



Vaterländischer Bauverein eG

GESCHÄFTSBERICHT 2021

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	5

Lagebericht

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	7
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	22
Chancen und Risikobericht	23
Risikomanagement	24
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	25

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021

Bilanz	26
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Anhang zum Jahresabschluss 2021	29
Sonstige Angaben	36

Die Vaterländischer Bauverein eG im Überblick

	2021	2020	2019
Wohneinheiten	2.078	2.078	2.078
Leerstände	0	0	0
Bilanzsumme	63.188,7 T€	62.903,4 T€	62.771,8 T€
Eigenkapitalquote	62,46 %	56,87 %	50,98 %
Bilanzgewinn	3.320,9 T€	3.673,0 T€	3.479,6 T€
Ergebnisrücklagen	31.387,4 T€	27.750,1 T€	24.385,9 T€
Fremdkapital von Banken	21.380,8 T€	24.534,6 T€	27.613,3 T€
Liquide Mittel	3.676,3 T€	3.334,7 T€	3.271,4 T€
Umsätze Hausbewirtschaftung	13.959,7 T€	13.922,7 T€	13.727,5 T€
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.685,3 T€	7.018,6 T€	7.300,8 T€
Mitglieder	3.503	3.464	3.429
Anteile	14.497	13.997	13.667
Geschäftsguthaben	2.319,5 T€	2.239,5 T€	2.186,7 T€
Mitarbeiter am Jahresende	17	16	15

Stand 30. April 2022

Der Erhalt und die Sanierung unserer Bestände haben weiterhin oberste Priorität. Dabei haben wir immer die vorgenannten Kennziffern und Daten im Blick. Diese spiegeln ein gesundes Unternehmen wieder und sind für den Vorstand richtungsweisende Werte.

Die Bestandserweiterung durch Dachgeschossaufbau und Neubau ist parallel in unseren Fokus gerückt und wird verstärkt geprüft und geplant.

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 2021

Wie schon im Jahr 2020 mussten wir uns alle auch in 2021 Problemen stellen, die die Pandemie mit sich brachte. Auch wenn man durch das vorhergehende Jahr schon erprobt war, blieben damit Herausforderungen an jeden Einzelnen und das galt gleichermaßen für den Vorstand wie für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie für die Aufsichtsratsmitglieder. Erschwerend kam noch hinzu, dass die SARS-Cov-2-Infektionsschutzmaßnahmenverordnung immer wieder neu angepasst wurde und man somit häufig neue Rahmenbedingungen im Betrieb schaffen musste, damit die Gesetzmäßigkeiten immer eingehalten werden konnten.

Sitzungen konnten somit nicht immer in der üblichen Art und Weise durchgeführt werden. Die aktuelle Gesetzgebung hat es unter bestimmten Voraussetzungen ermöglicht, dass Beschlüsse auch elektronisch im Umlaufverfahren herbeigeführt werden konnten.

Dennoch waren wir bestrebt, unter Einhaltung der Hygiene- und Abstandsregelungen hauptsächlich Präsenzsitzungen durchzuführen, das sogar mit der 114. Ordentlichen Mitgliederversammlung gelungen ist. 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 zwei alleinige und sieben gemeinsame Sitzungen (einschließlich Mitgliederversammlung) mit dem Vorstand im Berichtszeitraum stattgefunden, in denen alle relevanten Geschäftsvorgänge erörtert und beraten wurden. Auch bei kritischen Diskussionen bestand immer eine konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Drei Mitglieder des Aufsichtsrates haben am 16. September 2021 an einem ganztägigen Seminar unter dem Titel „Fit für den Aufsichtsrat“, das durch den BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. veranstaltet wurde, mit großem Interesse teilgenommen. Außerdem fand für den Vorstand und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle sowie für die Aufsichtsratsmitglieder eine Schulung und Unterweisung zum Thema Datenschutz statt.

Während der 114. Ordentlichen Mitgliederversammlung am 25. Juni 2021 schieden Herr Dr. Arslan, Herr Seiler und Herr Garbrecht-Zabel turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat aus und erhielten die Entlastung. Alle drei somit ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder stellten sich erneut zur Wahl und wurden für eine weitere Amtszeit bestätigt.

Im unmittelbaren Anschluss an die Mitgliederversammlung fand die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrats 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 7. Juni 2021 erörterte der Aufsichtsrat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2020 und stimmte der Bilanz 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung 2020 sowie dem Gewinnverwendungsvorschlag zu.

Auf der gemeinsamen Sitzung vom 16. August 2021 legte der Vorstand den Wirtschaftsplan 2021 bis 2026 und den Instandhaltungsplan 2022 – 2026 vor. Nach ausführlicher Erörterung wurden beide Unterlagen vom Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen.

Am 10. November 2021 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 2020 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 ermutigte den Vorstand und Aufsichtsrat zu weiteren Investitionen.

Handlungsfähigkeit war im Pandemiejahr 2021 gesichert

Prüfen Erörtern Debattieren Zustimmung

Bericht des Bauausschusses aus dem Jahr 2021

Aufgrund der Einschränkungen zur Eindämmung der Pandemie konnte auch der Bauausschuss nur begrenzt tätig werden.

Die Mitglieder des Bauausschusses besichtigten die Bauarbeiten der Tiefgarage und Stellfläche in der WHG 32, Steglitz. Die Bauarbeiten waren aufgrund von Baumängeln der Tiefgarage, die im Zuge der Errichtung der Wohnhäuser: Treitschkestr. 8, 9-12, Lepsiusstr. 17-19 erbaut wurde und einer jahrelangen Nutzung dringend notwendig geworden. Die Mitarbeiter der Baufirma und des Vorstandes erläuterten das Bauvorhaben und beantworteten die Fragen des Bauausschusses. Die erforderlichen Arbeiten wurden auf Grundlage eines Gutachtens und des erstellten Sanierungskonzepts vergeben. Eine Vielzahl von Schäden durch Neuversiegelungen an allen Außen- und Innenwänden und die fehlerhafte Deckenkonstruktion wurden behoben. Zusätzlich wurden die Abtrennungen der einzelnen Stellplätze entfernt, um die Befahrung zu erleichtern, den Brandschutz zu gewährleisten und die Stellplätze etwas zu vergrößern. Nach der neuen Beschichtung des Bodens wurden die Stellflächen in der Tiefgarage als auch auf der oberen Stellflächen wieder gekennzeichnet.

Außerdem konnten die Mitglieder des Bauausschusses im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen die Planungen zum Dachgeschossausbau und der Modernisierung der Wohnanlage 32/Steglitz (Treitschkestr. 8-12, Lepsiusstr. 17 und 19, Hackerstr. 13 und 13 A) verfolgen und mitberaten.

Zudem konnte der Bauausschuss den Abschluss des Ausbaus der Waschküchen an der Geschäftsstelle zum Mietertreff und der Waschküche in der Wohnanlage 17/Bernauer Str. 96 A besichtigen.

Die Mitglieder des Bauausschusses bedanken sich für die ausführlichen Erläuterungen und Berichte des Vorstandes zu den Bauvorhaben!

Für den Bauausschuss werden zukünftig besonders folgende Aufgabenfelder ein Schwerpunkt sein: die punktuelle Begleitung von Sanierungsmaßnahmen von Einzelwohnungen sowie die weiteren Planungen und der Beginn der Bauarbeiten in der Wohnanlage 32/Steglitz.

Bericht des Prüfungsausschusses zum Geschäftsjahr 2021

Der Prüfungsausschuss war am 3. Januar 2021 in den Räumen der Geschäftsstelle und prüfte die Kasse mit allen Belegen. Es waren Christian Garbrecht-Zabel und Sabine Hoffmann anwesend.

Am 18. Mai 2021 wurde eine Kassenprüfung und eine Prüfung der Unterlagen zur Bauwerksanierung der Tiefgarage in der Strelitzer Straße durchgeführt. Es waren die Mitglieder Rasch, Garbrecht-Zabel, Seiler und Hoffmann anwesend. Es wurden die Kasse mit allen Kassenbelegen geprüft und die Akten zur Bauwerkssanierung. Alle Belege waren vollständig nachvollziehbar und plausibel. Besonders hervorzuheben ist die genaue Kontrolle der Abrechnungen der Gewerke.

Aufgrund der Corona-Lage wurde keine weitere Prüfung in den Räumen der Geschäftsstelle durchgeführt.

Es wird der Mitgliederversammlung empfohlen, der Feststellung des Jahresabschlusses 2021 und dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen. Bezug nehmend auf den Geschäftsbericht 2021 schlägt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung die Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2021 vor.

