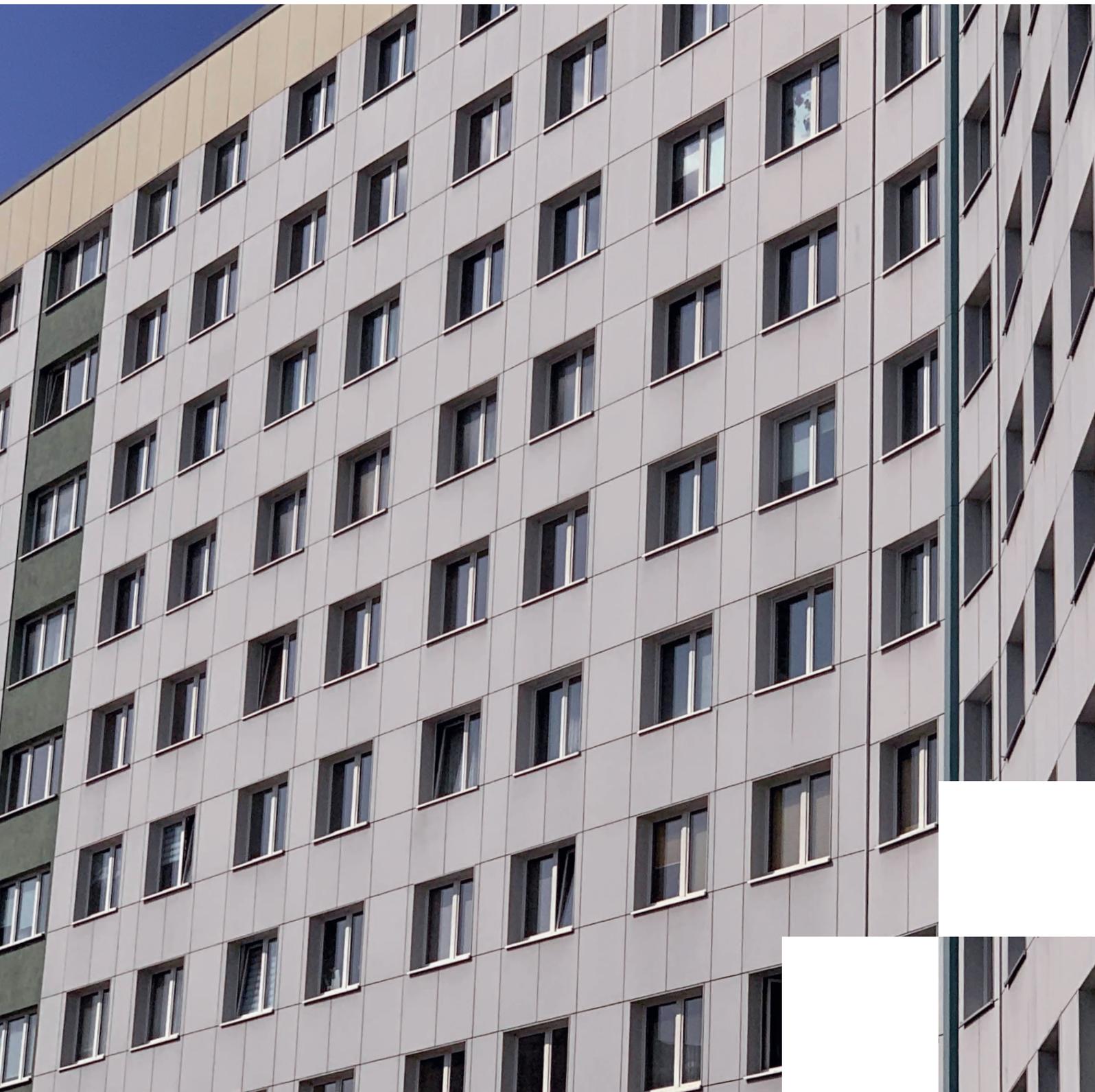


Bericht über das Geschäftsjahr 2018



Inhalt

Die Genossenschaft auf einen Blick	2
Lagebericht	3
I Grundlagen der Genossenschaft	3
II Wirtschaftsbericht	3
1 Entwicklung der Gesamtwirtschaft und der Branche	3
2 Geschäftsumfang, Umsatzentwicklung und Vermietung	6
3 Bestandsinvestitionen	8
4 Mitgliederentwicklung	10
5 Personal	10
6 Vertreterversammlung	12
7 Veranstaltungen und Öffentlichkeitsarbeit	13
III Wirtschaftliche Lage	14
1 Ertragslage	14
2 Finanzlage	15
3 Vermögenslage	16
4 Leistungsindikatoren	18
IV Prognose-, Chancen- und Risikobericht	19
1 Prognosebericht	19
2 Chancen und Risiken	20
Bericht des Aufsichtsrates	23
Bilanz zum 31.12.2018	24
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang	27
A Allgemeine Angaben	27
B Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	27
C Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	28
I Bilanz	28
II Gewinn- und Verlustrechnung	30
D Sonstige Angaben	30
E Anlage 1	32
F Anlage 2	34

Die Genossenschaft auf einen Blick

	2018	2017	2016
Anlagevermögen	189.369 T€	180.747 T€	180.145 T€
Eigenkapital*	108.448 T€	106.507 T€	100.825 T€
Darlehensverbindlichkeiten	83.845 T€	81.520 T€	84.150 T€
Bilanzsumme	210.174 T€	203.994 T€	199.753 T€
Bestandsinvestitionen	21.538 T€	10.385 T€	9.662 T€
Mitglieder	6.308	6.303	6.400
Wohnungsbestand (WE)	4.920	4.920	4.919
Wohnfläche	311.755 m ²	311.557 m ²	311.136 m ²
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	28.477 T€	28.526 T€	27.708 T€
Mitarbeiter (Jahresdurchschnitt)**	33	33	33

* ohne Geschäftsguthaben gekündigter Geschäftsanteile und ausgeschiedener Mitglieder

** ohne Auszubildende

Lagebericht

I Grundlagen der Genossenschaft

Die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG ist ein Wohnungsunternehmen, welches den Satzungszweck hat, seine Mitglieder sozial verantwortbar mit Wohnraum zu versorgen. Diesen Auftrag erfüllt sie kontinuierlich. Dazu bewirtschaftet die Genossenschaft rund 5.000 eigene Wohnungen in Berlin-Lichtenberg. Die stetige Entwicklung des Wohnungsbestandes geht das Unternehmen mit großer Dynamik an. Dazu werden jährlich hohe Beträge in die Modernisierung, aufwändige Instandhaltung und darüber hinaus in den Neubau investiert.

Die genossenschaftliche Bewirtschaftungsform führt dazu, dass sich die Mitglieder unserer Genossenschaft und Nutzer der Wohnungen sicher sein können, dass Ihnen der Erfolg des Unternehmens zugutekommt. Die Mitbestimmung als wesentliche Grundlage der genossenschaftlichen Rechtsform führt dazu, dass die Bestände unseres Unternehmens tatsächlich stetig verbessert werden. Der gesetzliche Förderauftrag der Genossenschaft wird auf diese Weise umgesetzt. Die Nutzungsgebühren sind für unsere Mitglieder so strukturiert, dass die Belastung möglichst gering ist. Gleichzeitig wird durch die Bestandsinvestitionen sichergestellt, dass unsere Nutzer in ihren Wohnungen nicht nur leben können, sondern eine Heimat finden.

II Wirtschaftsbericht

// 1 Entwicklung der Gesamtwirtschaft und der Branche

Das Jahr 2018 war wiederum ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr. Die Rahmenbedingungen für Immobilienunternehmen sind in der Hauptstadt gut. Dies beruht insbesondere darauf, dass die hohe Nachfrage nach Wohnungen ungebrochen ist. Der Bedarf an Wohnungen kann derzeit offensichtlich nicht gedeckt werden. Bei dieser Aussage muss der Fokus jedoch auf preiswerte Wohnungen gelegt werden. Das heißt, der Markt kann nicht genügend Wohnungen für kleine oder mittlere Einkommen zur Verfügung stellen. Da sich die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG genau in diesem Marktsegment bewegt, können wir als Unternehmen in diesem Bereich gut agieren.

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen stellen ebenso keine Hemmnisse für die Entwicklung unserer Genossenschaft dar. Ganz im Gegenteil: Die Wirtschaft in Deutschland ist im Jahr 2018 wiederum gewachsen. Es muss zwar festgestellt werden, dass das Wachstum im Vergleich zum Vorjahr etwas abgeschwächt war, dennoch ist ein Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes (BIP) um 1,5 % zu verzeichnen. Diese Zahl liegt etwas unter der Wachstumsrate von 2,2 % im Jahre 2017. Dies ist nach unserer Ansicht kein Anlass zur Sorge, da das Jahr 2017 von einer ungewöhnlich hohen Wachstumsrate geprägt war. Im Jahr 2016 lag die Wachstumsrate ebenfalls unter 2 % und mit 1,9 % nicht weit von der des Jahres 2018 entfernt.

Der private Konsum stellt einen wichtigen Pfeiler des Aufschwungs dar. Dieser wird gestützt durch die stärker steigenden verfügbaren Einkommen sowie den weiter zunehmenden Beschäftigungsaufbau. Ebenso wird im Investitionsbereich mehr ausgegeben, so dass auch hier eine Aufwärtsbewegung zu erkennen ist. Dabei stellen die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) und die steigenden Ausgaben des Staates einen treibenden Faktor des Aufschwungs dar.

