

Baugenossenschaft für kleinere Wohnungen zu Frankfurt an der Oder e. G. Leipziger Straße 56, 15236 Frankfurt (Oder)

Lagebericht der Baugenossenschaft für kleinere Wohnungen

Geschäftsjahr 01.01.2020 - 31.12.2020

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell

Am 31.12.2020 war die Genossenschaft Eigentümerin von 78 Häusern. Sie bewirtschaftete 461 Wohnungen (Vorjahr 463), 41 Garagen (Vorjahr 41), 340 Stellplätze (Vorjahr 340), 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

Aufgrund der Corona-Pandemie ist die deutsche Wirtschaft 2020 nach einer zehnjährigen Wachstumsphase in eine tiefe Rezession geraten. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 4,9 Prozent niedriger als im Vorjahr. Für 2021 wird zwar mit einer Erholung der Konjunktur gerechnet. Allerdings ist eine Prognose angesichts der weltweiten Corona-bedingten Wirtschaftskrise und der Risiken weiterer Infektionswellen mit hohen Unsicherheiten behaftet.

Auch in Brandenburg ist die Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase Corona-bedingt in eine Rezession gefallen. Nachdem das Statistische Landesamt noch im September 2020 einen Rückgang der Brandenburger Wirtschaftsleistung um 4,9 Prozent für das erste Halbjahr 2020 gemeldet hatte, sank das Bruttoinlandsprodukt insgesamt in 2020 „nur“ um 3,2 Prozent gegenüber 2019. Die Rezession fällt damit aber immer noch stärker aus als in der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 (-2,8 %).

Für die Entwicklung 2021 gibt es auch für das Land Brandenburg erhebliche Unsicherheitsfaktoren; wobei sich aber die Ansiedlung der „Gigafactory“ von Tesla, die Eröffnung des BER und weitere größere Ansiedlungen in der Region positiv bemerkbar machen dürften.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2020 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr in Brandenburg geringfügig um 0,6 Prozent. Gegenüber dem Vorjahr (+1,4 %) war das eine deutliche Verlangsamung des Preisauftriebs.

Das Wachstum der Nettokaltmieten lag mit einem Plus von 1,6 Prozent über dem allgemeinen Inflationsniveau. Gleichzeitig stiegen die Baupreise im Schnitt deutlich um 3,3 Prozent – trotz der vorübergehenden Absenkung der Mehrwertsteuer.

Baugenossenschaft für kleinere Wohnungen zu Frankfurt an der Oder e. G. Leipziger Straße 56, 15236 Frankfurt (Oder)

2. Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr um 167,5 TEuro auf 2.700,8 TEuro. Die Erhöhung resultiert aus den gestiegenen Einnahmen aus Vermietung und den gestiegenen Umlagenerlösen.

Mieterhöhungen aufgrund höherer ortsüblicher Vergleichsmieten wurden 2020 durchgeführt. Ebenfalls gab es einvernehmliche Mietanpassungen („Modernisierungsvereinbarung“) aufgrund der Realisierung von Balkonbauten.

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

Insgesamt standen per 31.12.2020 in der Genossenschaft 15 Mieteinheiten (Vorjahr 12) leer, dies sind 3,2 % (Vorjahr 2,5 %) des Mietbestandes.

Bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes ist der Leerstand auf 19 Mieteinheiten gestiegen. Das entspricht einer Leerstandsquote von 4,0 %.

3. Instandhaltung / Modernisierung

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden 2020 884,3 TEuro (Vorjahr 840,4 TEuro Fremdkosten) aufgewendet. Unter Berücksichtigung verrechneter Gemeinkosten ergibt sich ein Instandhaltungskostensatz von Euro/m² 29,33 (Vorjahr Euro/m² 28,70).

