

Lagebericht der Baugenossenschaft für kleinere Wohnungen

Geschäftsjahr 01.01.2019 - 31.12.2019

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell

Am 31.12.2019 war die Genossenschaft Eigentümerin von 78 Häusern. Sie bewirtschaftete 463 Wohnungen (Vorjahr 464), 41 Garagen (Vorjahr 41), 340 Stellplätze (Vorjahr 324), 11 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 11), 1 Büro und eine sonstige Einheit.

2. Strategie und Ziele

Durch unsere Unternehmensstrategie einer nachhaltigen Bestandsbewirtschaftung und die individuelle Gestaltung der Wohnungen, Anpassung der Bäder (Einbau von Duschen) bei Veränderung der Lebensbedingungen unserer Mitglieder konnte sich unsere Genossenschaft weiter gut am angespannten Wohnungsmarkt positionieren. Weiter konnte unsere Genossenschaft durch den 2018 fertiggestellten Neubau von 40 hochwertig ausgestatteten Wohnungen die Nachfrage an anspruchsvollen Wohnraum mit offenen Grundrissen erfüllen.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Wachstum der Brandenburger Wirtschaft ist im ersten Halbjahr 2019 mit nur noch 0,2 Prozent deutlich schwächer ausgefallen als im Vorjahreszeitraum (+2,3 %). Auch bei der Inflation gab es einen Rückgang; 2019 lag die Quote nur noch bei 1,4 % (2018: +1,9 %). Das Wachstum der Nettokaltmieten lag mit einem Plus von 1,4 Prozent exakt auf dem allgemeinen Inflationsniveau. Gleichzeitig stiegen die Baupreise im Schnitt um 5,7 Prozent. Bereits 2018 war der Anstieg mit 5,8 Prozent ähnlich hoch gewesen. Dieser starke Preisauftrieb ist Spiegel der angespannten Lage bei den Baukapazitäten.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID -19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft ist zu rechnen.

2. Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr um 218,5 TEuro auf 2.533,3 TEuro. Die Erhöhung resultiert überwiegend aus den gestiegenen Einnahmen aus Vermietung.

Diese Mieterhöhungsmöglichkeit wird im Geschäftsjahr 2019 nach Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand nach ausführlicher Analyse der bisherigen Mieten im Bestand durchgeführt.

Durch die auch in den vergangenen Jahren regelmäßig in großem Umfang durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Genossenschaft und der Mitglieder verfügen jetzt rund 98 % unserer Wohnungen über eine zeitgemäße und moderne Ausstattung. In 2018 wurde hochwertiger Wohnraum durch 2 Neubauten geschaffen.

Insgesamt standen per 31.12.2018 in der Genossenschaft 23 Mieteinheiten (Vorjahr 14) leer, dies sind 4,8 % (Vorjahr 3,2 %) des Mietbestandes.

Bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes ist der Leerstand auf 14 Mieteinheiten gesunken. Das entspricht einer Leerstandsquote von 3,0 %.

3. Instandhaltung / Modernisierung

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden 2019 840,4 TEuro (Vorjahr 496,1 TEuro Fremdkosten) aufgewendet. Unter Berücksichtigung verrechneter Gemeinkosten ergibt sich ein Instandhaltungskostensatz von Euro/ m² 28,70 (Vorjahr Euro/m² 19,06).

Die angefallenen Fremdkosten für Modernisierung und Instandhaltung gliedern sich wie folgt auf:

| | TEuro |
|---|--------------|
| Leipziger Straße 57+58 Fassadenarbeiten, Wechsel Hauseinganstüren, Briefkastenanlagen, Leipziger Straße 58 Einbau Fenster | 102,4 |
| Fenstersanierung, Schallschutz bei 12 Häusern | 178,8 |
| Neuerstellung von Energiepässen | 3,7 |
| Sanierung von Wohnungen zur Wiedervermietung | 209,3 |
| Allgemeine Instandhaltung | 272,9 |
| Otto-Nagel-Straße 30-33 Dachinstandsetzung | 7,1 |
| div. Instandhaltungsmaßnahmen im Außenbereich der Genossenschaft | 65,4 |
| Andere Baukosten | 0,8 |
| Gesamtausgaben | 840,4 |

Beim Haus Leipziger Straße 58 wurde ein Restbetrag vom Balkonanbau in 2018 in Höhe von 4,6 TEuro aktiviert. Im Bereich Otto-Nagel-Straße 30-32 wurden 14 neue Stellplätze erbaut und mit einem Wert von 32,4 TEuro aktiviert. In 2020 sollen Balkone an der Leipziger Straße 143,147,152 angebaut werden, für notwendige Vorleistungen wurden 0,7 TEuro aktiviert.

