauausschuss werden zukünftig besonders folgende Aufgabenfelder ein Schwerpunkt sein: die Besichtigung von Sanierungsmaßnahmen von Einzelwohnungen sowie der Fortgang der Bauarbeiten in der Wohnanlage 32/Steglitz.

Der Aufsichtsrat bedankt sich für die im Berichtszeitraum geleistete hervorragende Arbeit bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle sowie bei allen Vorstandsmitgliedern.

Berlin, 19. April 2023

Christian Garbrecht-Zabel  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Wir besichtigen und begleiten die Baumaßnahmen der VBV eG.

Dank für sehr gute Arbeit



# Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

## Deutsche Wirtschaft 2022 in schwierigstem Umfeld behauptet

Das Jahr 2022 kann wirtschaftlich als schwierig und herausfordernd zusammengefasst werden. Zunächst zeigten sich noch im gesamten Berichtsjahr Auswirkungen der weltweiten Corona-Pandemie, die weltweit zu Störungen in den Lieferketten geführt haben. Ausgehend von Lieferschwierigkeiten und Logistikschwierigkeiten vor allem in China, ergaben sich durch fehlende Vorprodukte auch starke Auswirkungen auf die europäische und deutsche Wirtschaft. Parallel zur Corona-Pandemie hat der Krieg Russlands gegen die Ukraine die Welt massiv beeinflusst. Seit dem Kriegsbeginn am 24. Februar 2022 wurden zahlreiche Prozesse in Gang gesetzt, die sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung von Unternehmen und den gesamten Volkswirtschaften auswirken. Am deutlichsten zeigten sich die Auswirkungen des Krieges an den Energiemärkten. Bereits vor Beginn des Krieges war an den Energiemärkten ein kontinuierlicher Anstieg der Preise für Erdgas und Erdöl sowie Strom zu verzeichnen. Mit Beginn des Krieges hat der Anstieg noch einmal deutlich an Dynamik gewonnen.

Die Entwicklungen am Energiemarkt haben dabei zu zahlreichen Verwerfungen bei Versorgern und Endverbrauchern geführt. Dies gilt nicht nur für Neuverträge oder Vertragsverlängerungen mit Abnehmern, die zu deutlich höheren Preisen abgeschlossen werden mussten, sondern auch für Stadtwerke und Versorger, die feste Preise garantiert haben, aber zum Teil noch nicht die vollständige Liefermenge rückgedeckt hatten. In diesen Fällen führten die Preissteigerungen bei den Versorgern teilweise zu erheblichen Liquiditätsproblemen. Auch die rückläufigen verfügbaren Mengen durch die Aussetzung der Lieferung von russischem Gas erhöhte den Druck, Ersatzlieferungen zu hohen Preisen zu beschaffen.

Der starke Anstieg der Energiepreise hat auch die Wohnungswirtschaft unter starken Druck gesetzt. Betroffen dabei waren vor allem Unternehmen, die im laufenden Geschäftsjahr über einen neuen Vertrag und somit neue Preise verhandeln mussten und Unternehmen mit Preisgleitklauseln, die eine unterjährige Anpassung der Arbeitspreise an die Energiemarktindizes vorsehen. In diesen Fällen kam es innerhalb kürzester Zeit zu einer deutlichen Steigerung der monatlichen Abschlagszahlungen an das Energieversorgungsunternehmen. Zur Vermeidung von Liquiditätsengpässen haben die Wohnungsunternehmen dementsprechend Erhöhungen der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter vorgenommen.

Die gestörten Lieferketten und starken Energiepreisanstiege führten im Jahr 2022 zu einem starken Anstieg der Inflationsrate. Nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Dezember 2022 im Vergleich zum Vorjahr bei 8,6 % und hat sich damit im Vergleich zu den Vormonaten (Oktober 10,4 %, November 10,0 %) wieder abgeschwächt. Die Inflationsrate liegt trotz des Rückgangs auf einem sehr hohen Niveau und hat das Ziel der Europäischen Zentralbank deutlich verfehlt.

In Folge der steigenden Inflation wurde der Leitzins durch die EZB in mehreren Schritten erhöht, was mit einem erheblichen Anstieg der Bauzinsen einhergeht. So liegt der Zins für Baudarlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren Anfang 2023 bei rund 4,0 %, was die Wirtschaftlichkeit von Investitionen erheblich verringert.

Für die Wohnungswirtschaft besonders relevant sind die Baukosten, die im Jahr 2022 ebenfalls deutlich gestiegen sind. So betrug die Steigerung der Baupreise für Wohngebäude laut Statistischem Bundesamt im November 2022 insgesamt 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Neben den Kosten für Neubauprojekte sind aber auch die Instandhaltungskosten in fast gleichem Maße gestiegen. Im November 2022 lag der Anstieg gegenüber dem Vorjahr bei 16,8 %.

Dementsprechend hat sich im Laufe des Jahres 2022 das Geschäftsklima der Bauwirtschaft für den Wohnungsbau deutlich verschlechtert und liegt seit März 2022 im negativen Bereich. Mit minus 32,8 Punkten lag der im November 2022 recht deutlich im negativen Bereich. Das bedeutet, dass deutlich mehr als die Hälfte der Unternehmen entweder bereits die heutige Lage als schlecht beurteilt bzw. zumindest für die Zukunft negative Erwartungen hat.

Trotz des schwierigen Umfelds ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) der Bundesrepublik Deutschland insgesamt im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Somit konnten sich die deutschen Unternehmen trotz der starken Preissteigerungen und vorhandenen Lieferkettenengpässen gut behaupten.

Das Geschäftsjahr 2022 war insgesamt weiterhin von einem guten Beschäftigungsgrad gekennzeichnet. Im Dezember 2022 betrug die Arbeitslosenquote 5,4 %, was im Wesentlichen Vollbeschäftigung bedeutet. In der Folge gibt es bereits heute für viele Stellen zu wenige potenzielle Kandidaten. Für die Zukunft ist zu befürchten, dass der Fachkräftemangel noch deutlich zunimmt. Für die Wohnungswirtschaft ist die Situation v. a. im Handwerk spürbar.

## Schlüsselbranche Wohnungswirtschaft kämpft mit Zeitenwende

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erwirtschaftete 2022 rund 10 % der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland. Gegenüber dem Vorjahr verzeichnete sie einen Volumenzuwachs um 1 % auf 349 Milliarden Euro. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,8 % entwickelten sich die Nettokaltmieten deutschlandweit 2022 deutlich schwächer als die allgemeine Inflation und insbesondere die Bau(material)preise, die Ende 2022 um 16,9 % über dem Vorjahr lagen.

Angesichts der andauernden erheblichen Unsicherheiten bei Energie, Sicherheit und Finanzmärkten sind Prognosen für die weitere Entwicklung zentraler wirtschaftlicher Indikatoren schwierig. Gerechnet wird nach derzeitigem Stand für 2023 mit einer sich abschwächenden Inflationsdynamik sowie mit einem – wenn auch mit 0,2 % minimalen – Wirtschaftswachstum.

## Berlin kann sich weiterhin gut behaupten

Die Berliner Wirtschaft wuchs im ersten Halbjahr 2022 um 3,7 % im Gegensatz zum Vorjahreszeitraum und damit erneut stärker als im bundesweiten Durchschnitt (Bund: +2,8 %). Die Verbraucherpreise stiegen in Berlin im Dezember 2022 verglichen mit dem Vorjahresmonat um 7,9 %.

Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich 2022 gegenüber dem Vorjahr um 3,4 %. Insgesamt sank die Arbeitslosigkeit in Berlin im Jahresdurchschnitt von 9,8 % (2021) auf 8,8 % (2022). Die Einkommen waren 2022 wie im Bundestrend angesichts der hohen Inflation durch einen Reallohnverlust gekennzeichnet.

## Hohe Nachfrage nach Wohnraum bei anhaltenden Neubauschwierigkeiten

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2022 angespannt. Die anhaltend positive wirtschaftliche Entwicklung führt ebenso wie der Zustrom von Geflüchteten u.a. aus der Ukraine zu wachsenden Bevölkerungszahlen und entsprechend ungebrochen hoher Wohnraumnachfrage. Gleichzeitig blieb die Zahl der Baufertigstellungen mit schätzungsweise 16.500 Wohnungen deutlich unter dem Ziel von 20.000 Neubauwohnungen pro Jahr zurück. Auch ist die Zahl der Baugenehmigungen zum wiederholten Male gesunken. Mit hohen und weiter steigenden Bau- und Grundstückskosten, Materialengpässen, steigenden Zinsen oder unklaren Strukturen und mangelnder Digitalisierung der Berliner Verwaltung bleiben die Bauhemmnisse vielfältig. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden lagen bis November 2022 im Schnitt um 16,5 % über denen von 2021. Demgegenüber lagen die Nettokaltmieten im Dezember 2022 nur um 1,7 % über dem Vorjahresmonat.

Vor dem Hintergrund ungünstiger Rahmenbedingungen für den Neubau, eher schwacher Mietenentwicklung sowie mit Blick auf die anhaltenden Diskussionen um die Enteignung großer Wohnungsunternehmen dürften die Investitionen am Berliner Wohnungsmarkt 2023 weiter an Schwung verlieren.

Auswirkungen  
der Corona-  
Pandemie und  
Ukrainekrieg

Zahlen zum  
Energiemarkt,  
Energiepreise,  
Inflationsrate,  
Baukosten,  
Geschäftsklima

BIP-Stand,  
Beschäftigungsgrad,  
Fachkräftemangel

Berliner  
Wirtschaft  
mit hoher  
Wohnraumnachfrage



## Umsatzentwicklung / Geschäftsentwicklung

Am 31. Dezember 2022 verwaltete die Genossenschaft:

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

### Freifinanzierter und sozialer Wohnungsbereich

Die Genossenschaft hat im Berichtsjahr im freifinanzierten Wohnungsbereich flächendeckende Mietanpassungen der Kaltmiete ausgesprochen, die erst ab Januar 2023 ertragswirksam werden.