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

	TEuro
-----	-----
Weinbergweg 46 Treppenhaussanierung	22,9
Leipziger Str. 142-148 Gestaltung Außenanlagen	34,2
Erneuerung Heizungsanlagen	58,4
Leipziger Str. 69+70 / Weinbergweg 42+44 - Fenstererneuerung	109,0
Einbau Rauchwarnmelder	81,5
Sanierung von Wohnungen zur Wiedervermietung	303,1
Otto-Nagel-Str. 14 Fassadensanierung/Fundamentgründung	21,6
Otto-Nagel-Str./Heinrich-Zille-Str. Garagentore	38,0
Leipziger Str. 64+65 - Fassadensanierung	31,9
Andere Baukosten und Allgemeine Instandsetzung	183,7
-----	-----
Gesamtausgaben	884,3
-----	-----

Für die Häuser Leipziger Straße 58, 149 und 153 wurde ein Betrag von in Vorjahren erfolgten Balkonbauten in Höhe von 6,6 TEuro aktiviert. Im Bereich Weinbergweg 1-3 wurden Kosten für einen Stellplatz mit einem Wert von 1,3 TEuro aktiviert. In 2020 wurden Balkone an der Leipziger Straße 143, 147 und 152 angebaut und mit einem Gesamt-betrag in Höhe von 122,7 TEuro aktiviert. Die Finanzierung der im Jahr 2020 durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten erfolgte aus Mitteln der Genossenschaft und aus Darlehensneuaufnahmen.

Baugenossenschaft für kleinere Wohnungen zu Frankfurt an der Oder e. G. Leipziger Straße 56, 15236 Frankfurt (Oder)

4. Lage

Ertragslage

Die Ertragslage des Jahres 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von 207,0 TEuro (Vorjahr 155,0 TEuro) ab. Wesentliche Veränderungen zum Vorjahr sind:

Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 2.533,3 TEuro in 2019 auf 2.700,8 TEuro im Geschäftsjahr 2020 = +167,5 TEuro.

Anstieg des Instandhaltungsaufwandes von 840,4 TEuro im Vorjahr auf 884,3 TEuro in 2020 = +43,9 TEuro.

Senkung des Zinsaufwandes von 239,4 TEuro in 2019 auf 206,4 TEuro in 2020 = -33,0 TEuro.

Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2020 ausgeglichen. Die Genossenschaft konnte 2020 ihren Zahlungsverpflichtungen zu jedem Zeitpunkt nachkommen. Bis zum heutigen Zeitpunkt ist die Zahlungsfähigkeit auch für 2021 gesichert.

Auf Basis des Finanzplanes erwarten wir bis 2025 einen Anstieg der liquiden Mittel auf rund 2,0 Mio. Euro. Grundlage der Berechnung sind die geplanten Mieteinnahmen aus 2021. Weiter wurden Fremdkosten für Modernisierung und Instandhaltung mit 950 TEuro pro Jahr ab 2021 angesetzt (28,61 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	2019 Teuro
Stand 1. Januar	1.198,1	1.191,4
Veränderung des Liquiditätssaldos	121,8	6,7
Stand 31. Dezember	1.319,9	1.198,1

Zum 31.12.2020 verzeichnet die Genossenschaft einen Zugang der flüssigen Mittel um 121,8 TEuro.

Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2020 verringert sich das Bilanzvolumen um -119,9 TEuro auf 17.624,1 TEuro. Die Verringerung ist im Wesentlichen begründet durch die Abschreibungen im Anlagevermögen und der Senkung des Fremdkapitals.

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) sank von 93,1 % auf 92,4 %, der Anteil der langfristigen Finanzierung sank von 99,0 % auf 98,9 %.

