

# **Lagebericht 2020**

## **Wohnungsgenossenschaft Starnberger See eG**

### **Starnberg**

VdW Bayern Treuhand  
Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen  
in Bayern GmbH

# 4.10268

## **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**

Hauptziel der Genossenschaft ist es, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten. Dazu ist es erforderlich, den eigenen Wohnungsbestand marktfähig zu halten und ihn im Rahmen einer Portfoliostrategie wirtschaftlich zu modernisieren. Mit entsprechend 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 gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie, deren Auswirkungen mit einer zum Vorjahr um 5% verminderten Wirtschaftsleistung in eine tiefe Rezession führten. Die Bundesregierung hat ihre Konjunkturprognose für das Jahr 2021 aktuell auf 3% gesenkt, angesichts der andauernden Beschränkungen ist dieser in Aussicht gestellte Erholungsprozess aber mit hohen Unsicherheiten behaftet. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft musste mit einem Rückgang von 0,5% nur leichte Einbußen hinnehmen, die vor allem den Bereich der Gewerbevermietung betrafen. Dagegen waren in der Wohnungsvermietung coronabedingt keine signifikanten Rückgänge feststellbar. Die Preisentwicklung im Bereich Wohnimmobilien hat sich nicht abgeschwächt und dieser Trend dürfte im vorherrschenden Niedrigzinsumfeld weiter anhalten. Insbesondere in den Metropolen und Ballungsgebieten, zu denen auch Starnberg mit seiner unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt München zählt, bleibt die Nachfrage nach Wohnraum sehr hoch. Obwohl im Jahr 2020

bundesweit erstmals seit langem wieder über 300.000 (+2,8%) Wohnungen fertig gestellt wurden, besteht insbesondere beim preisgünstigen Wohnraum das Delta zwischen Wohnungsbedarf und vorhandenem Angebot nach wie vor fort.

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 erhöhte sich zum Bilanzstichtag auf 569 Wohnungen, 339 Garagen bzw. TG-Stellplätze, 230 Kfz-Stellplätze sowie 2 gewerblich genutzte und 2 eigengenutzte Einheiten mit einer gesamten Wohn- und Nutzfläche von 34.626 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 neben dem üblichen Vermietungsgeschäft vor allem mit der Fertigstellung und Erstvermietung eines größeren Neubauvorhabens.

Nach erheblichen Startschwierigkeiten durch kontaminierten Bodenaushub und mehrfachen Wassereintritt in die Baugrube in den Jahren 2017 und 2018 konnte die Wohnanlage Himbselstr. 1 mit 40 seniorengerechten Wohnungen, ein Gästeappartement und ein Gemeinschaftsraum sowie einer Tiefgarage mit 64 Stellplätzen zum 1.7.2020 fertig gestellt und in die Vermietung übernommen werden. Die gesamten Herstellungskosten dieses Vorhabens beliefen sich auf 14,1 Mio. €. Davon wurden 10,7 Mio. € durch Förderzuschüsse und zinsgünstiges Fremdkapital finanziert, der Eigenkapitalanteil betrug 3,4 Mio. €. Über einen Teil der entstandenen Mehrkosten betreibt die Genossenschaft eine Schadenersatzklage gegen das ausführende Planungsbüro. Über den Ausgang und die Erfolgsaussichten können noch keine zuverlässigen Angaben gemacht werden.

Nachdem über 10 Jahre ein sehr erfolgreich durchgeführtes Modernisierungsprogramm absolviert wurde, bei dem insgesamt 170 Wohnungen auf einen zeitgemäßen, modernen Ausstattungsstandard gebracht worden sind, besteht aktuell kein Anlass für weitere, vergleichbar umfassende Modernisierungsmaßnahmen. Stattdessen wird der Gebäudebestand durch gezielte, notwendige größere Instandhaltungsmaßnahmen ertüchtigt. Im Berichtsjahr 2020 sind hier als größte Einzelmaßnahmen zu nennen:

