

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2020



gut und sicher wohnen

Gemeinnützige
Wohnungsbaugenossenschaft eG
Brunhuberstraße 66, 83512 Wasserburg am Inn
www.gwg-eg.de

A. Grundlagen des Unternehmens

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft eG ist eine Genossenschaft mit dem Sitz in Wasserburg a. Inn. Sie wurde am 03.01.1950 gegründet. Die Genossenschaft wurde am 27.04.1950 unter GenR 227 beim Amtsgericht Traunstein eingetragen.

Das Geschäftsgebiet der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft eG Wasserburg liegt in der kreisfreien Stadt Rosenheim, und den Landkreisen Rosenheim, Ebersberg und Mühldorf a. Inn. Der größte Wohnungsbestand befindet sich in der Stadt Rosenheim gefolgt von der Stadt Wasserburg a. Inn und der Marktgemeinde Prien am Chiemsee.

Das wesentliche Vermögen der Genossenschaft besteht aus 1.479 Wohnungen, 5 gewerbliche und 3 sonstige Einheiten, 739 Garagen/TG-Stellplätzen, 65 Carports und 539 Kfz-Stellplätzen. Die Wohn- und Nutzfläche (ohne Garagen) beläuft sich auf 101.739,58 qm.

Die nachhaltige Bewirtschaftung und Weiterentwicklung der eigenen Wohnungsbestände sind das Kerngeschäft der Genossenschaft. Zudem wurden im Geschäftsjahr 2020 Aufträge im Geschäftsfeld Bauträgerfähigkeit abgewickelt. Das Bauvolumen (Umsatzerlöse) betrug hierbei 5.781 T€.

Durch Bescheid vom 25.11.1993 wurde dem Unternehmen die Erlaubnis zum Betreiben eines Gewerbes nach §34c GewO erteilt.

Gemäß der Satzung (letzte Neufassung vom 24.06.2008; eingetragen im Genossenschaftsregister am 25.07.2008) ist Zweck der Genossenschaft die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozialverantwortbare Wohnungsversorgung (gemeinnütziger Zweck).

II. Ziele und Strategien

Ziel der Genossenschaft ist es, den eigenen Wohnungsbestand langfristig marktfähig und zeitgemäß zu halten und ihn im Rahmen einer Portfoliostrategie kontinuierlich zu verbessern. Ferner wird der Bestand laufend durch Neubauten ergänzt. Bei Bedarf werden auch Altbestände durch Neubauten ersetzt.

Dabei achtet die Genossenschaft auf Ziele, die sich aufgrund des demografischen Wandels ergeben, z.B. durch Abbau von Barrieren im Altbestand und durch barrierefreie Neubauten. Ebenso achtet die Genossenschaft auf ökologische Ziele, z.B. mit Maßnahmen zur Einsparung des CO₂-Ausstoßes.

Außerdem sollen ein guter Service, eine angemessene, verantwortungsbewusste Mietpreispolitik und die Beachtung sozialer Kriterien zu einem hohen Maß an Mieterzufriedenheit beitragen und neben der guten Wohnqualität die langfristige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes sichern.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Coronavirus-Pandemie verursachte starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen geführt. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher allerdings als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des BIP im 2. Quartal 2020 um 9,8%. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst.

Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0% niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2020 gegenüber 2019 um 0,5%.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist zum Jahresende 2020 um 0,9%-Punkte auf 5,9% gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren 2,7 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, rund 480.000 mehr als im Vorjahr.

Die Zahl der Erwerbstätigen betrug im Jahresdurchschnitt 44,5 Mio. Das waren 680.000 Personen weniger als 2019.

Das Zinsniveau bewegt sich weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau. Der Leitzins der EZB beträgt seit März 2016 0,0%, der Einlagensatz liegt bei -0,5%.

In 2020 wurde in Deutschland nach letzten Schätzungen der Bau von insgesamt rund 331.900 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen von neu errichteten sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Das waren 3,9% Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum.

