

# **Lagebericht 2023**

## **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 Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen. Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück. Auch die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam deutlich ins Stocken.

Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,4 % wachsen. Die schwache Konjunktur ist nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorüber gegangen. Die Zahl der Arbeitslosen erhöhte sich auf 2.609.000 Menschen. Die

Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %.

Die Inflationsrate in Deutschland ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Damit liegt sie weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9 % erhöht. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erzielte im Jahr 2023 eine Bruttowertschöpfung in Höhe von 376 Milliarden €, das entspricht rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung. Mit nur moderaten Schwankungen haben die Immobiliendienstleister eine stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft. Die aktuelle Lage für den Wohnungsbau ist äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen.

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 % und die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im Jahresmittel um 8,5 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2023 rund 300 Mrd. €. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2023 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Fertiggestellt wurden im Jahr 2023 voraussichtlich 255.000 Wohneinheiten. Der Einbruch im Wohnungsbau 2023 wurde somit auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14 %). Für die Jahre ab 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten.

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 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. Außerdem wurden die Planungen für ein größeres Neubauvorhaben fortgeführt, mit dem Ziel, die Baugenehmigung für ein Projekt mit insgesamt 73 Wohnungen und Tiefgaragen auf vorhandenen Grundstücken an der Egerer Str. zu erlangen.

Im Berichtsjahr wurden nur noch in geringem Umfang nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von T€ 19,6 für den Neubau Himbselstr. 1, 1d aktiviert. Daneben wurde die Planung des künftigen Neubauvorhabens an der Egerer Str. im Berichtsjahr intensiv fortgeführt. Im Geschäftsjahr wurden weitere Architekten- und Planerkosten in Höhe von T€ 574 aufgewendet, so dass die gesamten Bauvorbereitungskosten sich am Jahresende auf T€ 1.071 belaufen. Die Vorleistungen zur Erteilung der Baugenehmigung sind damit weitestgehend erbracht, es gibt jedoch noch Abstimmungsbedarf mit der Bauaufsichtsbehörde. Wann dieses Bauprojekt mit einem Kostenvolumen von rund 30 Mio. € in mehreren Abschnitten begonnen wird, kann momentan auch angesichts der Baupreis- und Finanzierungssituation noch nicht konkret genannt werden.

Daneben wird weiterhin der Gebäudebestand durch gezielte, notwendige größere Instandhaltungsmaßnahmen ertüchtigt. Im Berichtsjahr 2023 wurde vor allem eine umfassende Sanierung der Tiefgarage Ludwig-Thoma-Weg 4+6 durchgeführt. Außerdem fielen wiederum eine gewisse Anzahl an erforderlichen Wohnungs-Einzelmodernisierungen nach Mieterwechseln im älteren Bestand ins Gewicht. Zusammen mit den üblichen laufenden Instandhaltungsarbeiten summierten sich die Fremdkosten für Instandhaltung im Berichtsjahr auf T€ 1.032, was gegenüber dem Vorjahr (T€ 1.130) einen leichten Rückgang bedeutet. Außerdem ist in diesem Betrag bereits eine Rückstellung für im folgenden Jahr vorzunehmende hydraulische Abgleiche bei drei Heizungsanlagen in Höhe von T€ 74 enthalten.

Für das kommende Jahr wird das Instandhaltungsbudget mit einem geplanten Gesamtaufwand von rd. T€ 955 noch etwas geringer ausfallen. Die größten Einzelmaßnahmen sind eine Sanierung der Luitpoldstr. 2, 2a mit Fensteraustausch und Lüftungsanlage in Höhe von T€ 200 sowie die Ertüchtigung des Brandschutzes in der Wohnanlage Am Sonnenhof in Höhe von T€ 250.

Die Abwicklung aller Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen im Verlauf des Geschäftsjahres 2023 wird als zufriedenstellend beurteilt.

### **III. Lage**

#### **1. Ertragslage**

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 715 (Vorjahr: T€ 492) hat sich vor allem wegen geringeren Instandhaltungsaufwendungen und gestiegenen Erlösen in Folge von durchgeführten Mieterhöhungen erheblich verbessert. Die durchschnittliche Wohnungsmiete erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 1,54 % auf 7,49 €/qm (Vorjahr € 7,40). Sie liegt damit aber immer noch weit unter den marktüblichen Vergleichsmieten im Landkreis Starnberg

Wenn das geplante Instandhaltungsvolumen von ca. T€ 950 für das Jahr 2024 eingehalten werden kann, wird sich im folgenden Jahr die Ertragslage voraussichtlich weiter verbessern. Die Eigenkapitalrentabilität für das Jahr 2023 beträgt 4,2 % (Vorjahr 3,0 %) und die Rentabilität bezogen auf das Gesamtkapital beträgt 2,1 % (Vorjahr 1,7 %). Nach wie vor ist die Ausschüttung einer Dividende von 2 % gewährleistet.

