

plant | baut | vermietet | verwaltet | mit Herz und Verstand



GESCHÄFTSBERICHT 2020



GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Geschäftsmodell der WSGW eG

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung und die Übernahme der damit verbundenen wirtschaftlichen Aufgaben im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur.

Die Genossenschaft mit ihrer Verwaltungs- (Tochter-) gesellschaft WSGW Service GmbH errichtet, bewirtschaftet, betreut und verwaltet Immobilien aller Nutzungsformen. Hierzu gehören auch Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen. In den letzten Jahren hat sich die Nachfrage nach Fremdverwaltung deutlich erhöht. Die WSGW Service GmbH trägt diesem Umstand Rechnung, in dem die Anzahl der betreuten Fremdwohnungen – insbesondere Eigentümergeinschaften – kontinuierlich gesteigert werden.



WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Gesamtwirtschaftliche Bedingungen

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Coronavirus-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen geführt. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher allerdings als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Das Bruttoinlandsprodukt BIP hat sich gegenüber dem Vorjahr um 5 % verringert. Die deutsche Wirtschaft ist im Vergleich mit anderen EU-Ländern deutlich besser durch die Krise gekommen.

Für das Jahr 2021 prognostizieren die Wirtschaftsinstitute ein Wachstum zwischen 3 % und 4,9 %.

2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Zinsniveau in Deutschland verharrt nach wie vor auf niedrigem Niveau. Für das Jahr 2021 ist mit seitwärts sich bewegenden langfristigen Zinsen zu rechnen.

Mittelfristig muss nach wie vor mit einem höheren Finanzierungsaufwand gerechnet werden.

Neben der Energie- und Mietpolitik sind es vor allem die immer strenger werdenden Vorschriften für Brandschutz, Verkehrssicherung oder energetische Maßnahmen, die die Baupreise erhöhen und somit die Investitionsplanung, Realisierung und laufende Bewirtschaftung von Neubauten und Bestandsbauten erschweren.

Der Bund und die Länder – insbesondere der Freistaat Bayern – stellen den Wohnungsunternehmen derzeit günstige Finanzierungsmittel zur Verfügung, um die dringend benötigten Wohnungen errichten zu können. Bis auf weiteres sollen die derzeit gültigen Förderbestimmungen gelten.

Aufgrund der hohen Bautätigkeit im gesamten Bundesgebiet ist bei den Baumaterialien mit Kostensteigerungen zu rechnen. Zudem gestaltet sich die Gewinnung von Handwerksbetrieben zur Leistungserbringung in den einzelnen Gewerken als schwierig. Mit Verzögerungen in der Fertigstellung von Objekten ist zu rechnen.

3. Geschäftsverlauf

Seit Beginn der Coronaviruskrise zu Jahresbeginn 2020 waren im Geschäftsbereich der WSGW keine negativen Auswirkungen zu verzeichnen. Ebenfalls konnten die Bauzeiten bei den Neubauten bis dato nahezu problemlos eingehalten werden. Daher wurde bezüglich der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartung für den Berichtszeitraum durch die Pandemie nicht maßgeblich beeinflusst.

Die Nachfrage nach Mietwohnraum ist weiterhin sehr belebt. Auch die Vermietung von einfachen Wohnungen gestaltet sich derzeit problemlos.

In 2020 konnte ein Großteil der gekündigten Fläche im Ärztehaus Kirchenstr. 3 an einen Arzt vergeben werden, so dass noch eine mittlere Praxis mit 200 qm zur Vermietung zur Verfügung steht. Die Genossenschaft ist zuversichtlich, in absehbarer Zeit einen Nachmieter präsentieren zu können.

Zum 1. November 2020 konnten die ersten Wohnungen im Iserring Hausnr. 6-8 vermietet werden.

Der Geschäftsverlauf ist zufriedenstellend.

WIRTSCHAFTS- BERICHT

3.1 Jahresergebnis und Ertragslage

Das negative Jahresergebnis 2020 wurde im Wesentlichen beeinflusst durch aperiodische Einflüsse wie die Zinsbelastungen der valuierten Baudarlehen (360,0 T€) denen sehr geringe Mietererträge aus dem Neubezug 1.11.2020 Iserring gegenüberstehen sowie dem Verkaufserlös Trostberger Str. in Altötting (302,0 T€).

Zudem lagen die Fremdkosten für Instandhaltung 200,0 T€ über den Plankosten.