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

Berlin, 3. Mai 2022

Christian Garbrecht-Zabel
Aufsichtsratsvorsitzender

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Deutsche Wirtschaft erholt sich zunächst, hohe Inflationsrate gibt aber Anlass zur Sorge

Trotz Corona-Pandemie und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft 2021 nach dem Einbruch im Vorjahr erholen. Die Wirtschaftsleistung hat jedoch noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht. Im Jahr 2021 ist das Bruttoinlandsprodukt um 2,8 Prozent gestiegen, nachdem es 2020 um 4,6 Prozent zurückgegangen war.

Demgegenüber steht jedoch eine besorgniserregende Erhöhung der Verbraucherpreise. Sie haben sich in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1 Prozent gegenüber 2020 erhöht (2020: +0,5 %). Im Dezember 2021 stiegen die Verbraucherpreise gegenüber dem Vorjahresmonat sogar um 5,3 Prozent, eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor 29 Jahren. In den ersten Monaten 2022 hat sich die Inflation weiter verfestigt. Wesentliche Faktoren dabei sind nicht mehr nur der temporäre Effekt der vorübergehenden Mehrwertsteuersenkung 2020, sondern zunehmend auch Lieferengpässe, Arbeitskräftemangel und extreme Steigerungen der Energiepreise. Entsprechend zeichnet sich auch bei den Zinsen eine verstärkte Aufwärtsbewegung ab.

Eine Prognose der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung ist mit hohen Unsicherheiten behaftet. Zu den pandemiebedingten Lieferengpässen ist der Ukraine-Krieg als politischer, wirtschaftlicher und sozialer Unsicherheitsfaktor dazugekommen.

Auch am Arbeitsmarkt setzte 2021 zunächst eine Erholung ein, nachdem 2020 der seit 14 Jahren anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit mit der Corona-Krise endete. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2021 von 44,9 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren etwa genauso viele Erwerbstätige (-0,2 %) wie im Vorjahr (2020: 44,8 Millionen). Das Baugewerbe konnte einen leichten Beschäftigungsgewinn von 1,2 Prozent gegenüber 2020 erzielen. Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung sind 2021 merklich gesunken, die Auswirkungen der Pandemie waren aber noch zu spüren. Die Arbeitslosenquote sank leicht gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozent auf 5,7 Prozent. Das Arbeitnehmerentgelt stieg im Vergleich zum Vorjahr um 3,4 Prozent, (wobei die Reallohnentwicklung durch die hohen Verbraucherpreise deutlich geschmälert wird). Angesichts der Arbeitskräfteknappheit in vielen Branchen dürften sich Beschäftigungsaufbau sowie Einkommenszuwächse 2022 fortsetzen.

Weltwirtschaft

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Krieges zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten u. a. mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Baumaßnahmen begleiten, verfolgen, besichtigen

Die Wirtschaft nach zwei Jahren Corona-Pandemie

Dank für sehr gute Arbeit

Schlüsselbranche Wohnungswirtschaft behauptet sich in der Pandemie

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1,0 Prozent auf eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden Euro zulegen (Vorjahr -0,5 %). Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,3 Prozent deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten deutlich unter der allgemeinen Inflationsentwicklung.

Wohnungswirtschaft bleibt stabil

Auch das Baugewerbe konnte sich in schwierigem Umfeld behaupten. Nachdem die preisbereinigte Bruttowertschöpfung 2020 gegenüber dem Vorjahreswert sogar um 3,8 Prozent zugenommen hatte, blieb die Wirtschaftsleistung hier 2021 mit einem minimalen Rückgang um 0,4 Prozent nahezu konstant. Dass sich das Wachstum der Vorjahre nicht fortsetzte, liegt insbesondere an weiter zunehmenden Engpässen bei Personal und Material sowie der damit einhergehende starke Auftrieb der Baupreise. Nachdem sich 2020 die von der Bundesregierung zur Dämpfung der Corona-Krise zum Juli 2020 auf den Weg gebrachte Senkung der Mehrwertsteuer vorübergehend dämpfend auf die Baupreise auswirkte (Veränderung 2020 zu 2019: +1,6 %), gab es 2021 einen massiven Anstieg von 9,1 Prozent gegenüber 2020 bei den Preisen für den Neubau von Wohngebäuden. Im November 2021 sind die Baupreise sogar um 14,4 Prozent gegenüber November 2020 gestiegen, der höchste Anstieg gegenüber einem Vorjahr seit August 1970 (+17,0 % gegenüber August 1969).

Dazu kommen auch in der Wohnungswirtschaft steigende Personalkosten: laut Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Lohn- und Gehaltssteigerungen um 2,9 Prozent ab 1. November 2021, weitere 2,1 Prozent ab 1. Januar 2023. Darüber hinaus sind die ständig steigenden Anforderungen in Sachen Klimaschutz und Energiewende für Neubau- und Sanierungsvorhaben eine hohe finanzielle Belastung für die Wohnungsunternehmen, die den Spagat zwischen Wirtschaftlichkeit und bezahlbarem Wohnen zusätzlich vergrößern. Die Entwicklungen seit Beginn des Ukraine-Krieges haben zudem die Energiepreise verteuert und damit die Diskussion um zusätzliche Erfordernisse für die Energieeffizienz in Neubau und Bestand weiter befeuert. Zudem ist die Verfügbarkeit von Baustoffen zusätzlich erschwert. Der weitere Verlauf dieser Entwicklungen ist für 2022 schwer abzusehen. Es ist ebenfalls noch nicht absehbar, welche weiteren mietenregulatorischen Maßnahmen die Ende 2021 ins Amt gekommene Bundesregierung auf den Weg bringen wird, die auf der Einnahmenseite zu weiteren Einschränkungen führen könnten.

Berlin: Bruttoinlandsprodukt 2021 wohl leicht über dem Bundesdurchschnitt

Die Berliner Wirtschaft ist 2021 um 3,3 Prozent (Bund: +2,8 %) gestiegen. Nach dem pandemiebedingten Einbruch 2020 (- 3,3 %) ist das eine klare Erholung. Wenn es gelingen sollte, die Pandemielage bald in den Griff zu bekommen, rechnet die IBB für das Jahr 2022 mit einer weiteren Verbesserung der Wirtschaftsleistung um rund 4,0 Prozent. Inwieweit sich das allerdings vor dem Hintergrund der gravierenden Risiken aus dem Ukrainekrieg materialisieren wird, ist fraglich. Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2021 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr in Berlin um 2,8 Prozent (2020 zu 2019: +0,5 %).

Die Corona-Pandemie wirtschaftlich hinter uns lassen

Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich 2021 gegenüber dem Vorjahr in Berlin um 18.400 bzw. 0,9 Prozent auf 2.086.000 Personen. Damit wies Berlin die höchste Zuwachsrate aller Bundesländer auf, wobei die Erwerbstätigenzahl im zweiten Jahr der Pandemie in nur vier Bundesländern überhaupt zunahm. Nachdem die Bundeshauptstadt 2020 schon den geringsten Rückgang der Beschäftigungszahlen vermerken konnte, erweist sich der Berliner Arbeitsmarkt somit weiter als robust. Dies ist überwiegend auf die positive Entwicklung bei den Dienstleistungen (+1,0 %) zurückzuführen. Aber auch das Baugewerbe hatte einen Zuwachs an Erwerbstätigen zu verzeichnen (+0,8 %).

Insgesamt stieg die Arbeitslosigkeit in Berlin im Jahresdurchschnitt trotzdem leicht von 9,7 auf 9,8 Prozent. Die Einkommen verzeichneten zuletzt eine negative Entwicklung. Laut vierteljährlicher Verdiensterhebung lagen die Reallöhne im 3. Quartal 2021 in Berlin um 0,3 Prozent unter denen des Vorjahresquartals. Die stark gestiegenen Verbraucherpreise zehrte die positive Nominallohnentwicklung vollständig auf.

