

Gemeinnütziger Bauverein eG

Baedekerstraße 21

56073 Koblenz

Telefon 0261 / 42259

Telefax 0261 / 46112

Geschäftsbericht für das

Geschäftsjahr vom

1. Januar bis 31. Dezember 2019

Inhaltsverzeichnis:

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen	3
1.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen der Genossenschaft	3
1.2. Geschäftsentwicklung	3
1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren	5
2. Darstellung der Lage	6
2.1. Ertragslage	6
2.2. Finanzlage	6
2.3. Vermögenslage	7
3. Risikobericht	8
3.1. Risikomanagement	8
3.2. Risiken der künftigen Entwicklung	8
3.3. Chancen der künftigen Entwicklung	9
3.4. Finanzinstrumente	9
4. Prognosebericht	10

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen der Genossenschaft

Unsere Genossenschaft ist aufgrund des Steuerreformgesetzes - als Vermietungsgenossenschaft - wie bisher steuerbefreit. Dies bedeutet, dass das Vermietungsgeschäft weiterhin steuerfrei bleibt.

Lediglich die Einnahmen aus Nebengeschäften unterliegen der partiellen Steuerpflicht. Eine volle Steuerpflicht entsteht erst, wenn die Einnahmen aus nicht begünstigten Geschäften 10% der gesamten Einnahmen überschreiten.

Die aktuelle Satzung ist die Ausgabe November 1997 - zuletzt geändert am 24.08.2001.

Die letzte Prüfung der Genossenschaft durch den Prüfungsverband erfolgte in der Zeit vom 14. – 23. Oktober 2019 - Prüfungsnummer RW - 91396 - 0101 - 2018.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist allgemein ausgeglichen, jedoch große Nachfrage nach preiswerten sowie kleinen Wohnungen.

1.2. Geschäftsentwicklung

Auch aufgrund der vergleichsweise günstigen Durchschnittsmiete hat sich die Vermietungssituation insgesamt stabilisiert. Bei öffentlich geförderten Wohnungen werden nur noch gelegentlich Freistellungen von der Belegungsbindung beantragt.

Die unmittelbare Weitervermietung nach Rückgaben von Wohnungen ist oftmals nicht möglich. Verstärkt müssen zuvor bauliche Maßnahmen oder Schönheitsreparaturen durchgeführt werden.

Die Realisierung einer Neubaumaßnahme für generationsübergreifendes Wohnen ist derzeit nicht geplant.

Wir verfolgen weiterhin die Verbesserung des Hausbestandes auch durch Modernisierungen einzelner Wohnungen, allgemeiner und energetischer Gebäudemaßnahmen sowie Wohnumfeldgestaltung.

Bestandsentwicklung

Am 31. Dezember 2019 verfügte die Genossenschaft über

38	Häuser
331	Wohnungen (239 freifinanziert / 92 preisgebunden)
2	eigengenutzte Einheiten (Geschäftsstelle)
4	Gewerbeobjekte
40	Garagen
23.130	Wohn/Nutzfläche (m ²)

Der Schwerpunkt des Wohnungsbestandes liegt in Koblenz.

Bestandserhaltung / Modernisierung

Im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung bildet die nachhaltige und zukunftsgerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes weiterhin den Schwerpunkt der Aktivitäten des Unternehmens.

Zur Sicherung der Vermietbarkeit des Bestandes wurden im Geschäftsjahr 2019 insgesamt € 717.393,76 ausgegeben, davon für:

Instandhaltung	€ 214.925,24
Modernisierung	€ 501.968,52
Schönheitsreparaturen	€ 500,00

Die Modernisierung betraf im Wesentlichen die umfassende Vollmodernisierung von 2 Wohnungen und die Teilmodernisierung für 31 Wohnungen durch Erneuerung der Dachflächen und Wärmedämmung sowie Erneuerung der Fassadenanstriche. Weiterhin wurde die Heizungsanlage für 24 Wohneinheiten auf neue Gasbrennwerttechnik umgestellt und die Aufzugsanlagen für 48 Wohneinheiten erneuert.

Mietentwicklung

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete der Wohnungen beläuft sich auf 4,51 €/qm gegenüber 4,31 €/qm dem Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen haben sich von € 13.724,00 auf € 7.547,00 in 2019 verringert.

