

Lagebericht 2021

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. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

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

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

E. 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

im Jahr 2021 war die konjunkturelle Lage in Deutschland durch die anhaltende Corona-Pandemie und damit verbundene Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur gekennzeichnet. Die Wohnungswirtschaft hat sich bisher allerdings als robust und widerstandsfähig erwiesen. Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach, zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Es ist mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2021 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 2,7 % höher als im Jahr 2020. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger. Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2021 gegenüber 2020 um 3,1 %. Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist im Jahr 2021 um 0,7 Prozentpunkte auf jetzt 5,7 % gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren 2,6 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 30.000 mehr als vor einem Jahr. Das Zinsniveau bewegt sich weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau. Der Leitzins der EZB beträgt nach der letzten Zinsanpassung der Europäischen Zentralbank im März 2016 nach wie vor 0,0 %. Das wirkt sich weiterhin positiv auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

Nachdem im Jahr 2020 erstmals seit langem wieder über 300.000 Wohnungen fertig gestellt wurden, dürfte die Zahl der Fertigstellungen in 2021 auf rund 315.000 Wohneinheiten gestiegen sein. Damit hat die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % zugenommen. Die Pandemie könnte aufgrund Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause einen gewissen zusätzlichen Nachfrageimpuls auslösen. Auch könnte der Trend zur Verlagerung der Wohnraumnachfrage in Gebiete außerhalb der Ballungszentren infolge der Pandemie Fahrt aufnehmen. Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren, zu denen auch Starnberg mit seiner unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt München zählt.

Obwohl die Bautätigkeit in den letzten Jahren gestiegen ist, besteht insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau, nach wie vor ein hoher Bedarf. Der demografische Wandel in der Bevölkerung bedingt auch eine Vielzahl von bautechnischen Erfordernissen, die mit höheren Kosten für die Wohnungsunternehmen verbunden sind. Ein besonderer Fokus ist auf die Bezahlbarkeit von Wohnraum auch für Einkommensschwächere zu legen. Die Genossenschaft ist im Landkreis Starnberg als Anbieter von preisgünstigen Wohnungen etabliert. Trotz der vorgenannten Rahmenbedingungen wird auch für die Zukunft eine günstige Geschäftsentwicklung der Genossenschaft erwartet.

II. Geschäftsverlauf

Der von der Genossenschaft bewirtschaftete Eigenbestand beträgt zum Bilanzstichtag nahezu unverändert 569 Wohnungen, 333 Garagen bzw. TG-Stellplätze, 236 Kfz-Stellplätze sowie 2 gewerblich genutzte und 2 eigengenutzte Einheiten mit einer gesamten Wohn- und Nutzfläche von 36.626 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, durch häufige coronabedingte Einschränkungen geprägten, Berichtszeitraum vor allem mit dem üblichen Vermietungsgeschäft und Instandhaltungsmaßnahmen. Daneben wurden Planungen für künftige Neubauvorhaben fortgeführt und ein Rechtsstreit über Schadenersatz für das im Vorjahr fertig gestellte Neubauvorhaben zu einem Abschluss gebracht.

Im Berichtsjahr wurden, im Vergleich zu den Vorjahren, relativ geringe Herstellungskosten aktiviert. In der Uhdestr. 4 wurde eine Lüftungsanlage für 23 T€ eingebaut und in der Bahnhofstr. 22 in Feldafing wurden nach Demontage der bisherigen Duplex-Parker sechs neue PKW-Stellplätze im Außenbereich für 16 T€ angelegt. Restkosten für die im Vorjahr fertig gestellte Wohnanlage Himbselstr. 1, 1d waren noch in Höhe von rd. 64 T€ zu verzeichnen. Für diese neue Wohnanlage wurde ein Tilgungszuschuss von 200 T€ gewährt und nachdem ein längerer Rechtsstreit abschließend mit einem Vergleich beendet wurde, erhielt die Genossenschaft Schadenersatzleistungen für den während der Bauzeit entstandenen Mehraufwand in Höhe von 350 T€. Beide Beträge wurden von den in Vorjahren aktivierten Herstellungskosten abgesetzt.

Die Planungen für ein künftiges Neubauvorhaben auf vorhandenen Grundstücken im Bereich Egerstr./Angerweidestr. wurden mit Grundlagenermittlungen und einer Machbarkeitsstudie für den Bau von ca. 72 Wohnungen mit einer Tiefgarage fortgeführt. Ob und wann diese Maßnahme zur Ausführung kommt, steht im momentanen Stadium noch nicht fest. Es bestehen vor allem Unsicherheiten hinsichtlich der exorbitant steigenden Preise für Bauleistungen, den gleichfalls steigenden Finanzierungskosten sowie der Auswahl einer geeigneten und wirtschaftlichen Art der Energieversorgung.

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 2021 sind hier als größte Einzelmaßnahmen zu nennen:

- Uhdestr. 4 – Erneuerung der Fenster und Rollläden, Fassade und Balkone sowie Erneuerung der Elektroinstallation mit insgesamt 250 T€
- Uhdestr. 4 – Sanierung der Tiefgarage mit 115 T€
- Bahnhofstr. 22 in Feldafing – Sanierung der Tiefgarage mit Ausbau der bisherigen Duplex-Parker mit insgesamt 170 T€
- Ludwig-Thoma-Weg 14+16, Sanierung der Elektroinstallation und Austausch der Kellerfenster mit insgesamt 90 T€

Daneben wurden für laufende kleinere Instandhaltungsarbeiten im Jahr 2021 noch knappe 400 T€ aufgewendet, so dass sich der gesamte Instandhaltungsaufwand auf etwas über 1 Mio. € (im Vorjahr (1.150 T€)). Auch in den kommenden Jahren ist ein

Instandhaltungsprogramm mit einem vergleichbaren Gesamtvolumen vorgesehen. Im Jahr 2022 ist zunächst eine Sanierung der Tiefgarage Ludwig-Thoma-Weg 4+6 mit ca. 250 T€ geplant. Weitere Maßnahmen sind der Fensteraustausch mit Einbau von Lüftungsanlagen in den Wohnanlagen Eibenweg 4-10 und Luitpoldstr. 2, 2a in Söcking sowie der Austausch von Thermen in den älteren Wohnanlagen.

