

Lagebericht des Vorstandes der Baugenossenschaft Seesen eG
über das Geschäftsjahr 2020

Bewirtschafteter Bestand

- Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 20

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus weltweit ausgebreitet. Die Corona-Pandemie verursacht starke Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt.

Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Es ergaben sich erhebliche Einflüsse auf die Geschäftsvorgänge. Es wurden besondere Vorkehrungen als Gegenmaßnahmen in der Corona-Pandemie getroffen z.B. Schließung der Geschäftsstelle. Videoseminare, Videokonferenzen, Umlaufbeschlüsse und ein Absinken der Fluktuation.

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Seesen verfügt über 93 Mietwohneinheiten mit 6.678,4 qm Wohnfläche sowie 52 Garagen und 27 Stellplätze. Darüber hinaus verwaltet die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2020 39 Wohneinheiten für fremde Dritte, sowie 2 Garagenhöfe mit insgesamt 64 Garagen. Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitgliedern unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen gut ausgestatteten Wohnungen ist vorhanden. Der Mietwohnungsneubau ist in ländlichem Gebiet völlig zum Erliegen gekommen. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder. Die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und Nachbarschaft pflegen. Der Wohnungsmarkt in unseren Geschäftsgebiet ist nicht dazu geeignet die Wohnungsmieten zu erhöhen. Die vorhandenen Leerstände in 2020 sind aus den Erlösschmälerungen zu ersehen. Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2020 <u>T€</u>	Ist 2020 <u>T€</u>	Ist 2019 <u>T€</u>
Umsatzerlöse aus Mieten	480,0	500,0	486,2
Instandhaltungsaufwendungen	90,0	136,9	125,4
Zinsaufwendungen	45,0	29,0	44,1
Jahresüberschuss	83,7	50,5	58,3

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu den Planzahlen haben sich nur Abweichungen aufgrund einzelner zusätzlicher Sanierungsmaßnahmen nach Todesfällen von langjährigen Mietern ergeben z.B. Elektroleitungen entsprachen nicht mehr den Stand der Technik. Im Geschäftsüberschuss spiegelt sich die Planabweichung wieder. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rund € 20,50 pro qm (Vorjahr: € 18,85 pro qm).

Aktivierungspflichtige Modernisierungen wurden nicht durchgeführt. Die Zinsaufwendungen haben sich aufgrund der Prolongation und der Zinsdegression unseres Annuitätendarlehens verringert.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv da wir den Wohnungsbestand halten, Instandhaltung und Modernisierung durchgeführt und die Ertragslage bei gleichem Personalstand halten konnten,

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft.

2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Das Anlagevermögen beträgt 82,8 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um T€ 52,2 gesunkenen Bilanzsumme 65,9 % (Vorjahr 63,1 %)

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensaufbau					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sachanlagen	2.458,7	82,7	2.515,6	83,3	-56,9
Finanzanlagen	1,5	0,1	1,5	0,0	0,0
	2.460,2	82,8	2.517,1	83,3	-56,9
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	150,7	5,1	154,8	5,1	-4,1
Flüssige Mittel	339,2	11,4	338,7	11,2	0,5
Forderungen und übrige Aktiva	19,7	0,7	11,4	0,4	8,3
	509,6	17,2	504,9	16,7	4,7
Gesamtvermögen	2.969,8	100,0	3.022,0	100,0	-52,2

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	91,4	3,1	91,4	3,0	0,0
Rücklagen	1.859,4	62,6	1.809,1	59,9	50,3
Bilanzgewinn	6,5	0,2	6,3	0,2	0,2
	1.957,3	65,9	1.906,8	63,1	50,5
Fremdkapital einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten lang- und mittelfristig					
Dauerfinanzierungsmittel	819,4	27,6	924,3	30,6	-104,9
kurzfristig					
Rückstellungen	16,4	0,6	12,8	0,4	3,6
erhaltene Anzahlungen	146,4	4,9	140,5	4,7	5,9
übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	30,3	1,0	37,6	1,2	-7,3
	193,1	6,5	190,9	6,3	2,2
Gesamtkapital	2.969,8	100,0	3.022,0	100,0	-52,2

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

2.2 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagement wird vorrangig darauf geachtet sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber der finanzierenden Bank termingerecht nachkommen zu können.

Darüber hinaus gilt es die Zahlungsströme so zu gestalten, dass daraus die Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung vorhanden sind. Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Eurowährung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei der Finanzierung des Anlagenvermögens handelt es sich ausschließlich um ein langfristiges Annuitätendarlehen. Das ursprüngliche Darlehen mit einer Laufzeit bis 30.07.2020 wurde im Geschäftsjahr nach Ablauf umgeschuldet. Die durchschnittliche Zinsbelastung hat sich dadurch im abgelaufenen Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr vermindert und betrug 3,33% (Vorjahr 4,60 %). Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach dem Deutschen Rechnungslegungsstandard Nr. 21 (DRS 21) des DRSC.

