

Lagebericht 2022

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

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 % - 0,3 %. Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken. Die Bauinvestitionen brachen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein, und zwar sowohl im Wohnungs- wie auch im Gewerbehochbau. Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigende Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Im Jahresmittel gingen die Bauinvestitionen um 1,6 % zurück. Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

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. Beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht nach wie vor ein hoher Bedarf, insbesondere in Großstädten und Ballungszentren, zu denen auch Starnberg mit seiner unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt München zählt. 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 Berichtszeitraum vor allem mit dem üblichen Vermietungsgeschäft und laufenden Instandhaltungsmaßnahmen. Daneben wurden Planungen für ein größeres Neubauvorhaben intensiviert, mit dem Ziel, die Baugenehmigung für ein Projekt mit insgesamt 73 Wohnungen und drei Tiefgaragen auf vorhandenen Grundstücken an der Egerer Str. zu erlangen.

Im Berichtsjahr wurden nur in geringem Umfang von 94 T€ nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. In der Uhdestr. 13-17 wurde eine Lüftungsanlage für 26 T€ eingebaut und für den Neubau Himbselstr. 1, 1d waren noch Restkosten in Höhe von 65 T€ zu verzeichnen.

Für die fortgeführte Planung des künftigen Neubauvorhabens an der Egerer Str. wurden im Berichtsjahr Architekten- und Planungskosten in Höhe von 459 T€ aufgewendet. Das Ziel ist es, im nächsten Jahr die Baugenehmigung zu erhalten. Bis dahin sind weitere Bauvorbereitungskosten in erheblicher Höhe zu erwarten. Das gesamte Neubauprojekt wird derzeit mit einem Kostenvolumen von rd. 32 Mio. € veranschlagt und soll in zwei Bauabschnitten durchgeführt 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 2022 stand da vor allem das Objekt Uhdestr. 13, 15, 17 im Mittelpunkt. Hier wurden unter anderem Dach, Fenster und Fassade mit Gesamtkosten von über 400 T€ erneuert. Daneben fiel wiederum eine erhebliche Anzahl an erforderlichen Wohnungseinzelmodernisierungen nach Mieterwechseln im älteren Bestand ins Gewicht. Zusammen mit den üblichen laufenden Instandhaltungsarbeiten summierten sich die Fremdkosten für Instandhaltung im Berichtsjahr auf 1.130 T€, was gegenüber dem Vorjahr (1.006 T€) noch einmal eine deutliche Steigerung bedeutete.

Für das kommende Jahr wird das Instandhaltungsbudget wieder etwas niedriger ausfallen. Aktuell wird mit einem Gesamtaufwand von rd. 950 T€ geplant. Vorgesehen ist unter anderem eine umfassende Sanierung der Tiefgarage Ludwig-Thoma-Weg 4+6 mit rd. 330 T€.

Die Abwicklung aller Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen im Verlauf des Geschäftsjahres 2022 wird als zufriedenstellend beurteilt.

III. Lage

1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von 492 T€ (Vorjahr: 543 T€) hat sich vor allem durch deutlich höhere Instandhaltungsaufwendungen etwas vermindert. Die gestiegenen Erlöse, vor allem aufgrund von durchgeführten Mieterhöhungen, werden dadurch nicht sichtbar. Die durchschnittliche Wohnungsmiete erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 3,96 % auf 7,40 €/qm (Vorjahr € 7,12). Sie liegt damit aber immer noch weit unter den marktüblichen Vergleichsmieten im Landkreis Starnberg

Wenn das geplante Instandhaltungsvolumen von ca. 950 T€ für das Jahr 2023 eingehalten werden kann (das wären ca. 180 T€ weniger als in 2022) wird sich im Folgejahr die Ertragslage deutlich verbessern.