In den Wohnanlagen 17 und 21 und für die großen Wohnungen (ab 3,5 Zimmer) in der Wohnanlage 19 wurden zum 1. November 2022 Mietanpassungen ausgesprochen, um die bestehenden Verzichtse zu minimieren.

Im Zuge der Neuvermietungen wurden die Vertragsmieten, im freifinanzierten Wohnraum, auf Grundlage des aktuellen Berliner Mietenspiegels und im sozialen Wohnungsbau auf Grundlage der aktuellen Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt.

Die durchschnittlichen, monatlichen Nutzungsgebühren der Wohnanlagen im sozialen Wohnungsbau betrugen 6,05 € je Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr: 5,87 €/m²) und im freifinanzierten Wohnungsbestand 5,93 € (Vorjahr 5,86 €/m²) je Quadratmeter Wohnfläche zum Stichtag 31. Dezember 2022.

Durch die Explosion der Energiepreise sah sich die Genossenschaft veranlasst, unterjährig die Heizkosten in den Wohnanlagen je nach Befeuerungsart zu erhöhen. Dabei wurde zwischen Heizkostenanpassungen im Zuge der Heizkostenabrechnungen (rechtskonform) und Anpassungen auf Grundlage der Preiserhöhungen der Energieversorger (freiwillig) unterschieden. Mit dieser Erhöhung sollten hohe Nachzahlungen vermieden werden.

Im Geschäftsjahr 2022 erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr in Summe um 313,4 T€. Die Erlöse aus der Wohnraumvermietung waren der umsatzstärkste Faktor. Diese erfuhren im Berichtsjahr eine Steigerung um 76,3 T€ auf 9.862,8 T€ (Vorjahr 9.786,5 T€). Die Umsatzerlöse aus Umlagenabrechnungen haben sich um 206,7 T€ auf 4.042,9 T€ erhöht (Vorjahr 3.836,2 T€).

Die Erlösschmälerungen und die Mietsnachlässe für Wohnraum sind im Vergleich zum Vorjahr um 17,2 T€ gesunken; sie betrugen im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 37,3 T€ (Vorjahr 54,5 T€).

Die Leerstandsquote lag zum 31. Dezember 2022 bei 0,10 % (im Vorjahr 0,00 %). Es waren zwei Wohnungen im Leerstand, wobei sich eine in der Sanierung befand und die andere als Umsetzwohnung für den geplanten Dachgeschossaufbau dienlich wurde.

Der Kassenbestand sowie die Guthaben bei Kreditinstituten lagen am 31. Dezember 2022 bei 6.033,8 T€ (Vorjahr 3.676,3 T€) und haben sich somit um 2.357,5 T€ erhöht. Grund für die gestiegenen liquiden Mittel ist der ausgezahlte Kredit der DKB in Höhe von 4,0 Mio. € für die Baumaßnahme in Steglitz. Die Bausparguthaben sind um 308,6 T€ auf 4.828,5 T€ gestiegen (Vorjahr 4.519,9 T€). Die Liquidität war jederzeit ausreichend gesichert.

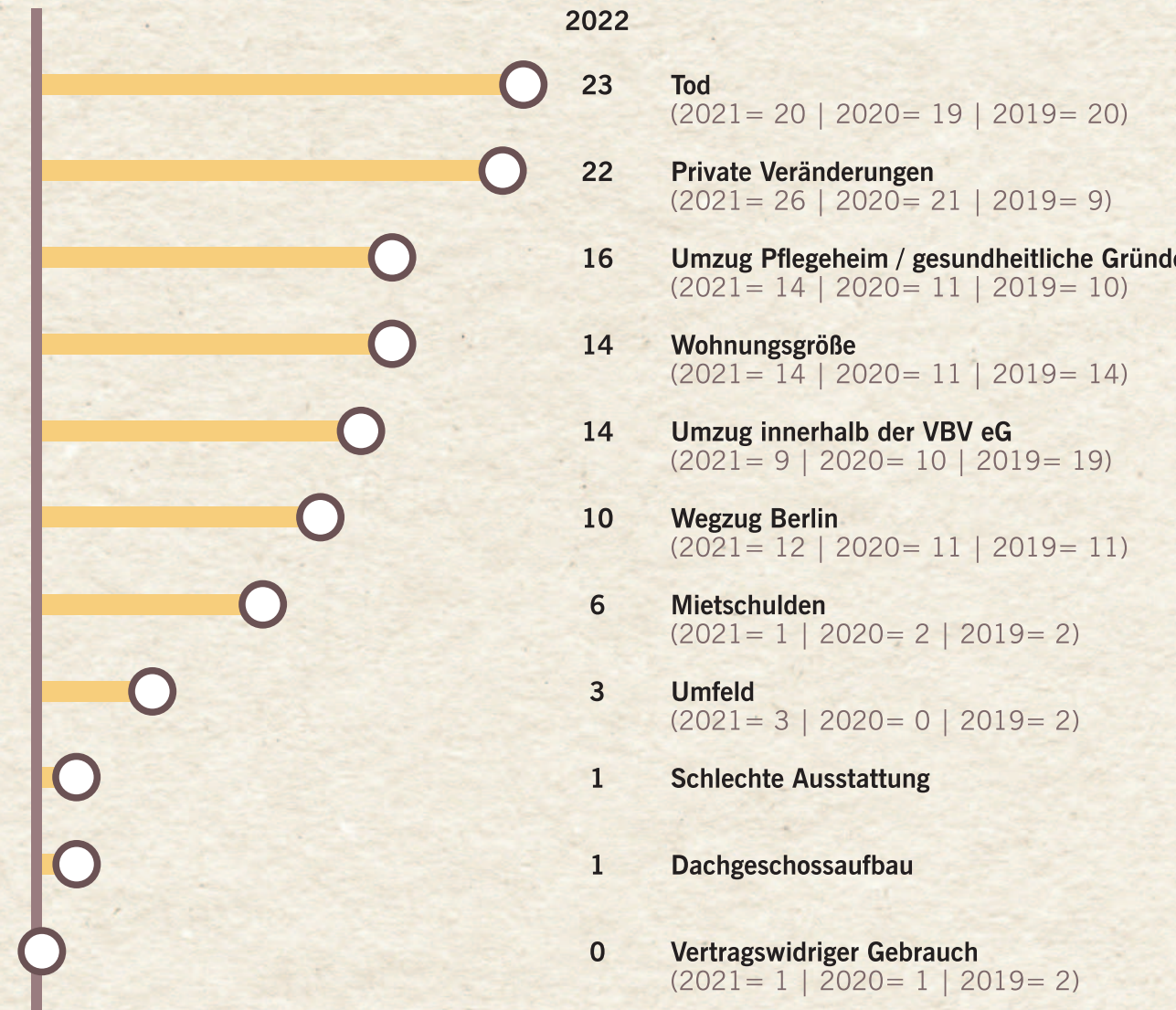
Erhöhte Guthaben bei Kreditinstituten hatten zeitweise negative Auswirkungen in Form von Verwahrentgelten. Diese beliefen sich bei uns auf -0,5 % und wurden je nach Bank ab einem bestimmten Geldbetrag auf dem jeweiligen Konto erhoben. Unterjährig wurde diese Verzinsung wieder aufgehoben.

Die Genossenschaft ist weiterhin bestrebt, ihre langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten kontinuierlich zu reduzieren. Im Geschäftsjahr wurden planmäßige Tilgungen von mehr als 3,1 Mio. € geleistet. Durch die Neuaufnahme eines Darlehens in Höhe von 4,0 Mio. € (anfängliche Tilgung 3,58 %, Zinssatz 2,42 %, Zinsfestschreibung 10 Jahre) zur teilweisen Finanzierung der Aufstockung sowie Bestandssanierung in der Wohnanlage 32 in Steglitz sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erstmals seit mehreren Jahren, gestiegen.

### Kündigungen - Die wichtigsten Gründe im Überblick

110 Dauernutzungsverhältnisse wurden im Berichtsjahr gekündigt (im Vorjahr 100) und damit 10 mehr als im Vorjahr. Die Fluktuation hat zugenommen und die Kündigungsgründe Tod oder Umzug in ein Pflegeheim nehmen mehr als ein Drittel ein. Diese Wohnungen müssen in fast allen Fällen komplett modernisiert werden.

Die Entwicklung der Kündigungsgründe entnehmen Sie dem nachfolgenden Diagramm:



Einen sehr großen Anteil an den Kündigungen nehmen Private Veränderungen (22) und Wohnungsgrößen (14) ein. Die Mitglieder suchen großen Wohnraum, den wir so gut wie gar nicht zur Verfügung stellen können.

Noch immer können wir nicht alle wohnraumsuchenden Mitglieder mit Wohnraum versorgen. Der beschlossene Aufnahmestopp für neue Mitglieder bleibt daher bestehen.



Investitionen: Modernisierung, Instandhaltung, Bautätigkeit

Die Ausgaben für Investitionen in den Gebäudebestand, in die Außenanlagen, in die technischen Anlagen und in die Maschinen nebst sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Bauvorbereitungskosten betrugen im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 6.426,5 T€ (Vorjahr 4.344,0 T€).

Hiervon wurden 2.823,9 T€ (Vorjahr: 886,9 T€) als (nachträgliche) Anschaffungs-/Herstellungskosten aktiviert. In den Aktivierungen sind Eigenleistungen der Genossenschaft in Höhe von 47,4 T€ (Vorjahr: 16,9 T€) enthalten.

