

Bericht über das Geschäftsjahr 2020



Die Genossenschaft auf einen Blick

	2020	2019
Anlagevermögen	211.940 T€	204.107 T€
Eigenkapital *	113.710 T€	110.982 T€
Darlehensverbindlichkeiten	95.701 T€	90.048 T€
Bilanzsumme	227.761 T€	218.709 T€
Bestandsinvestitionen	21.368 T€	25.369 T€
Mitglieder	6.517	6.420
Wohnungsbestand (WE)	5.030	4.930
Wohnfläche	318.732 m ²	312.887 m ²
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	29.225 T€	28.547 T€
Mitarbeiter (Jahresdurchschnitt) **	40	37

* ohne Geschäftsguthaben gekündigter Geschäftsanteile und ausgeschiedener Mitglieder

** ohne Auszubildende

**BERICHT DES
AUSICHTSRATES**

07 Bericht des Aufsichtsrates

MITGLIEDER

11 Vertreterwahl
Mitgliederbefragung

WOHNUNGSBESTAND

14 Wohnungsbestand

LAGEBERICHT

17 Grundlagen der Genossenschaft
Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufes
Wirtschaftliche Lage
Prognose-, Chancen- und Risikobericht

JAHRESABSCHLUSS

29 Bilanz zum 31. 12. 2020
Gewinn- und Verlustrechnung

ANHANG

35 Angaben und Erläuterungen
Anlage 1: Anlagenspiegel 2020
Anlage 2: Verbindlichkeiten zum 31.12.2020

Auftakt

Das abgelaufene Geschäftsjahr hat für uns als Genossenschaft und insbesondere für die Menschen in unserem Land viele unerwartete und neue Dinge gebracht. Die Corona Pandemie stellt uns vor völlig neue Herausforderungen, deren Bewältigung keine leichte Aufgabe ist.

Die Wohnung an sich ist noch weiter in den Mittelpunkt des Lebens gerückt. Mit den neudeutschen Worten „Homeoffice“ und „Homeschooling“ wird deutlich, wie sehr sich das gesamte persönliche, berufliche und eben auch öffentliche Leben in den privaten Bereich des „Homes“, der Wohnung verlagert hat. Als Wohnungsunternehmen betrifft uns das in einem außerordentlichen Maß. Die Anforderungen an die Infrastruktur unserer Häuser steigen. Die Interaktion der Mieter untereinander wird intensiver. Das alles bündelt sich in den Erwartungen an die Genossenschaft.

Es ist darüber hinaus unser Anspruch, die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen langfristig zu planen und zügig umzusetzen. Dies war im Jahre 2020 sehr schwierig. Während des laufenden Baugeschehens waren die Belastungen sowohl für unsere Mitglieder und Nutzer als auch für die ausführenden Baufirmen sehr hoch. Es ist leicht vorstellbar, dass das Wohnen oder die Arbeit im Homeoffice stark eingeschränkt ist, wenn man durch einen Lockdown in seiner Bewegungsfreiheit eingeengt ist. Das ist anstrengend und bringt für alle Beteiligten extrem mehr Aufwand. Zum Beispiel war unsere große und langfristig geplante Modernisierung des Rosenfelder Rings in diesem Jahr in der letzten Phase, um den Bau abzuschließen. Es wäre unerträglich gewesen, diese Maßnahme aufgrund der Umstände einfach abzusagen und auf die kommenden Jahre zu verschieben. Wohnungen und Häuser in Schuss zu halten, ist eine Aufgabe die permanent erfüllt werden muss. Stillstand ist in diesem Zusammenhang nicht erlaubt. Insofern

konnten und wollten wir es uns als Genossenschaft nicht leisten, den Geschäftsbetrieb einzustellen und unsere Mitglieder sich selbst in den Wohnungen zu überlassen.

Dies entspricht nicht unserem Selbstverständnis und wäre eine Zumutung. Wir wollen und werden dies nicht zulassen und auch in den kommenden Jahren Sorge dafür tragen, dass wir als genossenschaftliches Wohnungsunternehmen die Wohnbedingungen auf einem lebenswerten und zufriedenstellenden Niveau halten. Das ist nicht immer leicht. Nicht nur solche globalen Störfälle wie die Corona-Pandemie führen zu Unwägbarkeiten. Nein es sind auch hausgemachte Probleme, die in Deutschland oder auch in Berlin entstehen. Wir denken da nur an den Mietendeckel, der uns im vergangenen Jahr vor erhebliche Probleme gestellt hat. Unser Anspruch langfristig seriös zu planen, wird so nachhaltig gestört. Ähnlich problematisch ist die mysteriöse Enteignungsdiskussion, die an den Grundlagen unseres Unternehmens rüttelt.

Für uns als Genossenschaft ist es wichtig, autonom über unsere Einnahmen entscheiden zu können und diese in unserem Sinne ausgeben zu dürfen.

Dies werden wir weiterhin umsetzen und unseren Anspruch erfüllen, für unsere Mitglieder gutes Wohnen in Lichtenberg zu ermöglichen.

2020 machte deutlich, dass wir trotz aller Widrigkeiten erfolgreich arbeiten können und gearbeitet haben. Auf den nachfolgenden Seiten und im Lagebericht werden wir dies detailliert darlegen.

Tom Wünsche · Detlef Siedow
Vorstand

BERICHT DES
AUF SICHTSRATES



Bericht des Aufsichtsrates

Das Geschäftsjahr 2020 stand im Zeichen von mehreren, die Genossenschaft besonders bewegenden Themen.

Im März 2020 wurden durch unsere Mitglieder die Vertreterinnen und Vertreter unserer Genossenschaft neu gewählt. Mit Feststellung des Ergebnisses durch den Wahlvorstand am 02.04.2020 war der Weg für den Beginn der neuen Amtsperiode der Vertreterversammlung geebnet.

Allerdings machten sich die außerordentlichen Belastungen der Corona-Pandemie auch dadurch bemerkbar, dass die reguläre Vertreterversammlung verschoben werden musste. Dadurch wurde ungewiss, ob und wie wichtige Entscheidungen für unsere Genossenschaft, für die der Aufsichtsrat als Organ die Verantwortung trägt, getroffen werden können.

Insbesondere die für den 26.05.2020 geplante, reguläre Sitzung der Vertreterversammlung hätte eine Zäsur markiert. Als letzte Versammlung der Amtsperiode, wäre diese nicht nur das Ende der alten, sondern auch der Beginn der neuen Periode gewesen. Mit dem ungewissen Verzug dieses Termins war es nicht möglich, die neu gewählten Vertreter ins Amt einzuführen.

Erfreulicherweise konnte am 29.09.2020 die Vertreterversammlung unter Beachtung aller geltenden Hygieneregeln doch noch durchgeführt werden, so dass die Vertreterversammlung die notwendigen Beschlüsse fassen konnte.

Der Beginn der Vermietung von einhundert Wohnungen in unserem neu errichteten Wohngebäude der Otto-Schmirgal-Straße 10 + 12 konnte leider nicht in einem feierlichen Rahmen erfolgen, was dem Aufsichtsrat ein Anliegen gewesen wäre. Die Fertigstellung der Wohnungen ist ein Meilenstein für unsere Genossenschaft. Nunmehr stellt die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG ihren Mitgliedern wieder mehr als 5.000 Wohnungen zur Verfügung.

Daneben war das Inkrafttreten des „Mietendeckels“ ein weiteres außergewöhnliches Ereignis, dessen Auswirkungen für unsere Genossenschaft erheblich sind. Der Aufsichtsrat informierte sich regelmäßig über das Gesetzgebungsverfahren und die konkreten Folgen für die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft.

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates hat sich im Jahr 2020 verändert.

Der langjährige Vorsitzende des Finanz- und Wirtschaftsausschusses Eckhard Paech hat nach überaus erfolgreicher 30-jähriger Tätigkeit als dienstältestes Mitglied des Aufsichtsrates seine engagierte Arbeit beendet und den Staffelstab an die nachfolgende Generation weitergegeben. Der Aufsichtsrat spricht ihm seinen besonderen Dank aus.

Die Vertreterversammlung wählte Bernd Kirchner als neues Mitglied in den Aufsichtsrat. Er wird aufgrund seiner Erfahrungen den Bauausschuss verstärken.

Der Aufsichtsrat kann feststellen, dass alle Organe der Genossenschaft, die ihnen gemäß Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß erfüllt haben.

Der Aufsichtsrat hat sich davon überzeugt, dass der Vorstand alle Vorkehrungen getroffen hat, um bestehende und zukünftige Risiken, aber auch adäquate Chancen zu erkennen und zu bewerten. Das Gremium ist zu der Erkenntnis gelangt, dass die unternehmensinternen Richtlinien für den Umgang mit den analysierten Risiken angemessen sind.

