

Sicher wohnen und mehr...

FORTUNA

GESCHÄFTSBERICHT 2022
der FORTUNA Wohnungsunternehmen eG

GESCHÄFTSBERICHT 2022
der FORTUNA Wohnungsunternehmen eG

Impressum

FORTUNA
Wohnungsunternehmen eG
Rhinstraße 42
12681 Berlin (Friedrichsfelde Ost)
www.fortuna-eg.de

Verantwortlich:
Frank Miller (Vorstand)
Hans-Jürgen Thiel (Vorstand)

Berlin, Februar 2023

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



VORWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, Ihnen den Geschäftsbericht 2022 der FORTUNA Wohnungsunternehmen eG vorlegen zu können. Die positive wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens zeigt, dass wir auf einem guten Weg sind. Dies ist nicht zuletzt auch das Ergebnis engagierter Arbeit unserer Mitarbeiter, denen wir an dieser Stelle herzlich danken.

Ein besonderes Dankeschön geht auch an unseren Aufsichtsrat, der wie schon in den Vorjahren eng mit dem Vorstand zusammengearbeitet hat und mit seinem Rat und Tat wesentlich dazu beigetragen hat, dass wir auch in Zukunft von einer stabilen und kontinuierlichen positiven Entwicklung ausgehen können.

Wie schon in den Vorjahren haben die Prüfer des Unternehmens dem Jahresabschluss ein uneingeschränktes Testat erteilt. Dem Aufsichtsrat wie auch dem Vorstand wurde bescheinigt, dass sie ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten nachgekommen sind.

Berlin, im März 2023



Frank Miller
Vorstand



Hans-Jürgen Thiel
Vorstand

VORWORT	3
I. PRÜFUNGSERGEBNIS	5
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des BBU	5
II. BILANZ	6
Bilanz zum 31. Dezember 2022.	6
III. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	8
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022	8
IV. ANHANG	9
A. Allgemeine Angaben	9
B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	9
C. Erläuterungen zur Bilanz	10
D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	11
E. Sonstige Angaben	11
F. Nachtragsbericht.	13
G. Ergebnisverwendungsvorschlag	13
Anlage 1: Anlagenspiegel	14
Anlage 2: Eigenkapitalsspiegel	14
Anlage 3: Rückstellungsspiegel	16
Anlage 4: Verbindlichkeitspiegel.	16
V. LAGEBERICHT	18
A. Grundlagen des Unternehmens.	18
B. Wirtschaftsbericht	18
C. Prognosebericht	28
D. Chancen- und Risikobericht	31
E. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten.	40
F. Sonstige Angaben	40
VI. BERICHT DES AUFSICHTSRATES	41
VII. KENNZAHLEN	43

I. PRÜFUNGSERGEBNIS

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des BBU

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung ihrer 4.237 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat. Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung und Jahresabschluss und Lagebericht

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Anforderungen und stellt die Situation der Genossenschaft zutreffend dar.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit war bis zum Prüfungszeitpunkt gegeben. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung durch die Genossenschaft ergibt sich eine ausreichende Liquidität, die durch einen Kontokorrentrahmen von Mio. € 3,4 zusätzlich gesichert wird.

Die Ertragslage schließt bei einem positiven Geschäftsergebnis von T€ 2.018,0 und einem Steuerergebnis von T€ -78,9 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.939,1 ab.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Berlin, den 1. Februar 2023

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.



Klaus-Peter Ohme
Wirtschaftsprüfer



Thomas Zimdars
Wirtschaftsprüfer



II. BILANZ

Bilanz zum 31. Dezember 2022

T€ AKTIVA	31.12.2022		31.12.2021
Anlagevermögen			
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		87,4	102,5
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	180.331,4		169.795,3
Grundstücke ohne Bauten	438,1		454,5
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	259,0		331,9
Anlagen im Bau	664,4	181.692,9	9.427,0
		181.780,3	180.111,2
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen		7.906,3	7.141,8
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	59,5		63,5
Sonstige Vermögensgegenstände	0,0	59,5	0,3
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.115,1	3.058,5
		9.080,9	10.264,1
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		49,2	45,7
		190.910,4	190.421,0

T€ PASSIVA	31.12.2022		31.12.2021
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
ausgeschiedener Mitglieder	300,5		293,4
der verbleibenden Mitglieder	7.571,1		7.548,7
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,6	7.872,2	2,5
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile</i>		(32,1)	(23,6)
Kapitalrücklage		375,1	365,3
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gem. § 27 (2) DMBilG	27.151,5		27.151,5
Gesetzliche Rücklage	8.598,1		8.404,2
Andere Ergebnisrücklagen	17.173,8	52.923,4	15.691,9
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.939,1		1.646,6
Einstellung in gesetzliche Rücklage	-193,9	1.745,2	-164,7
		62.915,9	60.939,4
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen		5,5	93,0
Sonstige Rückstellungen		621,0	441,6
		626,5	534,6
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		118.782,4	120.877,6
Erhaltene Anzahlungen		7.378,6	6.907,8
Verbindlichkeiten aus Vermietung		141,3	87,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		979,3	981,0
Sonstige Verbindlichkeiten		86,4	92,9
<i>davon aus Steuern</i>		(27,6)	(53,4)
		127.368,0	128.947,0
		190.910,4	190.421,0

III. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

Tsd.€	2022		2021
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		25.453,4	24.190,5
Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen		764,5	197,5
Sonstige betriebliche Erträge		150,8	183,3
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		- 12.308,5	- 11.319,5
Rohergebnis		14.060,2	13.251,8
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	- 1.331,9		- 1.352,5
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	- 294,5	- 1.626,4	- 309,2
<i>davon für Altersversorgung</i>		(- 34,0)	(- 39,0)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		- 4.946,5	- 4.673,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 1.674,4	- 1.138,5
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 2.908,8	- 3.217,7
<i>davon aus Aufzinsung von Rückstellungen</i>		(0,0)	(- 0,3)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 78,9	- 41,6
Ergebnis nach Steuern		2.825,2	2.518,7
Sonstige Steuern		- 886,1	- 872,1
Jahresüberschuss		1.939,1	1.646,6
Einstellung in gesetzliche Rücklage		- 193,9	- 164,7
Bilanzgewinn		1.745,2	1.481,9

IV. ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Die FORTUNA Wohnungsunternehmen eG hat ihren Sitz in Berlin und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg unter GnR 473 B eingetragen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften. Die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen werden beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung sind mit den entsprechenden Vorjahresbeträgen vergleichbar.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Anlagevermögen wird zu Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert und, soweit abnutzbar, planmäßig linear abgeschrieben. Fremdkapitalzinsen i. S. d. § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB werden bei der Aktivierung nicht berücksichtigt.

Für die planmäßigen Abschreibungen ist die Nutzungsdauer wie folgt festgelegt:

	Jahre
Immaterielle Vermögensgegenstände	3 - 10
Wohngebäude	50
Außenanlagen	10 - 25
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 23

Die Vermögensgegenstände mit einem Nettopreis zwischen 250,00 € und 1.000,00 € werden in einem Sammelposten zusammengefasst und mit 20 % abgeschrieben.

Die unfertigen Leistungen sind zu Anschaffungskosten bilanziert, die den Einzelkosten entsprechen. Das strenge Niederstwertprinzip wird beachtet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte sind mit den Nominalwerten bilanziert. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, werden als aktive Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.

Zwischen den Ansätzen in der Handels- und Steuerbilanz bestehen folgende Differenzen:

Bilanzposition	aktiv	passiv
Grundstücke mit Wohnbauten	x	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	x	

Es ergeben sich aktive latente Steuern. Diese werden in Ausübung des Wahlrechts gemäß § 274 Abs.1 Satz 2 HGB nicht aktiviert.

Laut den Steuerbescheiden vom 18.02.2022 bestehen per 31.12.2020 ein Verlustvortrag zur Körperschaftsteuer von 78,8 Mio. € und ein vortragsfähiger Gewerbeverlust von 49,7 Mio. €, die in den nächsten Jahren zu Steuerentlastungen führen werden.

Das Eigenkapital wird mit dem Nominalwert angesetzt.

Die Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Aufgliederung der in der Bilanz zusammengefassten Zahlen des Anlagevermögens sowie ihre Entwicklung sind im Anlagenspiegel dargestellt (Anlage 1).

Im Geschäftsjahr 2022 wurden im Anlagevermögen nur planmäßige Abschreibungen vorgenommen.

Die Anlagen im Bau betreffen das Neubauvorhaben in der Lea-Grundig-Straße 52A.

Die unfertigen Leistungen betreffen ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und Warmwasserkosten sowie andere Betriebskosten.

Die ausgewiesenen Forderungen sind alle innerhalb eines Jahres fällig.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Beträge, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstanden sind.

In die andere Ergebnismrücklage wurde gemäß Beschluss der Vertreterversammlung vom 17.05.2022 der Bilanzgewinn 2021 in Höhe von 1.481,9 T€ eingestellt.

Vom Jahresüberschuss 2022 wurden 10 % (193,9 T€) in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Eigenkapitals ergeben sich aus dem Eigenkapitalspiegel (Anlage 2).

Die Zusammensetzung und Entwicklung der sonstigen Rückstellungen ergeben sich aus dem Rückstellungsspiegel (Anlage 3).

Die Zusammensetzung sowie die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten inklusive ihrer Besicherung ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (Anlage 4).

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstanden sind.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung stellen sich wie folgt dar:

T€	2022	2021
Nettokaltmieten für		
Wohnungen	17.657,9	16.721,7
Gewerbeeinheiten	14,0	14,7
Stellplätze	422,1	404,3
sonstige Räume	8,8	8,8
	18.102,8	17.149,5
Umlagenerlöse	7.350,6	7.041,0
	25.453,4	24.190,5

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

T€	2022	2021
Betriebskosten	7.925,8	6.887,1
Instandhaltungskosten	4.376,0	4.426,8
Andere Aufwendungen	6,7	5,6
	12.308,5	11.319,5

In der Position „Sonstige Steuern“ sind insbesondere die Grundsteuern des laufenden Jahres enthalten.

Die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung beinhalten keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen.

E. Sonstige Angaben

Durchschnittlicher Personalbestand

	2022	2021
Vorstand	2	2
Kaufmännische Mitarbeiter	11	11
Technische Mitarbeiter	3	3
Servicebereich	6	8
	22	24

Mitgliederentwicklung

	Mitglieder	Anteile	Geschäftsguthaben nominal T€
	Anzahl	Anzahl	
Stand 01.01.2022	4.089	48.853	7.572,2
Zugänge	212	2.367	366,9
Abgänge	- 207	- 2.167	- 335,9
Stand 31.12.2022	4.094	49.053	7.603,2

Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit den gezeichneten Geschäftsanteilen. Es besteht keine Nachschusspflicht.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Bernd Wuthenow	- Vorsitzender -	Rechtsanwalt
Herr Norbert Schade	- stellvertretender Vorsitzender -	Wirtschaftsberater
Herr Erwin Salamon		Meister Elektrotechnik
Herr Günter Hiersick		Diplom-Betriebswirt (FH)
Herr Ingolf Löwe		Bankkaufmann

Frau Rita Opitz ist am 17.05.2022 turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat betragen im Geschäftsjahr 14,6 T€ (Vorjahr: 12,0 T€).