Die Kosten der Instandhaltung/Instandsetzung von 3.602,6 T€ (Vorjahr: 3.457,1 T€) setzen sich wie folgt zusammen:

|                                           | 2022       | 2021       | 2020       |
|-------------------------------------------|------------|------------|------------|
| laufende Instandsetzung                   | 1.014,5 T€ | 914,5 T€   | 745,4 T€   |
| Einzelmodernisierung                      | 1.075,7 T€ | 452,0 T€   | 408,8 T€   |
| Mieterwechsel                             | 289,7 T€   | 335,4 T€   | 221,1 T€   |
| außerordentliche Instandsetzungsmaßnahmen | 1.222,7 T€ | 1.755,2 T€ | 1.596,2 T€ |

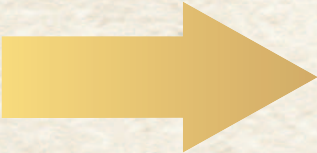
Im Berichtsjahr haben die Kosten im Vergleich zum Vorjahr Instandhaltung/Instandsetzung zugenommen. Die Gründe sind vielschichtig.

- Kostensteigerungen der Handwerksfirmen in allen Gewerken
- steigende Reparaturaufträge
- steigende Anzahl beendeter Dauernutzungsverhältnisse und damit verbundene Wohnungsmodernisierungen

Die Modernisierungen im Zuge des Mieterwechsels haben sich fast verdoppelt. Insgesamt wurden 37 Wohnungen mit 2.285,46 Quadratmetern Wohnfläche saniert (in 2021 waren es noch 20 Wohnungen mit 1.226,16 Quadratmetern Wohnfläche).

Unsere verhandelten Einheitspreisabkommen für die Ausführung von Bauleistungen und die Zusammenarbeit mit unseren erprobten Firmen haben dazu geführt, dass die Aufträge ausgeführt werden. Dennoch werden aufgrund der knappen Verfügbarkeit von Firmen im Handwerks-/Bau-Sektor und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen Kostensteigerungen von über 20 % eingefordert. Die Masse der Instandhaltungsaufträge abzuarbeiten, war eine große Herausforderung im Jahr 2022, die bewältigt wurde.

In der nebenstehenden Tabelle sind die umfangreichsten außerordentlichen Instandsetzungsmaßnahmen aus dem Jahr 2022 aufgeführt. Die Baumaßnahmen waren nicht nur kostenintensiv, sondern tragen ebenso hauptsächlich zum Erhalt unserer Bestandsimmobilien bei. Unter anderem haben wir Dachsanierungen, Aufzugsmodernisierungen und Tiefgaragensanierungen durchgeführt. Diese Maßnahmen bewirken aus ökologischer und ökonomischer Sicht eine effizientere Nutzung der Wärme und im Ergebnis das Einsparen von Energiekosten für unsere Mieter.



Ausgewählte Baumaßnahmen mit Investitionshöhe

Besonders kostenintensiv war die energetische Sanierung unserer Wohnanlage 19 (Voltastraße 15 bis 17 und Jasmunder Straße 11, 12). Der Umfang der Maßnahme erstreckte sich über die Fassadendämmung, Dachdämmung und einen hydraulischen Abgleich der Heizungsanlage. Die im Geschäftsjahr aufgewendeten Mittel in Höhe von 2.102,8 T€ wurden komplett aus Eigenkapital finanziert. Die dafür bei der Investitionsbank Berlin beantragten Förderzuschüsse werden im Frühjahr 2023 von der IBB ausgezahlt.

In unserer Wohnanlage in Steglitz wurden für die Bauvorbereitungen weitere Maßnahmen getroffen. Insbesondere wurden in der Hackerstraße 13, 13 A die Zähler zentralisiert und die Elektroleitungen erneuert (108,4 T€). Die Planungen wurden abgeschlossen und ein Brandschutzkonzept für die Hackerstraße genehmigt, so dass im Dezember 2022 der Baustart für die geplante Aufstockung war. Insgesamt wurden bislang für die vorgenannte Maßnahme und die Bauvorbereitungen 910,4 T€ aufgewendet.

| Wohnanlage                 | Straße                                                       | Baumaßnahme                                                                       | Kosten in T€ | davon aktiviert in T€ |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|
| WHG 3                      | Forstweg 52, 58<br>Welfenallee 72, 74                        | Treppenhaussanierung nebst Zählerzentralisation                                   | 90,0         | 0,0                   |
| WHG 4                      | Breitkopfstr. 61, 63                                         | Fensteraustausch                                                                  | 100,5        | 0,0                   |
| WHG's 3, 5, 6              | diverse Wohnungen                                            | Gasthermenwechsel                                                                 | 41,9         | 0,0                   |
| WHG 3                      | Forstweg 48                                                  | Keller dämmen und trocken legen                                                   | 23,9         | 0,0                   |
| WHG 13                     | Wriezener Str. 24, 25, 26, 27, 27A                           | Zählerzentralisation und teilweise Rückbau Gas                                    | 155,2        | 0,0                   |
| WHG 16                     | Prinzenallee 45                                              | Tiefgaragensanierung                                                              | 327,6        | 0,0                   |
| WHG 18                     | Bernauer Str. 109                                            | Klingelanlage erneuern                                                            | 19,3         | 0,0                   |
| WHG 19                     | Jasmunder Str. 11, 12<br>Voltastr. 15, 16, 17                | Energetische Sanierung (Dach, Fassade und hydraulischer Abgleich)                 | 2.102,8      | 2.102,8               |
| WHG 12<br>WHG 15<br>WHG 18 | Wriezener Str. 28, 29<br>Bernauer Str. 98<br>Hussitenstr. 76 | Aufzugsmodernisierung                                                             | 290,9        | 106,7                 |
| WHG 32                     | Hackerstraße<br>Treitschkestraße<br>Lepsiusstraße            | Planung/Vorbereitung der Aufstockung, Zählerzentralisation<br>Hackerstr. 13, 13 A | 575,5        | 575,5                 |
| Büro                       | Hussitenstr. 22 A,<br>Erdgeschoss                            | Sanierung der Bäder                                                               | 27,9         | 0,0                   |
| Büro                       | Hussitenstr. 22 A,<br>alter Besprechungsraum                 | Schaffung eines Büros                                                             | 22,9         | 0,0                   |
| Gesamt                     |                                                              |                                                                                   | 3.778,4      | 2.785,0               |



## Entwicklungen im Personal- und Sozialbereich

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 waren neben dem Vorstand beschäftigt:

| Beschäftigte              | Vollzeit | Teilzeit |
|---------------------------|----------|----------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 12       | 2        |
| Technische Mitarbeiter    | 2        | 0        |
| Gesamt                    | 14       | 2        |

Die Anzahl der Mitarbeiter gestaltet sich über Jahre konstant. Eine sich in Elternzeit befindene Mitarbeiterin ist zum 27. August 2022 zurückgekehrt.

Die Vergütung erfolgt gemäß dem Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft nebst Sonderzahlungen, wie z. B. die Energiepreispauschale.

Die anhaltende pandemische Lage erhöhte die Beschäftigung über das arbeitgeberseitige Angebot der Homeoffice-Tätigkeit. Auch informierende und weiterbildende Veranstaltungen, um den stetig wachsenden Anforderungen der Immobilienwirtschaft gerecht zu werden, werden zunehmend online genutzt. Durch die fortschreitende Digitalisierung übernimmt seit dem 1. September 2022 eine Mitarbeiterin die Aufgaben einer Digitalisierungsbeauftragten.

In die Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiter zu diversen Sachverhalten wurden im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 1,8 T€ investiert (Vorjahr: 3,3 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 Arbeiten.

## Vorstandsangelegenheiten

Folgende Personen gehören zum Organ Vorstand:

- geschäftsführender Vorstand: Frau Sina Fiedler bis zum 13.02.2027
- nebenamtlicher Vorstand: Herr Marco Zanzow bis zum 30.11.2023
- nebenamtlicher Vorstand: Herr Zoran Skorić bis zum 31.08.2025
- Prokuristin: Frau Ines Werner

## Ordentliche Mitgliederversammlung

Am 20. Juni 2022 fand die 115. ordentliche Mitgliederversammlung im Ernst-Reuter-Saal des Rathauses Reinickendorf statt, welche die Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021 und den Bericht über die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. für das Geschäftsjahr 2020 zustimmend entgegennahm. Die Mitgliederversammlung genehmigte den Jahresabschluss für das Jahr 2021 und stimmte der vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinnes durch Auszahlung einer 4-prozentigen Dividende nebst Gewinnvortrag von rund 231,5 T€ auf neue Rechnung zu.

Den Vorstandsmitgliedern wurde für die entsprechenden Zeiträume im Jahr 2021, in denen sie tätig waren, Entlastung erteilt.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates, welche in dem Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 tätig waren, wurde die Entlastung erteilt.

Auch in diesem Berichtsjahr waren im Aufsichtsrat drei Stellen neu zu besetzen. Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Frau Sabine Hoffmann, Frau Antje Müller und Herr Andreas Schulz endete turnusgemäß zum Tag der Mitgliederversammlung – somit zum 20. Juni 2022. Alle drei stellten sich für eine Wiederwahl zur Verfügung und wurden erneut gewählt. Der Wahlgang fand unter offener Abstimmung statt.

