



Vaterländischer Bauverein eG



GESCHÄFTSBERICHT 2023

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

WIRmachenDRUCK GmbH

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	9
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 Risiken der künftigen Entwicklung	23

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023

Bilanz	26
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Anhang zum Jahresabschluss 2023	29
Sonstige Angaben	36

Die Vaterländischer Bauverein eG im Überblick

	2023	2022	2021
Wohneinheiten	2.078	2.078	2.078
Leerstände	4	2	0
Bilanzsumme	68.239,3 T€	67.792,2 T€	63.188,7 T€
Eigenkapitalquote	67,20 %	63,35 %	62,46 %
Bilanzgewinn	2.472,8 T€	3.269,4 T€	3.320,9 T€
Ergebnisrücklagen	37.980,0 T€	34.724,9 T€	31.387,4 T€
Fremdkapital von Banken	18.768,7 T€	22.216,9 T€	21.380,8 T€
Liquide Mittel	5.308,9 T€	6.033,8 T€	3.676,3 T€
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	14.652,9 T€	14.273,1 T€	13.959,7 T€
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	9.441,8 T€	8.048,3 T€	7.685,3 T€
Mitglieder	3.534	3.506	3.503
Anteile	14.947	14.734	14.497
Geschäftsguthaben	2.391,5 T€	2.356,2 T€	2.319,5 T€
Mitarbeiter am Jahresende (ohne Vorstand)	15	16	17

Stand 30. April 2024

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

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

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

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023

Die 116. Mitgliederversammlung fand wieder in Reinickendorf im Ernst-Reuter-Saal statt. An diesem Tag steht der Vorstand Rede und Antwort, wie mit den Geldern der Genossenschaft umgegangen wird und welche Ziele für die Zukunft gesteckt werden. Wir ermuntern hier im Saal alle Anwesenden in ihrer Nachbarschaft für die Teilnahme für die Zukunft zu werben.

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

Es haben zwei alleinige (drei inkl. konstituierende Sitzung) und vier gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand im Berichtszeitraum stattgefunden (fünf inkl. Mitgliederversammlung), in denen alle relevanten Geschäftsvorgänge erörtert und beraten wurden.

Während der 116. Ordentlichen Mitgliederversammlung am 12. Juni 2023 schieden turnusmäßig Frau Edith Rasch, Herr Sebastian Billerbeck und Herr Jan Bluschke aus. Wir danken Frau Rasch für ihre aktive Tätigkeit über neun Jahre im Aufsichtsrat, davon sechs Jahre als Aufsichtsratsvorsitzende. Die beiden Herren stellten sich erneut zur Wahl und wurden für eine weitere Amtszeit bestätigt. Von den Bewerbern für einen Aufsichtsratsposten wurde Herr Kusatz aufgrund der Stimmenmehrheit in den Aufsichtsrat gewählt.

Im unmittelbaren Anschluss an die Mitgliederversammlung fand die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates statt, in der Herr Garbrecht-Zabel zum Vorsitzenden und Frau Hoffmann zur stellvertretenden Vorsitzenden sowie zur Leiterin des Prüfungsausschusses gewählt wurden.

Herr Schulz leitet den Bauausschuss, dem auch Herr Dr. Arslan, Herr Billerbeck, Herr Bluschke und Herr Kusatz angehören. Frau Müller, Herr Seiler und Herr Garbrecht-Zabel sind Mitglieder des Prüfungsausschusses.

In seiner Sitzung vom 19. April 2023 erörterte der Aufsichtsrat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2022 und stimmte der Bilanz 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung 2022 sowie dem Gewinnverwendungsvorschlag zu.

Auf der gemeinsamen Sitzung vom 6. September 2023 legte der Vorstand den Wirtschaftsplan 2023 bis 2028 und den Instandhaltungsplan 2024 bis 2028 vor. Nach ausführlicher Erörterung wurden beide Unterlagen vom Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen.

Am 20. November 2023 trug auf der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat Herr Ohme vom Prüfungsverband BBU Berlin-Brandenburgische Wohnungsunternehmen e. V. den Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 vor. Dieser wurde vom Aufsichtsrat erörtert und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Herr Ohme äußerte sich erneut sehr positiv zu der Geschäftstätigkeit der VBV eG und der Entwicklung von neuen Wohnungen im Dachgeschossausbau in Steglitz und der stetigen Investitionen im Wohnungsbestand.

Bericht des Prüfungsausschusses zum Geschäftsjahr 2023

Der Prüfungsausschuss war am 2. Januar 2023 in den Räumen der Geschäftsstelle und prüfte die Kasse mit allen Belegen.

Am 20. Juni 2023 wurde in Gebührenbescheide zur Dachgeschossaufstockung in Steglitz Einsicht genommen. Die Vorstände Herr Zanzow und Frau Fiedler erklärten die jeweiligen Gebührenbescheide und deren Relevanz hinsichtlich des Bauvorhabens.

Aufsichtsrat – ein Abschied und ein neues Mitglied

Lobender Bericht vom Prüfungsverband

Am 13. Oktober 2023 wurden dem Ausschuss die Regularien der Vergabe von Wohnungen erläutert. Im Vorfeld erarbeitete der Vorstand eine Richtlinie für die Vergabe von Wohnungen, was der Ausschuss begrüßte. Der gesamte Aufsichtsrat erhielt von dieser Vergaberichtlinie in der gemeinsamen Sitzung am 20. November 2023 Kenntnis.

Es wird der Mitgliederversammlung empfohlen, der Feststellung des Jahresabschlusses 2023 und dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen. Bezugnehmend auf den Geschäftsbericht 2023 schlägt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung die Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2023 vor.

Bericht des Bauausschusses aus dem Jahr 2023

Begutachten der Bestands-erhaltung und von Bau-maßnahmen

Nach der Mitgliederversammlung am 12. Juni 2023 konstituierte sich der Bauausschuss neu. An mehreren Terminen im Jahr waren die Mitglieder des Ausschusses auf Baustellen und fertiggestellten Bauprojekten.

- Instandsetzung einer Wohnung

In einer Wohnung in der WHG 2, Wollankstraße, die nach einer langen Nutzungsdauer komplett neu in-stand gesetzt wurde, konnte sich der Ausschuss über die Komplexität der Zusammenarbeit der Gewerke wie Sanitär-, Maurer-, Maler-, Heizungs- und Tischlerhandwerke ein Bild machen.

- Modernisierung und Investition Dachgeschossaufbau WHG 32, Steglitz

Bis Dezember 2024 werden 18 neue Wohnungen fertiggestellt und gleichzeitig die Bestandsbauten energetisch saniert sein. Die Mitglieder informierten sich vor Ort über den Bauablauf und machten sich ein Bild von dem Umfang der erforderlichen Arbeiten.

- Begutachtung Instandsetzung WHG 24, Osloer Straße

Sowohl die neu gestaltete hofseitige Außenanlage und der Einbau eines neuen Gaskessels wurden begutachtet. Auch die Sanierung der Tiefgarage wurde besichtigt inklusive der elektronischen Schranke.

- WHG 27 und 28, Stettiner Straße

Begutachtung des Bauzustandes der Wohnanlage aus dem Jahr 1900 und der Trocken-Sanierung des Kellers.

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

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

- die Besichtigung von Sanierungsmaßnahmen z. B. in der Wohnanlage 8, Frohnau
- den Abschluss der Bauarbeiten in der Wohnanlage 32, Steglitz

Dank an Vorstand und alle Mitarbeitenden der VBV eG

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

Berlin, 30. April 2024

Christian Garbrecht-Zabel
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Deutsche Wirtschaft 2023 durch globale Krisen belastet

Die Erholung der deutschen Wirtschaft nach den Corona-Jahren setzte sich 2023 nicht weiter fort. Das deutsche Bruttoinlandsprodukt sank 2023 ersten Berechnungen zufolge gegenüber dem Vorjahr um 0,3 %. Verantwortlich dafür waren vor allem die geopolitischen Krisen in der Ukraine und im Nahen Osten, Energiekrise und Inflation, ungünstige Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen sowie eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland.

Trotz dieses schwierigen Umfelds zeigte sich der Arbeitsmarkt 2023 anhaltend robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht (+0,7 %, d.h. 333.000 Personen mehr als im Vorjahr). Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Der Beschäftigungsaufbau erfolgte wie im Vorjahr fast ausschließlich im Dienstleistungssektor. Auch vom Baugewerbe kamen dabei, trotz des Produktionsrückgangs im Wohnungsbau, erneut positive Impulse (+0,6 %). Die Arbeitslosenquote stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %.

Die Inflation in Deutschland ist im Laufe des Jahres 2023 zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Im Jahresmittel 2023 lag die Steigerung der Verbraucherpreise dagegen bei 5,9 %. Damit war die Preissteigerung deutlich niedriger als beim Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %). Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden sind im Jahresmittel um 8,5 % gestiegen (Vorjahreswert +16,4 %) – mit über das Jahr sinkender Tendenz.

Nachdem 2022 die lange Phase niedriger Zinsen geendet hatte, lag der Leitzins im Euroraum nach zehn Zinserhöhungsschritten Ende 2023 bei 4,5 %. Mit der Zinsentwicklung verteuerte sich auch die Finanzierung von Bauprojekten deutlich. Die Arbeitnehmerentgelte (Nominallohne) konnten im dritten Quartal 2023 mit 6,3 % stärker zulegen als im Vorjahr. Aufgrund der anhaltend hohen Inflation war der Reallohnanstieg im dritten Quartal aber nur sehr gering.

