

Gemeinnütziger Bauverein eG

Baedekerstraße 21

56073 Koblenz

Telefon 0261 / 42259

Telefax 0261 / 46112

Geschäftsbericht für das

Geschäftsjahr vom

1. Januar bis 31. Dezember 2020

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	9

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 22. Februar – 16. April 2021 - Prüfungsnummer RW - 91396 - 0101 - 2019.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist leicht angespannt bei großer Nachfrage nach preiswerten sowie kleinen Wohnungen.

Mit Beginn des Geschäftsjahres wird der Bauverein von der BBVL GmbH (Baugenossenschaft Rhein-Lahn) in Lahnstein geschäftsbesorgt. Die operativen Geschäfte (Hausverwaltung, Buchhaltung etc.) werden überwiegend wie bisher von den bekannten Mitarbeitern bearbeitet.

Die Geschäftsbesorgung endet einvernehmlich am 31. Dezember 2021.

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.

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

Bestandsentwicklung

Am 31. Dezember 2020 verfügte die Genossenschaft über

38	Häuser
331	Wohnungen (287 freifinanziert / 44 preisgebunden)
2	eigengenutzte Einheiten (Geschäftsstelle)
4	Gewerbeobjekte
40	Garagen
23.130	Wohn/Nutzfläche (m ²)

Der Schwerpunkt des Wohnungsbestandes liegt in Koblenz.

Bestandserhaltung / Modernisierung

Aufgrund der Umstellung auf die Geschäftsbesorgung sowie pandemiebedingter Beeinträchtigungen sind nicht alle geplanten Maßnahmen durchgeführt worden und daher die veranschlagten Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr stark reduziert.

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 2020 insgesamt € 452.996,58 ausgegeben, davon für:

Instandhaltung	€ 210.538,28
Modernisierung	€ 241.458,30
Schönheitsreparaturen	€ 1.000,00
	€ 452.996,58

Die Modernisierung betraf im Wesentlichen die umfassende Vollmodernisierung von 3 Wohnungen und die Teilmodernisierung in 5 Wohnungen.

Mietentwicklung

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete der Wohnungen beläuft sich auf 4,62 €/qm gegenüber 4,51 €/qm dem Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen haben sich von € 7.547,00 auf € 29.971,00 in 2020 erhöht.

Der Schwerpunkt der Erlösschmälerungen sind hauptsächlich 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 festgelegt.

Geschäftsergebnis

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2020 einen Jahresüberschuss von T€ 420 erwirtschaftet gegenüber einem Jahresüberschuss von T€ 274 in 2019.

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

Das Geschäftsergebnis ist in Höhe der Instandhaltung von 453 T€ (718 T€) belastet.

1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren

	in	2020	2019	2018	2017	2016
Eigenkapitalquote	%	89,22	89,09	71,76	71,04	70,31
Cashflow	T€	567	420	168	262	126
Gesamtmiete mtl.	€/qm	4,65	4,61	4,44	4,30	4,18
Instandhaltungskosten mtl.	€/qm	1,63	2,59	2,82	2,33	2,81
Fluktuationsquote	%	8,16	9,97	10,27	8,48	7,25
Leerstandsquote WE	%	2,42	1,21	1,51	2,73	2,11
davon maßnahmenbedingt	Stk.	4	2	1	3	2

2. Darstellung der Lage

2.1. Ertragslage

Das im Geschäftsjahr 2020 erzielte Ergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Betriebsergebnis	+ 419	+ 145	+ 274
Finanzergebnis	0	+ 1	- 1
Neutrales Ergebnis	0	+ 127	- 127
Steuern vom Einkommen	+ 1	+ 1	0
Jahresüberschuss	<u>+ 420</u>	<u>+ 274</u>	<u>+ 146</u>

Das Betriebsergebnis ist im Wesentlichen durch das Hauswirtschaftsergebnis geprägt und hat sich um T€ 274 verbessert, aufgrund nur leicht erhöhter Erlöse sowie deutlich geringerer Instandhaltungsausgaben.

Für 2021 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 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:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
<u>Vermögensstruktur</u>					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0,0	0	0,0	0
Sachanlagen	5.209	76,2	5.356	83,8	-147
Umlaufvermögen					
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen / andere Vorräte	438	6,4	444	7,0	-6
Flüssige Mittel	1.177	17,2	584	9,1	+593
Übrige Aktiva	14	0,2	9	0,1	+5
Gesamtvermögen	6.838	100	6.393	100	+445
<u>Kapitalstruktur</u>					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben (verbleibende Mitglieder)	504	7,4	498	7,8	+6
Ergebnisrücklagen	5.547	81,1	5.197	81,3	+350
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	50	0,7	0	0,0	+50
	6.101	89,2	5.695	89,1	+406
Fremdmittel					
Langfristig					
Verbindlichkeiten	0	0,0	0	0,0	0
Kurzfristig					
Rückstellungen	47	0,7	45	0,7	+2
Erhaltene Anzahlungen	482	7,1	488	7,6	-6
Übrige Verbindlichkeiten	208	3,0	165	2,6	+43
	737	10,8	698	10,9	+39
Gesamtkapital	6.838	100	6.393	100	+445

Damit beträgt das Anlagevermögen unseres Unternehmens 76,2% der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital finanziert.

Das langfristige Eigenkapital beträgt T€ 6.101 gegenüber T€ 5.695 in der Vorjahresbilanz.

Die Eigenkapitalquote stieg von 89,1 % im Vorjahr auf 89,2 % am 31. Dezember 2020.

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. Zur Finanzierung von Anlagevermögen hereingenommene, langfristige Fremdmittel (langfristige Annuitätendarlehen) bestanden am Stichtag nicht.

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.

Die ab dem 01. Januar 2020 erfolgte Geschäftsbesorgung durch die BBVL GmbH in Lahnstein (Baugenossenschaft Rhein-Lahn) wird einvernehmlich per 31. Dezember 2021 beendet.

Ab Januar 2022 führt der Bauverein seine Geschäfte wieder selbst.

Durch unsere vorgesehenen Investitionen in die Modernisierungen in der Größenordnung von über T€ 300 in 2021 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, 26.10.2021

Gemeinnütziger Bauverein eG
Der Vorstand