Direkt im Nachgang der Mitgliederversammlung, fand die konstituierende Aufsichtsratssitzung statt. An diesem Abend wurden die Posten der Aufsichtsräte wie folgt verteilt:

| MITGLIEDER | Herr Christian Garbrecht-Zabel | FUNKTION | 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 2022 |              | 31. Dezember 2021 |              | Veränderungen  |
|---------------------------------------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|----------------|
|                                             | T€                | %            | T€                | %            | T€             |
| <b>Aktiva</b>                               |                   |              |                   |              |                |
| <b>Langfristiges Vermögen</b>               |                   |              |                   |              |                |
| Immaterielle Vermögensgegenstände           | 9,5               | 0,0          | 5,1               | 0,0          | 4,4            |
| Sachanlagen                                 | 51.853,8          | 81,6         | 50.471,1          | 85,4         | 1.382,7        |
| Finanzanlagen                               | 104,0             | 0,2          | 104,0             | 0,2          | 0,0            |
|                                             | 51.967,3          | 81,8         | 50.580,2          | 85,6         | 1.387,1        |
| <b>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</b>   |                   |              |                   |              |                |
| Vorratsvermögen                             | 477,6             | 0,7          | 201,2             | 0,3          | 276,4          |
| Forderungen + sonstige Vermögensgegenstände | 232,2             | 0,4          | 152,8             | 0,3          | 79,4           |
| Flüssige Mittel                             | 6.033,8           | 9,5          | 3.676,3           | 6,2          | 2.357,5        |
| Bausparguthaben                             | 4.828,5           | 7,6          | 4.519,9           | 7,6          | 308,6          |
| Aktive Rechnungsabgrenzung                  | 4,5               | 0,0          | 4,1               | 0,0          | 0,4            |
|                                             | 11.576,6          | 18,2         | 8.554,3           | 14,4         | 3.022,3        |
| <b>Bilanzvolumen</b>                        | <b>63.543,9</b>   | <b>100,0</b> | <b>59.134,5</b>   | <b>100,0</b> | <b>4.409,4</b> |
| <b>Passiva</b>                              |                   |              |                   |              |                |
| <b>Langfristiges Kapital</b>                |                   |              |                   |              |                |
| Eigenkapital                                | 40.258,0          | 63,4         | 36.938,3          | 62,5         | 3.319,7        |
| Fremdkapital                                | 22.175,7          | 34,9         | 21.371,8          | 36,1         | 803,9          |
|                                             | 62.433,7          | 98,3         | 58.310,1          | 98,6         | 4.123,6        |
| <b>Mittel- und kurzfristiges Kapital</b>    |                   |              |                   |              |                |
| Rückstellungen                              | 220,0             | 0,3          | 172,5             | 0,3          | 47,5           |
| Verbindlichkeiten                           | 797,6             | 1,3          | 562,4             | 1,0          | 235,2          |
| Dividendenausschüttung                      | 92,6              | 0,1          | 89,5              | 0,1          | 3,1            |
|                                             | 1.110,2           | 1,7          | 824,4             | 1,4          | 285,8          |
| <b>Bilanzvolumen</b>                        | <b>63.543,9</b>   | <b>100,0</b> | <b>59.134,5</b>   | <b>100,0</b> | <b>4.409,4</b> |

Ausführungen zur Vermögenslage

Zum Bilanzstichtag besteht ein Sachanlagevermögen von 51.853,8 T€, welches sich durch Zugänge von 2.816,3 T€, Abgänge von 5,8 T€, die gesetzlich vorgeschriebene Abschreibung von 1.433,6 T€ sowie Änderungen der Abschreibung im Zusammenhang mit Abgängen 5,8 T€, in Summe um 1.382,7 T€ erhöht hat.

Im Vorratsvermögen spiegeln sich u. a. die Heizölvorräte mit 477,6 T€ wider. Forderungen aus Vermietung 61,8 T€ und sonstige Vermögensgegenstände 170,4 T€ sind unter dem mittel- und kurzfristigen Vermögen in Summe von 232,2 T€ wiederzufinden.

Am Bilanzstichtag sind die flüssigen Mittel in Höhe von 6.033,8 T€ mit 9,5 % des Bilanzvolumens vorhanden (Vorjahr 3.676,3 T€ mit 6,2 %). Der Anstieg der flüssigen Mittel gegenüber dem Vorjahr ist größtenteils auf die Neuaufnahme von Fremdkapital in Höhe von 4,0 Mio. € zurückzuführen. Die Erhöhung der Bausparguthaben um 308,6 T€ resultiert in Höhe von 288,0 T€ aus außerplanmäßigen Einzahlungen zu Beginn des Geschäftsjahres sowie Zinsgutschriften in Höhe von 20,6 T€ zum Geschäftsjahresende.

Der langfristige Bereich auf der Passivseite veränderte sich im Bereich des Eigenkapitals von 62,5 % auf 63,4 %, was auf eine Mehrung um rund 3.319,7 T€ auf 40.258,0 T€ zurückzuführen ist. Mehr als 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 Ergebnismrücklagen sowie der Zunahme der Geschäftsanteile.

Das wirtschaftliche Eigenkapital unserer Genossenschaft setzt sich wie folgt zusammen:

| <b>Eigenkapital</b>                            | 31. Dezember 2022 |              | 31. Dezember 2021 |              | Veränderungen  |
|------------------------------------------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|----------------|
|                                                | T€                | %            | T€                | %            | T€             |
| Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder | 2.356,2           | 5,9          | 2.319,5           | 6,3          | 36,7           |
| Gesetzliche Rücklage                           | 4.424,9           | 11,0         | 4.087,4           | 11,1         | 337,5          |
| Andere Ergebnismrücklagen                      | 30.300,0          | 75,3         | 27.300,0          | 73,9         | 3.000,0        |
| Gewinnvortrag                                  | 231,5             | 0,6          | 285,6             | 0,8          | - 54,1         |
| Jahresüberschuss                               | 3.375,5           | 8,4          | 3.372,6           | 9,1          | 2,9            |
| Einstellung in die gesetzliche Rücklage        | - 337,5           | - 0,8        | - 337,3           | - 0,9        | - 0,2          |
|                                                | 40.350,6          | 100,2        | 37.027,8          | 100,2        | 3.322,8        |
| Vorgesehene Dividendenausschüttung             | - 92,6            | - 0,2        | - 89,5            | - 0,2        | - 3,1          |
|                                                | <b>40.258,0</b>   | <b>100,0</b> | <b>36.938,3</b>   | <b>100,0</b> | <b>3.319,7</b> |



Ausführungen zur Vermögenslage

Das langfristige Fremdkapital enthält die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 22.175,7 T€. Durch die Aufnahme eines neuen Darlehens in Höhe von 4,0 Mio. € und gleichzeitiger planmäßiger und außerplanmäßiger Tilgungen in Höhe von 3.196,1 T€ erhöhte sich diese Position gegenüber dem Vorjahr um 803,9 T€.

Die kurzfristigen Rückstellungen in Höhe von 220,0 T€ (Vorjahr 172,5 T€) enthalten im Wesentlichen Steuerrückstellungen von 4,0 T€ (Vorjahr 2,0 T€) und Rückstellungen für Jahresabschlusserstellung/ Prüfung/sonstige Verwaltungskosten in Höhe von 216,0 T€ (Vorjahr: 170,5 T€).

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

- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 41,2 T€,
- erhaltene Anzahlungen nach Verrechnungen mit unfertigen Leistungen in Höhe von 222,8 T€,
- Verbindlichkeiten aus Vermietung in Höhe von 76,1 T€,
- Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung in Höhe von 345,4 T€,
- sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 53,9 T€ sowie die
- Geschäftsguthaben der ausscheidenden Mitglieder zum Geschäftsjahresende in Höhe von 58,2 T€.

In der Darstellung der Vermögenslage (siehe Tabelle S. 16) wurden die unfertigen Leistungen 4.248,3 T€ und die erhaltenen Anzahlungen 4.471,1 T€ miteinander verrechnet. Der sich daraus ergebende Saldo von 222,8 T€ wurde den Verbindlichkeiten im mittel- und kurzfristigen Bereich zugeordnet.

Der Bereich der mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhte sich um 235,2 T€ auf 797,6 T€ (Vorjahr 562,4 T€). Das liegt im Wesentlichen an der Steigerung der Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung um 76,1 T€ und der Steigerung des Saldos aus unfertigen Leistungen nebst Berücksichtigung der erhaltenen Anzahlungen um 123,2 T€.

Sofern mit den Lieferanten ein Skonto vereinbart wurde, haben wir diesen in Anspruch genommen und direkt aufwandsmindernd verbucht.

Die voraussichtliche Dividendenausschüttung von 92,6 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                                                                    | 2022<br>T€ | 2021<br>T€ | Veränderungen<br>T€ |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|---------------------|
| Periodenergebnis                                                                        | 3.375,5    | 3.372,6    | 2,9                 |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens                                      | 1.436,8    | 1.431,3    | 5,5                 |
| Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge                                        | 49,1       | 6,6        | 42,5                |
| Veränderungen im Umlaufvermögen                                                         | - 431,2    | - 31,5     | - 399,7             |
| Veränderungen der sonstigen kurzfristigen Passiva                                       | 286,3      | - 110,6    | 396,9               |
| Zinsaufwendungen                                                                        | 348,5      | 407,7      | - 59,2              |
| Zins- u. Beteiligungserträge                                                            | - 22,6     | - 20,6     | - 2,0               |
| Ertragsteuerzahlungen                                                                   | - 32,6     | - 43,1     | 10,5                |
| Ertragsteueraufwand                                                                     | 34,5       | 33,4       | 1,1                 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit                                               | 5.044,3    | 5.045,8    | - 1,5               |
| Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände                                      | - 2.823,9  | - 886,9    | - 1.937,0           |
| Erhaltene Zinsen                                                                        | 22,6       | 20,6       | 2,0                 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit                                                      | - 2.801,3  | - 866,3    | - 1.935,0           |
| Veränderung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder                          | 36,6       | 80,0       | - 43,4              |
| Auszahlungen in Bausparverträge                                                         | - 288,0    | - 288,0    | 0,0                 |
| Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten                                                | 4.000,0    | 0,0        | 4.000,0             |
| Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten                                      | - 3.163,8  | - 3.134,8  | - 29,0              |
| Außerplanmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten                                 | - 32,3     | 0,0        | - 32,3              |
| Gezahlte Dividenden an Mitglieder                                                       | - 89,5     | - 87,4     | - 2,1               |
| Gezahlte Zinsen                                                                         | - 348,5    | - 407,7    | 59,2                |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit                                                     | 114,5      | - 3.837,9  | 3.952,4             |
| Veränderung des Finanzmittelbestandes                                                   | 2.357,5    | 341,6      | 2.015,9             |
| Entwicklung des Finanzmittelbestandes                                                   |            |            |                     |
| Stand 1. Januar                                                                         | 3.676,3    | 3.334,7    | 341,6               |
| Veränderung des Liquiditätssaldos                                                       | 2.357,5    | 341,6      | 2.015,9             |
| Stand 31. Dezember                                                                      | 6.033,8    | 3.676,3    | 2.357,5             |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit                                               | 5.044,3    | 5.045,8    | - 1,5               |
| Gezahlte Zinsen                                                                         | - 348,5    | - 407,7    | 59,2                |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen                         | 4.695,8    | 4.638,1    | 57,7                |
| Planmäßige Tilgung                                                                      | - 3.163,8  | - 3.134,8  | - 29,0              |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen und planmäßiger Tilgung | 1.532,0    | 1.503,3    | 28,7                |