Wohnungswirtschaft wächst 2023 moderat / stabilisierende Funktion für Gesamtwirtschaft

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte im Jahr 2023 insgesamt 10 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugen (+1,0 %). Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 2,1 % entwickelten sich die Nettokaltmieten deutschlandweit 2023 deutlich schwächer als die allgemeine Teuerung und wirkten somit preisdämpfend. Allerdings geht diese Entwicklung zulasten der Wirtschaftskraft der Branche.

Prognose: 2024 mit weiteren Investitionsrückgängen

Angesichts hoher Bau- und Finanzierungskosten dürften insbesondere die Neubau- und Modernisierungsinvestitionen 2024 um rund 4,0 % sinken. Sollten sich die Rahmenbedingungen bei der Förderung und Finanzierung verbessern, könnten sich mit Blick auf die Förderkulissen sowie die steigenden Klimaschutzanforderungen zumindest die Modernisierungsinvestitionen 2025 wieder etwas erholen.

Berlin: Leidlich stabil in bewegten Zeiten

Die Berliner Wirtschaftsleistung ging im ersten Halbjahr 2023 um 0,1 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zurück und sank damit weniger stark als der bundesweite Durchschnitt (-0,3 %). Die Verbraucherpreise stiegen in Berlin im Jahresschnitt 2023 um 6,2 % und damit etwas weniger stark als im Vorjahr, aber immer noch stärker als im Bundesdurchschnitt (+5,9 %).

Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich 2023 gegenüber dem Vorjahr um 1,6 %. Insgesamt lag die Arbeitslosigkeit in Berlin im Jahresdurchschnitt bei 9,1 % und wies damit die zweithöchste Arbeitslosenquote aller Bundesländer auf. Die Einkommen (Reallöhne) stiegen im dritten Quartal 2023 leicht (+0,3 %).

Deutsche Wirtschaft unter Druck, Erwerbstätigkeit gestiegen

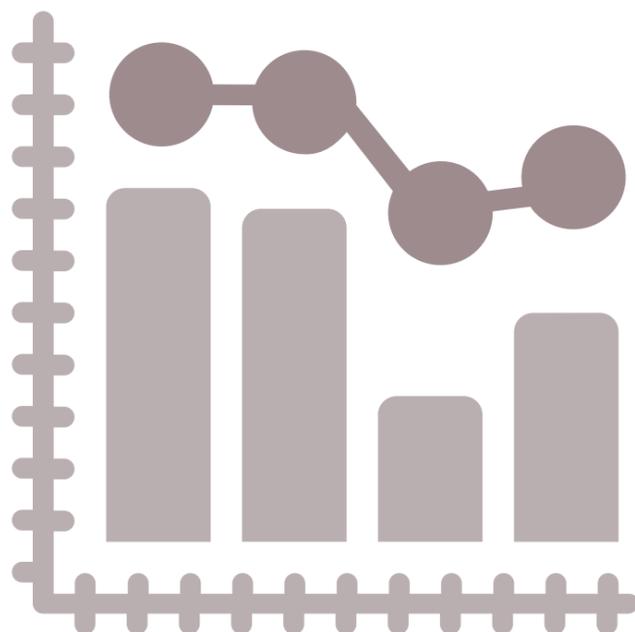
Weiterhin hohe Baukosten, sinkende Investitionen bei Neubauten

Mietwohnungsmarkt: Neubau weiter durch Teuerungen gebremst

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2023 angespannt. Die Bevölkerungszahl in der Hauptstadt ist im ersten Halbjahr weiterhin leicht gewachsen (+0,4 %) und lag bei 3.770.699 Personen. Das Bevölkerungswachstum ist vor allem aus Wanderungsgewinnen aus dem Ausland zurückzuführen.

Gleichzeitig blieb die Zahl der Baufertigstellungen wie im Vorjahr erneut hinter dem Ziel von 20.000 Neubauwohnungen pro Jahr zurück. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden waren auch 2023 noch von Teuerung betroffen (+8,4 %), jedoch nicht mehr so stark wie 2022. Der Berliner Wohnungsmarkt hat weiter mit hohen und weiter steigenden Bau- und Grundstückskosten, Baupreissteigerungen, steigenden Zinsen oder unklaren Strukturen und mangelnder Digitalisierung der Berliner Verwaltung zu kämpfen. Wie auch auf Bundesebene haben die Investitionen am Berliner Wohnungsmarkt 2023 deshalb weiter an Schwung verloren.

Neubau in Berlin kaum bezahlbar, Verwaltung muss digital aufrüsten



Umsatzentwicklung / Geschäftsentwicklung

Am 31. Dezember 2023 verwaltete die Genossenschaft:

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

Freifinanzierter und sozialer Wohnungsbereich

Die Genossenschaft hat im Berichtsjahr im freifinanzierten Wohnungsbereich keine flächendeckenden Mietanpassungen der Kaltmiete ausgesprochen. Zum 01.01.2023 wurden die im IV. Quartal 2022 ausgesprochenen Mietanpassungen ertragswirksam.

In den öffentlich geförderten Wohnanlagen 18, 19, 22 und 24 wurden Mietanpassungen insbesondere aufgrund der zuvor wirksam gewordenen Erhöhungen der Verwaltungs- und Instandhaltungspauschalen ausgesprochen, die erst im Jahr 2024 ertragswirksam sein werden. Durch diese Mietanpassung minimieren wir die bestehenden Verzichte aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung.

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

Die zwei Wohnanlagen 17 und 21 sind per 31.12.2022 aus der sozialen Bindung gefallen und zum 01.01.2023 in den freifinanzierten Bereich gewechselt. Dies hatte Auswirkungen auf die durchschnittlichen Kaltmieten der im 1. Förderweg verbleibenden Wohnanlagen als auch auf den nun größer gewordenen Teil der Bestandsnettokaltmieten im freifinanzierten Bereich.

Die durchschnittlichen, monatlichen Nutzungsgebühren der Wohnanlagen im sozialen Wohnungsbau betragen nunmehr 5,85 € je Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr: 6,05 €/m²) und im freifinanzierten Wohnungsbestand 6,25 € (Vorjahr 5,93 €/m²) je Quadratmeter Wohnfläche zum Stichtag 31.12.2023.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr in Summe um 379,9 T€. Die Erlöse aus der Wohnraumvermietung waren wie bereits in den vergangenen Jahren der umsatzstärkste Faktor. Diese erfuhren im Berichtsjahr eine Steigerung um 390,4 T€ auf 10.253,2 T€ (Vorjahr 9.862,8 T€). Die Steigerung von 390,4 T€ setzt sich zusammen aus 137,4 T€ Vorjahresauswirkungen, 47,5 T€ Neuvermietungszuschläge, 205,0 T€ nach § 558 BGB sowie 0,5 T€ Anpassung der Kostenmiete. Die Umsatzerlöse aus Umlagenabrechnungen haben sich um 136,1 T€ auf 4.178,9 T€ erhöht (Vorjahr 4.042,9 T€).

Im Geschäftsjahr 2023 sind die Erlösschmälerungen und die Mietnachlässe für Wohnraum im Vergleich zum Vorjahr um 147,0 T€ auf 184,3 T€ (Vorjahr 37,3 T€) gestiegen. Dafür maßgeblich verantwortlich war der Dachgeschossaufbau nebst Bestandssanierung in Steglitz.

Mit den Abriss- und Abbrucharbeiten wurde eine Fachfirma beauftragt, welche im Januar 2023 u.a. das Einbringen einer neuen Abdichtung oberhalb der Wohnungen auf dem Dach der Hackerstr. 13 und 13 A sowie mit der Verwendung von lösemittelhaltigem Bitumvoranstrich vorgenommen hat. Dabei wurde ein Produkt von der ausführenden Firma nicht richtig verwendet. Unser Eigentum wurde damit beschädigt und ein Mangelfolgeschaden ist entstanden. In vier Wohnungen des 3. Obergeschosses im ersten Bauabschnitt kam es zu erheblichen Beeinträchtigungen, die dazu führten, dass die Wohnungen seit Januar 2023 nicht bewohnbar sind. Die Mitglieder, die zum vorgenannten Zeitpunkt in den Wohnungen lebten, mussten umgesetzt werden und verweilten über längere Zeiträume in Ersatzunterkünften.

Die Schadenersatzanzeige wurde unsererseits gestellt und die Versicherung des Abrissunternehmens hat im Dezember 2023 einen ersten Betrag von 45,5 T€ überwiesen. Ohne Berücksichtigung der Mobiliarkosten der Mieter bestand eine Forderung unsererseits per 31.12.2023 in Höhe von 43,3 T€. Diese Forderung wird sich aber im neuen Geschäftsjahr durch weiteren Mietausfall und notwendige Sanierungskosten erhöhen.

Die Leerstandsquote lag zum 31.12.2023 bei 0,19 % (im Vorjahr 0,10 %). Es waren vier Wohnungen im Leerstand, wobei sich eine in der Sanierung befand und die anderen drei Wohnungen aufgrund von Bauschäden, die im Zuge des Dachgeschossaufbaus entstanden sind, nicht vermietbar waren.

Der Kassenbestand sowie die Guthaben bei Kreditinstituten lagen am 31.12.2023 bei 5.308,9 T€ (Vorjahr 6.033,8 T€) und sind um 724,9 T€ gesunken. Der Dachgeschossaufbau in unserer WHG 32 wird zum Teil aus Eigenmitteln finanziert. Folglich sind die liquiden Mittel gesunken.