Mitglieder des Vorstandes

Frank Miller	Diplom-Kaufmann	bestellt bis 21.08.2027
Hans-Jürgen Thiel	Diplom-Ingenieur (FH)	bestellt bis 31.03.2026

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

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

F. Nachtragsbericht

Es haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind.

G. Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.745,2 T€ (Jahresüberschuss von 1.939,1 T€ abzüglich der Einstellung in die gesetzliche Rücklage von 193,9 T€) in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Berlin, 09. Januar 2023



Frank Miller
Vorstand



Hans-Jürgen Thiel
Vorstand

Anlage 1: Anlagenspiegel

T€	Anschaffungs-/Herstellungskosten				31.12.2022
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
Immaterielle Vermögensgegenstände	330,3	1,7	0,0	0,0	332,0
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	260.660,0	5.977,5	0,0	9.395,4	276.032,9
Grundstücke ohne Bauten	615,9	0,0	0,0	0,0	615,9
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.396,2	3,6	67,0	0,0	1.332,8
Anlagen im Bau	9.427,0	632,8	0,0	- 9.395,4	664,4
	272.099,1	6.613,9	67,0	0,0	278.646,0
Anlagevermögen gesamt	272.429,4	6.615,6	67,0	0,0	278.978,0

Anlage 2: Eigenkapitalspiegel

T€	Stand 01.01.2022	Veränderungen	Einzahlungen der Mitglieder
Geschäftsguthaben			
ausgeschiedener Mitglieder	293,4	7,1	0,0
verbleibender Mitglieder	7.548,7	22,4	0,0
aus gekündigten Geschäftsanteilen	2,5	- 1,9	0,0
Kapitalrücklage	365,3	0,0	9,8
Sonderrücklage gem. § 27 (2) DMBiG	27.151,5	0,0	0,0
Gesetzliche Rücklage	8.404,2	0,0	0,0
Andere Ergebnismrücklagen	15.691,9	0,0	0,0
Bilanzgewinn	1.481,9	0,0	0,0
Eigenkapital gesamt	60.939,4	27,6	9,8

01.01.2022	Abschreibungen		31.12.2022	Buchwert	Buchwert
	auf Abgänge	im Geschäftsjahr		31.12.2022	31.12.2021
227,8	0,0	16,8	244,6	87,4	102,5
90.864,7	0,0	4.836,8	95.701,5	180.331,4	169.795,3
161,4	0,0	16,4	177,8	438,1	454,5
1.064,3	67,0	76,5	1.073,8	259,0	331,9
0,0	0,0	0,0	0,0	664,4	9.427,0
92.090,4	67,0	4.929,7	96.953,1	181.692,9	180.008,7
92.318,2	67,0	4.946,5	97.197,7	181.780,3	180.111,2

Jahresergebnis	Einstellungen in Rücklagen	Stand 31.12.2022
0,0	0,0	300,5
0,0	0,0	7.571,1
0,0	0,0	0,6
0,0	0,0	375,1
0,0	0,0	27.151,5
0,0	193,9	8.598,1
0,0	1.481,9	17.173,8
1.939,1	- 1.675,8	1.745,2
1.939,1	0,0	62.915,9

Anlage 3: Rückstellungsspiegel

T€	Stand 01.01.2022	Verbrauch	Auflösung
Körperschaftsteuerrückstellung	93,0	- 93,0	0,0
Ausstehende Rechnungen	44,0	- 42,7	- 1,3
Prüfungskosten	30,0	- 28,7	- 1,3
Betriebskosten	324,5	- 324,5	0,0
Archivierung	12,5	- 2,2	0,0
Berufsgenossenschaftsbeiträge	13,0	0,0	0,0
Urlaubsverpflichtungen	2,0	- 2,0	0,0
Jahresabschlussarbeiten	7,0	- 7,0	0,0
Steuerberatungskosten	8,3	- 3,9	- 0,2
Sonstige Verwaltungskosten	0,3	- 0,2	- 0,1
	534,6	- 504,2	- 2,9

Anlage 4: Verbindlichkeitspiegel

T€	Summe
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	118.782,4 (120.877,6)
Erhaltene Anzahlungen	7.378,6 (6.907,8)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	141,3 (87,7)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	979,3 (981,0)
Sonstige Verbindlichkeiten	86,4 (92,9)
Gesamtbetrag	127.368,0 (128.947,0)

Zuführung	Stand 31.12.2022
5,5	5,5
53,9	53,9
30,0	30,0
494,6	494,6
2,3	12,6
0,0	13,0
0,0	0,0
7,0	7,0
4,7	8,9
1,0	1,0
599,0	626,5

	davon Restlaufzeiten			gesichert
	bis zu 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	
	6.965,6 (6.666,3)	18.459,3 (20.331,4)	93.357,5 (93.879,9)	118.782,4*1) (120.877,6)*2)
	7.378,6 (6.907,8)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
	141,3 (87,7)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
	288,5 (310,4)	690,8 (670,6)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
	86,4 (92,9)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
	14.860,4 (14.065,1)	19.150,1 (21.002,0)	93.357,5 (93.879,9)	118.782,4 (120.877,6)

*1) Landesbürgschaften 2,4 Mio. €, Grundschulden 116,4 Mio. €, Forderungsabtretungen

*2) Landesbürgschaften 3,9 Mio. €, Grundschulden 117,0 Mio. €, Forderungsabtretungen
Vorjahreswerte in Klammern.

V. LAGEBERICHT

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell

FORTUNA Wohnungsunternehmen ist ein Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft. Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Dazu unterhält die Genossenschaft 4.237 Wohnungen in eigenem Bestand an den Standorten Berlin-Hohenschönhausen und Berlin-Marzahn.

2. Ziele und Strategien

Die Zufriedenheit der Mieter steht im Mittelpunkt des Handelns der FORTUNA. Um diese zu erreichen, bietet das Unternehmen gutes, preiswertes und ökologisch verantwortbares Wohnen, gesellschaftliches Engagement durch intensive Nachbarschaftsarbeit und Verlässlichkeit.

Gutes Wohnen heißt, dass die Häuser und Wohnungen von der Erscheinung, der Bauqualität, der Ausstattung und den vielfältigen Dienstleistungen jedem Vergleich standhalten.

Preiswertes Wohnen heißt, dass die Mieten und Betriebskosten deutlich unter dem Durchschnitt des Berliner Marktes liegen.

Ökologisch verantwortbares Wohnen heißt, dass der Wohnungsbestand über einen niedrigen Energieverbrauch und eine hohe Recyclingquote verfügt.

Gesellschaftliches Engagement durch intensive Nachbarschaftsarbeit heißt, dass das Unternehmen eine Vielfalt von sozialen Aktivitäten unterhält.

Verlässlichkeit heißt, dass die Unternehmensentscheidungen an einer langfristigen transparenten Planung (statt an kurzfristigen Renditeinteressen oder politischen Vorgaben) ausgerichtet sind.

Langfristiges Ziel der Genossenschaft ist, dieses Angebot zu sichern und fortzuentwickeln.

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Berliner Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Lage wie auch die Berliner Lage zum 31.12.2022 haben sich gegenüber der Lageeinschätzung zum Jahresabschluss 31.12.2021 stark verändert.

Nach wie vor hat die Covid-Krise wirtschaftlich keine erheblichen Auswirkungen auf die FORTUNA gehabt und wir gehen davon aus, dass dies auch mindestens 2023 gelten wird.

Von großer Bedeutung sind jedoch die Auswirkungen der Ukraine Krise und der daraus resultierenden Energiekrise.

Bemerkbar macht sich dies unmittelbar insbesondere bei den deutlich gestiegenen Kosten für Wärme und Strom, da es fraglich sein könnte, ob angesichts der gleichzeitig hohen Teuerungsrate für die allgemeine Lebenshaltung die Mieter in der Lage sein werden, die gestiegenen Heiz- und Warmwasserkosten auch tatsächlich im Rahmen der Betriebskostenabrechnung in 2023 für 2022 zu tragen.

2. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich durch die Ukraine Krise deutlich verschlechtert. Insbesondere die für die Wohnungswirtschaft so wichtigen Fremdkapitalzinsen haben sich erheblich – teilweise bis zum 3-fachen – gegenüber dem Stand Januar 2022 erhöht.

Die Genossenschaft konnte sich zu vergleichsweise noch günstigen Konditionen ein Fremdkapitalkontingent in Höhe von rund 32,0 Mio. € sichern, um weitere Modernisierungsmaßnahmen durchführen zu können. Außerdem wird die

FORTUNA in die Lage versetzt, einen weiteren, kleinen Neubau ab November 2022 umzusetzen.

Neben der Sicherung der finanziellen Mittel konnten wir auch zur Umsetzung der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen bewährte Handwerksfirmen zu tragbaren Konditionen binden.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Krisensituation werden wir 2023 auf Mieterhöhungen bei den Bestandsmietern verzichten.

3. Energielieferungen und Kostenentwicklung

3.1 Stromlieferung für Treppenhäuser usw.

Der Vertrag mit Vattenfall Strom (Treppenhausstrom usw.) lief am 31.12.2022 aus. FORTUNA hat am 2.11.2022 auf Basis von Terminmarktpreisen fest bis zum 31.12.2023 einen neuen Vertrag abschließen können. Der Bezugspreis erhöht sich von 0,13 €/KWh/m²/Monat auf rund 0,22 €/KWh/m²/Monat (absolut von rund 430.000 € auf rund 780.000 €).

3.2 Fernwärmelieferung

Der Vertrag mit Vattenfall Wärme hat eine Laufzeit von 5 Jahren und basiert auf dem BBU-Rahmenvertrag.

In diesem Rahmenvertrag wird den beteiligten Unternehmen für den Grundpreis ein Rabatt gewährt, der Arbeitspreis richtet sich nach den aktuellen Marktpreisen und wird bis dato jedes Quartal angepasst.

Aktuell ist der Arbeitspreis im 4. Quartal 2022 gegenüber dem 4. Quartal 2021 um 156 Prozent angestiegen (siehe unten) und ein Ende ist nicht absehbar.

Die Auswirkungen der Erhöhung der Gaspreise durch die Ukraine Krise können noch nicht endgültig abgeschätzt werden. FORTUNA bezieht für fast alle Bestände Fernwärme von Vattenfall, die aus einem Mix aus Steinkohle, Müllverbrennung und Gas hergestellt wird.

