

Lagebericht des Vorstandes 2020

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Bewohnergenossenschaft FriedrichsHeim eG hat sich auch im Geschäftsjahr 2020 im Wesentlichen an ihrem satzungsgemäßen Auftrag orientiert. Dieser besteht vorrangig in der Förderung unserer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial vertretbare Wohnungsversorgung. Am 31.12.2020 verwaltete die Genossenschaft 566 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamt- und wohnungswirtschaftliche Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war in 2020 insbesondere von der COVID-19-Pandemie geprägt. Die Berliner Wirtschaft ist durch den vergleichsweise hohen Dienstleistungsanteil stark von der Krise betroffen. Die Baupreise steigen dagegen weiter überdurchschnittlich. Der Neubau von Wohngebäuden in Berlin verteuerte sich im Schnitt um 3,1 %. Dieser prozentuale Anstieg liegt sowohl deutlich über der Entwicklung der Verbraucherpreise als auch über der Entwicklung der Berliner Mietspiegelwerte 2021.

2.2 Geschäftsverlauf des Unternehmens

Durch die Fortführung des Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramms konnte die Vermietungsquote weiterhin hoch gehalten werden. Zum 31.12.2020 waren bis auf 2 Wohnungen alle Einheiten (Vorjahr: 1 Wohnung) vermietet. Die Sollmieten für die Wohnungen erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,3 %. Die Instandhaltungsaufwendungen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 457 T€. Im Zuge der aktuellen Corona-Pandemie verzögerten sich zum Schutz unserer Mitglieder u.a. geplante Baumaßnahmen in den Wohnungen.

2.3 Lage des Unternehmens

2.3.1 Ertragslage

Für das Geschäftsjahr 2020 wurde ein Jahresüberschuss von 1.071 T€ erzielt. Die Verbesserung zum Vorjahr um 130 T€ ist hauptsächlich auf geringere Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen. Die Umsatzerlöse stiegen gegenüber dem Vorjahr um 1,8 %. Die Zunahme beruht auf höheren Sollmieten und Umlagen aus der Betriebskostenabrechnung.

2.3.2 Finanzlage

Die Bewohnergenossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit unter Einhaltung der Zahlungsziele in vollem Umfang nachkommen. Skonto wurde, sofern vereinbart, grundsätzlich gezogen. Die liquiden Mittel nahmen im Geschäftsjahr insbesondere durch den Jahresüberschuss um 802 T€ zu. Durch die planmäßigen Tilgungen von 375 T€ reduzierten sich die Darlehensverbindlichkeiten.

2.3.3 Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2020 ist die Bilanzsumme auf 24.064 T€ (Vorjahr: 23.505 T€) gestiegen. Die Zunahme der Bilanzsumme wird im Wesentlichen durch die höhere Liquidität und den Jahresüberschuss bestimmt.

Der Vermögensaufbau zum 31.12.2020 ist hinsichtlich der Laufzeit von Vermögens- und Schuldschulden vollständig ausgeglichen. Die Vermögenslage ist geordnet. Ebenfalls positiv stellt sich die Entwicklung des zur Verfügung stehenden Eigenkapitals dar. Während sich die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder geringfügig auf 1.458 T€ erhöht haben, konnte das Eigenkapital inkl. Rücklagen auf 14.325 T€ (Vorjahr: 13.243 T€) gesteigert werden.

Lagebericht des Vorstandes 2020

3. Prognosebericht

Am 15. April 2021 hat das Bundesverfassungsgericht den „Berliner Mietendeckel“ für unvereinbar mit dem Grundgesetz erklärt und somit aufgehoben. Die drohenden finanziellen Auswirkungen durch das Mietendeckelgesetz werden damit nicht eintreten. Aus Gründen der genossenschaftlichen Gleichbehandlung haben wir, wie vertraglich mit den betroffenen Mitgliedern vereinbart und auch angekündigt, die abgesenkten Mietzahlungen nachgefordert. In diesem Zusammenhang hatten wir den Wohnungsnutzern zudem Raten- und Stundungsvereinbarungen angeboten, die aufgrund der vergleichsweise niedrigen Beträge nicht in Anspruch genommen wurden.

Die aufgestellten Erfolgspläne lassen für den Planungshorizont bis zum Jahr 2026 –mit Ausnahme des Jahres 2021 - positive Jahresergebnisse bei moderat anwachsenden Umsatzerlösen erwarten, welche eine angemessene Risikovorsorge sowie Rücklagenbildung für zukünftige Bestandsinvestitionen ermöglichen.

Vorrangiges Ziel bleibt die weitere Verbesserung und kontinuierliche Anpassung unseres Wohnungsangebotes an die Nachfrage der Mitglieder. Hierzu zählt insbesondere die im Bauprogramm 2021 beschlossene Strangsanierung von 116 Wohnungen in der Marchlewskistr. 92 - 106 sowie die vor 2 Jahren vorgestellte Planung für ein familien- und altersgerechtes Neubauvorhaben auf dem hinteren Grundstück der Marchlewskistr. 81-87. Abhängig von vorhandenen Kapazitäten in der Geschäftsstelle, bei Baufirmen sowie bei notwendigen (Fach-) Planungsbüros wird von Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam über die weitere Vorgehensweise des Projektes entschieden.

4. Chancen- und Risikobericht

Da sich die Geschäftstätigkeit auch zukünftig im Wesentlichen auf die langfristige Vermietung der eigenen Wohnbestände beschränken wird, sind aktuell keine Risiken zu erkennen, die einen erheblichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben oder sogar den Fortbestand der Genossenschaft gefährden könnten. Aufgrund der langfristig abgeschlossenen Hypothekendarlehen ergeben sich aktuell keine Zinsänderungsrisiken für die nächsten Jahre.

Die Bewohnergenossenschaft ist der Auffassung, dass sich u.a. durch die bestehende Beteiligung an der Imagekampagne der Berliner Wohnungsbaugenossenschaften sowie durch Mund-zu-Mund-Propaganda der zufriedenen Mitglieder die Wettbewerbsfähigkeit erhalten und sogar noch steigern lässt.

Wir danken allen Wohnungsnutzern, Geschäftspartnern und Gremienmitgliedern sowie insbesondere den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre Flexibilität, den Teamgeist sowie die Anpassungsfähigkeit in Zeiten der aktuellen Pandemie. Besonderer Dank gebührt zudem allen Mitgliedern und Familien, die sich ehrenamtlich für die Bewohnergenossenschaft und intakte Nachbarschaften engagiert haben.

Berlin, 26.07.2021

Bewohnergenossenschaft
FriedrichsHeim eG

Manfred Agsten

Klaus Sonderfeld