Der Aufsichtsrat begleitet den Vorstand beratend und kooperativ in dessen Geschäftsführungsfunktion. Die satzungsgemäßen Interessen der Mitglieder und des Unternehmens stehen dabei im Mittelpunkt. Die Aufgabe beschränkt sich nicht auf eine nachträgliche Kontrolle. Vielmehr setzt sie bereits bei der Beratung wichtiger Entscheidungen und prozessbegleitender Überwachung ein. Dabei wurden diese Pflichten erfüllt, indem in den Sitzungen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse über die Geschäftstätigkeit und über die Lage der Genossenschaft schriftlich sowie mündlich eine regelmäßige und ausführliche Berichterstattung durch den Vorstand erfolgte.

Der Aufsichtsrat war jederzeit über den aktuellen Zustand und die zukünftige kurz- und langfristige Entwicklung der Genossenschaft informiert.

Der Aufsichtsrat hat im Verlauf des Geschäftsjahres 2020 insgesamt acht Sitzungen durchgeführt. In fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat sich der Aufsichtsrat über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle unterrichtet. In drei internen Beratungen hat er sich mit Organisations- und Personalfragen befasst.

In zwei Sitzungen des Finanz- und Wirtschaftsausschusses und zwei Sitzungen des Ausschusses „Bauen und Wohnen“ sowie einer Sitzung des Personalausschusses wurden notwendige Beschlüsse des Aufsichtsrates vorbereitet.

Schwerpunkte der Beratungen des Aufsichtsrates waren:

- ▶ der Stand der Vorbereitungen und die Durchführung der Vertreterwahl
- ▶ die Stellungnahme zum Jahresabschluss 2019 und zum Prüfungsbericht über das Geschäftsjahr 2019
- ▶ die Umsetzung und Auswertung der Mitgliederbefragung 2020
- ▶ der zehnjährige Finanz- und Erfolgsplan als Instrument der Vorschau zur langfristigen Sicherung von Liquidität und Rentabilität
- ▶ die Erfüllung des Finanz- und Bauplanes 2020 sowie die Finanz- und Bauplanung 2021
- ▶ der Stand des Modernisierungsvorhabens „Rosenfelder Ring“
- ▶ die Projektentwicklung des Neubaus in der Einbecker Straße
- ▶ die Kontrolle der Realisierung der geplanten Baumaßnahmen insbesondere der Abschluss des Neubauvorhabens Otto-Schmirgal-Straße 10 + 12
- ▶ die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes durch den Ankauf weiterer Grundstücke
- ▶ der Mietendeckel und seine Auswirkungen für die Wohnungsbaugenossenschaft „VORWÄRTS“ eG
- ▶ der Compliance-Bericht 2019

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Geschäftsbericht des Vorstandes für das Jahr 2020 beraten und gebilligt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 festzustellen und den Bilanzgewinn in Höhe von 1.051.312,08 € in Andere Ergebnisrücklagen einzustellen.

Des Weiteren empfiehlt er, dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Berichtszeitraum geleistete Arbeit und ihren engagierten Einsatz.

Berlin, 13. April 2021



Peter Müller

Vorsitzender des Aufsichtsrates



MITGLIEDER

Vertreterwahl

Genossenschaftliche Demokratie ist eine Säule unseres Unternehmens. Die Wahl unserer Vertreter durch die rund 6.500 Mitglieder der Wohnungsbau-genossenschaft "VORWÄRTS" eG ist ein regelmäßiger Meilenstein im Willensbildungsprozess der Genossenschaft.

Im Geschäftsjahr 2020 endete die satzungsmäßige Amtszeit der im Jahr 2015 gewählten Vertreterversammlung.

Bereits während der Vertreterversammlung 2019 wurde am 21.05.2019 der Wahlvorstand gewählt, der unser Mitglied Detlef Hänsel zu seinem Vorsitzenden bestimmte.

Die konkreten Vorbereitungen der Briefwahl begannen im Herbst 2019 mit den Wahl- und Kandidatenaufrufen. Allerdings musste der Wahlvorstand feststellen, dass sich die Mitglieder so gut aufgehoben fühlen, dass die Bereitschaft, sich für die Genossenschaft zu engagieren, etwas eingerostet war. Ein neuerlicher expliziter Aufruf weckte das Interesse an einer Kandidatur und verdoppelte die Bewerberzahl für ein Amt in der Vertreterversammlung.

Damit standen für jedes Vertreteramt mindestens zwei Mitglieder als Kandidaten zur Abstimmung, wodurch eine spannende Wahl zu erwarten war.

Aufgrund der Größe unserer Genossenschaft hat sich die Briefwahl seit Jahrzehnten bewährt. Sie gibt den Mitgliedern die Gelegenheit sich über die Kandidaten ausreichend zu informieren, obwohl das im Einzelfall nicht immer einfach ist. Auch der Datenschutz stellt hohe Hürden auf, die nicht hilfreich sind, um die Kandidaten dem breiten Publikum vorzustellen.

Bedauerlicherweise wurden dann die Wahl und der eigentliche Wahlakt von der Pandemie überschattet. Aus diesem Grund betrug die Wahlbeteiligung nur 43,4 %, wo sie vor fünf Jahren mit 48,9 %

noch um einiges höher lag. Kein Einbruch, jedoch Grund nachzufragen, warum dieser nicht unerhebliche Rückgang erfolgte.

Über 2.800 Mitglieder haben sich an der Wahl beteiligt und ihren Kandidaten die Stimme gegeben. Alles in allem doch eine große Menge an Papier, der sorgfältigst bearbeitet werden muss. Nun schreibt unsere Wahlordnung genau vor, dass die Auszählung der abgegebenen Stimmen öffentlich geschehen muss. Die Transparenz der Wahl wird gewährleistet, Unregelmäßigkeiten werden ausgeschlossen. Die Auszählung erfolgt unter normalen Umständen in einem Team von fast zwanzig Mitgliedern. Das war im ersten Lockdown nicht vorstellbar und für den Wahlvorstand nicht verantwortbar. In mehreren Telefonkonferenzen wurde deshalb beschlossen, einen anderen Weg zu gehen.

Die Auszählung sollte durch eine kleine Anzahl von Mitarbeitern der Genossenschaft erfolgen, die sich coronakonform verhalten mussten. Um dies, wie vorgeschrieben, öffentlich zu gestalten, wurde die Auszählung live via Internet ausgestrahlt. Über unsere Website wg-vorwaerts.de war die Übertragung leicht erreichbar. Das kleine Team benötigte dann auch fast zwei Tage, um den Berg abzuarbeiten und das unter öffentlicher Aufsicht.

Am Ende stand jedoch ein Ergebnis und die neuen Vertreter waren ausgezählt. Der Wahlvorstand konnte die neuen Vertreter und Ersatzvertreter beglückwünschen. Er fand auch tröstende Worte für die nicht gewählten Mitglieder.

Dass die neu gewählten Vertreter ihr Amt leider erst verspätet antreten konnten, fiel natürlich nicht in den Verantwortungsbereich des Wahlvorstandes.

Es konnte jedoch noch im Geschäftsjahr 2020 am 29.09.2020 der Staffelnstab an die neu gewählten übergeben und den ausscheidenden Vertretern Dank für ihr Engagement ausgesprochen werden.

Mitgliederbefragung

Die Meinung unserer Mitglieder ist der Spiegel der Arbeit, der Erfolge aber auch der offenen Punkte unserer Genossenschaft. Die Mitgliederbefragung 2020 hat deutlich gemacht, was unsere Nutzer bewegt.

Die regelmäßige Evaluation der Mitgliedermeinungen ist ein wichtiges Barometer, um das Wirken unserer Genossenschaft einschätzen zu können. Dies ist ein, wenn nicht sogar der wichtigste Punkt, um die Leistungsfähigkeit der Genossenschaft auf lange Sicht bestimmen zu können.

Zwar wird der Wert eines Wohnungsunternehmens prinzipiell an den Sachwerten und den Mieterträgen gemessen, jedoch sind dies nur wirtschaftliche Größen. Sie spiegeln nur die finanziellen Verhältnisse zu einem bestimmten Zeitpunkt wider und sind darüber hinaus auf die Vergangenheit bezogen. Viel entscheidender sind die Möglichkeiten, die in der Zukunft liegen. Und dazu gehört zwingend der subjektive Eindruck der Nutzer. Dies umso mehr, wenn es sich bei dem Wohnungsunternehmen, wie bei uns, um eine Genossenschaft handelt. Die gleiche Interessenlage von Nutzern und Unternehmen ermöglicht eine in der Wirtschaftswelt seltene Kontinuität der Entwicklung. Mit einer Befragung lässt sich sehr gut bestimmen, wie diese Interessenlagen übereinstimmen.