- Himbselstr. 4 – Erneuerung Fenster und Rollläden, Fassade und Balkone sowie neue Türen und Einbau Lüftungsanlage mit insgesamt 260 T€

- Stettiner Str. 1/2 – Kellerabdichtung gegen Feuchtigkeit mit 115 T€
- Ludwig-Thoma-Weg 14/16 – mehrere Wohnungseinzelsanierungen mit 235 T€
- Restarbeiten Treppenhäuser Am Sonnenhof mit 70 T€

Daneben wurden für laufende kleinere Instandhaltungsarbeiten im Jahr 2020 noch rd. 470 T€ aufgewendet, so dass sich der gesamte Instandhaltungsaufwand auf einen Betrag von 1.150 T€ summiert (im Vorjahr (640 T€). Auch im kommenden Jahr ist ein beträchtliches Instandhaltungsprogramm mit einem Gesamtvolumen von ca. 1.100 T€ vorgesehen.

Die Genossenschaft verfügt in der Egerer Str. und in der Perchastr. über Vorratsgrundstücke. Aktuell werden gerade Planungen aufgenommen, eine Bebauung mit Mietwohnanlagen im Bereich Egerer Str. 1 – 5 zu realisieren.

Die Abwicklung aller Neubau- und Instandhaltungsmaßnahmen im Verlauf des Geschäftsjahres 2020 wird als zufriedenstellend beurteilt.

### **III. Lage**

#### **1. Ertragslage**

Der Jahresüberschuss in Höhe von 203 T€ (Vorjahr: 648 T€) hat sich vor allem aufgrund der wesentlich höheren Instandhaltungsaufwendungen deutlich vermindert. Die durchschnittliche Wohnungsmiete verbesserte sich um 3,5% auf 6,70 €/qm (Vorjahr € 6,47).

Bei annähernd gleich hohem Instandhaltungsprogramm wird sich die Ertragslage bereits im nächsten Jahr wieder spürbar verbessern, da dann durch die ganzjährige Auswirkung der Mieteinnahmen vom Neubau Himbselstr. 1/1d mit einer Erhöhung der Mieteinnahmen um ca. 180 T€ zu rechnen ist.

Die Eigenkapitalrentabilität für das Jahr 2020 verringerte sich auf einen Wert von 1,3% (Vorjahr 4,2%). Die Rentabilität bezogen auf das Gesamtkapital beträgt 1,1% (Vorjahr 2,1%). Damit entsprach die Ertragslage den rückläufigen Erwartungen, die mit der geänderten Instandhaltungsstrategie zu begründen sind. Im Folgejahr ist aufgrund steigender Mieterlöse bei annähernd gleich hohen Aufwendungen wieder mit einer deutlichen Verbesserung der Rentabilitätskennzahlen zu rechnen. Nach wie vor ist die Ausschüttung einer Dividende von 2% gewährleistet.

## **2. Finanzlage**

Die Kapitalstruktur der Genossenschaft ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt rd. 31,9% und ging trotz umfangreicher Investitionen in den Neubau, verbunden mit restlichen Darlehensauszahlungen gegenüber dem Vorjahr (32,7%) nur geringfügig zurück. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen, die zu günstigen Konditionen langfristig vereinbart wurden.

Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr noch 3,2 Mio. € in Neubau und Modernisierung investiert. Zur Finanzierung dieser Maßnahmen kamen im Berichtsjahr 2,2 Mio. € an Darlehensraten zur Auszahlung.

Der im Jahr 2020 erzielte Cashflow betrug 917 T€ (Vj. 1.283 T€), auch hier wirken sich die wesentlich höheren Aufwendungen im Geschäftsjahr aus. Dennoch ist es der Genossenschaft möglich, 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 durch die Neubaumaßnahme weiter angestiegen. Sie beträgt rd. 48,5 Mio. € (Vorjahr 47,0 Mio. €). Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 42,1 Mio. € (Vorjahr 39,7 Mio. €), das entspricht einem Anteil von 86,7 % der Bilanzsumme (Vorjahr 84,6%).