2022 hat Vattenfall eine Erhöhung der aktuellen jährlichen Vorauszahlungen von bisher rund 2,0 Mio. € auf rund 3,0 Mio. € für die Wärmelieferungen verlangt.

Im Rahmen der Heiz- und Betriebskostenabrechnung im August 2022 für 2021 gab es keine erwähnenswerten Forderungsausfälle. Auch die Anhebung der Heiz- und Betriebskostenvorauszahlungen verlief ohne Schwierigkeiten. Viele Mieter haben sogar von sich aus die Vorauszahlungen (nochmals) erhöht.

Die Erhöhung der Vorauszahlungen seitens Vattenfall um 1,0 Mio. € führte zu folgenden Auswirkungen bei den Mietern:

In Höhe von 400,0 Tsd. € beruht die Erhöhung auf Mengen- und Preisanpassungen für 2021, ist also nicht durch die Ukraine Krise bedingt.

Dies entspricht einer durchschnittlichen Erhöhung von 0,13 Euro/qm/Monat.

Weitere Erhöhung der Abschläge um 600,0 Tsd. Euro ist durch die Ukraine Krise bedingt.

4. Gesetzliche Entwicklung

Abzuwarten bleibt, ob die Bundesregierung vor dem Hintergrund der Ukraine Krise wesentliche Änderungen im Mietrecht einführen wird (Mietbegrenzungen). Die Erfahrungen mit dem Berliner Mietendeckel haben gezeigt, dass aufgrund des niedrigen Mietenniveaus bei der FORTUNA keine wesentlichen Einbußen zu erwarten sind. Allerdings könnte es Auswirkungen in der Neuvermietung von Bestandsbauten – weniger bei Neubauten – geben.

Abzuwarten bleibt auch, wie sich ein Gas-/Fernwärmepreisdeckel und eventuelle weitere Zuschüsse des Bundes/ des Landes auf die Zahlungsfähigkeit der Mieter auswirken werden.

Die möglichen Auswirkungen für die Zukunft werden unter C. detaillierter dargestellt.

5.2 Bestands- und Leerstandssituation

Wohnungen	31.12.2022	davon leer	31.12.2021	davon leer
gesamt	4.237	233	4.189	183
nach Größe				
1-Raum-Wohnungen	756	106	756	89
2-Raum-Wohnungen	1.120	57	1.096	42
3-Raum-Wohnungen	1.493	50	1.469	40
4-Raum-Wohnungen	845	19	845	12
5-Raum-Wohnungen	23	1	23	0
nach Geschosszahl				
6-Geschosser	1.461	90	1.413	74
10-Geschosser	850	59	850	45
11-Geschosser	1.854	84	1.854	64
Stadt villen, Reihenhäuser	72	0	72	0
nach Stadtbezirk				
Lichtenberg-Hohenschönhausen	815	41	815	35
Marzahn-Hellersdorf	3.422	192	3.374	148
nach Nutzungsart				
zu Wohnzwecken	4.213		4.165	
zu Gewerbezwecken	5		5	
Eigennutzung	15		15	
Gästewohnungen	4		4	

Die Leerstandssituation hat sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung zu 2020
Anzahl der Wohnungen	233	183	134	99
Leerstand nach Wohnungen	5,50 %	4,37 %	3,23 %	2,27
Wohnfläche in m ²	11.618	8.862	6.670	4.948
Leerstand nach Wohnfläche	4,39 %	3,39 %	2,58 %	1,81

Im Vergleich zum Leerstand hat sich die Kündigungs- und Neuvermietungssituation wie folgt ergeben:

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung zu 2020
Kündigungen	234	219	233	1
Neuvermietungen	239	228	203	36
Fluktuationsrate	5,52 %	5,23 %	5,62 %	- 0,10

Es zeigt sich das folgende detaillierte Bild:

	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
Wohnungen	m ²	m ²	m ²
Neuvermietung	13.300	12.562	738
Kündigungen	12.354	11.120	1.234
Saldo	946	1.442	- 496

5.3 Modernisierungs-/Instandhaltungs- und Neubautätigkeit

T€	2022	2021	2020
Neubaumaßnahmen			
Märkische Allee 136A, 136B	1.274,9	8.867,4	527,8
Lea-Grundig-Straße 52A	632,8	31,6	0,0
Raoul-Wallenberg-Straße 23A, 23B	62,3	647,1	6.938,8
	1.970,0	9.546,1	7.466,6
Aktivierete Modernisierungsmaßnahmen			
Lea-Grundig-Straße 36 - 52	4.602,7	2,5	0,0
Sitzendorfer Straße 1-3	26,0	1.680,6	0,0
Blumberger Damm 299 - 307	0,0	20,0	3.548,8
Mehrower Allee 79-97/ Blumberger Damm 285-297	0,0	0,0	98,7
Ludwig-Renn-Straße 2 - 26	0,0	0,0	55,7
Sonstiges	11,6	10,6	17,3
	4.640,3	1.713,7	3.720,5
Nicht aktivierungsfähige Maßnahmen	4.376,0	4.426,8	4.200,3
	10.986,3	15.686,6	15.387,4

Die Überbauung des Reservegrundstücks (Lea-Grundig-Straße 52A) konnte wie geplant im November 2022 begonnen werden.

Die Modernisierung der Bestände in der Lea-Grundig-Straße 46-52 konnte ebenfalls wie geplant 2022 abgeschlossen werden.

Ab März 2023 sollen dann bis Oktober 2023 die Bestände in der Lea-Grundig-Straße 36-44 modernisiert werden.

5.4 Finanzierungsmaßnahmen

Wie in den Vorjahren haben wir unsere Banken regelmäßig über unsere wirtschaftliche Situation informiert. Im September eines jeden Jahres setzen wir uns seit nunmehr 16 Jahren mit den Vertretern unserer Banken für einen Tag zusammen und tauschen relevante Informationen aus.

Des Weiteren haben wir einen gesonderten Datenraum eingerichtet, in den alle für die Banken relevanten Daten eingestellt werden und von diesen gleichermaßen eingesehen werden können.

Mio. €	2022	2021	2020	2019
Kreditaufnahmen	4,50	9,73	12,30	1,97
Zweck	Sanierung	Neubau und Sanierung	Sanierung	Sanierung

Weitere Kreditaufnahmen hängen von der Entwicklung der Beleihungswerte und der Zinsen ab.

Ein Darlehen in Höhe von 4.143,4 T€ wird nach Auslaufen der Zinsbindungsfrist am 28.02.2023 abgelöst.

5.5 Entwicklungen im Personalbereich

In der nachfolgenden Übersicht sind die Entwicklungen der letzten drei Jahre dargestellt:

	2022	2021	2020
Personalbestand			
Vorstand	2	2	2
Kaufmännische Mitarbeiter	11	11	11
Technische Mitarbeiter	3	3	3
Servicebereich	5	8	8
Mitarbeiter gesamt	21	24	24
Anzahl der Mieteinheiten je Mitarbeiter	202	175	173
Teilzeitquote	9,5 %	8,3 %	8,3 %
Anteil unbefristeter Verträge	100,0 %	100,0 %	100,0%
Personalkosten			
Personalaufwand gesamt in T€	1.626,4	1.661,7	1.671,4
Anteil Personalaufwand am Gesamtaufwand	6,7 %	7,2 %	7,5 %
Personalaufwand je Mieteinheit in €	383,86	396,69	403,04
Personalertrag			
Umsatz pro Mitarbeiter in T€	1.212,1	1.007,9	995,2
EBITDA pro Mitarbeiter in T€	470,2	399,1	405,3
Aus- und Weiterbildung			
Gesamtausgaben Weiterbildung in T€	3,7	0,0	3,9
Ausgaben Weiterbildung je Mitarbeiter in €	173,94	0,00	160,55

6. Darstellung der Lage

6.1 Vermögenslage

T€	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
AKTIVA		%		%	
Langfristiger Bereich					
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	181.780,3	99	180.111,2	98	1.669,1
	181.780,3	99	180.111,2	98	1.669,1
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Übriges Vorratsvermögen	527,7	0	234,0	0	293,7
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	59,5	0	63,8	0	-4,3
Liquide Mittel	1.115,1	1	3.058,5	2	-1.943,4
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	49,2	0	45,7	0	3,5
	1.751,5	1	3.402,0	2	-1.650,5
	183.531,8	100	183.513,2	100	18,6
PASSIVA					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	62.614,8	34	60.643,5	33	1.971,3
Fremdkapital	118.705,7	65	120.800,9	66	-2.095,2
	181.320,5	99	181.444,4	99	-123,9
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	626,5	0	534,6	0	91,9
Verbindlichkeiten	1.584,8	1	1.534,2	1	50,6
	2.211,3	1	2.068,8	1	142,5
	183.531,8	100	183.513,2	100	18,6

In dieser Darstellung wurden folgende **Verrechnungen** vorgenommen:

T€	31.12.2022	31.12.2021
Bilanzsumme	190.910,4	190.421,0
Umlagen mit Vorschüssen der Mieter	-7.378,6	-6.907,8
Bilanzsumme laut Vermögenslage	183.531,8	183.513,2

Die Genossenschaft bilanziert als **Anlagevermögen** folgende Vermögensgegenstände:

T€	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
Immaterielle Vermögensgegenstände	87,4	102,5	- 15,1
Grund und Boden	38.580,9	38.580,9	0,0
Gebäude und Außenanlagen	142.188,6	131.668,9	10.519,7
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	259,0	331,9	- 72,9
Anlagen im Bau	664,4	9.427,0	- 8.762,6
	181.780,3	180.111,2	1.669,1

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** setzen sich wie folgt zusammen:

T€	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
Forderungen aus Vermietung	59,5	63,5	- 4,0
Sonstige Vermögensgegenstände	0,0	0,3	- 0,3
	59,5	63,8	- 4,3

Die **Eigenkapitalquote** laut Vermögenslage beträgt 34,1 % (Vorjahr: 33,0 %).