Die Eigenkapitalrentabilität für das Jahr 2022 beträgt 3,0 % (Vorjahr 3,4 %) und die Rentabilität bezogen auf das Gesamtkapital beträgt 1,7 % (Vorjahr 1,8 %). In den Folgejahren ist mit einem 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. 33,95 % (Vorjahr (33,0 %)). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen, die zu günstigen Konditionen langfristig vereinbart wurden.

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

Der im Jahr 2022 erzielte Cashflow betrug 1.287 T€ (Vj. 1.336 T€) und befindet sich damit weiterhin auf einem konstant hohen Niveau. 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 gesunken. Die Aktivierung von Bauvorbereitungskosten und der weitere Anstieg der liquiden Mittel haben dafür gesorgt, dass der Rückgang nur minimal ausfällt. Die Bilanzsumme beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2022 rd. 48,07 Mio. € (Vorjahr 48,12 Mio. €). Das

Anlagevermögen hat daran mit einem Umfang von 40,66 Mio. € (Vorjahr 40,90 Mio. €) weiterhin den mit 84,6 % den Hauptanteil (Vorjahr 85,0 %).

Die Investitionen werden durch Eigenmittel und langfristige Objektfinanzierungsmittel vollständig gedeckt. Von den insgesamt erzielten Nettomieterlösen wurden im Jahr 2022 27,65 % (im Vorjahr 28,16 %) 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 wichtigsten finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich in 2022 im Vergleich zum Vorjahr sowie in der Prognose für 2022 wie folgt dar:

		Ist-Wert 2021	Prognose- Wert 2022	Ist-Wert 2022	Prognose- Wert 2023
Eigenkapitalquote	%	33,00	34,00	33,95	34,80
durchschnittliche Wohnungsmiete	€/ m ²	7,12	7,35	7,40	7,55
durchschnittliche Instandhaltungsaufwen- dungen	€/ m ²	30,40	30,00	34,23	29,20
Kapitaldienstdeckung	%	28,20	27,50	27,65	27,00

D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit Unsicherheiten verbunden. Verlässliche Angaben über die Auswirkungen des anhaltenden Ukraine-Kriegs auf den Geschäftsverlauf und die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ nicht möglich. 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.

Im Jahr 2023 wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. In Kombination mit Lohnsteigerungen, Materialknappheit und Fachkräftemangel können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Teilweise kommt es zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten. Wir rechnen auch in Zukunft mit stärker anziehenden Baupreisen, die sich schon allein aus den Energiepreissteigerungen und verschärften Umweltauflagen ergeben.

Darüber hinaus durch den anhaltenden Trend steigender Zinsen am Kapitalmarkt mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise.

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 beurteilt der Vorstand die künftige Geschäftsentwicklung weiterhin positiv.

Wenn es gelingt, die angestrebte Bebauung derzeit vorhandener Grundstücksreserven zu wirtschaftlich tragbaren Konditionen zu verwirklichen, 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. Da jedoch ausschließlich festverzinsliche Darlehen mit längerer Laufzeit eingesetzt

werden, ist die Genossenschaft keinem akuten Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei auslaufenden Konditionen wird rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten.

F. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt der Generalversammlung vor, den Bilanzgewinn 2022 in Höhe von 201.982,71 € wie folgt zu verteilen:

2 % Dividende auf die Geschäftsguthaben zum 1.1.2022 = 73.574,51 €

Zuweisung des Restes zu den anderen Ergebnismrücklagen = 128.408,20 €

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 2022 zu genehmigen und den Vorstand für diesen Zeitraum zu entlasten.

Starnberg, den 23.5.2023

Der Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat von dem Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2022 Kenntnis genommen und billigt denselben.

Der Aufsichtsrat genehmigt den vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2022 und empfiehlt der Generalversammlung dessen Feststellung.

Der Aufsichtsrat bittet die Generalversammlung, den Vorstand für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2022 zu entlasten und beantragt auch für sich Entlastung für diesen Zeitraum.

Starnberg, den 23.5.2023

Vorsitzender des Aufsichtsrates