Baugenossenschaft für kleinere Wohnungen zu Frankfurt an der Oder e. G. Leipziger Straße 56, 15236 Frankfurt (Oder)

Die dem Unternehmen langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren neben langfristigen Vermögenswerten noch 1.152,8 TEuro im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Die Eigenkapitalquote der Genossenschaft beträgt 47,7 % (Vorjahr 46,3 %).
Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	2020 TEuro	2019 TEuro	Veränderungen TEuro
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	358,7	361,4	-2,7
Kapitalrücklage	0,4	0,4	0,0
Sonderrüchl. gemäß §27 Abs.2 DMBilG	2.880,5	2.880,5	0,0
Gesetzliche Rücklagen	3.543,5	3.522,8	20,7
Andere Ergebnismrücklagen	1.527,8	1.367,4	160,4
Bilanzgewinn	103,5	77,5	26,0
Eigenkapital	8.414,4	8.210,0	204,4

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 2020 erfolgreich auf dem Wohnungsmarkt in Frankfurt (Oder) positionieren.

Das zeigt sich unter anderem an der Steigerung der Umsatzerlöse von 2.533,3 TEuro in 2019 auf 2.700,8 TEuro in 2020.

Die positive Entwicklung der Umsatzerlöse resultiert aus der Wiedervermietung von Wohnungen, Mieterhöhungen nach § 558 BGB und der einvernehmlichen Modernisierungserhöhungen infolge von Balkonanbauten. Der Mietausfall von 67,8 TEuro in 2019 sank auf 49,7 TEuro in 2020.

Der Anteil Zinsen und planmäßige Tilgung an den Sollmieten sank von 32,7 % in 2019 auf 31,4 % in 2020.

6. Prognosebericht

Für das Jahr 2021 rechnen wir mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (ohne Umlagen) von 2.090,3 TEuro.

Wir gehen davon aus, dass der Leerstand in 2021 durch die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen stabil bleibt.

Für das laufende Geschäftsjahr 2021 sind Wertverbesserungen und Instandhaltungen in Höhe von maximal 950,0 TEuro geplant.

Baugenossenschaft für kleinere Wohnungen zu Frankfurt an der Oder e. G. Leipziger Straße 56, 15236 Frankfurt (Oder)

Es handelt sich im Wesentlichen um folgende Maßnahmen:

	TEuro
-----	-----
Allgemeine Instandsetzung	150,0
Sanierung von Wohnungen zur Wiedervermietung	449,5
Austausch Haus- und Hofeingangstüren	70,0
Austausch von Heizungsanlagen	84,0
Fassaden-/Giebelsanierung Otto-Nagel-Str. 14	20,0
Austausch Garagentore	28,0
Instandsetzung Treppen+Gehwege Heinrich-Zille-Str. 2, 5, 6, 7	40,0
Spielplatz, Gehwege, Ersatzpflanzungen, Baumpflegearbeiten	40,0
Fassadensanierung hofseitig – Leipziger Str. 62+63	25,0
Seitenverkleidung Balkone Stakerweg 12+12a	40,0
Gesamtplanungssumme	946,5
-----	-----
Oberes Limit	950,0
-----	-----

Die Finanzierung der im Jahr 2021 geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erfolgt aus Mitteln der Genossenschaft.

Entsprechend der langfristigen Wirtschaftsplanung erwarten wir für das Jahr 2021 einen Jahresüberschuss von 148,9 TEuro.

Zum Jahresende 2021 ergibt sich gemäß der langfristigen Wirtschaftsplanung ein Bestand an flüssigen Mitteln in Höhe von 1.490,9 TEuro. Das entspricht einem Zugang von 171,0 TEuro gegenüber 2020.

7. Chancen und Risikobericht

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

Bisher hatten wir in 2020 lediglich zwei Mietstundungen, jedoch keine Mietausfälle aufgrund der Corona-Pandemie zu verzeichnen.

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 weiterhin 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.

Baugenossenschaft für kleinere Wohnungen zu Frankfurt an der Oder e. G.



Baugenossenschaft für kleinere Wohnungen zu Frankfurt an der Oder e. G. Leipziger Straße 56, 15236 Frankfurt (Oder)

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

Frankfurt (Oder), den 28.05.2021

Der Vorstand

Böttger

Ignatius

Lehmpuhl

