

**Gemeinnützige
Wohnungsbaugenossenschaft
Darmstadt-Dieburg eG**

Goethestraße 80 A
64319 Pfungstadt

Jahresabschluss und Lagebericht
zum
31. Dezember 2019

Der Vorstand:

Harald Polster
Thorsten Baier
Nico Eichelbaum

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Darmstadt-Dieburg eG

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva	31.12.2019 Euro	31.12.2018 Euro	Passiva	31.12.2019 Euro	31.12.2019 Euro	31.12.2018 Euro
A. Anlagevermögen	38.720.850,45	35.860.762,17	A. Eigenkapital		6.647.534,79	6.784.877,75
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Geschäftsguthaben		1.026.002,79	1.000.693,54
1. Software	2.281,00	6.830,00	1. Geschäftsguthaben der mit dem Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder (Vorjahr EUR 34.735,26)	25.692,27		
II. Sachanlagen			2. Geschäftsguthaben		999.345,59	
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	36.091.797,51	33.725.426,32	- der verbleibenden Mitglieder (Vorjahr EUR 964.518,28)			
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	542.439,00	560.775,00	- aus gekündigten Geschäftsanteilen (Vorjahr EUR 1.440,00)	964,93		
3. Grundstücken mit Dauerwohnrechten Dritter	22.171,00	22.171,00	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EUR 18.574,41 (Vorjahr EUR 13.322,66)			
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	31.427,02	36.067,02	II. Ergebnisrücklagen			
5. Anlagen im Bau	1.940.984,92	1.268.249,40	1. Gesetzliche Rücklage		751.681,40	751.681,40
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	153.243,43	2. Bauerneuerungsrücklage		988.933,24	1.151.585,45
	<u>38.628.819,45</u>	<u>35.765.932,17</u>	3. Freie Rücklage		<u>3.880.917,36</u>	<u>3.880.917,36</u>
III. Finanzanlagen					5.621.532,00	5.784.184,21
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	75.000,00	75.000,00	III. Bilanzgewinn			
2. sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	1. Jahresfehlbetrag (i. Vj.-überschuss)		-162.652,21	174.076,39
3. Andere Finanzanlagen	14.750,00	13.000,00	2. Einstellung in Rücklagen		0,00	-174.076,39
	<u>89.750,00</u>	<u>88.000,00</u>	3. Entnahme aus den Rücklagen		<u>162.652,21</u>	<u>0,00</u>
B. Umlaufvermögen	1.602.182,30	1.552.560,28			0,00	0,00
I. Vorräte			B. Rückstellungen		51.660,00	62.200,00
1. Unfertige Leistungen	918.769,29	922.192,21	1. sonstige Rückstellungen		51.660,00	62.200,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			C. Verbindlichkeiten		33.116.110,41	30.637.210,91
1. Forderungen aus Vermietung	24.047,35	26.893,25	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		30.537.618,93	27.915.498,91
2. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		936.531,76	1.138.906,82
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	170.831,81	146.877,84	3. Erhaltene Anzahlungen		1.024.134,70	1.010.851,73
4. sonstige Vermögensgegenstände	32.442,79	25.030,25	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		2.757,09	2.799,06
	<u>227.321,95</u>	<u>198.801,34</u>	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		465.931,35	465.998,40
III. Flüssige Mittel			6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		105.181,91	86.854,79
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	46.055,63	21.916,93	7. sonstige Verbindlichkeiten		43.954,67	16.301,20
2. Bausparguthaben	410.035,43	409.649,80	- davon Verbindlichkeiten aus Steuern EUR 23.407,80 (i. Vj. EUR 10.100,06)			
	<u>456.091,06</u>	<u>431.566,73</u>	- davon aus sozialer Sicherheit EUR 662,08 (i. Vj. EUR 0,00)			
C. Rechnungsabgrenzungsposten	100.900,15	108.060,29	D. Rechnungsabgrenzungsposten		608.627,70	37.094,08
	<u>40.423.932,90</u>	<u>37.521.382,74</u>			<u>40.423.932,90</u>	<u>37.521.382,74</u>
Bilanzsumme	40.423.932,90	37.521.382,74			40.423.932,90	37.521.382,74