Seit nunmehr fünfzehn Jahren wird das Stimmungsbild bei der Wohnungsbaugenossenschaft ”VORWÄRTS“ eG eingefangen.

Dabei lässt sich grundlegend einschätzen, dass die ”VORWÄRTS“ ein Teil des Berliner Wohnungsmarktes ist und von diesem abhängt. Soll heißen, wenn der Leerstand in Berlin steigt, wie z.B. vor zwanzig Jahren, dann steigt er auch bei uns. Unsere Mitglieder richten sich selbstverständlich wie alle anderen Marktteilnehmer nach Angebot und Nachfrage. Da ist es viel entscheidender, wie wir uns innerhalb des Marktes bewegen. Hier können wir als Unternehmen feststellen, dass wir vieles richtig gemacht haben. Die letzten fünfzehn Jahre zeigten stets eine positive Entwicklung. Immer mehr Menschen kamen nach Berlin und suchten Wohnungen. In dieser vom Mieter- zum Vermietermarkt kippenden Situation konnten es sich viele Vermieter leisten, die Bemühungen um ihre Kunden und die Investitionen in den Bestand zu vernachlässigen. Das damit die Zufriedenheit des Mieters nicht steigt, sondern im Gegenteil Frustration erzeugt wird, ist nachvollziehbar. Die mittlerweile aggressive Stimmung zwischen Vermietern und Mietern in dieser Stadt legt ein Zeugnis davon ab.

Insofern freuen wir uns, dass es der Wohnungsbaugenossenschaft ”VORWÄRTS“ eG gelungen ist, die Zufriedenheit unserer Nutzer und Mitglieder in den zurückliegenden Jahren zu steigern. Diese wissen zu schätzen, was sie an ihrer Genossenschaft haben.

So ist der Anteil der Nutzer, die zufrieden oder sogar sehr zufrieden mit Ihrer Wohnsituation sind, in den letzten fünf Jahren von 80 % auf 85 % gestiegen. Kritiker werden monieren, dass dies nur 5 % mehr wären. Anders betrachtet bedeutet dies jedoch, dass wir den Anteil der nur mäßig zufriedenen Mitglieder um ein Viertel senken konnten.

Dieser Erfolg ruht auf zwei Säulen. Zum einen der stetigen Verbesserung unseres Dienstleistungs- und Serviceangebotes und zum anderen den hohen, kontinuierlichen Investitionen in unseren Wohnungsbestand.

Für die Zukunft ergeben sich aus der Befragung besonders zwei Forderungen. Das ist zum einen das Bedürfnis nach Beweglichkeit. Unsere Mitglieder wollen ihre persönliche Bewegungsfreiheit gewahrt wissen und jederzeit ihre Wohnungen ohne fremde Hilfe erreichen. Zum anderen wird es notwendig sein, die Digitalisierung sämtlicher Unternehmensprozesse weiter umzusetzen. Noch möchte der überwiegende Teil unserer Mitglieder persönlich oder telefonisch mit der Genossenschaft kommunizieren. Jedoch treten immer mehr die Forderungen in den Vordergrund, Informationen über Internetportale oder Apps auszutauschen. Dieser Forderung wird unser Unternehmen auch aufgrund des hohen Digitalisierungsgrades nachkommen können.





WOHNUNGS-
BESTAND

Wohnungsbestand

Das Geschäftsjahr 2020 war wiederum geprägt durch umfangreiche Investitionen in den Bestand. Was bedeutet das konkret für unsere Mitglieder?

Unverändert viel wurde in die Fortführung der Instandsetzung und Modernisierung des Rosenfelder Rings investiert. Weitere zwei Objekte, der Rosenfelder Ring 90 – 96 und 151 – 157 mit insgesamt 240 Wohnungen werden termingerecht fertiggestellt.

Schwerpunkt der Arbeiten in den Wohnungen waren die Erneuerung der Versorgungsstränge und Sanitäreinrichtungen. Weiterhin wurden die Dächer, die Treppenhäuser und die Keller renoviert und sämtliche Bauteile gemäß neuer Anforderung an den Brandschutz angepasst. Ebenfalls erneuert wurden die Hausanschlüsse zur Verbesserung der Versorgungssicherheit.

Das Hauptaugenmerk der Modernisierungsarbeiten waren die Dämmung und Gestaltung der Fassaden insbesondere der Loggienfassaden. Vorhandene Loggien wurden saniert und fehlende nachgerüstet. Die Fassaden des Rosenfelder Rings erstrahlen inzwischen in einem neuen attraktiven Antlitz mit ansprechenden Hauseingängen, die einen ebenerdigen Zugang zu den Aufzügen ermöglichen.

Unter den Bedingungen der Corona-Pandemie waren die im Berichtszeitraum durchzuführenden Baumaßnahmen eine besondere Herausforderung. Mit Hilfe von Hygienekonzepten und des sensiblen Umgangs aller Beteiligten mit der gegebenen Situation ist es gelungen, diese Maßnahmen sicher und auch ohne wesentliche Verzögerungen durchzuführen.

In diesem Jahr werden die Grünflächen im Wohngebiet noch fertiggestellt. Dazu gehören neben den Wiesen- und Gehölzflächen die Herstellung von Feuerwehruzufahrten, neuen Spielflächen und Müllplätzen.

Im Wohngebiet „An der Mauritiuskirche“ wurde das Instandsetzungsprogramm der Treppenhäuser in der Wilhelm-Guddorf-Straße 22 – 24 fortgeführt. Wie in den vergangenen Jahren wurden die Hausanschlüsse für die Elektroversorgung erneuert und die Steigleitungen bis zu den Elektroverteilern in den Wohnungen neu hochgezogen. Die Renovierung der Treppenhäuser umfasste eine malermäßige Instandsetzung, die Erneuerung des Fußbodenbelags und eine Überarbeitung der Treppenhauseingänge, um die Gebrauchsspuren der zurückliegenden Jahre zu beseitigen und ein angenehmeres Wohnen zu ermöglichen.

Eine Baumaßnahme, die noch ohne nennenswerte Corona-Einschränkungen im I. Quartal des Geschäftsjahres abgeschlossen werden konnte, ist der Neubau der Otto-Schmirgal-Straße 10+12. Die hier entstandenen 100 Wohnungen wurden ab 1. April 2020 an die zukünftigen Nutzer übergeben.

Zurückblickend kann auf einen sehr erfolgreichen Abschluss des Neubauvorhabens Otto-Schmirgal-Straße 10+12 verwiesen werden. Das bei diesem Neubau in Zusammenarbeit mit einem Generalübernehmer angewandte Bauteamverfahren hat sich bewährt und für Planungssicherheit, Termintreue und Preisgarantie gesorgt. Die fertiggestellten Wohnungen konnten mit einer Vermietung, die dem genossenschaftlichen Prinzip in vollem Umfang entspricht, dem Berliner Wohnungsmarkt übergeben werden.

Ein weiteres Neubauvorhaben in der Einbecker Straße befindet sich bereits in den Anfängen. Im Geschäftsjahr 2020 wurde an der Planung weitergearbeitet, der Bauantrag gestellt und das geplante Baufeld vorbereitet.

An diesem Standort, direkt neben dem U-Bahnhof Friedrichsfelde entsteht ein neues Gebiet mit 99 Wohnungen, einer Tiefgarage, diversen Gewerbeeinheiten und einem Saalbau für die Genossenschaft.

LAGEBERICHT



Grundlagen der Genossenschaft

Die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG ist ein genossenschaftlich organisiertes Wohnungsunternehmen. Dem Satzungsziel, der guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsverorgung, sind die Unternehmensstruktur und das Handeln aller verantwortlichen Organe und Personen untergeordnet.

Mit einem Bestand von über 5.000 Wohnungen werden rund 6.500 Mitglieder und deren Familien versorgt. Dabei konzentriert sich der Immobilienbestand auf Berlin-Lichtenberg.

Die seit 1954 bestehende Genossenschaft hat sich stetig entwickelt. Sie fühlt sich als elementarer Bestandteil der Berliner Genossenschaften, die rund ein Zehntel der fast zwei Millionen Wohnungen der Hauptstadt bewirtschaften. Damit sind Genossenschaften ein ernstzunehmender Faktor bei der Bewältigung der anspruchsvollen Herausforderungen des Wohnungsmarktes.