Die Abwicklung aller Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen im Verlauf des Geschäftsjahres 2021 wird als zufriedenstellend beurteilt.

III. Lage

1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von 543 T€ (Vorjahr: 203 T€) hat sich vor allem durch die ganzjährige Auswirkung der Mieteinnahmen vom Neubau Himbselstr. 1, 1d deutlich verbessert und liegt damit fast wieder auf dem Niveau wie in den Geschäftsjahren bis 2019. Die durchschnittliche Wohnungsmiete erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 6,3% auf 7,12 €/qm (Vorjahr € 6,70). Sie liegt damit aber immer noch weit unter den marktüblichen Vergleichsmieten im Landkreis Starnberg

Bei weiterhin annähernd gleich hohem Instandhaltungsprogramm von ca. 1-1,2 Mio. € im Jahr wird sich die Ertragslage in den nächsten Jahren tendenziell weiter verbessern. Dazu tragen dann vor allem auch die zum 1.1.2022 vorgenommenen Mieterhöhungen nach § 558 BGB in zahlreichen älteren Wohnanlagen bei, die den Ertrag jährlich um ca. 100 T€ erhöhen.

Die Eigenkapitalrentabilität für das Jahr 2021 steigerte sich auf einen Wert von 3,4% (Vorjahr 1,3%). Die Rentabilität bezogen auf das Gesamtkapital beträgt 1,8% (Vorjahr 1,1%). In den Folgejahren ist mit einem weiteren, leichten Anstieg 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 stieg auf rd. 33% (Vorjahr (31,9%). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen, die zu günstigen Konditionen langfristig vereinbart wurden.

Im Geschäftsjahr wurden sämtliche Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen aus eigenen Mitteln bestritten. Für die letzte Neubaumaßnahme Himbselstr. 1,1d ist noch ein Darlehensrestbetrag von rd. 340 T€ ausstehend, der erst nach genehmigter Schlussabrechnung zur Auszahlung kommt.

Der im Jahr 2021 erzielte Cashflow betrug 1.336 T€ (Vj. 917 T€), auch hier wirken sich die wesentlich höheren Erträge, bei annähernd konstant gebliebenen Aufwendungen im Geschäftsjahr aus. Die Genossenschaft ist damit grundsätzlich für die Finanzierung eines weiteren umfangreichen Neubauvorhabens gut aufgestellt. Die Liquiditätslage der Genossenschaft war im Berichtsjahr sehr zufriedenstellend.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtsjahr jederzeit gegeben.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist vor allem durch die planmäßigen Gebäudeabschreibungen und der fehlenden Aktivierung von Neubau-/Modernisierungsmaßnahmen leicht gesunken. Sie beträgt rd. 48,1 Mio. € (Vorjahr 48,5 Mio. €). Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 40,9 Mio. € (Vorjahr 42,1 Mio. €), das entspricht einem Anteil von 85,0% der Bilanzsumme (Vorjahr 86,7%).

Die Investitionen werden durch Eigenmittel und langfristige Objektfinanzierungsmittel vollständig gedeckt. Von den insgesamt erzielten Nettomieterlösen wurden im Jahr 2021 28,2% (im Vorjahr 28,3%) 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 2020	Ist-Wert 2021	Prognose- Wert 2021
Eigenkapitalquote	%	31,9	33,0	34,0
durchschnittliche Wohnungsmiete	€/ m ²	6,70	7,12	7,35
durchschnittliche Instandhaltungsaufwendungen	€/ m ²	35,7	30,4	30,0
Kapitaldienstdeckung	%	28,3	28,2	27,5

D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Die kontinuierliche Verbesserung der Qualität des Wohnungsbestandes und des Wohnungsumfeldes durch geeignete Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung sind ein Hauptziel der Geschäftspolitik. 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 vereinzelt Fällen bei beschränkter Mieterauswahl für geförderte Wohnungen wird die Vermietbarkeit des Bestandes in der momentanen Nachfragesituation als problemlos beurteilt.

II. Risikobericht

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf notwendige und geplante Instandhaltungsprojekte. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen und es ist mit überdurchschnittlich steigenden Kosten zu rechnen. 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 nicht erkennbar.

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 2021 in Höhe von 202.952,41 € wie folgt zu verteilen:

2 % Dividende auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2021 = 74.060,50 €

Zuweisung des Restes zu den anderen Ergebnismrücklagen = 128.891,91 €

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 2021 zu genehmigen und den Vorstand für diesen Zeitraum zu entlasten.

Starnberg, den 8.6.2022

Der Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat von dem Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2021 Kenntnis genommen und billigt denselben.

Der Aufsichtsrat genehmigt den vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2021 und empfiehlt der Generalversammlung dessen Feststellung.

Der Aufsichtsrat bittet die Generalversammlung, den Vorstand für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2021 zu entlasten und beantragt auch für sich Entlastung für diesen Zeitraum.

Starnberg, den 8.6.2022

Vorsitzender des Aufsichtsrates