Insgesamt verzeichnet die WSGW Verluste durch leerstehende Wohnungen in Höhe von 139,0 T€. Bereinigt um den modernisierungsbedingten Leerstand ergibt sich eine Leerstandsquote von unter 2%.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (7.552,7 T€) liegen 2020 mit 79,3 T€ über den Erlösen des Vorjahres.

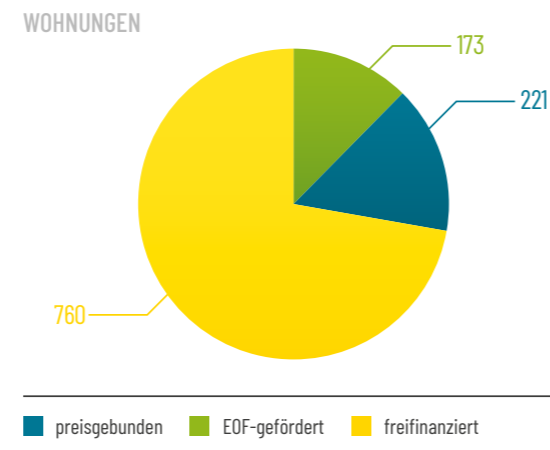
Durch die Valutierungen der Investitionsmittel steigen die Zinsen für objektgebundene, langfristige Verbindlichkeiten.

Die Ertragslage des operativen Bereichs ist noch nicht zufriedenstellend. Er wird sich aufgrund der Sollmietensteigerungen und geringeren Instandhaltungskosten in den kommenden Jahren verbessern.

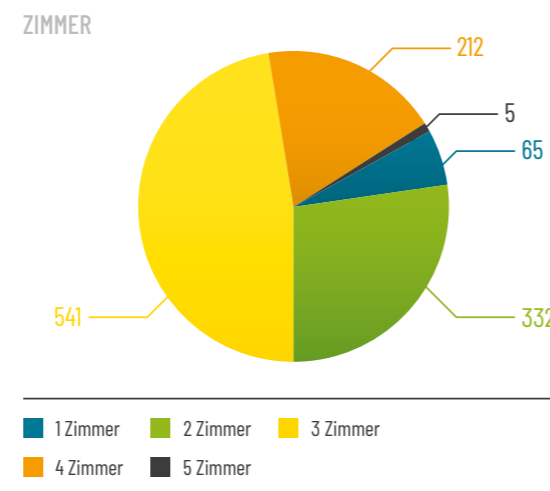
3.2 Ergebnisse der Hausbewirtschaftung

Die WSGW verwaltet 1.154 eigene Wohneinheiten. Vom Gesamtbestand der im Eigenvermögen verwalteten Wohnungen unterliegen 20 % der Preisbindung.

Wohnungen aufgliedert nach Finanzierungsart:



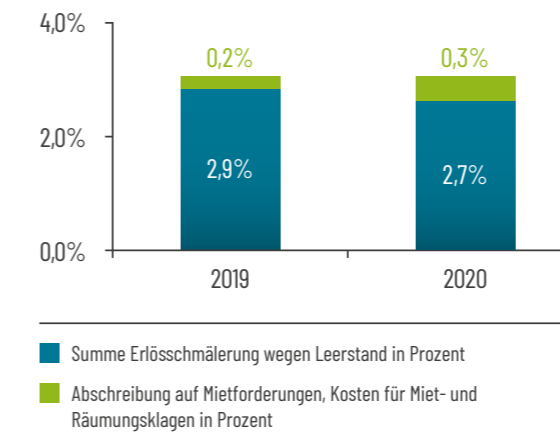
Wohnungen aufgliedert nach Anzahl der Zimmer:



Die Fluktuationsquote gesamt – die modernisierungsbedingte Fluktuation ist nicht berücksichtigt – betrug 10,3 % (Vorjahr 7,9 %).

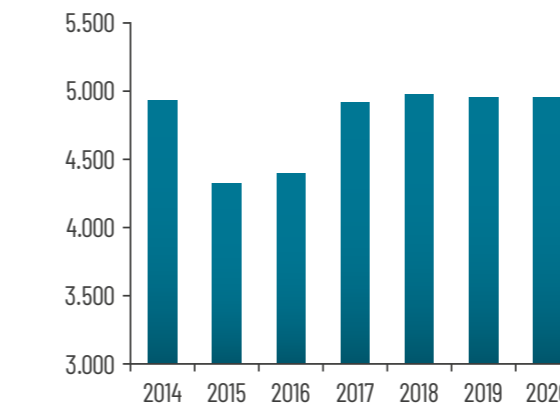
Die Durchschnittsmiete hat sich weiter erhöht, liegt aber immer noch deutlich unter dem Durchschnitt der Mieten bei vergleichbaren Wohnungsunternehmen im Verbandsbereich.

