Vaterländischer Bauverein eG

GESCHÄFTS BERICHT 2019

Vaterländischer Bauverein eG

Herausgeber
Vaterländischer Bauverein eG
Hussitenstr. 22 A | 13355 Berlin

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

Genossenschaftsregister
Amtsgericht Charlottenburg GnR 142 B

Konzept & Layout
Ines Lengfeld (Öffentlichkeitsarbeit)
Vaterländischer Bauverein eG

Druck
Druckerei Bohm Nachf. Mariana Weihe KG

Auflage
500 Stück

Fotos
© Vaterländischer Bauverein eG
© Depositphotos

Inhaltsverzeichnis

Grundlagen des Unternehmens

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

Lagebericht

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

Prognose / Voraussichtliche Entwicklung 22

Risikomanagement 24
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung 26

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019

Bilanz 28
Gewinn- und Verlustrechnung 30
Anhang zum Jahresabschluss 2019 31
Sonstige Angaben 38

Vaterländischer Bauverein eG im Überblick

Die Vaterländischer Bauverein eG wurde als eine der ältesten Wohnungsbaugenossenschaften in Berlin am 29. Juli 1902 von 69 Mitgliedern gegründet. Von den damals vorhandenen 602 Wohnungen waren im Jahr 1945 durch Kriegseinwirkung 95 total zerstört und weitere 200 beschädigt.

Am 31. Dezember 2019 verwaltete die VBV eG 2.078 Wohneinheiten, 10 Gewerbe sowie 385 Garagen und 313 Stellplätze/Parkplätze. Die Verwaltung von Fremdeigentum führen wir nicht durch.

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

Der satzungsmäßige Genossenschaftszweck ist die sichere, gute und sozial verantwortbare Versorgung der Mitglieder der Vaterländischer Bauverein eG mit Wohnraum. Die Baulandpreise in Berlin sind sehr hoch und auch der Ankauf von geeigneten Wohnimmobilien erscheint bei den überhöhten Preisvorstellungen der Verkäufer für uns derzeit als nicht geeignet. Unser Fokus für Neubaumaßnahmen wird daher weiterhin verstärkt auf Nachverdichtungen und Aufstockungen gelegt.

Wohnraum sozial verträglich modernisieren.

In den kommenden Wirtschaftsjahren werden die Schwerpunkte unserer Geschäftstätigkeit weiterhin auf den Wohnungsmodernisierungen nach Kündigungen und den Investitionen in die Wohnanlagen (u. a. energetische Gebäudesanierung) liegen. Unser Bestreben ist es, den Zustand der Wohnsubstanz sowie des Umfeldes zu erhalten und zu verbessern, damit die Bewohner in aller Zufriedenheit bei der Genossenschaft bezahlbar wohnen können.

Wichtige Daten und Kennziffern auf einen Blick

	2019	2018	2017
Wohneinheiten	2.078	2.078	2.073
Eigenkapitalquote	50,98 %	45,56 %	41,58 %
Bilanzsumme	62,77 Mio €	62,05 Mio €	60,50 Mio €
Umsätze Hausbewirtschaftung	13,73 Mio €	13,37 Mio €	13,07 Mio €
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7,30 Mio €	5,80 Mio €	7,26 Mio €
Leerstände	0	1	9
Mitglieder	3.429	3.413	3.371
Anteile	13.667	13.227	12.930

Stand 30. Mai 2020

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019

Der Aufsichtsrat ist seinen ihm nach der Satzung und dem Genossenschaftsgesetz obliegenden Pflichten nachgekommen. In zwei alleinigen sowie acht gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand im Berichtszeitraum wurden alle relevanten Geschäftsvorgänge besprochen. Die Sitzungen waren gekennzeichnet durch konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

In der 112. Ordentlichen Mitgliederversammlung am 03. Juni 2019 schieden Frau Hoffmann, Frau Müller und Herr Schulz turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat aus. Alle drei Personen kandidierten erneut und wurden nach erfolgter Entlastung für eine weitere Amtszeit gewählt.

In seiner Sitzung vom 01. April 2019 erörterte der Aufsichtsrat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2018 und stimmte der Bilanz 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung 2018 sowie dem Gewinnverwendungsvorschlag zu.

Prüfen
Erörtern
Debattieren
Zustimmen

In der Sitzung vom 17. Juni 2019 legte der Vorstand den Wirtschaftsplan 2019 bis 2024 sowie den Instandhaltungsplan 2020 bis 2024 vor. Nach ausführlicher Erörterung wurden beide Papiere vom Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen.

Frau Rasch und Herr Garbrecht nahmen – wie schon in den vergangenen Jahren – beim Verein Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) an der jährlichen Konferenz für Aufsichtsratvorsitzende und deren Stellvertreter teil.

In der Sitzung vom 25. November 2019 trug Herr Ohme von der BBU den Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2018 vor. Dieser wurde vom Aufsichtsrat erörtert und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Darüber hinaus wurden die Themen Schaffung neuen Wohnraums sowie Berliner Mietendeckel in mehreren Sitzungen ausführlich besprochen.

Es folgen die Berichte des Bauausschusses und des Prüfungsausschusses, die von Herrn Schulz und Herrn Skorić erstellt wurden.

Bericht des Bauausschusses aus dem Jahr 2019

Zu Beginn des Jahres nahm der Bauausschuss zusammen mit dem gesamten Aufsichtsrat und den Mitgliedern des Vorstandes an einer ausführlichen Besichtigung der Wohnanlage in Berlin-Steglitz teil (Wohnanlage 32, Treitschkestr. 8-12, Lepsiusstr. 17 und 19, Hackerstr. 13 und 13 A). Ziel war es, die Bausubstanz der Wohnanlage inklusive Tiefgarage kennenzulernen, um über evtl. Baumaßnahmen beraten zu können.

Nach der Mitgliederversammlung am 03. Juni 2019 konstituierte sich der Bauausschuss neu. Seitdem gehören Frau Sabine Hoffmann, Herr Dr. Erkan Arslan, Herr Sebastian Billerbeck und Herr Andreas Schulz zu dessen Mitgliedern.

Baumaß-
nahmen
begleiten

Der Aus- und Umbau der Waschküche an der Geschäftsstelle der VBV eG zu einem Mietertreff verfolgte der Bauausschuss ebenfalls.

Außerdem konnte der Bauausschuss bei Begehungen die Bauarbeiten des gesamten Modernisierungsprojektes des Hauses Hussitenstr. 7 begleiten. Dank der ausführlichen Erläuterungen durch den Vorstand und der Baufirmen konnte der Bauausschuss den Werdegang und den Abschluss der Dacharbeiten nachvollziehen. Ein besonderer Dank gilt allen Verantwortlichen der VBV eG und den beschäftigten Firmen, die das Bauvorhaben nicht nur fristgerecht, sondern vorfristig abschlossen.

Für den Bauausschuss werden, neben der Beobachtung von aktuellen Modernisierungsmaßnahmen, besonders folgende Aufgabenfelder zukünftig ein Schwerpunkt sein:

- die punktuelle Begleitung von Sanierungsmaßnahmen von Einzelwohnungen,
- die mittelfristige Planung der Instandhaltung der Tiefgaragen und
- die Investitionsplanung im Wohnungsneubau.

Bericht des Prüfungsausschusses zum Geschäftsjahr 2019

Der Prüfungsausschuss war im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 an vier Terminen in der Geschäftsstelle der VBV eG. Es wurden einmal die Kasse inklusive Buchungsbelege sowie die vom Prüfungsausschuss geforderten Unterlagen gesichtet.

Besonderes Augenmerk hatte der Prüfungsausschuss auf die Aufstockung und Sanierung der Jasmunder Str. 13 und 14 gelegt. Geprüft wurde, ob mehrere Firmen eines Gewerks ein Angebot eingereicht haben, ob es eine Vergabeempfehlung des Architekten gab und ob die Schlussrechnungen dem Vergabepreis entsprechen. Die Kosten für die Aufstockung und die energetische Sanierung waren insgesamt unterhalb der avisierten Kosten. Die Schwammsanierung hatte einen dynamischen Verlauf, die damit verbunden Kosten waren daher schwer einzuplanen bzw. vorherzusehen.

Es wird der Mitgliederversammlung empfohlen, der Feststellung des Jahresabschlusses 2019 und dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

Dank für
sehr gute
Arbeit

Bezug nehmend auf den Geschäftsbericht des Vorstandes für 2019 schlägt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung die Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019 vor.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der VBV eG für die im Berichtszeitraum geleistete hervorragende Arbeit.

