

# FORTUNA

## **Nachhaltigkeitsbericht 2016**

der FORTUNA Wohnungsunternehmen eG

## Impressum

FORTUNA  
Wohnungsunternehmen eG  
Rhinstraße 42  
12681 Berlin (Friedrichsfelde Ost)  
[www.fortuna-eg.de](http://www.fortuna-eg.de)

Verantwortlich:  
Frank Miller (Vorstand)  
Hans-Jürgen Thiel (Vorstand)  
Berlin, Mai 2017

Layout und Gestaltung:  
LAYON GmbH  
Immanuelkirchstraße 3–4  
10405 Berlin  
[www.layon.de](http://www.layon.de)

# INHALT

NACHHALTIGKEITSBERICHT 2016	
Vorwort . . . . .	2
I. Quick Facts 2016 . . . . .	2
II. Unser Leitbild . . . . .	3
III. Nachhaltigkeitsaspekte in der Unternehmenspolitik der FORTUNA . . . . .	4
IV. Ökonomische und ökologische Dimension der Nachhaltigkeitsleistungen . . . . .	5
V. Soziale Dimension der Nachhaltigkeitsleistungen . . . . .	10

# NACHHALTIGKEITSBERICHT 2016

## Vorwort

Wie in den vergangenen Jahren gehen wir im Rahmen unserer Geschäftsberichterstattung auch auf (Teil-)Aspekte der Nachhaltigkeit ein. Bei der inhaltlichen Ausrichtung der Berichterstattung orientieren wir uns an der GdW Arbeitshilfe 73 „Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft“, Stand November 2013. Diese Arbeitshilfe orientiert sich wiederum an dem „Leitbild Bauen und Wohnen“ der Enquete-Kommission des Deutschen Bundestages, den Vorschlägen von GRI (einschließlich CRESS) und EURO-GR sowie der Vision eines nachhaltigkeitsorientierten Managements in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gemäß der Studie „Unternehmenstrends 2020“.

Wir hoffen, dass wir mit diesem Bericht weitere interessante Informationen über die FORTUNA an die diversen interessierten Personenkreise vermitteln können. Gerne nehmen wir Anregungen und Kritik für die zukünftige Ausgestaltung entgegen.

Berlin im Mai 2017

## I. Quick Facts 2016

FORTUNA Wohnungsunternehmen eG (eingetragene Genossenschaft)	
Sitz	Berlin
Reg.-Nr.	94 GnR 473 Nz AG Charlottenburg
Aufsichtsratsvorsitzender	Bernd Wuthenow, Rechtsanwalt
Vorstand	Dipl.-Kfm. Frank Miller; Dipl.-Ing.(FH) Hans-Jürgen Thiel
Mitglieder	4.005
Bewirtschaftete eigene Wohnungen	4.147
Standorte	Berlin-Lichtenberg und Berlin-Marzahn
Mitarbeiter	29 (inkl. Vorstand)
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	21,4 Mio. €
Bilanzsumme	162,9 Mio. €

## II. Unser Leitbild

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

### **Gutes Wohnen heißt:**

Die Mieter wohnen bei der FORTUNA in Häusern und Wohnungen, die von der Erscheinung, der Bauqualität, der Ausstattung und den vielfältigen Dienstleistungen jedem Vergleich standhalten.

### **Preiswertes Wohnen heißt:**

Die Mieter wohnen bei der FORTUNA zu Mieten und Betriebskosten, die deutlich unter dem Durchschnitt des Berliner Marktes liegen.

### **Ökologisch verantwortbares Wohnen heißt:**

Die Mieter wohnen bei der FORTUNA in Häusern mit niedrigem Energieverbrauch und einer hohen Recyclingquote.

### **Gesellschaftliches Engagement durch intensive Nachbarschaftsarbeit heißt:**

Die Mieter finden bei der FORTUNA ein Zuhause mit einer vielfältigen aktiven Umgebung im Nachbarschaftszentrum, beim KIEZnet und im kiez-PARK.

### **Verlässlichkeit heißt:**

Die Mieter wohnen bei der FORTUNA sicher, weil die Entscheidungen der Genossenschaft an einer langfristigen transparenten Planung (statt an kurzfristigen Renditeinteressen oder politischen Vorgaben) ausgerichtet sind.

Unsere tägliche Aufgabe sehen wir darin, dieses Angebot zu sichern und fortzuentwickeln.