Die Bausparguthaben haben sich auf 485,3 T€ verringert (Vorjahr 4.828,5 T€), da wir bis auf einen Bausparvertrag alle Verträge gekündigt haben. Die hierdurch freigewordenen flüssigen Mittel wurden wiederum für Investitionen in die Bestände bzw. vorübergehend für Festgeldanlagen genutzt.

Der Kapitalmarkt hat sich im Jahre 2023 gewandelt. Durch die hohe Inflation hat die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins zwischenzeitlich auf ein Rekordhoch angehoben. Dieses hatte zur Folge, dass die Zinsen für Tages- und Festgeldkonten stiegen und das Sparen lukrativer wurde. Dies hat die Genossenschaft zum Anlass genommen, freie liquide Mittel kurz- und mittelfristig anzulegen. Bei Zinssätzen zwischen 2,10 % p. a. und 3,45 % p. a. konnten wir Zinserträge aus Festgeldern in Höhe von 79,3 T€ verbuchen.

Die Genossenschaft ist weiterhin bestrebt, ihre langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten kontinuierlich zu reduzieren. Im Geschäftsjahr wurden planmäßige Tilgungen von mehr als 3,4 Mio. € geleistet.

Aufgrund der Baukostensteigerungen für Steglitz und zusätzlicher Baumaßnahmen im restlichen Bestand der Genossenschaft, die mit Eigenkapital finanziert wurden, haben sich die Mitglieder des Vorstandes entschieden, zur Sicherung der Liquidität ein weiteres Darlehen in Höhe von 2,0 Mio. € bei der Deutschen Kreditbank AG (DKB) aufzunehmen. Was jedoch des Sparerers Freud, ist des Darlehensnehmers Leid. Durch die Erhöhung des Leitzinses durch die EZB stiegen die Darlehenszinsen deutlich. Das Darlehen wurde mit einer Zinsbindung von 10 Jahren, einem Zinssatz von 3,29 % p. a. und einer anfänglichen Tilgung von 8,545 % abgeschlossen. Die Auszahlung des Darlehens erfolgte zu 100 % am 30.01.2024 und wird innerhalb der Zinsbindung vollständig getilgt sein.

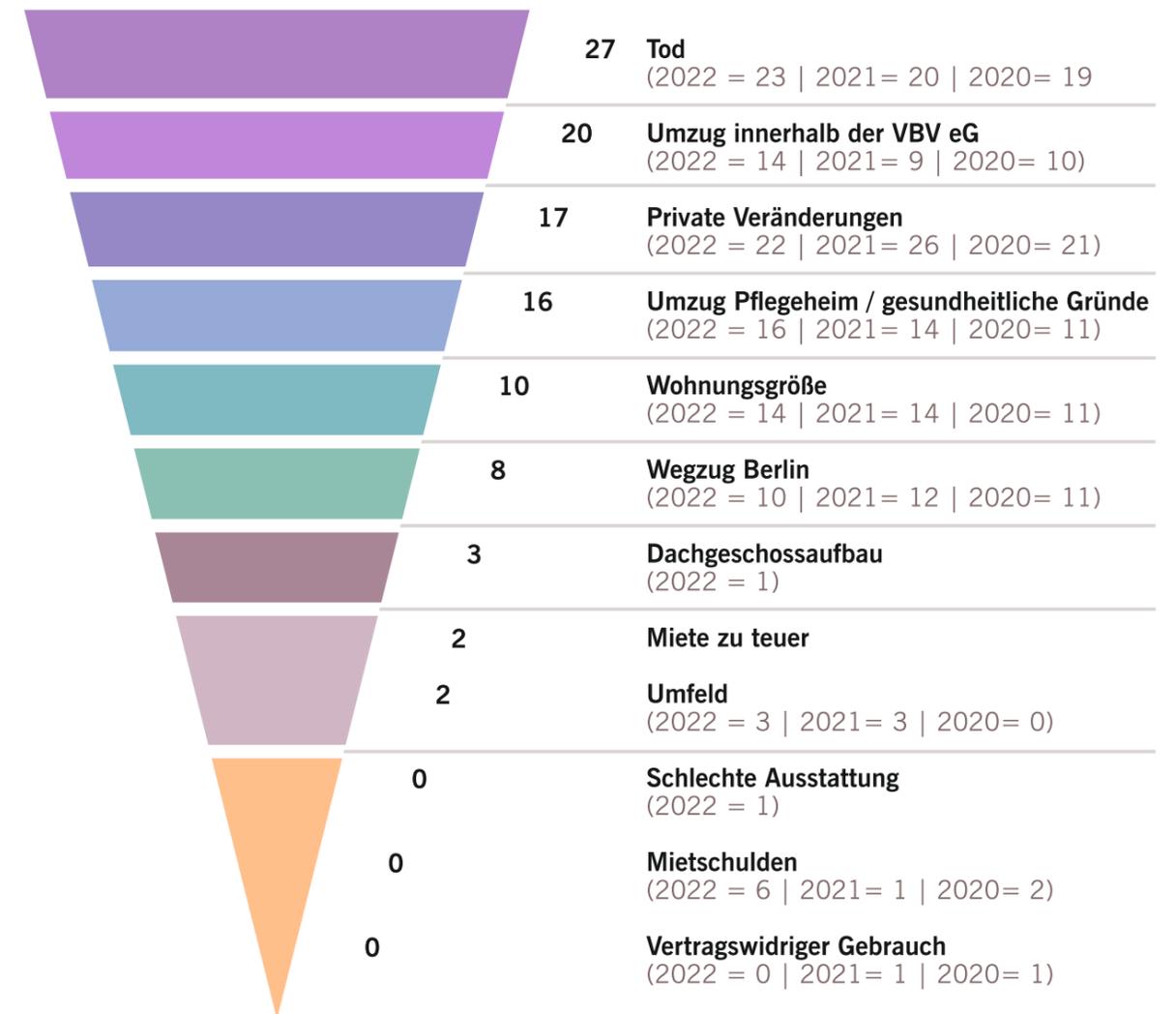
Kündigungen - Die wichtigsten Gründe im Überblick

105 Dauernutzungsverhältnisse wurden im Berichtsjahr gekündigt (Vorjahr: 110). Die Fluktuation ist nahezu gleich. Drei Wohnungen mussten aufgrund des Dachgeschossaufbaus und entstandener Baumängel leer gezogen werden. Die Kündigungsgründe Tod oder Umzug in ein Heim sind nach wie vor mit insgesamt 43 Stück (2022=39; 2021=34) sehr hoch und machen in Summe einen Großteil der beendeten Wohnraumvertragsverhältnisse aus. 20 Nutzerwechsel ergaben sich durch Umzug innerhalb der Genossenschaft.

Die Entwicklung der Kündigungsgründe entnehmen Sie im Detail dem Diagramm auf Seite 11.



Gründe der Kündigungen 2023



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

Die VBV eG hat im Geschäftsjahr einen CO₂-Bericht für den Gebäudebestand der Genossenschaft erstellen lassen. Wir stellen uns damit der Aufgabe, uns auf die Entwicklung einer CO₂-Strategie vorzubereiten, mit dem Ziel, den CO₂-Ausstoß unseres Immobilienbestandes sukzessiv zu reduzieren.

Auch aufgrund der vorgenannten Thematik und der Tatsache, dass die Energiewende viele wohnungswirtschaftliche Themen mit sich bringt, haben die Mitglieder des Vorstandes gemeinsam mit den Mitgliedern des Aufsichtsrates in einer gemeinsamen Sitzung am 2. November 2023 beschlossen, Gründungsmitglied der Energiegenossenschaft StadtWatt zu werden.

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, Anlagen im Bau sowie Finanzanlagen betragen im Geschäftsjahr 2023 insgesamt 11.299,0 T€ (Vorjahr 6.426,5 T€).

Hier von wurden 6.844,5 T€ (Vorjahr: 2.823,9 T€) als (nachträgliche) Anschaffungs-/Herstellungskosten aktiviert. In den Aktivierungen sind Eigenleistungen der Genossenschaft in Höhe von 113,9 T€ (Vorjahr: 47,4 T€) enthalten. Die Kosten der Instandhaltung/Instandsetzung von 4.454,4 T€ (Vorjahr: 3.602,6 T€) setzen sich wie folgt zusammen:

	2023	2022	2021
laufende Instandsetzung	1.153,0 T€	1.014,5 T€	914,5 T€
Einzelmodernisierung	1.258,9 T€	1.075,7 T€	452,0 T€
Mieterwechsel	325,0 T€	289,7 T€	335,4 T€
außerordentliche Instandsetzungsmaßnahmen	1.717,5 T€	1.222,7 T€	1.755,2 T€

Im Jahr 2023 hatten wir zum einen mit extremen Preissteigerungen und zum anderen mit mehr Schäden zu kämpfen. Die Kosten sind aufgrund dessen im Vergleich zum Vorjahr für die Instandhaltung/ Instandsetzung gestiegen.

Die Modernisierungen im Zuge des Mieterwechsels und Modernisierungen im wohnenden Bestand sind auf 40 Wohnungen mit 2.886,33 Quadratmetern Wohnfläche angestiegen (in 2022 waren es 34 Wohnungen mit 2.285,46 Quadratmetern Wohnfläche).