In diesem Umfeld besteht das Geschäftsmodell der Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG darin, den Wohnungsbestand systematisch instand zu halten, zu modernisieren und an die sich ändernden Bedürfnisse der Mitglieder anzupassen.

Die Anforderungen an das Wohnen in unseren Beständen sind einem kontinuierlichen Wandel unterworfen, welcher auf individuellen Wünschen und Wohnvorstellungen aber auch auf gesellschaftlichen Notwendigkeiten beruht. Dabei spielt z. B. der Anstieg des Durchschnittsalters eine Rolle, was zu einem neuen Blick auf die Beweglichkeit, Kommunikation oder die Vorsorge führt.

Unser Unternehmen nimmt diese Herausforderungen an und stellt sich auf diese, in der Regel wachsenden Ansprüche, ein. Das bedeutet konkret, dass der Wohnungsbestand durch kontinuierliche Instandhaltungsmaßnahmen auf einem guten Niveau gehalten wird.

Somit ist unsere Strategie dadurch definiert, dass wir nicht darauf warten, dass Defekte repariert werden müssen, sondern dass bereits langfristig im Vorfeld Schwachstellen analysiert und beseitigt werden.

Zu dieser Strategie zählt ebenso die Modernisierungspolitik. Im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen haben wir weit überdurchschnittliche Mittel in die Verbesserung der Wohnbedingungen unserer Mitglieder investiert. Dies sind nicht nur klassische Energiesparmaßnahmen oder Ähnliches. Strategische Aufgabe ist es, die Wohnungen barrierefrei erreichen zu können, soweit das baulich umgesetzt werden kann. Diesem Ziel kommen wir mit Riesenschritten näher. Faktisch mit einem Alleinstellungsmerkmal ausgestattet, können wir die Hälfte unserer Wohnungen barrierefrei, rollstuhl- und kinderwagengerecht anbieten.

Daneben widmen wir dem Neubau Aufmerksamkeit. Die Erweiterung des Bestandes dient dem Zweck unseren Mitgliedern modernen, bedürfnisgerechten Wohnraum anbieten zu können. Dabei ist es eine Maxime, die Leistungsfähigkeit der Genossenschaft im Auge zu behalten und die bereits vorhandenen Bestände nicht zu belasten.

Grundlegend werden die Entgelte unserer Leistungen, die Nutzungsgebühren so gestaltet, dass Kosten- und Aufwand gedeckt sind und die Gesamrentabilität unserer Genossenschaft gewährleistet wird. Dies bedeutet, dass Spitzenbelastungen unserer Mitglieder vermieden werden und die Gemeinschaft Sorge dafür trägt, dass die Nutzungsgebühr angemessen ist.

Dieses Konzept unserer Genossenschaft hat sich als robust und widerstandsfähig bewährt. Aus diesem Grund können wir sicherstellen, dass wir den Satzungsauftrag auch in Zukunft umsetzen und das Wohl unserer Mitglieder in das Zentrum der Arbeit der Genossenschaft stellen können.

Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufs

Bestands-, Umsatz- und Leerstandsentwicklung

Die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG hatte zum 31. Dezember 2020 6.517 Mitglieder. Im Geschäftsjahr waren 349 Zugänge und 252 Abgänge zu verzeichnen.

Zum bewirtschafteten Bestand der Genossenschaft gehörten am Bilanzstichtag:

Wohnungen	5.030
Gewerbeeinheiten	6
Verwaltungsgebäude	1
Garagen	163
Stellplätze	691
Eigengenutzte Einheiten (Gästewohnungen)	4

Die Gesamtwohnfläche der Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG hat sich im Geschäftsjahr auf 318.731,52 m² erhöht. Der im Geschäftsjahr fertiggestellte Neubau Otto-Schmirgal-Straße 10+12 mit 5.483,31 m² und zusätzliche Balkonbauten im Rosenfelder Ring mit 360,78 m² ergaben einen Flächenzuwachs von insgesamt 5.844,09 m².

Die Genossenschaft hat im Jahr 2020 eine Grünfläche im Rosenfelder Ring erworben und besitzt zum Bilanzstichtag insgesamt 301.124,00 m² Grundstücksfläche.

Den gestiegenen Umsatzerlösen aus den Nutzungsgebühren (Wohnraum-, Gewerbe-, Garagen- und Stellplatzmieten) in Höhe von 757,0 T€ stehen gestiegene Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietminderung (102,0 T€) gegenüber.

Im Geschäftsjahr 2020 betrug die durchschnittliche Soll-Nettokaltmiete 5,72 € pro m² Wohnfläche (Vorjahr 5,63 € pro m²).

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung entwickelten sich wie folgt:

	2020	2019	Veränderungen
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen gesamt	22.333,3	21.576,3	757,0
Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietminderungen	-857,3	-755,3	-102,0
Nettokaltmieten	21.476,0	20.821,0	655,0
Abgerechnete Umlagen für Betriebs- und Heizkosten	7.891,9	7.831,7	60,2
Erlösschmälerungen aus Umlagen	-190,3	-159,4	-30,9
Übrige Umsätze	47,4	54,2	-6,8
Umsatzerlöse gesamt	29.225,0	28.547,5	677,5

Die Erlösschmälerung der Wohnraumnutzungsgebühren, Geschäftsraum-, Garagen- und Stellplatzmieten sowie der Umlagen der letzten drei Jahre zeigt folgende Entwicklung:

	2020	2019	2018
	T€	T€	T€
Erlösschmälerung gesamt	1.047,6	914,7	682,9

Die Erhöhung der Erlösschmälerung um 132,9 T€ zum Vorjahr ist zurückzuführen auf eine höhere Leerstandsquote. Sie enthält auch Mietminderungen, die im Zuge der baulichen Großmaßnahmen im Wohngebiet „Rosenfelder Ring“ gewährt wurden. Darüber hinaus musste im Zuge des Mietendeckels ein gesetzlicher Mietverzicht in Höhe von 67,0 T€ gewährt werden.

Zum 31. Dezember 2020 standen in der Genossenschaft 138 Wohnungen und zum 31. März 2021 121 Wohnungen leer.

Der prozentuale Anteil der leer stehenden Wohnungen beträgt im Jahresvergleich:

zum 31.12.2019	2,92 %	(144 WE)
zum 31.12.2020	2,74 %	(138 WE)
zum 31.03.2021	2,41 %	(121 WE)

Die Kündigungsquote betrug zum Jahresende 5,47 % und ist somit gegenüber dem Vorjahr (4,85 %) gestiegen. Dieser Wert ist im Vergleich zum Vorjahr zwar angestiegen, beläuft sich aber im Vergleich zu den Vorjahreswerten auf durchschnittlichem Niveau:

2016	4,51 %	(222 WE)
2017	5,63 %	(277 WE)
2018	6,40 %	(315 WE)
2019	4,85 %	(239 WE)
2020	5,47 %	(275 WE)

Bautätigkeit

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr insgesamt 21.368,2 T€ in den Bestand investiert. Dabei entfielen 3.103,6 € auf Neubau, 9.898,1 T€ flossen in die aktivierten Modernisierungsleistungen und für die Instandsetzung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes wurden 8.366,5 T€ aufgewendet.

Wirtschaftliche Lage

Vermögenslage

Der Vermögensaufbau ist zum 31. Dezember 2020 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (211.939,6 T€ = 96,3 %) wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert. Darüber hinaus werden neben langfristigen Vermögenswerten noch 2.262,5 T€ im mittel- und kurzfristigen Bereich finanziert.

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Aktivseite					
Langfristiges Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	2,3	0,0	7,9	0,0	-5,6
Sachanlagen	211.932,1	96,3	204.094,4	97,1	7.837,7
Andere Finanzanlagen	5,2	0,0	5,2	0,0	0,0
	211.939,6	96,3	204.107,5	97,1	7.832,1
Mittel- und kurzfristiges Vermögen					
Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	820,5	0,4	760,1	0,4	60,4
Flüssige Mittel	7.372,8	3,3	5.296,5	2,5	2.076,3
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	7,9	0,0	10,6	0,0	-2,7
	8.201,2	3,7	6.067,2	2,9	2.134,0
Bilanzvolumen	220.140,8	100,0	210.174,7	100,0	9.966,1
Passivseite					
Langfristiges Kapital					
Eigenkapital	113.709,7	51,7	110.981,7	52,8	2.728,0
Sonderposten für Investitionszulagen	4.712,0	2,1	4.867,6	2,3	-155,6
Fremdkapital	95.514,3	43,4	88.879,0	42,3	6.635,3
Pensionsrückstellungen	176,0	0,1	168,2	0,1	7,8
andere langfristige Rückstellungen	90,1	0,0	89,5	0,0	0,6
	214.202,1	97,3	204.986,0	97,5	9.216,1
Mittel- und kurzfristiges Kapital					
Rückstellungen	2.137,7	1,0	2.303,5	1,1	-165,8
Verbindlichkeiten	3.800,8	1,7	2.884,0	1,4	916,8
Rechnungsabgrenzungsposten	0,2	0,0	1,2	0,0	-1,0
	5.938,7	2,7	5.188,7	2,5	750,0
Bilanzvolumen	220.140,8	100,0	210.174,7	100,0	9.966,1

In dieser Darstellung sind die Unfertigen Leistungen (7.619,9 T€) mit den erhaltenen Anzahlungen (8.053,9 T€) verrechnet. Der Saldo (434,0 T€) ist den kurzfristigen Verbindlichkeiten zugeordnet.