Ausführungen zur Finanzlage

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 5.044,3 T€. Nach Abzug des Kapitaldienstes, bestehend aus 3.163,8 T€ planmäßigen Tilgungen und 348,5 T€ Zinszahlungen, verbleibt ein Überschuss von 1.532,0 T€.

Das Ergebnis ist im Vergleich zum Vorjahr annähernd gleich.

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                              | 2022       |        | 2021       |        | Veränderungen |
|------------------------------------------|------------|--------|------------|--------|---------------|
|                                          | T€         | %      | T€         | %      | T€            |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 14.273,1   | 95,7   | 13.959,7   | 96,2   | 313,4         |
| Andere Umsatzerlöse                      |            |        |            |        |               |
| und Erträge                              | 406,6      | 2,7    | 353,0      | 2,4    | 53,6          |
| Bestandsveränderungen                    | 194,1      | 1,3    | 185,6      | 1,3    | 8,5           |
| Aktivierte Eigenleistungen               | 47,4       | 0,3    | 16,9       | 0,1    | 30,5          |
|                                          | 14.921,2   | 100,0  | 14.515,2   | 100,0  | 406,0         |
| Betriebskosten und Grundsteuer           | - 4.429,0  | - 29,7 | - 4.216,7  | - 29,1 | - 212,3       |
| Instandhaltungsaufwand                   | - 3.602,6  | - 24,2 | - 3.457,1  | - 23,8 | - 145,5       |
| Personalaufwand                          | - 1.315,3  | - 8,8  | - 1.283,8  | - 8,8  | - 31,5        |
| Abschreibungen                           | - 1.436,8  | - 9,6  | - 1.431,2  | - 9,9  | - 5,6         |
| Zinsaufwand                              | - 348,7    | - 2,3  | - 408,5    | - 2,8  | 59,8          |
| Sonstige Aufwendungen                    | - 401,4    | - 2,7  | - 331,9    | - 2,3  | - 69,5        |
|                                          | - 11.533,8 | - 77,3 | - 11.129,2 | - 76,7 | - 404,6       |
| Geschäftsergebnis                        | 3.387,4    | 22,7   | 3.386,0    | 23,3   | 1,4           |
| Zins- und Beteiligungsergebnis           | 22,7       |        | 20,0       |        | 2,7           |
| Ergebnis vor Steuern                     | 3.410,1    |        | 3.406,0    |        | 4,1           |
| Steuern                                  | - 34,6     |        | - 33,4     |        | - 1,2         |
| Jahresergebnis                           | 3.375,5    |        | 3.372,6    |        | 2,9           |

Die Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um 406,0 T€ gestiegen. Hauptsächlich hierfür ist die Steigerung in den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung um 313,4 T€.

Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

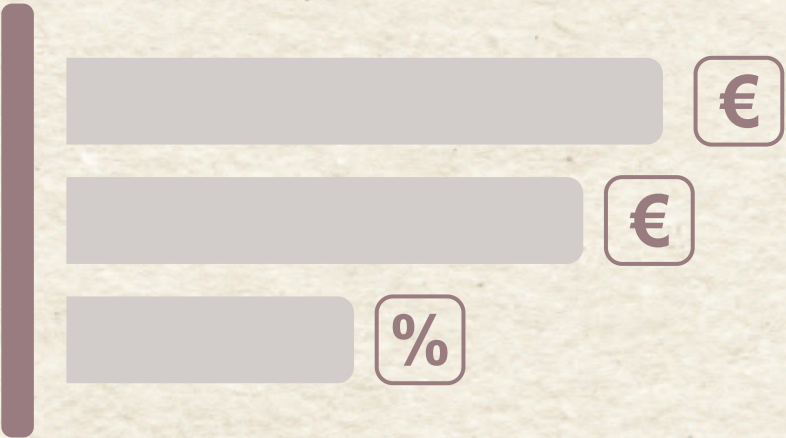
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 2022<br>T€ | 2021<br>T€ | Veränderungen<br>T€ |
|------------------------------------------|------------|------------|---------------------|
| Sollmieten                               | 10.258,3   | 10.179,1   | 79,2                |
| Umlagenabrechnung                        | 4.042,9    | 3.836,2    | 206,7               |
| Erlösschmälerungen                       | - 45,3     | - 72,6     | 27,3                |
| Sonstige Umsatzerlöse                    | 17,2       | 16,9       | 0,3                 |
| Gesamt                                   | 14.273,1   | 13.959,6   | 313,5               |

Das Berichtsjahr 2022 konnte mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 3.375,5 T€ abgeschlossen werden. Daraus resultiert eine minimale Steigerung von 2,9 T€ im Vergleich zum Vorjahr. Dabei steht dem um 1,4 T€ gestiegenen Geschäftsergebnis ein fast gleich gebliebener Zins- und Beteiligungsertrag in Höhe von 22,7 T€ (Vorjahr 20,0 T€) zur Seite und ein leicht gestiegener Steueraufwand von 34,6 T€ (Vorjahr 33,4 T€) gegenüber.

Die Erlösschmälerungen in Höhe von 45,3 T€ sind um 27,3 T€ zurückgegangen.

Die sonstigen Umsatzerlöse sind leicht gestiegen.

Die Aufwendungen haben sich insgesamt um 404,6 T€ erhöht. Das ist hauptsächlich in den gestiegenen Betriebskosten und Grundsteuerkosten (212,3 T€), in den sonstigen Aufwendungen (um 69,5 T€) und den höheren Instandhaltungsaufwand in unseren Bestand (um 145,5 T€) begründet.





## Prognosebericht / Voraussichtliche Entwicklung

Die Prognose der Genossenschaft, welche sich durch den geführten Finanz- und Erfolgsplan 2023 bis 2027 erkennen lässt, zeigt durchweg positive Jahresergebnisse. Für das Jahr 2023 rechnen wir mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.749,0 T€.

Es sind keine Bestands- oder entwicklungsgefährdenden Tendenzen erkennbar.

Die Liquidität ist gesichert und die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft jederzeit gewährleistet. Zum Ende 2023 erwartet die Genossenschaft einen Bestand an liquiden Mitteln und Bausparguthaben in Höhe von insgesamt 8.376,0 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 2,1 - 2,3 Mio. € eingeplant.

Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten planen wir Mietanpassungen im sozialen Wohnungsbaubestand in wenigen Anlagen. Damit werden weiterhin ausgesprochene freiwillige Verzichte minimiert. In dem Zeitraum 2023 bis 2027 erfahren wir in 6 Wohnanlagen den Wegfall der Bindung und den Übergang in den freifinanzierten Bereich.

Im Dezember 2022 haben wir mit dem Dachgeschossaufbau in Steglitz begonnen. In den Jahren 2023 bis 2024 werden damit 18 neue Wohnungen entstehen. Parallel dazu werden die Bereiche der Bestands-häuser umfangreich energetisch saniert.

Die Gremien Aufsichtsrat und Vorstand möchten weiterhin daran festhalten, Wohnraum zu schaffen. Dabei fallen weitere Grundstücke und Bestandsimmobilien in den Fokus und anhand von Machbarkeitsstudien werden weitere Projekte geprüft.

Unsere Prämissen für das Geschäftsjahr 2023 legen wir auf:

- jährliche Dividendenausschüttung für Mitglieder von 4 %
- Erlösschmälerung unter 2 % 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 2027



## Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

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.

Jedes Jahr wird der Instandhaltungsplan für die kommenden 5 Jahre angepasst. Aufgrund dessen werden Maßnahmen rechtzeitig gesehen, geprüft und finanziell gesteuert. Die Investitionen werden damit geplant und angepasst. 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.

Ein externer Datenschutzbeauftragter unterstützt 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.

### Energieversorgung/-preise

Die nach Beginn des Ukraine-Krieges befürchteten Versorgungsengpässe bei Energie- und Wärmelieferungen sind bisher nicht eingetreten. Aufgrund der bisher milden Witterung und der ausreichend vorhandenen Gasvorräte in den bestehenden Gasspeichern der Versorger werden für den Winter 2022/2023 auch keine Engpässe mehr erwartet.

Die bestehenden Verträge mit den Versorgern der Genossenschaft wurden überprüft. Bezüglich der Stromversorgung ergeben sich vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2024 aufgrund neu abgeschlossener Verträge deutliche Preiserhöhungen. Der Vertrag bezüglich der Gasversorgung hat eine Laufzeit bis 31. Dezember 2024. Der Vertrag bezüglich der Versorgung mit Fernwärme hat eine Laufzeit bis 30. Juni 2026. Beim Vertrag zur Belieferung mit Fernwärme bestehen Preisanpassungsklauseln. Insgesamt haben sich erhebliche Preissteigerungen ergeben.