	31.12.2020		31.12.2019	
	T€	T€	T€	T€
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	50,4		58,3	
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	56,9		56,9	
=Cashflow nach DVFA/SG		107,3		115,2
Zinsaufwendungen/Zinserträge	29,0		44,1	
Veränderung von sonstigen Aktiva	-4,2		-9,0	
Veränderung von sonstigen kurzfristigen Passiva	2,2	27,0	9,8	44,9
=Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit		134,3		160,1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0		0,0	
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	0,0		0,0	
erhaltene Zinsen	0,0		0,0	
=Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit		0,0		0,0
planmäßige Tilgungen	-77,0		-70,8	
außerplanmäßige Tilgung	-27,8		0,0	
Zinsaufwendungen	-29,0		-44,1	
Veränderung der Geschäftsguthaben	0,0		2,3	
=Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit		-133,8		-112,6
=Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	0,5		47,5	
zzgl Finanzmittelbestand am 01.01.	338,7		291,2	
=Finanzmittelbestand am 31.12.		339,2		338,7

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ausreichte für die planmäßigen und außerplanmäßigen. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

2.3 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2020 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Der Jahresüberschuss ergibt sich wie in den Vorjahren ausschließlich aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Aus der Betreuungstätigkeit wurden, berechnet zu Vollkosten, zwar keine nennenswerten Überschüsse erzielt, wohl aber Deckungsbeiträge.

	2020	in % der	2019	in % der	Ergebnis-
	T€	Betriebs-	T€	Betriebs-	auswirkung
		leistung		leistung	T€
Umsatzerlöse	518,5	100,8	504,7	97,3	13,80
Bestandsveränderung	-4,1	-0,8	13,1	2,5	-17,20
Sonstige betriebliche Erträge	0,1	0,0	1,2	0,2	-1,10
Betriebsleistung	514,5	100,0	519,0	100,0	-4,50
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	295,3	57,4	284,6	54,8	-10,70
Personalaufwand	40,8	7,9	37,6	7,2	-3,20
Planmäßige Abschreibungen	56,9	11,1	56,9	11,0	0,00
Andere Sachaufwendungen	25,4	4,9	22,9	4,4	-2,50
Zinsen und ähnliche Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	29,0	5,6	44,1	8,5	15,10
Erfolgsunabhängige Steuern	13,8	2,7	13,8	2,7	0,00
Betriebsaufwand	461,2	89,6	459,9	88,6	-1,30
Betriebsergebnis	53,3	10,4	59,1	11,4	-5,80
Finanzerträge/ Finanzergebnis	0,1	0,0	0,1	0,0	0,00
Neutrale Erträge	0,0	0,0	0,1	0,0	-0,10
Neutrale Aufwendungen	3,0	0,6	1,0	0,2	-2,00
Neutrale Erträge/Neutrales Ergebnis	-3,0	-0,6	-0,9	-0,2	-2,10
Jahresüberschuss	50,4	9,8	58,3	11,2	-7,90

3. Prognose, Chancen und Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem ist darauf ausgerichtet dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicher zu stellen und regelmäßige interne Berichterstattungen abzugeben. Es wird laufend aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Die Kontrolle zur Gewährleistung des Vier-Augen-Prinzip ist gesichert. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten. Das Betreuungsgeschäft kann bei Nachfrage erweitert werden, was auch geschehen ist. Zusätzliche Wohnungsverkäufe sind derzeit nicht geplant.

Trotz der aktuellen Zinsentwicklung auf niedrigem Niveau sind keine weiteren Neubauten oder Erwerb von Immobilien, aufgrund des demografischen Wandels, geplant.

Die Zinsänderungsrisiken halten sich aufgrund der Zinsbindungsfristen im überschaubaren Rahmen. Der Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Mieten. Die Entwicklung wird einzig und allein vom Leerstand oder Mietausfällen beeinflusst.

Die Geschäftsentwicklung 2020 stellt sich aufgrund der sehr guten Vermietungslage erfolgreich dar.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus 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 zu verlässlich einzuschätzen. Es ist jedoch mit Risiken für den künftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-Modernisierung - und Baumaßnahmen verbunden mit den Risiken von Kostensteigerungen und der geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist ggf. mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Bei gleichbleibenden Mieten, bei weiterhin nicht steigenden Zinsen sowie die planmäßige Fortführung von Modernisierung und Instandhaltung rechnen wir auch für 2021 mit einem positiven Jahresergebnis von ca. 50.000, -- € zu rechnen.

24.06.2021

Der Vorstand