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft wird trotz der Risiken als robust eingeschätzt. Risiken sind insbesondere in Entwicklungen zu sehen, die nicht in Deutschland liegen. An dieser Stelle sind der von den USA ausgehende Handelskonflikt, der drohende Brexit sowie Konflikte innerhalb der europäischen Union zu erkennen, wie zum Beispiel die nicht nachvollziehbare Haushaltspolitik der italienischen Regierungskoalition. Dies alles zusammen kann zu einer rapiden Verschlechterung der

außenwirtschaftlichen Situation der Bundesrepublik führen, was im Ergebnis die Wirtschaftsleistung einbrechen lassen kann. Dies ist nicht zu unterschätzen. Insofern sollte alles unternommen werden, um zumindest in der europäischen Union ein stabiles Umfeld zu schaffen, welches garantiert, dass die wirtschaftlichen Bestrebungen der Mitglieder der europäischen Union umgesetzt werden können. Nur so kann der vorhandene Wohlstand erhalten werden. Daneben ist die Sicherung einer friedlichen Situation in Europa höchstes Gut, welches nicht durch kurzfristige nationale Interessen unterminiert werden sollte. Dieses Gut sollte immer wieder betont werden, gerade wenn dies von vielen Ländern und der Bevölkerung in Europa als selbstverständlich hingenommen wird. Wie zerbrechlich die Situation werden kann, zeigt sich bereits jetzt in der dramatisch geführten Debatte über die Grenze zwischen Irland und Nordirland, die sich unerwartet als Stolperstein des Brexits herausgestellt hat.

Der Arbeitsmarkt entwickelte sich sehr positiv. Die gute Konjunktur und die stetige Nachfrage nach Fachkräften unterstützten diese Entwicklung. Die Arbeitslosenquote sank im Geschäftsjahr auf durchschnittlich 5,2 %. Sie lag damit 0,5 % Punkte unter dem Vorjahreswert von 2017 mit 5,7 %. Dies dürfte ein weiterer Schritt in Richtung Vollbeschäftigung sein. Verbunden ist damit eine Verteuerung der Kosten für Arbeit. Die Gewerkschaften machen dies sehr deutlich und unterstreichen ihre erheblichen Lohnforderungen mit ersten Warnstreiks.

Die EZB hat ihre Nullzinspolitik fortgeführt. Für die Finanzierungspolitik unserer Genossenschaft ist das erst einmal eine positive Nachricht. Mit dieser Geldpolitik unterschied sich die europäische von anderen Zentralbanken wie zum Beispiel der US-amerikanischen, die einen Anstieg der Leitzinsen durchgesetzt haben. Die Nullzinspolitik bedeutet für die Inflationsrate, dass diese unter der von der EZB geplanten Marke von 2 % geblieben ist. Mit 1,9 % ist die Inflationsrate im Jahr 2018 um 0,1 % im Vergleich zum Vorjahr (1,8 %) leicht gestiegen. Hauptverantwortlich für den Anstieg waren insbesondere die gestiegenen Preise für Energie und Nahrungsmittel.

In Berlin konnte sich das Wachstum kräftig fortsetzen. Im ersten Halbjahr 2018 war die Wachstumsdynamik mit 2,3 % im Vergleich zum Vorjahr mit 2,7 % zwar leicht gesunken, sie lag aber deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Der Dienstleistungsbereich, das produzierende Gewerbe und insbesondere die Nachfrage nach Bauleistungen waren Ursache für die Dynamik in der Hauptstadt. Mit 2 % war die durchschnittliche Preisentwicklung ebenso von einer höheren Dynamik erfasst. Im Jahre 2017 stiegen die Preise nur um 1,7 %. Hier ist allerdings die Baupreisentwicklung für den Neubau ein ganz entscheidender Faktor. Mit einem drastischen Anstieg von 6,3 % wurde ein erheblicher Sprung in den Kosten und Preisen gemacht.

Erfreulich ist, dass die Arbeitslosenquote in der Hauptstadt von 9 % auf 7,6 % gesunken ist. Damit liegt sie weiterhin über dem Bundesdurchschnitt. Allerdings ist hier der Bundesdurchschnitt für die Entwicklung wohl nicht so erheblich. Vielmehr ist die Spezifik einer Großstadt zu berücksichtigen, die eine enorme Sogwirkung hat und die auch dazu führt, dass ein großer Anteil von Nichtfachkräften in die Stadt strömt. Insofern ist die abgeschwächte Arbeitslosenquote durchaus als Erfolg für Berlin zu werten.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft war auch im Jahr 2018 eine wichtige Stütze der deutschen Volkswirtschaft mit steigenden Bauinvestitionen (3 % mehr im Vergleich zum Vorjahr) und ein sich überdurchschnittlich entwickelnder Wohnungsbau mit einer Wachstumsquote von 3,7 %. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände wurden deutschlandweit 215 Milliarden € investiert. Dies ist ein Anstieg um 17 Milliarden € im Vergleich zum Vorjahr. Das günstige Zinsumfeld, die gute Arbeitsmarktentwicklung und die optimistischen Lohnabschlüsse führen zu einer hohen Nachfrage von Wohnungen im Neu- und Altbaubestand. Dieser Trend wird sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen. Damit verbunden ist allerdings die Feststellung, dass die Bauwirtschaft an die Auslastungsgrenze stößt. So erreichte die Auslastung des Baugewerbes rund 82 %. Im Vergleich dazu lag die Quote des Baubooms, der in den neunziger Jahren durch die Wiedervereinigung

ausgelöst wurde, lediglich bei rund 70 %. Dies bedeutet, dass heute damit gerechnet werden muss, dass die Baupreise weiterhin Auftrieb erfahren. Eine Entlastung ist nicht in Sicht. Hinzu kommt, dass auch in personeller Hinsicht nicht zu erwarten ist, dass die Bauwirtschaft durch einen Zustrom von Arbeitskräften entlastet werden könnte.

Dieser positive Branchentrend wird unterstrichen durch 352.000 in 2018 erteilten Baugenehmigungen, das ist eine Steigerung um 1,2 %. Dabei wurden 182.000 Wohnungen im Geschosswohnungsbau, der Rest im Ein- und Zweifamilienhausbereich bewilligt.

Die Berliner Bevölkerung wächst weiter. Zum Jahresende waren laut dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 3.748.148 Personen in der Hauptstadt registriert. Das sind 36 218 Einwohner mehr als im Jahr zuvor gezählt worden. Ausschlaggebend war wiederum der starke Zuzug aus dem Ausland. Damit zogen erstmals seit sechs Jahren weniger als 40.000 Menschen in die Stadt. Allerdings ist der Zuzug ungebrochen und stellt eine große Herausforderung für die Wohnungswirtschaft dar. Einhergehend mit dieser Einwohnerentwicklung sind die weitere Abnahme des Leerstandes und ein stetig steigender Nachfragedruck. Die Mietentwicklung wird durch das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg im Geschäftsjahr mit +2,5 % angegeben. Damit liegt die Entwicklung über dem Vorjahreswert (+1,9 %) und auch oberhalb der Inflationsrate.

Als Wohnungsunternehmen und speziell in der Form der Genossenschaft ist die wirtschaftliche Situation in Berlin gut. Der Versorgungsauftrag für die Mitglieder kann derzeit erfüllt werden und die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG versucht langfristig sicherzustellen, dass die Mieten und damit die Einnahmen für die anstehenden Aufgaben generiert werden können. Als schwierig stellen sich häufig das politische Umfeld und die daraus folgenden Meinungsströme dar. Forderung nach Enteignung von Wohnungsunternehmen, Blockierung von Baumaßnahmen oder die Durchsetzung von individuellen Interessen überlagern den Anspruch, Wohnraum für die Menschen in Berlin zur Verfügung zu stellen. Dabei wird ein investitionsfeindliches Klima geschaffen, das nicht geeignet ist, die vor uns stehenden Aufgaben sinnvoll zu erfüllen. Fakt ist, dass die Schaffung von Wohnraum und insbesondere die Erhaltung eines guten Zustandes dieser Wohnungen erheblicher Mittel bedürfen. Diese Mittel werden und müssen durch die Nutzer erwirtschaftet werden.

Dass die Stadt enorm gewachsen ist und auch weiterhin wachsen wird, ist nicht zu bestreiten. Die Angelegenheiten als Hauptstadt lassen sich nicht auf andere Städte oder Regionen abwälzen. Diese Pflicht obliegt Berlin. Die Bewohner wollen diese Verantwortung auch wahrnehmen. Insofern ist Berlin auf einen Zustrom von Arbeitskräften angewiesen. Diese müssen versorgt werden. Wenig hilfreich ist es in diesem Zusammenhang, die Erwartung zu schüren, dass „Wohnen“ ein billiges Produkt sei, dass Wohnen wenig kostet und gleichzeitig höchste Ansprüche erfüllt. Die Ansprüche werden heute durch die Altersentwicklung, Gesundheitsfragen, Nahverkehr, Versorgungsmöglichkeiten, Kultur etc. definiert. Dies ist nicht leicht umzusetzen und kaum unter der Bedingung, dass „6,50 €/m²“ für die Bewirtschaftung oder gar einen Neubau reichen muss. Baupreise, technische und kommunale Vorgaben machen das faktisch unmöglich oder laden die Last auf die Schultern aller Steuerzahler ab. Ein Lösungsansatz ist wohl eher darin zu sehen, den wirklich Bedürftigen finanziell unter die Arme zu greifen.