# III. Nachhaltigkeitsaspekte in der Unternehmenspolitik der FORTUNA

In den nachfolgend dargestellten Feldern verdeutlichen wir die Ziele unserer Nachhaltigkeitspolitik:

## 1. Nachhaltiges Ertrags- und Finanzmanagement

Hier geht es um die Frage, wie die Genossenschaft dauerhaft ökonomische Werte schaffen kann und dabei ein finanzielles Gleichgewicht gewährleisten kann.

## 2. Nachhaltiges Management von Mieter-Mitgliederbeziehungen

Hier geht es um die Frage, wie die Genossenschaft zielgruppenorientierte Produkte entwickeln und die Mieter/Mitglieder langfristig an das Unternehmen binden kann.

## 3. Nachhaltiges Bestandsmanagement

Hier geht es um die Frage, wie die Genossenschaft die Zukunftsfähigkeit der Wohnungsbestände gestalten kann.

## 4. Nachhaltiges Quartiersmanagement

Hier geht es um die Frage, wie die Genossenschaft unter Beteiligung aller interessierten Kreise lebenswerte, ressourcenschonende und sozial ausgewogene Nachbarschaften gestalten kann.

Aus diesen Nachhaltigkeitsaspekten lassen sich folgende maßgeblichen Schwerpunkte/Dimensionen der Nachhaltigkeit ableiten:

### Die ökonomische Dimension:

Hier geht es um die Sicherung der Rentabilität, die strukturelle Liquidität und Produktivität sowie den Erhalt und die Steigerung des Unternehmenswertes.

### Die ökologische Dimension:

Im Mittelpunkt stehen hier die Reduzierung des Energie- und Ressourcenbedarfs, Verringerung des Ausstoßes klimaschädlicher Treibhausgase und anderer Schadstoffe sowie die Förderung regenerativer Energien in der Energieversorgung.

### Die soziale Dimension:

Hier geht es um Angebote für zielgruppengerechten und bezahlbaren Wohnraum, um wohnbegleitende Dienstleistungen, Förderung der Mitglieder sowie den Erhalt und die Förderung lebenswerter Quartiere.

## IV. Ökonomische und ökologische Dimension der Nachhaltigkeitsleistungen

Um die Nachhaltigkeitsleistungen- und auswirkungen der FORTUNA quantitativ nachvollziehbar und ggf. auch überbetrieblich vergleichbar zu machen, wird an dieser Stelle auf eine kennzahlengestützte Nachhaltigkeitsberichterstattung zurück gegriffen. Diese Kennzahlen sollen es ermöglichen, quantitativ erfassbare nachhaltigkeitsrelevante Sachverhalte in konzentrierter Form abzubilden.

Bei der Auswahl entsprechender Kennzahlen haben wir uns auf die GdW Arbeitshilfe 73 gestützt.

Zu jeder der vorstehend benannten Nachhaltigkeitsaspekte werden daher nachstehend Kennzahlen im Zeitablauf dargestellt.

### ■ 1. Perspektive „Nachhaltiges Ertrags- und Finanzmanagement“

An dieser Stelle werden Informationen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zur Verfügung gestellt. Weitergehende Ausführungen sind in den publizierten Jahresabschlüssen der FORTUNA unter [www.unternehmensregister.de](http://www.unternehmensregister.de) dargestellt.

#### 1.1. Gesamtkapitalrentabilität (GKR)

$$\frac{\text{Jahresergebnis} + \text{Zinsen auf langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$$

Diese Kennzahl gibt Auskunft über die Verzinsung insgesamt (EK und FK) eingesetzten Gesamtkapitals. Sie stellt gleichzeitig den Grenzzinssatz für eine (weitere) FK-Aufnahme dar. Liegt die Gesamtkapitalrentabilität über den durchschnittlichen Fremdkapitalkosten, wird im Unternehmen ein höherer Ertrag erwirtschaftet, als im Durchschnitt Zinsen an Fremdkapitalgeber gezahlt werden.

	2016	2015	2014	Ø 2017 – 2021
GKR (in v. H.)	2,07	1,61	6,8	2,6

Die GK liegt zwar 2015 bis 2016 deutlich unter den durchschnittlichen FK-Zinsen der beiden Jahre (4,0 bzw. 3,8 v. H.), allerdings konnten wir im gleichen Zeitraum und darüber hinaus 2017 aufgrund des sehr guten Bankenratings der FORTUNA Neukredite zu erheblich niedrigeren Zinssätzen als bisher aufnehmen, deren Zinssätze nur wenig über der GK-Rendite lagen wobei ein Großteil dieser Kredite eine Zinsbindung von 20–30 Jahren haben und in dieser Zeit voll getilgt werden.