Das **Eigenkapital** setzt sich wie folgt zusammen:

T€	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7.571,1	7.548,7	22,4
Kapitalrücklage	375,1	365,3	9,8
Sonderrücklage gem. § 27 (2) DMBilG	27.151,5	27.151,5	0,0
Gesetzliche Rücklage	8.598,1	8.404,2	193,9
Andere Ergebnismrücklagen	17.173,8	15.691,9	1.481,9
Jahresüberschuss	1.939,1	1.646,6	292,5
Einstellung in Rücklagen	- 193,9	- 164,7	- 29,2
	62.614,8	60.643,5	1.971,3

Unter den **kurzfristigen Verbindlichkeiten** sind zusammengefasst:

T€	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	76,7	76,7	0,0
Verbindlichkeiten aus Vermietung	141,3	87,7	53,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	979,3	981,0	- 1,7
Sonstige Verbindlichkeiten	86,4	92,9	- 6,5
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und gekündigte Geschäftsanteile	301,1	295,9	5,2
	1.584,8	1.534,2	50,6

6.2 Finanzlage

Die nachfolgende **Kapitalflussrechnung nach DRS 21** macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent:

T€	2022	2021
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis	1.939,1	1.646,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.946,5	4.673,6
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	91,9	312,2
Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen und sonstigen Aktiva	- 292,8	- 170,9
Zunahme/Abnahme kurzfristiger Verbindlichkeiten	45,4	- 658,6
Verluste/Gewinne aus Abgängen von Anlagevermögen	- 0,1	0,0
Zinsaufwendungen/Zinserträge	2.908,8	3.217,7
	9.638,8	9.020,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von langfristigen Vermögensgegenständen	0,1	0,0
Auszahlungen für Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	- 6.615,7	- 11.274,8
	- 6.615,6	- 11.274,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen von Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	323,6	358,2
Einzahlungen der Eintrittsgelder durch Mitglieder	9,8	10,2
Auszahlungen von Auseinandersetzungsguthaben	- 295,9	- 332,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	4.500,0	9.732,8
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	- 6.595,3	- 6.476,7
Gezahlte Zinsen	- 2.908,8	- 3.217,7
	- 4.966,6	74,8
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	- 1.943,4	- 2.179,4
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.058,5	5.237,9
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.115,1	3.058,5

6.3 Ertragslage

T€	2022		2021		Veränderung
		%		%	
Erträge					
Nettokaltmieten	18.102,8	69	17.149,5	70	953,3
Umlagenerlöse	7.350,6	28	7.041,0	28	309,6
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	25.453,4	97	24.190,5	98	1.262,9
Sonstige Erträge	150,8	1	183,3	1	- 32,5
Bestandsveränderungen	764,5	2	197,5	1	567,0
	26.368,7	100	24.571,3	100	1.797,4
Aufwendungen					
Betriebskosten und Grundsteuer	- 8.811,0	- 33	- 7.758,2	- 32	- 1.052,8
Instandhaltungsaufwand	- 4.376,0	- 17	- 4.426,8	- 18	50,8
Personalaufwendungen	- 1.626,4	- 6	- 1.661,7	- 7	35,3
Abschreibungen	- 4.946,5	- 19	- 4.673,6	- 19	- 272,9
Zinsaufwand	- 2.908,8	- 11	- 3.217,7	- 13	308,9
Übrige Aufwendungen	- 1.682,0	- 6	- 1.145,1	- 5	- 536,9
	- 24.350,7	- 92	- 22.883,1	- 94	- 1.467,6
Geschäftsergebnis/ Ergebnis vor Steuern	2.018,0	8	1.688,2	6	329,8
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 78,9		- 41,6		- 37,3
Jahresergebnis	1.939,1		1.646,6		292,5

6.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Wir ziehen für unsere interne Unternehmenssteuerung vor allem die Kennzahl Cashflow heran, den wir nach DRS 21 berechnen.

Des Weiteren ermitteln wir regelmäßig die Ertragswerte unserer Immobilien, um daraus die Beleihungswerte abzuleiten.

C. Prognosebericht

Unsere Prognosen stützen sich zum einen auf aktuelle Einschätzungen externer Institutionen; dazu zählen vor allem Wirtschaftsforschungsinstitute, Banken sowie Untersuchungen des Senats von Berlin und der Bezirksämter von Berlin Lichtenberg und Berlin Marzahn-Hellersdorf sowie des BBU, des GdW und nicht zuletzt des WohnmarktReports der GSW, der BerlinHyp und der IBB sowie allgemein zugänglichen statistischen Daten.

Zum anderen werten wir regelmäßig eigene Datensammlungen und Umfragen von uns beauftragter Institute aus und nutzen diese für eigene Prognosen über die Entwicklung der für uns relevanten Märkte.

1. Corona-Entwicklung

Wie bereits in den Vorjahren hatte die Corona-Krise keine Auswirkungen auf die FORTUNA. Dabei kam uns im personellen und organisatorischen Bereich vor allem zu Gute, dass wir bereits 2019 im Wesentlichen die Umstellung auf Homeoffice-Arbeitsplätze für die Innenverwaltung abgeschlossen hatten und den Geschäftsbetrieb so trotz des Lock-Downs aufrechterhalten konnten.

Im Monat Januar 2023 hatten wir wie auch in den Vormonaten keine Mietausfälle zu verzeichnen, die über das übliche Maß der Vorjahre hinausgehen würden.

Insgesamt gehen wir für 2023 von keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der Ertrags- und Finanzlage aufgrund der COVID-19-Pandemie aus.

2. Ukraine Krise

Die Ukraine Krise hatte in den letzten Monaten trotz der relativ hohen Inflation ebenfalls nicht zu Mietausfällen geführt.

3. EU-Entwicklung

Wir sehen aktuell keine Entwicklungen innerhalb der EU, die zu negativen wirtschaftlichen Folgen für ein ausschließlich auf dem Berliner Markt agierendes Wohnungsunternehmen führen könnten.

4. Berliner Entwicklung

Die FORTUNA geht in ihren Planungen davon aus, dass sich das Berliner Mietenniveau mindestens halten wird, wenn nicht sogar moderat steigen wird.

5. Marktchancen

Neubau wird aufgrund des gesteigerten Zinsniveaus einerseits nur noch bedingt möglich sein. Da sich die FORTUNA im Sommer 2022 noch ein günstiges Darlehen sichern konnte, wird auf jeden Fall der Neubau in der Lea-Grundig-Straße 52A zu Ende geführt werden.

Aufgrund der Einschätzungen des Berliner Senats wird andererseits im Bereich Marzahn-Hellersdorf der Neubaubedarf bei rund 24.000 Wohnungen bis 2040 liegen, so dass bei entsprechenden Fremdkapitalkonditionen Neubau auch in der Zukunft durchaus attraktiv sein kann.

6. Gesetzliche Entwicklung (Mietendeckel)

Es bleibt abzuwarten, ob die neue Bundesregierung Gesetze beschließt, die die Ertragslage der FORTUNA wesentlich beeinflussen. Derzeitig kalkulieren wir in unseren Planungsrechnungen ausschließlich Mieterhöhungen aufgrund des Berliner Mietenspiegels.

7. Zinsentwicklung

Die Zinslandschaft hat sich seit Ende Februar 2022 radikal verändert. Das Zinsniveau liegt bis zum 3-fachen über den Zinsen zu Beginn des Jahres. Dies erschwert sowohl Modernisierungs- wie auch Neubaumaßnahmen erheblich. Ende Februar 2023 werden wir einen Kredit über 4,1 Mio. € endgültig ablösen.

8. FORTUNA-Entwicklung

8.1. Umsatzerlöse

Wie bereits unter C.1 und C.2 ausgeführt gehen wir grundsätzlich nicht von einer größeren Minderung der Umsatzerlöse aus.

8.2. Leerstand

Von den 11.618 m² (4,39%) Leerstand (Vorjahr: 8.862 m²) entfallen 3.421 m² (Vorjahr 2.906 m²) auf die 1-Raum-Wohnungen (29,5 %; Vorjahr: 32,8 %)

8.3. Entwicklung der Betriebskosten

Im Jahr 2021 lagen die durchschnittlichen Betriebskosten (bruttowarm) bei der FORTUNA bei 2,42 €/m² (2020: 2,32 €/m²) und damit erneut deutlich unter den vom Senat von Berlin veröffentlichten Vergleichszahlen für Gesamtberlin.

Wie unter B.3. dargestellt gehen wir allerdings von insgesamt steigenden Strom- sowie Heiz- und Warmwasserkosten aus.

8.4. Bestandsmietenpolitik

Die Bestandsmietenpolitik richtet sich nach Aufhebung des Mietendeckels nach dem Berliner Mietenspiegel.

8.5. Neuvermietungs politik

Auch die Neuvermietung richtet sich nach dem Berliner Mietenspiegel.

8.6. Investitionsplanung

2023 werden umfassende Sanierungsmaßnahmen an den Beständen in der Lea-Grundig-Straße 36-42 vorgenommen.

Seit Ende 2022 wurde ein weiterer Neubau in Angriff genommen (Lea-Grundig-Straße 52A).

8.7. Zusammenfassender Ausblick

Nachfolgend sind die **Planerfolgsrechnungen** für die Jahre 2023 bis 2025 dargestellt:

T€	2023	2024	2025
Erträge			
Nettokaltmieten	18.607,1	18.763,1	18.993,1
Umlagenerlöse	7.906,3	9.890,9	9.890,9
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	26.513,4	28.654,0	28.884,0
Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen	1.984,6	0,0	0,0
Sonstige Erträge	100,0	100,0	100,0
	28.598,0	28.754,0	28.984,0
Aufwendungen			
Betriebskosten und Grundsteuern	-10.731,5	-10.731,5	-10.731,5
Instandhaltungsaufwand	-3.785,0	-4.085,0	-4.085,0
Personalaufwand	-1.706,6	-1.706,6	-1.706,6
Abschreibungen	-5.016,5	-5.209,8	-5.278,2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.988,2	-2.905,0	-2.983,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.426,7	-1.306,7	-1.306,6
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-197,5	-176,3	-189,6
	-25.852,0	-26.120,9	-26.280,5
Jahresergebnis	2.746,0	2.633,1	2.703,5

Nachfolgend sind die **Plankapitalflussrechnungen** für die Jahre 2023 bis 2025 dargestellt:

T€	2023	2024	2025
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit			
Periodenergebnis	2.746,0	2.633,1	2.703,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.016,5	5.209,8	5.278,2
Zu-/Abnahme der Forderungen und sonstiger Aktiva	- 1.984,6	0,0	0,0
Zu-/Abnahme kurzfristiger Verbindlichkeiten	1.487,9	176,4	0,0
Zinsaufwendungen/Zinserträge	2.988,2	2.905,0	2.983,0
	10.254,0	10.924,3	10.964,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit			
Auszahlungen für Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	- 7.000,0	- 9.700,0	- 2.500,0
	- 7.000,0	- 9.700,0	- 2.500,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	13.500,0	14.850,0	5.640,0
Auszahlungen aus der Sondertilgung von Krediten	- 4.143,4	- 10.655,1	- 4.225,5
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	- 6.981,0	- 4.273,5	- 4.244,8
Einzahlungen von Geschäftsguthaben der Mitglieder	301,2	301,2	301,2
Auszahlungen von Auseinandersetzungsguthaben	- 301,2	- 301,2	- 301,2
Einzahlungen der Eintrittsgelder durch Mitglieder	10,0	10,0	10,0
Gezahlte Zinsen	- 2.988,2	- 2.905,0	- 2.983,0
	- 602,6	- 2.973,6	- 5.803,3
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	2.651,4	- 1.749,3	2.661,4
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.115,1	3.766,5	2.017,2
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.766,5	2.017,2	4.678,6

D. Chancen und Risikobericht

1. Risikomanagement

Die FORTUNA Wohnungsunternehmen eG prüft kontinuierlich sich bietende Chancen, durch die die Weiterentwicklung und das Wachstum des Unternehmens gefördert werden können. Die Wahrnehmung unternehmerischer Chancen beinhaltet immer auch die Eingehung von unternehmerischen Risiken. Daher ist es von größter Bedeutung, alle wesentlichen Aspekte zu kennen, einzuschätzen und zu kontrollieren, da nur so die FORTUNA professionell mit den Risiken umgehen kann.