Berlin, 20. April 2020

Edith Rasch
Vorsitzende

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Deutsche Wirtschaft: Schwaches Wachstum, robuste Verfassung

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und kann damit die längste Wachstumsphase seit der Einheit verzeichnen. Das Wachstum hat 2019 jedoch weiter an Schwung verloren und erreichte nur noch einen Wert von 0,6 Prozent. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte BIP laut Statistischem Bundesamt deutlich stärker gestiegen (2017 um 2,5 Prozent und 2018 um 1,5 Prozent). Für 2020 wird – trotz der weiterhin erheblichen weltwirtschaftlichen Risiken – mit einem leicht anziehenden Wachstum von 1,1 Prozent gerechnet.

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2019 um 1,4 Prozent gegenüber 2018. Damit lag die Inflationsrate 2019 niedriger als im Vorjahr (2018: +1,8 Prozent).

Schlüsselbranche Wohnungswirtschaft weiter stabil

In Folge der robusten Konjunktur und der guten Lage am Arbeitsmarkt ist die Entwicklung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zwar insgesamt weiterhin stabil, allerdings bleiben die Unterschiede zwischen Wachstums- und Schrumpfungsregionen deutlich ausgeprägt. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,4 Prozent deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten gleichauf mit der allgemeinen Inflationsentwicklung.

Deutlich stärker als die Mieten sind deutschlandweit die Baupreise gestiegen. Im Februar 2019 erreichte der Anstieg der Preise für den Neubau von Wohngebäuden mit einem Anstieg von 4,8 Prozent gegenüber dem Vorjahresniveau den höchsten Zuwachs seit über zehn Jahren. Im vierten Quartal 2019 lag der Auftrieb mit einem Plus von 3,8 Prozent weiterhin auf einem auf sehr hohem Niveau. Die Engpässe bei den Baukapazitäten machten sich nicht nur in Ballungsräumen, sondern auch in ländlichen Regionen deutlich – und preistreibend – bemerkbar. Angesichts der nach wie vor starken Baukonjunktur wird sich an dieser Entwicklung voraussichtlich auch im laufenden Jahr nichts Grundlegendes ändern.

Berlin: Wachstum weiterhin über dem Bundesdurchschnitt

Die Berliner Wirtschaft hat sich 2019 weiterhin besser als der Bundesdurchschnitt entwickelt. Mit einem Plus von schätzungsweise zwei Prozent wuchs die Wirtschaftsaktivität in der Bundeshauptstadt mehr als dreimal so schnell wie im Bundesdurchschnitt (+ 0,6 Prozent). Dennoch ist die wirtschaftliche Dynamik im Vergleich zu 2018 (+ 3,1 Prozent) gesunken.

Mit 1,3 Prozent ging der Preisauftrieb 2019 im Vorjahresvergleich (+1,8 Prozent) in Berlin zurück. Die Entwicklung der Nettokaltmieten verlief mit einem Plus von 1,4 Prozent auf dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung. Weit überdurchschnittlich stiegen hingegen die Baupreise: Sie legten 2019 in Berlin im Vorjahresvergleich um 5,4 Prozent zu. 2018 hatte die Baupreisinflation in Berlin allerdings noch bei 6,3 Prozent gelegen.

Der Rückgang der Arbeitslosigkeit ist im Vergleich zu den Vorjahren 2019 ins Stocken geraten. Mit 7,7 Prozent lag die Quote im Dezember 2019 mit 0,1 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert. Gleichzeitig setzte sich aber der Aufbau von Beschäftigung fort: Im Vorjahresvergleich waren 2019 rund 49.600 Personen (2,5 Prozent) mehr beschäftigt. Entsprechend der hohen Nachfrage nach Arbeitskräften verzeichneten auch die Einkommen eine weiterhin positive Entwicklung.

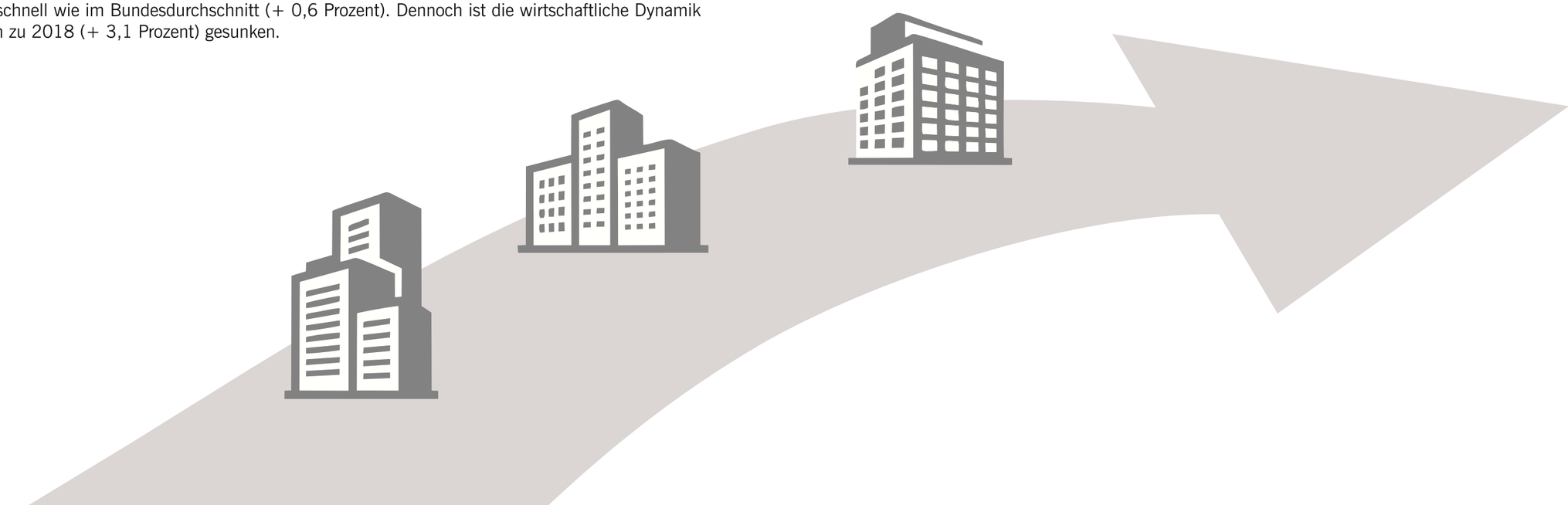
Anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum

Das Bevölkerungswachstum in Berlin hat sich weiter abgeschwächt. Bis September 2019 nahmen die Bevölkerungszahlen um rund 11.700 Personen zu. Das war der geringste Wert seit 2011. Das Wachstum speist sich fast ausschließlich durch Zuzug von im Ausland geborenen Menschen bzw. durch den in dieser Gruppe besonders ausgeprägten Geburtenüberschuss. Angesichts der nach wie vor hinter dem Bedarf zurückbleibenden Neubauzahlen (bei rückläufigen Baugenehmigungszahlen) bleibt die Lage auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt angespannt.

Zukunfts-
aussichten

Prognose Berlin: Schwierige Gemengelage

Die Investitionsbank des Landes Berlin (IBB) geht in ihrer „Berlin Konjunktur“ vom Dezember 2019 für 2020 für Berlin von einem Wirtschaftswachstum von 2,2 Prozent aus. Allerdings ist es angesichts des nach wie vor schwierigen internationalen Umfelds – Stichworte hier sind die anhaltenden Handelskonflikte sowie der zum 31. Januar 2020 vollzogene „Brexit“ – für die Wirtschaft insgesamt und vor dem Hintergrund des am 30. Januar 2020 vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossenen „Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln)“ insbesondere für die Wohnungswirtschaft schwierig, einen stringenten Ausblick auf 2020 zu versuchen.



Umsatzentwicklung / Geschäftsentwicklung

Am 31. Dezember 2019 verwaltete die Genossenschaft:

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

Im sozialen Wohnungsbereich wurden die Dauernutzungsgebühren im Rahmen der Neuvermietung erhöht. Im frei finanzierten Bereich haben wir uns ab dem 18. Juni 2019 an den Vorvertragsmieten orientiert.

In folgenden Wohnanlagen wurden im Berichtsjahr moderate Mietanpassungen ausgesprochen:

- 16, 19 (nur 4 Zimmer Wohnungen),
- 21 (Bereich Ackerstraße 52, 53),
- 25 (zwei Dachgeschosswohnungen),
- 22, 31, 34 (ohne neue Dachgeschosswohnungen).

