

**Gemeinnützige
Wohnungsbaugenossenschaft
Darmstadt-Dieburg eG**

Goethestraße 80 A
64319 Pfungstadt

Jahresabschluss und Geschäftsbericht
zum
31. Dezember 2020

Der Vorstand:

Harald Polster
Thorsten Baier
Nico Eichelbaum

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Darmsstadt-Dieburg eG

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva	31.12.2020 Euro	31.12.2019 Euro	Passiva	31.12.2019 Euro	31.12.2020 Euro	31.12.2019 Euro
A. Anlagevermögen	39.957.571,60	38.720.850,45	A. Eigenkapital		6.716.192,95	6.647.534,79
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	5.237,00	2.281,00	I. Geschäftsguthaben		1.044.337,81	1.026.002,79
1. Software			1. Geschäftsguthaben der mit dem Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder (Vorjahr EUR 25.692,27)	16.462,18		
II. Sachanlagen	38.106.398,78	36.091.797,51	2. Geschäftsguthaben		1.025.333,41	
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	524.103,00	542.439,00	- der verbleibenden Mitglieder (Vorjahr EUR 999.345,59)			
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.171,00	22.171,00	- aus gekündigten Geschäftsanteilen (Vorjahr EUR 964,93)	2.522,22		
3. Grundstücken mit Dauerwohnrechten Dritter	48.279,02	31.427,02	Rückständige illige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EUR 16.426,59 (Vorjahr EUR 18.574,41)			
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.094.654,30	1.940.984,92	II. Ergebnisrücklagen		756.713,71	751.681,40
5. Anlagen im Bau	66.978,50	0,00	1. Gesetzliche Rücklage		1.019.127,12	988.933,24
6. Bauvorbereitungskosten	39.862.584,60	38.628.819,45	2. Bauerneuerungsrücklage		3.896.014,31	3.880.917,36
III. Finanzanlagen	75.000,00	75.000,00	3. Freie Rücklage		5.671.855,14	5.621.532,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	III. Bilanzgewinn		50.323,14	-162.652,21
2. sonstige Ausleihungen	14.750,00	14.750,00	1. Jahresüberschuss (i. Vj.-fehlbetrag)		-50.323,14	0,00
3. Andere Finanzanlagen	89.750,00	89.750,00	2. Einsteilung in Rücklagen		0,00	162.652,21
B. Umlaufvermögen	1.794.656,85	1.602.182,30	3. Entnahme aus den Rücklagen		0,00	0,00
I. Vorräte	945.438,44	918.769,29	B. Rückstellungen		51.420,00	51.660,00
1. Unfertige Leistungen			1. sonstige Rückstellungen		51.420,00	51.660,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	25.278,87	24.047,35	C. Verbindlichkeiten		33.909.950,23	33.116.110,41
1. Forderungen aus Vermietung	0,00	0,00	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		31.494.433,52	30.537.618,93
2. Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	37.844,92	170.831,81	2. Erhaltene Anzahlungen		958.248,45	936.531,76
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	47.030,66	32.442,79	3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		1.038.906,52	1.024.134,70
4. sonstige Vermögensgegenstände	110.154,45	227.321,95	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.613,00	2.757,09
III. Flüssige Mittel	328.642,51	46.055,63	5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		368.605,22	465.931,35
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	410.421,45	410.035,43	6. sonstige Verbindlichkeiten		3.935,55	105.181,91
2. Bausparguthaben	739.063,96	456.091,06	7. - davon Verbindlichkeiten aus Steuern EUR 17.183,04 (i. Vj. EUR 23.407,80)		43.207,97	43.954,67
C. Rechnungsabgrenzungsposten	97.098,55	100.900,15	- davon aus sozialer Sicherheit EUR 0,00 (i. Vj. EUR 662,08)			
Bilanzsumme	41.849.327,00	40.423.932,90	D. Rechnungsabgrenzungsposten		1.171.763,82	608.627,70
					41.849.327,00	40.423.932,90