Die Bauinvestitionen blieben im Krisenjahr 2020 die entscheidende Stütze der Konjunktur und stiegen abermals um 1,5%. Allerdings blieb dieses Wachstum hinter der Vorjahresdynamik (+3,8%) zurück. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1%, während die Nichtwohnbauten mit einem Zuwachs von 0,5% kaum noch zulegen konnten.

Nach einem leichten Rückgang im Winter 2020/21 sollten die Wohnungsbauinvestitionen nach Erwartung der Institute ab dem kommenden Frühjahr wieder auf einen Expansionspfad einschwenken. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 1,5% steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 1,3% etwas verhaltener ausfallen.

Die Preisentwicklung beim Erwerb von Wohnimmobilien hat sich bisher nicht abgeschwächt. Im Niedrigzinsumfeld auch vor dem Hintergrund krisenbedingter Zukunftsängste scheinen gerade Wohnimmobilien eine attraktive Anlageform zu bleiben.

Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor.

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft befindet sich zwischen München und Chiemsee. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist hier unverändert groß. Besonders bei den Standorten in der Stadt Rosenheim, sowie in den Landkreisen Rosenheim und Ebersberg wird weiterhin eine starke Wohnungsnachfrage erwartet.

Auch im Landkreis Mühldorf, in dem sich weniger als ein Zehntel des Wohnungsbestandes befindet, ist die Nachfrage sehr stabil. Durch die Fertigstellung der Autobahn A 94 sind für dieses Gebiet zudem positive Impulse spürbar.

II. Geschäftsverlauf

Seit Beginn der Coronavirus-Krise zu Jahresbeginn 2020 waren lediglich in geringem Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in Einzelfällen Verzögerungen bei Mietzahlungen sowie Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Daher wurde bzgl. der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartung für den Berichtszeitraum durch die Coronavirus-Krise nicht maßgeblich beeinflusst.

Die Genossenschaft war im Geschäftsjahr überwiegend mit der Bestandsbewirtschaftung, dem Neubau von Wohnungen sowie der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes tätig. Zudem wurde ein 2017 begonnenes Bauträgerprojekt abgeschlossen.

1. Bestandsbewirtschaftung

Der Bestand zum 31.12.2020 erhöhte sich von 1.441 auf 1.479 Wohnungen.

51 Wohnungen des älteren Wohnungsbestandes waren Ende 2020 noch als sogenannte Sozialwohnungen gebunden. Davon wurden 30 Wohneinheiten zum 01.01.2021 frei. Ende 2022 entfallen die restlichen Bestände aus der Bindung.

Bereits 166 Wohnungen und Heimplätze des neueren Bestandes sind inzwischen durch das Bayerische Wohnungsbauprogramm (einkommensorientierte Wohnraumförderung) gefördert. Weitere geförderte Neubauten sind geplant.

2. Neubautätigkeit

Im Mai 2020 konnten die 33 neugebauten Wohnungen in Wasserburg, Hermann-Schlittgen-Str. 5, 5a, 7 an die Mieter übergeben werden. Der Neubau in Prien, Hochfellnstr. 11 (6 Einheiten) wurde Ende Oktober 2020 fertiggestellt und komplett vermietet.

3. Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit

Bei den im Jahr 2020 getätigten Instandhaltungsleistungen handelt es sich im Wesentlichen um Fassadenanstriche, Fenstererneuerungen sowie die Modernisierung von bestehenden Heizanlagen. Darüber hinaus wurden im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen in Aufzugsanlagen investiert und Balkonbauten durchgeführt.

Im Rahmen von Mieterwechseln wurden Wohnungseinzelmodernisierungen durchgeführt.

Eine ebenfalls für 2020 geplante Bädersanierung in Rosenheim, Georg-Queri-Weg 2-6 und Oskar-Maria-Graf-Str. 2 wurde pandemiebedingt ins Jahr 2021 verschoben.

4. Bauträgertätigkeit

Der Neubau von 31 Reihenhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage in Vaterstetten, Obstwinkel wurde 2020 abgeschlossen. Es handelt sich dabei um ein in Kooperation mit der Gemeinde Vaterstetten durchgeführtes Einheimischen-Modell.