Ein weiteres wichtiges Thema nicht nur für unsere Genossenschaft ist die Neugestaltung der Grundsteuer nach den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichtes. Deren konkrete Umsetzung wird mit Spannung erwartet. Zwar sprechen die Protagonisten von einer bundesweit aufkommensneutralen Lösung die bisherigen Vorschläge deuten allerdings auf eine Belastung der Ballungsgebiete hin, da dort der hohe Bodenwert die Grundsteuer in die Höhe treibt. Damit würden höhere Nutzungsgebühren auf unsere Mitglieder zukommen. Insofern bevorzugen wir eine Lösung des steuerlichen Problems, welche die Interessen unserer Genossenschaftsmitglieder berücksichtigt und nicht auf deren Rücken ausgetragen wird.

// 2 Geschäftsumfang, Umsatzentwicklung und Vermietung

2.1 Geschäftsumfang

Zum bewirtschafteten Bestand der Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG gehörten am 31. Dezember 2018:

Wohnungen	4.920
Gewerbeeinheiten	7
Verwaltungsgebäude	1
Garagen	163
Stellplätze	691
Eigengenutzte Einheiten (Gästewohnungen)	4

Die Gesamtwohnfläche der Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG hat sich im Geschäftsjahr mit dem Anbau von Balkonen um insgesamt 197,90 m² vergrößert und beträgt 311.755,36 m².

2.2 Umsatzentwicklungen

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung entwickelten sich wie folgt:

	2018 T€	2017 T€	Veränderung T€
Mieteinnahmen gesamt	21.280,5	21.075,2	205,3
Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietminderungen	-590,4	-318,5	-271,9
Nettokaltmieten	20.690,1	20.756,7	-66,6
Abgerechnete Umlagen für Betriebs- und Heizkosten	7.825,6	7.766,6	59,0
Erlösschmälerungen aus Umlagen	-92,5	-50,7	-41,8
Übrige Umsätze	54,0	53,2	0,8
Umsatzerlöse gesamt	28.477,2	28.525,8	-48,6

Den um 205,3 T€ gestiegenen Umsatzerlösen aus den Nutzungsgebühren (Wohnraum-, Gewerbe-, Garagen- und Stellplatzmieten) stehen erhöhte Erlösschmälerungen aus Leerstand (271,9 T€) gegenüber.

Im Geschäftsjahr 2018 betrug die durchschnittliche Soll-Nettokaltmiete 5,57 € pro m² Wohnfläche (Vorjahr 5,52 € pro m²).

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

	2018 T€	2017 T€	2016 T€
Erlösschmälerung gesamt	682,9	369,2	242,0

Die Erhöhung der Erlösschmälerung um 313,7 T€ zum Vorjahr ist zurückzuführen auf eine höhere Leerstandsquote. Sie enthält auch Mietminderungen, die im Zuge der baulichen Großmaßnahmen in den Wohngebieten „Rosenfelder Ring“ und „Am Bärenschaufenster“ gewährt wurden.

Zum 31. Dezember 2018 waren vor Wertberichtigung 125,0 T€ Nutzungsgebühren rückständig (Vorjahr 26,8 T€). Der deutlich erhöhte Rückstand resultiert aus der erst zum Bilanzstichtag eingebuchten Betriebskostenabrechnung für 2017 und wurde durch 1.408 Nutzer (Vorjahr 56) verursacht. Nutzer mit Nettokaltmietrückständen wurden gemahnt und zur Zahlung aufgefordert. Dabei wurden rückständige Beträge auch gerichtlich geltend gemacht.

Die Wohnungsbaugenossenschaft „VORWÄRTS“ eG hat im Berichtsjahr 21 fristlose Kündigungen wegen Zahlungsrückständen beziehungsweise aus sonstigen Gründen (Vorjahr 11) ausgesprochen. In den meisten Fällen konnte eine Räumungsklage verhindert werden. Beim zuständigen Amtsgericht wurden vier Räumungsklagen eingereicht (Vorjahr zwei). Zur tatsächlichen Räumung kam es in drei Fällen (Vorjahr eine).

2.3 Vermietung

Zum 31. Dezember 2018 standen in der Genossenschaft 133 Wohnungen und zum 31. März 2019 128 Wohnungen leer.

Der prozentuale Anteil der leer stehenden Wohnungen beträgt im Jahresvergleich:

zum 31.12.2017	1,63 %	(80 WE)
zum 31.03.2018	2,70 %	(133 WE)
zum 31.03.2019	2,60 %	(128 WE)

Gegenüber dem 31.12.2017 hat sich die Anzahl der leer stehenden Wohnungen zum 31.12.2018 erhöht. Dies hing zusammen mit der fortschreitenden Baumaßnahme in der Wohnanlage Rosenfelder Ring (101 WE), von der im Jahr 2018 insgesamt 240 Wohnungen betroffen waren (Vorjahr 120). Die restlichen freien Wohnungen (32 WE) sind größtenteils nur kurzfristig leer (unter 3 Monate) und damit im normalen fluktuationsbedingten Leerstand.

Die Kündigungsquote betrug zum Jahresende 6,40 % und ist somit gegenüber dem Vorjahr (5,63 %) gestiegen. Dieser Anstieg findet seine Ursache ebenso wie der gegenüber den Vorjahren erhöhte Leerstand in der Großbaumaßnahme im Rosenfelder Ring. Diese Zahl wird nach unserer derzeitigen Einschätzung mit Abschluss der Bauarbeiten unverzüglich auf das langjährige Durchschnittsmaß zurückfallen.

2014	4,72 %	(231 WE)
2015	5,15 %	(252 WE)
2016	4,51 %	(222 WE)
2017	5,63 %	(277 WE)
2018	6,40 %	(315 WE)

3 Bestandsinvestitionen

Die Herausforderungen für die Genossenschaft im Jahr 2018 sind wesentlich gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Investitionsvolumen verdoppelt.

Besonders hervorzuheben ist dabei die Investitionstätigkeit im Rosenfelder Ring mit seinen 840 Wohnungen, von denen im Berichtszeitraum 240 modernisiert und instand gesetzt wurden. Herausragende Aspekte dieser Modernisierungsmaßnahme sind die barrierearme Gestaltung der Hauseingänge, die Dämmung der Fassaden und der Neubau der Loggien.

Ein weiterer Schwerpunkt ist der Neubau von 100 Wohnungen im Wohngebiet „Am Bärenschau Fenster“. Die Otto-Schmirgal-Straße 10 + 12 soll im Sommer 2020 bezugsfertig sein und dem Berliner Wohnungsmarkt mit bezahlbarem Wohnraum zur Verfügung stehen.

Die Bestandsinvestitionen für 2018 stellen sich wie folgt dar:

Neubau	4.532 T€
aktivierte Modernisierungskosten	7.787 T€
Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand	9.219 T€
gesamt	21.538 T€

3.1 Neubau und aktivierte Modernisierungskosten

Am 16.05.2018 war der Startschuss für den Beginn des Neubaus Otto-Schmirgal-Straße 10 + 12. Die Grundsteinlegung fand am 27.07.2018 statt. Bis zum Jahresende war der Rohbau bis zum 8. Geschoss fertiggestellt. Die Bauarbeiten verliefen planmäßig, zügig und störungsfrei. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung ist der Rohbau bereits vollständig errichtet.

Im Rosenfelder Ring wurde mit dem Doppelblock Rosenfelder Ring 34 – 40 und 42 – 48 der zweite Bauabschnitt unseres Großvorhabens im Wohngebiet „Rosenfelder Ring“ bis auf einige Restleistungen abgeschlossen.

Als Planungsvorleistungen für den nächsten Bauabschnitt im Jahr 2019 fanden parallel zur laufenden Baumaßnahme die Begehungen der einzelnen Wohnungen im Rosenfelder Ring 18 – 32 und die Bieterverhandlungen statt.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden die letzten 16 Balkone in der Brehmstraße 1 – 7 und 9 – 15 errichtet. Damit wurde das umfangreiche Balkonprogramm der Wohnungsbaugenossenschaft „VORWÄRTS“ eG für unser Wohngebiet „Karlsborst“ mit dem Neubau von insgesamt 84 Balkonen abgeschlossen. Sämtliche der 352 Wohnungen in Karlsborst haben nunmehr einen Balkon. Das heißt, zu den bestehenden Wohnflächen wurden in den letzten Jahren 229 m² zusätzlich anrechenbare Wohnflächen geschaffen.

Darüber hinaus gibt es in der Brehmstraße 1 – 15 noch eine Besonderheit. Für die Bewohner der unteren Etagen bestand die Möglichkeit, die Grünfläche vor dem Balkon zu mieten, so dass der Balkon der Zugang zum Garten wurde.

Um dem steigenden Bedarf an Fahrradstellplätzen gerecht zu werden, wurden in der Wilhelm-Gudorf-Straße 22 und 32 erstmals Fahrradhäuser für 86 Fahrradstellplätze im Wohnumfeld errichtet.