Im Geschäftsjahr 2020 erhöhte sich das Bilanzvolumen um 9.966,1 T€ auf 220.140,8 T€. Den Anschaffungs- und Herstellungskosten (13.423,8 T€) stehen Abschreibungen in Höhe von 4.992,3 T€ gegenüber.

Das Sachanlagevermögen erhöhte sich insbesondere durch die im Rahmen von umfassenden Modernisierungsmaßnahmen angefallenen Herstellungskosten (10.013,4 T€). Für den fertiggestellten Neubau Otto-Schmirgal-Straße 10 + 12 sind

im Geschäftsjahr Zugänge in Höhe von 1.311,5 T€ zusammen mit den Vorjahresaktivierungen von Anlagen im Bau in Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte umgebucht worden (15.346,9 T€). Dem stehen planmäßige Abschreibungen im Sachanlagevermögen in Höhe von insgesamt 4.986,7 T€ gegenüber.

Für das Neubauensemble Einbecker Straße sind im Geschäftsjahr 1.792,1 T€ Bauvorbereitungskosten entstanden.

Die Baukostenzuschüsse der IBB für die Sanierungsmaßnahme im Rosenfelder Ring in Höhe von 597,0 T€ wurde anschaffungskostenmindernd bilanziert.

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	2020	2019	Veränderung
	T€	T€	T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	6.001,2	5.901,5	99,7
Gesetzliche Rücklage	4.205,8	3.943,0	262,8
Andere Ergebnissrücklagen	36.090,0	33.790,0	2.300,0
Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	66.361,4	66.361,4	0,0
Bilanzgewinn	1.051,3	985,8	65,5
Eigenkapital	113.709,7	110.981,7	2.728,0

Das langfristige Fremdkapital veränderte sich durch den Zufluss von freien Darlehensmitteln (12.500,0 T€) und durch planmäßige Tilgungen (5.864,7 T€).

In den kurzfristigen Rückstellungen (2.137,7 T€) sind Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Bauleistungen (2.005,7 T€) enthalten.

Die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet und stabil.

Finanzlage

Das Finanzmanagement der Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG ist darauf ausgerichtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie gegenüber Banken und anderen Gläubigern jederzeit fristgerecht nachzukommen. Mit der Finanzplanung wird eine ausreichende Liquidität sichergestellt. Risiken aus Finanzinstrumenten bestehen nicht. Die Fälligkeiten der Verbindlichkeiten sowie deren Sicherheiten sind dem Anhang zu entnehmen.

Die langfristigen Verbindlichkeiten sind grundpfandrechtlich gesichert. Das Kreditportfolio ist risikominimierend für die Genossenschaft strukturiert. Die Zinsentwicklung wird beobachtet.

Die Finanzierung der Bestandsinvestitionen 2020 erfolgte in Höhe von 8.868,1 T€ aus eigenen Mitteln und in Höhe von 12.500,0 T€ durch Darlehen.

Der Finanzmittelbestand der Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG entwickelte sich wie folgt:

	2020	2019
	T€	T€
Stand 1. Januar	6.296,0	12.793,9
Zahlungswirksame Veränderung	+1.076,9	-6.497,9
Stand 31. Dezember	7.372,8	6.296,0

Die Deutsche Bundesbank hat die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG einer Bonitätsanalyse unterzogen. Die Genossenschaft wurde gemäß dem Testat Notenbankfähigkeit vom 14.12.2020 erneut als notenbankfähig eingestuft. Die regelmäßig positiven Bonitätseinstufungen der Bundesbank bestätigen die Leistungs- und Finanzkraft der Genossenschaft.

Die Finanzlage der Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG wird auch weiterhin durch Investitionen in den Bestand und in Neubauprojekten bestimmt. Im Finanz- und Bauplan für das Jahr 2021 sind Ausgaben in Höhe von 11.500 T€ vorgesehen.

Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgendes Ergebnis:

	2020		2019		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	29.225,0	98,0	28.547,5	97,7	677,5
Übrige Erträge	517,3	1,7	588,7	2,0	-71,4
Bestandsveränderungen	85,6	0,3	100,4	0,3	-14,8
	29.827,9	100,0	29.236,6	100,0	591,3
Betriebskosten und Grundsteuer	7.722,7	25,9	7.712,0	26,4	10,7
Instandhaltungsaufwand	8.366,5	28,0	8.602,3	29,4	-235,8
Personalaufwand	2.733,9	9,2	2.480,9	8,5	253,0
Abschreibungen	4.992,3	16,7	4.510,5	15,4	481,8
Zinsaufwand	2.272,7	7,6	2.383,0	8,2	-110,3
Übrige Aufwendungen	1.024,2	3,4	987,6	3,4	36,6
	-27.112,3	90,8	-26.676,3	91,3	436,0
Geschäftsergebnis	2.715,6		2.560,3		155,3
Finanzergebnis	0,2		-4,2		4,4
Steuerergebnis	-87,5		-91,5		4,0
Jahresergebnis	2.628,3		2.464,6		163,7

Die Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem positiven Geschäftsergebnis von 2.715,6 T€ ab. Zusammen mit dem positiven Finanzergebnis von 0,2 T€ und dem Steuerergebnis von 87,5 T€ ergibt sich ein Jahresüberschuss von 2.628,3 T€.

Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert aus 757,0 T€ gestiegene Sollmieten insbesondere aus der Neuvermietung der Bestandswohnungen und Neubau sowie der Modernisierungsumlagen, denen ein Anstieg der Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietminderungen um 132,9 T€ gegenübersteht.

Der Instandhaltungsaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um 235,8 T€ gesunken. Es ist ein Anteil von 28,63 % der Umsatzerlöse aus der

Hausbewirtschaftung (29.225,0 T€) für Instandhaltungsaufwendungen eingesetzt worden.

Die Erhöhung des Personalaufwandes resultiert neben einer Tarifierhöhung aus neu eingestellten Mitarbeitern (253,0 T€).

Anschaffungs- und Herstellungskosten für den Neubau und die komplexen Modernisierungsmaßnahmen führten zum Anstieg der Abschreibungen (481,8 T€).

Der gesunkene Zinsaufwand (-110,3 T€) ist ein Ergebnis umgeschuldeter Darlehen, die zu einem günstigen Zinssatz vereinbart werden konnten.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag (87,5 T€) enthalten die voraussichtliche Körperschaftsteuerbelastung zuzüglich Solidaritätszuschlag für das Veranlagungsjahr 2020.

Leistungsindikatoren

Unsere finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren spiegeln die positive wirtschaftliche Situation unserer Genossenschaft wider.

Die Mitgliederbefragung ist ein wichtiges Mittel, welches uns über die nichtfinanziellen Indikatoren wie Kundenzufriedenheit, Wegzugswünsche und Verbundenheit mit der Genossenschaft aufklären kann.

Wesentliche finanzielle Kennzahlen gemäß § 289 Handelsgesetzbuch (HGB) und dem „Deutschen Rechnungslegungsstandard 20“ (DRS 20) werden zur Steuerung unseres Unternehmens und zur Feststellung der Rentabilität herangezogen:

	2020	2019	2018
Jahresüberschüsse	2.628,3 T€	2.464,6 T€	1.963,7 T€
Eigenkapitalquote	51,65 %	52,80 %	53,49 %
Nettokaltmiete	5,72 €/m ²	5,63 €/m ²	5,57 €/m ²
Fremdkapitalzinsen/Nettokaltmiete (Ist)	10,58 %	11,45 %	12,33 %
Fremdkapitalzinsen + Tilgung ¹ /Nettokaltmiete (Ist)	37,89 %	37,01 %	36,43 %

¹ ohne Sondertilgung

Die Barmittelbestände unserer Genossenschaft sind zur Abwicklung unserer Bestandsinvestitionen ausreichend dimensioniert.