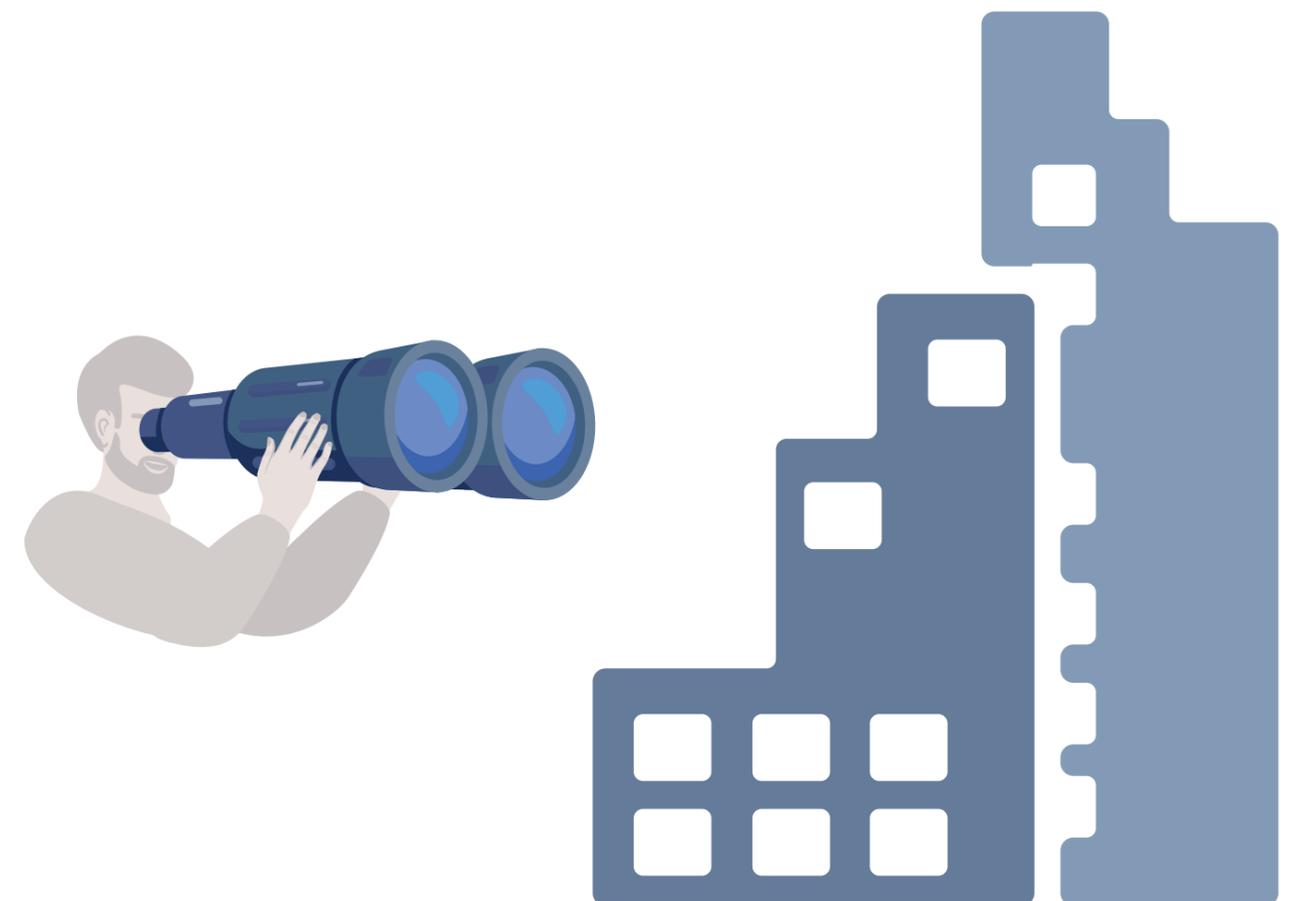
Anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum, Herausforderungen beim Neubau

Der Druck auf den Berliner Mietwohnungsmarkt hat aufgrund der Corona-Pandemie nur kurzzeitig nachgelassen, die Lage bleibt weiter angespannt. Nach einer Stagnation und zwischenzeitlich leichtem Rückgang 2020 hatte die Einwohnerzahl im September 2021 wieder das Niveau von Ende 2019 erreicht. Bis zum Ende des 3. Quartals war die Bevölkerung um 6.526 Personen bzw. 0,18 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum gewachsen.

Hoher Wohnungsbedarf in einer schwierigen Zeit

2021 ist erstmals seit 2010 auch die Zahl der Baufertigstellungen gesunken, nachdem die Zahl der erteilten Baugenehmigungen bereits seit 2016 kontinuierlich zurückgegangen ist. Die Liste der Bauhemmnisse ist lang: Fachkräftemangel, Lieferengpässe bei Baumaterialien, mangelnde Digitalisierung der Berliner Verwaltung oder fehlende Baugrundstücke. Dazu kamen drastisch gestiegene Baupreise: Der Neubau von Wohngebäuden verteuerte sich im Schnitt um 9,1 Prozent. Im Vorjahr lag der Anstieg noch bei 3,1 Prozent. Die Entwicklung der Nettokaltmieten verlief dagegen mit einem Minus von 0,1 Prozent deutlich unter dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung. Die Umsätze im Bauhauptgewerbe fielen von Januar bis November 2021 um 2,6 Prozent auf 3,19 Milliarden Euro.

Auch wenn der „Berliner Mietendeckel“ inzwischen gekippt wurde, dauert die Diskussion um Mietbegrenzungen nach wie vor an. Dies und die andauernde Enteignungsdebatte werden wohl auch 2022 Investitionen am Wohnungsmarkt dämpfen. Es bleibt abzuwarten, inwieweit unter dem Ende 2021 neu aufgestellten Berliner Senat Ansätze für eine wieder kooperativere Wohnungspolitik umgesetzt werden. Dies hängt auch von den Ergebnissen des im Januar 2022 angeschobenen „Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ ab.



Umsatzentwicklung / Geschäftsentwicklung

Am 31. Dezember 2021 verwaltete die Genossenschaft:

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

Freifinanzierter und sozialer Wohnungsbereich

Die Genossenschaft hat im Berichtsjahr auf flächendeckende Mietanpassungen verzichtet. Im Zuge der Neuvermietungen wurden die Vertragsmieten im freifinanzierten Wohnraum auf Grundlage des aktuellen Berliner Mietenspiegels und unter Berücksichtigung der Investitionskosten angepasst.

Mit Beschluss vom 25. März 2021 und Veröffentlichung am 15. April 2021 hat das Bundesverfassungsgericht den „Berliner Mietendeckel“ (MietenWoG Bln) für verfassungswidrig und somit nichtig erklärt. Im Zuge dessen hat die Genossenschaft im freifinanzierten Wohnraum Rückforderungen für gewährte Mietnachlässe für das Jahr 2020 in Höhe von 18,0 T€ sowie für den Zeitraum von Januar bis April 2021 in Höhe von 29,4 T€ gegenüber den Mietern geltend gemacht. Alle Nachforderungen wurden von den Mitgliedern zeitnah beglichen.

Im Geschäftsjahr 2021 erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr in Summe um 37,0 T€. Trotz des Verzichtes einer flächendeckenden Mietanpassung waren die Erlöse aus der Wohnraumvermietung der umsatzstärkste Faktor. Diese erfuhren im Berichtsjahr eine Steigerung um 191,6 T€ auf 9.786,5 T€ (Vorjahr 9.594,9 T€). Die Umsatzerlöse aus Umlagenabrechnungen haben sich um 135,2 T€ auf 3.836,2 T€ reduziert (Vorjahr 3.971,4 T€).

Die Erlösschmälerungen und die Mietnachlässe für Wohnraum sind im Vergleich zum Vorjahr um 14,7 T€ gestiegen; sie betragen im Geschäftsjahr 2021 insgesamt 54,5 T€ (Vorjahr 39,8 T€).

Die Leerstandsquote lag zum 31. Dezember 2021 bei 0,00 Prozent (im Vorjahr 0,00 Prozent). Damit hatten wir erneut keine leer stehende Wohnung am vorgenannten Stichtag.

Die durchschnittlichen monatlichen Nutzungsgebühren der Wohnanlagen im sozialen Wohnungsbau betragen 5,87 € je Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr: 5,79 €/m²) und im freifinanzierten Wohnungsbestand 5,86 € (Vorjahr 5,80 €/m²) je Quadratmeter Wohnfläche zum Stichtag 31. Dezember 2021.

