

# Lagebericht des Vorstandes 2023

## 1. Grundlagen des Unternehmens

Seit Gründung im Dezember 1996 besteht der Satzungsweg der Bewohnergenossenschaft FriedrichsHeim eG in der Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial vertretbare Wohnungsversorgung. Schwerpunkt ihrer unternehmerischen Tätigkeit ist die Bestandsverwaltung der eigenen 566 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamt- und wohnungswirtschaftliche Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2023 vor allem geprägt von den Folgen des Krieges in der Ukraine sowie der Aufhebung der Corona-Schutzmaßnahmen. Die in Folge des Angriffskrieges extrem steigenden Energiepreise, Material- und Lieferengpässe, hohe Inflation, Zinssteigerungen sowie der Fachkräftemangel erschwerten die wirtschaftliche Entwicklung. Zudem tragen u.a. der Trend zu Singlehaushalten, der demografische Wandel sowie politische Eingriffe zu einer weiteren Anspannung des Wohnungsmarktes bei.

### 2.2 Geschäftsverlauf des Unternehmens

Die Sollmieten aus der Vermietung der Wohnungen sind gegenüber dem Vorjahr um 87 T€ gestiegen. Dieses entspricht einer Erhöhung der Nettokaltmiete um durchschnittlich 4,0 %. Zur Deckung der Energiekosten sowie der allgemeinen Inflation wurden zudem die BK/HK-Vorauszahlungen angepasst. Am 31. Dezember 2023 hatte die Bewohnergenossenschaft 801 Mitglieder, die 3.059 Anteile zu 511,29 € zeichnen. Aufgrund des begrenzten Wohnungsangebotes sowie weiterhin steigender Mitgliederzahlen hat der Vorstand beschlossen, das Aufnahmeverfahren für neue Mitglieder weiterhin zu beschränken. Die Vermietungsquote konnte weiterhin hochgehalten werden. Zum 31. Dezember 2023 waren alle Wohn- und Gewerbeeinheiten vermietet.

### 2.3 Lage des Unternehmens

#### 2.3.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.340.144,67 € (Vorjahr: 853.607,12 €) ab. Die Steigerung wurde insbesondere durch geringere Instandhaltungskosten (hier: 11,94 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche; Vorjahr: 19,37 €/m<sup>2</sup>) beeinflusst. Für den Zeitraum 01.01.2019 – 31.12.2023 wurden insgesamt 3.938.062 € bzw. durchschnittlich 22,41 €/m<sup>2</sup>/Jahr investiert. Zeitgleich stiegen die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr um 3,5 %. Die Zunahme beruht auf höheren Sollmieten sowie Umlagen aus der Betriebskostenabrechnung.

#### 2.3.2 Finanzlage

Die Bewohnergenossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit unter Einhaltung der Fristen in vollem Umfang nachkommen. Die liquiden Mittel nahmen im Geschäftsjahr insbesondere durch das positive Jahresergebnis um 1.205 T€ zu. Durch die planmäßigen Tilgungen von 386 T€ reduzierten sich die Darlehensverbindlichkeiten zudem auf 6.323 T€.

#### 2.3.3 Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2023 ist die Bilanzsumme auf 24.891 T€ (Vorjahr: 23.863 T€) gestiegen. Die Zunahme wird im Wesentlichen durch eine höhere Liquidität sowie den Jahresüberschuss bestimmt. Der Vermögensaufbau zum 31.12.2023 ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden ausgeglichen. Die Vermögenslage ist geordnet. Das Eigenkapital inkl. Rücklagen beläuft sich zum 31. Dezember 2023 auf 16.090 T€ (Vorjahr: 14.711 T€).