Im Geschäftsjahr 2020 erfolgte die Übereignung der restlichen 9 Reihenhäuser sowie des Gemeinschaftseigentums.

III. Wirtschaftliche Lage

1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss entwickelte sich wie folgt:

2018	2019	2020
1.356 T€	3.393 T€	2.564 T€

Im Berichtsjahr ist ein Ergebnisrückgang um 829 T€ auf 2.564 T€ zu verzeichnen. Wie im Vorjahr wirkt sich der Sondereffekt aus der Bauträgermaßnahme in Vaterstetten positiv auf die Ergebnislage aus, allerdings in geringerem Umfang.

Die Übergabe der letzten 9 der 31 Reihenhäuser an die Käufer trug mit 5.781 T€ wesentlich zu den im langjährigen Vergleich hohen Umsatzerlösen von 17.393 T€ bei.

Aber auch die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr um 591 T€ (+5,4%) gewachsen. Neben der Erstvermietung fertiggestellter Wohnanlagen in Wasserburg und Prien sorgten auch notwendige, moderate Mietpreisanpassungen im Bestand für diese Entwicklung.

Die Veränderung beim Bestand an unfertigen Leistungen (-4.710 T€) ist vor allem der Bauträgermaßnahme in Vaterstetten geschuldet. Ebenso die Position „Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke“ (333 T€).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen (329 T€) sind unter anderem von Mietern und Versicherungen erstattete Instandhaltungskosten (128 T€) enthalten. Daneben wurden aufgrund einer steuerlichen Betriebsprüfung Modernisierungskosten früherer Jahre nachaktiviert (163 T€).

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (4.496 T€) beinhalten Instandhaltungskosten von 2.023 T€ (Vorjahr 2.154 T€). Weitere für 2020 eingeplante Maßnahmen wurden pandemiebedingt ins Jahr 2021 verschoben.

Der Personalaufwand einschließlich sozialer Abgaben und Altersversorgung betrug 1.109 T€ (Vorjahr 1.083 T€). Der Anstieg von 2,4% ist moderat.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen erhöhten sich im Wesentlichen im Zuge fertiggestellter Wohnanlagen um 155 T€ auf 2.723 T€.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit 315 T€ (Vorjahr 251 T€) werden von den sächlichen Verwaltungskosten (279 T€) dominiert.

Im Zinsaufwand in Höhe von 800 T€ (Vorjahr 888 T€) sind Aufzinsungen von Rückstellungen und Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten enthalten. Die tatsächlichen Zinszahlungen für das Fremdkapital betragen 525 T€ (Vorjahr 595 T€). Das entspricht durchschnittlich 1,5% der zum Bilanzstichtag beanspruchten Kreditmittel. Die Zinssätze sind überwiegend längerfristig fest vereinbart.

Aufgrund des Sondereffekts „Bauträgerfähigkeit“ rechnen wir wie im Vorjahr (577 T€) mit einer vergleichsweise hohen Ertragssteuerbelastung von T€ 520.

Insgesamt beurteilt der Vorstand die Ertragslage der Genossenschaft als stabil und gut und erkennt auch 2020 die positive Beeinflussung durch die Bauträgermaßnahme.

2. Finanzlage

	31.12.2020		31.12.2019	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	46.409	51,4	43.833	44,7
Langfristiges Fremdkapital	31.088	34,5	35.816	36,6
Finanzierungsmittel für Verkaufsgrundstücke	0	-	3.560	3,6
Kurzfristiges Fremdkapital	12.696	14,1	14.780	15,1
Bilanzsumme	90.192	100,0	97.988	100,0

Kapitalstruktur:

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Das Verhältnis Eigenkapital zu Fremdkapital ist nahezu ausgeglichen. Die Verbindlichkeiten betreffen überwiegend langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens zehn Jahre gesichert.