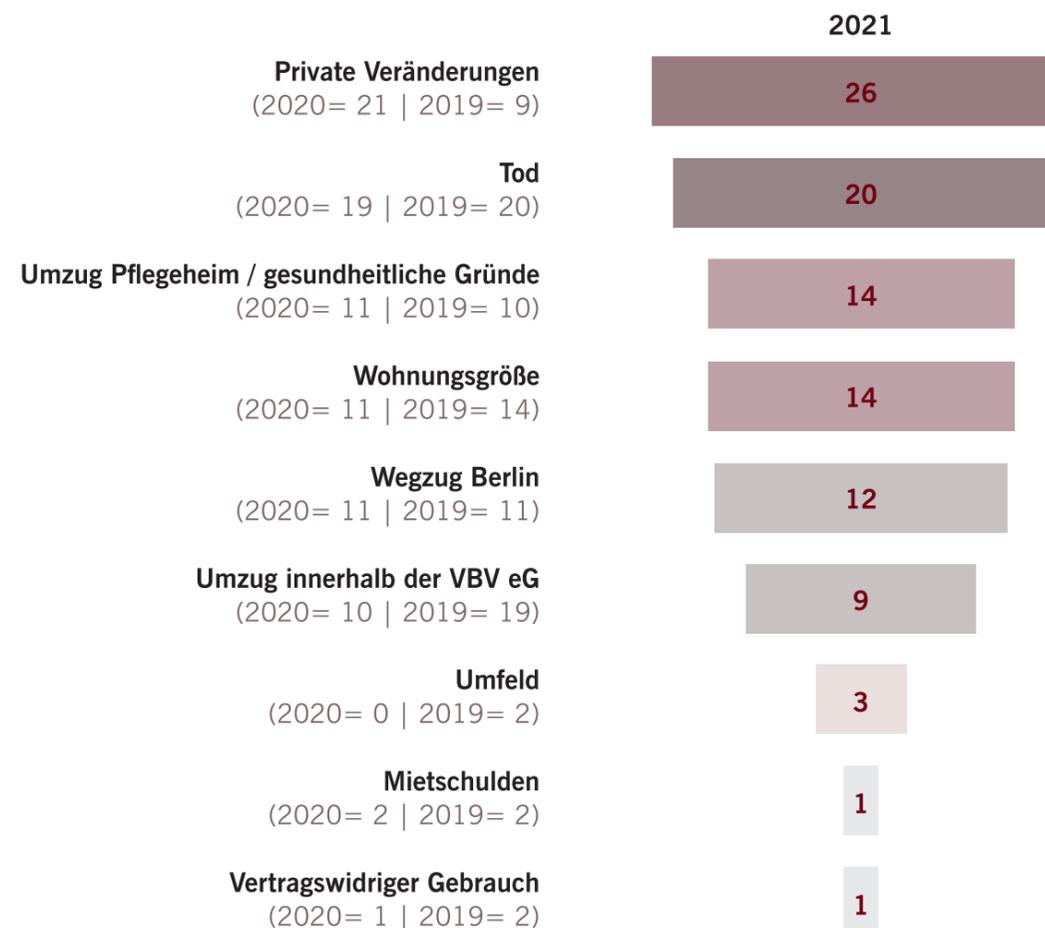
Der Kassenbestand sowie die Guthaben bei Kreditinstituten lagen am 31. Dezember 2021 bei 3.676,3 T€ (Vorjahr 3.334,7 T€) und haben sich somit um 341,6 T€ erhöht. Die Bausparguthaben sind um 306,6 T€ auf 4.519,9 T€ gestiegen (Vorjahr 4.213,3 T€). Die Liquidität war jederzeit ausreichend gesichert.

Erhöhte Guthaben bei Kreditinstituten haben seit geraumer Zeit negative Auswirkungen in Form von Verwarentgelten. Diese belaufen sich bei uns auf -0,5 Prozent und werden je nach Bank ab einem bestimmten Geldbetrag auf dem jeweiligen Konto erhoben. Wir waren im geringfügigen Maße davon betroffen.

Durch die planmäßigen Tilgungen unserer Kredite, konnten die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten um mehr als 3 Millionen Euro reduziert werden.

Kündigungen - Die wichtigsten Gründe im Überblick

100 Dauernutzungsverhältnisse wurden im Berichtsjahr gekündigt (im Vorjahr 86) und damit 14 mehr als im Vorjahr. Die Fluktuation hat zugenommen und 34 Prozent davon ist im Tod oder Umzug in ein Pflegeheim begründet. 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 (26) und Wohnungsgrößen (14) ein. Die Mitglieder suchen großen Wohnraum, den wir so gut wie gar nicht zur Verfügung stellen können. Aufgrund dessen haben die Umzüge innerhalb der Vaterländischer Bauverein eG im Berichtsjahr abgenommen.

Die Liste der wohnraumsuchenden Mitglieder steigt und wir können weiterhin zeitnah keine Versorgung gewährleisten, weshalb der Vorstand sich im Geschäftsjahr 2021 dazu entschlossen hat, einen unbestimmten Aufnahmestopp für neue Mitglieder festzulegen. Neue Mitgliedschaften werden vorerst nur im Zuge einer Neuvermietung einer Wohnung vergeben, sofern dies erforderlich ist.

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 betragen im Geschäftsjahr 2021 insgesamt 4.344,0 T€ (Vorjahr 4.066,0 T€).

Hiervon wurden 886,9 T€ (Vorjahr: 1.094,5 T€) als (nachträgliche) Anschaffungs-/Herstellungskosten aktiviert. In den Aktivierungen sind Eigenleistungen der Genossenschaft in Höhe von 16,9 T€ (Vorjahr: 35,1 T€) enthalten.

Die Kosten der Instandhaltung/Instandsetzung von 3.457,1 T€ (Vorjahr: 2.971,5 T€) setzen sich wie folgt zusammen:

	2021	2020	2019
laufende Instandsetzung	914,5 T€	745,4 T€	794,4 T€
Einzelmodernisierung	452,0 T€	408,8 T€	381,9 T€
Mieterwechsel	335,4 T€	221,1 T€	290,6 T€
außerordentliche Instandsetzungsmaßnahmen	1.755,2 T€	1.596,2 T€	1.659,9 T€

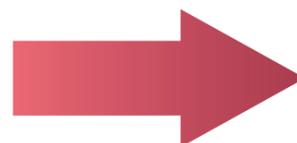
Im Berichtsjahr haben die Kosten im Vergleich zum Vorjahr in der laufenden Instandhaltung zugenommen. Die Gründe liegen einerseits in den unabwendbaren Kostensteigerungen der Handwerksfirmen und andererseits in der Vielzahl der notwendigen Reparaturen. Unsere verhandelten Einheitspreisabkommen für die Ausführung von Bauleistungen und die Zusammenarbeit mit unseren erprobten Firmen haben dazu geführt, dass die Aufträge ausgeführt werden konnten und die Preise im einzelnen relativ stabil geblieben sind. Aufgrund der knappen Verfügbarkeit von Firmen im Handwerks-/Bau-Sektor ist für die Zukunft weiterhin mit steigenden Kosten zu rechnen. Handwerksfirmen in jeglichen Bereichen haben bereits Kostensteigerungen ab dem Jahr 2022 angekündigt.

Die Einheitspreisabkommen für das Gewerk Maler und Fliesen wurden neu ausgeschrieben und die Preise verhandelt. Auch in diesem Bereich wird ab dem Berichtsjahr 2022 eine Kostensteigerung von rund 20 Prozent stattfinden.

Siebzehn Wohnungen wurden im Berichtsjahr im Zuge von Nutzerwechsel komplett modernisiert. Drei wohnende Mietparteien entschieden sich im bewohnten Zustand für eine Modernisierung. Im Jahr zuvor waren es noch drei Wohnungsmodernisierungen weniger.

Die Mieterwechsel haben um rund 15 Prozent zugenommen. Dadurch sind die Gesamtkosten für Mieterwechsel gestiegen.

In der nebenstehenden Tabelle sind die umfangreichsten außerordentlichen Instandsetzungsmaßnahmen aus dem Jahr 2021 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 Fernwärme und im Ergebnis das Einsparen von Energiekosten für die Mieter.



Herzengänge waren uns die Erneuerungen der Spielplätze und der Waschküche.

Die nachgenannten Baumaßnahmen wurden ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert.

Ausgewählte Baumaßnahmen mit Investitionshöhe

Wohnanlage	Straße	Baumaßnahme	Kosten in T€	davon aktiviert in T€
WHG 1	Hussitenstr. 4-5, am Hausmeisterbüro	Betonarbeiten im Außenbereich	11,7	0
WHG 2	Wollankstr. 75-83	Contracting Umstellung Öl- auf Gasheizung	6,1	0
WHG 3	Forstweg 54, 62, 64	Treppenhaussanierung nebst Zählerzentralisation	88,9	0
WHG 3	Forstweg 64	Dachsanierungen	125,4	0
WHG 3	diverse Wohnungen	Gasthermenwechsel	45,5	0
WHG 3	diverse Häuser	Kellerlichtschächte erneuern	8,1	0
WHG's 8, 11, 21	Außenbereich	Spielplatzerneuerung	108,7	108,7
WHG 7	Wriezener Str. 23	Balkonsanierung	27,3	0
WHG 8	Donnersmarckallee 17 A, 19-23, 25	Balkonsanierung	75,0	0
WHG 8	Karmeliter Weg 69-71	Dachsanierungen	122,3	0
WHG 18	Bernauer Str. 106	neue Briefkastenanlagen	7,7	0
WHG 19	Voltastr. 15-17 Jasmunder Str. 11, 12	Bauvorbereitungskosten energetische Sanierung	19,9	19,9
WHG 11 WHG 17	Usedomer Str. 16, 17 Bernauer Str. 94-96 A Strelitzer Str. 43-47	Aufzugsmodernisierung	708,4	439,4
WHG 7 WHG 18	Prinzenallee 46 C, Bernauer Str. 108	Erneuerung der Druckerhöhungsanlagen	54,3	0
WHG 16	Prinzenallee 45, 45 A-B	Dachsanierungen	274,3	0
WHG 19	Voltastr. 16, 17 Jasmunder Str. 11, 12	neue Haustüranlage nebst Briefkästen	37,7	0
WHG 22	Hussitenstr. 7	neue Haustüranlage nebst Briefkästen	14,6	0
WHG 32	Außen-/Innenbereich	Tiefgaragen- und Parkdecksanierung	392,1	0
WHG 32	Hackerstr. / Treitschkestr. / Lepsiusstr.	Planung/Vorbereitung der Aufstockung	255,1	255,1
WHG 17	Waschküche	Sanierung der Waschküche	60,7	59,5
Gesamt			2.443,8	882,6

Entwicklungen im Personal- und Sozialbereich

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 waren neben dem Vorstand insgesamt 17 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen beschäftigt; davon 14 Vollzeit- und 2 Teilzeitbeschäftigte sowie 1 Beschäftigte in Elternzeit.