Erlösschmälerungen, Abschreibungen auf Mietforderungen und Aufwendungen für Miet- und Räumungsklagen in % des Mietaufkommens:



Die Kosten für Miet- und Räumungsklagen sowie die Abschreibungen auf Mietforderungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr. Die Erlösschmälerungen werden sich nach den Abrissen und Neubezügen deutlich reduzieren.

Sollmietenentwicklung:

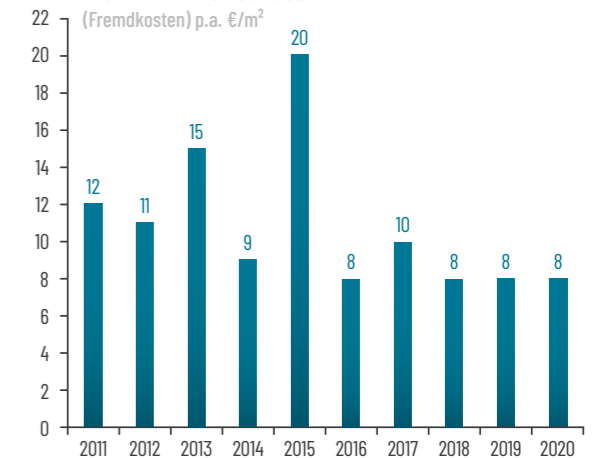


3.3 Investitionstätigkeit

3.3.1 Instandhaltung

Im Berichtsjahr wurden Instandhaltungskosten in Höhe von T€ 661,8 (Vorjahr: T€ 648,8) für die laufende Instandhaltung investiert.

INSTANDHALTUNGS-AUSGABEN



3.3.2 Neubau

Die Neubaumaßnahmen Iserring und Berliner Str. schreiten planmäßig voran. Ende des Jahres konnten die neuen Räumlichkeiten für die Verwaltung in der Berliner Str. bezogen werden. Die ersten Wohnungen und die Büroräume des Notars können voraussichtlich ab 1. April 2021 übergeben werden.

Im Iserring sind die ersten Mieter bereits am 1. November 2020 im Haus 3 eingezogen. Per 1. März 2021 können die Wohnungen im Haus 2 bezogen werden.

3.4 Verkaufstätigkeit

3.4.1 Anlagevermögen

Der in den vergangenen Jahren getätigte Verkauf von Wohnungen ermöglicht der WSGW den Neubau von zukunftsfähigen und ertragswirksamen Wohnungen in den nächsten Jahren. Damit dürften die Verkaufsmaßnahmen abgeschlossen sein. Der Altbestand soll in den nächsten Jahren die Ertragskraft der WSGW eG stärken.

3.4.2 Umlaufvermögen

Die Genossenschaft verfügt derzeit über keine Verkaufsgrundstücke.

WIRTSCHAFTS- BERICHT

4. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Personelle Situation

Nach Ausgliederung des Personals werden die Geschäfte der Genossenschaft von drei nebenamtlichen Vorständen geführt.

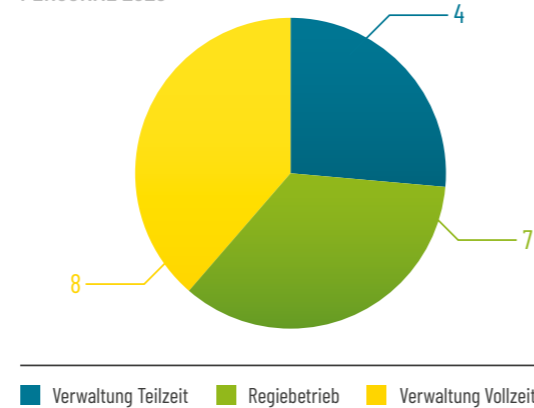
5. WSGW Service GmbH

Die WSGW eG hat Ende des Jahres 2014 die Tochtergesellschaft WSGW Service GmbH gegründet. Zweck dieser Gesellschaft ist die Bündelung aller nicht genossenschaftstypischen Geschäfte (z. B. WEG-Verwaltung, Fremdverwaltung, Geschäftsbesorgungen, Regiebetriebsleistungen für Dritte).