Auf eine ertragssteigernde und flächendeckende Mietanpassung im sozialgeförderten Wohnungsbereich wurde aus genossenschaftlichem Sinne verzichtet.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich im Geschäftsjahr 2019 gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 359,2 T€. Der umsatzstärkste Faktor, die Erlöse aus der Wohnraumvermietung, erfuhren im Berichtsjahr eine Steigerung von 322,7 T€ auf 9.502,8 T€ (Vorjahr 9.180,1 T€).

Die Umsatzerlöse aus Umlagenabrechnungen haben sich um 93,6 T€ verringert. Grund dafür sind die gesunkenen umlagefähigen Betriebskosten in 2018, welche durch positive Vertragsverhandlungen durch den Vorstand mit den Firmen, insbesondere in den Bereichen Versicherung und Grünlandpflege, herbeigeführt worden sind.

Zum Stichtag 31. Dezember 2019 betrugen die durchschnittlichen, monatlichen Nutzungsgebühren der Wohnanlagen im sozialen Wohnungsbau 5,58 € je Quadratmeter Wohnfläche und im freifinanzierten Wohnungsbestand 5,78 € je Quadratmeter Wohnfläche.

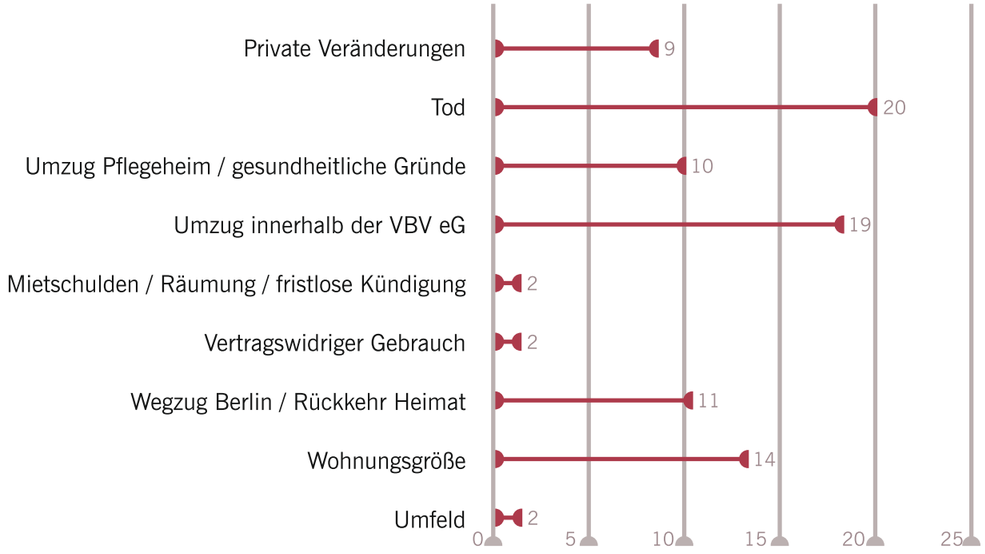
Die Leerstandsquote lag zum 31. Dezember 2019 bei 0,00 Prozent (im Vorjahr 0,05 Prozent). An diesem Stichtag hatten wir demnach keine leer stehende Wohnung.

Die Erlösschmälerungen und die Mietnachlässe für Wohnraum sind im Vergleich zum Vorjahr stark um 96,4 T€ gesunken. Sie betrugen im Geschäftsjahr 2019 insgesamt 25,9 T€ (Vorjahr 122,3 T€).

Eine ausreichende Liquidität war jederzeit gegeben. Der Kassenbestand sowie die Guthaben bei Kreditinstituten lagen am 31. Dezember 2019 bei 3.271,4 T€ (Vorjahr 2.677,0 T€) und haben sich somit um 594,4 T€ erhöht.

Kündigungen - Wenn sich die Lebensumstände ändern

Im Berichtsjahr wurden 89 Dauernutzungsverhältnisse gekündigt (im Vorjahr 122). Die hauptsächlichen Gründe der Kündigungen entnehmen Sie bitte dem nachfolgenden Diagramm.



Die meisten Kündigungen (20) entstanden durch den Tod der Mitglieder (Vorjahr 17). Diese Tendenz ist leider steigend. Erfreulich finden wir, dass 19 Mitglieder aufgrund der Zufriedenheit innerhalb unserer Genossenschaft umgezogen sind (Vorjahr 25). Die Liste der wohnraumsuchenden Mitglieder steigt und wir können zeitnah keine Versorgung gewährleisten.

WHG 24: Osloer Straße 120 A- 121 F- 45 Wohneinheiten

Im November des Berichtsjahres 2019 haben wir das Aufwendungsdarlehen in Höhe von nominal 1.921,9 T€ nebst dem Verwaltungskostendarlehen mit einem Restbuchwert von 119,0 T€ an die Investitionsbank Berlin vorzeitig, freiwillig zurückgezahlt. Eine Bedienung des Aufwendungsdarlehens wäre eigentlich erst im Jahre 2021 notwendig gewesen. Die uns in Aussicht gestellten Konditionen mit einem Zins von 7 Prozent haben dazu geführt, dass wir uns zu einer vorzeitigen Umfinanzierung entschlossen haben.

Wir haben ein Darlehen bei der Deutschen Kreditbank AG in Höhe von 2.040,9 T€ zu einem Zinssatz von 0,45 Prozent und einer anfänglichen Tilgung von 8,37 Prozent aufgenommen und damit das oben genannte Aufwendungsdarlehen nebst Verwaltungskostendarlehen zu den oben genannten Buchwerten bei der Investitionsbank Berlin abgelöst. Die Zinsfestschreibung beläuft sich auf 10 Jahre. Das Restkapital am Ende der Laufzeit beträgt 294,0 T€. Durch die vorzeitige Rückzahlung des Aufwendungsdarlehens beginnt ab dem 01. Januar 2020 die zwölfjährige Nachwirkungsfrist der Sozialbaubindung. Im Anschluss gilt die WHG 24 als freifinanzierter Wohnungsbau.

WHG 16: Prinzenallee 45, 45a, 45b- 34 Wohneinheiten & 1 Gewerbe

Das im Jahr 2009 aufgenommene Darlehen von damals 500,0 T€ (Zins 3,91 Prozent, Tilgung 8,18 Prozent) bei der Berliner Volksbank eG wurde zum 30. Juni 2019 letztmalig planmäßig bedient. Die Wohnanlage unterliegt ab dem 01. Januar 2020 dem freifinanzierten Wohnungsbau.

Investitionen: Modernisierung, Instandhaltung, Bautätigkeit

Die Ausgaben für Investitionen in den Gebäudebestand, in Außenanlagen, technische Anlagen und Maschinen sowie sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung betrugen im Geschäftsjahr 2019 insgesamt 4.114,4 T€. Hiervon wurden 987,6 T€ als (nachträgliche) Anschaffungs- sowie Herstellungskosten aktiviert. In den Aktivierungen sind Eigenleistungen der Genossenschaft in Höhe von 53,5 T€ enthalten. Die Maßnahmen wurden ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert.

Die Kosten der Instandhaltung/Instandsetzung von 3.126,8 T€ setzen sich wie folgt zusammen:

	2019	2018	2017
laufende Instandsetzung	794,4 T€	727,1 T€	845,7 T€
Einzelmodernisierung	381,9 T€	478,8 T€	709,2 T€
Mieterwechsel	290,6 T€	259,7 T€	331,0 T€
außerordentliche Instandsetzungsmaßnahmen	1.659,9 T€	275,3 T€	1.212,7 T€

Während die Ausgaben für die laufende Instandhaltung relativ konstant geblieben sind, ist für die Modernisierung nach Nutzerwechsel eine abnehmende Entwicklung zu erkennen. Das lag einerseits daran, dass die Wohnungswechsel abgenommen haben und andererseits bereits sanierte Wohnungen gekündigt worden, wo weniger Investitionen erforderlich waren.