3.2 Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand

Der Erhaltungsaufwand unseres Wohnungsbestandes betrug im Berichtszeitraum 9.219 T€. Der Teil der planmäßigen Instandhaltungsmaßnahmen und Reparaturen belief sich auf 1.989 T€. Für die Wiedervermietung von Leer-Wohnungen wurden 2.041 T€ und für bauliche Veränderungen aufgrund abgeschlossener Nutzervereinbarungen wurden 53 T€ aufgewendet.

Der vergleichsweise hohe Betrag, der zur Wiedervermietung von Leerwohnungen investiert wurde, ist ursächlich mit dem Bauvorhaben im Rosenfelder Ring verbunden. Etliche Bewohner zogen vor der Modernisierung ihrer derzeitigen in eine bereits modernisierte Wohnung im Rosenfelder Ring um. Inzwischen hat sich diese Situation zu einem „Ringtausch“ entwickelt. Das heißt, Nutzer ziehen in bereits modernisierte Wohnungen des gleichen Wohngebietes. Die Genossenschaft berät die Nutzer umfangreich und fördert diese Umzüge durch moderate Preise in der Neuvermietung, durch Mitgliedervergünstigungen wie Umzugsprämien und den Verzicht auf doppelte Mietzahlungen und insbesondere durch Komplettrenovierung der neuen Wohnung. Dies führt im Ergebnis zu dem hohen Investitionsumfang.

Die planmäßige Instandhaltung nimmt wie in den vergangenen Jahren einen hohen Stellenwert ein. Die aufgewendeten Mittel spiegeln das engagierte Maßnahmenprogramm wider.

Seit einigen Jahren renoviert die Genossenschaft die Treppenhäuser in der Wohnanlage „An der Mauritiuskirche“. In diesem Zusammenhang werden die Aufzüge, die Elektroanlagen und die Fußbodenbeläge erneuert. 2018 wurde diese Maßnahme in der Wilhelm-Guddorf-Straße 30 – 32 fortgeführt. Es handelt sich hierbei um eine routinierte Instandsetzung, die sich bewährt hat, die Funktionsfähigkeit der Aufzüge und eine stabile Elektroversorgung des Hauses sichert und natürlich für freundliche Treppenaufgänge sorgt.

Im Bestand der viergeschossigen Wohnbauten werden regelmäßig Fassaden, Balkonbeschichtungen und Dächer erneuert. Im Geschäftsjahr 2018 erfolgten diese Maßnahmen in der Dietlindestraße 18 – 24. Das kombinierte Fahrrad- und Müllhaus in der Gotlindestraße erhielt eine begrünte Überdachung.

Des Weiteren wurden im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht in den Wohngebieten Wege repariert und Baumpflegemaßnahmen durchgeführt.

// 4 Mitgliederentwicklung

Die Zahl der Mitglieder hat sich wie folgt entwickelt:

Mitglieder	zum 01.01.2018	6.303
Zugang		250
Abgang		-245
Mitglieder	zum 31.12.2018	6.308

Die Zugänge ergeben sich aus:		Die Abgänge ergeben sich aus:	
Neuaufnahmen	206	Kündigungen	99
Übertragungen	44	Todesfällen	78
		Ausschlüssen	3
		Übertragungen	65

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder ist im Geschäftsjahr um 23,2 T€ gesunken. Zum 31. Dezember 2018 sind 44.861 Anteile zu je 130 € gezeichnet worden. Das eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt 5.831.930,00 €.

// 5 Personal

Der Personalbestand (durchschnittlich beschäftigte Mitarbeiter ohne Vorstand und ohne Auszubildende) entwickelte sich wie folgt:

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	voll beschäftigt	teilzeit- beschäftigt	voll beschäftigt	teilzeit- beschäftigt
kaufmännische und technische Mitarbeiter	23	1	22	2
Hausmeister und gewerbliche Mitarbeiter	9	0	9	0
Mitarbeiter gesamt	32	1	31	2

Die Mitarbeiterzahl der Genossenschaft ist in den letzten Jahren sehr stabil geblieben. Daraus lässt sich durchaus schließen, dass die Mitarbeiter mit ihrer Erfahrung und ihren Fähigkeiten in der Lage sind, wohnungswirtschaftliche Prozesse effizient zu erfüllen. Die Kontinuität führt allerdings auch zu einer stetigen Zunahme des Durchschnittsalters der Belegschaft. Die Akquise und Einarbeitung von weiteren Mitarbeitern ist in Zukunft notwendig, damit das hohe Niveau der Arbeit beibehalten werden kann.

Die Genossenschaft widmet sich auch deshalb intensiv der Ausbildung junger Menschen. Sie bildete im Geschäftsjahr drei Immobilienkaufleute aus. Eine der Auszubildenden schloss die Lehre erfolgreich ab und darf sich nun „Immobilienkauffrau“ nennen. Zum Geschäftsjahresende hatten wir noch zwei Auszubildende, die sich im zweiten und dritten Ausbildungsjahr befanden. Die Ausbildung erfolgt auf hohem Niveau in unserem Haus und in der privaten Berufsschule der Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. Berlin (BBA).

Die Wohnungsbaugenossenschaft erhielt im Geschäftsjahr zum wiederholten Male das von der Industrie- und Handelskammer Berlin (IHK) vergebene Siegel „Exzellente Ausbildungsqualität“. Mit der Rezertifizierung wurden die Qualität unserer Ausbildung und unser Engagement eindrucksvoll unterstrichen, worauf wir und alle Mitarbeiter der Genossenschaft stolz sind.

Neben der Ausbildung fördert die Genossenschaft die Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiter. Eine Kollegin konnte ihren berufsbegleitenden Masterstudiengang Real Estate Project Management (M. A.) erfolgreich abschließen.

Für inner- und außerbetriebliche Fortbildungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 10,9 T€ aufgewendet.

Die Vergütung der Mitarbeiter der Genossenschaft erfolgte tarifgetreu auf der Grundlage des Mantel- und Vergütungstarifvertrages der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für den im Geschäftsjahr 2018 gezeigten Einsatz; insbesondere dem Betriebsrat für die konstruktive und erfolgreiche Zusammenarbeit.

6 Vertreterversammlung

Die ordentliche Vertreterversammlung, an der 55 gewählte Vertreter (79,7 %) teilnahmen, fand am 22. Mai 2018 statt.

Es wurden

- der Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2016
- der Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2017
- der Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2017

zur Kenntnis genommen.

Nach den Diskussionsbeiträgen wurden nachstehende Beschlüsse gefasst:

- Vorwegzuweisung in die Anderen Ergebnisrücklagen bei Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2017 in Höhe von 5.170.093,98 €
- Feststellung des Jahresabschlusses 2017 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)
- Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2017
- Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2017
- Neufassung der Satzung

Die Vertreterversammlung führte die erforderliche Wahl zum Aufsichtsrat durch. Mit Beendigung der Wahlperiode stellten sich die Aufsichtsratsmitglieder Frau Dr. Barbara Suske und Herr Mario Zelasny zur Wiederwahl. Die Kandidaten wurden durch die Vertreterversammlung für drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Damit besteht der von der Vertreterversammlung gewählte Aufsichtsrat der Wahlperiode 2018/2019 aus sieben Mitgliedern.

// 7 Veranstaltungen und Öffentlichkeitsarbeit

Im Jahr 2018 haben wir unseren Mitgliedern den gewohnt bunten Strauß an Veranstaltungen bieten können.

Bereits im Februar präsentierten wir im Wohngebiet „Nibelungenkiez“ den Umbau einer seniorenfreundlichen Wohnung. Trotz Kälte und Schneefall interessierten sich viele ältere Mitglieder für die Räumlichkeiten. Bei leckerem Glühwein konnten sich unsere Mitglieder von den Vorzügen verschiedenster Ausstattungsmerkmale, wie zum Beispiel einer bodengleichen Dusche und Schwellenfreiheit, überzeugen.

Für unser Neubauprojekt in der Otto-Schmirgal-Straße haben wir im Juli feierlich den Grundstein gelegt. Die hierzu eingeladenen Gäste, zu denen u.a. der Bezirksbürgermeister Michael Grunst und die Bezirksstadträtin Birgit Monteiro gehörten, konnten sich einen ersten Eindruck über das entstehende Wohngebäude mit seinen geplanten 100 Wohnungen verschaffen. Das Engagement der Wohnungsbaugenossenschaft „VORWÄRTS“ eG wurde in den Redebeiträgen entsprechend gewürdigt.

Diverse weitere Veranstaltungen boten wir unseren Mitgliedern, wie zum Beispiel:

- ca. 80 Mitglieder wurden in die Mercedes-Benz Arena zum ISTAF INDOOR eingeladen
- ca. 150 Kinder aus der Genossenschaft wurden zu vergünstigten Preisen zur Piratenshow ins Kulturhaus Karlshorst eingeladen
- zwei Friedrichsfelder Stundenläufe im Zachertstadion (Frühling und Herbst)
- drei Sommerkonzerte fanden im Schloss Friedrichsfelde statt
- ca. 50 Mitglieder wurden ins Olympiastadion zum ISTAF eingeladen
- Weihnachtskonzert in der evangelischen Dorfkirche Friedrichsfelde
- Familiennachmittag im Deutschen Historischen Museum
- Buchlesung in der Egon-Erwin-Kisch-Bibliothek

Unsere Mitglieder haben selbstverständlich wieder eine kleine Nikolausüberraschung an ihrer Wohnungstür gefunden. Unsere neu eingezogenen Wohnungsnutzer durften sich, nachdem sie sich in ihrem neuen Heim eingewöhnt hatten, über einen frisch zusammengestellten Obstkorb als Begrüßungsgeschenk freuen.