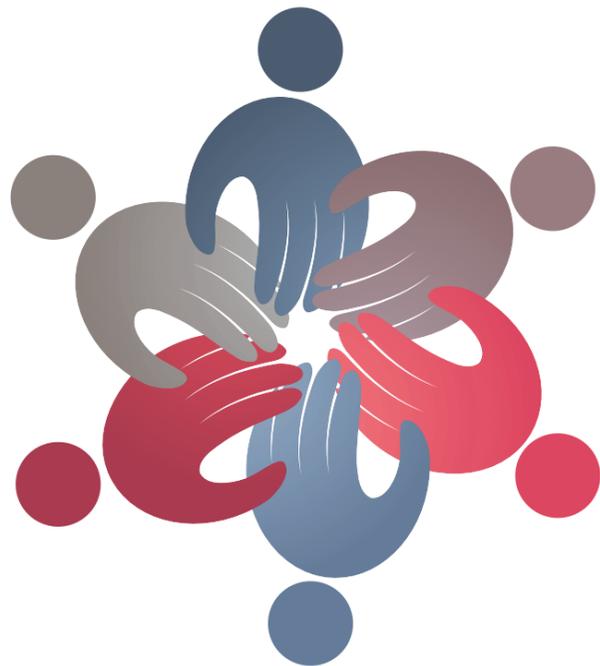
Die Angestellten haben zusätzlich zu der im Jahr 2020 getätigten Sonderzahlung gemäß Tarifvertrages der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aufgrund der Mehrbelastung in der Coronakrise weitere Unterstützungen gemäß § 3 Nr. 11 a Einkommenssteuergesetz (ESTG) erhalten.

Darüber hinaus wurde verstärkt das arbeitgeberseitige Angebot für die Homeoffice-Tätigkeit genutzt.

In die Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiter wurden im Geschäftsjahr 2021 insgesamt 3,3 T€ investiert (Vorjahr: 3,4 T€).

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

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



Vorstandsangelegenheiten

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

Seit dem 26. November 2021 ist die Vorstandsassistentin Frau Ines Werner zur Prokuristin ernannt worden und wurde im Genossenschaftsregister eingetragen.

Ordentliche Mitgliederversammlung

Am 25. Juni 2021 fand die 114. ordentliche Mitgliederversammlung im Ernst-Reuter-Saal des Rathauses Reinickendorf statt, welche die Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020 und den Bericht über die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. für das Geschäftsjahr 2019 zustimmend entgegennahm. Die Mitgliederversammlung genehmigte den Jahresabschluss für das Jahr 2020 und stimmte der vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinnes durch Auszahlung einer 4%igen Dividende nebst Gewinnvortrag von rd. 285,6 T€ auf neue Rechnung zu.

Den Vorstandsmitgliedern wurde für die entsprechenden Zeiträume im Jahr 2020, in denen sie tätig waren, Entlastung erteilt.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates, welche in dem Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 tätig waren, wurde die Entlastung erteilt.

Wie in jedem Jahr, waren im Aufsichtsrat drei Stellen neu zu besetzen. Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Herrn Christian Garbrecht-Zabel, Herrn Dr. Erkan Arslan und Herrn Reinhard Seiler endete turnusgemäß zum Tag der Mitgliederversammlung – somit zum 25. Juni 2021. 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:

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

Vermögenslage

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

	31. Dezember 2021		31. Dezember 2020		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Aktiva					
Langfristiges Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	5,1	0,0	4,1	0,0	1,0
Sachanlagen	50.471,1	85,4	51.016,4	86,4	- 545,3
Finanzanlagen	104,0	0,2	104,0	0,2	0,0
	50.580,2	85,6	51.124,5	86,6	- 544,3
Mittel- und kurzfristiges Vermögen					
Vorratsvermögen	201,2	0,3	165,4	0,3	35,8
Forderungen + sonstige Vermögensgegenstände	152,8	0,3	136,1	0,2	16,7
Flüssige Mittel	3.676,3	6,2	3.334,7	5,7	341,6
Bausparguthaben	4.519,9	7,6	4.213,3	7,1	306,6
Aktive Rechnungsabgrenzung	4,1	0,0	60,8	0,1	- 56,7
	8.554,3	14,4	7.910,3	13,4	644,0
Bilanzvolumen	59.134,5	100,0	59.034,8	100,0	99,7
Passiva					
Langfristiges Kapital					
Eigenkapital	36.938,3	62,5	33.575,2	56,9	3.363,1
Fremdkapital	21.371,8	36,1	24.506,6	41,5	- 3.134,8
	58.310,1	98,6	58.081,8	98,4	228,3
Mittel- und kurzfristiges Kapital					
Rückstellungen	172,5	0,3	210,6	0,4	- 38,1
Verbindlichkeiten	562,4	1,0	655,0	1,1	- 92,6
Dividendenausschüttung	89,5	0,1	87,4	0,1	2,1
	824,4	1,4	953,0	1,6	- 128,6
Bilanzvolumen	59.134,5	100,0	59.034,8	100,0	99,7

Ausführungen zur Vermögenslage

Zum Bilanzstichtag besteht ein Sachanlagevermögen von 50.471,1 T€, welches sich durch Zugänge von 883,1 T€, Abgänge von 23,4 T€, die gesetzlich vorgeschriebene Abschreibung von 1.428,4 T€ sowie Änderungen der Abschreibung im Zusammenhang mit Abgängen 23,4 T€, in Summe um 545,3 T€ vermindert hat.

Im Vorratsvermögen spiegeln sich u. a. die Heizölvorräte mit 201,2 T€ wider. Forderungen aus Vermietung 45,2 T€ und sonstige Vermögensgegenstände 107,6 T€ sind unter dem mittel- und kurzfristigen Vermögen in Summe von 152,8 T€ wiederzufinden.

Am Bilanzstichtag sind die flüssigen Mittel in Höhe von 3.676,3 T€ mit 6,2 Prozent des Bilanzvolumens vorhanden (Vorjahr 3.334,7 T€ mit 5,7 Prozent). Aufgrund von drohenden Negativzinsen auf täglich fällige Guthaben auf Girokonten entschied sich die Genossenschaft, einen Betrag von 264,0 T€ außerplanmäßig 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 56,9 Prozent auf 62,5 Prozent, was auf eine Mehrung um rund 3.363,1 T€ auf 36.938,3 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 Ergebnissrücklagen sowie der Zunahme der Geschäftsanteile.

Das wirtschaftliche Eigenkapital unserer Genossenschaft setzt sich wie folgt zusammen:

Eigenkapital	31. Dezember 2021		31. Dezember 2020		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	2.319,5	6,3	2.239,5	6,7	80,0
Ergebnissrücklagen	31.387,4	85,0	27.750,1	82,7	3.637,3
Gewinnvortrag	285,6	0,8	395,2	1,2	- 109,6
Jahresüberschuss	3.372,6	9,1	3.642,0	10,8	- 269,4
Dividendenausschüttung	- 89,5	- 0,2	- 87,4	- 0,3	- 2,1
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	- 337,3	- 0,9	- 364,2	- 1,1	26,9
	36.938,3	100,0	33.575,2	100,0	3.363,1

Ausführungen zur Vermögenslage

Das langfristige Fremdkapital enthält die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 21.371,8 T€. Durch planmäßige Tilgungen in Höhe von 3.134,8 T€ reduzierte sich dieses gegenüber dem Vorjahr.

Die kurzfristigen Rückstellungen in Höhe von 172,5 T€ (Vorjahr 210,6 T€) enthalten im Wesentlichen Steuerrückstellungen von 2,0 T€ (Vorjahr 8,9 T€) und Rückstellungen für Jahresabschlusserstellung/Prüfung/sonstige Verwaltungskosten in Höhe von 170,5 T€ (Vorjahr: 201,7 T€).

