

Lagebericht 2018

Wohnungsgenossenschaft Starnberger See eG

Starnberg

Gliederung

A. Grundlagen des Unternehmens

- I. Geschäftsmodell des Unternehmens
- II. Ziele und Strategien

B. Wirtschaftsbericht

- I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen
- II. Geschäftsverlauf
- III. Lage
 - 1. Ertragslage
 - 2. Finanzlage
 - 3. Vermögenslage
- IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

C. Nachtragsbericht

D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

- I. Prognosebericht
- II. Risikobericht
- III. Chancenbericht

E. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

F. Gewinnverwendungsvorschlag

A. Grundlagen des Unternehmens

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Wohnungsgenossenschaft Starnberger See eG mit Sitz in Starnberg wurde am 21.4.1921 gegründet. Der Geschäftsbereich erstreckt sich auf den Landkreis Starnberg, die genossenschaftseigenen Immobilien befinden sich an den Standorten Starnberg, Tutzing, Feldafing und Söcking.

Nach der Satzung widmet sich die Genossenschaft ausschließlich der sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder. Die Bewirtschaftung und Weiterentwicklung der eigenen Wohnungsbestände ist das Kerngeschäft der Genossenschaft. Daneben werden in sehr geringem Umfang auch eigene gewerblich genutzte Einheiten vermietet.

II. Ziele und Strategien

Ziel der Genossenschaft ist es, den eigenen Wohnungsbestand marktfähig zu halten und ihn im Rahmen einer Portfoliostrategie wirtschaftlich zu modernisieren. Dabei verfolgt die Genossenschaft die Strategie, jeweils komplette Wohnanlagen umfassend energetisch zu modernisieren und die Wohnqualität durch moderne Heiz- und Sanitärsysteme, Anbau von Balkonen, etc. deutlich zu verbessern. Mit diesen umfangreichen Investitionen sollen die langfristige Vermietbarkeit sichergestellt und die Mieterzufriedenheit verbessert werden.

Der genossenschaftliche Auftrag umfasst daneben auch die Errichtung von Neubauten, gegebenenfalls nach Abbruch von nicht mehr zeitgemäßen Altbeständen, bei denen eine umfangreiche Sanierung unwirtschaftlich erscheint.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Berichtsjahr weiterhin gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Beim preisbereinigten Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2018 ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 1,5% zu verzeichnen. Damit setzt die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum der Vorjahre unvermindert fort.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin äußerst positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich noch immer auf historisch niedrigem Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind durchweg positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass sich der Aufwärtstrend auch in 2019 fortsetzen wird.

Die Genossenschaft ist im Landkreis Starnberg als Anbieter von preisgünstigen Wohnungen etabliert. Die vorgenannten Rahmenbedingungen lassen auch für die Zukunft eine günstige Geschäftsentwicklung der Genossenschaft erwarten.

II. Geschäftsverlauf

Der von der Genossenschaft bewirtschaftete Eigenbestand beträgt zum Bilanzstichtag unverändert 529 Wohnungen, 275 Garagen bzw. TG-Stellplätze, 230 Kfz-Stellplätze sowie 3 gewerblich genutzte und 4 eigengenutzte Einheiten mit einer gesamten Wohn- und Nutzfläche von 34.341 qm.

Vom Bestand befinden sich 159 Wohnungen auf Erbbaurechtsgrundstücken, die übrigen Gebäude sind auf genossenschaftseigenen Grundstücken errichtet. Vom gesamten Wohnungsbestand gelten 264 Wohnungen aufgrund der öffentlichen Förderung noch als preisgebunden.

Die Genossenschaft befasste sich im Berichtszeitraum vor allem mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes sowie der Durchführung eines Neubauprojektes.