In sechs Wohnungen erfolgte auf Mieterwunsch eine Badsanierung im bewohnten Zustand. Die Kosten für die Genossenschaft beliefen sich auf 75,9 T€.

Alle Instandhaltungsaufträge ordnungsgemäß abzuarbeiten, ist jedes Jahr eine große Herausforderung. Hinzu kommen die Kostensteigerungen von über 20 % und die immer knappere Verfügbarkeit der Handwerksfirmen. Unsere verhandelten Einheitspreisabkommen für die Ausführung von Bauleistungen und die Zusammenarbeit mit unseren erprobten Firmen haben dazu geführt, dass die Aufträge schnellstmöglich und ordentlich ausgeführt werden.

Die Kosten für die energetische Sanierung sowie den hydraulischen Abgleich in der Wohnanlage 19, welche im Jahr 2022 durchgeführt wurden, konnten im Jahr 2023 durch Förderzuschüsse durch die IBB in Höhe von 445,6 T€ und 13,8 T€ teilweise refinanziert werden.

Alle Maßnahmen waren kostenintensiv und umfangreich. Besonders unser Neubauvorhaben in Steglitz nebst der Bestandssanierung. Im I. Bauabschnitt, Hackerstr. 13, 13 A, wurden die ersten zwei Dachgeschosswohnungen zum 31.12.2023 fertiggestellt und konnten zum 01.01.2024 vermietet werden. Auch die Bestandssanierung nebst Errichtung der Rettungstreppe im Hof wurde weitestgehend beendet. Insgesamt wurden im Berichtsjahr für alle vier Bauabschnitte 1.965,7 T€ für die Bestandssanierung und 4.477,4 T€ für den Dachgeschossaufbau investiert. Das hierfür bereits im Dezember 2022 bei der Deutschen Kreditbank AG aufgenommene Darlehen in Höhe von 4,0 Mio. € wurde hierfür vollständig genutzt ebenso wie die von der Genossenschaft aufgelösten Bausparverträge.

Ziel ist es, die Neubaumaßnahme nebst Bestandssanierung im Jahr 2024 abzuschließen, alle Wohnungen zu vermieten und das Umfeld neu und hochwertiger zu gestalten. Wir sind sehr stolz auf die Schaffung dieses Projektes, welches im Bereich des Dachgeschossneubaus mit Unterstützung des Architekturbüros

TorgeGaaWercker Architekten PartG mbB realisiert wurde. Die Bestandssanierung (Planung, Ausschreibung und Bauleitung) erfolgte über die Mitglieder des Vorstandes. Ein wirklich großer Kraftakt.

Ausgewählte Baumaßnahmen mit Investitionshöhe

In der folgenden Tabelle sind die umfangreichsten außerordentlichen Instandsetzungsmaßnahmen aus dem Jahr 2023 aufgeführt. Es handelt sich dabei um größere Baustellen mit hohen Investitionsvolumen, welche mit Eigenmitteln und Fremdkapital finanziert wurden. Sie dienen dem Erhalt des Bestandes und decken mehrere Bereiche ab. Diese Maßnahmen bewirken aus ökologischer und ökonomischer Sicht eine effizientere Nutzung der Wärme und im Ergebnis das Einsparen von Energiekosten für unsere Mieter.

Wohnanlage	Straße	Baumaßnahme	Kosten in T€	davon aktiviert in T€
WHG 3	Forstweg 60 Zwergenweg 3, 5	Treppenhaussanierung nebst Zählerzentralisation	93,6	0,0
WHG's 3, 4, 5, 6, 9	diverse	Gasthermenwechsel	236,7	0,0
WHG's 7 und 12	diverse Häuser	Planung Zählerzentralisation nebst Gasrückbau	32,4	0,0
WHG 13	Wriezener Str. 24, 25, 26, 27, 27 A	Zählerzentralisation und teilweise Rückbau Gas	351,1	0,0
WHG 10	Gleimstr. 2	Fenster austausch, Kellerdeckendämmung und hydraulischer Abgleich der Heizanlage	110,3	110,3
WHG 18	Hussitenstr. 76	Neue Haustüranlage	10,3	0,0
WHG 19	Jasmunder Str. 11, 12 Voltastr. 15, 16, 17	Neugestaltung Außenanlage nach energetischer Modernisierung, Erneuerung Kaltwasserleitungen mit Treppenhaussanierung	192,3	192,3
WHG 3	Bereich Welfenallee	Sanierung Natursteinmauer	126,2	0,0
WHG 32	Hacker-, Treitschke-, Lepsiusstraße	Neubau nebst Bestandssanierung	6.481,5	6.481,5
WHG 28	Osloer Str. 119	Treppenhaussanierung	13,0	0,0
WHG 24	Osloer Straße	Sanierung Tiefgarage und Abdichtung Außenbereich	316,7	0,0
WHG 24	Osloer Straße	Gaskesselaustausch Heizanlage	143,0	0,0
WHG 29	Stettiner Str. 34	Kellertrockenlegung	56,3	0,0
WHG's 2, 8, 10, 24	Frohnau Neubau, Gleim-, Osloer-, Wollankstraße	Vorbereitung und Ausführung hydraulischer Abgleich	111,3	0,0
Gesamt			8.274,7	6.784,1

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr in der Wohnanlage 32 begonnen, energetische Sanierungsmaßnahmen zur CO₂-Reduzierung umzusetzen. Dabei wurde die Gebäudehülle der Hackerstr. 13, 13 A; Treitschkestr. 8, 9 ertüchtigt und ein Gründach auf die neue Etage gebaut.

Des Weiteren wurde in der Wohnanlage 13 im Zuge der Zählerzentralisation bei dem Großteil der Wohnungen Gas zurückgebaut. Auch diese Maßnahme wird zur CO₂-Reduzierung beitragen.

Entwicklungen im Personal- und Sozialbereich

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 waren neben dem Vorstand beschäftigt:

Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	11	2
Technische Mitarbeiter	2	0
Gesamt	13	2

Eine Mitarbeiterin befindet sich in Elternzeit. Die Anzahl der Mitarbeiter gestaltet sich über Jahre konstant.

Die Vergütung erfolgt gemäß dem Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Das bewährte, arbeitgeberseitige Angebot der Homeoffice-Tätigkeit wird mithilfe der sukzessiv stattfindenden Digitalisierung des Unternehmens fortgeführt. Veranstaltungen und Meetings finden zunehmend online statt.

In die Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiter zu diversen Sachverhalten wurden im Geschäftsjahr 2023 ca. 5,4 T€ investiert (Vorjahr: ca. 1,8 T€).

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

Die Mitglieder des Vorstandes bedanken sich ausdrücklich bei den einzelnen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für deren Einsatz und für die nicht immer leichte Bewältigung der Arbeiten sowie ihrer Mitwirkung bei der Optimierung von Prozessen.

Vorstandsangelegenheiten

Folgende Personen gehören zum Organ Vorstand:

- geschäftsführender Vorstand: Frau Sina Fiedler bis zum 13.02.2027
- nebenamtlicher Vorstand: Herr Marco Zanzow bis zum 30.11.2028
- nebenamtlicher Vorstand: Herr Zoran Skorić bis zum 31.08.2025

Die Vorstandsassistentin Frau Ines Werner ist Prokuristin und im Genossenschaftsregister eingetragen.

Ordentliche Mitgliederversammlung

Am 12. Juni 2023 fand die 116. ordentliche Mitgliederversammlung im Ernst-Reuter-Saal des Rathauses Reinickendorf statt, welche die Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022 und den Bericht über die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. für das Geschäftsjahr 2021 zustimmend entgegennahm. Die Mitgliederversammlung genehmigte den Jahresabschluss für das Jahr 2022 und stimmte der vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinnes durch Auszahlung einer 4%igen Dividende nebst Gewinnvortrag von rd. 176,8 T€ auf neue Rechnung zu.

Den Vorstandsmitgliedern wurde für die entsprechenden Zeiträume im Jahr 2022, in denen sie tätig waren, Entlastung erteilt.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates, welche in dem Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 tätig waren, wurde die Entlastung erteilt.

Auch in diesem Berichtsjahr waren im Aufsichtsrat drei Stellen neu zu besetzen. Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Frau Edith Rasch, Herr Sebastian Billerbeck und Herr Jan Bluschke endete turnusgemäß zum Tag der Mitgliederversammlung – somit zum 12. Juni 2023. Die Herren stellten sich für eine Wiederwahl zur Verfügung und wurden erneut gewählt. Des Weiteren kandidierten zwei weitere Herren. Von ihnen wurde Herr Manfred Kusatz in den Aufsichtsrat als neues Mitglied gewählt. Der Wahlgang fand geheim mit Wahlzettel statt.