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

- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 9,0 T€,
- erhaltene Anzahlungen nach Verrechnungen mit unfertigen Leistungen in Höhe von 99,6 T€,
- Verbindlichkeiten aus Vermietung in Höhe von 92,3 T€,
- Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung in Höhe von 269,3 T€,
- sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 49,1 T€ sowie die
- Geschäftsguthaben der ausscheidenden Mitglieder zum Geschäftsjahresende in Höhe von 43,1 T€.

In der Darstellung der Vermögenslage (siehe Tabelle S. 16) wurden die unfertigen Leistungen 4.054,2 T€ und die erhaltenen Anzahlungen 4.153,8 T€ miteinander verrechnet. Der sich daraus ergebende Saldo von 99,6 T€ wurde den Verbindlichkeiten im mittel- und kurzfristigen Bereich zugeordnet.

Der Bereich der mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten verringerte sich um 92,6 T€ auf 562,4 T€ (Vorjahr 655,0 T€). Das liegt im Wesentlichen an der Steigerung der Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung um 115,4 T€ und der Senkung des Saldos aus unfertigen Leistungen nebst Berücksichtigung der erhaltenen Anzahlungen um 196,1 T€. Sofern mit den Lieferanten ein Skonto vereinbart wurde, haben wir diesen in Anspruch genommen und direkt aufwandsmindernd verbucht.

Die voraussichtliche Dividendenausschüttung von 89,5 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	2021 T€	2020 T€	Veränderungen T€
Periodenergebnis	3.372,6	3.642,0	- 269,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.431,3	1.405,9	25,4
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	6,6	8,2	- 1,6
Veränderungen im Umlaufvermögen	- 31,5	- 117,5	86,0
Veränderungen der sonstigen kurzfristigen Passiva	- 110,6	- 266,8	156,2
Zinsaufwendungen	407,7	463,8	- 56,1
Zins- u. Beteiligungserträge	- 20,6	- 19,7	- 0,9
Ertragsteuerzahlungen	- 43,1	- 55,6	12,5
Ertragsteueraufwand	33,4	49,8	- 16,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.045,8	5.110,1	- 64,3
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	- 886,9	- 1.196,9	310,0
Erhaltene Zinsen	20,6	19,7	0,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 866,3	- 1.177,2	310,9
Veränderung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	80,0	52,8	27,2
Auszahlungen in Bausparverträge	- 288,0	- 398,0	110,0
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	- 3.134,8	- 3.078,7	- 56,1
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	0,0	102,5	- 102,5
Gezahlte Dividenden an Mitglieder	- 87,4	- 84,4	- 3,0
Gezahlte Zinsen	- 407,7	- 463,8	56,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 3.837,9	- 3.869,6	31,7
Veränderung des Finanzmittelbestandes	341,6	63,3	278,3
Entwicklung des Finanzmittelbestandes			
Stand 1. Januar	3.334,7	3.271,4	63,3
Veränderung des Liquiditätssaldos	341,6	63,3	278,3
Stand 31. Dezember	3.676,3	3.334,7	341,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.045,8	5.110,1	- 64,3
Gezahlte Zinsen	- 407,7	- 463,8	56,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen	4.638,1	4.646,3	- 8,2
Planmäßige Tilgung	- 3.134,8	- 3.078,7	- 56,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen und planmäßiger Tilgung	1.503,3	1.567,6	- 64,3

Ausführungen zur Finanzlage

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 5.045,8 T€. Nach Abzug des Kapitaldienstes, bestehend aus 3.134,8 T€ Tilgungen und 407,7 T€ Zinszahlungen, verbleibt ein Überschuss von 1.503,3 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	2021		2020		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	13.959,7	96,2	13.922,7	98,7	37,0
Andere Umsatzerlöse und Erträge	353,0	2,4	263,4	1,9	89,6
Bestandsveränderungen	185,6	1,3	- 117,4	- 0,8	303,0
Aktivierete Eigenleistungen	16,9	0,1	35,1	0,2	- 18,2
	14.515,2	100,0	14.103,8	100,0	411,4
Betriebskosten und Grundsteuer	- 4.216,7	- 29,1	- 4.040,1	- 28,6	- 176,6
Instandhaltungsaufwand	- 3.457,1	- 23,8	- 2.971,5	- 21,1	- 485,6
Personalaufwand	- 1.280,4	- 8,8	- 1.251,7	- 8,9	- 28,7
Abschreibungen	- 1.434,6	- 9,9	- 1.405,9	- 10,0	- 28,7
Zinsaufwand	- 408,5	- 2,8	- 464,8	- 3,3	56,3
Sonstige Aufwendungen	- 331,9	- 2,3	- 297,0	- 2,1	- 34,9
	- 11.129,2	- 76,7	- 10.431,0	- 74,0	- 698,2
Geschäftsergebnis	3.386,0	23,3	3.672,8	26,0	- 286,8
Zins- und Beteiligungsergebnis	20,0		19,0		1,0
Ergebnis vor Steuern	3.406,0		3.691,8		- 285,8
Steuern	- 33,4		- 49,8		16,4
Jahresergebnis	3.372,6		3.642,0		- 269,4

Die Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um 411,4 T€ gestiegen. Hauptsächlich hierfür ist die Steigerung in der Position Bestandsveränderung um 303,0 T€ und die Steigerung der anderen Umsatzerlöse und Erträge um 89,6 T€.

Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2021 T€	2020 T€	Veränderungen T€
Sollmieten	10.179,2	9.986,7	192,5
Umlagenabrechnung	3.836,2	3.971,4	- 135,2
Erlösschmälerungen	- 72,6	- 53,4	- 19,2
Sonstige Umsatzerlöse	16,9	18,0	- 1,1
Gesamt	13.959,7	13.922,7	37,0

Das Berichtsjahr 2021 konnte mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 3.372,6 T€ abgeschlossen werden. Daraus resultiert eine Minderung von 269,4 T€ im Vergleich zum Vorjahr. Dabei steht dem um 286,8 T€ gesunkenen Geschäftsergebnis ein fast gleich gebliebener Zins- und Beteiligungsertrag in Höhe von 20,0 T€ (Vorjahr 19,0 T€) zur Seite und ein gesunkener Steueraufwand von 33,4 T€ (Vorjahr 49,8 T€) gegenüber.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind marginal um 37,0 T€ gestiegen.

In den Erlösschmälerungen in Höhe von 72,6 T€ sind „entgangene“ Mieteinnahmen in Höhe von 29,4 T€ aufgrund des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG) enthalten.

Die sonstigen Umsatzerlöse sind leicht gesunken.

Die Aufwendungen haben sich insgesamt um 698,2 T€ erhöht. Das ist hauptsächlich in den gestiegenen Betriebskosten und Grundsteuerkosten (176,6 T€) und den höheren Instandhaltungsaufwand in unseren Bestand (485,6 T€) begründet.



Prognosebericht

Die Prognose der Genossenschaft, welche sich durch den geführten Finanz- und Erfolgsplan 2022 bis 2026 erkennen lässt, zeigt durchweg positive Jahresergebnisse. Für das Jahr 2022 rechnen wir mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.293,0 T€.

Es sind keine Bestands- oder entwicklungsgefährdenden Tendenzen erkennbar.

Die Liquidität ist gesichert und die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft jederzeit gewährleistet. Zum Ende 2022 erwartet die Genossenschaft einen Bestand an liquiden Mitteln und Bausparguthaben in Höhe von insgesamt 7.178,0 T€.

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

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

Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten planen wir Mietanpassungen im sozialen Wohnungsbaubestand in wenigen Anlagen. Damit werden weiterhin ausgesprochene freiwillige Verzichte minimiert. In dem Zeitraum 2022 bis 2026 erfahren wir in 6 Wohnanlagen den Wegfall der Bindung und den Übergang in den freifinanzierten Bereich.