Die Mitgliederzeitung „Unsere VORWÄRTS“ erscheint seit dem Berichtszeitraum mit vier jährlichen Ausgaben. Dabei wird ein informativer Überblick über die Belange der Genossenschaft und ihrer Mitglieder gegeben.

III Wirtschaftliche Lage

// 1 Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgendes Ergebnis:

	2018		2017		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	28.477,2	98,4	28.525,8	95,9	-48,6
Übrige Erträge	493,3	1,7	1.011,2	3,4	-517,9
Bestandsveränderungen	-35,3	-0,1	217,1	0,7	-252,4
	<u>28.935,2</u>	<u>100,0</u>	<u>29.754,1</u>	<u>100,0</u>	<u>-818,9</u>
Betriebskosten und Grundsteuer	7.510,3	26,0	7.688,6	25,8	-178,3
Instandhaltungsaufwand	9.219,2	31,9	5.611,7	18,9	3.607,5
Personalaufwand	2.318,1	8,0	2.251,5	7,6	66,6
Abschreibungen	4.468,2	15,4	4.265,2	14,3	203,0
Zinsaufwand	2.550,9	8,8	2.711,4	9,1	-160,5
Übrige Aufwendungen	877,9	3,0	1.185,6	4,0	-307,7
	<u>-26.944,6</u>	<u>93,1</u>	<u>-23.714,0</u>	<u>79,7</u>	<u>3.230,6</u>
Geschäftsergebnis	1.990,6		6.040,1		-4.049,5
Finanzergebnis	22,1		31,0		-8,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-49,0		-326,6		277,6
Jahresergebnis	1.963,7		5.744,5		-3.780,8

Die Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem positiven Geschäftsergebnis von 1.990,6 T€ ab. Zusammen mit dem positiven Finanzergebnis von 22,1 T€ und den Steuern auf Einkommen und Ertrag von 49,0 T€ ergibt sich ein Jahresüberschuss von 1.963,7 T€.

Die Umsatzreduzierung von 818,9 T€ beruht insbesondere auf einem im Vorjahr erhaltenen Tilgungszuschuss.

Der Instandhaltungsaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um 3.607,5 T€ gestiegen, was im Wesentlichen mit der Erweiterung unserer planmäßigen Erhaltungsaufwendungen in Zusammenhang steht. Ein Anteil von 32,37 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (28.477,2 T€) ist für Instandhaltungsaufwendungen eingesetzt worden.

Die Erhöhung der Abschreibungen resultiert aus den aktivierten Herstellungskosten (203,0 T€).

Die Senkung der übrigen Aufwendungen (307,7 T€) resultiert im Wesentlichen aus in 2017 zusätzlichen Aufwendungen für die EDV-Umstellung.

Das Finanzergebnis (22,1 T€) ist vor allem auf Zinserträge aus in Vorjahren längerfristig angelegten Festgeldanlagen zurückzuführen.

Die Steuern auf Einkommen und Ertrag (49,0 T€) enthalten die voraussichtliche Körperschaftsteuerbelastung zuzüglich Solidaritätszuschlag für das Veranlagungsjahr 2018.

// 2 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 der Anlage 2 (Verbindlichkeiten zum 31.12.2018) zu entnehmen.

Die Darlehensverbindlichkeiten per 31. Dezember 2018 gliedern sich wie folgt auf:

Altschulden-Darlehen	14.272.145,68 €
Darlehen Neubau	4.686.247,58 €
Instandsetzungs- / Modernisierungskredite	64.742.721,05 €
Rückständige Zinsen *	62.283,85 €
Rückständige Tilgungen *	81.235,27 €
Gesamt	83.844.633,43 €

* Ausgleich Anfang Januar 2019

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

Die Finanzierung der Bestandsinvestitionen 2018 erfolgte in Höhe von 14.037,7 T€ aus eigenen Mitteln und in Höhe von 7.500,0 T€ durch Darlehen. Im Geschäftsjahr 2018 wurden Konditionen für Forward-Darlehen in Höhe von 4.918,3 T€ gesichert

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

	2018 T€	2017 T€
Stand 1. Januar	15.437,4	11.982,8
Zahlungswirksame Veränderung	-2.643,5	3.454,6
Stand 31. Dezember	12.793,9	15.437,4

Die Deutsche Bundesbank hat die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG einer Bonitätsbeurteilung unterzogen. Die Genossenschaft wurde mit Bescheid vom 15.03.2019 erneut als notenbankfähig eingestuft. Die langjährigen, 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 Aufwendungen für Neubau bestimmt. Im Finanz- und Bauplan für das Jahr 2019 sind Ausgaben in Höhe von 23.600 T€ vorgesehen.

// 3 Vermögenslage

Der Vermögensaufbau ist zum 31. Dezember 2018 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldtellen ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (189.368,6 T€ = 93,4 %) wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert. Darüber hinaus werden neben langfristigen Vermögenswerten noch 8.036,1 T€ im mittel- und kurzfristigen Bereich finanziert.

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

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Aktivseite					
Langfristiges Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	12,9	0,0	9,2	0,0	3,7
Sachanlagen	189.350,5	93,4	180.732,1	92,0	8.618,4
Andere Finanzanlagen	5,2	0,0	5,2	0,0	0,0
	<u>189.368,6</u>	<u>93,4</u>	<u>180.746,5</u>	<u>92,0</u>	<u>8.622,1</u>
Mittel- und kurzfristiges Vermögen					
Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	565,6	0,3	332,2	0,2	233,4
Flüssige Mittel	12.793,9	6,3	15.437,4	7,8	-2.643,5
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	12,1	0,0	8,6	0,0	3,5
	<u>13.371,6</u>	<u>6,6</u>	<u>15.778,2</u>	<u>8,0</u>	<u>-2.406,6</u>
Bilanzvolumen	202.740,2	100,0	196.524,7	100,0	6.215,5
Passivseite					
Langfristiges Kapital					
Eigenkapital	108.447,5	53,5	106.506,9	54,2	1.940,6
Sonderposten für Investitionszulagen	5.023,2	2,5	5.178,7	2,6	-155,5
Fremdkapital	83.701,1	41,3	81.187,6	41,3	2.513,5
Pensionsrückstellungen	157,3	0,1	140,8	0,1	16,5
andere langfristige Rückstellungen	75,6	0,0	73,5	0,0	2,1
	<u>197.404,7</u>	<u>97,4</u>	<u>193.087,5</u>	<u>98,2</u>	<u>4.317,2</u>
Mittel- und kurzfristiges Kapital					
Rückstellungen	2.220,7	1,1	489,2	0,3	1.731,5
Verbindlichkeiten	3.113,2	1,5	2.945,3	1,5	167,9
Rechnungsabgrenzungsposten	1,6	0,0	2,7	0,0	-1,1
	<u>5.335,5</u>	<u>2,6</u>	<u>3.437,2</u>	<u>1,8</u>	<u>1.898,3</u>
Bilanzvolumen	202.740,2	100,0	196.524,7	100,0	6.215,5

In dieser Darstellung sind die Unfertigen Leistungen (7.433,9 T€) mit den erhaltenen Anzahlungen (7.937,6 T€) verrechnet. Der Saldo 503,7 T€ ist den kurzfristigen Verbindlichkeiten zugeordnet.

Im Geschäftsjahr 2018 erhöhte sich das Bilanzvolumen um 6.215,5 T€ auf 202.740,2 T€. Den Anschaffungs- und Herstellungskosten (13.207,1 T€) stehen Abschreibungen in Höhe von 4.468,2 T€ gegenüber.

Das Sachanlagevermögen erhöhte sich insbesondere durch die im Rahmen von umfassenden Modernisierungsmaßnahmen angefallenen Herstellungskosten (8.492,5 T€). Für den geplanten Neubau Otto-Schmirgal-Straße 10 + 12 sind im Geschäftsjahr Zugänge in Höhe von 4.486,6 T€ entstanden (Anlagen im Bau). Darüber hinaus sind für dieses Grundstück Erwerbsnebenkosten (45,7 T€) bilanziert und ein Zugang durch Zuschreibung in Höhe von 119,0 T€ aus 2017. Dem stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von insgesamt 4.460,9 T€ gegenüber.

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	2018 T€	2017 T€	Veränderung T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	5.831,9	5.855,1	-23,2
Gesetzliche Rücklage	3.696,5	3.500,1	196,4
Andere Ergebnismrücklagen	31.772,2	30.790,3	981,9
Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	66.361,4	66.361,4	0,0
Bilanzgewinn	785,5	0,0	785,5
Eigenkapital	108.447,5	106.506,9	1.940,6

Das langfristige Fremdkapital veränderte sich durch den Zufluss von freien Darlehensmitteln (7.500,0 T€) und durch planmäßige Tilgungen (4.986,5 T€).

In den kurzfristigen Rückstellungen (2.220,7 T€) sind Rückstellungen für Baukosten (1.376,9 T€) und unterlassener Instandhaltung (554,9 T€) sowie Steuerrückstellungen in Höhe von 165,0 T€ enthalten.