Im Frühjahr 2017 erfolgte der Baubeginn der Neubaumaßnahme Himbselstr. 1 mit 40 seniorengerechten Wohnungen und einer Tiefgarage mit 65 Stellplätzen. Nach erheblichen Anfangsschwierigkeiten durch kontaminierten Bodenaushub und mehrfachen Wassereintritt in die Baugrube und den damit verbundenen Mehrkosten und Verzögerungen schreiten die Bauarbeiten nunmehr planmäßig voran. Die Fertigstellung dieser großen Baumaßnahme wird im April/Mai 2020 erwartet. Die Gesamtkosten werden inzwischen mit rd. 13,9 Mio. € veranschlagt, von denen bis zum Bilanzstichtag Ende 2018 rd. 6,8 Mio. € angefallen waren. Insgesamt stehen für dieses Vorhaben zinsgünstige Darlehen und Baukostenzuschüsse in Höhe von 10,87 Mio. € zur Verfügung. Der Eigenkapitaleinsatz beläuft sich auf rd. 3 Mio.

Daneben wurde im Berichtsjahr wiederum eine umfassende energetische Modernisierungsmaßnahme durchgeführt. Es handelte sich um das Gebäude Angerweidestr. 2a mit 16 Wohnungen und aktivierungspflichtigen Kosten von 1.515 T€. Wie bei vergleichbaren Maßnahmen in den Vorjahren umfassten auch diese Modernisierungen unter anderem die komplette Wärmedämmung, den Einbau einer Zentralheizung, die Erneuerung der Bäder und Wohnungseingangstüren, die Erneuerung der Dächer, Balkone und der Elektroinstallationen.

Damit ist das seit 2010 laufende umfangreiche Modernisierungsprogramm, bei dem im Laufe der Jahre 170 Wohnungen auf einen zeitgemäßen, modernen Ausstattungsstandard gebracht worden sind, vorerst abgeschlossen. Insgesamt wurden in diesem Zeitraum rd. 13,7 Mio. in den älteren Immobilienstand investiert.

Die Finanzierung der Modernisierungen erfolgt nahezu ausschließlich mit Fremdmitteln aus diversen KfW-Förderprogrammen, die zu einem sehr geringen Zinssatz ausgereicht werden. So waren im Berichtsjahr 2018 für die Modernisierungen Angerweidestr. 2 und 2a Investitions- und Tilgungszuschüsse in Höhe von 190 T€ zu verzeichnen.

Daneben wurden außerdem für laufende Instandhaltungsarbeiten 656 T€ aufgewendet, erheblich mehr als im Vorjahr (444 T€). Neben den turnusmäßig anfallenden Arbeiten und üblichen Instandsetzungen bei Mieterwechseln war die umfangreiche Kanalsanierung mit anschließender Neugestaltung des Innenhofs und der Stellplätze in der Wohnanlage Perchastr. 8b-d mit rd. 255 T€ der größte Einzelposten. Für die Sanierung von Heizleitungen in der Wohnanlage Sonnenhof waren rd. 55 T€ zu verzeichnen.

Das Instandhaltungsprogramm des Jahres 2019 sieht im Objekt Sonnenhof Fassaden- und Treppenhausrenovierungen sowie den Austausch des Tiefgaragentores mit rd. 170 T€, im Objekt Perchastr. Treppenhausrenovierung und Türenaustausch mit d. 65 T€ vor. Zusammen mit weiteren kleineren Maßnahmen und nicht planbaren Wohnungssanierungen werden wiederum Instandhaltungskosten von 650-700 T€ erwartet.

Die Genossenschaft verfügt in der Egerer Str. und in der Perchastr. über nennenswerte Vorratsgrundstücke über deren Bebauung aber derzeit noch keine konkreten Pläne vorliegen. Die Abwicklung der Modernisierungsmaßnahmen verlief erwartungsgemäß, insgesamt wird der Verlauf des Geschäftsjahres 2018 als zufriedenstellend beurteilt.

III. Lage

1. Ertragslage

Im Vergleich zum Vorjahr zeigt hat sich der Jahresüberschuss in Höhe von 659 T€ gegenüber dem Vorjahr (696 T€) knapp vermindert. Ausschlaggebend dafür waren vor allem die wesentlich höheren Instandhaltungsaufwendungen und gestiegene Zinsaufwendungen im Zuge der Neubautätigkeit, denen noch keine Einnahmen gegenüberstehen. Die durchschnittliche Wohnungsmiete verbesserte sich um 3,6% auf 6,33 €/qm (im Vorjahr € 6,11).