Alleinige Gesellschafterin ist die WSGW eG. Sie hält 100 % des Stammkapitals in Höhe von 50.000,00 €. Ein Ergebnisabführungsvertrag ist ab 1.1.2015 in Kraft. Aus Transparenz- und letztlich auch aus steuerlichen Gründen soll die GmbH die Dienstleistungs- und die Genossenschaft die Besitzgesellschaft darstellen.

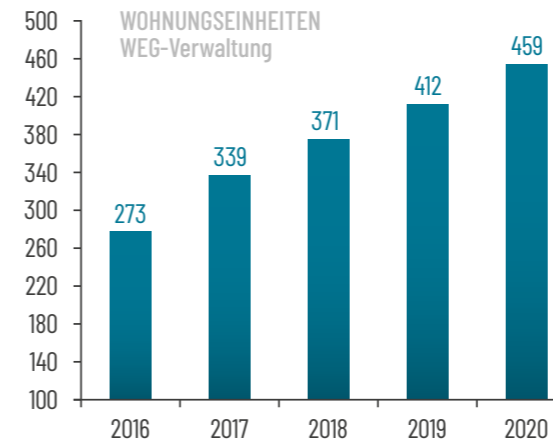
Am 1.1.2016 erfolgte ein Betriebsübergang des Personals von der eG in die WSGW Service GmbH.

PERSONAL 2020



Die Erlöse der WSGW Service GmbH resultieren aus der Verwaltung durch Geschäftsbesorgung der Wohnungen der WSGW eG, der WEG-Verwaltung, der Verwaltung für fremde Dritte sowie von Leistungen durch den Regiebetrieb.

5.1 Verwaltungsmäßige Betreuung nach WEG



Im Jahr 2020 konnten weitere Wohnungseigentümergeinschaften in die Verwaltung übernommen werden.

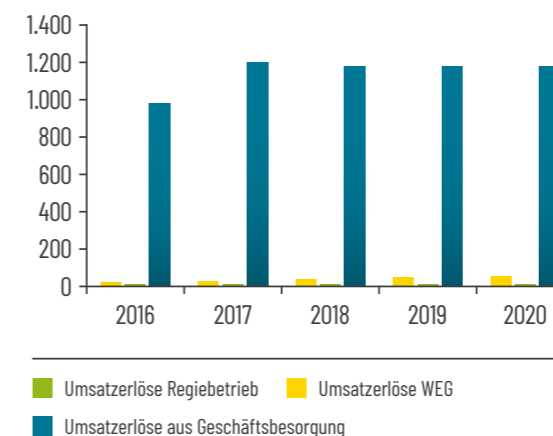
Derzeit herrscht eine rege Nachfrage nach der Betreuung nach WEG-Recht.

5.2 Fremdbetreuung durch Geschäftsbesorgung

Mit Übernahme des Personals der eG betreut die WSGW Service GmbH den Eigenbestand der WSGW eG mit 1.154 Wohnungen, 28 gewerbliche Einheiten und 910 TG-Stellplätze/Garagen/Stellplätze.

Durch Geschäftsbesorgung verwaltet die GmbH 24 Wohnungen in Mühldorf und Altötting für die Genossenschaft der Post- und Telegraphen in München, 16 Wohnungen und 8 Garagen in der Böhmerwaldstr. sowie ab 1.1.2017 6 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten in der Prager Str. in Waldkraiburg.

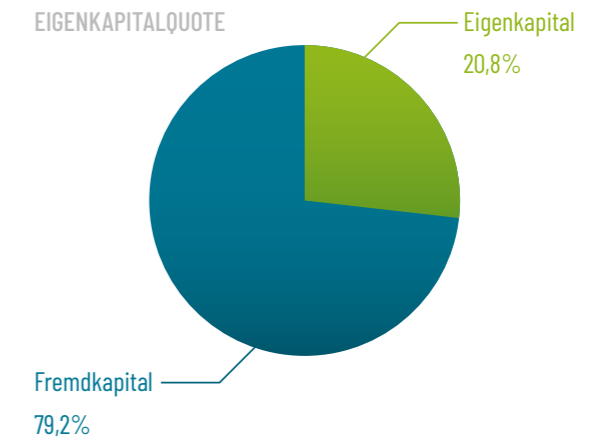
5.3 Umsatzerlöse Service GmbH



Hauptumsatzträger für die WSGW Service GmbH ist das Honorar der WSGW eG für die Verwaltung ihres Wohnungsbestandes in Höhe von 1.322,4 T€..