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

// 4 Leistungsindikatoren

Die finanziellen Leistungsindikatoren einer Wohnungsbaugenossenschaft sind vielfältig und richten sich nach der Zielrichtung des Unternehmens und dem Satzungszweck.

Die in § 289 Handelsgesetzbuch (HGB) und dem „Deutschen Rechnungslegungsstandard 20“ (DRS 20) beschriebenen Indikatoren weisen auf Kenngrößen wie die Eigenkapitalquote, Zinsbelastung im Verhältnis zur Nettokaltmiete sowie die Gesamtkapitaldienstbelastung im Verhältnis zur Nettokaltmiete hin. Dies sind wesentliche Kennzahlen, die auch zur Steuerung unseres Unternehmens und zur Feststellung der Rentabilität herangezogen werden.

	2018 %	2017 %	2016 %
Eigenkapitalquote	53,49	54,19	52,38
Fremdkapitalzinsen Nettokaltmiete (Ist)	12,28	13,06	16,02
Fremdkapitalzinsen + Tilgung* Nettokaltmiete (Ist)	36,37	35,60	37,36

* ohne Sondertilgung

Im Lagebericht sind weitere wichtige finanzielle Leistungsindikatoren dargestellt. Für unsere Wohnungsbaugenossenschaft spielen dabei insbesondere die unter Punkt 2.3 genannten Zahlen der Vermietung eine wesentliche Rolle. Daneben ist die Erlösschmälerung ein wichtiger finanzieller Aspekt. Mit diesem Leistungsindikator kann festgestellt werden, in welchem Maße die Effizienz des Unternehmens gewährleistet ist und ob unser Hauptumsatzträger, die Vermietung, gefährdet erscheint. Es kann eingeschätzt werden, dass sich diese Kennzahlen positiv darstellen.

Die Barmittelbestände unserer Genossenschaft sind zur Abwicklung unserer Bestandsinvestitionen ausreichend dimensioniert. Wir sind damit in der Lage, alle anstehenden Aufgaben reibungslos abzuwickeln. Planmäßig wurden die liquiden Mittel im Geschäftsjahr reduziert und stellen sich in den letzten Jahren wie folgt dar:

	2018 T€	2017 T€	2016 T€
Flüssige Mittel	12.793,9	15.437,4	11.982,8

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

IV Prognose-, Chancen- und Risikobericht

// 1 Prognosebericht

Die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG wird in den kommenden Jahren ihren Satzungszweck souverän 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.

Für den mittelfristigen Zeitraum bis zum Jahre 2023 sind folgende Eckpunkte für unsere wirtschaftliche Prognose auf der Grundlage der aktuellen Finanz- und Erfolgsplanung ausschlaggebend:

- Unsere Nutzungsgebühren orientieren sich am Berliner Mietspiegel und berücksichtigen den genossenschaftlichen Förderauftrag der Satzung. Somit werden wir unangemessene Mietenerhöhungen in der Stadt für uns ausschließen und dafür eine kontinuierliche Entwicklung bevorzugen. Dabei wird immer gesichert, dass die Einnahmen den notwendigen Ausgaben für die Erhaltung des Wohnungsbestandes entsprechen.
- Für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsleistungen planen wir für die nächsten fünf Jahre Investitionen in Höhe von ca. 95 Mio. €. Von diesen Mitteln werden zwei Drittel durch die Genossenschaft selbst und das restliche Drittel durch Aufnahme von Neukrediten finanziert.
- Die Liquidität ist für die Jahre bis 2023 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.
- 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 mit durchschnittlich jährlich 3,2 %, ab 2021 mit 2,0 % der Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung angesetzt. Leerstände und Minderungen der Nutzungsgebühr, insbesondere aus Baumaßnahmen, werden dabei angemessen berücksichtigt.

Die Entwicklung bis 2021 ist durch folgende Kennzahlen dargestellt:

Kennzahl	2019 %	2020 %	2021 %
Fremdkapitalzinsen Nettokaltmiete (Ist)	11,35	10,58	10,16
Fremdkapitalzinsen + Tilgung* Nettokaltmiete (Ist)	36,74	36,98	37,19

* ohne Sondertilgung

// 2 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.

Redliches und ehrliches Handeln ist ein Grundsatz unserer Genossenschaft. Dies ist für unsere Mitarbeiter und den Vorstand durch eine Betriebsvereinbarung über Compliance sichergestellt. Die Compliance-Regelungen führen in der Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG zu tiefem Vertrauen bei unseren Mitgliedern und Geschäftspartnern, das aus dem integren Verhalten unserer Mitarbeiter resultiert.

Das Kerngeschäft der Genossenschaft liegt in der Vermietung von Wohnraum an unsere Mitglieder. Über die Nutzungsgebühren generieren wir rund 95 % unserer Erlöse. Sofern Nutzungsgebühren ausfallen, kann sich ein Risiko von sinkenden Umsätzen ergeben. Hierfür können Leerstand, Vermietungsschwierigkeiten oder Zahlungsprobleme unserer Nutzer ursächlich sein. Die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG ist nicht von Leerstand und Vermietungsschwierigkeiten bedroht. Nach unserer Einschätzung muss damit 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. Auch die Vermietungsstatistik unserer Genossenschaft bestätigt die Annahme der stetig 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.

Für die gute wirtschaftliche Situation unserer Genossenschaft ist die Struktur unserer Mitglieder und Nutzer mitverantwortlich. Diese Struktur ist stabil und ausgewogen. Unsere Nutzer sind in der Lage, die Nutzungsgebühr zu erbringen. Als Vorteil gegenüber anderen Marktteilnehmern erweist sich das soziale Zusammenleben in und die Identifikation mit der Genossenschaft. Die Mitglieder haben Vertrauen und sind ungern bereit, die genossenschaftliche Wohnung aufzugeben. Die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG möchte diese Verbundenheit aufrechterhalten und vertiefen.

Das Durchschnittsalter unserer Wohnungsnutzer beträgt zum Jahresende 2018 61,4 Jahre. Damit lässt sich ein minimaler Rückgang zum 31.12.2017 mit 61,9 Jahren feststellen. Im Jahr 2016 betrug das Durchschnittsalter 61,2 Jahre, so dass wir eine Tendenz zur Stabilisierung des Altersdurchschnittes erkennen können. Dem „Wohnen im fortgeschrittenen Alter“ widmen wir große Aufmerksamkeit. Insbesondere die Schaffung von barrierearmen Zugängen zu den Wohnungen stellt einen ganz wesentlichen Bestandteil unserer Bemühungen dar, unseren Wohnungsbestand lebenswert zu gestalten.

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.

Die aufwändige Pflege und Wartung unseres Wohnungs- und Liegenschaftsbestandes führt dazu, dass die Verkehrssicherungspflichten erfüllt werden und unsere Mitglieder sich in unseren Beständen sicher und zufrieden bewegen können.

Die Mitarbeiterbindung, Qualifikation und Nachwuchssicherung haben einen hohen Stellenwert in der Personalpolitik unserer Genossenschaft. Moderne Arbeitsplätze und Förderung der Aus- und Weiterbildung der Beschäftigten sind fester Bestandteil, um die anspruchsvollen Aufgaben in unserer Genossenschaft erfüllen zu können. Wir werden weiterhin auch eigene Fachkräfte ausbilden, um den Anforderungen der immobilienwirtschaftlichen Branche mit qualifizierten Fachkräften und einer gefestigten Mitarbeiterstruktur gerecht zu werden. Dabei ist nicht zu verkennen, dass die intensive Bautätigkeit in Deutschland und Berlin dazu führt, dass insbesondere Fachkräfte im für uns wichtigen Baubereich nicht ohne weiteres akquiriert werden können.

Ein kapitalintensives Unternehmen wie die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG ist darauf angewiesen, stets ausreichend mit Finanzmitteln ausgestattet zu sein. Diese Mittel besorgt sie sich auf dem Kapitalmarkt. Gibt es auf diesem Verwerfungen, besteht das Risiko, keine ausreichenden Finanzmittel mehr zur Verfügung gestellt zu bekommen. Die langfristige Sicherung der Finanzierungen des Unternehmens minimiert dieses Risiko für die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG. Der Finanzierungsbereich ist ein Kern unseres Risikomanagements. Wir gehen davon aus, dass im kurz- und mittelfristigen Zeitraum die Zinskonditionen günstig bleiben und sich nicht wesentlich von den historischen Tiefstwerten der Vorjahre entfernen. Durch Forward-Darlehen sind wir in der Lage, schnell für Bauvorhaben der nächsten Jahre Kreditmittel zu sichern. Wir nehmen jedoch an, dass sich die langfristigen Finanzierungsmöglichkeiten und -konditionen verschlechtern. Um Zinsänderungsrisiken und Liquiditätsengpässen vorzubeugen, optimieren wir stets unser Darlehensportfolio. Insbesondere die langfristige Sicherung der derzeit günstigen Zinssätze ist dafür ein angemessenes Mittel. Im Rahmen der Satzungsänderung 2018 haben wir die Möglichkeiten zur Finanzierung erweitert. Der Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG ist es nunmehr möglich, Inhaberschuldverschreibungen auszugeben. Daneben wurde die gesetzliche Möglichkeit zur Annahme von Mitgliederdarlehen nach § 21 a Genossenschaftsgesetz satzungsmäßig statuiert. Damit ist der Finanzierungsspielraum für unser Unternehmen nicht unerheblich gewachsen.