Die Investitionen werden durch Eigenmittel und langfristige Objektfinanzierungsmittel vollständig gedeckt. Von den insgesamt erzielten Nettomieterlösen wurden im Jahr 2020 28,3 % (im Vorjahr 24,7 %) 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 2019	Ist-Wert 2020	Prognose- Wert 2020
Eigenkapitalquote	%	32,7	31,9	33,0
durchschnittliche Wohnungsmiete	€/ m <sup>2</sup>	6,47	6,70	7,00
durchschnittliche Instandhaltungsaufwendungen	€/ m <sup>2</sup>	21,7	35,7	32,5
Kapitaldienstdeckung	%	24,7	28,3	26,5

#### C. Nachtragsbericht

Von staatlichen Stellen angeordnete Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Coronavirus (Covid-19) führen nach wie vor zu gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen. Diese Einschränkungen wirken sich auch auf die Geschäftsprozesse der Genossenschaft aus. Quantitative Angaben zum Einfluss der Coronakrise auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich, werden jedoch als relativ gering eingestuft.

#### 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 keine 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 und in vereinzelten Fällen bei beschränkter Mieterauswahl für geförderte Wohnungen wird die Vermietbarkeit des Bestandes in der momentanen Nachfragesituation als problemlos beurteilt.

Aufgrund von Mieterhöhungen bei Anschlussvermietungen sowie vor allem durch die ganzjährige Auswirkung der zum 1.7. des Berichtsjahres erfolgten Erstvermietung des Neubaus mit 40 Wohnungen werden für das kommende Jahr deutlich ansteigende

Erlöse erwartet. Der Instandhaltungsaufwand ist auf einem ähnlich hohen Niveau vorgesehen. Unter Berücksichtigung dieser beiden Effekte wird mit einem wieder ansteigenden Jahresüberschuss in der Größenordnung von 400 T€ gerechnet.

Aufgrund der ungewissen Einschätzung des Ausgangs ist eine umfangreiche Schadenersatzklage im Zusammenhang mit Verzögerungen und Mehrkosten beim Neubaufvorhaben in den Prognosen nicht berücksichtigt. Im schlechtesten Fall drohen Gerichts- und Anwaltskosten in tragbarer Höhe, im Erfolgsfall dagegen eine erhebliche Verbesserung der Finanzlage der Genossenschaft. Allerdings ist hier mit einem erheblichen Zeithorizont bis zu einer Entscheidungsfindung 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. Die möglichen Gefährdungspotentiale aus der aktuellen Corona-Krise werden als tragbar eingeschätzt.

## **III. Chancenbericht**

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

Durch die angestrebte Bebauung derzeit vorhandener Grundstücksreserven kann die Genossenschaft mittelfristig ihren Wohnungsbestand weiter vergrößern.

## **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 bei der derzeitigen Situation am Kapitalmarkt keinem akuten Risiko ausgesetzt.

## **F. Gewinnverwendungsvorschlag**

Der Vorstand schlägt der Generalversammlung vor, den Bilanzgewinn 2020 in Höhe von 203.038,19 € wie folgt zu verteilen:

2 % Dividende auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2020 = 74.311,31 €

Zuweisung des Restes zu den anderen Ergebnismrücklagen = 128.726,88 €

## **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 2020 zu genehmigen und den Vorstand für diesen Zeitraum zu entlasten.

Starnberg, den 02.06.2021

Der Vorstand

## **Bericht des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat hat von dem Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020 Kenntnis genommen und billigt denselben.

Der Aufsichtsrat genehmigt den vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2020 und stellt diesen fest.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Vorschlag des Vorstandes zu, aus dem Jahresüberschuss des Jahres 2020 in Höhe von 203.038,19 € an die Mitglieder eine Abschlagszahlung auf die Dividende in Höhe von 2% auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2020 in Höhe von 74.311,24 € vorzunehmen.

Der Aufsichtsrat bittet die Generalversammlung, den Vorstand für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2020 zu entlasten und beantragt auch für sich Entlastung für diesen Zeitraum.

Starnberg, den 02.06.2021

Vorsitzender des Aufsichtsrates