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Darmstadt-Dieburg eG

Gewinn- und Verlustrechnung 2020

	1. Januar bis 31. Dezember 2020 Euro	1. Januar bis 31. Dezember 2019 Euro
1. Umsatzerlöse	3.913.602,20	3.746.169,92
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	26.669,15	-3.422,92
3. sonstige betriebliche Erträge	169.123,91	127.543,98
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.709.713,89	-1.855.924,49
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-225.401,43	-209.926,37
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-67.728,58	-63.685,71
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-992.873,80	-923.972,16
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-441.831,76	-306.393,52
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00	390,72	395,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	410,02	409,63
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-509.681,71	-563.382,81
11. Ergebnis nach Steuern	162.964,83	-52.189,45
12. Sonstige Steuern	-112.641,69	-110.462,76
13. Jahresüberschuss (i.Vj. Jahresfehlbetrag)	50.323,14	-162.652,21
14. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-5.032,31	0,00
15. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage (i. Vj. Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage)	-30.193,88	162.652,21
16. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-15.096,95	0,00
17. Bilanzgewinn/-verlust	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Darmstadt-Dieburg eG

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

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 2020 EUR 332.617,30 (i. Vj. EUR 282.648,32), der Jahresüberschuss EUR 49.968,98 (i. Vj. EUR 47.731,90). Das Eigenkapital der PEE beträgt zum 31. Dezember 2020 EUR 133.097,32 (i. Vj. EUR 110.409,75), der Jahresüberschuss EUR 22.687,57 (i. Vj. EUR 19.578,97).

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 Schaafheim 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 2020 wurden zwei Dauerwohnrechte je TEUR 298 verkauft.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens

Die Aufgliederung der Anlageposten und ihre Entwicklung im Geschäftsjahr 2020 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 PEE in Höhe von TEUR 35 und der SBC in Höhe von TEUR 3.

Eigenkapital

Die Rücklagen erhöhen sich zum Geschäftsjahresende um EUR 50.323,14 auf EUR 5.671.855,14 und verteilen sich wie folgt:

	<u>01.01.2020</u>	<u>Zuführung</u>	<u>Entnahme</u>	<u>31.12.2020</u>
Gesetzliche Rücklage	751.681,40	5.032,31	0,00	756.713,71
Vorjahr	751.681,40	0,00	0,00	751.681,40
Bauerneuerungsrücklage	988.933,24	30.193,88	0,00	1.019.127,12
Vorjahr	1.151.585,45	0,00	162.652,21	988.933,24
Andere Ergebnisrücklagen	3.880.917,36	15.096,95	0,00	3.896.014,31
Vorjahr	3.880.917,36	0,00	0,00	3.880.917,36
Summe	<u><u>5.621.532,00</u></u>	<u><u>50.323,14</u></u>	<u><u>0,00</u></u>	<u><u>5.671.855,14</u></u>
Vorjahr	5.784.184,21	0,00	162.652,21	5.621.532,00

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen von TEUR 51 (i. Vj. TEUR 52) betreffen im Wesentlichen mit TEUR 18 Rückstellungen für Prüfungskosten für 2020 (i. Vj. TEUR18), mit TEUR 12 Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (i. Vj. TEUR 12), mit TEUR 12 Jahresabschlusskosten (i. Vj. TEUR 12) sowie mit TEUR 5 Kosten der Veröffentlichung und Archivierung.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind wie folgt fällig:

Restlaufzeit	unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	Gesamt EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.441.593,74	4.703.231,33	25.349.608,45	31.494.433,52
Vorjahr	1.312.980,39	4.001.972,49	25.222.666,05	30.537.618,93
gegen andere Kreditgeber	25.029,44	78.281,70	854.937,31	958.248,45
Vorjahr	28.375,35	85.479,02	822.677,39	936.531,76
Erhaltene Anzahlungen	1.038.906,52	0,00	0,00	1.038.906,52
Vorjahr	1.024.134,70	0,00	0,00	1.024.134,70
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.613,00	0,00	0,00	2.613,00
Vorjahr	2.757,09	0,00	0,00	2.757,09
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	368.605,22	0,00	0,00	368.605,22
Vorjahr	465.931,35	0,00	0,00	465.931,35
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.935,55	0,00	0,00	3.935,55
Vorjahr	105.181,91	0,00	0,00	105.181,91
sonstige Verbindlichkeiten	43.207,97	0,00	0,00	43.207,97
Vorjahr	43.954,67	0,00	0,00	43.954,67
Gesamt	2.923.891,44	4.781.513,03	26.204.545,76	33.909.950,23
Vorjahr	2.983.315,46	4.087.451,51	26.045.343,44	33.116.110,41

Sämtliche Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind durch Grundpfandrechte gesichert. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen gegenüber der PEE GmbH mit TEUR 4.

4. Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse enthalten neben Erlösen aus Hausbewirtschaftung von TEUR 3.914 (i. Vj. TEUR 3.746) Erlöse aus Dauerwohnrechten von TEUR 33 (i. Vj. TEUR 13).

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge von TEUR 169 (i. Vj. TEUR 127) enthalten im Wesentlichen Erlöse aus der Weiterbelastung von Büro- und Verwaltungskosten an die Tochtergesellschaft SBC mit TEUR 84, außerordentliche Erträge in Höhe von TEUR 50, Erträge aus der Erstattung für LfzG mit TEUR 7 und periodenfremde Erträge von TEUR 11.

Personalaufwand

Es sind neben einem geschäftsführenden Vorstand durchschnittlich 6,00 Mitarbeiter beschäftigt (i. Vj. 5,75 Mitarbeiter). Die Position soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung enthalten solche für Altersversorgung und Unterstützung von EUR 5.572,00 (i. Vj. EUR 6.442,00).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen von insgesamt TEUR 442 (i. Vj. TEUR 306) sind insbesondere betriebswirtschaftliche und technische Beratungskosten von TEUR 96, Prüfungskosten von TEUR 20, Jahresabschlusskosten von TEUR 9, Reparaturkosten von TEUR 30, Weiterbildungs- und Schulungskosten von TEUR 10, der Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen von TEUR 152 sowie Gerichts- und Anwaltskosten von TEUR 34 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 275.404,50 (i. Vj. EUR 381.862,89).

Erbbauszinsen betragen im Geschäftsjahr EUR 24.595,99 (i. Vj. EUR 24.595,99).
Es bestehen langfristige sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 63.

Mitglieder der Genossenschaft

	2020	
	<u>Mitglieder</u>	<u>Anteile</u>
Stand 1. Januar	773	6.362
Zugang einschl. Übertragung	41	311
Abgang einschl. Übertragung	24	162
Stand 31. Dezember	<u>790</u>	<u>6.511</u>

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf EUR 126.400 (i. Vj. EUR 123.680). Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr um EUR 2.720 erhöht. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um EUR 25.987,82 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, 29. März 2021

Der Vorstand



Harald Polster



Thorsten Baier



Nico Eichelbaum

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Darmstadt-Dieburg eG

Entwicklung des Anlagevermögens

Anlage zum Anhang

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Kumulierte Abschreibungen			Nettobuchwerte	
	01.01.2020 Euro	Zugänge Euro	Umbuchungen Euro	Abgänge Euro	31.12.2020 Euro	01.01.2020 Euro	31.12.2020 Euro	01.01.2020 Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände								
Software	67.759,48	4.524,00	0,00	0,00	72.283,48	0,00	5.237,00	2.281,00
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	50.944.696,70	951.582,61	2.176.120,00	377.333,46	53.695.065,85	14.852.899,19	961.164,34	38.106.398,78
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	611.138,50	0,00	0,00	0,00	611.138,50	68.699,50	18.336,00	524.103,00
3. Grundstücke mit Dauerwohnrechten Dritter	22.171,00	0,00	0,00	0,00	22.171,00	0,00	0,00	22.171,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	99.172,95	28.657,46	0,00	0,00	127.830,41	67.745,93	11.805,46	48.279,02
5. Anlagen im Bau	1.940.984,92	1.329.789,38	-2.176.120,00	0,00	1.094.654,30	0,00	0,00	1.094.654,30
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	66.978,50	0,00	0,00	66.978,50	0,00	0,00	66.978,50
	53.618.164,07	2.377.007,95	0,00	377.333,46	55.617.838,56	14.989.344,62	991.305,80	39.862.584,60
III. Finanzanlagen								
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	75.000,00	0,00	0,00	0,00	75.000,00	0,00	0,00	75.000,00
2. sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Andere Finanzanlagen	14.750,00	0,00	0,00	0,00	14.750,00	0,00	0,00	14.750,00
	89.750,00	0,00	0,00	0,00	89.750,00	0,00	0,00	89.750,00
Anlagevermögen insgesamt	53.775.673,55	2.381.531,95	0,00	377.333,46	55.779.872,04	15.054.823,10	992.873,80	39.957.571,60
								38.720.850,45