Die Finanzierung der im Jahr 2019 durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten erfolgte mit Mitteln der Genossenschaft.

4. Lage

Ertragslage

Die Ertragslage des Jahres 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss von 155,0 TEuro (Vorjahr 331,8 TEuro) ab. Wesentliche Veränderungen zum Vorjahr sind:

- Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 2.314,8 TEuro in 2018 auf 2.533,3 TEuro im Geschäftsjahr 2019 = +218,5 TEuro.
- Anstieg des Instandhaltungsaufwandes von 496,1 TEuro im Vorjahr auf 840,4 TEuro in 2019 = +344,3 TEuro.
- Senkung des Zinsaufwandes von 269,6 TEuro in 2018 auf 239,4 TEuro in 2019 = -30,2 TEuro.

Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2019 ausgeglichen. Die Genossenschaft konnte 2019 ihren Zahlungsverpflichtungen zu jedem Zeitpunkt nachkommen. Bis zum heutigen Zeitpunkt ist die Zahlungsfähigkeit auch für 2020 gesichert.

Auf Basis des Finanzplanes erwarten wir bis 2024 einen Anstieg der liquiden Mittel auf rund 2,2 Mio. Euro.

Grundlage der Berechnung sind die geplanten Mieteinnahmen aus 2020. Weiter wurden Fremdkosten für Modernisierung und Instandhaltung mit 830,5 TEuro pro Jahr ab 2021 (25,00 Euro pro m² – Wohnfläche).

Die Bewirtschaftung unserer Liegenschaften und der demografische Wandel in der Stadt Frankfurt (Oder) und in unserer Genossenschaft erfordern auch künftig größere Investitionen. Die Genossenschaft beabsichtigt auch weiterhin im Rahmen ihres Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramms den Einsatz von Eigenmitteln aus angesparten Bewirtschaftungsüberschüssen.

Nachfolgend ist die Entwicklung des Finanzbestands dargestellt:

| | 2019 TEuro | 2018 TEuro |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Stand 1. Januar | 1.191,4 | 1.046,7 |
| Veränderung des Liquiditätssaldos | 6,7 | 144,7 |
| Stand 31. Dezember | 1.198,1 | 1.191,4 |

Zum 31.12.2019 verzeichnet die Genossenschaft einen Zugang der flüssigen Mittel um 6,7 TEuro.

Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2019 verringert sich das Bilanzvolumen um -355,6 TEuro auf 17.744,0 TEuro. Die Verringerung ist im Wesentlichen begründet durch die Abschreibungen im Anlagevermögen, dem Anstieg der liquiden Mittel und der Senkung des Fremdkapitals.

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) sank von 93,3 % auf 93,1 %, der Anteil der langfristigen Finanzierung stieg von 98,4 % auf 99,0 %.

Die dem Unternehmen langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren neben langfristigen Vermögenswerten noch 1.043,5 TEuro im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Die Eigenkapitalquote der Genossenschaft beträgt 46,3 % (Vorjahr 44,4 %).
Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

| | 2019 TEuro | 2017 TEuro | Veränderungen TEuro |
|--|----------------|----------------|------------------------|
| Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder | 361,4 | 346,6 | 14,8 |
| Kapitalrücklage | 0,4 | 0,4 | 0,0 |
| Sonderrüchl. gemäß §27 Abs.2 DMBilG | 2.880,5 | 2.880,5 | 0,0 |
| Gesetzliche Rücklagen | 3.522,8 | 3.507,3 | 15,5 |
| Andere Ergebnisrücklagen | 1.367,4 | 1.139,5 | 227,9 |
| Bilanzgewinn | 77,5 | 165,9 | -88,4 |
| Eigenkapital | 8.210,0 | 8.040,2 | 169,8 |

Die Zunahme des Eigenkapitals resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres.

5. Gesamtaussage

Dank der bewährten Unternehmensstrategie einer nachhaltigen Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes, der individuellen Gestaltung der Wohnungen und durch den 2018 fertiggestellten Neubau von 40 Wohnungen mit hochwertiger Ausstattung konnte sich die Genossenschaft auch 2019 erfolgreich auf dem Wohnungsmarkt in Frankfurt (Oder) positionieren.