Die Preiserhöhungen haben zu höheren Vorauszahlungen an die Versorger geführt. Um Liquiditätsengpässe zu verhindern, haben wir in angemessenem Umfang die Betriebskostenvorauszahlungen unserer Mieter im Rahmen der letzten Betriebskostenabrechnung erhöht. In erheblichem Umfang haben unsere Mieter auch auf freiwilliger Basis die Vorauszahlungen angepasst.

Wie sich die Preise für Gas, Fernwärme und Stromversorgung zukünftig entwickeln werden, ist nur schwer absehbar. Die Marktpreise für Gas sind zwischenzeitlich im Vergleich zu den Höchstpreisen im August 2022 bis Mitte Januar 2023 deutlich zurückgegangen. Die von der Bundesregierung beschlossenen Entlastungen werden die Zusatzbelastungen für unsere Mieter begrenzen.

Sollte es künftig zu starken Preiserhöhungen bei den Energiepreisen kommen, die vor einer Erhöhung der durch die Mieter zu leistenden Betriebskostenvorauszahlungen zunächst von der Genossenschaft finanziert werden müssen, werden im Rahmen der laufenden Liquiditätsplanung drohende Liquiditätsengpässe identifiziert und unverzüglich Gegensteuerungsmaßnahmen ergriffen, um ausreichende Liquiditätsreserven bereitzustellen.



Steigerungen der Baupreise

Größere Risiken sehen wir in der Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Bei der Aufstellung der Instandhaltungsplanung und Bauplanung wurde das höhere Preisniveau bereits berücksichtigt. Wir werden alle unsere geplanten Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit aufgrund der gestiegenen Baukosten, aber auch gestiegener Finanzierungskosten analysieren.

Telekommunikationsgesetz

Langfristig werden wir alle Bestände bis in die Wohnung mit einem Glasfasernetz versorgen. Ab dem Jahr 2024 wird Vodafone Kabel Deutschland Einzelverträge mit den Mitgliedern zu fest vereinbarten Konditionen abschließen. Die Genossenschaft genügt damit dem neuen Gesetz und stellt eine zeitgerechte Mediaversorgung für alle Altersbereiche sicher. Wesentliche Risiken für die Genossenschaft sehen wir nicht.

Anstieg des Zinsniveaus

Die erheblich gestiegenen Zinsen für langfristige Immobilienkredite haben wir hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen bei Prolongationen und geplanten Neuaufnahmen analysiert und in unseren Planungsrechnungen berücksichtigt. Nach unseren Planungen führen die gestiegenen Zinsen, auch bei einem dauerhaften Anstieg, zu keinen wesentlichen Risiken für die Genossenschaft.

Wir überprüfen aktuell, auch bei bereits geplanten Projekten, ob die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen unter den geänderten Rahmenbedingungen (Zins- und Baukostensteigerungen) noch gegeben ist.

Sinkende Zahlungsfähigkeit der Mieter

Den Risiken aus steigenden Mietrückständen insbesondere aufgrund eines Anstiegs der Energiepreise sowie eines inflationsbedingten Anstiegs der allgemeinen Lebenshaltungskosten begegnet die Genossenschaft mit einer vorausschauenden Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen und einer Ausweitung der schon bestehenden Mietschuldenberatung.

Aktuell haben wir keine Hinweise, dass mit erheblich gegenüber den Vorjahren erhöhten Mietausfällen zu rechnen ist.

Allerdings kann eine endgültige Beurteilung der Situation erst nach Abrechnung der Betriebskosten in den Folgejahren gemacht werden.

Gesetzliche Anforderungen zur Einsparung von CO<sub>2</sub>

Durch die steigenden gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf unsere Unternehmenstätigkeit, die wir verstärkt in dieser Hinsicht analysieren.

Zu benennen sind speziell die geplanten Steigerungen der CO<sub>2</sub>-Steuer und der beschlossenen Beteiligung der Vermieter an den Kosten sowie den verschärften Normen des Baurechtes, die zu erheblichen Mehraufwendungen führen werden.

Im Jahr 2023 wird eine CO<sub>2</sub>-Bilanz für die VBV eG erstellt, anhand man weitere Handlungsstrategien ableiten wird.

Durch energetische Sanierungen und Modernisierungen versuchen wir den Ausstoß von CO<sub>2</sub> im Bestand zu reduzieren.

Cyber-Angriffe

Im Zusammenhang mit dem Krieg gegen die Ukraine werden verstärkt Cyber-Angriffe gegen kritische Infrastruktur und auch Unternehmen festgestellt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass auch unser Unternehmen hinsichtlich Cyber-Angriffen über das übliche Maß hinausgehenden Risiken ausgesetzt ist. Wir nehmen diese zusätzlichen Bedrohungen sehr ernst und sind mit unserem wohnungswirtschaftlichen Verwaltungssystem Wodis Sigma in das IT-Rechenzentrum der Aareon gewechselt, um das Risiko von Systemangriffen zu minimieren.

Weitere Risiken sehen wir in den Bereichen:

- 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 auf dem Wohnungsmarkt ist groß 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.

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.

Der wachsende Standort Berlin ist ein wirtschaftlicher Faktor, der die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft positiv beeinflussen wird.

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 30. April 2023

|              |              |              |
|--------------|--------------|--------------|
|              | Der Vorstand |              |
| Sina Fiedler | Marco Zanzow | Zoran Skorić |



Bilanz zum 31. Dezember 2022

| Aktiva                                                   | Geschäftsjahr<br>€ |                      | Vorjahr<br>€         |
|----------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                 |                    |                      |                      |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>              |                    | <b>9.535,84</b>      | <b>5.072,20</b>      |
| <b>II. Sachanlagen</b>                                   |                    |                      |                      |
| Grundstücke mit Wohnbauten                               | 49.979.020,60      |                      | 49.097.910,00        |
| Grundstücke mit Geschäftsbauten                          | 579.644,27         |                      | 618.287,22           |
| Grundstücke ohne Bauten                                  | 180.608,35         |                      | 180.608,35           |
| Technische Anlagen und Maschinen                         | 151.318,45         |                      | 169.202,05           |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                       | 52.766,78          |                      | 50.309,79            |
| Anlagen im Bau                                           | 910.441,41         |                      | 0,00                 |
| Bauvorbereitungskosten                                   | 0,00               |                      | 354.786,88           |
|                                                          |                    | <b>51.853.799,86</b> |                      |
| <b>III. Finanzanlagen</b>                                |                    |                      |                      |
| Andere Finanzanlagen                                     |                    | <b>104.000,00</b>    | 104.000,00           |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                          |                    | <b>51.967.335,70</b> | <b>50.580.176,49</b> |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                 |                    |                      |                      |
| <b>I. Andere Vorräte</b>                                 |                    |                      |                      |
| Unfertige Leistungen                                     | 4.248.304,98       |                      | 4.054.232,66         |
| Andere Vorräte                                           | 477.624,92         |                      | 201.224,89           |
|                                                          |                    | <b>4.725.929,90</b>  |                      |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b> |                    |                      |                      |
| Forderungen aus Vermietung                               | 61.780,20          |                      | 45.151,80            |
| Sonstige Vermögensgegenstände                            | 170.340,30         |                      | 107.614,52           |
|                                                          |                    | <b>232.120,50</b>    |                      |
| <b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>          |                    |                      |                      |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten             |                    | <b>6.033.844,36</b>  | <b>3.676.300,23</b>  |
| Bausparguthaben                                          |                    | <b>4.828.489,57</b>  | <b>4.519.903,80</b>  |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                     |                    |                      |                      |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten                        |                    | <b>4.524,13</b>      | <b>4.097,97</b>      |
| <b>Bilanzsumme</b>                                       |                    | <b>67.792.244,16</b> | <b>63.188.702,36</b> |

| Passiva                                                                                              | Geschäftsjahr<br>€ |                      | Vorjahr<br>€         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| <b>A. Eigenkapital</b>                                                                               |                    |                      |                      |
| <b>I. Geschäftsguthaben</b>                                                                          |                    |                      |                      |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres<br>ausgeschiedenen Mitglieder                                     | 58.240,00          |                      | 36.480,00            |
| der verbleibenden Mitglieder                                                                         | 2.356.160,00       |                      | 2.319.520,00         |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen                                                                    | 0,00               |                      | 6.560,00             |
|                                                                                                      |                    | <b>2.414.400,00</b>  |                      |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf<br>Geschäftsanteile: 1.280,00 € (Vorjahr: 0,00 €)              |                    |                      |                      |
| <b>II. Ergebnisrücklagen</b>                                                                         |                    |                      |                      |
| Gesetzliche Rücklage                                                                                 | 4.424.931,72       |                      | 4.087.382,10         |
| davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr<br>eingestellt: 337.549,62 € (Vorjahr: 337.260,16 €) |                    |                      |                      |
| Bauerneuerungsrücklage                                                                               | 15.500.000,00      |                      | 14.000.000,00        |
| davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres<br>eingestellt: 1.500.000,00 € (Vorjahr: 2.000.000,00 €)    |                    |                      |                      |
| Andere Ergebnisrücklagen                                                                             | 14.800.000,00      |                      | 13.300.000,00        |
| davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres<br>eingestellt: 1.500.000,00 € (Vorjahr: 1.300.000,00 €)    |                    |                      |                      |
|                                                                                                      |                    | <b>34.724.931,72</b> |                      |
| <b>III. Bilanzgewinn</b>                                                                             |                    |                      |                      |
| Gewinnvortrag                                                                                        | 231.459,25         |                      | 285.589,83           |
| Jahresüberschuss                                                                                     | 3.375.496,19       |                      | 3.372.601,58         |
| Einstellung in die gesetzliche Rücklage                                                              | - 337.549,62       |                      | - 337.260,16         |
|                                                                                                      |                    | <b>3.269.405,82</b>  |                      |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>                                                                        |                    | <b>40.408.737,54</b> | 37.070.873,35        |
| <b>B. Rückstellungen</b>                                                                             |                    |                      |                      |
| Steuerrückstellungen                                                                                 | 4.000,00           |                      | 2.000,00             |
| Sonstige Rückstellungen                                                                              | 216.036,09         |                      | 170.475,45           |
|                                                                                                      |                    | <b>220.036,09</b>    |                      |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>                                                                          |                    |                      |                      |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                                                         | 22.216.908,76      |                      | 21.380.846,72        |
| Erhaltene Anzahlungen                                                                                | 4.471.138,34       |                      | 4.153.828,68         |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                                                                     | 76.130,50          |                      | 92.270,80            |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                                     | 345.406,41         |                      | 269.293,88           |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                                                           | 53.886,52          |                      | 49.113,48            |
| davon aus Steuern: 1.147,03 € (Vorjahr: 1.207,83 €)                                                  |                    |                      |                      |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €<br>(Vorjahr: 7.631,01 €)                             |                    |                      |                      |
|                                                                                                      |                    | <b>27.163.470,53</b> |                      |
| <b>Bilanzsumme</b>                                                                                   |                    | <b>67.792.244,16</b> | <b>63.188.702,36</b> |