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Darmstadt-Dieburg eG

Gewinn- und Verlustrechnung 2019

	1. Januar bis 31. Dezember 2019 Euro	1. Januar bis 31. Dezember 2018 Euro
1. Umsatzerlöse	3.746.169,92	3.698.520,67
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-3.422,92	-8.949,02
3. sonstige betriebliche Erträge	127.543,98	141.094,94
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.855.924,49	-1.552.990,01
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-209.926,37	-238.777,74
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-63.685,71	-63.307,89
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-923.972,16	-877.780,21
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-306.393,52	-303.969,10
8. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00	0,00	3.000,00
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00	395,00	345,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	409,63	404,29
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-563.382,81	-511.352,07
12. Ergebnis nach Steuern	-52.189,45	286.238,86
13. Sonstige Steuern	-110.462,76	-112.162,47
14. Jahresfehlbetrag (i.Vj. Jahresüberschuss)	-162.652,21	174.076,39
15. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	0,00	-17.407,64
16. Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage (i. Vj. Einstellung)	162.652,21	-104.445,83
17. Einstellung in Ergebnismrücklagen	0,00	-52.222,92
18. Bilanzgewinn/-verlust	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Darmstadt-Dieburg eG

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

1. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Darmstadt-Dieburg eG (GeWoBau) ist eine Genossenschaft, eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Darmstadt unter der Registernummer GnR 240. Der Sitz der Genossenschaft ist in 64319 Pfungstadt, Goethestraße 80 A.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung der Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Darmstadt-Dieburg eG (GeWoBau) richtet sich abweichend von § 266 und § 275 HGB nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 17. Juli 2015. Für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren beibehalten. Es ergaben sich gegenüber dem Vorjahr keine Bewertungsänderungen.

Bei der Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Darmstadt-Dieburg eG (GeWoBau) handelt es sich um eine kleine Genossenschaft i. S. d. § 267 Abs. 1 HGB.

2. Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung

Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten aktiviert und werden planmäßig über die Nutzungsdauer von fünf Jahren abgeschrieben. Es handelt sich hierbei um Softwarelizenzen.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, die sich an den steuerlichen Vorschriften anlehnen, angesetzt.

Die Herstellungskosten enthalten Fremdkosten.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden linear über eine Gesamtnutzungsdauer von 60 bzw. 80 Jahren, Garagen über 50 Jahre abgeschrieben. Aktivierte werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen werden über die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten werden linear über eine Gesamtnutzungsdauer von 33 1/3 Jahren abgeschrieben.

Außenanlagen werden über 15 Jahre abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattung wird linear über eine Nutzungsdauer von 5 bis 20 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs zu 100 % abgeschrieben.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen der GeWoBau betreffen mit EUR 50.000 sämtliche Anteile an der Starkenburg-BauConsult GmbH (SBC), Pfungstadt. Mit Beschluss vom 21.04.2016 hat die Gesellschafterversammlung der SBC eine Kapitalerhöhung von EUR 50.000 auf EUR 100.000 aus Gesellschaftsmitteln beschlossen. Ferner hält die GeWoBau mit EUR 25.000 50 % der Anteile an der Pfungstädter Eigene Energie GmbH (PEE), Pfungstadt.

Die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen erfolgt zu Anschaffungskosten.

Das Eigenkapital der SBC beträgt zum 31. Dezember 2019 EUR 282.648,32 (i. Vj. EUR 234.916,42), der Jahresüberschuss EUR 47.731,90 (i. Vj. EUR 51.102,37). Das Eigenkapital der PEE beträgt zum 31. Dezember 2019 EUR 110.409,75 (i. Vj. EUR 90.830,78), der Jahresüberschuss EUR 19.578,97 (i. Vj. EUR 19.920,02).

Die Genossenschaft erwarb im Geschäftsjahr 2010 40 Anteile und im Geschäftsjahr 2019 weitere 7 Anteile an der Energiegenossenschaft Darmstadt-Dieburg eG mit einem Nominalwert von insgesamt EUR 11.750. Die GeWoBau hält Anteile im Wert von EUR 1.500 an der Volksbank Darmstadt-Südhessen eG und Anteile im Wert von EUR 1.500 an der Raiffeisenbank Schaaheim eG.

Vorräte

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten gegenüber den Mietern. Sie enthalten Fremdkosten und Grundsteuern.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken werden durch angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt.

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten wurden mit dem Nennwert, die Bankverbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Salden stimmen mit den Kontoauszügen überein.

Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten wurden gebildet für Ausgaben, die dem folgenden Wirtschaftsjahr zuzurechnen sind.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen sind mit dem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag bewertet. Sie wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten wurden gebildet für Einnahmen, die dem folgenden Wirtschaftsjahr zuzurechnen sind. Im Geschäftsjahr 2019 wurden zwei Dauerwohnrechte je TEUR 291 verkauft.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens

Die Aufgliederung der Anlageposten und ihre Entwicklung im Geschäftsjahr 2019 sind als Anlage zum Anhang dargestellt. Die Position „Grundstücke mit Dauerwohnrechten Dritter“ betrifft Dauerwohnrechte an Gebäuden und Grundstücken nach §§ 31 ff Wohnungseigentumsgesetz, die für Mitglieder der Genossenschaft und Dritte eingeräumt wurden. Sie betragen wie im Vorjahr TEUR 22.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Alle Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind innerhalb eines Jahres fällig.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen laufende Verrechnungen mit der SBC in Höhe von TEUR 171.

Eigenkapital

Die Rücklagen vermindern sich zum Geschäftsjahresende um EUR 162.652,21 auf EUR 5.621.532,00 und verteilen sich wie folgt:

	<u>01.01.2019</u>	<u>Zuführung</u>	<u>Entnahme</u>	<u>31.12.2019</u>
Gesetzliche Rücklage	751.681,40	0,00	0,00	751.681,40
Vorjahr	734.273,76	17.407,64	0,00	751.681,40
Bauerneuerungsrücklage	1.151.585,45	0,00	162.652,21	988.933,24
Vorjahr	1.047.139,62	104.445,83	0,00	1.151.585,45
Andere Ergebnisrücklagen	3.880.917,36	0,00	0,00	3.880.917,36
Vorjahr	3.828.694,44	52.222,92	0,00	3.880.917,36
Summe	<u><u>5.784.184,21</u></u>	<u><u>0,00</u></u>	<u><u>162.652,21</u></u>	<u><u>5.621.532,00</u></u>
Vorjahr	5.610.107,82	174.076,39	0,00	5.784.184,21

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen von TEUR 52 (i. Vj. TEUR 62) betreffen im Wesentlichen mit TEUR 18 Rückstellungen für Prüfungskosten für 2019 (i. Vj. TEUR16), mit TEUR 12 Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (i. Vj. TEUR 24) sowie mit TEUR 12 (i. Vj. TEUR 12) Jahresabschlusskosten.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind wie folgt fällig:

Restlaufzeit	<u>unter 1 Jahr</u>	<u>1 bis 5 Jahre</u>	<u>über 5 Jahre</u>	<u>Gesamt</u>
	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	1.312.980,39	4.001.972,49	25.222.666,05	30.537.618,93
Vorjahr	1.330.727,84	4.734.547,11	21.850.223,96	27.915.498,91
gegen andere Kreditgeber	28.375,35	85.479,02	822.677,39	936.531,76
Vorjahr	249.347,72	96.248,90	793.310,20	1.138.906,82
Erhaltene Anzahlungen	1.024.134,70	0,00	0,00	1.024.134,70
Vorjahr	1.010.851,73	0,00	0,00	1.010.851,73
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.757,09	0,00	0,00	2.757,09
Vorjahr	2.799,06	0,00	0,00	2.799,06
Verbindlichkeiten aus				
Lieferungen und Leistungen	465.931,35	0,00	0,00	465.931,35
Vorjahr	465.998,40	0,00	0,00	465.998,40
Verbindlichkeiten gegenüber				
verbundenen Unternehmen	105.181,91	0,00	0,00	105.181,91
Vorjahr	86.854,79	0,00	0,00	86.854,79
sonstige Verbindlichkeiten	43.954,67	0,00	0,00	43.954,67
Vorjahr	16.301,20	0,00	0,00	16.301,20
Gesamt	2.983.315,46	4.087.451,51	26.045.343,44	33.116.110,41
Vorjahr	3.162.880,74	4.830.796,01	22.643.534,16	30.637.210,91

Sämtliche Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind durch Grundpfandrechte gesichert. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen gegenüber der PEE GmbH mit TEUR 105.

4. Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse enthalten neben Erlösen aus Hausbewirtschaftung von TEUR 3.746 (i. Vj. TEUR 3.699) Erlöse aus Dauerwohnrechten von TEUR 13 (i. Vj. TEUR 6).