Investitionen:

Investitionen im Bereich Grundstücke ohne Bauten wurden im Kalenderjahr 2020 nur in sehr geringem Umfang vorgenommen. Die wesentlichen Investitionen wurden im Bereich Neubau der beiden Maßnahmen in Wasserburg, Hermann-Schlittgen-Str. (2.112 T€) und Prien, Hochfellnstr. (1.221 T€) durchgeführt. Daneben wurden Modernisierungen des eigenen Bestandes getätigt, da eine gute Vermietbarkeit der Wohnimmobilien auch zukünftig sichergestellt sein soll.

Liquidität:

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 7.355 T€ (Vorjahr 11.083 T€), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von - 5.158 T€ (Vorjahr - 5.060 T€) und dem Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von - 7.264 T€ (Vorjahr 790 T€) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 5.067 T€ (Vorjahr + 6.813 T€).

Der zum 31.12.2020 verbleibende Finanzmittelbestand von 943 T€ wird im Geschäftsjahr 2021 zur Sicherstellung der laufenden Liquidität verwendet.

Die für 2021 anstehenden Investitionen werden durch die Aufnahme neuer Bankdarlehen finanziert. Die Genossenschaft verfügt hierzu auch über Beleihungsreserven auf unbelasteten oder nur geringfügig belasteten Grundstücken.

Am Bilanzstichtag bestanden freie Kreditlinien in Höhe von 1.000 T€.

Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

3. Vermögenslage

Vermögensstruktur:

	31.12.2020		31.12.2019	
	T€	%	T€	%
Langfristige Investitionen	86.129	95,5	83.756	85,4
Verkaufsobjekte	0	-	4.761	4,9
Kurzfristiges Vermögen	4.064	4,5	9.472	9,7
Bilanzsumme	90.192	100,0	97.988	100,0

Kapitalstruktur:

	31.12.2020		31.12.2019	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	46.409	51,4	43.833	44,7
Langfristiges Fremdkapital	31.088	34,5	35.816	36,6
Finanzierungsmittel für Verkaufsgrundstücke	0	-	3.560	3,6
Kurzfristiges Fremdkapital	12.696	14,1	14.780	15,1
Bilanzsumme	90.192	100,0	97.988	100,0

Die Bilanzsumme hat sich um 7.796 T€ auf 90.192 T€ reduziert.

Anlagevermögen:

Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 86.129 T€ (Vorjahr 83.756 T€). Dies entspricht einem Anteil von 95,5% (Vorjahr 85,4%) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind in erster Linie auf aktivierte Neubau- und Modernisierungskosten zurückzuführen, dem im Wesentlichen Abschreibungen gegenüberstehen.

Umlaufvermögen:

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus Unfertigen Leistungen, Forderungen und Flüssigen Mitteln zusammensetzt, ist bei der Genossenschaft zum 31.12.2020 mit 4.064 T€ (Vorjahr 14.233 T€) bilanziert. Der Rückgang ist maßgeblich mit dem Abschluss der Bauträgermaßnahme (Ausbuchung Verkaufsobjekte) und dem Abfluss flüssiger Mittel zu begründen.

Eigenkapital:

Das Eigenkapital erhöhte sich durch den erzielten Jahresüberschuss (2.564 T€) auf 46.409 T€.

Fremdkapital:

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten (34.168 T€) ausgewiesen. Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvaluierungen in Höhe von 2.742 T€ stehen Tilgungen von 9.598 T€ (davon außerplanmäßige Tilgungen 8.781 T€) gegenüber.

Langfristige Investitionen in Höhe von 86.129 T€ werden bis auf 8.632 T€ durch Eigenmittel (46.409 T€) und langfristige Finanzierungsmittel (31.088 T€) gedeckt.

Der am Stichtag resultierende Kapitalbedarf ergibt sich aus der vorzeitigen Rückzahlung von Darlehen. Dieser Kapitalbedarf wird überwiegend durch Neuvaluierungen gedeckt.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Die Geschäftsführung der Genossenschaft beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens aufgrund der stabilen Ergebnislage und guten Vermögenslage positiv.