Dazu ist in der FORTUNA ein Risikomanagementsystem eingerichtet worden, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller wesentlichen Risiken sicherstellen soll. Wichtigster Bestandteil dieses Systems ist eine detaillierte Berichterstattung, die regelmäßig überwacht und weiterentwickelt wird. Der Schwerpunkt dieser Berichterstattung liegt dabei insbesondere auf den Kennzahlen zur Entwicklung der Vermietung, der Liquidität, der Vermögens- und Ertragslage sowie Compliance.

Durch eine regelmäßige Berichterstattung innerhalb der FORTUNA haben alle Entscheidungsträger jederzeit über alle relevanten Entwicklungen im Unternehmen Kenntnis. Abweichende Entwicklungen oder entstehende Risiken, die eventuell bestandsgefährdend sein könnten, werden so frühzeitig aufgedeckt, um entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten.

Im Risikomanagementsystem der FORTUNA wurden folgende Risikokategorien identifiziert:

1. Strategische Risiken
2. Rechtliche und politische Risiken
3. Organisations- und Mitarbeiterisiken
4. Marktrisiken
5. Objektrisiken
6. Finanzwirtschaftliche Risiken

In der täglichen Arbeit ist der sorgsame Umgang mit potentiellen Risiken für die FORTUNA besonders wichtig. Daher ist das Risikomanagementsystem der Genossenschaft so ausgelegt, dass es Risiken identifiziert, diese bewertet, kommuniziert und schließlich steuert. Die fortlaufende Überprüfung dieses Systems soll die ggf. notwendige Anpassung adäquat gewährleisten.

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess stellt sicher, dass unternehmerische Sachverhalte bilanziell richtig erfasst, aufbereitet, gewürdigt und so in die Rechnungslegung übernommen werden.

2. Integriertes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem im Hinblick auf die Rechnungslegung

Das für die Abschlüsse der FORTUNA Wohnungsunternehmen eG maßgebliche rechnungslegungsbezogene interne Kontroll- und Risikomanagementsystem umfasst Maßnahmen, die eine vollständige, richtige und zeitnahe Übermittlung solcher Informationen gewährleisten sollen, die für die Aufstellung des Abschlusses des Unternehmens die Einhaltung der Bilanzierungsregeln sowohl nach Handels- als auch nach Steuerrecht gewährleisten. Diese Maßnahmen sollen das Risiko einer materiellen Falschaussage in der Buchführung und der externen Berichterstattung minimieren.

Die vorhandene Unternehmensbilanzierungsrichtlinie gewährleistet zeitübergreifend eine einheitliche Bilanzierung und Bewertung auf Grundlage der für die FORTUNA anzuwendenden Vorschriften nach Handels- und Steuerrecht. Zu dieser Richtlinie zählen insbesondere Konkretisierungen der Anwendung von gesetzlichen Vorschriften und branchenspezifischen Sachverhalten.

Die vom Prüfungsverband vorgelegten Unterlagen und Prüfungsergebnisse werden systematisch analysiert und bei Folgeabschlüssen berücksichtigt.

In Gesprächen zwischen dem Vorstand und der Leitung des Rechnungswesens werden sowohl die Plausibilität der Einzelabschlüsse als auch kritische Einzelsachverhalte diskutiert.

Eine klare Abgrenzung der Verantwortungsbereiche sowie die Anwendung des Vier-Augen-Prinzips sind weitere Kontrollelemente, die – ebenso wie Plausibilitätskontrollen – bei der Erstellung des Einzelabschlusses der FORTUNA Anwendung finden.

3. Risikofrüherkennungssystem

Die Risikolage der FORTUNA wird jährlich erfasst und bewertet. Das Risikomanagement als operativer Bestandteil der Geschäftsprozesse dient dazu, Risiken frühzeitig zu identifizieren, ihr Ausmaß zu beurteilen, notwendige Gegenmaßnahmen zeitnah einzuleiten und an den Vorstand zu berichten.

Das Risikomanagement der Genossenschaft ist darauf ausgerichtet, potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen, um mit geeigneten gegensteuernden Maßnahmen drohenden Schaden für das Unternehmen abzuwenden und eine Bestandsgefährdung ausschließen zu können.

Überschaubare Risiken, die in einem angemessenen Verhältnis zum erwarteten Nutzen aus der Geschäftstätigkeit stehen, werden bei der FORTUNA eingegangen und – soweit möglich – versicherungstechnisch abgesichert.

4. Einzelrisiken

4.1 Strategische Risiken

4.1.1. Risiken aufgrund der Nichterkennung von Trends

Werden Marktentwicklungen oder Trends nicht erkannt, können sich daraus bestandsgefährdende Risiken ergeben. Um diese Risiken zu mindern, werden alle Geschäftsbereiche regelmäßig dafür sensibilisiert, Entwicklungen in ihren Sektoren genau zu beobachten und Veränderungen zeitnah an den Vorstand weiterzugeben. Dieser leitet dann entsprechende Maßnahmen ein.

4.1.2. Gesamtwirtschaftliche Risiken

Wie auch in den Vorjahren besteht aus Sicht der FORTUNA nach wie vor ein großes Risiko für eine fortdauernde positive wirtschaftliche Entwicklung in den offenen Fragen zur Lösung der europäischen Schuldenkrise und zur zukünftigen institutionellen Ausrichtung der Eurozone. Hinzu gekommen ist die Ukraine-Krise.

4.2 Rechtliche und politische Risiken

4.2.1. Rechtliche Risiken

Risiken, die potenziell zu Verlusten für das Unternehmen führen, könnten unter Umständen aus der Nichtbeachtung rechtlicher Vorschriften, der Nichtumsetzung neuer oder geänderter Gesetze, aus dem Fehlen von umfassenden Regelungen in abgeschlossenen Verträgen oder dem mangelnden Management der Versicherungen entstehen.

Diesen Risiken wird durch ein umfangreiches Compliance-Management-System sowie ein Vertragsmanagement begegnet.

Die FORTUNA ist im Rahmen ihres Geschäftsfeldes an Rechtsstreitigkeiten und behördlichen Verfahren beteiligt. Solche Rechtsstreitigkeiten und Verfahren können insbesondere im Verhältnis zu Mietern, Lieferanten und Arbeitnehmern auftreten. Daraus können sich wiederum Zahlungs- oder andere Verpflichtungen ergeben.

Soweit überschaubar und wirtschaftlich sinnvoll, wurden zur Absicherung dieser Risiken in angemessenem Umfang Versicherungen abgeschlossen. Nach Einschätzung des Vorstandes liegen aktuell keine derartigen Risiken vor, die einen nachhaltigen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der FORTUNA haben. Da einige Risiken jedoch nicht oder nur begrenzt einschätzbar sind, ist nicht auszuschließen, dass gleichwohl Schäden eintreten können, die durch die versicherten Beträge nicht gedeckt sind.

4.2.2. Politische und regulatorische Risiken

Gesetzgeberische Eingriffe in das Mietrecht können eventuell die Ertragssituation der FORTUNA Wohnungsunternehmen eG beeinflussen.

4.3 Organisation- und Mitarbeiterisiken

4.3.1. IT-Risiken

Die FORTUNA Wohnungsunternehmen eG nutzt ein SAP-basiertes, weit verbreitetes EDV-Programm als IT-Anwendung.

Die zentrale SAP-Anwendungssoftware Blue Eagle wird, seit Juni 2021 als externe HANA-basierte Rechenzentrum-Lösung (mit SAP ERP 6.0 als Technologie-Basis) gehostet, im Aareon-Rechenzentrum in Mainz genutzt. Mit diesem Systemumzug konnte das Risiko eines Totalausfalls deutlich vermindert werden.

Grundsätzlich besteht aber nach wie vor das Risiko eines Totalausfalls anderer, vor allem Microsoft basierter Anwendung, der zu erheblichen Störungen der Geschäftsabläufe führen könnte. Wir haben aus diesem Grund mit unseren IT-Dienstleistern funktionsfähige Betriebs-, Wartungs- und Administrationsprozesse sowie wirksame Überwachungsmechanismen vertraglich vereinbart, die einem solchen Ausfall und einem gegebenenfalls damit einhergehenden Datenverlust entgegenwirken.

Mit einer redundanten Auslegung der IT-Infrastrukturen sichert sich die FORTUNA gegen Risiken ab, die im Störungs- oder Katastrophenfall entstehen könnten.

Außerdem haben wir in einem unserer Objekte außerhalb der Geschäftsstelle eine voll funktionsfähige Notgeschäftsstelle eingerichtet.

Risiken bestehen darüber hinaus im Hinblick auf den unbefugten Zugriff auf sensible elektronische Unternehmensdaten sowie auf die mangelnde Verfügbarkeit der Systeme als Folge von Störungen.

Dem Risiko eines unbefugten Zugriffs auf Unternehmensdaten wird mit dem Einsatz von Firewall- und Intrusion-Prevention-Systemen begegnet. Außerdem wird die Sicherheit durch die eingeschränkte Vergabe von Zugriffsberechtigungen auf Systeme und Informationen der kritischen Datenbestände erhöht.

Eine jährliche externe Überprüfung durch einen unabhängigen Gutachter hat zuletzt im Januar 2023 stattgefunden und zum wiederholten Male die Sicherheit unseres EDV-Systems bescheinigt. Für das I. Quartal 2024 ist eine erneute Prüfung vorgesehen.

Soweit überschaubar und wirtschaftlich sinnvoll, wurden zur Absicherung auch dieser Risiken in angemessenem Umfang Versicherungen abgeschlossen. Nach Einschätzung des Vorstandes liegen aktuell keine derartigen Risiken vor, die einen nachhaltigen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der FORTUNA haben. Da einige Risiken jedoch nicht oder nur begrenzt einschätzbar sind, ist nicht auszuschließen, dass gleichwohl Schäden eintreten können, die durch die versicherten Beträge nicht gedeckt sind.

4.3.2. Risiken aus Mitarbeiterverhalten

Unser Verhaltenscodex, der rechtskonformes Handeln vorschreibt und definiert, ist für alle Mitarbeiter im Unternehmen gültig und bindend. Es besteht das Risiko, dass sich einzelne Mitarbeiter nicht an diesen Codex halten und entsprechende Imageschäden und Verluste für die Genossenschaft entstehen.