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge von TEUR 127 (i. Vj. TEUR 141) enthalten im Wesentlichen Erlöse aus der Weiterbelastung von Büro- und Verwaltungskosten an die Tochtergesellschaft SBC mit TEUR 84, Erträge aus der Erstattung für LfzG mit TEUR 4 und periodenfremde Erträge von TEUR 19.

Personalaufwand

Es sind neben einem geschäftsführenden Vorstand durchschnittlich 5,75 Mitarbeiter beschäftigt (i. Vj. 5,5 Mitarbeiter). Die Position soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung enthalten solche für Altersversorgung und Unterstützung von EUR 6.442,00 (i. Vj. EUR 6.083,00).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen von insgesamt TEUR 306 (i. Vj. TEUR 304) sind insbesondere betriebswirtschaftliche und technische Beratungskosten von TEUR 113, Prüfungskosten von TEUR 20, Jahresabschlusskosten von TEUR 9, Reparaturkosten von TEUR 25 sowie Gerichts- und Anwaltskosten von TEUR 30 enthalten.

5. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Haftsumme des Geschäftsanteils an Genossenschaftsbanken betragen EUR 3.000 (i. Vj. EUR 3.000).

Aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestehen Haftungsverhältnisse von EUR 381.862,89 (i. Vj. EUR 470.364,61).

Erbbauzinsen betragen im Geschäftsjahr EUR 24.595,99 (i. Vj. EUR 24.595,99).

Es bestehen langfristige sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 62.

Mitglieder der Genossenschaft

	2019	
	<u>Mitglieder</u>	<u>Anteile</u>
Stand 1. Januar	759	6.130
Zugang einschl. Übertragung	52	480
Abgang einschl. Übertragung	38	248
Stand 31. Dezember	<u>773</u>	<u>6.362</u>

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf EUR 123.680 (i. Vj. EUR 121.440). Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr um EUR 2.240 erhöht. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um EUR 34.827,31 im Geschäftsjahr erhöht. Die Nachschusspflicht je Mitglied beträgt gemäß § 19 der Satzung EUR 160,00.

Mitglieder des Vorstands waren im Geschäftsjahr:

- Harald Polster, Dipl. Verw. Betriebswirt, Pfungstadt
- Thorsten Baier, Bankfachwirt, Pfungstadt
- Nico Eichelbaum, Wirtschaftsingenieur, Weiterstadt, seit dem 17.10.2019

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

- Torsten Hammann (Vorsitzender)
- Reinhard Ahlheim (stellvertretender Vorsitzender)
- Reinhold Suter

Zuständiger Prüfungsverband

Prüfungsverband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Franklinstrasse 62
60486 Frankfurt am Main

6. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

Vorgänge, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von besonderer Bedeutung wären, sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

Pfungstadt, 08. April 2020

Der Vorstand

Harald Polster

Thorsten Baier

Nico Eichelbaum

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Darmstadt-Dieburg eG

Anlage zum Anhang

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen				Nettobuchwerte	
	01.01.2019 Euro	Zugänge Euro	Umbuchungen Euro	Abgänge Euro	31.12.2019 Euro	01.01.2019 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	31.12.2019 Euro	31.12.2019 Euro	01.01.2019 Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Software	67.759,48	0,00	0,00	0,00	67.759,48	60.929,48	4.549,00	0,00	65.478,48	2.281,00	6.830,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	47.692.611,97	1.063.943,98	2.188.140,75	0,00	50.944.696,70	13.967.185,65	885.713,54	0,00	14.852.899,19	36.091.797,51	33.725.426,32
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	611.138,50	0,00	0,00	0,00	611.138,50	50.363,50	18.336,00	0,00	68.699,50	542.439,00	560.775,00
3. Grundstücke mit Dauerwohnrechten Dritter	22.171,00	0,00	0,00	0,00	22.171,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.171,00	22.171,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	88.439,33	10.733,62	0,00	0,00	99.172,95	52.372,31	15.373,62	0,00	67.745,93	31.427,02	36.067,02
5. Anlagen im Bau	1.268.249,40	2.362.837,72	-1.687.425,89	2.676,31	1.940.984,92	0,00	0,00	0,00	0,00	1.940.984,92	1.268.249,40
6. Bauvorbereitungskosten	153.243,43	347.471,43	-500.714,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	153.243,43
	49.835.853,63	3.784.986,75	0,00	2.676,31	53.618.164,07	14.069.921,46	919.423,16	0,00	14.989.344,62	38.628.819,45	35.765.932,17
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	75.000,00	0,00	0,00	0,00	75.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	75.000,00	75.000,00
2. sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Andere Finanzanlagen	13.000,00	1.750,00	0,00	0,00	14.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.750,00	13.000,00
	88.000,00	1.750,00	0,00	0,00	89.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	89.750,00	88.000,00
Anlagevermögen insgesamt	49.991.613,11	3.786.736,75	0,00	2.676,31	53.775.673,55	14.130.850,94	923.972,16	0,00	15.054.823,10	38.720.850,45	35.860.762,17