4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Das Unternehmen beobachtet verschiedene finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren. Insbesondere dienen folgende Kennzahlen zur Unternehmenssteuerung:

		IST 2019	Prognose 2020*	IST 2020	Prognose 2021**
Umsatzerlöse	Mio. €	23,2	17,6	17,4	11,6
Jahresergebnis	Mio. €	3,4	2,0	2,6	0,6
Eigenkapitalquote	%	44,7	48,4	51,4	50,9
Eigenkapitalrentabilität	%	9,0	5,0	6,6	1,4
Durchschnittliche Instandhaltungsaufwendungen	€/qm	23,33	22,75	19,88	35,14
Leerstandsquote	%	0,1	0,5	0,7	0,5
Kapitaldienstdeckung	%	18,5	19,3	15,4	17,1

*lt. Unternehmensplanung vom 12.12.2019

**lt. Unternehmensplanung vom 16.12.2020

Das Jahresergebnis 2020 beträgt 2,6 Mio. € (Vorjahr 3,4 Mio. €). Die Abweichung zur Prognose (2,0 Mio. €) ist vor allem in den pandemiebedingt niedrigeren Instandhaltungsaufwendungen (Plan 22,75 €/qm – Ist 19,88 €/qm) begründet.

Die Eigenkapitalquote beträgt 51,4% (Vorjahr 44,7%). Die Abweichung zur Prognose (48,4%) ergibt sich aufgrund des höheren Jahresergebnisses.

Die Kapitaldienstdeckung beläuft sich 2020 auf 15,4% (Vorjahr 18,5%). Die Planung (19,3%) ging von höheren Tilgungszahlungen aus.

IV. Personalbereich

Ende 2020 waren bei der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft insgesamt 28 Mitarbeiter beschäftigt. Davon 5 Vorstände, 12 Verwaltungsmitarbeiter, 5 Hausmeister, 5 Reinigungskräfte und 1 Betriebsmaler.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nehmen regelmäßig an Fort- und Weiterbildungsseminaren sowie an berufsbezogenen Schulungen teil.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 16.12.2020) folgende Entwicklung:

		Prognose-Wert 2021
Umsatzerlöse	Mio. €	11,6
Jahresergebnis	Mio. €	0,6
Eigenkapitalquote	%	50,9
Eigenkapitalrentabilität	%	1,4
Durchschnittliche Instandhaltungsaufwendungen	€/qm	35,14
Leerstandsquote	%	0,5
Kapitaldienstdeckung	%	17,1

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 allerdings mit Unwägbarkeiten verbunden.

Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Angaben zum Einfluss der anhaltenden Coronavirus-Krise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ daher nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen durch das Virus und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Die Ergebnisplanung für 2021 basiert auf Umsatzerlösen i.H.v. 11,6 Mio. €. Der Umsatzrückgang im Vergleich zu 2020 (17,4 Mio. €) beruht darauf, dass Umsatzerlöse aus Bauträgertätigkeit für 2021 nicht erwartet werden.

Auf Basis der Unternehmensplanung erwartet die Geschäftsleitung einen Ergebnisrückgang auf 0,6 Mio. €. Die Eigenkapitalrentabilität wird dementsprechend auf 1,4% (Vorjahr 6,6%) zurückgehen.

Ursächlich für den Rückgang sind zum einen der fehlende Ergebnisbeitrag aus der Bauträgermaßnahme und zum anderen pandemiebedingt von 2020 auf 2021 verschobene Instandhaltungsaufwendungen. Hier kommt es in 2021 zu einer Kumulierung von Maßnahmen.

Mit z.B. Fassadensanierungen bzw. Balkon- und Fensterneuerungen bei großen Wohnanlagen in Rosenheim (Lessingstr. 27-33; Pernauerstr. 25, 25a) und Ebersberg (Kolpingstr.), sowie Bädermodernisierungen in Rosenheim (Georg-Queri-Weg 2-6 u. Oskar-Maria-Graf-Str. 2) und Wasserburg (Dr-Fritz-Huber-Str. 83a, 85), sind im Vergleich zu den Vorjahren mit 35,14 €/qm deutlich höhere Instandhaltungsaufwendungen geplant.