Jeder neue Mitarbeiter bekommt die Verhaltensrichtlinien bei Arbeitsantritt ausgehändigt und verpflichtet sich, diese zu befolgen. Zudem werden die Mitarbeiter regelmäßig auf Compliance-Risiken hingewiesen.

Es besteht eine Unterschriftenregelung, die eine Zweitunterschrift und eine Plausibilitätskontrolle nach dem Vier-Augen-Prinzip verlangt. Die notwendige Hierarchiestufe des Unterzeichnenden ist vom Wert der Rechnung abhängig und steigt entsprechend.

4.4 Marktrisiken

Marktrisiken ergeben sich aufgrund der Lage unserer Immobilien nur auf dem Teilmarkt Berlin-Ost.

Marktrisiken können im Vermietungsmarkt dadurch entstehen, dass sich die konjunkturelle Lage in Deutschland verschlechtert und dadurch die Marktmieten stagnieren oder zurückgehen. Dadurch kann es außerdem zu erhöhter Arbeitslosigkeit kommen, die die finanziellen Möglichkeiten von Mietern einschränkt. Darüber hinaus könnte auch ein Rückgang der verfügbaren Nettoeinkommen – sei es aufgrund von Arbeitslosigkeit, Abgabenerhöhungen, Steueranpassungen oder Nebenkostensteigerungen – über geringere Neuvermietungen, niedrigere Neuvermietungsflächen und steigende Leerstände den Geschäftsverlauf der FORTUNA negativ beeinflussen.

Sollte sich die konjunkturelle Lage in Deutschland eintrüben, besteht die Gefahr, dass Arbeitsplätze abgebaut werden. Dadurch könnten die regelmäßigen Einkommen der Mieter entfallen und damit Mieten nicht mehr oder nicht pünktlich gezahlt werden. Der Forderungsausfall liegt mit 0,2 % der Umsatzerlöse auf niedrigstem Niveau.

4.5 Objektrisiken

Objektrisiken können auf Ebene des einzelnen Objekts und der Lage der Objekte entstehen.

Auf der Ebene des einzelnen Objekts handelt es sich insbesondere um technische Risiken, wie Instandhaltungsversäumnisse, Bauschäden, unzureichenden Brandschutz oder das Abwohnen der Objekte durch die Mieter. Weiterhin könnten Risiken aus Altlasten einschließlich Kriegslasten, Bodenbeschaffenheit und Schadstoffen im Baumaterial sowie aus etwaigen Verstößen gegen baurechtliche Anforderungen entstehen.

Das Wissen um den Zustand der Gebäude, der notwendigen Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Wartungsmaßnahmen ist grundlegende Voraussetzung für die Planung der entsprechenden Maßnahmen sowie die Berechnung der damit einhergehenden Kosten.

Die FORTUNA hat dazu bereits 2012 ein EDV-Tool „IGIS“ eingeführt. Dabei wurden in einem ersten Schritt durch externe Sachverständige die Gebäudehüllen/die Statik aller Bestände auf ihren Zustand hin überprüft und die notwendigen Maßnahmen nach Umfang, Kosten und Zeitpunkt erfasst. Generell 1 Jahr vor dem prognostizierten Ausfall von Anlagen- oder Gebäudeteilen erfolgen Besichtigungen durch Fachfirmen und/oder Fachingenieure, um den Umfang der Aktivitäten zeitlich und finanztechnisch konkret bewerten zu können.

Seit Anfang 2014 wurden bis 2018 jeweils 20 % aller Wohnungen begangen, um die Datenlage auch in diesem Bereich zu aktualisieren und zu ergänzen.

Diese Begehung erfolgt nach dem gleichen Muster seit 2020 erneut.

Die gefundenen Ergebnisse in allen drei Bereichen werden im Rahmen einer sogenannten Inspektions- strategie regelmäßig überprüft und analysiert, so dass sowohl der zeitliche Anfall der Maßnahmen als auch deren Umfang und Kostenhöhe angepasst werden kann.

Lagerisiken, die sich aus der Konzentration unserer Bestände in den Bezirken Marzahn und Hohenschönhausen ergeben könnten, sind aufgrund der nach wie vor für Vermieter positiven Marktentwicklung in Berlin nicht zu befürchten. Der Vorstand geht auch für die nächsten 5 Jahre von einer nachhaltig positiven Entwicklung aus

4.6 Finanzwirtschaftliche Risiken

4.6.1. Steuerliche Risiken

Die grundlegende Veränderung steuerlicher Rahmenbedingungen kann zu Finanzrisiken führen.

Von November 2021 bis Sommer 2022 fand eine Lohnsteuer Außenprüfung für die Jahre 2017 bis 2019 statt. Die Nachzahlungen beliefen sich auf rund 7,2 T€, die 2022 bezahlt wurden.

Eine allgemeine Steuer Außenprüfung durch das FA Kö III wurde 2022 für den Zeitraum 2017 bis 2019 durchgeführt. Der BP-Bericht liegt vor; geänderte Steuerbescheide sind noch nicht ergangen. Wir schätzen die Nachforderungen auf rund 2,5 T€ und haben dafür eine Rückstellung gebildet.

4.6.2. Liquiditätsrisiken

Zu den finanzwirtschaftlichen Risiken zählt die FORTUNA Wohnungsunternehmen eG ebenso einen verzögerten Geldfluss bei Umsatzerlösen und Darlehensvergaben wie unvorhergesehene Ausgaben, die zu Liquiditätsengpässen führen.

Das Risiko eines Liquiditätsengpasses wird täglich mittels eines Liquiditätsplanungs-Tools überwacht. Die FORTUNA ist bestrebt, jederzeit über ausreichend flüssige Mittel zur Bedienung zukünftiger Verpflichtungen zu verfügen.

4.6.3. Finanzielle Risiken

Wie die meisten Immobilienunternehmen ist die FORTUNA sehr stark vom Fremdkapital und damit von den Banken als Fremdfinanzierer abhängig. Dadurch entstehen Finanzrisiken, die sich insbesondere als Zinsrisiken zeigen.

Diese Zinsrisiken können seitens der FORTUNA nur eingeschränkt gesteuert werden. Zwar kann durch ein entsprechend gutes Bankenrating die Höhe des Zinssatzes in einem gewissen Umfang beeinflusst werden, dieser Umfang ist aber gemessen an den Risiken, die aus der Entwicklung der Finanzmärkte entstehen können, vergleichsweise klein. Gleichwohl können durch eine Ratingherabsetzung der FORTUNA die Konditionen der Außenfinanzierung verschlechtert werden.

Grundsätzlich könnten Banken außerdem nicht mehr in der Lage oder willens sein, auslaufende Kredite zu verlängern. Es ist nicht auszuschließen, dass Refinanzierungen teurer werden.

Ferner bestehen in den Kreditverträgen sogenannte Financial Covenants, die bei Nichteinhaltung zu außerordentlichen Kündigungen durch die Banken führen könnten. Bei der FORTUNA sind das Finanzkennzahlen, die sich im Wesentlichen auf die Kapitaldienstfähigkeit (Debt Service Cover Ratio {DSCR}/Interest Service Cover Ratio {ISCR}) sowie auf den Verschuldungsgrad in Abhängigkeit von den Mieteinnahmen (Vervielfältiger) beziehen.

4.6.4. Risiken aus Anschlussfinanzierungsbedarf

Für alle Darlehen gilt, dass die vorhandenen Zinsänderungsrisiken durch entsprechende Maßnahmen – wie z. B. Forward-Darlehen – abgedeckt werden können, wenn es die jeweilige Zinssituation zulässt.

Der Anschlussfinanzierungsbedarf der Genossenschaft und die Risikoeinschätzung stellen sich wie folgt dar. Alle Anschlussfinanzierungen bis 2029 sind durch Forward-Darlehen abgesichert.

Zinsbindung bis	Restkapital zum 31.12.2022 T€	Gewichteter Zinssatz	Finanzbedarf bei Auslauf T€	Anschlussrisiko	Zinsrisiko	Liquiditätsrisiko	Gesamtrisiko
2023	5.672,7	3,61 %	0,0	0	0	0	0
2024	12.894,5	3,77 %	10.655,1	5	1	2	3
2025	4.611,3	2,34 %	4.225,5	5	2	2	3
2029	1.501,8	3,05 %	0,0	0	0	0	0
2030	2.303,0	2,30 %	1.762,7	4	2	1	2
2031	3.441,2	2,40 %	2.589,2	4	2	1	2
2033	5.367,7	3,10 %	2.623,9	4	1	1	2
2035	3.307,2	2,49 %	1.926,9	3	2	1	2
2036	10.988,4	2,08 %	4.538,3	3	2	2	2
2037	9.309,6	2,19 %	6.194,8	3	3	2	3
2038	8.979,0	2,24 %	0,0	0	0	0	0
2039	3.694,6	2,07 %	0,0	0	0	0	0
2040	17.862,3	1,54 %	8.679,0	2	3	3	3
2042	2.627,2	2,63 %	0,0	0	0	0	0
2045	5.620,2	2,19 %	0,0	0	0	0	0
2046	10.120,5	2,78 %	0,0	0	0	0	0
2049	10.404,5	1,28 %	0,0	0	0	0	0
	118.705,7		43.195,4				

Die Risiken wurden auf einer Skala von 0 (sehr niedrig) bis 5 (sehr hoch) bewertet. Das Gesamtrisiko ergibt sich als Durchschnitt der drei Einzelrisiken.

4.6.4.1. Anschlussrisiko

Die Beurteilung erfolgt in Abhängigkeit der Höhe der voraussichtlichen Restschulden zum jeweiligen Stichtag bezogen auf die fortgeführte Gesamtwohnfläche.

Zinsbindung bis	Restkapital zum 31.12.2022 T€	Gewichteter Zinssatz	Finanzbedarf bei Auslauf T€	Restschulden zum 31.12. T€	Restverschuldung zum 31.12. €/m ² Wohnfläche		
2023	5.672,7	3,61 %	0,0	121.081,3	457,34		
2024	12.894,5	3,77 %	10.655,1	121.002,7	454,60		
2025	4.611,3	2,34 %	4.225,5	118.172,4	441,31		
2029	1.501,8	3,05 %	0,0	99.872,4	372,97		
2030	2.303,0	2,30 %	1.762,7	95.249,4	355,71		
2031	3.441,2	2,40 %	2.589,2	90.504,6	337,99		
2033	5.367,7	3,10 %	2.623,9	80.647,6	301,18		
2035	3.307,2	2,49 %	1.926,9	70.248,2	262,34		
2036	10.988,4	2,08 %	4.538,3	64.993,5	242,72		
2037	9.309,6	2,19 %	6.194,8	59.684,6	222,89		
2038	8.979,0	2,24 %	0,0	54.663,0	204,14		
2039	3.694,6	2,07 %	0,0	49.743,6	185,77		
2040	17.862,3	1,54 %	8.679,0	46.635,6	174,16		
2042	2.627,2	2,63 %	0,0	38.164,6	142,52		
2045	5.620,2	2,19 %	0,0	26.994,1	100,81		
2046	10.120,5	2,78 %	0,0	24.296,7	90,74		
2049	10.404,5	1,28 %	0,0	18.679,1	69,76		
	118.705,7		43.195,4				
Skalierung							
Note		0	1	2	3	4	5
Anschlussrisiko €/m ² Wohnfläche		0	< 100	< 200	< 300	< 400	> 400

4.6.4.2. Zinsrisiko

Die Beurteilung erfolgt in Abhängigkeit der Höhe des aktuellen Zinssatzes im Vergleich zu einem für die Planungsrechnungen unterstellten Zinssatz von 5,0 %.