Die Bewertung der politischen Rahmenbedingungen ist für ein Wohnungsunternehmen in der deutschen Hauptstadt ein wichtiger Teil der Risikoeinschätzung. Dabei sind die Aktionsfelder vielfältig. Die umfangreichen Eingriffe ins Mietrecht und weitere legislative und administrative Auflagen, machen die Arbeit nicht leicht. Die Ausweitung von „Schutzgebieten“, die deutliche Einflussnahme auf die Erstellung des Mietspiegels bis hin zur aktiven Behinderung von Investoren schaffen ein Klima, dass für den Wohnungsbau nicht förderlich ist. Ausdruck dieses Stimmungsbildes in Berlin ist die ernsthafte, aber unsägliche Diskussion über die Enteignung von Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen. Wäre unser Unternehmen keine Genossenschaft, welche von den Initiatoren wohl derzeit als schützenswert angesehen wird, bestünde eine akute Gefahr für unseren Fortbestand.

Die steuerlichen Risiken werden gemeinsam mit der beauftragten Steuerberatungsgesellschaft analysiert und ausgewertet. Es werden steuerliche Prognoserechnungen durchgeführt. Dabei ist die steuerliche Belastung im Wesentlichen von der Ertragslage abhängig. Das derzeitige Prüfungs- und Antragsverfahren zur Inanspruchnahme der Steuerfreiheit der Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG stellt einen wesentlichen Aspekt unserer steuerrechtlichen Risikominimierung dar.

Der Versicherungsschutz unserer Genossenschaft wird weiterhin als ausreichend eingeschätzt. Die Policen sind in Abstimmung mit der beauftragten Maklergesellschaft auf Vollständigkeit und Umfang geprüft.

Im laufenden Geschäftsbetrieb unserer Genossenschaft wird ein wesentlicher Teil der Verwaltungstätigkeit unter Zuhilfenahme von EDV-Systemen geleistet. Hieraus können sich Risiken in der Datenverarbeitung, des Datenschutzes und der Datensicherheit ergeben. Zur Verarbeitung von Daten nutzt die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG eine zertifizierte ERP-Software der Aareon AG, welche seit Mitte 2017 im Einsatz ist und nunmehr stabil läuft. Diese bietet ein hohes Maß an Sicherheit für eigene schützenswerte Informationen sowie Informationen Dritter. Die Genossenschaft achtet in jeder Hinsicht stetig auf die Stabilität ihres EDV-Systems, wobei auch die gesetzlichen Vorgaben der Datenschutz-Grundverordnung aktiv umgesetzt werden.

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, 16. April 2019

Der Vorstand



Wünsche



Siedow

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Verlauf des Geschäftsjahres 2018 insgesamt sieben Sitzungen durchgeführt. In vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat sich der Aufsichtsrat über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle anhand mündlicher und schriftlicher Berichte unterrichtet. In drei internen Beratungen hat er sich mit Personalfragen befasst.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben die Telekom Design Gallery in Bonn besucht, auf der die Zukunftsmöglichkeiten moderner Technologien aufgezeigt wurden.

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

Satzungsgemäß hat der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben sich durch Teilnahme an den Vertretergesprächen direkt über Angelegenheiten und Probleme der Mitglieder informiert.

Schwerpunkte der Beratungen des Aufsichtsrates waren:

- die Stellungnahme zum Jahresabschluss 2017
- der Prüfungsbericht über das Geschäftsjahr 2017
- der zehnjährige Finanz- und Erfolgsplan als Instrument der Vorschau zur langfristigen Sicherung von Liquidität und Rentabilität
- die Erfüllung des Finanz- und Bauplanes 2018
- die Finanz- und Bauplanung 2019
- die Änderung der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates
- die Weiterführung des Modernisierungsvorhabens „Rosenfelder Ring“ in den Jahren 2017 – 2020
- das Neubauprojekt „Otto-Schmirgal-Straße 10 + 12“
- die Kontrolle der Realisierung der geplanten Baumaßnahmen
- der Compliance-Bericht 2017
- das Personalkonzept für die Wohnungsbaugenossenschaft „VORWÄRTS“ eG
- das intensive Bemühen, Kandidaten für den Aufsichtsrat zu finden
- der Aufruf an die Vertreter zur Mitarbeit im Wahlvorstand zur Vertreterwahl

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Geschäftsbericht des Vorstandes für das Jahr 2018 beraten und gebilligt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 festzustellen und den Bilanzgewinn in Höhe von 785.493,45 € in Andere Ergebnisrücklagen einzustellen. Im 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, 16. April 2019



Müller
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bilanz zum 31.12.2018

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		12.908,51	9.229,39
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	177.626.907,72		173.616.098,93
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.738.917,39		3.784.098,30
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.180.990,43		2.701.074,24
Betriebs- und Geschäftsausstattung	142.696,65		141.034,03
Anlagen im Bau	6.660.975,87		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	189.350.488,06	489.825,50
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		5.200,00	5.200,00
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		7.433.934,24	7.469.226,78
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	121.214,80		23.099,87
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.535,16		6.914,56
Sonstige Vermögensgegenstände	435.875,64	565.625,60	302.173,69
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		12.793.863,23	15.437.445,01
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		12.082,33	8.592,02
Bilanzsumme		210.174.101,97	203.994.012,32

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	152.490,00		162.630,00
der verbleibenden Mitglieder	5.831.930,00		5.855.070,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	9.750,00	5.994.170,00	11.570,00
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	66.361.371,57		66.361.371,57
Gesetzliche Rücklage	3.696.542,04		3.500.168,67
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	€ 196.373,37		(574.454,89)
Andere Ergebnisrücklagen	31.772.193,97	101.830.107,58	30.790.327,14
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	€ 981.866,83		(5.170.093,98)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.963.733,65		5.744.548,87
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-1.178.240,20	785.493,45	-5.744.548,87
Eigenkapital insgesamt		108.609.771,03	106.681.137,38
Sonderposten für Investitionszulagen		5.023.153,65	5.178.748,00
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	157.281,80		140.847,83
Steuerrückstellungen	165.000,00		365.000,00
Sonstige Rückstellungen	2.131.254,77	2.453.536,57	197.722,21
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	83.844.633,43		77.968.752,74
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		3.551.119,39
Erhaltene Anzahlungen	7.937.633,45		7.994.301,47
Verbindlichkeiten aus Vermietung	433.490,13		76.778,59
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.675.077,62		1.763.433,09
Sonstige Verbindlichkeiten	195.226,09	94.086.060,72	73.516,12
davon aus Steuern	€ 73,21		(90,79)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	€ 0,00		(46.397,00)
Rechnungsabgrenzungsposten		1.580,00	2.655,00
Bilanzsumme		210.174.101,97	203.994.012,32

Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	28.477.165,34		28.525.800,77
aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.172,40	28.484.337,74	6.616,26
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-35.292,54	217.124,38
Sonstige betriebliche Erträge		486.117,02	1.004.580,27
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.748.478,63		12.292.007,38
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	7.172,40	15.755.651,03	6.616,26
Rohergebnis		13.179.511,70	17.455.498,04
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.872.043,75		1.823.842,49
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	446.025,59	2.318.069,34	427.631,26
davon für Altersversorgung	€ 109.027,77		(99.095,76)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.468.167,89	4.265.209,56
Sonstige betriebliche Aufwendungen		809.520,03	1.144.177,09
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	130,00		130,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	35.565,76	35.695,76	44.313,77
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.564.497,83	2.724.839,67
davon aus Abzinsung	€ 13.555,47		(13.437,90)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		49.051,21	326.609,11
Ergebnis nach Steuern		3.005.901,16	6.787.632,63
Sonstige Steuern		1.042.167,51	1.043.083,76
Jahresüberschuss		1.963.733,65	5.744.548,87
Einstellung in Ergebnismrücklagen		1.178.240,20	5.744.548,87
Bilanzgewinn		785.493,45	0,00

Anhang

A 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 2018 wurde nach den für eingetragene Genossenschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG), des Genossenschaftsgesetzes (GenG), der Satzung sowie des DM-Bilanzgesetzes (DMBiG) erstellt.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagenspiegel und Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

B 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€ 31,4.

C Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

// I Bilanz

- 1 Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den Anlagenspiegel (Anlage 1) verwiesen. Ein im Rahmen der IBB-Förderung gezahlter Baukostenzuschuss (T€ 115,6) ist anschaffungskostenmindernd als Abgang bilanziert. Die Genossenschaft hat 100 Geschäftsanteile der Berliner Volksbank eG zu € 52,00 gezeichnet.
- 2 Die **Unfertigen Leistungen** in Höhe von T€ 7.433,9 (Vorjahr T€ 7.469,2) betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2018.
- 3 **Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände** sowie deren Restlaufzeiten stellen sich wie folgt dar:

	davon mit einer Restlaufzeit von	
	Gesamt T€	mehr als 1 Jahr T€
Forderungen aus Vermietung	121,2	0,0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8,5	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	435,9	120,8
Gesamt	565,6	120,8

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten im Wesentlichen Forderungen gegenüber dem Finanzamt (T€ 278,5) sowie Forderungen aus Versicherungs- und Schadenersatzansprüchen (T€ 17,7). Weiterhin ist der Betrag der Rückdeckungsversicherungen in Höhe von T€ 120,7 (Vorjahr T€ 172,8) enthalten, der erst nach dem Abschlussstichtag entsteht.