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Darmstadt-Dieburg eG

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

Grundlagen des Unternehmens

Gegenstand der Genossenschaft ist der Erwerb, die Errichtung und die Betreuung von Liegenschaften und Wohnungen. Dabei ist der Zweck der Genossenschaft, die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Ziel der Genossenschaft ist es, bezahlbare barrierearme und attraktive Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Ein weiteres Ziel ist die Reduktion von CO₂ Emissionen als Beitrag zum Umweltschutz.

Der Baubestand umfasst 582 Wohneinheiten, sowie Garagen und Stellplätze.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Lage und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2019 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,6 % höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit im zehnten Jahr in Folge gewachsen. Dies ist die längste Wachstumsphase im vereinten Deutschland. Das Wachstum hat 2019 aber an Schwung verloren. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte BIP deutlich stärker gestiegen, 2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %. Verglichen mit dem Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre von +1,3 % ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen.

Auf der Entstehungsseite des BIP war die wirtschaftliche Entwicklung 2019 zweigeteilt: Einerseits verzeichneten die Dienstleistungsbereiche und das Baugewerbe überwiegend kräftige Zuwächse. Andererseits ist die Wirtschaftsleistung des Produzierenden Gewerbes (ohne Baugewerbe) eingebrochen. Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr dadurch lediglich um 0,5 %.

Kapitalmarkt¹

Die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) entwickelten sich wie folgt:

Laufzeit	< 1 Jahr			1-5 Jahre			> 5 Jahre		
	2018- 12 %	2019- 12 %	+/- %- Pkte.	2018- 12 %	2019- 12 %	+/- %- Pkte.	2018- 12 %	2019- 11 %	+/- %- Pkte.
Volumen									
< 1 Mio. Euro	2,06	2,1	+0,04	2,40	2,40	0,00	1,85	1,45	-0,40
> 1 Mio. Euro	1,02	1,15	+0,13	1,72	1,36	-0,36	1,60	1,18	-0,42

Immobilienmarkt

Im Jahr 2019 wurde in Deutschland der Bau von 360.600 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren das 4,0 % mehr Baugenehmigungen als im Jahr 2018. In den Zahlen sind sowohl die Baugenehmigungen für neue Gebäude als auch für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden enthalten. Im längeren Zeitvergleich befindet sich die Zahl genehmigter Wohnungen weiter auf einem hohen Niveau. In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden im Jahr 2019 rund 311.200 Wohnungen genehmigt. Das waren 3,0 % oder 8.900 Wohnungen mehr als im Vorjahr.

Der Wohnungsmarkt im Ballungsraum Rhein-Main-Neckar und in Pfungstadt

Die Situation auf dem regionalen und örtlichen Wohnungsmarkt hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verbessert. Der „Markt“ funktioniert nur noch für einen kleineren Teil der Bevölkerung. Die überwiegende Nachfrage nach „bezahlbaren“ Mieten und nach „bezahlbaren“ Kosten zur Errichtung eines Eigenheims oder Erwerb einer Eigentumswohnung können am „Markt“ nicht mehr bedient werden. Für eine immer größer werdende Bevölkerungsschicht kann „Marktversagen“ festgestellt werden. Die Möglichkeiten der örtlichen Bevölkerung, eine bezahlbare Mietwohnung oder ein bezahlbares Wohneigentum zu erlangen, werden immer geringer.

Insbesondere die Nachfrage nach kleineren altersgerechten Wohnungen für ältere Personen, aber auch nach Wohnflächen für junge Familien zu leistbaren Konditionen, steigt überproportional.

¹ Bis 1. Mio (unterschiedliche Dateien beachten)

https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/759778/759778?listId=www_s510_unt4

Über 1. Mio (unterschiedliche Dateien beachten)

https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/759778/759778?listId=www_s510_unt5

Hinzu kommt noch die steigende Nachfrage, die durch Zuwanderung auch in Pfungstadt zu verzeichnen ist. Auf allen politischen Ebenen ist zwischenzeitlich diese Entwicklung angekommen und es bedarf neben ausreichend finanzieller Unterstützung auch deutliche Korrekturen von Regelungen, die zu Baukostenverteuerungen führen.