Gewinn- und Verlustrechnung

| für die Zeit vom 01. Januar bis<br>31. Dezember 2022                                                              | Geschäftsjahr<br>€ |                     | Vorjahr<br>€        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| Umsatzerlöse                                                                                                      |                    |                     |                     |
| a) aus der Hausbewirtschaftung                                                                                    | 14.273.054,13      |                     | 13.959.683,36       |
| b) aus anderen Lieferungen und Leistungen                                                                         | 841,79             |                     | 827,00              |
|                                                                                                                   |                    | 14.273.895,92       |                     |
| Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen                                                 |                    | 194.072,32          | 185.629,95          |
| Andere aktivierte Eigenleistungen                                                                                 |                    | 47.436,28           | 16.923,72           |
| Sonstige betriebliche Erträge                                                                                     |                    | 405.776,72          | 352.147,55          |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen                                                              |                    |                     |                     |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung                                                                           |                    | 8.048.312,16        | 7.685.331,72        |
| Personalaufwand                                                                                                   |                    |                     |                     |
| a) Löhne und Gehälter                                                                                             | 1.089.886,24       |                     | 1.066.932,40        |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung, davon für Altersversorgung 805,56 € (Vorjahr: 792,78 €) | 225.452,86         |                     | 216.821,73          |
|                                                                                                                   |                    | 1.315.339,10        |                     |
| Abschreibungen                                                                                                    |                    |                     |                     |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen                                      |                    | 1.436.750,08        | 1.431.236,95        |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                                                |                    | 379.088,68          | 314.755,70          |
| Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens                                       |                    | 2.080,00            | 1.820,00            |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge<br>davon aus Abzinsung 2.198,20 € (Vorjahr: 2.170,99 €)                      |                    | 22.759,96           | 20.919,15           |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen<br>davon aus Abzinsung 2.170,99 € (Vorjahr: 2.743,20 €)                          |                    | 350.837,09          | 411.248,15          |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag                                                                                  |                    | 34.559,38           | 33.383,98           |
| <b>Ergebnis nach Steuern</b>                                                                                      |                    | <b>3.381.134,71</b> | <b>3.378.240,10</b> |
| Sonstige Steuern                                                                                                  |                    | 5.638,52            | 5.638,52            |
| <b>Jahresüberschuss</b>                                                                                           |                    | <b>3.375.496,19</b> | <b>3.372.601,58</b> |
| Gewinnvortrag                                                                                                     |                    | 231.459,25          | 285.589,83          |
| Einstellung in die gesetzliche Rücklage                                                                           |                    | 337.549,62          | 337.260,16          |
| <b>Bilanzgewinn</b>                                                                                               |                    | <b>3.269.405,82</b> | <b>3.320.931,25</b> |

Anhang zum Jahresabschluss 2022

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 (HGB) und des Genossenschaftsgesetzes (GenG).

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 5. Juli 2021 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 2022“ auf den Seiten 34-35 dargestellt.

Anhang

Für die Modernisierung eines Aufzuges im Zusammenhang mit einer Nutzlasterhöhung und Fahrkorbvergrößerung für die Hussitenstr. 76 (WHG 18) wurden u. a. 106,7 T€ sowie 2.102,8 T€ für die energetische Sanierung der Wohnanlage Voltastr. 15-17, Jasmunder Str. 11, 12 (WHG 19) in der Position Grundstücke mit Wohnbauten aktiviert.

Die Bauvorbereitungskosten der Vorjahre in Höhe von 354,8 T€ wurden aufgrund der Baubeginne für die Aufstockung der Wohnanlage Hackerstr. 13, 13 A, Lepsiusstr. 17, 19 und Treitschkestr. 8-12 (WHG 32) sowie der energetischen Sanierung der Wohnanlage Voltastr. 15-17, Jasmunder Str. 11, 12 (WHG 19) im Geschäftsjahr in Höhe von 334,9 T€ auf Anlagen im Bau (WHG 32) sowie 19,9 T€ auf Grundstücke mit Wohnbauten (WHG 19) umgebucht.

Unfertige Leistungen

Die Position beinhaltet noch nicht abgerechnete Betriebskosten 2022, die gekürzt um Kosten von leer stehenden Mietobjekten mit 15,8 T€, in Höhe von 4.248,3 T€ ausgewiesen sind.

Forderungen

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht. Die Forderungen aus Vermietung in Höhe von 96,3 T€ sind mit 34,5 T€ einzelwertberichtigt und werden mit 61,8 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      | 4.087.382,10                       | 0,00                                                | 337.549,62                                                    | 0,00                                | 4.424.931,72                             |
| Bauerneuerungsrücklage    | 14.000.000,00                      | 1.500.000,00                                        | 0,00                                                          | 0,00                                | 15.500.000,00                            |
| Andere Ergebnis-rücklagen | 13.300.000,00                      | 1.500.000,00                                        | 0,00                                                          | 0,00                                | 14.800.000,00                            |
| Summe                     | 31.387.382,10                      | 3.000.000,00                                        | 337.549,62                                                    | 0,00                                | 34.724.931,72                            |



Anhang

Rückstellungen

Rückstellungen wurden im Berichtsjahr für folgende wesentliche ungewisse Verbindlichkeiten gebildet:

| Steuerrückstellungen |        | Sonstige Rückstellungen                    |         |
|----------------------|--------|--------------------------------------------|---------|
| Körperschaftsteuer   | 1,0 T€ | Kosten der Hausbewirtschaftung             | 66,0 T€ |
| Gewerbsteuer         | 1,0 T€ | Jahresabschluss- und Verwaltungskosten     | 38,6 T€ |
|                      |        | Prüfungsgebühren und Steuerberatungskosten | 47,0 T€ |

Die sonstige Rückstellung für die Kosten der Hausbewirtschaftung in Höhe von 66,0 T€ bezieht sich auf noch zu erwartende Ausgaben für die Erstellung der Heizkostenabrechnungen 2022 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-<br>keitspiegel                            | insgesamt<br>in €<br>(Vorjahr)   | unter<br>1 Jahr<br>in €<br>(Vorjahr) | davon<br>Restlaufzeit<br>von 1-5 Jahre<br>in €<br>(Vorjahr) | über<br>5 Jahre<br>in €<br>(Vorjahr) | grundpfand-<br>rechtlich<br>gesichert<br>in €<br>(Vorjahr) |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Verbindlichkeiten<br>gegenüber Kredit-<br>instituten   | 22.216.908,76<br>(21.380.846,72) | 3.470.440,61<br>(3.205.133,65)       | 11.121.153,18<br>(11.993.491,65)                            | 7.625.314,97<br>(6.182.221,42)       | 22.216.908,76<br>(21.380.846,72)                           |
| Erhaltene Anzahl-<br>lungen                            | 4.471.138,34<br>(4.153.828,68)   | 4.471.138,34<br>(4.153.828,68)       |                                                             |                                      |                                                            |
| Verbindlichkeiten<br>aus Vermietungen                  | 76.130,50<br>(92.270,80)         | 76.130,50<br>(92.270,80)             |                                                             |                                      |                                                            |
| Verbindlichkeiten<br>aus Lieferungen<br>und Leistungen | 345.406,41<br>(269.293,88)       | 321.194,76<br>(251.525,77)           | 24.211,65<br>(17.768,11)                                    |                                      |                                                            |
| Sonstige Verbind-<br>lichkeiten                        | 53.886,52<br>(49.113,48)         | 53.886,52<br>(49.113,48)             |                                                             |                                      |                                                            |
| Summe                                                  | 27.163.470,53<br>(25.945.353,56) | 8.392.790,73<br>(7.751.872,38)       | 11.145.364,83<br>(12.011.259,76)                            | 7.625.314,97<br>(6.182.221,42)       | 22.216.908,76<br>(21.380.846,72)                           |

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

Anhang

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Andere aktivierte Eigenleistungen

Es wurden eigene Verwaltungsleistungen in Höhe von 47,4 T€ für die Aufstockung der Wohnanlage in Steglitz (WHG 32) aktiviert.