- 4 Die flüssigen Mittel in Höhe von T€ 12.793,9 enthalten verpfändete Festgeldanlagen zur Sicherung einer Avalbürgschaft (T€ 28,2).
- 5 Die Ergebn isrücklagen entwickelten sich wie folgt:

	Stand 01.01.2018 T€	Zuführung T€	Stand 31.12.2018 T€
Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	66.361,4	0,0	66.361,4
Gesetzliche Rücklage	3.500,1	196,4	3.696,5
Andere Ergebn isrücklagen	30.790,3	981,9	31.772,2

Der **Sonderposten für Investitionszulagen** (T€ 5.023,2) betrifft Zuwendungen nach § 3 Investitionszulagengesetz (InvZulG) 1999. Die Auflösung in Höhe der anteiligen Abschreibungen auf die geförderten Investitionen ist als sonstiger betrieblicher Ertrag erfasst.

- 6 **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 3,21 % (Restlaufzeit 15 Jahre, 10-Jahresdurchschnitt).

Für sämtliche Pensionsverpflichtungen (T€ 352,5) sind Rückdeckungsversicherungen (T€ 315,9) abgeschlossen. Für einen Vorgang sind die Voraussetzungen des § 246 Abs. 2 HGB erfüllt, so dass das vorhandene Deckungsvermögen (T€ 195,2) mit der Pensionsrückstellung (T€ 259,2) 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€ 352,5) und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren (T€ 374,5) im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 22,0.

- 7 **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

Verbindlichkeiten Baukosten	T€	1.376,9
Unterlassene Instandhaltung	T€	554,9
Verwaltungskosten	T€	131,6
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	T€	67,8

- 8 **Verbindlichkeiten** werden mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert. Zur Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeit sowie deren Sicherheiten wird auf Anlage 2 (Verbindlichkeiten zum 31.12.2018) verwiesen.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden durch 2 Forward-Darlehen in Höhe von T€ 4.918,3 Konditionen für Anschlussprolongationen gesichert.

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

// II Gewinn- und Verlustrechnung

- 1 Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** (T€ 486,1) betreffen im Wesentlichen Erträge aus § 3 InvZulG 1999 (T€ 155,6) und Erträge aus Kostenerstattungen und Schadenersatz (T€ 40,1) sowie einen Zugang zum Anlagevermögen aus Vorjahreskorrektur (T€ 119,0).
- 2 Die **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** umfassen Betriebskosten (T€ 6.469,7), Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (T€ 9.219,2) sowie andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (T€ 59,6).
- 3 Der Posten **Sonstige betriebliche Aufwendungen** (T€ 809,5) enthält im Wesentlichen die sächlichen Verwaltungskosten.
- 4 **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** enthalten Aufwendungen aus Abzinsung von Rückstellungen (T€ 13,6).
- 5 Darüber hinaus sind in den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung keine Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung und Bedeutung enthalten.

D Sonstige Angaben

- 1 Der Jahresabschluss 2018 wurde gemäß § 268 Abs. 1 HGB unter Berücksichtigung der teilweisen Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Satzungsgemäß wurden T€ 196,4 in die **Gesetzliche Rücklage** und gemäß dem gemeinsamen Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand vom 16.04.2019 wurden T€ 981,9 in **Andere Ergebnisrücklagen** eingestellt.
- 2 Wesentliche Vorgänge, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG von besonderer Bedeutung sein könnten, traten nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 nicht ein.
- 3 Beschäftigte Arbeitnehmer 2018

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische und technische Mitarbeiter	23	1
Hausmeister und gewerbliche Mitarbeiter	9	0
Auszubildende	2	0

4 Mitgliederbewegung 2018

	Anzahl
Stand 01.01.2018	6.303
Zugänge	250
Abgänge	-245
Stand 31.12.2018	6.308

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 23,2 vermindert. Zum 31.12.2018 halten die verbleibenden Mitglieder 44.861 Anteile zu je € 130,00.

5 Mitglieder des Aufsichtsrates

Peter Müller	Vorsitzender
Niels Berkholz	Stellvertretender Vorsitzender
Hans-Jürgen Esche	Schriftführer
Eckhard Paech	Vorsitzender des Finanz- und Wirtschaftsausschusses
Reinhard Kirchner	Vorsitzender des Ausschusses Bauen und Wohnen
Dr. Barbara Suske	
Mario Zelasny	

6 Mitglieder des Vorstandes

Tom Wünsche	Vorsitzender
Detlef Siedow	

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

8 Zuständiger Prüfungsverband

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

Anlage 1: Anlagenspiegel 2018

Anlage 2: Verbindlichkeiten zum 31.12.2018

Berlin, 16. April 2019



Wünsche
Vorstand



Siedow
Vorstand

E Anlage 1: Anlagenspiegel 2018

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2018 €	Geschäftsjahr			Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2018 €
		Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	
Immaterielle Vermögensgegenstände					
	138.936,05	10.942,55	17.152,36	0,00	132.726,24
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte					
mit Wohnbauten	257.063.106,32	8.492.526,31	115.636,20	0,00	265.439.996,43
mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.872.005,12	0,00	0,00	0,00	4.872.005,12
ohne Bauten	2.701.074,24	1.892,00	0,00	-1.521.975,81	1.180.990,43
Betriebs- und Geschäftsausstattung	809.956,33	52.362,02	40.706,61	0,00	821.611,74
Anlagen im Bau	0,00	4.649.374,56	0,00	2.011.601,31	6.660.975,87
Bauvorbereitungskosten	489.825,50	0,00	200,00	-489.625,50	0,00
Sachanlagen gesamt	265.935.967,51	13.196.154,89	156.542,81	0,00	278.975.579,59
Andere Finanzanlagen					
	5.200,00	0,00	0,00	0,00	5.200,0
Anlagevermögen gesamt	266.080.103,56	13.207.097,44	173.695,17	0,00	279.113.505,83

	kumulierte Abschreibungen 01.01.2018 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2018 €	Buchwert 31.12.2018 €
	129.706,66	7.263,43	17.152,36	119.817,73	12.908,51
	83.447.007,39	4.366.081,32	0,00	87.813.088,71	177.626.907,72
	1.087.906,82	45.180,91	0,00	1.133.087,73	3.738.917,39
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.180.990,43
	668.922,30	49.642,23	39.649,44	678.915,09	142.696,65
	0,00	0,00	0,00	0,00	6.660.975,87
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	85.203.836,51	4.460.904,46	39.649,44	89.625.091,53	189.350.488,06
	0,00	0,00	0,00	0,00	5.200,00
	85.333.543,17	4.468.167,89	56.801,80	89.744.909,26	189.368.596,57

F Anlage 2: Verbindlichkeiten zum 31.12.2018

(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 €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	83.844.633,43	5.418.202,94	
	(77.968.752,74)	(4.947.485,16)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	0,00	
	(3.551.119,39)	(270.499,70)	
Erhaltene Anzahlungen	7.937.633,45	7.937.633,45	
	(7.994.301,47)	(7.994.301,47)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	433.490,13	433.490,13	
	(76.778,59)	(76.778,59)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.675.077,62	1.675.077,62	
	(1.763.433,09)	(1.763.433,09)	
Sonstige Verbindlichkeiten	195.226,09	195.226,09	
	(73.516,12)	(73.516,12)	
Gesamtbetrag	94.086.060,72	15.659.630,23	
	(91.427.901,40)	(15.126.014,13)	

davon Restlaufzeit		über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
zwischen 1 und 5 Jahre €				
22.400.837,59		56.025.592,90	83.844.633,43	Grundpfandrechte
(20.081.450,25)		(52.939.817,33)	(77.968.752,74)	
0,00		0,00	0,00	
(526.395,71)		(2.754.223,98)	(3.551.119,39)	
0,00		0,00		
(0,00)		(0,00)		
0,00		0,00		
(0,00)		(0,00)		
0,00		0,00		
(0,00)		(0,00)		
0,00		0,00		
(0,00)		(0,00)		
22.400.837,59		56.025.592,90	83.844.633,43	
(20.607.845,96)		(55.694.041,31)	(81.519.872,13)	

Mitgliedschaften der Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG

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

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft 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)
Gustav-Heinemann-Ufer 84–88, 50968 Köln

Berliner Volksbank eG
Wittestraße 30 R, 13509 Berlin

BBA-Akademie der Immobilienwirtschaft e. V.
Lützowstraße 106, 10785 Berlin

ubbw – Unterstützungsverein deutscher Immobilienwirtschaft e. V.
Budapester Straße 31, 10787 Berlin

Impressum

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

Registergericht:
Amtsgericht Charlottenburg
Genossenschaftsregister 449 B

Verantwortlich:
Tom Wünsche Vorstand
Detlef Siedow Vorstand

Berlin, April 2019

Layout und Gestaltung:
LAYON GmbH
Immanuelkirchstraße 3–4
10405 Berlin
www.layon.de

Wohnungsbaugenossenschaft
"VORWÄRTS" eG
Robert-Uhrig-Straße 38 A
10315 Berlin

Tel.: 030 · 52 29 41 0
Fax: 030 · 52 29 41 99
info@wg-vorwaerts.de
www.wg-vorwaerts.de