Vor diesem Hintergrund ist die Perspektive unserer Genossenschaft weiterhin als sehr gut zu bezeichnen, um insbesondere am lokalen Wohnungsmarkt dauerhaft günstige Wohnkosten und guten Wohnraum anbieten zu können.

Wesentliche finanzielle Leistungsfaktoren

Als Kennzahlen für die Bewertung des wirtschaftlichen Erfolgs und für die Steuerung des operativen Geschäfts sehen wir die Mietpreise pro Quadratmeter sowie die Höhe der Instandhaltungen und die Instandhaltungsquote.

Die Mietpreise pro Quadratmeter haben sich im letzten Jahr im Durchschnitt verändert. Sie liegen bei EUR 6,07 pro Quadratmeter und Monat (i. Vj. EUR 6,05). Die Instandhaltungsaufwendungen lagen in 2019 bei EUR 1,63 pro Quadratmeter und Monat und in 2018 lagen diese bei EUR 1,10 pro Quadratmeter. Die Investitionen im Bestand je Quadratmeter lagen in 2019 bei EUR 47,84 und in 2018 bei EUR 42,28.

Vermögens- und Finanzlage

Nachfolgend wird die Vermögenslage nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliedert dargestellt:

	31.12.2019	in %	31.12.2018	in %	Differenz
	TEUR		TEUR		TEUR
Anlagevermögen	38.721	95,8	35.861	95,5	2.860
Vorräte	919	2,3	922	2,5	-3
Forderungen und andere Aktiva	328	0,8	306	0,8	22
Kasse und Bankguthaben	456	1,1	432	1,2	24
	40.424	100,0	37.521	100,0	2.903

	31.12.2019	in %	31.12.2018	in %	Differenz
	TEUR		TEUR		TEUR
Eigenkapital	6.647	16,4	6.785	18,1	-138
Langfristige Verbindlichkeiten					
aus Darlehen	31.253	77,3	28.918	77,1	2.335
Rückstellungen	52	0,1	62	0,2	-10
Verbindlichkeiten aus Darlehen	222	0,5	136	0,3	86
Erhaltene Anzahlungen	1.024	2,5	1.011	2,7	13
Andere Verbindlichkeiten	1.226	3,0	609	1,6	617
	40.424	100,0	37.521	100,0	2.903

Die Bilanzsumme ist mit TEUR 40.424 um TEUR 2.903 gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Dies entspricht einer Erhöhung der Bilanzsumme um 7,74 %.

Die Anlagenintensität aus dem Anlagevermögen zur Bilanzsumme beträgt 95,79 % (i. Vj. 95,58 %). Die Vorräte in Höhe von TEUR 919 (i. Vj. TEUR 922) betreffen die am Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten Umlagen. Diesen stehen Abschlagszahlungen der Mieter von TEUR 1.024 (i. Vj. TEUR 1.011) als erhaltene Anzahlungen gegenüber.

Das Eigenkapital hat sich um TEUR 138 vermindert. Dies ist bedingt durch die Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage von TEUR 163 und die um TEUR 25 höheren Geschäftsguthaben.

Die Anzahl der Mitglieder ist zum Vorjahr von 759 auf 773 Mitglieder gestiegen. Die Eigenkapitalquote von 16,44 % aus Eigenkapital und Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahreswert von 18,08 % geringfügig um 1,64 % gesunken.

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von TEUR 30.538 und Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern von TEUR 937. Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern beinhalten ein Darlehen der Stadt Pfungstadt von TEUR 220 sowie die Annuitätsbeihilfen der Stadt Pfungstadt von TEUR 682 (laut Aufstellung) und das Kontokorrentdarlehen der Energiegenossenschaft Darmstadt-Dieburg eG von TEUR 215 i. Vj. wurde im Jahr 2019 vollständig getilgt. Die Darlehen gegenüber Banken und anderen Kreditgebern sind insgesamt um TEUR 2.420 höher als im Vorjahr. Laut Darlehensinventar wurden TEUR 934 planmäßig getilgt. Der langfristige Verschuldungsgrad aus langfristigen Verbindlichkeiten zum Eigenkapital erhöht sich von 4,26 auf 4,70.