Aufgrund der guten Standorte und des Zustands des Wohnungsbestandes rechnet die Genossenschaft auch weiterhin mit einer guten Vermietbarkeit. Hinsichtlich der Leerstandsquote wird deshalb weiterhin vom niedrigen Wert von 0,5% ausgegangen.

Die prognostizierte Kapitaldienstbelastung von 17,1% der Netto-Solllmieten liegt weiterhin auf günstigem Niveau und unterschreitet die intern festgelegte Frühwarngrenze (40%) erheblich.

Schriftliche Planungsrechnungen liegen für einen Zeitraum von fünf Jahren vor. Die Unternehmensplanung beinhaltet Investitions-, Wirtschafts- und Liquiditätspläne sowie Planbilanzen bis 2025. Ferner sind die Entwicklungen wichtiger Kennzahlen und deren Risikofrühwarngrenzen dargestellt.

Die langfristige Unternehmensplanung lässt ein moderates Wachstum auf solider Basis erwarten. In den Jahren 2022-2025 liegen die geplanten Ergebnisse in einem Korridor von 1,4 Mio. € bis 1,8 Mio. €.

II. Risikobericht

Ein Risikofrühwarnsystem ist weitgehend implementiert. Neben Marktbeobachtung und Bestandsanalyse wurden verschiedene Kennzahlen zu Mieterfluktuation, Mietausfällen, Verschuldungsgrad, Verhältnis Mieterträge zu Anlagevermögen usw. ermittelt und dokumentiert und hierzu Risikofrühwarngrenzen formuliert. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass wesentliche Risiken nicht rechtzeitig erkannt werden.

Derivative Finanzinstrumente (Swaps, Forwards etc.) zur Absicherung von Zinsrisiken wurden nicht eingesetzt und sind auch für die Zukunft nicht vorgesehen.

Dem Zinsänderungsrisiko entgegnet die Genossenschaft durch Vereinbarung von langfristigen Zinsfestschreibungen, überwiegend auf 10 Jahre. Teilweise wurden auch 20-jährige und 25-jährige Zinsfestschreibungen vereinbart. Durch möglichst gleichmäßige Streuung der Zinsablauftermine werden Klumpenrisiken vermieden und das Zinsänderungsrisiko minimiert.

Im Aktivbereich sind keine Ausfälle bei der Anlage des Finanzmittelbestandes eingetreten und auch für die Zukunft keine Ausfallrisiken erkennbar.

Im Passivbereich ist aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung der Genossenschaft zu befürchten. Ferner bestehen Beleihungsreserven.

Aus der anhaltenden Coronavirus-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen.

Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich von Gewerbemietflächen.

Darüber hinaus ist mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen Geschäftsprozesse und damit verbundene operative Risiken sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

Für die Genossenschaft waren für 2020 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

III. Chancenbericht

Die seit Jahren positive Gesamtentwicklung bestärkt die Genossenschaft in ihrer eingeschlagenen Strategie.

Wir rechnen auch weiterhin mit einer guten Nachfrage nach unseren Wohnungen. Diese Aussage beruht zum einen auf den guten Standorten unserer Wohnanlagen und zum anderen auf den kontinuierlichen Bestandsinvestitionen, die unsere Wohnungen in einem guten, zeitgemäßen Zustand halten.

Chancen bestehen auch aufgrund des Kapitalmarktes, welcher sich gegenwärtig weiterhin durch günstige Konditionen für Fremdfinanzierung kennzeichnet und die Umsetzung investiver Maßnahmen im Wohnungsbestand fördert.

Gesamtaussage:

Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht der Vorstand das gegenwärtige Gesamtrisiko der Genossenschaft begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Genossenschaft sind nicht erkennbar.