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

MITGLIEDER	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
Herr Manfred Kusatz	Mitglied Bausausschuss
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 2023		31. Dezember 2022		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Aktiva					
Langfristiges Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	19,2	0,0	9,5	0,0	9,7
Sachanlagen	56.785,1	89,3	51.853,8	81,6	4.931,3
Finanzanlagen	109,0	0,2	104,0	0,2	5,0
	56.913,3	89,5	51.967,3	81,8	4.946,0
Mittel- und kurzfristiges Vermögen					
Vorratsvermögen	315,4	0,5	477,6	0,7	- 162,2
Forderungen + sonstige Vermögensgegenstände	463,8	0,7	232,2	0,4	231,6
Flüssige Mittel	5.308,8	8,3	6.033,8	9,5	- 725,0
Bausparguthaben	485,3	0,8	4.828,5	7,6	- 4.343,2
Aktive Rechnungsabgrenzung	131,4	0,2	4,5	0,0	126,9
	6.704,7	10,5	11.576,6	18,2	- 4.871,9
Bilanzvolumen	63.618,0	100,0	63.543,9	100,0	74,1
Passiva					
Langfristiges Kapital					
Eigenkapital	42.750,3	67,2	40.258,0	63,4	2.492,3
Fremdkapital	18.746,5	29,5	22.175,7	34,9	- 3.429,2
	61.496,8	96,7	62.433,7	98,3	- 936,9
Mittel- und kurzfristiges Kapital					
Rückstellungen	356,4	0,6	220,0	0,3	136,4
Verbindlichkeiten	1.670,8	2,6	797,6	1,3	873,2
Dividendenausschüttung	94,0	0,1	92,6	0,1	1,4
	2.121,2	3,3	1.110,2	1,7	1.011,0
Bilanzvolumen	63.618,0	100,0	63.543,9	100,0	74,1

Ausführungen zur Vermögenslage

Zum Bilanzstichtag besteht ein Sachanlagevermögen von 56.785,1 T€, welches sich durch Zugänge von 6.825,8 T€, Abgänge von 487,0 T€, die gesetzlich vorgeschriebene Abschreibung von 1.435,2 T€ sowie Änderungen der Abschreibung im Zusammenhang mit Abgängen 27,7 T€, in Summe um 4.931,3 T€ erhöht hat.

Im Vorratsvermögen spiegeln sich u. a. die Heizölvorräte mit 315,4 T€ wider. Forderungen aus Vermietung 77,4 T€ und sonstige Vermögensgegenstände 386,4 T€ sind unter dem mittel- und kurzfristigen Vermögen in Summe von 463,8 T€ wiederzufinden.

Am Bilanzstichtag sind die flüssigen Mittel in Höhe von 5.308,8 T€ mit 8,3 % des Bilanzvolumens vorhanden (Vorjahr 6.033,8 T€ mit 9,5 %). Der Rückgang der flüssigen Mittel gegenüber dem Vorjahr ist u. a. mit massiven Investitionen in das Anlagevermögen verbunden.

In diesem Zusammenhang haben sich die Bausparguthaben um 4.343,2 T€ auf 485,3 T€ verringert (Vorjahr 4.828,5 T€).

Der langfristige Bereich auf der Passivseite veränderte sich im Bereich des Eigenkapitals von 63,4 % auf 67,2 %, was auf eine Mehrung um rund 2.492,3 T€ auf 42.750,3 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 Ergebnismrücklagen sowie der Zunahme der Geschäftsanteile.

Das wirtschaftliche Eigenkapital unserer Genossenschaft setzt sich wie folgt zusammen:

Eigenkapital	31. Dezember 2023		31. Dezember 2022		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	2.391,5	5,6	2.356,2	5,9	35,3
Gesetzliche Rücklage	4.680,0	10,9	4.424,9	11,0	255,1
Andere Ergebnismrücklagen	33.300,0	77,9	30.300,0	75,3	3.000,0
Gewinnvortrag	176,8	0,4	231,5	0,6	- 54,7
Jahresüberschuss	2.551,1	6,0	3.375,5	8,4	- 824,4
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	- 255,1	- 0,6	- 337,5	- 0,8	82,4
	42.844,3	100,2	40.350,6	100,2	2.493,7
Vorgesehene Dividendenausschüttung	- 94,0	- 0,2	- 92,6	- 0,2	- 1,4
	42.750,3	100,0	40.258,0	100,0	2.492,3

Das langfristige Fremdkapital enthält die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 18.746,5 T€ (Vorjahr 22.175,7 T€). Durch planmäßige Tilgungen verringerten sich diese um 3.429,2 T€.

Die kurzfristigen Rückstellungen in Höhe von 356,4 T€ (Vorjahr 220,0 T€) enthalten im Wesentlichen Steuerrückstellungen von 8,3 T€ (Vorjahr 4,0 T€), Rückstellungen für die Jahresabschlusserstellung von 45 T€ (Vorjahr 40 T€), sonstige Verwaltungskosten 103,7 T€ (Vorjahr 110,0 T€) und Kosten der Hausbewirtschaftung von 199,3 T€ (Vorjahr 66,0 T€).

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

- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 22,2 T€,
- erhaltene Anzahlungen nach Verrechnungen mit unfertigen Leistungen in Höhe von 618,2 T€,
- Verbindlichkeiten aus Vermietung in Höhe von 96,2 T€,
- Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung in Höhe von 835,4 T€,
- sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 59,7 T€ sowie die
- Geschäftsguthaben der ausscheidenden Mitglieder zum Geschäftsjahresende in Höhe von 39,1 T€.

In der Darstellung der Vermögenslage (siehe Tabelle S. 16) wurden die unfertigen Leistungen 4.621,2 T€ und die erhaltenen Anzahlungen 5.239,4 T€ miteinander verrechnet. Der sich daraus ergebende Saldo von 618,2 T€ wurde den Verbindlichkeiten im mittel- und kurzfristigen Bereich zugeordnet.

Der Bereich der mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhte sich um 873,2 T€ auf 1.670,8 T€ (Vorjahr 797,6 T€). Das liegt im Wesentlichen an der Steigerung der Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung um 490,0 T€ und der Steigerung des Saldos aus unfertigen Leistungen nebst Berücksichtigung der erhaltenen Anzahlungen um 395,4 T€.

Die voraussichtliche Dividendenausschüttung von 94,0 T€ (Vorjahr 92,6 T€) ist aufgrund des Zugangs der gezeichneten und gezahlten Anteile leicht gestiegen.



Finanzlage

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

Kapitalflussrechnung	2023 T€	2022 T€	Veränderungen T€
Periodenergebnis	2.551,1	3.375,5	- 824,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.439,2	1.436,8	2,4
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	47,5	49,1	- 1,6
Veränderungen im Umlaufvermögen	- 254,2	- 431,2	177,0
Veränderungen der sonstigen kurzfristigen Passiva	1.018,5	286,3	732,2
Zinsaufwendungen	373,8	348,5	25,3
Zins- u. Beteiligungserträge	- 99,4	- 22,6	- 76,8
Ertragsteuerzahlungen	- 2,0	- 32,6	30,6
Ertragsteueraufwand	1,0	34,5	- 33,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.075,5	5.044,3	31,2
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	- 6.920,2	- 2.823,9	- 4.096,3
Erhaltene Zinsen	99,4	22,6	76,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 6.820,8	- 2.801,3	- 4.019,5
Veränderung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	35,3	36,6	- 1,3
Einzahlungen (+) aus / Auszahlungen (-) in Bausparverträge	4.345,6	- 288,0	4.633,6
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	0,0	4.000,0	- 4.000,0
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	- 3.429,2	- 3.163,8	- 265,4
Außerplanmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	0,0	- 32,3	32,3
Einzahlungen (+) aus erhaltenen Zuschüssen	535,0	0,0	535,0
Gezahlte Dividenden an Mitglieder	- 92,6	- 89,5	- 3,1
Gezahlte Zinsen	- 373,8	- 348,5	- 25,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.020,3	114,5	905,8
Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 725,0	2.357,5	- 3.082,5
Entwicklung des Finanzmittelbestandes			
Stand 1. Januar	6.033,8	3.676,3	2.357,5
Veränderung des Liquiditätssaldos	- 725,0	2.357,5	- 3.082,5
Stand 31. Dezember	5.308,8	6.033,8	- 725,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.075,5	5.044,3	31,2
Gezahlte Zinsen	- 373,8	- 348,5	- 25,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen	4.701,7	4.695,8	5,9
Planmäßige Tilgung	- 3.429,2	- 3.163,8	- 265,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen und planmäßiger Tilgung	1.272,5	1.532,0	- 259,5

Ausführungen zur Finanzlage

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 5.075,5 T€. Nach Abzug des Kapitaldienstes, bestehend aus 3.429,2 T€ planmäßigen Tilgungen und 373,8 T€ Zinszahlungen, verbleibt ein Überschuss von 1.272,5 T€.

Das Ergebnis ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. 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	2023		2022		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	14.652,9	93,7	14.273,1	95,7	379,8
Andere Umsatzerlöse und Erträge	497,2	3,2	406,6	2,7	90,6
Bestandsveränderungen	372,9	2,4	194,1	1,3	178,8
Aktivierete Eigenleistungen	113,9	0,7	47,4	0,3	66,5
	15.636,9	100,0	14.921,2	100,0	715,7
Betriebskosten und Grundsteuer	- 4.915,5	- 31,4	- 4.429,0	- 29,7	- 486,5
Instandhaltungsaufwand	- 4.454,4	- 28,5	- 3.602,6	- 24,2	- 851,8
Personalaufwand	- 1.441,1	- 9,2	- 1.315,3	- 8,8	- 125,8
Abschreibungen	- 1.439,2	- 9,2	- 1.436,8	- 9,6	- 2,4
Zinsaufwand	- 373,8	- 2,4	- 348,7	- 2,3	- 25,1
Sonstige Aufwendungen	- 561,7	- 3,6	- 401,4	- 2,7	- 160,3
	- 13.185,7	- 84,3	- 11.533,8	- 77,3	- 1.651,9
Geschäftsergebnis	2.451,2	15,7	3.387,4	22,7	- 936,2
Zins- und Beteiligungsergebnis	100,9		22,7		78,2
Ergebnis vor Steuern	2.552,1		3.410,1		- 858,0
Steuern	- 1,0		- 34,6		33,6
Jahresergebnis	2.551,1		3.375,5		- 824,4

Trotz gestiegener Inflation und somit gestiegenen Kosten in nahezu allen Bereichen konnte das Berichtsjahr 2023 mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 2.551,1 T€ abgeschlossen werden.