Durch regelmäßige Zahlungsströme war die Liquidität während des gesamten Jahres sichergestellt. Die Liquidität wird über den operativen Geschäftsbetrieb gedeckt. Die umfangreichen Bautätigkeiten werden über langfristige Darlehen finanziert.

Ertragslage

Nachfolgend wird die Ertragslage nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliedert dargestellt:

	31.12.2019	in %	31.12.2018	in %	Differenz
	TEUR		TEUR		TEUR
Umsatzerlöse	3.746	100,0	3.699	100,0	47
Verringerung					
an unfertigen Leistungen	-3,0	-0,1	-9,0	-0,2	6
Sonstige betriebliche Erträge	128	3,4	141	3,8	-13
Materialaufwand	-1.856	-49,5	-1.553	-41,4	-303
Personalaufwand	-274	-7,3	-302	-8,2	28
Abschreibungen	-924	-24,7	-878	-23,7	-46
Sonstige betriebliche					
Aufwendungen	-306	-8,2	-304	-8,8	-2
Zinsergebnis	-564	-15,1	-508	-13,7	-56
Steuern	-110	-2,9	-112	-3,0	2
Jahresfehlbetrag (i. Vj. -überschuss)	-163	-4,4	174	4,7	-337

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von EUR 162.652,21 nach einem Jahresüberschuss von EUR 174.076,39 im Vorjahr ab.

Die Umsatzerlöse von TEUR 3.746 sind um TEUR 47 höher als im Vorjahr. Nach wie vor existieren lediglich modernisierungsbedingte Leerstände. Die Mieterträge einschließlich der Erlösschmälerungen aus Leerständen sind um TEUR 59 höher als im Vorjahr. Die umgelegten Betriebs- und Heizkosten aus dem Vorjahr sind um TEUR 16 gesunken. Der Anstieg der Mieten ergibt sich aus der fluktuationsbedingten Mieterhöhung sowie dem Erstbezug des Neubaus in der Goethestr. 58. Insgesamt sind die vermieteten Wohneinheiten von 579 auf 582 gestiegen.

Der Aufwand aus der Hausbewirtschaftung ist mit TEUR 1.856 um TEUR 303 höher als im Vorjahr, wesentlich bedingt durch um TEUR 277 höhere Instandhaltungsaufwendungen. Die erfolgten Maßnahmen sind in einem mehrjährigen Modernisierungs- und Instandhaltungsplan abgebildet.

Die Bauarbeiten des Neubaus Goethestr. 58 wurden im Geschäftsjahr 2018 begonnen und die Wohnungen sind seit 16.07.2019 bezugsfertig. Die Bauarbeiten des Neubaus Goethestr. 60 wurden im Geschäftsjahr 2019 begonnen. Die Wohnungen sind zum 01.04.2020 bezugsfertig.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen bei TEUR 306 und sind um TEUR 3 über dem Vorjahreswert. Das Zinsergebnis hat sich um TEUR 56 erhöht. Die Grundsteuern haben sich ebenfalls um TEUR 2 gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die nicht finanziellen Leistungsindikatoren sind für uns die Einhaltung des langfristigen Modernisierungs- und Bauplans. Daneben sehen wir das Angebot attraktiven Wohnraums als einen Leistungsindikator.

Wir sind davon überzeugt, dass diese Aspekte bedeutende Bausteine für eine zukunftsorientierte Genossenschaft sind.

Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2019 wie auch in den Vorjahren auf Wirtschaftlichkeit und Risikovorsorge gesetzt. Im Hinblick auf die sich stark entwickelnden Nebenkosten und die Bedrohung durch den Klimawandel sind auch zukünftig Anstrengungen im Bereich des Energiesparens und der Verwendung von regenerativen Energien wichtig. Unsere Genossenschaft treibt dies auf lokaler Ebene voran. Die geringeren Energieverbräuche verbunden mit modernen Wohnungsausstattungen in ansprechenden Wohnanlagen stellen sicher, dass die Wohnungen der Genossenschaft auch weiterhin nachgefragt werden. Zur Sicherstellung der wirtschaftlichen Entwicklung, der Planungssicherheit und der Risikovermeidung wurde eine Datengrundlage erarbeitet, die als Grundlage und Steuerung unsere Investitionsplanung und die Kosten/Ertragsentwicklung abbildet (Geno – Kalkulator).