Zinsbindung bis	Restkapital zum 31.12.2022 T€	Gewichteter Zinssatz	Finanzbedarf bei Auslauf T€	Anschlusszinssatz	Zinsrisiko		
2023	5.672,7	3,61 %	0,0	5,00 %	1,39 %		
2024	12.894,5	3,77 %	10.655,1	5,00 %	1,23 %		
2025	4.611,3	2,34%	4.225,5	5,00 %	2,66 %		
2029	1.501,8	3,05 %	0,0	5,00 %	1,95 %		
2030	2.303,0	2,30 %	1.762,7	5,00 %	2,70 %		
2031	3.441,2	2,40 %	2.589,2	5,00 %	2,60 %		
2033	5.367,7	3,10 %	2.623,9	5,00 %	1,90 %		
2035	3.307,2	2,49 %	1.926,9	5,00 %	2,51 %		
2036	10.988,4	2,08 %	4.538,3	5,00 %	2,92 %		
2037	9.309,6	2,19 %	6.194,8	5,00 %	2,81 %		
2038	8.979,0	2,24 %	0,0	5,00 %	2,76 %		
2039	3.694,6	2,07 %	0,0	5,00 %	2,93 %		
2040	17.862,3	1,54 %	8.679,0	5,00 %	3,46 %		
2042	2.627,2	2,63 %	0,0	5,00 %	2,37 %		
2045	5.620,2	2,19 %	0,0	5,00 %	2,81 %		
2046	10.120,5	2,78 %	0,0	5,00 %	2,22 %		
2049	10.404,5	1,28 %	0,0	5,00 %	3,72 %		
	118.705,7		43.195,4				
Skalierung							
Note		0	1	2	3	4	5
Zinsrisiko		0	< 2 %	< 3 %	< 4 %	< 5,5 %	> 5,5 %

4.6.4.3. Liquiditätsrisiko

Die Beurteilung erfolgt in Abhängigkeit der Höhe der Restschuld und der sich aus der Differenz des aktuellen Zinssatzes zum geplanten Zinssatz von 5,0 % ergebenden zusätzlichen Liquiditätsbelastung. In der nachfolgenden Übersicht wurden alternativ zum geplanten Zinssatz von 5,0 % auch Szenarien für die Zinssätze von 3,5 % und 6,5 % dargestellt.

Zinsbindung bis	Restkapital zum 31.12.2022 T€	Gewichteter Zinssatz	Finanzbedarf bei Auslauf T€	Liquiditätsrisiko p.a. in T€		
				3,50 %	5,00 %	6,50 %
2023	5.672,7	3,61 %	0,0	0,0	0,0	0,0
2024	12.894,5	3,77 %	10.655,1	0,0	131,1	290,9
2025	4.611,3	2,34 %	4.225,5	49,0	112,4	175,8
2029	1.501,8	3,05 %	0,0	0,0	0,0	0,0
2030	2.303,0	2,30 %	1.762,7	21,2	47,6	74,0
2031	3.441,2	2,40 %	2.589,2	28,5	67,3	106,2
2033	5.367,7	3,10 %	2.623,9	10,5	49,9	89,2
2035	3.307,2	2,49 %	1.926,9	19,5	48,4	77,3
2036	10.988,4	2,08 %	4.538,3	64,4	132,5	200,6
2037	9.309,6	2,19 %	6.194,8	81,2	174,1	267,0
2038	8.979,0	2,24 %	0,0	0,0	0,0	0,0
2039	3.694,6	2,07 %	0,0	0,0	0,0	0,0
2040	17.862,3	1,54 %	8.679,0	170,1	300,3	430,5
2042	2.627,2	2,63 %	0,0	0,0	0,0	0,0
2045	5.620,2	2,19 %	0,0	0,0	0,0	0,0
2046	10.120,5	2,78 %	0,0	0,0	0,0	0,0
2049	10.404,5	1,28 %	0,0	0,0	0,0	0,0
	118.705,7		43.195,4	444,4	1.063,6	1.711,5
Skalierung						
Note	0	1	2	3	4	5
Liquiditätsrisiko	0	< 100	< 200	< 350	< 500	> 500

4.7 Sonstige Einflüsse

Über die zuvor beschriebenen Risiken hinaus existieren Einflüsse, die nicht vorhersehbar und damit nur schwer kontrollierbar sind. Sie könnten im Fall ihres Eintritts die weitere Entwicklung der FORTUNA beeinträchtigen.

4.8 Gesamtaussage zur Risikosituation der FORTUNA Wohnungsunternehmen eG

Das Geschäftsjahr 2023 wird nach derzeitigem Erkenntnisstand ähnlich wie 2022 verlaufen, wenn weiterhin durch die Bundesregierung unterstützende Maßnahmen zur Bewältigung der Energiekrise bereitgestellt werden.

Der Vorstand sieht nach wie vor die Hauptaufgabe in der Liquiditätssicherung der Fortuna unter allen Umständen bis Ende 2023, da mit dem Auslaufen der Altschuldenkredite zum 31.12.2023 durch die entfallende Annuität zusätzliche 1,5 Mio. € an freier Liquidität gewonnen werden. Weitere rund 1,2 Mio. € freie Liquidität werden durch die Volltilgung von zwei Bankenkrediten im April 2024 gewonnen werden.

Im Übrigen schätzt der Vorstand, dass das sich im Eigentum der FORTUNA befindliche Wohnportfolio nach wie vor Wachstumspotenziale aufweist.

Die Finanzierungsstruktur der FORTUNA ist sehr stabil und effizient. Das Unternehmen ist langfristig finanziert und weist einen moderaten Verschuldungsgrad (LTV) auf.

Unser Geschäftsmodell ist bei unseren Bankpartnern etabliert und unsere Kreditwürdigkeit hat sich im Verlauf der Jahre stetig verbessert.

Die Gesamtrisikosituation ergibt sich für die FORTUNA aus den zuvor dargestellten Einzelrisiken. Um die Beherrschung dieser Risiken zu gewährleisten, wurde ein angemessenes Risikomanagementsystem geschaffen.

Unter allen beschriebenen Risiken stufen wir die aktuelle Ukraine-Krise, das allgemeine finanzwirtschaftliche Risiko sowie das politische und regulatorische Risiko als die wesentlichen Risiken ein.

Die Gesamtrisikolage schätzt der Vorstand derzeit als beherrschbar ein.

5. Chancen

Wir verweisen auf die Ausführungen zum Prognosebericht unter C. dieses Lageberichts.

E. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die FORTUNA nutzt nur langfristige Kredite, teilweise in der Form von Forward Darlehen. Weitere Finanzinstrumente werden nicht genutzt.

F. Sonstige Angaben

Die Genossenschaft unterhält keine Zweigniederlassungen. Sie ist nicht im Bereich der Forschung und Entwicklung tätig.

Berlin, 09. Januar 2023



Frank Miller
Vorstand



Hans-Jürgen Thiel
Vorstand

VI. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr in regelmäßigen Aufsichtsratssitzungen die ihm vom Gesetz und der Satzung der Gesellschaft vorgegebenen Aufgaben wahrgenommen.

Er ließ sich vom Vorstand in 7 Sitzungen über die Lage, die Entwicklung der Genossenschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle unterrichten.

Außerdem tagte der Aufsichtsrat 3 - mal alleine in Form von Videokonferenzen.

Schließlich gab es eine gemeinsame Sitzung mit dem Vorstand und dem zuständigen Verbandsprüfer zur Auswertung des Jahresabschlusses 2021

Im Mittelpunkt der Tätigkeit des Aufsichtsrates stand vor allem die Vorgehensweise des Vorstandes zur Bewältigung der Ukraine/Energie- Krise sowie zu Beginn des Jahres 2022 auch noch der Corona-Krise.

Wie auch in den Vorjahren überwachte der Aufsichtsrat die Modernisierungsmaßnahmen der Genossenschaft sowie die Fortschritte bei der Neubaumaßnahme Märkische Allee. Außerdem ließ sich der Aufsichtsrat regelmäßig über die wirtschaftliche Lage unterrichten. Ein weiterer Schwerpunkt lag- wie schon in den Vorjahren- in der Berichterstattung über die sozialen Tätigkeiten der Genossenschaft.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand überwacht und ist dabei zu der Auffassung gelangt, dass der Vorstand seinen gesetzlichen und satzungsgemäßen Pflichten nachgekommen ist und diese mit der erforderlichen Sorgfalt ausgeführt hat.

Der dem Aufsichtsrat vom Vorstand Anfang Januar 2023 vorgelegte Jahresabschluss und Lagebericht für das abgelaufene Geschäftsjahr ist im Januar/Februar 2023 vom zuständigen Prüfungsverband geprüft worden. Hierüber hat sich der Aufsichtsrat in einer Abschlussbesprechung im Februar 2023 von den zuständigen Prüfern informieren lassen.

Die Prüfung des Verbandes hat zu keinen Einschränkungen des Jahresabschlusses geführt. Der Lagebericht vermittelt nach dem Prüfungsergebnis insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Genossenschaft.

Des Weiteren hat der Prüfungsverband festgestellt, dass Aufsichtsrat und Vorstand ihren gesetzlichen, satzungsmäßigen und entsprechend der Geschäftsordnung bestehenden Verpflichtungen nachgekommen sind.

Der Aufsichtsrat hat die ihm gemäß GenG und Satzung obliegenden Verpflichtungen erfüllt und die ihm zustehenden Rechte wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht für das abgelaufene Geschäftsjahr darüber hinaus wie im Gesetz vorgesehen einer eigenständigen Prüfung unterzogen.

Dabei hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss auf seine rechnerische Richtigkeit geprüft.

Er hat weiterhin geprüft, ob der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den satzungsmäßigen Bestimmungen entspricht.

Die Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Prüfung des Lageberichts für das abgelaufene Geschäftsjahr

Der Aufsichtsrat hat den Lagebericht dahingehend überprüft, ob er den nach Gesetz und Satzung erforderlichen Inhalt aufweist und ob er inhaltlich zutreffend ist.