Die Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um 715,7 T€ gestiegen. Hauptsächlich hierfür ist die Steigerung in den Umsatzerlösen aus Bewirtschaftungstätigkeit um 379,8 T€.

Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit setzen sich wie folgt zusammen:

Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	2023 T€	2022 T€	Veränderungen T€
Sollmieten	10.661,4	10.258,3	403,1
Umlagenabrechnung	4.178,9	4.042,9	136,0
Erlösschmälerungen	- 196,4	- 45,3	- 151,1
Sonstige Umsatzerlöse	9,0	17,2	- 8,2
Gesamt	14.652,9	14.273,1	379,8

Die Erlösschmälerungen in Höhe von 196,4 T€ (Vorjahr 45,3 T€) sind um 151,1 T€ gestiegen. Dieses hängt unmittelbar mit der Baumaßnahme in unserer Steglitzer Wohnanlage 32 und den hier gewährten Mietminderungen und Erlösschmälerungen wegen Leerstands zusammen.

Die sonstigen Umsatzerlöse haben sich um 8,2 T€ auf 9,0 T€ (Vorjahr 17,2 T€) reduziert. Maßgeblich hierfür ist der Wegfall der Einnahmen aus der Vermietung der Dachfläche in der Wohnanlage 17, Strelitzer Straße / Bernauer Straße.

Die anderen Umsatzerlöse und Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um 90,6 T€ gestiegen, im Wesentlichen aufgrund von Schadenersatzansprüchen im Zusammenhang mit der Dachaufstockung in der Wohnanlage 32 in Steglitz.

Aufgrund der gestiegenen Betriebskosten gegenüber dem Vorjahr haben sich die Bestandsveränderungen um 178,8 T€ erhöht.

Den gestiegenen Erträgen in Höhe von 715,7 T€ standen gestiegene Aufwendungen in Höhe von 1.651,9 T€ gegenüber.

Im Wesentlichen spiegelt sich dieser Anstieg in den gestiegenen Betriebskosten und Grundsteuerkosten um 486,5 T€ sowie gestiegenen Instandhaltungskosten um 851,8 T€ wider.

Auch ein geringerer Steueraufwand um 33,6 T€ und ein um 78,2 T€ gestiegenes Zins- und Beteiligungsergebnis konnten den enormen Anstieg der Aufwendung nur minimal abfedern.



Prognosebericht / Voraussichtliche Entwicklung

Die Prognose der Genossenschaft, welche sich durch den geführten Finanz- und Erfolgsplan 2024-2028 erkennen lässt, zeigt durchweg positive Jahresergebnisse. Für das Jahr 2024 rechnen wir mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.726,0 T€.

Es sind keine Bestands- oder entwicklungsgefährdenden Tendenzen erkennbar.

Die Liquidität ist gesichert und die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft jederzeit gewährleistet. Zum Ende 2024 erwartet die Genossenschaft einen Bestand an liquiden Mitteln und Bausparguthaben in Höhe von insgesamt 1.988,0 T€.

Die Aufnahme von weiterem Fremdkapital in den kommenden Geschäftsjahren wird individuell für den Bedarfsfall geprüft. Für das Bauvorhaben Steglitz wurde ein weiteres Darlehen von 2 Mio. € aufgenommen, welches in 2024 ausgezahlt wurde.

Für die Instandhaltung und Instandsetzung unserer Bestände haben wir in den kommenden vier Jahren jährlich zwischen 2,7 – 3,89 Mio. € eingeplant.

Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten planen wir Mietanpassungen im sozialen Wohnungsbestand. Damit werden weiterhin ausgesprochene freiwillige Verzichte minimiert. In dem Zeitraum 2024-2028 erfahren wir in vier Wohnanlagen den Wegfall der Mietpreis- und Belegungsbindung und den Übergang in den freifinanzierten Bereich.

Seit Anfang 2023 wird der Dachgeschossaufbau in Steglitz umgesetzt. Seit dem 01.01.2024 sind bereits zwei große Wohnungen vermietet. Weitere 16 neue Wohnungen werden noch in 2024 zum ersten Mal vermietet. Parallel dazu werden die Bereiche der dortigen Bestandshäuser umfangreich energetisch saniert und das Dach erhält eine Photovoltaikanlage, welche durch den Anbieter Panely erbaut und betrieben wird.

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

Unsere Prämissen für das Geschäftsjahr 2024 legen wir auf:

- jährliche Dividendenausschüttung für Mitglieder von 4 %
- Erlösschmälerung unter 2 % zu halten
- planmäßige Tilgungen
- Investition in den Erhalt und in die Verbesserung des Bestandes
- Planungen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums
- Fortschreibung der Geschäftsfähigkeit mit ausreichender Liquidität
- CO₂-Reduzierung im Bestand

Die Genossenschaft möchte in jedem Jahr eine Wohnanlage energetisch sanieren. Für das Geschäftsjahr 2024 sind die restlichen Bauabschnitte in Steglitz dafür vorgesehen. Bezüglich der CO₂-Umlage ergeben sich seit dem 01.01.2023 Belastungen für das Unternehmen. Die anteilig zu tragenden CO₂-Kosten nach dem CO₂-Kostenaufteilungsgesetz werden auf anfänglich 21,0 T€ für das Jahr 2023 und mit steigender Tendenz für die Folgejahre geschätzt. Durch hohe Investitionen in energetische Sanierungen, Umstellungen der Heizanlagen (z.B. von Öl auf Fernwärme) und dem Rückbau von Gas, kann man der drohenden Steigerung der CO₂-Steuer entgegenwirken.

Als Gründungsmitglied der Energiegenossenschaft StadtWatt eG erhoffen wir uns in den kommenden Jahren bei den Themen Photovoltaikanlagen und Mieterstromabrechnung partizipieren zu können. Ziel soll es sein, dass die andauernd hohen Energiekosten durch Photovoltaikanlagen auf den Bestandsgebäuden kompensiert werden.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

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

Teil unseres internen Kontrollsystems nebst Management-Informationen sind die Soll-Ist-Vergleiche mit Planerfüllungsgrad sowie Analysen von Soll-Ist-Abweichungen, die Hochrechnung des Jahresergebnisses und des Bankbestandes auf Basis aktueller Kontoauszüge und des Kenntnisstandes. Aktuelle Kennziffern und IST-Werte zur wirtschaftlichen Entwicklung der Genossenschaft bilden die Grundlage.

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

Ein externer Datenschutzbeauftragter unterstützt uns bei der Umsetzung der Datenschutzgrundverordnung. Die Mitarbeiter werden regelmäßig zu dem Thema geschult. Des Weiteren geben Arbeitsanweisungen mit festgelegten organisatorischen Arbeitsabläufen für die Mitarbeiter Sicherheit im Ablauf.

Risiken bestehen hinsichtlich der Entwicklung des nach dem CO₂KostAufG selbst zu tragenden Kostenanteils der CO₂-Kosten aus der Wärmeversorgung der Immobilien. Für die mit Fernwärme versorgten Bestände sind dabei der Emissionsfaktor nach der sog. Finnischen Methode sowie der CO₂-Preis maßgebliche Faktoren. Von unseren Versorgern und den wohnenden Mitgliedern haben wir hierzu für das Jahr 2023 keine vollständigen Informationen per dato erhalten, so dass diese Werte teilweise geschätzt wurden. Für die Folgejahre ergeben sich Risiken hinsichtlich der prognostizierten Entwicklung des CO₂-Preises und dem damit künftig selbst zu tragenden Anteil der CO₂-Kosten. Dieser wird das Budget für die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen belasten.

Energieversorgung/-preise

Seit dem 01.01.2023 sind die Stromkosten aufgrund neu abgeschlossener Verträge und der Preisentwicklung deutlich höher. Durch LED-Lampen, Zählerzentralisation und Erneuerung der Technik versuchen wir die Verbräuche zu minimieren und die Kostensteigerung angemessen zu halten. Der Stromversorgungsvertrag hat eine Laufzeit bis 31.12.2024. Der Vertrag bezüglich der Versorgung mit Fernwärme hat eine Laufzeit bis 30.06.2026. Beim Vertrag zur Belieferung mit Fernwärme bestehen Preis-anpassungsklauseln. Insgesamt haben sich auch hier erhebliche Preissteigerungen ergeben.

Die Preiserhöhungen haben zu höheren Vorauszahlungen an die Versorger geführt. Um Liquiditätsengpässe zu verhindern und hohe Nachzahlungen für unsere Mieter zu vermeiden, haben wir die Betriebskostenvorauszahlungen unserer Mieter im Rahmen der letzten Betriebskostenabrechnung entsprechend angepasst. In den nicht unerheblichen Umfang haben unsere Mieter auch auf freiwilliger Basis die Vorauszahlungen angemessen erhöht.