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes wird ständig beobachtet. Wir wirken eventuellen Forderungsausfällen durch frühzeitiges qualifiziertes Mahnwesen und frühzeitiges Gespräch mit den Betroffenen entgegen. Ebenso nutzen wir alle Möglichkeiten bei anhaltend niedrigen Zinsen, gemeinsam mit den regionalen Instituten künftige Zinsrisiken zu erkennen und entsprechend vorausschauend zu handeln.

Unsere Genossenschaft handelt mitgliederorientiert. Die Strategie unserer Genossenschaft, die bestehenden Nutzungsverträge möglichst von Erhöhungen zu verschonen, dafür aber im Wohnungswechselfall die Nutzungsentgelte zu aktualisieren, ist bisher gut gelungen. Die aktualisierten Nutzungsentgelte liegen deutlich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten. Gleichwohl sind wir in der Verpflichtung, allein aus Gründen der Gleichbehandlung unserer Mitglieder stets die Nutzungsentgelte den tatsächlichen Kostenentwicklungen anzupassen. Dies geschieht durch objektbezogene Auswertung und Entscheidungen in Einzelfällen.

Um anstehende Modernisierungen finanzieren zu können, wird objektbezogen geplant und evaluiert. Alle relevanten Gebäudedaten werden erhoben und die erforderlichen Investitionen in Mehrjahresprogrammen geplant und evaluiert. Die objektbezogene Zielplanung zur Verbesserung der Gebäudesubstanzen und zur deutlichen Wohnwerterhöhung ist Voraussetzung um steigende Instandhaltungskosten zu vermeiden.

Ausblick für das Geschäftsjahr 2020

Unser Budget sieht für 2020 den Erstbezug der Goethestraße 60 zum 1.4. und den Neubau der Goethestraße 62, die Planung der Römerstraße 1 – 3 und der vollständige Neubau der Trinkwasserversorgung, sowie die Fassadengestaltung in unserer Wohnanlage Am Hintergraben 3 – 15 vor. Wir planen durch den Abriss und Neubau in der Römerstraße 14 neue Wohnungen. Alle Mitglieder ziehen mit und ziehen in geeignete Wohnungen in unserem Bestand um.

Das energetische Modernisierungsprogramm in Zusammenarbeit mit der Energiegenossenschaft Darmstadt-Dieburg eG wird konsequent weiter verfolgt. Mit diesen Maßnahmen setzen wir Schritt für Schritt die kommunalen Klimaschutzziele um und konnten in unseren 67 Wohngebäuden die Energieverbräuche senken. Trotz steigenden Wohnflächen wurden die CO₂ Emissionen seit 2008 um 55 % gesenkt, ohne die Wohnkosten für unsere Mitglieder zu erhöhen.

Die Unternehmensphilosophie unserer Genossenschaft, sowohl neue Wohnungen für ältere Personen, als auch durch Umzug freiwerdende größere Wohnungen wieder jungen Familien anbieten zu können, zeichnet sich als erfolgreich ab.

Durch die Umbenennung der Genossenschaft in Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Darmstadt-Dieburg eG (vormals Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Pfungstadt eG) steigt das Interesse der Kommunen am genossenschaftlichen Wohnen und am „Pfungstädter Weg“. Wir streben die Realisierung von Projekten der Versorgung unserer Bevölkerung mit „bezahlbarem Wohnraum“ unter dem Dach unserer Genossenschaft und in Zusammenarbeit mit den interessierten Kommunen an.

Für das Jahr 2020 erwartete die Bundesregierung bis zum Ausbruch der Corona Krise eine Zunahme des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts in Höhe von 1,1 Prozent. Derzeit erwartet man verschiedene Auswirkungen der Krise, einerseits zurückgehende Nachfragen, andererseits eine wirtschaftliche Rezession, die der Bewältigung der Krise folgen wird. Auswirkungen sind noch nicht absehbar.

Wir werden laufend die Entwicklung beobachten, um die Liquidität unserer Genossenschaft sicherzustellen. Inwieweit wir in der Lage sein werden, unser laufendes Modernisierungsprogramm umsetzen zu können, bleibt abzuwarten. Wir agieren hier vorsichtig und treffen Entscheidungen zur Risikoversorge. Die Mitglieder sind laufend informiert und wir achten darauf, dass die Versorgung unserer Mitglieder soweit als möglich garantiert wird.

Pfungstadt, den 08. April 2020

Der Vorstand

Harald Polster

Thorsten Baier

Nico Eichelbaum