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Darmstadt-Dieburg eG

Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2020

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 zum 31.12.2020 594 Wohneinheiten, 24 eigentumsähnliche Dauerwohnrechte, sowie Garagen und Stellplätze.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Lage und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 5,0 % niedriger als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Der konjunkturelle Einbruch fiel aber im Jahr 2020 den vorläufigen Berechnungen zufolge insgesamt weniger stark aus als 2009 mit -5,7 %.

Die Corona-Pandemie hinterließ im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen. Im Produzierenden Gewerbe ohne Bau, das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, ging die preisbereinigte Wirtschaftsleistung gegenüber 2019 um 9,7 % zurück, im Verarbeitenden Gewerbe sogar um 10,4 %. Insgesamt sank die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr um 5,2 %.

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		
	2019- 12 %	2020- 12 %	+/- %- Pkte.	2019- 12 %	2020- 12 %	+/- %- Pkte.	2019- 12 %	2020- 11 %	+/- %- Pkte.
Volumen									
< 1 Mio. Euro	2,1	2,01	-0,09	2,40	2,31	-0,09	1,45	1,56	+0,11
> 1 Mio. Euro	1,15	1,23	+0,08	1,36	1,36	0,00	1,18	1,11	-0,07

Immobilienmarkt

Die Corona-Krise hat im Jahr 2020 in Deutschland nicht zu einem Rückgang der Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen geführt: Mit 368 400 zum Bau genehmigten Wohnungen stieg die Zahl um knapp 8 000 oder 2,2 % gegenüber dem Jahr 2019. In den Zahlen sind sowohl die Baugenehmigungen für neue Gebäude als auch für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden enthalten. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, befindet sich die Zahl genehmigter Wohnungen im Zeitvergleich weiter auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2020 gab es seit der Jahrtausendwende nur 2016 mit 375 400.

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.

Unsere Genossenschaft ist das Gegenmodell zum freien „Markt“, wir errichten für unsere Mitglieder im Gemeinschaftseigentum bezahlbaren Wohnraum. Wohnen in der Gemeinschaft ist mehr, als nur Miete.

Wesentliche finanzielle Leistungsfaktoren

Als Kennzahlen für die Bewertung des wirtschaftlichen Erfolgs und für die Steuerung des operativen Geschäfts sehen wir die Mietpreise pro Quadratmeter/Wohnfläche, sowie die Höhe der Instandhaltungen und die Kosten der Modernisierungen.

Die Nutzungsentgelte pro Quadratmeter/Wohnfläche, haben sich im letzten Jahr im Durchschnitt verändert. Sie liegen bei EUR 6,46 pro Quadratmeter und Monat (i. Vj. EUR 6,07). Die Instandhaltungsaufwendungen lagen in 2020 bei EUR 1,32 und in 2019 bei EUR 1,63 pro Quadratmeter/Wohnfläche. Die Investitionen in den Gebäudebestand je Quadratmeter/Wohnfläche lagen in 2020 bei EUR 61,55 und in 2019 bei EUR 47,84. Die Investitionsquote zur nachhaltigen Verbesserung der Vermögenswerte ist deutlich gestiegen.

Vermögens- und Finanzlage

Nachfolgend wird die Vermögenslage nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliedert dargestellt:

	31.12.2020	in %	31.12.2019	in %	Differenz
	TEUR		TEUR		TEUR
Anlagevermögen	39.958	95,5	38.721	95,8	1.237
Vorräte	945	2,3	919	2,3	26
Forderungen und andere Aktiva	207	0,5	328	0,8	-121
Kasse und Bankguthaben	739	1,7	456	1,1	283
	41.849	100,0	40.424	100,0	1.425

	31.12.2020	in %	31.12.2019	in %	Differenz
	TEUR		TEUR		TEUR
Eigenkapital	6.716	16,0	6.647	16,4	69
Langfristige Verbindlichkeiten					
aus Darlehen	32.045	76,6	31.253	77,3	792
Rückstellungen	51	0,1	52	0,1	-1
Verbindlichkeiten aus Darlehen	408	1,0	222	0,5	186
Erhaltene Anzahlungen	1.039	2,5	1.024	2,5	15
Andere Verbindlichkeiten	1.590	3,8	1.226	3,0	364
	41.849	100,0	40.424	100,0	1.425

Die Bilanzsumme ist mit TEUR 41.849 um TEUR 1.425 gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Dies entspricht einer Erhöhung der Bilanzsumme um 3,53 %.