Wie sich die Preise für Gas, Fernwärme und Stromversorgung zukünftig entwickeln werden, ist weiterhin schwer absehbar. Marktpreise für Gas, Öl und Strom sind zwischenzeitlich im Vergleich zu den Höchstpreisen im letzten Jahr etwas zurückgegangen.

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

Steigerungen der Baupreise

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

Telekommunikationsgesetz

Bis Ende 2024 sollen alle Bestände unserer Genossenschaft bis in die Wohnung durch die Telekom mit einem Glasfasernetz ausgebaut werden. Seit dem 01.01.2024 hat die Vodafone Deutschland GmbH Einzelverträge mit interessierten Mitgliedern zu vorab mit uns fest vereinbarten günstigen Konditionen abgeschlossen. Die Genossenschaft genügt damit dem neuen Gesetz und stellt eine zeitgerechte Mediaversorgung für alle Altersbereiche sicher. Wesentliche Risiken für die Genossenschaft sehen wir nicht.

Anstieg des Zinsniveaus

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

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

Die derzeitigen guten Festgeldkonditionen werden genutzt und die liquiden Mittel der VBV eG entsprechend kurzfristig angelegt. So entsteht kein Liquiditätsengpass.

Sinkende Zahlungsfähigkeit der Mieter

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

Gesetzliche Anforderungen zur Einsparung von CO₂

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

Zu benennen sind speziell die geplanten Steigerungen der CO₂-Steuer und der beschlossenen Beteiligung der Vermieter an den Kosten sowie den verschärften Normen des Baurechtes, die zu erheblichen Mehraufwendungen führen werden.

Die Genossenschaft hat einen CO₂-Bericht von einem Fachunternehmen für den VBV-Bestand erstellen lassen. Auf Grundlage der dort ermittelten Werte wird die Genossenschaft einen Sanierungsfahrplan für den VBV-Wohnungsbestand festlegen. Ziel wird sein, den CO₂-Ausstoß und die CO₂-Kosten durch energetische Sanierungen und Modernisierungen für Mieter und Vermieter zu verringern.

Cyber-Angriffe

Im Zusammenhang mit dem Krieg gegen die Ukraine werden verstärkt Cyber-Angriffe gegen kritische Infrastruktur und auch Unternehmen festgestellt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass auch

unser Unternehmen hinsichtlich Cyber-Angriffen über das übliche Maß hinausgehenden Risiken ausgesetzt ist. Wir nehmen diese zusätzlichen Bedrohungen sehr ernst und sind mit unserem wohnungswirtschaftlichen Verwaltungssystem Wodis Sigma in das IT-Rechenzentrum der Aareon gewechselt, um das Risiko von Systemangriffen zu minimieren.

Weitere Risiken sehen wir in den Bereichen:

- Fachkräftemangel in der Wohnungswirtschaft bei den Handwerkern und Dienstleistern
- rechtliche und steuerliche Risiken (z. B. Auflagen vom Senat und Datenschutz)
- Mietentwicklungs- und Kostenrisiken

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.

Elektromobilität

Aufgrund steigender Nachfrage haben wir durch ein unabhängiges Unternehmen eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, an 3 verschiedenen Standorten die Machbarkeit von Elektroladestationen zu prüfen. Das Ergebnis zur Standortwahl war einheitlich: die Installation/ Nachrüstung ist unter Berücksichtigung hoher Investitionen möglich. Die Mitglieder des Vorstandes haben die Maßnahmen aus finanziellen Aspekten vorerst zurückgestellt. Es soll im Zuge von umfänglichen Sanierungsmaßnahmen (energetische Sanierung/ Modernisierung) einzeln geprüft werden, ob das Nachrüsten einer Elektroladestation unter Abwägung aller Interessen machbar und sinnvoll erscheint.

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.

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

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

Die Chancen und Risiken stehen in einem ausgewogenen Verhältnis.

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

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

Berlin den 30. April 2024

Der Vorstand

Sina Fiedler

Marco Zanzow

Zoran Skorić

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		19.180,10	9.535,84
II. Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	48.470.150,93		49.979.020,60
Grundstücke mit Geschäftsbauten	541.001,32		579.644,27
Grundstücke ohne Bauten	180.608,35		180.608,35
Technische Anlagen und Maschinen	140.750,26		151.318,45
Betriebs- und Geschäftsausstattung	60.681,33		52.766,78
Anlagen im Bau	7.391.916,58		910.441,41
		56.785.108,77	
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		109.000,00	104.000,00
Anlagevermögen insgesamt		56.913.288,87	51.967.335,70
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	4.621.219,16		4.248.304,98
Andere Vorräte	315.398,47		477.624,92
		4.936.617,63	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	77.421,90		61.780,20
Sonstige Vermögensgegenstände	386.361,36		170.340,30
		463.783,26	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.308.864,38	6.033.844,36
Bausparguthaben		485.277,94	4.828.489,57
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		131.432,35	4.524,13
Bilanzsumme		68.239.264,43	67.792.244,16

Passiva	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	39.040,00		58.240,00
der verbleibenden Mitglieder	2.391.520,00		2.356.160,00
		2.430.560,00	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (Vorjahr: 1.280,00 €)			
II. Ergebnismrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.680.043,63		4.424.931,72
davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 255.111,91 € (Vorjahr: 337.549,62 €)			
Bauerneuerungsrücklage	16.300.000,00		15.500.000,00
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 800.000,00 € (Vorjahr: 1.500.000,00 €)			
Andere Ergebnismrücklagen	17.000.000,00		14.800.000,00
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 2.200.000,00 € (Vorjahr: 1.500.000,00 €)			
		37.980.043,63	
III. Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	176.791,42		231.459,25
Jahresüberschuss	2.551.119,09		3.375.496,19
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	- 255.111,91		- 337.549,62
		2.472.798,60	
Eigenkapital insgesamt		42.883.402,23	
B. Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	8.300,00		4.000,00
Sonstige Rückstellungen	348.058,97		216.036,09
		356.358,97	
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.768.691,95		22.216.908,76
Erhaltene Anzahlungen	5.239.400,57		4.471.138,34
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	96.238,47		76.130,50
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	835.430,28		345.406,41
Sonstige Verbindlichkeiten	59.741,96		53.886,52
davon aus Steuern: 1.120,24 € (Vorjahr: 1.147,03 €)			
		24.999.503,23	
Bilanzsumme		68.239.264,43	67.792.244,16

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	14.652.905,62	14.273.054,13
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	900,65	841,79
	14.653.806,27	
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	372.914,18	194.072,32
Andere aktivierte Eigenleistungen	113.929,92	47.436,28
Sonstige betriebliche Erträge	496.263,10	405.776,72
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	9.441.827,26	8.048.312,16
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.198.403,65	1.089.886,24
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung, davon für Altersversorgung 780,00 € (Vorjahr: 805,56 €)	242.677,34	225.452,86
	1.441.080,99	
Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.439.192,26	1.436.750,08
Sonstige betriebliche Aufwendungen	484.219,38	379.088,68
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3.120,00	2.080,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung 3.684,88 € (Vorjahr: 2.198,20 €)	99.940,53	22.759,96
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung 2.094,84 € (Vorjahr: 2.170,99 €)	375.931,73	350.837,09
Steuern vom Einkommen und Ertrag	964,77	34.559,38
Ergebnis nach Steuern	2.556.757,61	3.381.134,71
Sonstige Steuern	5.638,52	5.638,52
Jahresüberschuss	2.551.119,09	3.375.496,19
Gewinnvortrag	176.791,42	231.459,25
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	255.111,91	337.549,62
Bilanzgewinn	2.472.798,60	3.269.405,82

Anhang zum Jahresabschluss 2023

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 1. Juli 2023 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 sowie einem pauschalen Abzug von nicht umlegbaren CO₂-Kosten. 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 beschrieben. 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 2023“ auf den Seiten 34-35 dargestellt.

In den Zugängen wurden u. a. für die Bestandssanierung und die Aufstockung der Wohnanlage in Steglitz (WHG 32) 6.481,5 T€ in den Anlagen in Bau aktiviert. Hier enthalten sind 113,9 T€ aktivierte eigene Verwaltungsleistungen sowie 75,6 T€ Fördermittel für den 1. Bauabschnitt Hackerstr. 13, 13 A.

Anhang

In den Abgängen sind u. a. Fördermittel in Höhe von 459,4 T€, für die im Jahr 2022 durchgeführte energetische Sanierung und den hydraulischen Abgleich der Heizanlage für die Wohnanlage Voltastr. 15-17, Jasmunder Str. 11, 12 (WHG 19), enthalten.

Unfertige Leistungen

Die Position beinhaltet noch nicht abgerechnete Betriebskosten 2023, die gekürzt um Kosten von leer stehenden Mietobjekten in Höhe von 22,9 T€ sowie einem pauschalen Abschlag für nicht umlagefähige CO₂-Kosten in Höhe von 15,0 T€ mit 4.621,2 T€ ausgewiesen werden.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Vermietung in Höhe von 101,0 T€ sind mit 23,6 T€ einzelwertberichtigt und werden mit 77,4 T€ ausgewiesen.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen aus aufgelaufenen Zinsen für Festgeldguthaben in Höhe von 59,4 T€ enthalten, wovon 57,3 T€ erst im Jahr 2025 zur Auszahlung fällig werden.