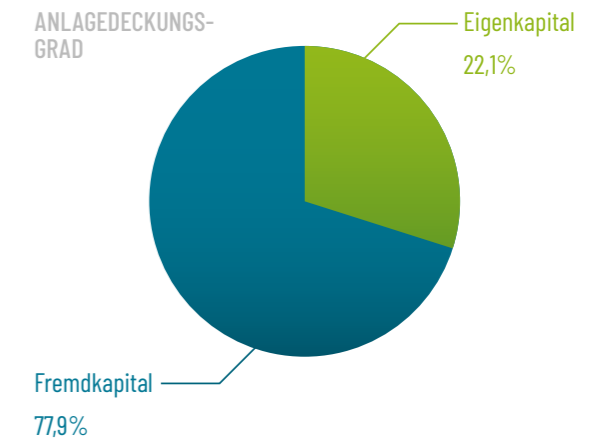
6. Vermögens- und Finanzlage eG

EIGENKAPITALQUOTE



Die Eigenkapitalquote beträgt in diesem Jahr 20,8 %. Sie hat sich damit gegenüber dem Vorjahr reduziert. Sie liegt weiterhin unter dem Branchendurchschnitt.

ANLAGEDECKUNGS-
GRAD

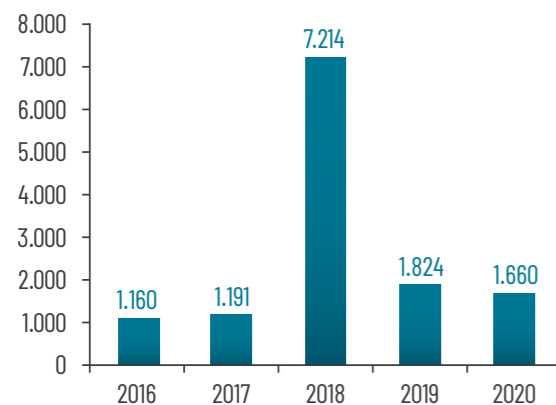


Der Anlagendeckungsgrad I beträgt 22,1%. Nach wie vor ist die Genossenschaft von Fremdkapitalgebern abhängig.

PLANT
BAUT
VERMIETET
VERWALTET
MIT HERZ
UND VERSTAND

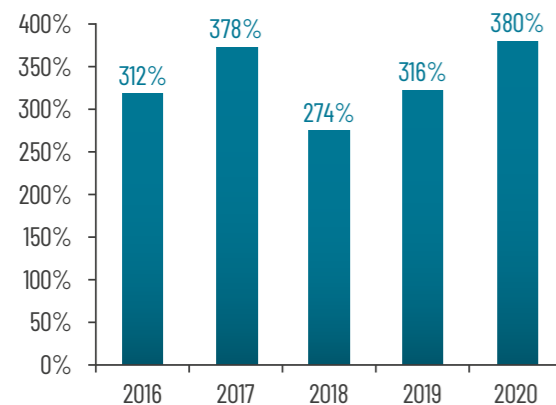
WIRTSCHAFTS- BERICHT

CASH FLOW IN T€:



Der Cash Flow DVFA hat sich etwas über dem Niveau der letzten Jahre – mit Ausnahme das Jahr 2018 (Verkauf 149 Wohnungen Graslitzer-/Erzgebirgsstr.) – stabilisiert.

STATISCHER VERSCHULDUNGSGRAD IN PROZENT:



Der statische Verschuldungsgrad hat sich gegenüber dem Vorjahr erhöht. Grund dafür sind die deutlich gestiegenen Investitionen im Neubaubereich.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in H. v. T€ 2.530,6 waren zum Zeitpunkt der Berichterstellung bereits getilgt.

Nach Abschluss der beiden Großbaumaßnahmen wird eine Konsolidierung durchgeführt. Um den Eigenkapitalanteil bei den Baumaßnahmen einzubringen, wurden die Wertpapieranlagen des Umlaufvermögens Ende des Jahres 2020 veräußert. Der nach dieser Konsolidierung verbleibende Liquiditätsfonds kann zu weiteren Neubauten führen.

Derzeit werden Entscheidungen über Neubauten aufgrund der weiter steigenden Baukosten in die Zukunft verlagert.

Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet. Zahlungsverpflichtungen konnten zu jeder Zeit erfüllt werden. Der eingeräumte Kontokorrentkredit in Höhe von 500,0 T€ wird gegebenenfalls nur bei hohen Liquiditätsabflüssen zu bestimmten Terminen (30.6./31.12.) beansprucht.