Die Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Gemeinsame Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand

An der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand vom 23.02.2023 zur Auswertung des Prüfungsberichtes hat zusätzlich auf Wunsch beider Organe ein Vertreter des Prüfungsverbandes teilgenommen.

Gesamtergebnis

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht des abgelaufenen Geschäftsjahrs geprüft und für in Ordnung befunden.


Empfehlung des Aufsichtsrates an die Vertreterversammlung

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss in der vorgelegten Fassung festzustellen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt des Weiteren, dem Vorschlag des Vorstandes, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.745.202,94 € (Jahresüberschuss 1.939.114,38 € abzüglich Einstellung in die gesetzliche Rücklage 193.911,44 €) in die freien Rücklagen einzustellen zu folgen.

Des Weiteren schlägt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung vor, die amtierenden Vorstände Hans-Jürgen Thiel und Frank Miller für das Geschäftsjahr 2018 zu entlasten.

Berlin, den 23.02.2023



gez. Bernd Wuthenow
Vorsitzender des Aufsichtsrates

VII. KENNZAHLEN

Ausgewählte betriebliche Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2022

Im Folgenden werden ausgewählte betriebliche Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2022 dargestellt.

Die Kennzahlen wurden im Rahmen der Jahresabschlussprüfung vom BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. auf Richtigkeit überprüft.

Zur Einordnung und Beurteilung der Kennzahlen sind neben den aktuellen Kennzahlen auch die jeweiligen Vorjahreskennzahlen der Genossenschaft und die Durchschnittszahlen des Vorjahres von Genossenschaften vergleichbarer Größe dargestellt.

Für die Fortuna Wohnungsunternehmen eG, Berlin, haben wir die Durchschnittswerte der Berliner Wohnungsgenossenschaften mit >4.000 WE angegeben.

Hinsichtlich der Beurteilung der Kennzahlen einer Genossenschaft ist darauf hinzuweisen, dass sich Abweichungen von den Durchschnittswerten aus unterschiedlichen Unternehmensstrukturen ergeben können. Schlussfolgerungen sind insbesondere bei Betrachtung einzelner Kennzahlen nur eingeschränkt möglich und bedürfen einer eingehenden Analyse der Zusammenhänge.

Betriebliche Kennzahlen 2022 (Berliner Wohnungsunternehmen – ohne städtische WU)		2022	2021	Mittel 2021 >4.000 WE
1.	Bilanzkennzahlen			
1.1	Eigenkapitalquoten			
1.1.1	Eigenkapital	62.614.802,52	60.643.513,14	
	Bilanzvolumen	183.531.836,03	183.513.221,21	
		34,12 %	33,05 %	42,11 %
1.1.2	Eigenkapital bei Bewertung mit Mietenmultiplikator 10	63.241.832,41	62.258.026,16	
	Angepasstes Bilanzvolumen	184.158.865,92	185.127.734,23	
		34,34 %	33,63 %	53,38 %
1.2	Rentabilitätskennziffern			
1.2.1	Jahresergebnis vor Ertragsteuern	2.018.059,59	1.688.158,02	
	Eigenkapital	62.614.802,52	60.643.513,14	
		3,22 %	2,78 %	5,50 %
1.2.2	Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen	4.926.817,45	4.905.568,13	
	Bilanzvolumen	183.531.836,03	183.513.221,21	
		2,68 %	2,67 %	3,35 %
1.3	Bewertung Aktiva/Passiva			
1.3.1	Buchwerte Gebäude im Anlagevermögen	142.188.638,92	131.668.932,39	
	m ² Wohn- und Gewerbefläche	264.752	261.626	
		537,06 €/m²	503,27 €/m²	436,77 €/m²
1.3.2	Buchwerte Grund und Boden Anlagevermögen	38.580.874,03	38.580.874,03	
	m ² Grundstücksfläche	233.230	233.230	
		165,42 €/m²	165,42 €/m²	130,55 €/m²
1.3.3	Buchwerte bebauter Grund und Boden sowie Gebäude des Anlagevermögens	180.400.385,11	169.880.678,58	
	m ² Wohn- und Gewerbefläche	264.752	261.626	
		681,39 €/m²	649,33 €/m²	571,73 €/m²
1.3.4	Restschulden	118.705.679,55	120.800.931,07	
	m ² Wohn- und Gewerbefläche	264.752	261.626	
		448,37 €/m²	461,73 €/m²	333,33 €/m²

Betriebliche Kennzahlen 2022 (Berliner Wohnungsunternehmen - ohne städtische WU)		2022	2021	Mittel 2021 >4.000 WE
1.3.5	Buchwerte bebauter Grund und Boden sowie Gebäude des Anlagevermögens	180.400.385,11	169.880.678,58	
	Nettokaltemiete (Ist)	18.102.741,50	17.149.519,16	
		9,97	9,91	7,88
1.3.6	Restschulden	118.705.679,55	120.800.931,07	
	Nettokaltemiete (Ist)	18.102.741,50	17.149.519,16	
		6,56	7,04	4,71
1.4	Mietforderungen			
	Mietforderungen	59.518,40	63.558,58	
	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ohne Zuschüsse	25.453.360,15	24.190.470,57	
		0,23%	0,26%	0,59 %
2.	Liquiditätskennzahlen			
2.1	Bilanzvolumen - Eigenkapital - Sonderposten mit Rücklageanteil - kurzfristiges Umlaufvermögen - flüssige Mittel	119.165.490,92	119.467.586,86	
	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit abzüg- lich Zinsen	6.730.007,57	5.802.869,70	
		17,71	20,59	11,09
2.2	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit abzüg- lich Zinsen	6.730.007,57	5.802.869,70	
	planmäßige Tilgungen	6.595.251,52	6.476.680,00	
		1,02	0,90	1,66
2.3	EBITDA	9.873.339,89	9.579.417,94	
	zinstragende Verbindlichkeiten	118.705.679,55	120.800.931,07	
		8,32%	7,93%	11,18%
3.	Ertragskennzahlen			
3.1	EBITDA	9.873.339,89	9.579.417,94	
	m ² Wohn- und Gewerbefläche	264.752	261.626	
		37,29 €/m²	36,61 €/m²	36,95 €/m²

Betriebliche Kennzahlen 2022 (Berliner Wohnungsunternehmen – ohne städtische WU)		2022	2021	Mittel 2021 >4.000 WE
4.	Spezielle wohnungswirtschaftliche Kennzahlen			
4.1	Betriebskosten			
4.1.1	Betriebskosten (kalt)	4.977.991,09	4.975.910,73	
	m ² Abrechnungsfläche	262.278	259.624	
	:12	1,58 €/m²	1,60 €/m²	1,61 €/m²
4.1.2	Betriebskosten (warm)	2.654.204,21	2.259.367,77	
	m ² Abrechnungsfläche	259.027	256.373	
	:12	0,85 €/m²	0,73 €/m²	0,73 €/m²
4.2	Leerstand und Vermietung			
4.2.1	Anzahl der Leerstandsmonate Wohnungen im Geschäftsjahr	2.572	2.257	
	Anzahl der Wohnungen *12	50.844	50.268	
		5,06 %	4,49 %	1,22 %
4.2.2	Leerstand von Wohnungen zum Bilanzstichtag	233	183	
	Anzahl der Wohnungen	4.237	4.189	
		5,50 %	4,37 %	1,02 %
4.2.3	Wohnungskündigungen im Geschäftsjahr	234	219	
	Anzahl der Wohnungen	4.237	4.189	
		5,52 %	5,23 %	5,30 %
4.2.4	Anzahl der Neuvermietungen im Geschäftsjahr	239	228	
	Anzahl der Wohnungen	4.237	4.189	
		5,64 %	5,44 %	5,80 %
4.3	Kapitaldienst			
4.3.1	Fremdkapitalzinsen	2.908.757,86	3.217.410,11	
	Nettokaltmiete (Ist)	18.102.741,50	17.149.519,16	
		16,07 %	18,76 %	8,92 %
4.3.2	Fremdkapitalzinsen + -tilgung (ohne Sondertilgung)	9.504.009,36	9.694.090,11	
	Nettokaltmiete (Ist)	18.102.741,50	17.149.519,16	
		52,50 %	56,53 %	33,99 %

Betriebliche Kennzahlen 2022 (Berliner Wohnungsunternehmen - ohne städtische WU)		2022	2021	Mittel 2021 >4.000 WE
4.3.3	Fremdkapitalzinsen	2.908.757,86	3.217.410,11	
	Fremdkapital (gewichtet)	119.753.305,31	119.172.883,59	
		2,43 %	2,70 %	1,94 %
4.4	Instandhaltungsaufwand			
4.4.1	Instandhaltungsaufwand	4.609.224,25	4.697.091,76	
	m ² Wohn- und Gewerbefläche	264.752	261.626	
		17,41 €/m²	17,95 €/m²	24,93 €/m²
4.4.2	Instandhaltungs-/-setzungs-/ Modernisierungskosten	9.211.953,23	6.381.984,38	
	m ² Wohn- und Gewerbefläche	264.752	261.626	
		34,79 €/m²	24,39 €/m²	33,52 €/m²
4.5	Personal- und Verwaltungskosten			
4.5.1	Personalkosten Hausbewirtschaftung (ohne gewerbliche Mitarbeiter/Innen, ohne Berücksichtigung von Aufwendungen für betriebliche Altersversorgung)	1.275.630,38	1.211.584,62	
	Nettokaltniete (Soll) + Erlöse Fremdverwaltung - Erlösschmälerungen	18.102.741,50	17.149.519,16	
		7,05 %	7,06 %	11,02 %
4.5.2	Personalkosten (ohne gewerbliche Mitarbeiter/Innen, ohne Berücksichtigung von Aufwendungen für betriebliche Altersversorgung)	1.275.630,38	1.211.584,62	
	Anzahl der Mitarbeiter/Innen (ohne gewerbliche Mitarbeiter/Innen)	16,0	16,0	
		79.726,90 €/MA	75.724,04 €/MA	71.481,31 €/MA
4.5.3	Anzahl der Mieteinheiten (eigene und fremdverwaltete)	4.237	4.189	
	Anzahl der Mitarbeiter/Innen Hausbewirtschaftung	16,0	16,0	
		264,81 ME/MA	261,81 ME/MA	147,72 ME/MA
4.5.4	Bruttoverwaltungskosten (ohne Verrechnungen)	2.741.930,95	2.450.846,94	
	Anzahl der Mieteinheiten (eigene und fremdverwaltete)	4.237	4.189	
		647,14 €/ME	585,07 €/ME	747,41 €/ME

FORTUNA
Wohnungsunternehmen eG
Rhinstraße 42
12681 Berlin
(Friedrichsfelde Ost)
Telefon: 030/93 643-0
Telefax: 030/93 643-203

www.fortuna-eg.de

Sicher wohnen und mehr...
FORTUNA