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	4.424.931,72	0,00	255.111,91	0,00	4.680.043,63
Bauerneuerungsrücklage	15.500.000,00	800.000,00	0,00	0,00	16.300.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	14.800.000,00	2.200.000,00	0,00	0,00	17.000.000,00
Summe	34.724.931,72	3.000.000,00	255.111,91	0,00	37.980.043,63

Anhang

Rückstellungen

Rückstellungen wurden im Berichtsjahr für folgende wesentliche ungewisse Verbindlichkeiten gebildet:

Steuerrückstellungen		Sonstige Rückstellungen	
Körperschaftsteuer	4,3 T€	Kosten der Hausbewirtschaftung	199,3 T€
Gewerbsteuer	4,0 T€	Jahresabschluss- und Verwaltungskosten	40,5 T€
		Prüfungsgebühren und Steuerberatungskosten	52,0 T€

Die sonstige Rückstellung für die Kosten der Hausbewirtschaftung in Höhe von 199,3 T€ beinhalten noch zu erwartende Ausgaben für die Erstellung der Heizkostenabrechnungen 2023 durch die jeweiligen Fremdberechner in Höhe 70,0 T€, Aufwendungen für zu erstattende CO₂-Kosten an Mieter in Höhe von 6,0 T€ sowie mögliche Rückforderungsansprüche der Entlastungsbeträge nach dem Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz (EWSG) der Firma Vattenfall Wärme AG in Höhe von 123,3 T€.

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	18.768.691,95 (22.216.908,76)	3.470.468,96 (3.470.440,61)	9.191.718,37 (11.121.153,18)	6.106.504,62 (7.625.314,97)	18.768.691,95 (22.216.908,76)
Erhaltene Anzahlungen	5.239.400,57 (4.471.138,34)	5.239.400,57 (4.471.138,34)			
Verbindlichkeiten aus Vermietungen	96.238,47 (76.130,50)	96.238,47 (76.130,50)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	835.430,28 (345.406,41)	797.771,65 (321.194,76)	37.658,63 (24.211,65)		
Sonstige Verbindlichkeiten	59.741,96 (53.886,52)	59.741,96 (53.886,52)			
Summe	24.999.503,23 (27.163.470,53)	9.663.621,61 (8.392.790,73)	9.229.377,00 (11.145.364,83)	6.106.504,62 (7.625.314,97)	18.768.691,95 (22.216.908,76)

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

Anhang

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Andere aktivierte Eigenleistungen

Es wurden eigene Verwaltungsleistungen in Höhe von 113,9 T€ für die Aufstockung sowie Bestandsanierung der Wohnanlage in Steglitz (WHG 32) aktiviert.

In den „Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit“

sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von -55,6 T€ enthalten, welche aus Gutschriften des Versorgers GASAG Solution Plus GmbH für das Jahr 2022 resultieren.

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“

sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	33,0 T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	10,9 T€
Sonstige periodenfremde Erträge	7,1 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 3,1 T€ ausgewiesen.

In der Position „Sonstige Steuern“

werden die Grundsteuern für unser Verwaltungsbüro in der Hussitenstr. 22 A sowie für ein unbebautes Grundstück in der Koloniestraße erfasst.

Anhang

Anlagenspiegel 2023	Bruttowerte				Abschreibungen					Buchwerte		
	Position	Anschaffungs-/ Herstellungskosten per 01.01.2023 in €	Zugänge in €	Abgänge in €	Umbuchungen des Geschäfts- jahres +/- in €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten per 31.12.2023 in €	Kumulierte Abschreibungen per 01.01.2023 in €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres in €	Änderungen der Abschreibungen im Zusammen- hang mit Abgängen in €	Kumulierte Abschreibungen per 31.12.2023 in €	Buchwerte zum 31.12.2023 in €	Buchwerte zum 31.12.2022 in €
Immaterielle Vermögensgegenstände		145.031,93	13.643,35	0,00	0,00	158.675,28	135.496,09	3.999,09	0,00	139.495,18	19.180,10	9.535,84
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	102.934.321,00	302.607,63	459.358,01	0,00	102.777.570,62	52.955.300,40	1.352.119,29	0,00	54.307.419,69	48.470.150,93	49.979.020,60	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.272.245,18	0,00	0,00	0,00	1.272.245,18	692.600,91	38.642,95	0,00	731.243,86	541.001,32	579.644,27	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	180.608,35	0,00	0,00	0,00	180.608,35	0,00	0,00	0,00	0,00	180.608,35	180.608,35	
Technische Anlagen und Maschinen	273.343,23	14.239,30	15.713,35	0,00	271.869,18	122.024,78	24.807,49	15.713,35	131.118,92	140.750,26	151.318,45	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	370.331,72	27.537,99	11.958,66	0,00	385.911,05	317.564,94	19.623,44	11.958,66	325.229,72	60.681,33	52.766,78	
Anlagen im Bau	910.441,41	6.481.475,17	0,00	0,00	7.391.916,58	0,00	0,00	0,00	0,00	7.391.916,58	910.441,41	
Sachanlagen insgesamt	105.941.290,89	6.825.860,09	487.030,02	0,00	112.280.120,96	54.087.491,03	1.435.193,17	27.672,01	55.495.012,19	56.785.108,77	51.853.799,86	
Finanzanlagen												
Andere Finanzanlagen	104.000,00	5.000,00	0,00	0,00	109.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	109.000,00	104.000,00	
Finanzanlagen insgesamt	104.000,00	5.000,00	0,00	0,00	109.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	109.000,00	104.000,00	
Anlagevermögen insgesamt	106.190.322,82	6.844.503,44	487.030,02	0,00	112.547.796,24	54.222.987,12	1.439.192,26	27.672,01	55.634.507,37	56.913.288,87	51.967.335,70	

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 2023 (durchschnittlich) ohne Vorstand			
Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit	Elternzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	11,75	2,0	1,0
Technische Mitarbeiter	2,0	0,0	0,0
Gesamt	13,75	2,0	1,0

Mitgliederbewegung

Im Jahr 2023 waren 110 Zugänge und 82 Abgänge im Mitgliederbestand zu verzeichnen. Per 31.12.2023 hatte die Genossenschaft einen Mitgliederbestand von 3.534 mit 14.947 Anteilen (Vorjahr: 3.506 Mitglieder, 14.734 Anteile). Dieser Bestand entwickelt sich positiv.

Mitgliederbewegung im Überblick	Mitglieder	Anteile
Verbleibende Mitglieder am 01.01.2023	3.506	14.734
Zugänge im Geschäftsjahr 2023	110	555
durch: - Neuaufnahme	105	325
- (Teil-)Übertragung	5	55
- Zeichnung weiterer Anteile	(38)	167
Abgänge im Geschäftsjahr 2023	82	342
durch: - (Teilkündigung) / Kündigung	(0) / 29	0 / 109
- Ausschluss	3	16
- Tod / Tod früherer Jahre	24 / 11	119 / 43
- (Teilübertragung) / Übertragung	(0) / 15	0 / 55
Verbleibende Mitglieder am 31.12.2023	3.534	14.947

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 35,4 T€ erhöht.

Sonstige Angaben

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

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

Allgemeines

Zum 31. Dezember 2023 war die Genossenschaft mit 2.000 Anteilen an der Berliner Volksbank eG beteiligt. Die Haftsumme je Geschäftsanteil beträgt 52,00 €. Des Weiteren ist die VBV eG mit 10 Anteilen an der StadtWatt eG beteiligt. Die Haftungssumme je Geschäftsanteil beträgt 500,00 €.

Die Genossenschaft spendete im Geschäftsjahr einen Betrag von 300,00 € an die Evangelische Kirchengemeinde Versöhnung, 200,00 € an die Bjoern Schulz Stiftung sowie 50,00 € an den Margarete Spettmann Verein.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Organe / Mitglieder des Aufsichtsrates

Christian Garbrecht-Zabel	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
Antje Müller	Diplom-Wirtschaftlerin
Manfred Kusatz	Rentner

Organe / Mitglieder des Vorstandes

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

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

Sonstige Angaben

Mitgliedschaften

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

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, der Mitgliederversammlung

- eine Dividende von 4 % auf die per 1. Januar 2023 eingezahlten Geschäftsguthaben auszuschütten,
- die Genehmigung der Jahresrechnung 2023 und die Verteilung des Bilanzgewinnes in Höhe von 2.472.798,60 € wie folgt vorzuschlagen:

Jahresüberschuss	2.551.119,09 €
Gewinnvortrag	176.791,42 €
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage	- 255.111,91 €
Bilanzgewinn 2023	2.472.798,60 €
Dividende	- 93.971,20 €
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	- 1.500.000,00 €
Einstellung in andere Ergebnissrücklagen	- 800.000,00 €
Gewinnvortrag 2024	78.827,40 €

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

Berlin den 30. April 2024

Vaterländischer Bauverein eG
– Der Vorstand –

Sina Fiedler

Marco Zanzow

Zoran Skorić

*Wer im Gedächtnis seiner Lieben lebt,
der ist nicht tot, der ist nur fern;
tot ist nur, wer vergessen wird.
(Immanuel Kant)*

Wir gedenken den im Jahr 2023 verstorbenen Menschen, die auch in unserer Genossenschaft beheimatet waren.

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

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

Die Vorstandsmitglieder und Mitarbeiter der VBV eG sind dankbar dafür, dass die Verstorbenen die Genossenschaft mit ihrer Mitgliedschaft bereichert haben. Wir wünschen den Hinterbliebenen die Stärke, ihre Trauer zu bewältigen.

Ihr Team der Vaterländischer Bauverein eG