Die Anlagenintensität aus dem Anlagevermögen zur Bilanzsumme beträgt 95,48 % (i. Vj. 95,79 %). Die Vorräte in Höhe von TEUR 945 (i. Vj. TEUR 919) betreffen die am Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten Umlagen. Diesen stehen Abschlagszahlungen der Mieter von TEUR 1.039 (i. Vj. TEUR 1.024) als erhaltene Anzahlungen gegenüber.

Das Eigenkapital hat sich um TEUR 69 erhöht. Dies ist bedingt durch die Zuführung in die gesetzliche Rücklage in Höhe von TEUR 5, in die Bauerneuerungsrücklage von TEUR 30 und in andere Ergebnisrücklagen in Höhe von TEUR 15. Die Geschäftsguthaben haben sich um TEUR 19 erhöht.

Die Anzahl der Mitglieder ist zum Vorjahr von 773 auf 790 Mitglieder gestiegen. Die Eigenkapitalquote von 16,05 % aus Eigenkapital und Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahreswert von 16,44 % geringfügig um 0,39 % gesunken.

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von TEUR 31.494 und Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern von TEUR 958. Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern beinhalten ein Darlehen der Stadt Pfungstadt von TEUR 195 sowie die Annuitätsbeihilfen der Stadt Pfungstadt von TEUR 732 (laut Aufstellung). Die Darlehen gegenüber Banken und anderen Kreditgebern sind insgesamt um TEUR 978 höher als im Vorjahr. Laut Darlehensinventar wurden TEUR 1.282 planmäßig getilgt. Der langfristige Verschuldungsgrad aus langfristigen Verbindlichkeiten zum Eigenkapital erhöht sich von 4,70 geringfügig auf 4,77.

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:

	31.12.2020	in %	31.12.2019	in %	Differenz
	TEUR		TEUR		TEUR
Umsatzerlöse	3.914	100,0	3.746	100,0	168
Erhöhung					
an unfertigen Leistungen	27,0	0,7	-3,0	-0,1	30
Sonstige betriebliche Erträge	169	4,3	128	3,4	41
Materialaufwand	-1.710	-43,7	-1.856	-49,5	146
Personalaufwand	-293	-7,5	-274	-7,3	-19
Abschreibungen	-993	-25,4	-924	-24,7	-69
Sonstige betriebliche					
Aufwendungen	-442	-11,3	-306	-8,2	-136
Zinsergebnis	-509	-13,0	-564	-15,1	55
Sonstige Steuern	-113	-2,9	-110	-2,9	-3
Jahresüberschuss (i.Vj. -fehlbetrag)	50	1,2	-163	-4,4	213

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von EUR 50.323,14 nach einem Jahresfehlbetrag von EUR 162.652,21 im Vorjahr ab.

Die Umsatzerlöse von TEUR 3.914 sind um TEUR 168 höher als im Vorjahr. Nach wie vor existieren lediglich modernisierungsbedingte Leerstände. Die Mieterträge einschließlich der Erlösschmälerungen aus Leerständen sind um TEUR 163 höher als im Vorjahr. Die umgelegten Betriebs- und Heizkosten aus dem Vorjahr sind um TEUR 9 gesunken. Der Anstieg der Mieten ergibt sich aus der fluktuationsbedingten Mieterhöhung sowie dem Erstbezug des Neubaus in der Goethestr. 60. Insgesamt sind die vermieteten Wohneinheiten von 582 auf 594 gestiegen.

Der Aufwand aus der Hausbewirtschaftung ist mit TEUR 1.710 um TEUR 146 niedriger als im Vorjahr, wesentlich bedingt durch um TEUR 127 niedrigere Instandhaltungsaufwendungen. Die erfolgten Maßnahmen sind in einem mehrjährigen Modernisierungs- und Instandhaltungsplan abgebildet.