Sonstige betriebliche Erträge

Es sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

|                                                  |         |
|--------------------------------------------------|---------|
| Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen | 10,1 T€ |
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen     | 2,2 T€  |
| Sonstige periodenfremde Erträge                  | 11,2 T€ |

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Es sind folgende wesentliche periodenfremde Aufwendungen enthalten:

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| Aufwendungen früherer Jahre | 0,6 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 2,1 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 2022                                                                    | Bruttowerte                                                         |                 |                 |                                                        |                                                                     | Abschreibungen                                            |                                                       |                                                                                  |                                                           | Buchwerte                              |                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Position                                                                               | Anschaffungs-/<br>Herstellungs-<br>kosten per<br>01.01.2022<br>in € | Zugänge<br>in € | Abgänge<br>in € | Umbuchungen<br>des Geschäfts-<br>jahres<br>+/-<br>in € | Anschaffungs-/<br>Herstellungs-<br>kosten per<br>31.12.2022<br>in € | Kumulierte<br>Abschreibungen<br>per<br>01.01.2022<br>in € | Abschreibungen<br>des<br>Geschäfts-<br>jahres<br>in € | Änderungen der<br>Abschreibungen<br>im Zusammen-<br>hang mit<br>Abgängen<br>in € | Kumulierte<br>Abschreibungen<br>per<br>31.12.2022<br>in € | Buchwerte<br>zum<br>31.12.2022<br>in € | Buchwerte<br>zum<br>31.12.2021<br>in € |
| Immaterielle<br>Vermögensgegenstände                                                   | 137.433,78                                                          | 7.598,15        | 0,00            | 0,00                                                   | 145.031,93                                                          | 132.361,58                                                | 3.134,51                                              | 0,00                                                                             | 135.496,09                                                | 9.535,84                               | 5.072,20                               |
| Sachanlagen                                                                            |                                                                     |                 |                 |                                                        |                                                                     |                                                           |                                                       |                                                                                  |                                                           |                                        |                                        |
| Grundstücke und grund-<br>stücksgleiche Rechte<br>mit Wohnbauten                       | 100.704.907,96                                                      | 2.209.557,89    | 0,00            | 19.855,15                                              | 102.934.321,00                                                      | 51.606.997,96                                             | 1.348.302,44                                          | 0,00                                                                             | 52.955.300,40                                             | 49.979.020,60                          | 49.097.910,00                          |
| Grundstücke und grund-<br>stücksgleiche Rechte<br>mit Geschäftsund ande-<br>ren Bauten | 1.272.245,18                                                        | 0,00            | 0,00            | 0,00                                                   | 1.272.245,18                                                        | 653.957,96                                                | 38.642,95                                             | 0,00                                                                             | 692.600,91                                                | 579.644,27                             | 618.287,22                             |
| Grundstücke und grund-<br>stücksgleiche Rechte<br>ohne Bauten                          | 180.608,35                                                          | 0,00            | 0,00            | 0,00                                                   | 180.608,35                                                          | 0,00                                                      | 0,00                                                  | 0,00                                                                             | 0,00                                                      | 180.608,35                             | 180.608,35                             |
| Technische Anlagen<br>und Maschinen                                                    | 267.259,73                                                          | 6.083,50        | 0,00            | 0,00                                                   | 273.343,23                                                          | 98.057,68                                                 | 23.967,10                                             | 0,00                                                                             | 122.024,78                                                | 151.318,45                             | 169.202,05                             |
| Andere Anlagen,<br>Betriebs- und<br>Geschäftsausstattung                               | 350.941,96                                                          | 25.160,07       | 5.770,31        | 0,00                                                   | 370.331,72                                                          | 300.632,17                                                | 22.703,08                                             | 5.770,31                                                                         | 317.564,94                                                | 52.766,78                              | 50.309,79                              |
| Anlagen im Bau                                                                         | 0,00                                                                | 575.509,68      | 0,00            | 334.931,73                                             | 910.441,41                                                          | 0,00                                                      | 0,00                                                  | 0,00                                                                             | 0,00                                                      | 910.441,41                             | 0,00                                   |
| Bauvorbereitungskosten                                                                 | 354.786,88                                                          | 0,00            | 0,00            | - 354.786,88                                           | 0,00                                                                | 0,00                                                      | 0,00                                                  | 0,00                                                                             | 0,00                                                      | 0,00                                   | 354.786,88                             |
| Sachanlagen<br>insgesamt                                                               | 103.130.750,06                                                      | 2.816.311,14    | 5.770,31        | 0,00                                                   | 105.941.290,89                                                      | 52.659.645,77                                             | 1.433.615,57                                          | 5.770,31                                                                         | 54.087.491,03                                             | 51.853.799,86                          | 50.471.104,29                          |
| Finanzanlagen                                                                          |                                                                     |                 |                 |                                                        |                                                                     |                                                           |                                                       |                                                                                  |                                                           |                                        |                                        |
| Andere Finanzanlagen                                                                   | 104.000,00                                                          | 0,00            | 0,00            | 0,00                                                   | 104.000,00                                                          | 0,00                                                      | 0,00                                                  | 0,00                                                                             | 0,00                                                      | 104.000,00                             | 104.000,00                             |
| Finanzanlagen<br>insgesamt                                                             | 104.000,00                                                          | 0,00            | 0,00            | 0,00                                                   | 104.000,00                                                          | 0,00                                                      | 0,00                                                  | 0,00                                                                             | 0,00                                                      | 104.000,00                             | 104.000,00                             |
| Anlagevermögen<br>insgesamt                                                            | 103.372.183,84                                                      | 2.823.909,29    | 5.770,31        | 0,00                                                   | 106.190.322,82                                                      | 52.792.007,35                                             | 1.436.750,08                                          | 5.770,31                                                                         | 54.222.987,12                                             | 51.967.335,70                          | 50.580.176,49                          |
|                                                                                        |                                                                     |                 |                 |                                                        |                                                                     |                                                           |                                                       |                                                                                  |                                                           |                                        |                                        |



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 2022 (durchschnittlich) ohne Vorstand

| Beschäftigte              | Vollzeit | Teilzeit | Elternzeit |
|---------------------------|----------|----------|------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 11,75    | 1,5      | 0,5        |
| Technische Mitarbeiter    | 2,0      | 0,0      | 0,0        |
| Gesamt                    | 13,75    | 1,5      | 0,5        |

Mitgliederbewegung

Im Jahr 2022 waren 104 Zugänge und 101 Abgänge im Mitgliederbestand zu verzeichnen. Per 31. Dezember 2022 hatte die Genossenschaft einen Mitgliederbestand von 3.506 mit 14.734 Anteilen (Vorjahr: 3.503 Mitglieder, 14.497 Anteile). Dieser Bestand entwickelt sich positiv.

| Mitgliederbewegung im Überblick | Mitglieder | Anteile  |
|---------------------------------|------------|----------|
| Anfang 2022                     | 3.503      | 14.497   |
| Zugänge 2022                    | 104        | 669      |
| durch: - Neuaufnahme            | 101        | 325      |
| - (Teil-) / Übertragung         | (0) / 3    | 0 / 42   |
| - Zeichnung weiterer Anteile    | (37)       | 302      |
| Abgänge 2022                    | 101        | 432      |
| durch: - (Teil-) / Kündigung    | (0) / 40   | 0 / 144  |
| - Ausschluss                    | 7          | 21       |
| - Tod / Tod früherer Jahre      | 34 / 9     | 199 / 26 |
| - (Teil-) / Übertragung         | (1) / 11   | 2 / 40   |
| Ende 2022                       | 3.506      | 14.734   |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 36,6 T€ erhöht.

Sonstige Angaben

Die rückständigen Einzahlungen auf die Genossenschaftsanteile der verbleibenden Mitglieder betragen zum Schluss des Geschäftsjahres 1.280,00 €. (Vorjahr 0,00 €).

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Genossenschaftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Allgemeines

Zum 31. Dezember 2022 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 1.000,00 € an die Organisation Save the Children e. V. sowie weitere 500,00 € an die Evangelische Kirchengemeinde Versöhnung.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Organe / Mitglieder des Aufsichtsrates

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

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 2022 eingezahlten Geschäftsguthaben auszuschütten sowie die Genehmigung der Jahresrechnung 2022 und die Verteilung des Bilanzgewinnes in Höhe von 3.269.405,82 € wie folgt vorzuschlagen:

|                                                                  |                       |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Jahresüberschuss                                                 | 3.375.496,19 €        |
| Gewinnvortrag                                                    | 231.459,25 €          |
| Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage | - 337.549,62 €        |
| <b>Bilanzgewinn 2022</b>                                         | <b>3.269.405,82 €</b> |
| Dividende                                                        | - 92.614,40 €         |
| Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage                        | - 800.000,00 €        |
| Einstellung in andere Ergebnissrücklagen                         | - 2.200.000,00 €      |
| <b>Gewinnvortrag 2023</b>                                        | <b>176.791,42 €</b>   |

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

Berlin den 30. April 2023

Vaterländischer Bauverein eG  
– Der Vorstand –

Sina Fiedler

Marco Zanzow

Zoran Skorić

*Die Trauer hört niemals auf,  
sie wird ein Teil unseres Lebens.  
Sie verändert sich und wir ändern uns mit ihr.*

Wir gedenken den im vergangenen Jahr verstorbenen Menschen, die auch in unserer Genossenschaft beheimatet waren.

Ihnen, den Angehörigen, stehen wir in ihrer Trauer bei und übermitteln Ihnen unser Mitgefühl.

Die Trauer, so heißt es, ist eine heilende Kraft. Sie verläuft in unterschiedlichen Phasen und wir durchleben diese, bis wir mit dem Verlust leben können.

Das gesamte Team der VBV eG ist dankbar dafür, dass die Verstorbenen die Genossenschaft mit ihrer Mitgliedschaft bereichert haben. Wir wünschen den Hinterbliebenen die Stärke, ihre Trauer zu bewältigen.

Ihr Vorstand und die Mitarbeiter  
der Vaterländischer Bauverein eG