Modernisierungen und große Instandsetzungsmaßnahmen, die einen erheblichen Anteil unserer Investitionen ausmachten, entnehmen Sie bitte der tabellarischen Darstellung auf der nächsten Seite:

Ausgewählte Baumaßnahmen mit Investitionshöhe

Wohnanlage	Straße	Baumaßnahme	Kosten in T€	davon aktiviert in T€
WHG 22	Hussitenstr. 7	Energetische Sanierung: Austausch Fenster, Dämmung Fassade und Dach	624,4	607,9
WHG 7	Prinzenallee 46 B Wollankstr. 65 A-C Prinzenallee 46 C	Aufzugsmodernisierung	254,8	0
WHG 1	Hussitenstr. 4-5, Aufgang 6 und 7	Treppenhausrenovierung	43,0	0
WHG 7	Wriezener Str. 23 A	Balkonsanierung	19,4	0
WHG 3	Forstweg 38, 42, 56	Treppenhausrenovierung	76,4	0
WHG 3	Forstweg 48, 50	Dachsanierungen	224,9	0
WHG 8	Donnersmarckallee 19, 21, 23	Dachsanierungen	147,2	0
WHG 7	Prinzenallee 44 B	Dachsanierungen	65,8	0
WHG 12	Prinzenallee 44 C	Dachsanierungen	70,1	0
WHG 3	Diverse	Gasthermenwechsel	34,3	0
WHG 19, 23, 26, 31, 33, 34	Jasmunder Str., Voltastr., Hussitenstr.	Schaffung Müllplatz anlagenübergreifend	33,8	33,8
WHG 24	Osloer Str. 120-121	Balkonsanierung, teilweise Austausch von Fenster und Terrassentüren	411,0	0
WHG 21	Hussitenstr. 71	Austausch Fenster	89,2	0
WHG 14 und 22	Diverse	Vorkehrungen zum Schutz vor Wasserschäden durch Unwetter	14,6	0
WHG 21	Am Wilhelm-Zermin-Weg	Tiefgaragen-Abfahrthaus neues Dach und Fassadenanstrich	12,8	0
Geschäftsstelle	Waschküche	Sanierung und Schaffung eines Mitgliedertreffpunktes	100,2	100,2
Alle Wohnanlagen	Diverse	Installation Rauchwarnmelder	142,0	142,0
Gesamt			**2.363,9**	**883,9**

Entwicklungen im Personal- und Sozialbereich

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 waren neben dem Vorstand insgesamt 15 Mitarbeiter inklusive einer Auszubildenden beschäftigt; davon 13 Vollzeit- und 2 Teilzeitbeschäftigte.

Die Gehälter und Löhne der Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer wurden entsprechend des Tarifvertrages der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zum 1. Juli 2019 um 2,7 Prozent angehoben.

In die Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiter wurden im Geschäftsjahr 2019 insgesamt 7,8 T€ investiert (Vorjahr: 3,3 T€).

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

Die Mitglieder des Vorstandes bedanken sich - auch in Namen des Aufsichtsrates - ausdrücklich bei den einzelnen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für deren Einsatz und für die Bewältigung besonders herausfordernder Aufgaben.

Vorstandsangelegenheiten

Am 31. August 2020 läuft die Bestellung des nebenamtlichen Vorstandsmitgliedes Herr Günter Ruge aus. Wir wünschen Herrn Ruge alles Gute für seine Zukunft und bedanken uns für seinen Einsatz in den letzten Jahren.

Herr Zoran Skorić wurde als neues nebenamtliches Vorstandsmitglied vom 1. September 2020 bis zum 31. August 2025 bestellt.

Die Bestellung des nebenamtlichen Vorstandsmitglieds Herr Marco Zanzow läuft nach wie vor bis zum 30. November 2023 weiter.

Zur Stabilisierung des Führungsteams und für eine klare Regelung der Führungsebene wurde die Wiederbestellung des geschäftsführenden Vorstandsmitglieds Frau Sina Fiedler beschlossen. Aufgrund dessen ist sie nun bis zum 13. Februar 2027 bestellt.

Ordentliche Mitgliederversammlung

Am 3. Juni 2019 fand die 112. ordentliche Mitgliederversammlung im Ernst-Reuter-Saal des Rathauses Reinickendorf statt. Diese nahm die Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018 und den Bericht über die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. für das Geschäftsjahr 2017 zustimmend entgegen. Die Mitgliederversammlung genehmigte den Jahresabschluss für das Jahr 2018 und stimmte der vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinnes durch Auszahlung einer 4-prozentigen Dividende nebst Gewinnvortrag von rund 355,7 T€ auf neue Rechnung zu.

Den Vorstandsmitgliedern wurde Entlastung für den Zeitraum 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 erteilt.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates, welche in dem Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 tätig waren, wurde ebenfalls die Entlastung erteilt.

Im Aufsichtsrat waren insgesamt drei Stellen neu zu besetzen. Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Frau Sabine Hoffmann, Frau Antje Müller und Herrn Andreas Schulz endete turnusgemäß zum Tag der Mitgliederversammlung – somit zum 3. Juni 2019. Alle drei stellten sich für eine Wiederwahl zur Verfügung und wurden erneut gewählt. Der Wahlgang fand unter offener Abstimmung statt.

Noch am gleichen Abend erfolgte die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates. In dieser wurden die folgenden Mitglieder in den dazu aufgeführten Positionen bestätigt beziehungsweise gewählt:

Frau Edith Rasch	Vorsitzende des Aufsichtsrates und Mitglied des Prüfungsausschusses
Frau Sabine Hoffmann	Schriftführerin
Herr Sebastian Billerbeck	stellvertretender Schriftführer
Herr Andreas Schulz	Leiter des Bauausschusses
Herr Reinhard Seiler und Dr. Erkan Arslan	Mitglieder des Bauausschusses
Frau Antje Müller	Leiterin des Prüfungsausschusses
Herr Zoran Skorić und Christian Garbrecht	Mitglieder des Prüfungsausschusses

Im Gedenken an die 2019 verstorbenen Mitglieder.

Es wird Stille sein und Leere,
Es wird Trauer sein und Schmerz.
Es wird dankbare Erinnerung sein,
die wie ein heller Stern die Nacht erleuchtet,
bis weit hinein in den Tag.

Vermögenslage

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

	31. Dezember 2019 T€	%	31. Dezember 2018 T€	%	Veränderungen T€
Aktiva					
Langfristiges Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	3,7	0,0	6,2	0,0	- 2,5
Sachanlagen	51.328,3	87,3	51.765,3	89,0	- 437,0
Finanzanlagen	104,0	0,2	104,0	0,2	0,0
	51.436,0	87,5	51.875,5	89,2	- 439,5
Mittel- und kurzfristiges Vermögen					
Vorratsvermögen	161,0	0,2	145,5	0,2	15,5
Forderungen + sonstige Vermögensgegenstände	116,8	0,2	114,0	0,2	2,8
Flüssige Mittel	3.271,4	5,6	2.677,0	4,6	594,4
Bausparguthaben	3.797,5	6,5	3.367,6	5,8	429,9
Aktive Rechnungsabgrenzung	3,0	0,0	3,7	0,0	- 0,7
	7.349,7	12,5	6.307,8	10,8	1.041,9
Bilanzvolumen	**58.785,7**	**100,0**	**58.183,3**	**100,0**	**602,4**
Passiva					
Langfristiges Kapital					
Eigenkapital	29.967,9	51,0	26.509,4	45,6	3.458,5
Fremdkapital	27.585,3	46,9	28.561,9	49,1	- 976,6
Aufwendungsdarlehen	0,0	0,0	1.921,9	3,3	- 1.921,9
	57.553,2	97,9	56.993,2	98,0	560,0
Mittel- und kurzfristiges Kapital					
Rückstellungen	150,4	0,3	100,6	0,2	49,8
Verbindlichkeiten	997,7	1,7	1.007,0	1,7	- 9,3
Dividendenausschüttung	84,4	0,1	82,5	0,1	1,9
	1.232,5	2,1	1.190,1	2,0	42,4
Bilanzvolumen	**58.785,7**	**100,0**	**58.183,3**	**100,0**	**602,4**

Ausführungen zur Vermögenslage

Zum Bilanzstichtag besteht ein Sachanlagevermögen von 51.328,3 T€, welches sich durch die gesetzlich vorgeschriebene Abschreibung von 1.423,2 T€, Abgängen von 61,7 T€, Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen 61,7 T€ und Zugängen von 986,1 T€ in Summe um 437,0 T€ vermindert hat.

Im Vorratsvermögen spiegeln sich unter anderem die Heizölvorräte mit 160,7 T€ wider. Forderungen aus Vermietung von 25,6 T€ und sonstige Vermögensgegenstände von 91,2 T€ sind unter dem mittel- und kurzfristigen Vermögen in Summe von 116,8 T€ zu finden.

Am Bilanzstichtag sind flüssige Mittel in Höhe von 3.271,4 T€ mit 5,6 Prozent des Bilanzvolumens vorhanden (Vorjahr 2.677,0 T€ mit 4,6 Prozent). Aufgrund von drohenden Negativzinsen auf täglich fällige Guthaben auf Girokonten entschied sich die Genossenschaft, einen Betrag von 350,0 T€ auf die Bausparkonten im Berichtsjahr zu überweisen und sich gleichzeitig Zinserträge aus Bausparguthaben zu sichern. Des Weiteren wurden alle Baumaßnahmen, ohne Aufnahme von Krediten, aus Eigenmitteln finanziert.