Der Schwerpunkt der Erlösschmälerungen sind überwiegend Leerstände bei Mieterwechsel und Modernisierung.

Eine mögliche Erweiterung des Bestandes kann mit vorhandenen flüssigen Mitteln sowie branchenüblich fremdfinanziert werden.

Neben der laufenden Bestandserhaltung und Modernisierung werden derzeit vorrangig die gesetzlichen Auflagen wie Gewährleistung der Wärmedämmung der obersten Geschossdecke zu erfüllen sein.

Durch die Sachverständigen wird der gesamte Bestand der Genossenschaft analysiert und der weitere Verlauf der Sanierungen gemäß einer Prioritätenliste festgelegt.

Geschäftsergebnis

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss von T€ 274 erwirtschaftet gegenüber einem Jahresüberschuss von T€ 24 in 2018.

Zusammenfassend ist die Entwicklung des Unternehmens als positiv zu beurteilen. Die Erwartungen sind weitgehend erfüllt worden.

Das Geschäftsergebnis ist in Höhe der Instandhaltung von 718 T€ (784 T€) belastet.

1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren

	in	2019	2018	2017	2016	2015
Eigenkapitalquote	%	89,09	71,76	71,04	70,31	70,24
Cashflow	T€	420	168	262	126	216
Gesamtmiete mtl.	€/qm	4,61	4,44	4,30	4,18	4,16
Instandhaltungskosten mtl.	€/qm	2,59	2,82	2,33	2,81	2,51
Fluktuationsquote	%	9,97	10,27	8,48	7,25	10,0
Leerstandsquote WE	%	1,21	1,51	2,73	2,11	2,42
davon maßnahmenbedingt	Stk.	2	1	3	2	6

2. Darstellung der Lage

2.1. Ertragslage

Das im Geschäftsjahr 2019 erzielte Ergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
Betriebsergebnis	+ 145	+ 23	+ 122
Finanzergebnis	+ 1	+ 1	0
Neutrales Ergebnis	+ 127	0	+ 127
Steuern vom Einkommen	+ 1	0	+ 1
Jahresüberschuss	<u>+ 274</u>	<u>+ 24</u>	<u>+ 250</u>

Das Betriebsergebnis ist im Wesentlichen durch das Hauswirtschaftsergebnis geprägt und hat sich um T€ 122 verbessert, aufgrund nur leicht erhöhter Erlöse sowie deutlich geringerer Instandhaltungsausgaben.

Das neutrale Ergebnis resultiert aus dem Verkaufserlös (Buchgewinn) eines unbebauten Grundstücks in Koblenz-Wallersheim.

Für 2020 wird auch wieder ein positives Ergebnis erwartet.

2.2. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern nach wie vor gewünschten und als angemessen angesehene Dividende von 4 % weiter Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel zur Verfügung stehen für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr gegeben und wird nach derzeitigem Stand auch zukünftig gegeben sein.

2.3. Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur unseres Unternehmens aus:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
<u>Vermögensstruktur</u>					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0,0	0	0,0	0
Sachanlagen	5.356	83,8	5.526	72,7	-170
Finanzanlagen	0	0,0	0	0,0	0
Umlaufvermögen					
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen / andere Vorräte	444	7,0	431	5,7	+13
Flüssige Mittel	584	9,1	1.637	21,5	-1.053
Übrige Aktiva	9	0,1	8	0,1	+1
Gesamtvermögen	6.393	100	7.602	100	-1.209
<u>Kapitalstruktur</u>					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben (verbleibende Mitglieder)	498	7,8	511	6,7	-13
Ergebnisrücklagen	5.197	81,3	4.944	65,0	+233
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	0	0,0	0	0,0	0
	5.695	89,1	5.455	71,7	+240
Fremdmittel					
Langfristig					
Verbindlichkeiten	0	0,0	1.477	19,4	-1.477
Kurzfristig					
Rückstellungen	45	0,7	36	0,5	+9
Erhaltene Anzahlungen	488	7,6	482	6,4	+6
Übrige Verbindlichkeiten	165	2,6	152	2,0	+13
	698	10,9	670	8,9	+28
Gesamtkapital	6.393	100	7.602	100	-1.209

Damit beträgt das Anlagevermögen unseres Unternehmens 83,3% der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital finanziert.

Das langfristige Eigenkapital beträgt T€ 5.695 gegenüber T€ 5.455 in der Vorjahresbilanz.