Die Unternehmensstrategie, verstärkt umfassende, aktivierungspflichtige Gesamtmodernisierungen durchzuführen, und die anhaltend günstigen Rahmenbedingungen (niedrige Kapitalmarktzinsen, staatliche Förderprogramme) wirken sich auf die Ertrags- und Vermögenslage positiv aus.

Die Eigenkapitalrentabilität für das Jahr 2018 verringerte sich leicht auf einen Wert von 4,46% (Vorjahr 4,90%). Die Rentabilität bezogen auf das Gesamtkapital beträgt 2,18% (Vorjahr 2,52%). Damit entsprach die Ertragslage den Erwartungen. Der erzielte Jahresüberschuss ermöglicht nach wie vor die Ausschüttung einer Dividende von 2% auf die in beträchtlicher Höhe eingezahlten Geschäftsguthaben der Mitglieder.

2. Finanzlage

Die Kapitalstruktur der Genossenschaft ist ausgewogen. Der deutliche Rückgang der Eigenkapitalquote auf rd. 32,9% (im Vorjahr 37,4%) ist vor allem durch Neuaufnahmen im Zuge der Neubautätigkeit begründet. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen, die größtenteils zu günstigen Konditionen langfristig vereinbart wurden.

Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr rd. 6,3 Mio. € in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung investiert. Zur Finanzierung dieser Maßnahmen kamen im Berichtsjahr 7,3 Mio. € an Fremdmitteln und Zuschüssen zur Auszahlung. Bei dem außerordentlich hohen Liquiditätsstand zum Ende des Jahres (7,15 Mio. €) gilt es zu berücksichtigen, dass noch rund 2 Mio. € an Eigenmitteleinsatz für den Neubau Himbselstr. zu erwarten sind.

Der im Jahr 2018 erzielte Cashflow betrug 1.294 T€ (Vj. 1.308 T€) bewegt sich im vergleichbaren Bereich der Vorjahre und ermöglichte es der Genossenschaft, einen großen Anteil der Investitionen aus eigenen Mitteln zu bestreiten. Die Liquiditätslage der Genossenschaft war im Berichtsjahr sehr zufriedenstellend.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtsjahr jederzeit gegeben. Die Finanzierung der künftig geplanten Investitionen ist gewährleistet.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist vor allem infolge der aktivierten Neubau- und Modernisierungskosten weiter deutlich angestiegen. Sie beträgt rd. 44,96 Mio. € (Vorjahr 38,0 Mio. €). Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 36,3 Mio. € (Vorjahr 32,25 Mio. €), das entspricht einem Anteil von 80,7 % der Bilanzsumme (Vorjahr 84,9%).

Die Investitionen werden durch Eigenmittel und langfristige Objektfinanzierungsmittel vollständig gedeckt. Von den insgesamt erzielten Nettomieterlösen wurden im Jahr 2018 23,8 % (im Vorjahr 21,6 %) für Zins- und Tilgungsleistungen benötigt.

Die Vermögenslage ist geordnet. Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft positiv.

IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die Steuerung der Gesellschaft erfolgt vor allem unter Beobachtung folgender Kennzahlen:

		Vorjahreswert 2017	Ist-Wert 2018	Prognose- Wert 2019
Eigenkapitalquote	%	37,4	32,9	30,0
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/ m ²	6,11	6,33	6,50
Durchschnittliche Instandhaltungsaufwendungen	€/ m ²	15,1	21,9	22,0
Kapitaldienstdeckung	%	21,6	23,8	25,0

C. Nachtragsbericht

Nach Beendigung des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2018 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft sind.

D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Bei unverändert guten branchenspezifischen Rahmenbedingungen ist die kontinuierliche Verbesserung der Qualität des Wohnungsbestandes und des Wohnungsumfeldes durch geeignete Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung das Hauptziel der Geschäftspolitik. Für weitere umfassende energetische Modernisierungen, vergleichbar mit den Maßnahmen der vergangenen Jahre, bestehen derzeit Planungen. Es besteht angesichts weiterhin deutlich unterhalb der Marktmiete liegender Erlöse weiteres Mietsteigerungspotential, das jedoch nur moderat ausgeschöpft werden soll.