Der langfristige Bereich auf der Passivseite veränderte sich im Bereich des Eigenkapitals von 45,6 Prozent auf 51,0 Prozent, was auf eine Mehrung um rund 3.458,5 T€ auf 29.967,9 T€ zurückzuführen ist. Das Eigenkapital hat sich in den letzten 8 Jahren mehr als verdoppelt (2012 = 13.340,5 T€; in Prozent: 23,2 Prozent). Über die Hälfte des in der Vermögenslage dargestellten Vermögens wird somit durch Eigenkapital abgedeckt.

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

Das wirtschaftliche Eigenkapital unserer Genossenschaft setzt sich wie folgt zusammen:

Eigenkapital	31. Dezember 2019 T€	%	31. Dezember 2018 T€	%	Veränderungen T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	2.186,7	7,3	2.114,9	8,0	71,8
Ergebnisrücklagen	24.386,0	81,4	18.038,8	68,0	6.347,2
Gewinnvortrag	355,7	1,2	3.713,2	14,0	- 3.357,5
Jahresüberschuss	3.471,0	11,6	3.027,8	11,4	443,2
Dividendenausschüttung	- 84,4	- 0,3	- 82,5	- 0,3	- 1,9
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	- 347,1	- 1,2	- 302,8	- 1,1	- 44,3
	29.967,9	**100,0**	**26.509,4**	**100,0**	**3.458,5**

Ausführungen zur Vermögenslage

Das langfristige Fremdkapital enthält die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 27.585,3 T€. Durch planmäßige Tilgungen in Höhe von 2.898,5 T€ reduzierte sich dieses gegenüber dem Vorjahr.

Die kurzfristigen Rückstellungen in Höhe von 150,4 T€ (Vorjahr 100,6 T€) enthalten im Wesentlichen Steuerrückstellungen von 14,5 T€ (Vorjahr 1,5 T€) und Rückstellungen für Jahresabschlusserstellung, Prüfung sowie sonstige Verwaltungskosten in Höhe von 135,9 T€ (Vorjahr: 99,1 T€).

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

- gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 28,0 T€,
- erhaltene Anzahlungen nach Verrechnungen mit unfertigen Leistungen in Höhe von 215,0 T€,
- Verbindlichkeiten aus Vermietung in Höhe von 163,8 T€,
- Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung in Höhe von 509,7 T€,
- sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 41,8 T€ sowie die
- Geschäftsguthaben der ausscheidenden Mitglieder zum Geschäftsjahresende in Höhe von 39,4 T€.

In der Darstellung der Vermögenslage (siehe Tabelle S. 16) wurden die unfertigen Leistungen (3.986,0 T€) und die erhaltenen Anzahlungen (4.201,0 T€) miteinander verrechnet. Der sich daraus ergebende Saldo von 215,0 T€ wurde den Verbindlichkeiten im mittel- und kurzfristigen Bereich zugeordnet.

Der Bereich der mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten verringerte sich um 9,3 T€ auf 997,7 T€ (Vorjahr 1.007,0 T€).

Die Dividendenausschüttung von 84,4 T€ ist aufgrund des Zugangs der gezeichneten und gezahlten Anteile leicht gestiegen.

Sofern mit den Lieferanten Skonto vereinbart wurde, haben wir diesen in Anspruch genommen.

Finanzlage

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

Kapitalflussrechnung	2019 T€	2018 T€	Veränderungen T€
Periodenergebnis	3.471,0	3.027,8	443,2
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.427,2	1.370,8	56,4
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	0,0	- 564,5	564,5
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	7,4	13,9	- 6,5
Passivierung von Aufwendungsdarlehen	0,0	1.922,0	- 1.922,0
Veränderungen im Umlaufvermögen	- 50,5	- 69,1	18,6
Veränderungen der sonstigen kurzfristigen Passiva	37,1	- 381,8	418,9
Zinsaufwendungen	511,0	565,4	- 54,4
Zins- u. Beteiligungserträge	- 19,1	- 17,9	- 1,2
Ertragsteuerzahlungen	- 23,2	- 34,4	11,2
Ertragsteueraufwand	36,2	27,9	8,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**5.397,1**	**5.860,1**	**- 463,0**
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	- 1.037,0	- 3.246,7	2.209,7
Erhaltene Zinsen	19,1	17,9	1,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**- 1.017,9**	**- 3.228,8**	**2.210,9**
Veränderung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	71,8	46,1	25,7
Auszahlungen in Bausparverträge	- 414,0	- 462,0	48,0
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	- 2.898,5	- 2.875,1	- 23,4
Außerplanmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	0,0	- 11,7	11,7
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	49,4	65,3	- 15,9
Gezahlte Dividenden an Mitglieder	- 82,5	- 80,8	- 1,7
Gezahlte Zinsen	- 511,0	- 565,4	54,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**- 3.784,8**	**- 3.883,6**	**98,8**
Veränderung des Finanzmittelbestandes	**594,4**	**- 1.252,3**	**1.846,7**
Entwicklung des Finanzmittelbestandes			
Stand 1. Januar	2.677,0	3.929,3	- 1.252,3
Veränderung des Liquiditätssaldos	594,4	- 1.252,3	1.846,7
Stand 31. Dezember	**3.271,4**	**2.677,0**	**594,4**
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.397,1	5.860,1	- 463,0
Gezahlte Zinsen	- 511,0	- 565,4	54,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen	**4.886,1**	**5.294,7**	**- 408,6**
Planmäßige Tilgung	- 2.898,5	- 2.875,1	- 23,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen und planmäßiger Tilgung	**1.987,6**	**2.419,6**	**- 432,0**

Ausführungen zur Finanzlage

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 5.397,1 T€. Nach Abzug des Kapitaldienstes, bestehend aus 2.898,5 T€ Tilgungen und 511,0 T€ Zinszahlungen, verbleibt ein Überschuss von 1.987,6 T€.

Im Berichtsjahr wurden keine Zuschreibungen auf Gegenstände des Sachanlagevermögens im Vergleich zum Vorjahr aktiviert. Das spiegelt sich bei der Berechnung des laufenden Cashflow in der Kapitalflussrechnung wider und macht hauptsächlich die Differenz zum Vorjahr aus.

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	2019 T€	2019 %	2018 T€	2018 %	Veränderungen T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	13.727,5	96,9	13.368,3	95,1	359,2
Andere Umsatzerlöse und Erträge	265,7	1,9	752,6	5,4	- 486,9
Bestandsveränderungen	122,0	0,8	- 82,2	- 0,6	204,2
Aktivierte Eigenleistungen	53,5	0,4	15,8	0,1	37,7
	14.168,7	**100,0**	**14.054,5**	**100,0**	**114,2**
Betriebskosten und Grundsteuer	- 4.158,2	- 29,3	- 4.050,5	- 28,8	- 107,7
Instandhaltungsaufwand	- 3.126,8	- 22,1	- 1.740,9	- 12,4	- 1.385,9
Personalaufwand	- 1.144,7	- 8,1	- 1.028,6	- 7,3	- 116,1
Abschreibungen	- 1.427,2	- 10,1	- 1.370,8	- 9,8	- 56,4
Zinsaufwand	- 511,0	- 3,6	- 566,0	- 4,0	55,0
Sonstige Aufwendungen	- 306,9	- 2,2	- 2.258,8	- 16,1	1.951,9
	- 10.674,8	**- 75,4**	**- 11.015,6**	**- 78,4**	**340,8**
Geschäftsergebnis	**3.493,9**	**24,6**	**3.038,9**	**21,6**	**455,0**
Zins- und Beteiligungsergebnis	19,0		16,8		2,2
Ergebnis vor Steuern	3.512,9		3.055,7		457,2
Steuern	- 41,9		- 27,9		- 14,0
Jahresergebnis	**3.471,0**		**3.027,8**		**443,2**

Die Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um 114,2 T€ gestiegen.

Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2019 T€	2018 T€	Veränderungen T€
Sollmieten	9.893,7	9.544,1	349,6
Umlagenabrechnung	3.851,8	3.945,4	- 93,6
Erlösschmälerungen	- 34,1	- 137,6	103,5
Sonstige Umsatzerlöse	16,1	16,4	- 0,3
Gesamt	**13.727,5**	**13.368,3**	**359,2**

Das Berichtsjahr 2019 konnte insgesamt mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 3.471,0 T€ abgeschlossen werden. Daraus resultiert eine Steigerung von 443,2 T€ im Vergleich zum Vorjahr. Dabei steht dem um 455,0 T€ gestiegenen Geschäftsergebnis ein höherer Zins- und Beteiligungsertrag in Höhe von 19,0 T€ (Vorjahr 16,8 T€) zur Seite und ein höherer Steueraufwand von 41,9 T€ (Vorjahr 27,9 T€) gegenüber.