Die Ertragslage wird als zufriedenstellend beurteilt.

#### **2. Finanzlage**

Die Kapitalstruktur der Genossenschaft ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote stieg auf rd. 34,55 % (Vorjahr (33,95 %)). 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. Es kamen aber für die letzte Neubaumaßnahme Himbselstr. 1,1d noch Darlehensrestbeträge von T€ 876 zur Auszahlung.

Der im Jahr 2023 erzielte Cashflow betrug T€ 1.517 (Vj. T€ 1.287) 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 Aktivierung von Bauvorbereitungskosten und den weiteren Zuwachs der liquiden Mittel um etwas über eine Million € angestiegen. Die Bilanzsumme beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2023 rd. 49,19 Mio. € (Vorjahr 48,07 Mio. €). Das Anlagevermögen hat daran mit einem Umfang von 40,46 Mio. € (Vorjahr 40,66 Mio. €) weiterhin mit 82,3 % den Hauptanteil (Vorjahr 84,6 %).

Die Investitionen werden durch Eigenmittel und langfristige Objektfinanzierungsmittel vollständig gedeckt. Von den insgesamt erzielten Nettomieterlösen wurden im Jahr 2023 28,17 % (im Vorjahr 27,65 %) 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 2023 im Vergleich zum Vorjahr sowie in der Prognose für 2023 wie folgt dar:

		Ist-Wert 2022	Prognose- Wert 2023	Ist-Wert 2023	Prognose- Wert 2024
Eigenkapitalquote	%	33,95	34,80	34,55	35,00
durchschnittliche Wohnungsmiete	€/ m <sup>2</sup>	7,40	7,55	7,49	7,60
durchschnittliche Instandhaltungsaufwen- dungen	€/ m <sup>2</sup>	34,23	29,20	31,67	30,00
Kapitaldienstdeckung	%	27,65	27,00	28,17	28,00

### **C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**

#### **I. Prognosebericht**

Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 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**

Im Jahr 2024 ist mit einem weiteren Anstieg der Baupreise zu rechnen. In Kombination mit Lohnsteigerungen, Materialknappheit und Fachkräftemangel könnte das die Durchführung von geplanten Investitionen erschweren. Wir rechnen auch in Zukunft mit stärker anziehenden Energiepreisen und verschärften Umweltauflagen, die Auswirkungen auf die Bruttowarmmiete incl. der umzulegenden Nebenkosten haben. Hieraus können Erlösausfälle resultieren, wenn die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter überschritten wird.

Darüber hinaus ist 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 der vorherrschenden hohen Nachfrage, beurteilt der Vorstand die künftige Geschäftsentwicklung weiterhin positiv.

Wenn es mittelfristig gelingt, die angestrebte Bebauung derzeit vorhandener Grundstücksreserven zu wirtschaftlich tragbaren Konditionen zu verwirklichen, kann die Genossenschaft ihren Wohnungsbestand weiter vergrößern und die wirtschaftliche Lage weiter verbessern.

## **D. 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 festverzinslichen 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.

## **E. Gewinnverwendungsvorschlag**

Der Vorstand schlägt der Generalversammlung vor, den Bilanzgewinn 2023 in Höhe von € 358.365,07 wie folgt zu verteilen:

2 % Dividende auf die Geschäftsguthaben zum 1.1.2023 = € 73.732,79

Zuweisung des Restes zu den anderen Ergebnismrücklagen = € 284.632,28

## **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 zu Teil werden lassen.

Er bittet um freundliche Mitarbeit auch für die Zukunft.

Die Generalversammlung wird ersucht, den Jahresabschluss 2023 zu genehmigen und den Vorstand für diesen Zeitraum zu entlasten.

Starnberg, den 15.5.2024

Der Vorstand

## **Bericht des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat hat von dem Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2023 Kenntnis genommen und billigt denselben.

Der Aufsichtsrat genehmigt den vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2023 und empfiehlt der Generalversammlung dessen Feststellung.

Der Aufsichtsrat bittet die Generalversammlung, den Vorstand für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2023 zu entlasten und beantragt auch für sich Entlastung für diesen Zeitraum.

Starnberg, den 15.5.2024

Vorsitzender des Aufsichtsrates