Abgesehen von mittelfristig zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden wird die Vermietbarkeit des Bestandes in der momentanen Nachfragesituation als problemlos beurteilt.

Aufgrund von Mieterhöhungen bei Anschlussvermietungen und nach den zuletzt vorgenommenen Modernisierungen werden für das kommende Jahr weiter leicht ansteigende Erlöse erwartet. Bei absehbar unverändert hohem Instandhaltungsaufwand und im Zuge der Neubautätigkeit weiter ansteigendem Zinsaufwand, denen auch im Jahr 2019 noch keine Einnahmen entgegen stehen, ist für das Jahr 2019 insgesamt mit einem leicht rückläufigen Jahresüberschuss im Bereich von 550-650 T€ zu rechnen.

II. Risikobericht

Durch das Berichtswesen, die ständige Abstimmung und einen guten Informationsfluss werden die Organe ständig über die aktuelle Lage der Genossenschaft informiert. Die regelmäßige Überwachung geeigneter Indikatoren ermöglicht es, frühzeitig Beeinträchtigungen zu erkennen und ihnen entgegen zu wirken.

Wirtschaftliche und rechtliche, bestandsgefährdende Risiken sind zum Berichtszeitpunkt jedoch nicht erkennbar. Auch die Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise führen nach unserer Auffassung zu keiner Gefährdung der finanziellen Entwicklung der Genossenschaft.

III. Chancenbericht

Durch die in den letzten Jahren intensiv vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen, verbunden mit Mietanpassungen und einer erheblichen Steigerung der Mieterzufriedenheit sowie die vorherrschende hohe Nachfrage ist weiterhin von einer positiven künftige Entwicklung auszugehen.

Durch den mittelfristig in den nächsten Jahren vorgesehenen Abbruch weiterer älterer Wohngebäude können geeignete Grundstücksreserven geschaffen werden, auf denen die Genossenschaft in der Lage sein wird, mit der Durchführung weiterer Neubauvorhaben ihren Wohnungsbestand attraktiver, zeitgemäßer und wirtschaftlicher zu gestalten.

E. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den am Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, liquide Mittel sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf diverse Geschäftsbanken werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt. Bei den Verbindlichkeiten aus fest verzinslichen Objektfinanzierungsdarlehen bestehen grundsätzlich Zinsanpassungsrisiken. Die Genossenschaft ist jedoch derzeit keinem akuten Risiko ausgesetzt. Im Gegenteil besteht bei anstehenden Zinsanschlussvereinbarungen derzeit am Kapitalmarkt eher die Chance auf günstigere Konditionen.

F. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt der Generalversammlung vor, den Bilanzgewinn 2018 in Höhe von 181.020,51 € wie folgt zu verteilen:

2 % Dividende auf die Geschäftsguthaben zum 1.1.2018 = 74.912,47 €

Zuweisung des Restes zu den anderen Ergebnisrücklagen = 106.108,04 €

Anmerkung des Vorstandes

Der Vorstand dankt allen, insbesondere dem Aufsichtsrat, den Mitgliedern und den Mitarbeitern der Genossenschaft für die Unterstützung, die sie ihm bei seiner verantwortungsvollen Tätigkeit haben zuteil werden lassen.

Er bittet um freundliche Mitarbeit auch für die Zukunft.

Die Generalversammlung wird ersucht, den Jahresabschluss 2018 zu genehmigen und den Vorstand für diesen Zeitraum zu entlasten.

Starnberg, den 19.06.2019

Der Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat von dem Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2018 Kenntnis genommen und billigt denselben.

Der Aufsichtsrat genehmigt den vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2018 und empfiehlt der Generalversammlung dessen Feststellung.

Der Aufsichtsrat bittet die Generalversammlung, den Vorstand für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2018 zu entlasten und beantragt auch für sich Entlastung für diesen Zeitraum.

Starnberg, den 19.06.2019

Vorsitzender des Aufsichtsrates