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung sind um 359,2 T€ gestiegen, wobei die Steigerung in Höhe von 349,6 T€ auf die Sollmietenerhöhung zurückgeht. Die Erträge aus der Umlagenabrechnung sind leicht gesunken. Die Erlösschmälerungen haben aufgrund des noch geringeren Leerstandes ebenfalls abgenommen. Die sonstigen Erlöse sind leicht gesunken.

Die Aufwendungen haben sich insgesamt um 340,8 T€ reduziert. Der um 1.385,9 T€ gestiegene Instandhaltungsaufwand und die Tatsache, dass die sonstigen Aufwendungen um 1.951,9 T€ gesunken sind (es wurde kein Aufwendungsdarlehen passiviert), haben das vorgenannte Ergebnis maßgebend mit beeinflusst.

Prognose / Voraussichtliche Entwicklung

Die Prognose der Genossenschaft, welche sich durch den geführten Finanz- und Erfolgsplan 2020 bis 2024 erkennen lässt, zeigt durchweg positive Jahresergebnisse. Für das Jahr 2020 rechnet die Genossenschaft mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.052,0 T€. Es sind keine Bestands- oder entwicklungsgefährdenden Tendenzen erkennbar.

Die Liquidität ist gesichert und die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft jederzeit gewährleistet. Zum Ende des Jahres 2020 erwartet die Genossenschaft einen Bestand an liquiden Mitteln und Bausparguthaben in Höhe von insgesamt 6.731,0 T€.

Die Aufnahme von Fremdkapital im kommenden Geschäftsjahr für die laufende Bauinvestition ist nicht geplant. Vielmehr sollen die Maßnahmen aus Eigenmitteln finanziert werden, was voraussichtlich zu einer Reduzierung der liquiden Mittel um ca. 338 T€ im Vergleich zum 31. Dezember 2019 führt. Für die Instandhaltung und Instandsetzung unserer Bestände haben wir in den kommenden 4 Jahren jährlich zwischen 2,5 bis 2,7 Mio € eingeplant. 2020 wurde für die Instandsetzung und Modernisierung von Wohnungen zum Zweck der Wiedervermietung ein Budget von 1,0 Mio € bereitgestellt. Für die laufende Instandsetzung im bewohnten Zustand stehen 800,0 T€ zur Verfügung.

Das am 23. Februar 2020 in Kraft getretene Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen (Mietendeckel) in Berlin wird Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der VBV eG haben. Im Kern sieht das Gesetz ein Einfrieren der Mieten auf den Stichtag 18. Juni 2019, die Begrenzung von Modernisierungsumlagen auf maximal 1 €/m² sowie ein Verbot von überhöhten Mieten 9 Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes vor.

Im Geschäftsjahr 2019 hat das Gesetz keine Auswirkung auf die Umsatzentwicklung unserer Genossenschaft, da das Gesetz keine Verpflichtung zur Rückzahlung von Mieten ab dem 18. Juni 2019 bis zum Inkrafttreten des Gesetzes vorsieht.

Aufgrund des eingeführten Mietendeckels rechnen wir für den Zeitraum der Gültigkeit des Gesetzes von 5 Jahren insgesamt mit keiner Mietsteigerung im frei finanzierten Bereich unserer Bestände. Überhöhte Mieten im Sinne des § 5 des Gesetzes liegen bei uns vor und werden von uns 9 Monate nach Inkrafttreten auf die zulässige Miete abgesenkt. Bei Wiedervermietung werden Anpassungen auf die zulässige Mietobergrenze durchgeführt, was unter Umständen Mietsenkungen zur Folge hat.

Von uns geplante Mietanpassungen durch Neumietberechnung im Rahmen von Mieterwechseln können wir in den nächsten 5 Jahren aufgrund des Mietendeckels nicht umsetzen. Teilweise werden bei Wiedervermietung sogar Mietsenkungen wegen Überschreitung der Obergrenzen notwendig sein. Wir werden deshalb bei jeder Wiedervermietung im Einzelfall prüfen und festlegen, welcher Modernisierungsumfang unter technischen und wirtschaftlichen Aspekten notwendig und sinnvoll ist.

Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin sieht aus Inflationsgründen eine Neubewertung der Obergrenzen erst zum 01. Januar 2022 um maximal 1,3 Prozent vor.

Zum Ausgleich dieser Mindereinnahmen und aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten planen wir Mietanpassungen im sozialen Wohnungsbaubestand. Dort bisher ausgesprochene Verzichte werden damit minimiert. Die Mietanpassungen sind aber auf die Dauer der Eigenschaft „soziale Bindung“ begrenzt. In dem Zeitraum 2020 bis 2025 erfahren wir in 4 Wohnanlagen den Wegfall der Bindung.

Auch unsere Bauinvestitionen müssen entsprechend angepasst werden, um auch weiterhin bei positiven Jahresergebnissen die angestrebten weiteren Entschuldungen der Genossenschaft fortführen zu können.

Die erwarteten Auswirkungen des Mietendeckel-Gesetzes haben wir in unserer Unternehmensplanung berücksichtigt. Die Genossenschaft rechnet im Planungszeitraum 2020 bis 2024 aufgrund dessen mit Mindereinnahmen in Höhe von ca. 150,0 T€. Aus Vorsichtsgründen sind wir davon ausgegangen, dass das Gesetz in der verabschiedeten Fassung unabhängig von dem bestehenden Zweifeln an der Rechtmäßigkeit für den Zeitraum von 5 Jahren Bestand hat und umzusetzen ist.

Die Gremien Aufsichtsrat und Vorstand möchten weiterhin daran festhalten, Wohnraum zu schaffen. Dabei liegt unser Fokus auf einen möglichen Dachgeschossaufbau, da Baulandpreise für Grundstücke in Berlin sehr hoch sind und wir bezahlbaren Wohnraum schaffen wollen.

Unsere Prämissen für das Geschäftsjahr 2020 legen wir auf:

- die jährliche Dividendenausschüttung für Mitglieder von 4 Prozent,
- einer Erlösschmälerung, die unter 2 Prozent gehalten werden soll,
- die planmäßigen Tilgungen,
- die Investition in den Erhalt und in die Verbesserung des Bestandes,
- Planungen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums sowie
- der Fortschreibung der Geschäftsfähigkeit mit ausreichender Liquidität bis zum Jahr 2024.

An unseren Bewohnertreffs halten wir weiterhin fest und lassen diese stattfinden.

Risikomanagement

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

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

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

Im Rahmen unseres Risikomanagements haben wir die Auswirkungen des Mietendeckels auf unsere Genossenschaft analysiert.

Wir haben untersucht, welche Wohnungen bzw. Mieteinheiten betroffen sind und welche finanziellen Auswirkungen sich daraus ergeben. Ausgewertet wurde besonders, inwieweit Mietsenkungen ab Inkrafttreten des Mietendeckels, genauer nach einer Frist von 9 Monaten, notwendig sind.

Im Rahmen dieser Analyse wurden für alle Dauernutzungsverhältnisse die geltenden Mietobergrenzen ermittelt und mit den aktuellen Nettokaltmieten verglichen.

Durch entsprechende Organisationsanweisungen und interne Kontrollen stellen wir sicher, dass die gesetzlichen Anforderungen des Mietendeckel-Gesetzes beachtet werden.

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

In jährlichen Gesprächen mit unserer Versicherungsgruppe werden die Ordnungsmäßigkeit und die Vollständigkeit des Versicherungsumfangs überprüft. Die Grundlage hierzu bildet der Policenspiegel.

Die Forderungen aus Vermietung werden ihrem Alter nach mit folgender Ausfallwahrscheinlichkeit einzelwertberichtigt gestaffelt:

0 bis 2 Monate	0 Prozent
3 bis 5 Monate	25 Prozent
6 bis 11 Monate	50 Prozent
12 Monate und älter	100 Prozent

Im Geschäftsjahr gab es keine vertraglichen Beziehungen zwischen Mitgliedern von Aufsichtsrat und Vorstand der VBV eG, die über die satzungsmäßigen Vorgaben hinausgingen.

Die wichtigsten Regelwerke der Genossenschaft, die Risiken minimieren, sind:

- Geschäftsordnung für den Vorstand
- Geschäftsverteilungsplan (definiert klar die Zuständigkeit der jeweiligen Vorstandsmitglieder)
- Einheitspreisabkommen für die Gewerke Elektro, Fliese, Maler, Sanitär/Heizung und Fußboden
- Betriebsrichtlinie zur Gleitzeit für die Mitarbeiter der Genossenschaft
- Compliance-Regelwerk für die VBV eG

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Bewirtschaftung unseres Bestandes ist unser Kerngeschäft.