Aufgrund der bestehenden Finanzplanung für die Jahre bis 2021 gehen wir von einer durchschnittlichen GK-Rentabilität von 2,6 v. H. Zumindest für die Jahre 2017 bis 2019 erwarten wir für Neukreditaufnahmen im langfristigen Zinsbereich Zinssätzen, die unter unserer GK-Rentabilität liegen.

Die vergleichsweise niedrige GK resultiert vor allem aus den im gleichen Zeitraum geplanten hohen Instandhaltungsaufwendungen von durchschnittlichen 15,70 €/m<sup>2</sup>/Jahr, die als nicht aktivierungsfähiger Aufwand das Jahresergebnis negativ beeinflussen. Bei einer (möglichen) Absenkung der Instandhaltungsaufwendungen auf die von der IBB empfohlenen 12,00 €/m<sup>2</sup>/Jahr verändern sich die Jahresergebnisse so positiv, dass die GK-Rentabilität von 2,6 auf 3,0 anwächst.

#### 1.2. EBITDA-Fremdkapital-Verhältnis (EFV)

$$\frac{\text{Jahresergebnis} + \text{Zinsen auf langfristiges Fremdkapital} + \text{Ertragsteuern} + \text{Abschreibungen}}{\text{Langfristiges Fremdkapital}} \times 100$$

Die Kennzahl bildet die Ertragsstärke des Unternehmens relativ zum eingesetzten FK ab. Gleichzeitig kann diese Kennzahl auch als die maximal mögliche Annuität einer (weiteren) Fremdkapitalaufnahme durch die FORTUNA angesehen werden.

	2016	2015	2014	Ø 2017 – 2021
EFV (in v. H.)	6,97	6,42	6,76	8,2

### 1.3. Eigenmittelquote (EMQ)

$$\frac{\text{Bilanzielles Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$$

Die Höhe dieser Kennzahl trifft eine Aussage über die strukturelle Zahlungsfähigkeit der FORTUNA zum Berichtszeitpunkt.

	2016	2015	2014	Ø 2017 – 2021
EMQ (in v. H.)	34,49	36,54	38,19	33,63

Auch diese Kennziffer wird ebenso wie die GK-Rentabilität (vgl. 1.1.) vor allem durch die im gleichen Zeitraum geplanten hohen Instandhaltungsaufwendungen von durchschnittlich 15,70 €/m<sup>2</sup>/Jahr geprägt, die als nicht aktivierungsfähiger Aufwand das Jahresergebnis negativ beeinflussen. Bei einer (möglichen) Absenkung der Instandhaltungsaufwendungen auf die von der IBB empfohlenen 12,00 €/m<sup>2</sup>/Jahr verändern sich die Jahresergebnisse positiv, so dass die EMQ dementsprechend größer wird. Unabhängig davon ist die EK-Ausstattung der FORTUNA als außerordentlich gut zu bewerten.

### 1.4. Verschuldungsintensität (VI)

$$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital €}}{\text{Wohnfläche m}^2}$$

Die Kennzahl zeigt die Belastungen der Grundstücke mit zukünftigen Zahlungsverpflichtungen gegenüber Fremdkapitalgebern.

	2016	2015	2014	Ø 2017 – 2021
VI (€/m <sup>2</sup> )	389,51	357,17	314,00	396,09

Aufgrund der aktuell günstigen Zinssituation haben wir ab 2015 in erheblichem Umfang Neukredite aufgenommen und in die „2. Modernisierung“ unserer Gebäude investiert, was zu einer deutlichen Erhöhung der Kennziffer gegenüber 2014 führte. Mit Beendigung der Altschuldenkredite Ende 2022 wird die VI auf durchschnittlich 277,00 € zurückgehen.

### 1.5. Zinsdeckung (ZD)

$$\frac{\text{Zinsen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Nettokalmmieten €}} \times 100$$

Die Kennziffer zeigt wie hoch der für Zinszahlungen verwendete Anteil der Nettokalmmieten ist.

	2016	2015	2014	Ø 2017 – 2021
ZD (v. H.)	24,31	25,03	24,63	21,16

### 1.6. Kapitaldienstdeckung (KD)

$$\frac{\text{Zinsen + Tilgung für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Nettokalmmieten €}} \times 100$$

Die Kennziffer zeigt wie hoch der für Zinszahlungen und Tilgungen verwendete Anteil der Nettokalmmieten ist.