# Lagebericht des Vorstandes 2023

## 3. Prognosebericht

Die aufgestellten Erfolgspläne lassen für den Planungshorizont bis zum Jahr 2029 bei moderat anwachsenden Umsatzerlösen durchgängig positive Jahresergebnisse erwarten, welche eine gesicherte Zahlungsfähigkeit sowie eine angemessene Risikovorsorge und Rücklagenbildung für zukünftige Bestandsinvestitionen ermöglichen.

Vorrangiges Ziel bleibt die weitere Verbesserung und kontinuierliche Anpassung unseres Wohnungsangebotes an die Nachfrage der Mitglieder. Abhängig von vorhandenen Kapazitäten in der Geschäftsstelle, bei Baufirmen sowie bei notwendigen (Fach-) Planungsbüros wird jährlich von Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam über das Investitionsprogramm für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsbestandes entschieden.

## 4. Chancen- und Risikobericht

Um den Unternehmensrisiken entsprechend zu begegnen, ist bei der Bewohnergenossenschaft seit längerem ein internes Kontrollsystem eingerichtet. Dabei handelt der Vorstand nach den Grundsätzen der Rechtmäßigkeit, Sparsamkeit, Zukunftssicherung und Transparenz sowie führt gemäß der Satzung mit ordentlicher und gewissenhafter Sorgfalt. Ziel sind u.a. die Sicherstellung ordnungsgemäßer, ethischer und wirtschaftlicher Ausführung der Geschäftstätigkeiten sowie aufeinander abgestimmte Instrumente zur Sensibilisierung und Einbindung der Mitarbeiter\*innen.

Durch den Krieg in der Ukraine hat sich der Preis für Energie deutlich erhöht. In dessen Folge kam es zu einem starken allgemeinen Preisanstieg sowie Anpassung des Zinsniveaus. Zudem bestehen politische und regulatorische Risiken, die voraussichtlich in einem Teil des Wohnungsbestandes zu einer deutlichen Erhöhung der Grundsteuer ab 2025 führen werden.

Um das Angebot nach familien- und altersgerechten Wohnungen zu erhöhen, besteht zudem die Aufgabe, die Voraussetzungen für künftige Bestandserweiterungen, z. B. im Rahmen der angestrebten Neubebauung des hinteren Grundstücks Marchlewskistr. 81-87, zu schaffen. Dieses setzt jedoch voraus, sich dem immer stärker spürbaren Fachkräftemangel zu stellen. Daher will sich die Bewohnergenossenschaft auch als Arbeitgeberin weiterentwickeln, die Mitarbeiterbindung stärken sowie durch Unterstützung der Mitglieder neue Talente finden.

Chancen für die Bewohnergenossenschaft ergeben sich aus der hohen Wohnungsnachfrage, dem Einnahmepotenzial in der Anwendung der eigenen Mietkonzeption sowie aufgrund einer geringen Verschuldung bzw. ausreichend vorhandenen Beleihungsreserven zur Absicherung etwaiger Fremdfinanzierungsbedarfe.

Die Sicherung der wirtschaftlichen Stabilität wird auch zukünftig ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensstrategie sein. Um weiterhin Impulse für eine möglichst hohe sowie in die Zukunft gerichtete Lebensqualität zu setzen, ist ein kooperativer Umgang untereinander sowie mit Mitgliedern und Partnern zudem unerlässlich.

Berlin, 06.06.2024

Bewohnergenossenschaft  
FriedrichsHeim eG

Klaus Sonderfeld

## Lagebericht des Vorstandes 2023

Hinweis zu § 245 S.1 HGB – Unterzeichnung des Lageberichtes

Wegen höherer Gewalt - hier Krankheit – war und ist Herr Manfred Agsten als bestelltes Mitglied des Vorstandes leider nicht in der Lage, am Lagebericht des Vorstandes mitzuwirken. Daher wird der Lagebericht nur von Klaus Sonderfeld unterschrieben. Die Erstellung des Lageberichtes fällt gemäß Geschäftsverteilungsvereinbarung vom November 2016 in die Zuständigkeit von Klaus Sonderfeld.