Wir sind damit in der Lage, alle anstehenden Aufgaben reibungslos abzuwickeln. Die liquiden Mittel zum Bilanzstichtag stellen sich in den letzten Jahren wie folgt dar:

2018	12.793,9 T€
2019	6.296,0 T€
2020	7.372,8 T€

Unter Berücksichtigung der entsprechenden Cash-flow-Berechnung wird deutlich, dass wir in der Lage sind, kurzfristige Investitionen und Ausgaben ohne Finanzierungsrisiken zu bewältigen.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognose

Die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG wird in den kommenden Jahren ihren Satzungszweck ungebrochen erfüllen. Das Satzungsziel der guten, sicheren und sozial verantwortbaren Versorgung unserer Mitglieder mit Wohnungen wird die Genossenschaft umsetzen. An dieser Aufgabe werden die Unternehmensziele ausgerichtet. Konkret bedeutet dies, dass wir weiter mit hohem Aufwand die Wohnungsbestände modernisieren, hochwertig instand halten und durch Neubau erweitern. Die damit verbundene nachhaltige Bewirtschaftung der Bestände sichert zum einen eine hohe Zufriedenheit der Mitglieder und zum anderen eine kontinuierliche wirtschaftliche Entwicklung unserer Wohnungsbaugenossenschaft.

Dabei hat die Pandemie gezeigt, dass die Genossenschaft auch in einem äußerst fragilen wirtschaftlichen Umfeld in der Lage ist, zu agieren. Das heißt, auf der einen Seite die notwendigen Umsätze zu generieren und auf der anderen Seite weiter Investitionen vorzunehmen.

Für den mittelfristigen Zeitraum bis zum Jahre 2025 sind folgende Eckpunkte für unsere wirtschaftliche Prognose auf der Grundlage der aktuellen Finanz- und Erfolgsplanung ausschlaggebend:

- ▶ Die Entwicklung der Höhe unserer Nutzungsgebühren hängt derzeit erheblich von politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen ab. Der derzeit noch geltende Mietendeckel bremsen eine sinnvolle und fundierte Planung der Miethöhen. Darauf fußend ist es juristisch äußerst schwierig, für das Jahr einen Mietspiegel zu

entwickeln, der das Marktgeschehen abbildet, umso mehr, wenn der Mietendeckel aufgehoben wird. Aus diesem Grund ist die Prognose nicht wirklich valide zu erstellen. Sicher dürfte derzeit nur sein, dass die bisher erzielten Umsätze auch in den kommenden Jahren erzielt werden können.

- ▶ Für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsleistungen planen wir für die nächsten fünf Jahre Investitionen in Höhe von ca. 63,6 Mio. €. Von diesen Mitteln werden rund 30 % durch Aufnahme von Neukrediten und zu 70 % durch Eigenkapital finanziert.
- ▶ Die Liquidität ist für die Jahre bis 2025 gesichert. Auch danach gehen wir von einem sicheren Finanzmittelbestand aus, um alle anstehenden Aufgaben zu erfüllen.
- ▶ In den kommenden Jahren werden auch weiterhin positive Jahresergebnisse erwartet. Im Jahr 2021 ist ein Jahresüberschuss von rund 6 Mio. € geplant.
- ▶ Der Kapitaldienst (Zins- und Tilgungsleistungen) für Alt- und Neukredite wird unter 50 % der Nettokalt-Mieteinnahmen liegen. Diese Prognose geben wir unter Berücksichtigung der weiteren, bevorstehenden Modernisierungsaufgaben ab.
- ▶ Der Erlösausfall wurde für 2021 mit 2,6 %, ab 2022 mit durchschnittlich jährlich 1,3 % der Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung angesetzt. Leerstände und Minderungen der Nutzungsgebühr, insbesondere aus Baumaßnahmen, werden dabei angemessen berücksichtigt.

Chancen und Risiken

Die Geschäftstätigkeit der Wohnungsbaugenossenschaft “VORWÄRTS“ eG ist wie jede unternehmerische Tätigkeit mit Risiken verbunden, die entweder aus den Geschäftstätigkeiten selbst entstehen oder als Umfeldbedingungen auf unser Unternehmen einwirken. Es gilt, diese Risiken zu bewerten und zu antizipieren.

Die Genossenschaft ist in der Lage, durch geeignete Instrumente zur Risikofrüherkennung und des Controllings Veränderungen der den Geschäftsablauf bestimmenden Größen rechtzeitig zu ermitteln.

Insbesondere die Sammlung und Auswertung von Informationen der Vermietung, der Bestandswirtschaft, der Bautätigkeit sowie der Finanzierung erlaubt eine engmaschige Kontrolle der Geschäftsabläufe. Die vorliegenden Daten werden vom Vorstand mittels ausführlichem Berichtswesen kontrolliert und überprüft. Dadurch wird unsere Genossenschaft in die Lage versetzt, Abweichungen vom geplanten Verlauf schnell zu erkennen und notwendige Maßnahmen einzuleiten. Der Aufsichtsrat überwacht diesen Prozess und ist über die Unternehmensentwicklung stetig informiert.

Mit unserem Kerngeschäft der Vermietung generieren wir über 95 % unseres Umsatzes. Dies sehen wir zwar durch den Mietendeckel nicht grundsätzlich gefährdet, jedoch sind genau die gesetzliche Erhöhungsmöglichkeiten verboten worden, die für die Entwicklung unseres Umsatzes von wesentlicher Bedeutung sind.

Ebenso ist die Enteignungsdiskussion für Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen, was die Wohnungsbaugenossenschaft “VORWÄRTS“ eG betrafte, geeignet ein geschäftsrelevantes Risiko darzustellen. Die politischen, juristischen und finanziellen Rahmenbedingungen sind nach unserer Einschätzung nicht gegeben, um dieses Ansinnen umzusetzen.

Die Nutzerstruktur unserer Genossenschaft ist langfristig stabil und das Rückgrat unseres Erfolges. Leerstand, Vermietungsschwierigkeiten oder Zahlungsprobleme unserer Nutzer könnten ein Grund für den Ausfall von Nutzungsgebühren sein, was sich als weiteres Risiko von sinkenden Umsätzen darstellen kann. Die Wohnungsbaugenossenschaft “VORWÄRTS“ eG ist nicht von Leerstand und Vermietungsschwierigkeiten bedroht. Nach unserer Einschätzung muss damit auch mittel- bis langfristig nicht gerechnet werden. Die Nachfrage nach Wohnraum wird in Berlin auf einem hohen Niveau verbleiben. Unsere Wohnungen können somit stets vermietet werden. Erlösausfälle aus diesem Bereich bleiben demnach unwahrscheinlich. Die Vermietungsstatistik unserer Genossenschaft untermauert die Annahme der wachsenden Wohnungsnachfrage. Aus individuellen Zahlungsschwierigkeiten, z. B. durch Arbeitslosigkeit oder Berufsunfähigkeit, kann auf Grund der langfristig gefestigten Nutzerstruktur und der daraus resultierenden guten Zahlungsmoral keine Gefährdung für die Genossenschaft festgestellt werden.

Eine ähnliche Einschätzung erfolgt in Anbetracht der Auswirkungen der Corona-Pandemie. Möglicherweise kann es zu Zahlungsschwierigkeiten unserer Nutzer kommen. Jedoch gehen wir hier davon aus, dass individuelle Lösungsvorschläge und staatliche Stützungsleistungen die Sicherung der einzelnen Wohnung gewährleisten. Darüber hinausgehend können die Pandemie-Auswirkungen den Geschäftsbetrieb stören. Dies kann zu einzelnen Verzögerungen bei der Abarbeitung individueller Aufträge wie Reparaturen oder technischer Mängel führen. Dadurch wird jedoch die Leistungsfähigkeit der Genossenschaft nicht in Frage gestellt. Insofern sehen wir kein über die allgemeinen Beschränkungen hinausgehendes Risiko für die Genossenschaft durch die Pandemie.

Durch Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung wird der Wohnungsbestand der Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG auf hohem baulichem Niveau gehalten. Durch die Bestandsinvestitionen wird die Grundlage für eine langfristig gute Ertragslage gebildet. Mit der hohen Kompetenz der Genossenschaft im Bereich des Baumanagements und der Gestaltung der Wohnbedingungen für unsere Mitglieder sind wir in der Lage, auf ein geändertes Nachfrageverhalten angemessen zu reagieren.

Der Vorstand erkennt zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft stehenden erheblichen Risiken, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen oder sogar den Bestand der Genossenschaft gefährden könnten.