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

Weitere Risiken sehen wir in den Bereichen:

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

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

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

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

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

Durch die Einführung des Mietendeckels und den damit verbundenen Mindereinnahmen besteht das Risiko, dass geplante Investitionen nicht oder nicht im geplanten Umfang oder erst zu einem späteren Zeitpunkt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten durchgeführt werden können. Inwieweit der Mietendeckel tatsächlich Auswirkungen auf unsere Investitionsfähigkeit haben wird, ist auch vom rechtlichen Bestand des Mietendeckel-Gesetzes abhängig, gegen das Klagen eingereicht werden.

Zur Absicherung der Risiken haben wir die betroffenen Mieter darauf hingewiesen, dass bei Unwirksamkeit des Gesetzes, die ursprünglich zulässige Miete rückwirkend als vereinbart gilt und entsprechende Nachzahlungen zu leisten sind. In unserer Buchführung weisen wir die möglicherweise nachzufordernden Mieten gesondert aus.

Die Auswirkungen des Mietendeckels haben wir in unseren Planungsrechnungen berücksichtigt. Im Ergebnis werden wir Mindereinnahmen bei den Nettokaltmieten durch den Mietendeckel im freifinanzierten Wohnungsbereich haben, was die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft aber nicht wesentlich negativ beeinflusst. Die Zahlungsfähigkeit der VBV eG wird auch zukünftig jederzeit gewährleistet sein.

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. Mai 2020

Der Vorstand

Sina Fiedler | Marco Zanzow | Günter Ruge

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		**3.670,06**	**6.194,72**
II. Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	50.229.662,79		50.818.653,87
Grundstücke mit Geschäftsbauten	680.631,59		663.677,76
Grundstücke ohne Bauten	180.608,35		180.608,35
Technische Anlagen und Maschinen	179.255,67		2.131,19
Betriebs- und Geschäftsausstattung	58.106,56		58.726,01
Bauvorbereitungskosten	0,00		41.552,86
		51.328.264,96	
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		**104.000,00**	104.000,00
Anlagevermögen insgesamt		**51.435.935,02**	**51.875.544,76**
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.986.030,28		3.864.026,22
Andere Vorräte	161.025,04		145.468,57
		4.147.055,32	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	25.664,35		20.529,29
Sonstige Vermögensgegenstände	91.168,60		93.488,32
		116.832,95	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		**3.271.433,22**	2.677.019,64
Bausparguthaben		**3.797.466,12**	3.367.623,42
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		**3.029,12**	3.720,00
Bilanzsumme		**62.771.751,75**	**62.047.420,22**

Passiva	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	38.720,00		50.880,00
der verbleibenden Mitglieder	2.186.720,00		2.114.880,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	640,00		0,00
		2.226.080,00	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,0 € (Vorjahr: 1.440,00 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 347.098,56 € (Vorjahr: 302.779,01 €)	3.385.923,10		3.038.824,54
Bauerneuerungsrücklage davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 4.000.000,00 € (Vorjahr: 2.000.000,00 €)	10.000.000,00		6.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 2.000.000,00 € (Vorjahr: 1.000.000,00 €)	11.000.000,00		9.000.000,00
		24.385.923,10	
III. Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	355.708,42		3.713.174,18
Jahresüberschuss	3.470.985,61		3.027.790,05
Einstellung in der gesetzlichen Rücklage	- 347.098,56		- 302.779,01
		3.479.595,47	
Eigenkapital insgesamt		**30.091.598,57**	26.642.769,76
B. Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	14.500,00		1.500,00
Sonstige Rückstellungen	135.926,52		99.079,07
		150.426,52	
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.613.338,02		30.511.881,74
Erhaltene Anzahlungen	4.201.033,96		4.178.071,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	163.843,62		149.285,24
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	509.709,51		416.792,30
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 1.480,48 € (Vorjahr: 11.689,83 €)	41.801,55		48.041,11
		32.529.726,66	
Bilanzsumme		**62.771.751,75**	**62.047.420,22**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.727.490,82		13.368.312,81
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	470,00		550,50
		13.727.960,82	
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		122.004,06	- 82.220,27
Andere aktivierte Eigenleistungen		53.513,50	15.765,70
Sonstige betriebliche Erträge		265.215,55	752.031,13
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.300.843,40	5.802.004,19
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	949.550,71		853.129,19
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 315,00 € (Vorjahr: 655,89 €)	195.191,44		175.420,36
		1.144.742,15	
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.427.223,01	1.370.798,50
Sonstige betriebliche Aufwendungen		291.054,14	2.242.604,08
Erträge aus Beteiligungen		0,00	2.600,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		2.600,00	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung 3.465,43 € (Vorjahr: 3.521,16 €)		19.945,50	18.825,51
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung 3.521,16 € (Vorjahr: 4.584,87 €)		514.522,31	570.534,62
Steuern vom Einkommen und Ertrag		36.230,29	27.945,87
Ergebnis nach Steuern		**3.476.624,13**	**3.033.428,57**
Sonstige Steuern		5.638,52	5.638,52
Jahresüberschuss		**3.470.985,61**	**3.027.790,05**
Gewinnvortrag		355.708,42	3.713.174,18
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		- 347.098,56	- 302.779,01
Bilanzgewinn		**3.479.595,47**	**6.438.185,22**

Anhang zum Jahresabschluss 2019

Allgemeine Angaben

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

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

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

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

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Sachanlagen

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen Abschreibungen. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Berichtsjahr nur auf Bauvorbereitungskosten 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 Nutzungsdauern zwischen 3 und 10 Jahren. Neuanschaffungen bis zu 250 € wurden im Jahr der Anschaffung erfolgswirksam als Aufwand erfasst, Wirtschaftsgüter zwischen 250 € und 1.000 € werden in einem Sammelposten erfasst und über fünf Jahre abgeschrieben.

Anhang

Finanzanlagen

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

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.

Anhang

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn - und Verlustrechnung

I. Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in der Tabelle „Anlagespiegel 2019“ auf den Seiten 36-37 dargestellt. Die Bauvorbereitungskosten für den Dachgeschoss-Ausbau der Häuser Voltastr. 13 und 14 (Anlage 26 und 33) in Höhe von 41,5 T€ wurden im Geschäftsjahr außerplanmäßig abgeschrieben, da eine Umsetzung des Bauvorhabens in den nächsten Jahren nicht mehr geplant ist.

Unfertige Leistungen

Die Position beinhaltet noch nicht abgerechnete Betriebskosten 2019, die gekürzt um Kosten von leer stehenden Mietobjekten mit 11,4 T€, in Höhe von 3.986,0 T€ ausgewiesen sind.

Forderungen

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht. Die Forderungen aus Vermietung von 43,3 T€ sind mit 17,6 T€ wertberichtigt und werden mit 25,7 T€ ausgewiesen.

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen sind dem Rücklagenspiegel 2019 zu entnehmen.

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres in €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres in €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres in €	Entnahme für das Geschäftsjahr in €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres in €
Gesetzliche Rücklage	3.038.824,54	0,00	347.098,56	0,00	3.385.923,10
Bauerneuerungsrücklage	6.000.000,00	4.000.000,00	0,00	0,00	10.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	9.000.000,00	2.000.000,00	0,00	0,00	11.000.000,00
Summe	**18.038.824,54**	**6.000.000,00**	**347.098,56**	0,00	**24.385.923,10**

Anhang

Rückstellungen

Rückstellungen wurden im Berichtsjahr für folgende wesentliche ungewisse Verbindlichkeiten gebildet:

Steuerrückstellungen	
Körperschaftssteuer	7,0 T€
Gewerbesteuer	6,0 T€
Sonstige Rückstellungen	
Kosten der Hausbewirtschaftung	25,0 T€
Jahresabschluss- und Verwaltungskosten	21,0 T€
Prüfungsgebühren und Steuerberatungskosten	41,5 T€

Für die jeweils im Folgejahr anfallenden Abrechnergebühren der Heizkostenabrechnung von voraussichtlich rund 25,0 T€ wurde erstmals eine Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung gebildet. Weiterhin wurde erstmals eine Urlaubsrückstellung in Höhe von 7,3 T€ gebildet, welche in den Rückstellungen für Jahresabschluss- und Verwaltungskosten enthalten ist.