	2016	2015	2014	Ø 2017 – 2021
KD (v. H.)	52,16	51,99	48,51	54,63

Wie unter 1.5. dargestellt, ist der relative Zinsaufwand im Verhältnis zu den Nettokalmmieten vor allem aufgrund der sehr günstigen Zinsentwicklung in Verbindung mit steigenden Mieten gesunken. Diese günstigen Faktoren haben wir genutzt, um mit den



Banken relativ hohe anfängliche Tilgungen zu vereinbaren, um die Genossenschaft schneller zu entschulden.

Die vollständige Tilgung der Altschulden Ende 2022 (vgl. oben 1.4.) führt ab 2023 zu einer durchschnittlichen KD von nur noch 44,2 v. H.

## ■ 2. Perspektive „Nachhaltiges Management von Mieter- und Mitgliederbeziehungen“

Im Rahmen dieser Perspektive werden Informationen über die Auswirkungen und Leistungen der FORTUNA im Zusammenhang mit der ökonomischen Nachhaltigkeit im Vermietungsgeschäft vermittelt.

### 2.1. Durchschnittsnettokaltmiete im Bestand (DNKMB) (Euro/m<sup>2</sup>/Monat)

	2016	2015	2014	Ø 2017 – 2021
DNKMB €/m <sup>2</sup> /M	5,02	4,75	4,54	5,09 –5,1

Die Entwicklung der Bestandsmieten zeigt, dass die FORTUNA gegenüber der Konkurrenz und den im Mietenspiegel 2013 veröffentlichten Mieten deutlich günstiger an ihre Mitglieder vermietet. Dementsprechend geringfügig sind auch die Mieterfluktuation (vgl. 2.6.) sowie die sehr hohe Mietvertragsdauer der Mitglieder in der Genossenschaft (vgl. 2.5.)

### 2.2. Durchschnittsnettokaltmiete bei Erstvermietung (DNKME) (Euro/m<sup>2</sup>/Monat)

	2016	2015	2014	Ø 2017
DNKME (€/m <sup>2</sup> /M)	5,84	6,09	5,42	6,17

### 2.3. Mietenklassen (v. H.)

Hier wird die Anzahl der eigenen vermieteten Wohnungen nach Monatsnettokaltmietenklassen abgebildet.

Mietenklassen (v. H.)	2016	2015	2014
<4,00	8,1	9,2	11,4
4,00 < 5,00	25,0	46,6	49,6
5,00 < 6,00	45,1	26,5	26,0
6,00 < 7,00	11,8	10,5	8,9
>7,00	10,0	7,2	4,1

Die Tabelle zeigt die positive Entwicklung der Mietenstrukturen innerhalb der FORTUNA. Lagen 2014 noch 61 v. H. aller Mieten in einem Bereich unter 5,00 €, so beträgt dieser Anteil 2016 nur noch 33,1 v.H. Gleichzeitig ist der Anteil der Mieten über 5,00 € von 39 v. H. (2014) auf 66,9 v. H. angestiegen.

### 2.4. Betriebskosten (BKO) (Euro/m<sup>2</sup>/Monat)

	2016	2015	2014
BKO kalt	1,44	1,43	1,44
BKO warm	0,75	0,74	0,82

Die sehr niedrigen Bestandsmieten (vgl. 2.1.) aber auch die moderaten Neumieten (vgl. 2.2.) werden flankiert durch deutlich unter dem Berliner Durchschnitt liegende Gesamtbetriebskosten von aktuell nur 2,19 €/m<sup>2</sup>/Monat.

FORTUNA ist seit 2014 Mitglied der Geislinger Konvention. Dieses Siegel dokumentiert die Beteiligung der FORTUNA am entsprechenden Betriebskosten-Benchmarking.

Wie der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft „GdW“ ausführt, dokumentiert der Beteiligte damit, dass er das Thema Betriebskosten-Management ernst nimmt und sich im Wettbewerb um bessere Lösungen und Optimierungen der Betriebskosten kümmert und insgesamt sorgfältig und verantwortungsbewusst mit der Umlage der Betriebskosten auf die Mieter umgeht.