Wasserburg, 21.05.2021

**Gemeinnützige
Wohnungsbaugenossenschaft eG**

-DER VORSTAND-

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
	<hr/>	<hr/>
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	14.750,50	20.867,40
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	82.553.492,46	74.186.428,55
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.192.391,28	3.306.713,53
3. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	168.814,35	185.981,91
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	75.065,21	67.486,72
6. Anlagen im Bau	0,00	5.850.111,56
7. Bauvorbereitungskosten	<u>61.758,12</u>	74.861,37
	86.051.521,42	
III. Finanzanlagen	<u>465,00</u>	<u>465,00</u>
	86.066.736,92	83.692.916,04
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00	4.760.715,90
2. Unfertige Leistungen	2.674.100,00	2.623.340,00
3. Andere Vorräte	<u>87.507,60</u>	96.427,57
	2.761.607,60	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	27.126,60	18.085,43
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	45.385,18	366.165,31
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>111.456,89</u>	184.088,95
	183.968,67	
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	942.657,33	6.009.480,99
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
I. Geldbeschaffungskosten	174.005,66	172.797,81
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>63.451,23</u>	<u>64.375,30</u>
	<u>237.456,89</u>	
Bilanzsumme	<u>90.192.427,41</u>	<u>97.988.393,30</u>
Treuhandvermögen	1.409.881,50	1.298.118,38

Anlage 1/2

Passiva

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	31.920,33	32.997,27
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>764.869,36</u>	752.453,25
	796.789,69	
II. Kapitalrücklage	8.897,32	8.897,32
III. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	3.431.158,04	3.174.808,04
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 256.350,00 (Vorjahr: € 339.305,00)		
2. Andere Ergebnisrücklagen	<u>41.893.144,52</u>	39.743.144,52
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 160.494,18)		
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 2.150.000,00 (Vorjahr: € 2.900.000,00)		
	45.324.302,56	
IV. Unverteilter Bilanzgewinn	153.747,92	0,00
V. Bilanzgewinn	<u>157.158,13</u>	<u>153.747,92</u>
	46.440.895,62	43.866.048,32
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.066.064,00	2.798.568,00
2. Steuerrückstellungen	596.734,15	289.040,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>739.963,00</u>	805.923,00
	4.402.761,15	
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.167.517,40	41.145.794,21
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	984.778,69	1.002.476,05
3. Erhaltene Anzahlungen	2.719.277,53	6.233.976,12
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.078,81	4.658,17
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.363.626,46	1.789.827,09
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>63.636,17</u>	37.096,60
- davon aus Steuern: € 41.961,78 (Vorjahr: € 10.819,54)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 3.251,80 (Vorjahr: € 10.441,33)		
	39.301.915,06	
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>46.855,58</u>	14.985,74
Bilanzsumme	<u>90.192.427,41</u>	<u>97.988.393,30</u>
Treuhandverbindlichkeiten	1.409.881,50	1.298.118,38

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2020

	2020	2019
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.611.814,23	11.020.533,08
b) Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	5.780.816,82	12.152.004,70
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>288,00</u>	288,00
	17.392.919,05	
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-4.709.955,90	-4.397.732,92
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	44.086,79	44.682,51
4. Sonstige betriebliche Erträge	328.575,08	128.757,11
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.495.599,21	4.555.420,45
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>332.814,00</u>	<u>5.439.324,96</u>
	<u>4.828.413,21</u>	
Rohergebnis	8.227.211,81	8.953.787,07
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	830.143,66	844.974,43
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>278.928,33</u>	238.201,23
- davon für Altersversorgung: € 99.768,01 (Vorjahr: € 59.495,17)		
	1.109.071,99	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.722.928,79	2.567.471,91
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	314.657,82	251.487,37
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	202,00	257,11
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	799.827,23	887.682,43
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>519.794,50</u>	<u>576.605,23</u>
Ergebnis nach Steuern	2.761.133,48	3.587.621,58
12. Sonstige Steuern	<u>197.625,35</u>	<u>194.568,66</u>
Jahresüberschuss	2.563.508,13	3.393.052,92
13. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	<u>-2.406.350,00</u>	<u>-3.239.305,00</u>
Bilanzgewinn	<u>157.158,13</u>	<u>153.747,92</u>