Verbindlichkeiten

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den hier abgebildeten Verbindlichkeitenspiegel zum Geschäftsjahr verwiesen. Aus dem damaligen Erwerb der Wohnanlage 32 in Berlin-Steglitz sind bei uns noch Mietkautionen in Höhe von 2,9 T€ hinterlegt.

Verbindlichkeitenspiegel	insgesamt in € (Vorjahr)	unter 1 Jahr in € (Vorjahr)	davon Restlaufzeit von 1-5 Jahre in € (Vorjahr)	über 5 Jahre in € (Vorjahr)	grundpfandrechtlich gesichert in € (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.613.338,02 (30.511.881,74)	3.106.712,51 (2.912.300,82)	12.537.963,63 (11.916.050,74)	11.968.661,88 (15.683.530,18)	27.613.338,02 (30.511.881,74)
Erhaltene Anzahlungen	4.201.033,96 (4.178.071,00)	4.201.033,96 (4.178.071,00)			
Verbindlichkeiten aus Vermietungen	163.843,62 (149.285,24)	163.843,62 (149.285,24)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	509.709,51 (416.792,30)	499.308,31 (404.003,52)	10.401,20 (12.788,78)		
Sonstige Verbindlichkeiten	41.801,55 (48.041,11)	41.801,55 (48.041,11)			
Summe	32.529.726,66 (35.304.071,39)	8.012.699,95 (7.691.701,69)	12.548.364,83 (11.928.839,52)	11.968.661,88 (15.683.530,18)	27.613.338,02 (30.511.881,74)

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

Anhang

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Andere aktivierte Eigenleistungen

Hier wurden eigene Verwaltungsleistungen in Höhe von 53,5 T€ für die energetische Sanierung des Hauses Hussitenstr. 7-8 (Anlage 22) sowie für die Schaffung des neuen Müllplatzes (Anlage 19 und Weitere) aktiviert.

Sonstige betriebliche Erträge

Es sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	7,0 T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	4,8 T€
Sonstige periodenfremde Erträge	4,9 T€

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Es sind folgende wesentliche periodenfremde Aufwendungen enthalten:

Aufwendungen früherer Jahre	9,0 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 Beteiligungen

Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Die Dividende aus den Genossenschaftsanteilen der Berliner Volksbank eG wurden gegenüber dem Vorjahr von der Position „Erträge aus Beteiligungen“ in die Position „Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens“ umgegliedert, da in der Bilanz die Genossenschaftsanteile unter Finanzanlagen ausgewiesen sind.

Sonstige Steuern

In dieser Position werden die Grundsteuern für unser Verwaltungsbüro sowie für ein unbebautes Grundstück erfasst.

Vaterländischer Bauverein eG | Jahresabschluss

Anhang

Anlagenspiegel 2019	Bruttowerte				Abschreibungen				Buchwerte	
Position	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten per 01.01.2019 in €	Zugänge in €	Abgänge in €	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten per 31.12.2019 in €	Kumulierte Abschreibungen per 01.01.2019 in €	Abschreibungen des Geschäfts-jahres in €	Änderungen der Abschreibungen im Zusammen-hang mit Abgängen in €	Kumulierte Abschreibungen per 31.12.2019 in €	Buchwerte zum 31.12.2019 in €	Buchwerte zum 31.12.2018 in €
Immaterielle Vermögensgegenstände	**128.378,88**	**1.529,15**	**0,00**	**129.908,03**	**122.184,16**	**4.053,81**	**0,00**	**126.237,97**	**3.670,06**	**6.194,72**
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Wohnbauten	98.437.762,22	730.538,53	0,00	99.168.300,75	47.619.108,35	1.319.529,61	0,00	48.938.637,96	50.229.662,79	50.818.653,87
Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	1.202.536,95	54.766,70	0,00	1.257.303,65	538.859,19	37.812,87	0,00	576.672,06	680.631,59	663.677,76
Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte ohne Bauten	180.608,35	0,00	0,00	180.608,35	0,00	0,00	0,00	0,00	180.608,35	180.608,35
Technische Anlagen und Maschinen	83.145,10	183.853,44	20.117,99	246.880,55	81.013,91	6.728,96	20.117,99	67.624,88	179.255,67	2.131,19
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	310.288,67	16.925,45	0,00	327.214,12	251.562,66	17.544,90	0,00	269.107,56	58.106,56	58.726,01
Bauvorbereitungskosten	41.552,86	0,00	41.552,86	0,00	0,00	41.552,86	41.552,86	0,00	0,00	41.552,86
Sachanlagen gesamt	**100.255.894,15**	**986.084,12**	**61.670,85**	**101.180.307,42**	**48.490.544,11**	**1.423.169,20**	**61.670,85**	**49.852.042,46**	**51.328.264,96**	**51.765.350,04**
Finanzanlagen										
Andere Finanzanlagen	104.000,00	0,00	0,00	104.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104.000,00	104.000,00
Finanzanlagen gesamt	**104.000,00**	**0,00**	**0,00**	**104.000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**104.000,00**	**104.000,00**
Anlagevermögen gesamt	**100.488.273,03**	**987.613,27**	**61.670,85**	**101.414.215,45**	**48.612.728,27**	**1.427.223,01**	**61.670,85**	**49.978.280,43**	**51.435.935,02**	**51.875.544,76**

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 2019 (durchschnittlich) ohne Vorstand

Beschäftigte	**Vollzeit**	**Teilzeit**
Kaufmännische Mitarbeiter	11,00	2,25
Technische Mitarbeiter	1,00	0
Auszubindende	1,00	0
Gesamt	**13,00**	**2,25**

Mitgliederbewegung

Im Jahr 2019 waren 120 Zugänge und 104 Abgänge im Mitgliederbestand zu verzeichnen. Zum 31. Dezember 2019 hatte die Genossenschaft einen Mitgliederbestand von 3.429 mit 13.667 Anteilen (Vorjahr: 13.227 Anteile). Dieser Bestand entwickelt sich positiv.

Mitgliederbewegung im Überblick	Mitglieder	Anteile
Anfang 2019	3.413	13.227
Zugänge 2019	120	844
Abgänge 2019	104	404
Ende 2019	3.429	13.667

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 71,8 T€ erhöht.

Die rückständigen Einzahlungen auf die Genossenschaftsanteile der verbleibenden Mitglieder betragen zum Schluss des Geschäftsjahres 0 € (Vorjahr 1.440,00 €). Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Genossenschaftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Allgemeines

Zum 31. Dezember 2019 war die Genossenschaft mit 2.000 Anteilen an der Berliner Volksbank eG beteiligt. Die Haftsumme je Geschäftsanteil beträgt 52,00 €. Die Genossenschaft spendete einen Betrag von 300,00 € an die Björn Schulz Stiftung für das Sonnenhof-Kinderhospiz sowie weitere 300,00 € an den Schulförderverein der Gustav-Falke-Schule.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Zuständiger Prüfungsverband

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

Organe / Mitglieder des Aufsichtsrates

Edith Rasch	Volkshochschulleiterin i. R. | Vorsitzende
Christian Garbrecht	Sales Manager | stellv. Vorsitzender
Sabine Hoffmann	Verlagswirtin | Schriftführerin
Reinhard Seiler	Verwaltungsbeamter i. R.
Zoran Skorić	Elektroinstallateur; EU-Rentner Leiter Prüfungsausschuss
Andreas Schulz	Dipl.-Sozialpädagoge | Leiter Bauausschuss
Antje Müller	Diplom-Wirtschaftlerin
Sebastian Billerbeck	Beamter | stellv. Schriftführer
Dr. Erkan Arslan	Facharzt für Innere Medizin/Pneumologie

Organe / Mitglieder des Vorstandes

Sina Fiedler	hauptamtliches Vorstandsmitglied
Marco Zanzow	nebenamtliches Vorstandsmitglied
Günter Ruge	nebenamtliches Vorstandsmitglied

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

Mitgliedschaften

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

Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, der Mitgliederversammlung eine Dividende von 4 Prozent auf die per 1. Januar 2019 eingezahlten Geschäftsguthaben auszuschütten sowie die Genehmigung der Jahresrechnung 2019 und die Verteilung des Bilanzgewinnes in Höhe von 3.479.595,47 € wie folgt vorzuschlagen:

Jahresüberschuss	3.470.985,61 €
Gewinnvortrag	355.708,42 €
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage	- 347.098,56 €
Bilanzgewinn 2019	**3.479.595,47 €**
Dividende	- 84.371,20 €
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	- 2.000.000,00 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	- 1.000.000,00 €
Gewinnvortrag 2020	**395.224,27 €**

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

Berlin den 30. Mai 2020

Vaterländischer Bauverein eG / Der Vorstand

Sina Fiedler Marco Zanzow Günter Ruge