#### 2.5. Durchschnittliche Mietvertragsdauer in Jahren (MVD)

	2016	2015	2014
MVD (Jahre)	15,1	15,2	15,0

#### 2.6. Mieterfluktuation (MF v. H.)

	2016	2015	2014	Mai 2017
MF (v. H.)	4,8	4,4	4,7	4,2

Sowohl die lange Mietvertragsdauer wie auch die geringe Mieterfluktuation zeugt für die Zufriedenheit der Mitglieder, die nicht nur aus den (sehr) niedrigen Bruttowarmmieten resultiert, sondern auch in den vielfältigen sozialen Angeboten (vgl. 4.) begründet ist.

### 3. Perspektive „Nachhaltiges Bestandsmanagement“

In dieser Perspektive sollen dem Berichtsadressaten Informationen zur Sicherung bzw. Verbesserung der ökonomischen und ökologischen Zukunftsfähigkeit der Immobilienbestände der FORTUNA vermittelt werden.

#### 3.1. Modernisierungs- und Instandhaltungsintensität (Euro/m²/Jahr)

	2016	2015	2014	Ø 2017 – 2021
MI (€/m²/J)	53,77	67,49	56,00	45,00

Diese Kennziffer gibt an, wie umfassend die Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsaktivitäten (Bestandspflege) bei der FORTUNA sind.

#### 3.2. Energieintensität (EI) (kWh/m²/Jahr)

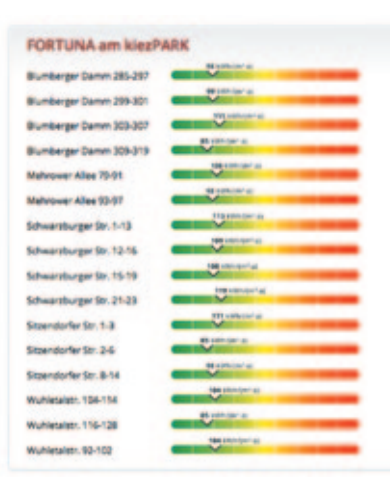
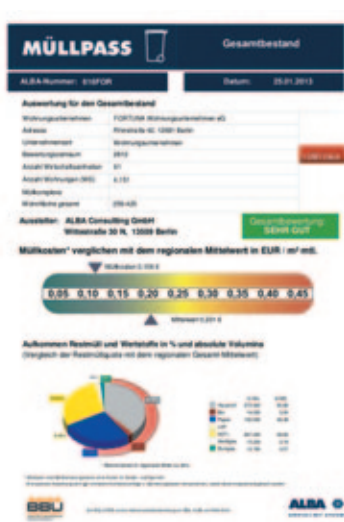
	2016	2015	2014
EI (kWh/m²/J)	96,3	92,2	88,9

In den vergangenen Jahren stand – nachdem die Fassaden und Fenster umfassend modernisiert wurden – die Optimierung der Heizanlagen im Vordergrund, die auch in den nächsten Jahren intensiv fortgeführt wird. Zu jedem Gebäude sind auf der Homepage der FORTUNA die Energiepässe zur Einsicht hinterlegt.

#### 3.3. CO<sub>2</sub>-Intensität im Gebäudebestand (kgCO<sub>2</sub>/m²/Jahr)

	2016	2015	2014
CO <sub>2</sub> I (kgCO <sub>2</sub> /m²/J)	17,6	16,8	16,02

Die erhöhten Werte basieren einerseits auf dem witterungsbedingten Mehrverbrauch und andererseits auf dem Absinken des Leerstandes.



## V. Soziale Dimension der Nachhaltigkeitsleistungen

Als Genossenschaft hat die FORTUNA schon seit ihrer Gründung Verantwortung im lokalen Umfeld getragen, sei es, dass eigene Mitarbeiter sich bei den Mitgliedern engagierten, die FORTUNA finanzielle Mittel spendete oder in den Beständen Nachbarschaftsräume, Seniorenclubs und Gästewohnungen unterhalten wurden.

All diese Maßnahmen und Engagements dienen und dienen dem Erhalt und der Förderung des sozialen Lebens in der FORTUNA. 2007 wurde ein weiterer Schritt getan, indem die FORTUNA die Initiative KIEZnet gründete und die sozialen und kommunalen Aktivitäten in den Quartieren institutionell bündelte und koordinierte. Wie erfolgreich dieser Schritt war – und ist – zeigen die vielen Preise, die die FORTUNA für diese Initiative erhalten hat.

Berlin, im Mai 2017





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

[www.fortuna-eg.de](http://www.fortuna-eg.de)



*Sicher wohnen und mehr...*  
**FORTUNA**