Anfang des Jahres 2022 wurde der Bauantrag für den Dachgeschossaufbau in Steglitz eingereicht. In den Jahren 2023 bis 2024 werden damit 18 neue Wohnungen entstehen. Parallel dazu werden die Bereiche der Bestandshäuser 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 2022 legen wir auf:

- jährliche Dividendenausschüttung für Mitglieder von 4 Prozent
- Erlösschmälerung unter 2 Prozent zu halten
- planmäßige Tilgungen
- Investition in den Erhalt und in die Verbesserung des Bestandes
- Planungen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums
- Fortschreibung der Geschäftsfähigkeit mit ausreichender Liquidität bis zum Jahr 2026

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Chancen und Risikobericht

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar durch den Ukrainekrieg verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einzelpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

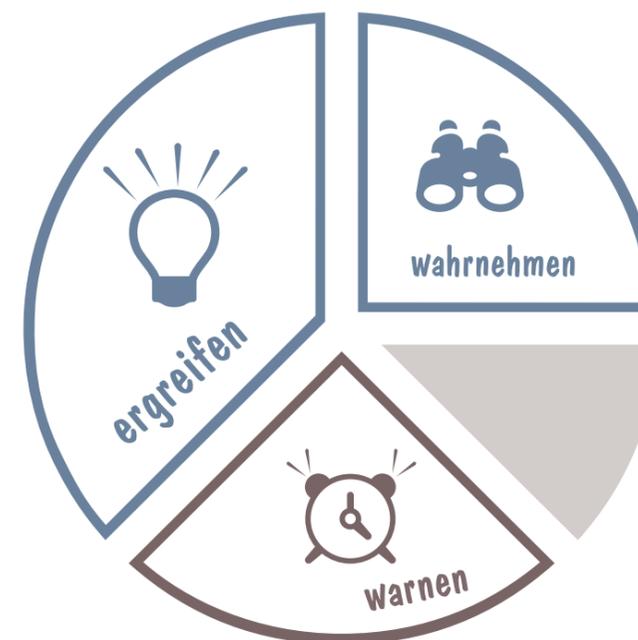
Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen bei der Energieversorgung führen. Dies beinhaltet das Risiko, dass wir unseren vertraglichen Verpflichtungen zur Versorgung unserer Mieter mit Heizwärme und Warmwasser nicht in ausreichendem Maße nachkommen können.

Darüber hinaus sind verschlechterte Finanzierungsbedingungen für die Zukunft nicht ausgeschlossen, was Einfluss auf unsere Investitionstätigkeit haben kann.

Ferner besteht das Risiko von Lieferengpässen und Preissteigerungen bei verschiedenen Baumaterialien mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und der Unwirtschaftlichkeit von geplanten Maßnahmen kommen.

Wir werden diese zurzeit in ihren Auswirkungen nicht abschätzbaren Risiken laufend beobachten und soweit möglich Strategien zur Risikobegrenzung entwickeln.

Es ist weiterhin sehr schwer einzuschätzen, welche Risiken sich durch die Corona-Pandemie ergeben. Aufgrund der anhaltenden Ausnahmesituation werden Risiken für die Genossenschaft bedeutsamer. Dabei blicken wir besonders auf Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen. Auch Verzögerungen von geplanten Einnahmen sowie das Ansteigen der Mietausfälle behalten wir im Blick und rechnen mit Steigerungen.



Risikomanagement

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

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

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.

Ab dem Jahr 2025 soll die Neuordnung der Grundsteuer auf Bundesebene in einem dreistufigen Verfahren eingeführt werden. Seit Anfang 2022 arbeiten wir die geforderten Daten auf, die benötigt werden, um die bisherigen Einheitswerte neu zu berechnen. In diesem Zuge wird diskutiert, ob die Umlagefähigkeit der Grundsteuer abgeschafft wird.

Die Bundesregierung hat mit dem Klimapakete eine Abgabe für CO₂-Ausstoß im Gebäudesektor eingeführt, was zur Folge hat, dass die Energiekosten für Heizung und Strom steigen werden.

Die Heizkostennovelle, welche auch ab dem Jahr 2022 Gültigkeit erlangt hat, soll demnächst unsere Mitglieder monatlich über ihre Verbräuche informieren.

Das Telekommunikationsgesetz wird uns dazu bringen, den Sammelinkassovertrag mit Kabel Deutschland in einen Einzelinkassovertrag umzuwandeln. Parallel dazu werden alle Häuser an die Glasfasernetze angeschlossen. Dieses Projekt wird sich über mehrere Jahre hinziehen und hohe Investitionskosten mit sich bringen.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Wir sehen unser Kerngeschäft in der Bewirtschaftung unseres Bestandes.

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

Weitere Risiken sehen wir in den Bereichen:

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

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

Die Nachfrage nach Wohnraum auf dem Wohnungsmarkt ist groß und macht Anschlussvermietungen möglich. 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.

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.

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

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

Die Chancen und Risiken stehen in einem ausgewogenen Verhältnis.

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

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

Berlin den 30. April 2022

Der Vorstand

Sina Fiedler

Marco Zanzow

Zoran Skorić

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	5.072,20	4.088,64
II. Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	49.097.910,00	49.846.890,47
Grundstücke mit Geschäftsbauten	618.287,22	656.930,17
Grundstücke ohne Bauten	180.608,35	180.608,35
Technische Anlagen und Maschinen	169.202,05	182.508,23
Betriebs- und Geschäftsausstattung	50.309,79	69.670,02
Bauvorbereitungskosten	354.786,88	79.798,77
	50.471.104,29	
III. Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	104.000,00	104.000,00
Anlagevermögen insgesamt	50.580.176,49	51.124.494,65
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	4.054.232,66	3.868.602,71
Andere Vorräte	201.224,89	165.368,21
	4.255.457,55	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	45.151,80	40.242,00
Sonstige Vermögensgegenstände	107.614,52	95.889,78
	152.766,32	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.676.300,23	3.334.729,70
Bausparguthaben	4.519.903,80	4.213.264,25
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.097,97	60.779,65
Bilanzsumme	63.188.702,36	62.903.371,02

Passiva	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	36.480,00	34.080,00
der verbleibenden Mitglieder	2.319.520,00	2.239.520,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	6.560,00	480,00
	2.362.560,00	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)		
II. Ergebnismrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	4.087.382,10	3.750.121,94
davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 337.260,16 € (Vorjahr: 364.198,84 €)		
Bauerneuerungsrücklage	14.000.000,00	12.000.000,00
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 2.000.000,00 € (Vorjahr: 2.000.000,00 €)		
Andere Ergebnismrücklagen	13.300.000,00	12.000.000,00
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 1.300.000,00 € (Vorjahr: 1.000.000,00 €)		
	31.387.382,10	
III. Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	285.589,83	395.224,27
Jahresüberschuss	3.372.601,58	3.641.988,40
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	- 337.260,16	- 364.198,84
	3.320.931,25	
Eigenkapital insgesamt	37.070.873,35	33.697.215,77
B. Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	2.000,00	8.870,45
Sonstige Rückstellungen	170.475,45	201.742,94
	172.475,45	
C. Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.380.846,72	24.534.622,00
Erhaltene Anzahlungen	4.153.828,68	4.164.329,79
Verbindlichkeiten aus Vermietung	92.270,80	102.977,07
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	269.293,88	153.856,51
Sonstige Verbindlichkeiten	49.113,48	39.756,49
davon aus Steuern: 1.207,83 € (Vorjahr: 1.177,20 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 7.631,01 € (Vorjahr: 0,00 €)		
	25.945.353,56	
Bilanzsumme	63.188.702,36	62.903.371,02

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.959.683,36	13.922.681,00
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	827,00	1.066,66
	13.960.510,36	
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	185.629,95	- 117.427,57
Andere aktivierte Eigenleistungen	16.923,72	35.077,38
Sonstige betriebliche Erträge	352.147,55	262.345,98
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.685.331,72	7.018.580,45
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.066.932,40	1.047.104,70
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung, davon für Altersversorgung 792,78 € (Vorjahr: 780,00 €)	216.821,73	204.551,01
	1.283.754,13	
Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.431.236,95	1.405.922,29
Sonstige betriebliche Aufwendungen	314.755,70	284.329,15
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.820,00	1.820,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung 2.170,99 € (Vorjahr: 2.743,20 €)	20.919,15	20.656,69
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung 2.743,20 € (Vorjahr: 3.465,43 €)	411.248,15	468.271,93
Steuern vom Einkommen und Ertrag	33.383,98	49.833,69
Ergebnis nach Steuern	3.378.240,10	3.647.626,92
Sonstige Steuern	5.638,52	5.638,52
Jahresüberschuss	3.372.601,58	3.641.988,40
Gewinnvortrag	285.589,83	395.224,27
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	337.260,16	364.198,84
Bilanzgewinn	3.320.931,25	3.673.013,83

Anhang zum Jahresabschluss 2021

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 16. Oktober 2020 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 2021“ auf den Seiten 34-35 dargestellt.

Für die Modernisierung von Aufzügen im Zusammenhang mit einer Nutzlasterhöhung und Fahrkorbvergrößerung für die Strelitzer Str. 43-47, Bernauer Str. 94 (WHG 17) wurden u. a. 439,4 T€ in der Position Grundstücke mit Wohnbauten aktiviert.

Anhang

Es wurden Bauvorbereitungskosten in Höhe von 275,0 T€ aktiviert. Davon entfallen 225,0 T€ auf die geplante Aufstockung der Wohnanlage Hackerstr. 13, 13 A, Lepsiusstr. 17, 19 und Treitschkestr. 8-12 (WHG 32) sowie 20,0 T€ auf die energetische Sanierung der Wohnanlage Voltastr. 15-17, Jasmunder Str. 11, 12 (WHG 19).