Die Bauarbeiten des Neubaus Goethestr. 60 wurden im Geschäftsjahr 2019 begonnen und die 14 Wohnungen sind seit 1.4.2020 bezogen. Die Bauarbeiten des Neubaus Goethestr. 62 wurden im Geschäftsjahr 2020 begonnen. Die 10 neuen Wohnungen sind zum 01.8.2021 bezugsfertig. Die Planung für den Abriss und Neubau unserer Wohnanlage Römerstraße 1 – 3 wurde in 2020 begonnen. Nach Vorlage des Baurechtes soll in 2021 der Neubau der 18 neuen Wohneinheiten beginnen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf TEUR 442 und liegen um TEUR 136 über dem Vorjahreswert. Das Zinsergebnis hat sich um TEUR 55 verringert. Die Grundsteuern haben sich ebenfalls um TEUR 3 gegenüber dem Vorjahr verringert.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die nicht finanziellen Leistungsindikatoren sind für uns die Einhaltung des langfristigen Modernisierungs- und Ausbauplanes. Daneben sehen wir die stetigen Verbesserungen unserer Wohnanlagen unter Nachhaltigkeitskriterien (Wirtschaftlichkeit, Nutzerzufriedenheit, Klimaschutz) als wesentliche Leistungsindikatoren an.

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 2020 wie auch in den Vorjahren auf Wirtschaftlichkeit und Risikoversorge 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).

In der Zusammenarbeit mit der Energiegenossenschaft Darmstadt – Dieburg eG (EGO) hat unsere Wohnungsbaugenossenschaft bundesweit und viel beachtet eine Vorbildfunktion eingenommen, denn die Mitglieder zweier Bürgerorganisationen investieren in Gebäudemodernisierung und energetische Erneuerung. Nach bereits 10 Jahren erfolgreicher Zusammenarbeit wurden in unserem Gebäudebestand 55% CO₂ Ausstoß eingespart.

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 2021

Unser Budget sieht für 2021 den Erstbezug der Goethestraße 62 zum 1.8., den Abbruch und Neubau der Wohnanlage Römerstraße 1 – 3, die Fortführung des vollständigen Neubaus der Trinkwasserversorgung, sowie die Fassadengestaltung in unserer Wohnanlage Am Hintergraben 3 – 15 vor. Ebenso werden die Balkonanlagen an den Gebäuden Goethestraße 67 – 85 vollständig erneuert. Für die Modernisierung der Bestandswohnanlagen sind ca. Mio 1,2 veranschlagt.

Das energetische Modernisierungsprogramm in Zusammenarbeit mit der Energiegenossenschaft Darmstadt-Dieburg eG wird konsequent weiterverfolgt. Mit diesen Maßnahmen setzen wir Schritt für Schritt unsere Klimaschutzziele um. Der Ausstieg aus Gas und Öl und die Versorgung durch regenerative Energie spart unseren Mitgliedern dauerhaft die CO₂ Besteuerung.

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

An allen Maßnahmen und an den Entscheidungen sind die betroffenen Mitglieder beteiligt. Hierdurch können wir nahezu konfliktfrei unsere Wohnanlagen verbessern.

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“

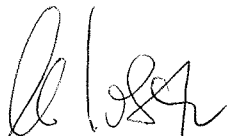
unter dem Dach unserer Genossenschaft und in Zusammenarbeit mit den interessierten Kommunen an.

Die deutsche Volkswirtschaft und die Bevölkerung wurden in 2020 von der Corona – Pandemie schwer getroffen. Auch wir mussten unseren Geschäftsbetrieb entsprechend anders organisieren. Bisher sind wir nahezu ohne größere Folgen durch die Krise gekommen. Wirtschaftliche Auswirkungen größeren Ausmaßes haben wir nicht zu verzeichnen bzw. konnten kompensiert werden.

Wir werden laufend die Entwicklung beobachten, um den Betrieb und 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 Risikovorsorge. Die Mitglieder sind laufend informiert und wir achten darauf, dass die Versorgung unserer Mitglieder soweit als möglich garantiert wird.

Pfungstadt, den 29. März 2021

Der Vorstand



Harald Polster



Thorsten Baier



Nico Eichelbaum