Die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG wird auch in Zukunft den Weg der langfristigen Planung und Kontinuität gehen und damit Sicherheit für alle Mitglieder und Wohnungsnutzer schaffen. Dies umfasst sowohl die Sicherheit der eigenen Wohnung als auch die Sicherheit, weiterhin in günstigen und guten Wohnungen der Genossenschaft ein Zuhause zu haben.

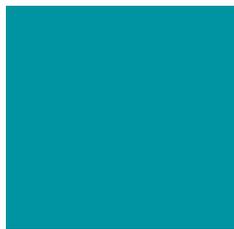
Berlin, 13. April 2021



Tom Wünsche · Detlef Siedow
Vorstand



JAHRES-
ABSCHLUSS



Bilanz zum 31.12.2020

Aktivseite

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.345,49 €	7.937,34 €
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	204.915.878,51 €	185.035.073,46 €
mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.114.137,69 €	3.694.903,36 €
ohne Bauten	1.959.326,08 €	1.180.990,43 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	127.624,78 €	148.034,50 €
Anlagen im Bau	0,00 €	14.035.422,46 €
Bauvorbereitungskosten	1.792.109,69 €	0,00 €
Geleistete Anzahlungen	22.985,81 €	211.932.062,56 €
Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	5.200,00 €	5.200,00 €
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	7.619.887,98 €	7.534.337,61 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	33.497,62 €	32.253,30 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.910,54 €	9.583,35 €
Sonstige Vermögensgegenstände	778.102,29 €	820.510,45 €
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.372.793,03 €	6.296.007,78 €
Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	7.838,99 €	10.558,23 €
Bilanzsumme	227.760.638,50 €	218.708.590,45 €

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	162.760,00 €		138.190,00 €
der verbleibenden Mitglieder	6.001.190,00 €		5.901.480,00 €
aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.850,00 €	6.169.800,00 €	15.210,00 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 650,00 €			(0,00 €)
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	66.361.371,57 €		66.361.371,57 €
Gesetzliche Rücklage	4.205.828,71 €		3.943.000,69 €
davon aus Jahresüberschuss			
Geschäftsjahr eingestellt: 262.828,02 €			(246.458,65 €)
Andere Ergebnisrücklagen	36.089.955,35 €	106.657.155,63 €	33.789.980,66 €
davon aus Jahresüberschuss			
Geschäftsjahr eingestellt: 1.314.140,10 €			(1.232.293,24 €)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.628.280,20 €		2.464.586,48 €
Einstellung in Rücklagen	-1.576.968,12 €	1.051.312,08 €	-1.478.751,89 €
Eigenkapital insgesamt		113.878.267,71 €	111.135.067,51 €
Sonderposten für Investitionszulagen		4.711.964,95 €	4.867.559,30 €
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	176.030,39 €		168.207,81 €
Sonstige Rückstellungen	2.227.738,99 €	2.403.769,38 €	2.393.080,58 €
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	95.700.774,82 €		90.048.173,28 €
Erhaltene Anzahlungen	8.053.941,80 €		7.888.196,92 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	96.873,70 €		89.890,60 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.780.251,46 €		2.004.753,38 €
Sonstige Verbindlichkeiten	134.584,68 €	106.766.426,46 €	112.406,07 €
davon aus Steuern: 38.906,95 €			(30.592,93 €)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 29.641,37 €			(28.410,78 €)
Rechnungsabgrenzungsposten		210,00 €	1.255,00 €
Bilanzsumme		227.760.638,50 €	218.708.590,45 €

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020

Umsatzerlöse

aus der Hausbewirtschaftung

aus anderen Lieferungen und Leistungen

Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen

Sonstige betriebliche Erträge

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

für Hausbewirtschaftung

für andere Lieferungen und Leistungen

Rohergebnis

Personalaufwand

Löhne und Gehälter

soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung

davon für Altersversorgung: 113.149,80 €

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

davon aus Abzinsung: 10.323,03 €

Steuern vom Einkommen und Ertrag

Ergebnis nach Steuern

Sonstige Steuern

Jahresüberschuss

Einstellung in Ergebnismrücklagen

Bilanzgewinn

	Geschäftsjahr	Vorjahr
29.225.019,05 €		28.547.543,65 €
7.681,50 €	29.232.700,55 €	8.053,23 €
	85.550,37 €	100.403,37 €
	509.647,03 €	580.646,95 €
15.167.811,97 €		15.387.564,12 €
7.681,50 €	15.175.493,47 €	8.053,23 €
	14.652.404,48 €	13.841.029,85 €
2.217.800,74 €		2.004.805,95 €
516.109,65 €	2.733.910,39 €	476.071,82 €
		(104.197,50 €)
	4.992.293,28 €	4.510.535,31 €
	892.766,72 €	862.891,48 €
91,00 €		130,00 €
10.406,58 €	10.497,58 €	7.034,72 €
	2.283.042,91 €	2.394.316,65 €
		(11.344,29 €)
	87.524,66 €	91.511,77 €
	3.673.364,10 €	3.508.061,59 €
	1.045.083,90 €	1.043.475,11 €
	2.628.280,20 €	2.464.586,48 €
	1.576.968,12 €	1.478.751,89 €
	1.051.312,08 €	985.834,59 €



ANHANG

Anhang

Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (Register-Nummer 449 B).

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 wurde nach den für eingetragene Genossenschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Genossenschaftsgesetzes (GenG), der Satzung sowie des DM-Bilanzgesetzes (DMBiG) erstellt. Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16.10.2020 wurde beachtet.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die auf den Vorjahresabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden vollumfänglich fortgeführt.

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei Jahren linear abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge wurden zeitanteilig vorgenommen.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen (2 % für Wohnbauten), angesetzt. Die Abschreibung des

Verwaltungsgebäudes beträgt ebenfalls 2 % p. a., den planmäßigen Abschreibungen für Außenanlagen und Garagen/Stellplätze liegen 10 % bzw. 8 % p. a. zugrunde.

Die Anschaffungskosten der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer planmäßig (3 bis 15 Jahre) abgeschrieben. Im Zugangsjahr erfolgte die Abschreibung zeitanteilig.

Für Geringwertige Wirtschaftsgüter wurde vom Wahlrecht, für selbstständig nutzungsfähige Wirtschaftsgüter bis € 800 netto einen sofortigen Betriebsausgabenabzug geltend machen zu können, Gebrauch gemacht.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennbetrag ausgewiesen. Wegen des allgemeinen Ausfallrisikos besteht zu den Forderungen aus Vermietung eine der Entwicklung der tatsächlichen Forderungen angepasste Pauschalwertberichtigung in Höhe von T€ 27,0.

Erläuterungen zur Bilanz

Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den Anlagenspiegel (Anlage 1) verwiesen. Die Genossenschaft hat 100 Geschäftsanteile einer Genossenschaftsbank zu € 52,00 gezeichnet.

Die Unfertigen Leistungen in Höhe von T€ 7.619,9 (Vorjahr T€ 7.534,3) betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2020.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände sowie deren Restlaufzeiten stellen sich wie folgt dar:

	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	T€	T€
Forderungen aus Vermietung	33,5	6,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8,9	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	778,1	127,9
Gesamt	820,5	134,1

Die Sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen Forderungen gegenüber dem Finanzamt (T€ 308,4) sowie Forderungen aus Zuschüssen für Baukosten (T€ 288,0) und Forderungen aus Versicherungs- und Schadenersatz-

ansprüchen (T€ 27,6). Weiterhin ist der Betrag der Rückdeckungsversicherungen in Höhe von T€ 125,2 (Vorjahr T€ 122,8) enthalten, der erst nach dem Abschlussstichtag entsteht.

Die Ergebnisrücklagen entwickelten sich wie folgt:

	Stand 01.01.2020	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäfts- jahres	Stand 31.12.2020
	T€	T€	T€	T€
Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	66.361,4	0,0	0,0	66.361,4
Gesetzliche Rücklage	3.943,0	0,0	262,8	4.205,8
Andere Ergebnisrücklagen	33.790,0	985,8	1.314,1	36.090,0

Der Sonderposten für Investitionszulagen (T€ 4.711,9) betrifft Zuwendungen nach § 3 Investitionszulagengesetz (InvZulG) 1999. Die Auflösung in Höhe der anteiligen Abschreibungen auf die geförderten Investitionen ist als sonstiger betrieblicher Ertrag erfasst.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß versicherungsmathematischem Gutachten nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von künftigen Rentenanpassungen (1,50 % p. a.) ermittelt. Die Bewertung erfolgte nach den versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Dr. Klaus Heubeck (2018 G) ermittelten Abzinsungssatz von 2,30 % (Restlaufzeit 15 Jahre, 10-Jahresdurchschnitt).