Das zeigt sich unter anderem an der Steigerung der Umsatzerlöse von 2.314,8 TEuro in 2018 auf 2.533,3 TEuro in 2019.

Die positive Entwicklung der Umsatzerlöse resultiert aus der Wiedervermietung von Wohnungen und der Vollvermietung der Neubauwohnungen. Der Mietausfall von 73,6 TEuro in 2018 sank auf 67,8 TEuro in 2019.

Der Anteil Zinsen und planmäßige Tilgung an den Sollmieten sank von 34,5 % in 2018 auf 32,7 % in 2019.

6. Prognosebericht

Für das Jahr 2020 rechnen wir mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (ohne Umlagen) von 2.065,0 Teuro.

Wir gehen davon aus, dass der Leerstand in 2020 durch die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen stabil bleibt.

Für das laufende Geschäftsjahr 2020 sind Wertverbesserungen und Instandhaltungen in einer Höhe von 898,4 TEuro geplant.

Es handelt sich im Wesentlichen um folgende Maßnahmen:

| | TEuro |
|---|-------|
| ----- | ----- |
| Weinbergweg 46 Treppenhaussanierung | 20,0 |
| Leipziger Straße 143,147,152 Balkonanbau | 108,0 |
| Leipziger Straße 142-143/145+148 Gestaltung Außenanlagen | 30,0 |
| Austausch von Heizungsanlagen in sechs Häusern der Genossenschaft | 90,0 |
| Leipziger Straße 69+70, Weinbergweg 42+44 Erneuerung der Fenster | 124,0 |
| Austausch der Hauseingangstüren bei acht Häusern der Genossenschaft | 25,0 |
| Einbau von Rauchwarnmeldern in der Genossenschaft | 85,0 |
| Sanierung von Wohnungen zur Wiedervermietung, Einbau von Klimaanlage bei zwei Arztpraxen | 139,0 |
| Ausgaben für allgemeine Instandhaltung | 125,0 |
| Otto-Nagel-Straße 14 Fassadensanierung/ Fundamentgründung | 20,0 |
| Otto-Nagel-Straße/Heinrich-Zille-Straße Erneuerung Garagentore | 35,0 |
| Heinrich-Zille-Straße 2+5+6+7 Reparatur Treppen und Gehweg | 35,0 |
| Leipziger Straße 64+65 Fassadensanierung | 20,0 |
| Traubenweg 1+4 Giebel und Anschlussseiten Fassadensanierung | 20,0 |
| Weinbergweg 1-3, Traubenweg 2-3 Sanierung Treppen | 10,0 |
| Straßenbaubeitrag für den Weinbergweg | 12,4 |
| ----- | ----- |
| Plansumme Gesamt | 898,4 |
| ----- | ----- |

Die Finanzierung der im Jahr 2020 geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erfolgt aus Mitteln der Genossenschaft.

Entsprechend der langfristigen Wirtschaftsplanung erwarten wir für das Jahr 2020 einen Jahresüberschuss von 213,6 TEuro.

Zum Jahresende 2020 ergibt sich gemäß der langfristigen Wirtschaftsplanung ein Bestand an flüssigen Mitteln in Höhe von 1.437,5 TEuro. Das entspricht einem Zugang von 239,4 TEuro gegenüber 2019.

7. Chancen und Risikobericht

Durch die Corona Pandemie ergeben sich Risiken, die von uns aktuell nur sehr schwer einzuschätzen sind. Umso länger die Ausnahmesituation anhält, desto bedeutsamer werden die Risiken für uns sein.

Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

8. Risiken aus der Finanzierung

Als wesentliche Finanzinstrumente sind neben den in der Bilanz enthaltenen flüssigen Mitteln insbesondere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern zu nennen.

Mittel- bis langfristig ist kein Risiko aus dem Bereich der Finanzierung und Besicherung erkennbar. Im Rahmen unseres Finanzierungs- und Investitionskonzeptes sind unsere Darlehen durch Grundschulden abgesichert.

Möglichen Zinsänderungsrisiken werden durch langfristige Festzinsvereinbarungen und durch eine Streuung der Vertragslaufzeiten entgegengewirkt. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Frankfurt (Oder), den 28.05.2020

Der Vorstand

Ahlert

Böttger

Ignatius

BKW

in Frankfurt (Oder) seit 1896