Unfertige Leistungen

Die Position beinhaltet noch nicht abgerechnete Betriebskosten 2021, die gekürzt um Kosten von leer stehenden Mietobjekten mit 11,1 T€, in Höhe von 4.054,2 T€ ausgewiesen sind.

Forderungen

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht. Die Forderungen aus Vermietung in Höhe von 58,9 T€ sind mit 13,8 T€ einzelwertberichtigt und werden mit 45,1 T€ ausgewiesen.

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen sind dem folgenden Rücklagenspiegel 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	3.750.121,94	0,00	337.260,16	0,00	4.087.382,10
Bauerneuerungsrücklage	12.000.000,00	2.000.000,00	0,00	0,00	14.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	12.000.000,00	1.300.000,00	0,00	0,00	13.300.000,00
Summe	27.750.121,94	3.300.000,00	337.260,16	0,00	31.387.382,10

Rückstellungen

Rückstellungen wurden im Berichtsjahr für folgende wesentliche ungewisse Verbindlichkeiten gebildet:

Steuerrückstellungen	
Körperschaftsteuer	1,0 T€
Gewerbesteuer	1,0 T€

Sonstige Rückstellungen	
Kosten der Hausbewirtschaftung	40,0 T€
Jahresabschluss- und Verwaltungskosten	32,7 T€
Prüfungsgebühren und Steuerberatungskosten	42,5 T€

Anhang

Die sonstige Rückstellung für die Kosten der Hausbewirtschaftung in Höhe von 40,0 T€ bezieht sich auf noch zu erwartende Ausgaben für die Erstellung der Heizkostenabrechnungen 2021 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.

Verbindlichkeitspiegel	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	21.380.846,72 (24.534.622,00)	3.205.133,65 (3.162.796,73)	11.993.491,65 (12.429.256,53)	6.182.221,42 (8.942.568,74)	21.380.846,72 (24.534.622,00)
Erhaltene Anzahlungen	4.153.828,68 (4.164.329,79)	4.153.828,68 (4.164.329,79)			
Verbindlichkeiten aus Vermietungen	92.270,80 (102.977,07)	92.270,80 (102.977,07)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	269.293,88 (153.856,51)	251.525,77 (138.718,36)	17.768,11 (15.138,15)		
Sonstige Verbindlichkeiten	49.113,48 (39.756,49)	49.113,48 (39.756,49)			
Summe	25.945.353,56 (28.995.541,86)	7.751.872,38 (7.608.578,44)	12.011.259,76 (12.444.394,68)	6.182.221,42 (8.942.568,74)	21.380.846,72 (24.534.622,00)

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Andere aktivierte Eigenleistungen

Es wurden eigene Verwaltungsleistungen in Höhe von 16,9 T€ als Bauvorbereitungskosten für die geplante Aufstockung der Wohnanlage in Steglitz (WHG 32) aktiviert.

Anhang

Sonstige betriebliche Erträge

Es sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	10,6 T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	12,2 T€
Sonstige periodenfremde Erträge	38,7 T€

In den sonstigen periodenfremden Erträgen sind 18,0 T€ aus der Rückforderung der Mieten aus dem Berliner Mietendeckel für das Jahr 2020 enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Es sind folgende wesentliche periodenfremde Aufwendungen enthalten:

Aufwendungen früherer Jahre	1,2 T€
-----------------------------	--------

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

Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

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

Sonstige Steuern

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

Nachtragsberichterstattung

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24. Februar 2022 zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Vaterländischen Bauverein eG z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen.

Angaben zum tatsächlichen Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht verlässlich möglich.

Anhang

Anlagenspiegel 2021	Bruttowerte				Abschreibungen				Buchwerte		
	Position	Anschaffungs-/ Herstellungskosten per 01.01.2021 in €	Zugänge in €	Abgänge in €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten per 31.12.2021 in €	Kumulierte Abschreibungen per 01.01.2021 in €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres in €	Änderungen der Abschreibungen im Zusammen- hang mit Abgängen in €	Kumulierte Abschreibungen per 31.12.2021 in €	Buchwerte zum 31.12.2021 in €	Buchwerte zum 31.12.2020 in €
Immaterielle Vermögensgegenstände		133.630,23	3.803,55	0,00	137.433,78	129.541,59	2.819,99	0,00	132.361,58	5.072,20	4.088,64
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	100.108.630,45	596.277,51	0,00	100.704.907,96	50.261.739,98	1.345.257,98	0,00	51.606.997,96	49.097.910,00	49.846.890,47	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.272.245,18	0,00	0,00	1.272.245,18	615.315,01	38.642,95	0,00	653.957,96	618.287,22	656.930,17	
Grundstücke und grundstücksgleiche 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	270.369,73	10.304,07	13.414,07	267.259,73	87.861,50	23.610,25	13.414,07	98.057,68	169.202,05	182.508,23	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	359.414,66	1.546,06	10.018,76	350.941,96	289.744,64	20.905,78	10.018,25	300.632,17	50.309,79	69.670,02	
Bauvorbereitungskosten	79.798,77	274.988,11	0,00	354.786,88	0,00	0,00	0,00	0,00	354.786,88	79.798,77	
Sachanlagen insgesamt	102.271.067,14	883.115,75	23.432,83	103.130.750,06	51.254.661,13	1.428.416,96	23.432,32	52.659.645,77	50.471.104,29	51.016.406,01	
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 insgesamt	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 insgesamt	102.508.697,37	886.919,30	23.432,83	103.372.183,84	51.384.202,72	1.431.236,95	23.432,32	52.792.007,35	50.580.176,49	51.124.494,65	

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 2021 (durchschnittlich) ohne Vorstand

Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit	Elternzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	11,5	2,0	0,5
Technische Mitarbeiter	2,0	0,0	0,0
Auszubildende	0,5	0,0	0,0
Gesamt	14,0	2,0	0,5

Mitgliederbewegung

Im Jahr 2021 waren 128 Zugänge und 89 Abgänge im Mitgliederbestand zu verzeichnen. Per 31. Dezember 2021 hatte die Genossenschaft einen Mitgliederbestand von 3.503 mit 14.497 Anteilen (Vorjahr: 3.464 Mitglieder, 13.997 Anteile). Dieser Bestand entwickelt sich positiv.

Mitgliederbewegung im Überblick	Mitglieder	Anteile
Anfang 2021	3.464	13.997
Zugänge 2021	128	866
durch: - Neuaufnahme	119	511
- (Teil-) / Übertragung	(0) / 9	0 / 80
- Zeichnung weiterer Anteile	(35)	275
Abgänge 2021	89	366
durch: - (Teil-) / Kündigung	(3) / 26	41 / 88
- Ausschluss	13	32
- Tod / Tod früherer Jahre	25 / 6	108 / 17
- (Teil-) / Übertragung	(1) / 19	6 / 74
Ende 2021	3.503	14.497

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 80,0 T€ erhöht.

Sonstige Angaben

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

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

Allgemeines

Zum 31. Dezember 2021 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 200,00 € an die Björn Schulz Stiftung für das Sonnenhof-Kinderhospiz sowie weitere 200,00 € an die Kindeswohl-Berlin gGmbH.

Nachtragsbericht

Bezüglich der Auswirkungen des Krieges Russland gegen die Ukraine, wird auf die Ausführung im Lagebericht und im Anhang verwiesen.

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

Prokuristin

Frau Ines Werner	
------------------	--

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 2021 eingezahlten Geschäftsguthaben auszuschütten sowie die Genehmigung der Jahresrechnung 2021 und die Verteilung des Bilanzgewinnes in Höhe von 3.320.931,25 € wie folgt vorzuschlagen:

Jahresüberschuss	3.372.601,58 €
Gewinnvortrag	285.589,83 €
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage	- 337.260,16 €
Bilanzgewinn 2021	3.320.931,25 €
Dividende	- 89.472,00 €
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	- 1.500.000,00 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	- 1.500.000,00 €
Gewinnvortrag 2022	231.459,25 €

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

Berlin den 30. April 2022

Vaterländischer Bauverein eG
– Der Vorstand –

Sina Fiedler

Marco Zanzow

Zoran Skorić

*„Die Erinnerung ist das einzige Paradies, aus dem wir nicht vertrieben werden können.“
(Jean Paul)*

Wir erinnern uns an die im vergangenen Jahr verstorbenen Menschen, die auch einen Teil ihres Lebens in unserer Genossenschaft verbracht haben.

Den Angehörigen stehen wir in ihrer Trauer bei und übermitteln ihnen unser Mitgefühl.

Es heißt: Wer am Ziel angekommen ist, hat seinen Frieden. Das ist ein beruhigender Gedanke.

Das gesamte Team der VBV eG ist dankbar dafür, dass die Verstorbenen die Genossenschaft mit ihrer Mitgliedschaft bereichert haben.

Ihr Vorstand und die Mitarbeiter
der Vaterländischer Bauverein eG