Für sämtliche Pensionsverpflichtungen (T€ 357,5) sind Rückdeckungsversicherungen (T€ 306,7) abgeschlossen. Für einen Vorgang sind die Voraussetzungen des § 246 Abs. 2 HGB erfüllt, so dass das vorhandene Deckungsvermögen (T€ 181,5) mit der Pensionsrückstellung (T€ 249,2) verrechnet wurde.

Bei den Rückstellungen für Pensionen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren (T€ 357,5) und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren (T€ 372,7) im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 15,2.

Sonstige Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst. Von den Sonstigen Rückstellungen entfallen auf ungewisse Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Baukosten T€ 2.005,7, Prüfungs- und Steuerberatungskosten T€ 65,2 und Verwaltungskosten T€ 59,9.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert. Zur Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeit sowie deren Sicherheiten wird auf Anlage 2 (Verbindlichkeiten zum 31.12.2020) verwiesen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen im Sinne des § 285 Nr. 3 a HGB, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestanden zum Abschlussstichtag nicht.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Sonstigen betrieblichen Erträge (T€ 509,6) betreffen im Wesentlichen Erträge aus § 3 InvZulG 1999 (T€ 155,6) und Erträge aus Kostenerstattungen und Schadenersatz (T€ 166,8), Nutzungsent-schädigungen (T€ 31,8), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 15,1 T€) sowie Zuschüsse von Krankenkassen (T€ 12,5).

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung umfassen Betriebskosten (T€ 6.678,7), Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (T€ 8.366,5) sowie andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (T€ 122,6).

Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen (T€ 892,8) enthält im Wesentlichen die sächlichen Verwaltungskosten.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten Aufwendungen aus Abzinsung von Rückstellungen (T€ 10,3).

Darüber hinaus sind in den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung keine Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten.

Sonstige Angaben

Der Jahresabschluss 2020 wurde gemäß § 268 Abs. 1 HGB unter Berücksichtigung der teilweisen Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Satzungsgemäß wurden T€ 262,8 in die Gesetzliche Rücklage und gemäß dem gemeinsamen Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand vom 16.04.2021 wurden T€ 1.314,1 in Andere Ergebnisrücklagen eingestellt.

Wesentliche Vorgänge, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG von besonderer Bedeutung sein könnten, traten nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 nicht ein.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Beschäftigte Arbeitnehmer 2020		
Kaufmännische und technische Mitarbeiter	28	1
Hausmeister und gewerbliche Mitarbeiter	12	0
Auszubildende	1	0

Mitgliederbewegung 2020

Stand 01.01.2020	6.420
Zugänge	349
Abgänge	-252
Stand 31.12.2020	6.517

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um T€ 99,7 erhöht. Zum 31.12.2020 halten die verbleibenden Mitglieder 46.168 Anteile zu je € 130,00. Das eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt € 6.001.190,00.

Mitglieder des Aufsichtsrates

- ▶ Peter Müller
Vorsitzender
- ▶ Niels Berkholz
Stellvertretender Vorsitzender
- ▶ Thomas Thamm
Schriftführer (ab 01.10.2020)
- ▶ Eckhard Paech
Vorsitzender des Finanz- und Wirtschaftsausschusses (bis 29.09.2020)
- ▶ Dr. Barbara Suske
Vorsitzende des Finanz- und Wirtschaftsausschusses (ab 01.10.2020)
- ▶ Mario Zelasny
Vorsitzender des Ausschusses
Bauen und Wohnen
- ▶ Marianne Freyberg
- ▶ Bernd Kirchner
(ab 29.09.2020)

Mitglieder des Vorstandes

- ▶ Tom Wünsche
Vorsitzender
- ▶ Detlef Siedow

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

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von T€ 1.051,3 in Andere Ergebnisrücklagen einzustellen.

Zuständiger Prüfungsverband

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

Anlage 1: Anlagenspiegel 2020

Anlage 2: Verbindlichkeiten zum 31.12.2020

Berlin, 13. April 2021



Tom Wünsche · Detlef Siedow
Vorstand



Anlage 1: Anlagenspiegel 2020

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen
	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	70.610,14	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte				
mit Wohnbauten	277.258.329,99	10.013.448,95	597.039,20	15.346.921,10
mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.872.005,12	241.584,01	0,00	-778.335,65
ohne Bauten	1.180.990,43	0,00	0,00	778.335,65
Betriebs- und Geschäftsausstattung	691.131,43	42.192,21	9.739,44	0,00
Anlagen im Bau	14.035.422,46	1.311.498,64	0,00	-15.346.921,10
Bauvorbereitungskosten	0,00	1.792.109,69	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	22.985,81	0,00	0,00
Sachanlagen gesamt	298.037.879,43	13.423.819,31	606.778,64	0,00
Andere Finanzanlagen	5.200,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	298.113.689,57	13.423.819,31	606.778,64	0,00

Anlage 2: Verbindlichkeiten zum 31.12.2020

(Vorjahreswerte in Klammern)

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre
	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	95.700.774,82 (90.048.173,28)	6.384.833,50 (6.929.652,09)	30.902.597,29 (25.858.369,16)
Erhaltene Anzahlungen	8.053.941,80 (7.888.196,92)	8.053.941,80 (7.888.196,92)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	96.873,70 (89.890,60)	96.873,70 (89.890,60)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.780.251,46 (2.004.753,38)	2.780.251,46 (2.004.753,38)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	134.584,68 (112.406,07)	134.584,68 (112.406,07)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	106.766.426,46 (100.143.420,25)	17.450.485,14 (17.024.899,06)	30.902.597,29 (25.858.369,16)

nachrichtlich: Es wurde ein Guthabenkonto in Höhe von 80.300,00 € für Sicherheitsleistung gemäß § 648a BGB a.F. verpfändet.

Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2020	kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2020	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit Abgängen	kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2020
€	€	€	€	€	€
70.610,14	62.672,80	5.591,85	0,00	68.264,65	2.345,49
302.021.660,84	92.223.256,53	4.882.525,80	0,00	97.105.782,33	204.915.878,51
4.335.253,48	1.177.101,76	44.014,03	0,00	1.221.115,79	3.114.137,69
1.959.326,08	0,00	0,00	0,00	0,00	1.959.326,08
723.584,20	543.096,93	60.161,60	7.299,11	595.959,42	127.624,78
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.792.109,69	0,00	0,00	0,00	0,00	1.792.109,69
22.985,81	0,00	0,00	0,00	0,00	22.985,81
310.854.920,10	93.943.455,22	4.986.701,43	7.299,11	98.922.857,54	211.932.062,56
5.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.200,00
310.930.730,24	94.006.128,02	4.992.293,28	7.299,11	98.991.122,19	211.939.608,05

über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
€	€	
58.413.344,03 (57.260.152,03)	95.700.774,82 (90.048.173,28)	Grundpfandrechte
0,00 (0,00)		
58.413.344,03 (57.260.152,03)	95.700.774,82 (90.048.173,28)	

Mitgliedschaften der Wohnungsbau- genossenschaft "VORWÄRTS" eG

- ▶ BBU - Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
Lentzeallee 107,14195 Berlin
- ▶ Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.
Peter-Müller-Straße 16, 40468 Düsseldorf
- ▶ Industrie- und Handelskammer zu Berlin
Fasanenstraße 85, 10623 Berlin
- ▶ Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs-
und Siedlungswesen e.V. (DESWOS)
Innere Kanalstraße 68, 50823 Köln
- ▶ Berliner Volksbank eG
Wittestraße 30 R, 13509 Berlin
- ▶ BBA-Akademie der Immobilienwirtschaft e.V.
Hauptstraße 78/79, 12159 Berlin
- ▶ ubbw - Unterstützungsverein deutscher Immobilienwirtschaft e.V.
Budapester Straße 31, 10787 Berlin

Impressum

Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG
Robert-Uhrig-Straße 38 A · 10315 Berlin
Telefon: 030/52 29 41-0 · Fax: 030/52 29 41-99
E-Mail: info@wg-vorwaerts.de
www.wg-vorwaerts.de

Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg · Genossenschaftsregister 449 B
Verantwortlich: Tom Wünsche und Detlef Siedow, Vorstand
Berlin, April 2021

Layout und Gestaltung: LAYON GmbH
Immanuelkirchstraße 3-4 · 10405 Berlin · www.layon.de
Fotos: Adobe Stock (AKhodi, Marco2811, FlashPics, Jonasre, Yannis, Berlin85)
Druck und Weiterverarbeitung: Pinguin Druck GmbH
Marienburger Straße 16, 10405 Berlin

wg-vorwaerts.de