Die Eigenkapitalquote stieg von 71,7 % im Vorjahr auf 89,1 % am 31. Dezember 2019.

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

3. Risikobericht

3.1. Risikomanagement

Unser Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf dem Controlling und der unterjährigen internen Berichterstattung. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Kapitalmarkts in die Betrachtung einbezogen. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Zur Vermeidung von Fehlentscheidungen und entsprechender Haftungsansprüche wird die Genossenschaft auch künftig bautechnischen und rechtlichen Rat externer Sachverständiger zu Hilfe nehmen.

3.2. Risiken der künftigen Entwicklung

Die allgemeine demographische Entwicklung wird auch in den nächsten Jahren zu einer fortschreitenden Veränderung der Nachfrage nach Wohnraum führen. Bedeutsamer für die weitere wirtschaftliche Entwicklung wird die erfolgreiche Umsetzung einer zunehmend zielgruppenspezifischen Vermarktung der Wohnungsbestände sein.

Nur in Einzelfällen ist mit Erlösschmälerungen und Forderungsausfällen infolge sinkender Zahlungsmoral sowie steigenden Nutzungsgebühren (+Nebenkosten) zu rechnen.

3.3. Chancen der künftigen Entwicklung

Grundsätzlich bietet jede Marktlage auch Chancen. Vor diesem Hintergrund kann der demographische Wandel dazu genutzt werden, durch spezielle Wohnungsangebote für ältere Bevölkerungsgruppen, unterstützt durch Ausbau und Intensivierung einer unternehmenseigenen Alten- und Seniorenbetreuung, eine bessere Marktposition gegenüber den Mitbewerbern zu erreichen.

Des Weiteren können sich für unsere Genossenschaft vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnungsmarktlage positive Auswirkungen insofern ergeben, als den Nutzern unserer Wohnungsbestände lebenslange Wohnsicherheit in funktionierenden Nachbarschaften garantiert werden kann.

3.4. Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Die zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmittel (langfristige Annuitätendarlehen) wurden zum Stichtag vollständig zurückgezahlt.

Freie Liquidität wurde zur vorzeitigen Rückzahlung von Baudarlehen verwandt. Von Terminoptions- oder Swapgeschäften wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht.

4. Prognosebericht

Aus den wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand auf Grund seines technischen Zustands und der örtlichen Gegebenheiten voraussichtlich auch künftig umfassend nachgefragt wird, so dass die Chancen bestehen, im Rahmen der Entwicklung des Mietenspiegels auch künftig moderate Mietanpassungen vornehmen und damit die Jahresergebnisse stabilisieren zu können.

Um die künftig zu erwartenden verstärkten Anforderungen an Mitgliederbetreuung und Bestandsbewirtschaftung sicherstellen zu können, wurde die Geschäftsstelle leistungsfähiger gestaltet und externe Fachkompetenz nachgefragt.

Zur dauerhaften Sicherstellung des Geschäftsbetriebes werden ab dem 01.01.2020 die Buchhaltung sowie die Hausverwaltung im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages an einen Dienstleister – die Baugenossenschaft Rhein-Lahn, Lahnstein – übertragen. Es wird ausdrücklich festgestellt, dass die Auslagerung an einen Dienstleister keine Veränderung für die Mitglieder zur Folge hat – die Geschäftsstelle ist wie gewohnt erreichbar, Vorstand und Aufsichtsrat funktionieren ohne Einschränkungen wie bisher.

Durch unsere vorgesehenen Investitionen in die Modernisierungen in der Größenordnung von über T€ 300 in 2020 werden unsere Marktposition und ein dauerhafter Mittelrückfluss abgesichert. Als latente Risiken werden gesehen die allgemeine gesellschaftliche Entwicklung sowie die teilweise geringer werdenden verfügbaren Nettoeinkommen. Den Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes und der Mieter versuchen wir durch zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung der neuen Medien und durch die technische Ausstattung unserer Wohnungen auch bei Mieterwechsel und im Übrigen durch Modernisierungen entgegenzuwirken.

Trotz der bekannten Rahmenbedingungen erwarten wir insgesamt eine weiterhin gefestigte solide wirtschaftliche Entwicklung mit positiven Jahresergebnissen.

Koblenz, 20.09.2020

Gemeinnütziger Bauverein eG
Der Vorstand