Die wirtschaftliche Lage wird insgesamt als zufriedenstellend beurteilt.

PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

1. Prognosebericht

In der Verbesserung des Wohnungsbestandes sowie der Senkung des Instandhaltungsrisikos wird auch in den kommenden Jahren weiterhin der Schwerpunkt liegen.

Die Investitionen sind ebenso wie die Zahlungsbereitschaft langfristig gesichert.

Im Jahr 2021 wird mit einem aufgrund der hohen Abbruchkosten der Egerländer Straße – geschätzt 1,4 Mio. € – stark negativem Ergebnis gerechnet.

In den Folgejahren kann – soweit die laufenden Instandhaltungen reduziert werden können – mit einem positiven Jahresergebnis gerechnet werden.

Langfristig werden jedoch die geplanten Investitionen das Ergebnis deutlich verbessern und die Wirtschaftlichkeit sowie die Ertragskraft der WSGW stärken.

Die positive Entwicklung der Genossenschaft aufgrund der getroffenen Investitionsentscheidungen wurde mit Hilfe des VdW Bayern in einer langfristigen Planung bis 2037 dokumentiert. Diese Planungsrechnung wird Ende 2021 aktualisiert und fortgeschrieben.

2. Risikobericht

Bestandsgefährdende Risiken oder solche, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, bestehen nach dem heutigen Kenntnisstand nicht. Entwicklungsbeeinträchtigend sind jedoch die derzeit massiv steigenden Baukosten. Für die Neubaumaßnahmen Isering und Berliner Str. müssen Mehrkosten in Höhe von mehr als 5,0 Mio. € gerechnet werden.

Die Finanzierung erfolgt über Kapitalmarktdarlehen und Eigenkapital.

Finanzierungsrisiken ergeben sich für die Genossenschaft insbesondere durch Zinsänderungsrisiken. Grundsätzlich wird der Abschluss von Kreditverträgen mit langer Zinsbindungsfrist bevorzugt. Bei Zinsbindungsabläufen wird bei gesunkenen Zinsaufwendungen die Annuität zugunsten einer höheren Tilgung verwendet.

Durch die hohen Investitionen steigt der Kapitaldienst gemessen an den Sollmieten stetig an. Gleichzeitig verringern sich die Beleihungsreserven. Dieser Entwicklung wird in den kommenden Jahren mehr Bedeutung beigemessen.

Der Kapitaldienst liegt über der Risikomarkte von 50 %. Jedoch ist dies auch den freiwillig vereinbarten höheren Tilgungen bei der Neubaufinanzierung geschuldet.

Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft zu befürchten. Mittelfristig können wir aber derzeit nicht ausschließen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und die –konditionen ungünstig entwickeln. Deshalb werden wir den Finanzierungsbereich weiterhin stark in unser Risikomanagement integrieren um rechtzeitig Finanzierungseingüssen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können.

Auf Aufforderung des Aufsichtsrates hat der Vorstand eine Kapitaldienstanalyse erstellt, wonach die Kapitaldienstbelastung innerhalb der nächsten 15 Jahre ermittelt werden soll. Die Berechnungen mit einem Kapitaldienst von insgesamt 7,2 % ergaben keine Risiken.

Die künftigen laufenden Instandhaltungskosten sollen für den Bestand reduziert werden, soweit dies der technische Zustand der Wohnungen zulässt.

Bei Modernisierung ist man (derzeit) kostenmäßig an eine Grenze gestoßen, die im Vergleich mit Neubau wirtschaftlich – gemessen an den erzielbaren Mieten – nicht mehr zu rechtfertigen ist.

PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

3. Chancen der künftigen Entwicklung

Durch die Modernisierungen in der Böhmerwaldstraße und in der Franz-Schubert-Str. sowie die Neubauten in der Kirchenstr./Reichenberger Str. und Böhmerwaldstr. erhöht die WSGW den Anteil ihrer marktkonformen und zukunftsfähigen Wohnungen.

Die derzeit in Fertigstellung stehenden Neubauten im Isering und in der Berliner Str. werden mittelfristig den Wohnungsbestand der WSGW deutlich verbessern.

Die problemlose Vermietung von modernisierten Wohnungen sowie die hohe Nachfrage bei Neubauwohnungen in einem hochpreisigen Wohnungsbestand bestätigen die Prognose.

Der Forderung nach nachfragegerechten, bezahlbaren Wohnraum stehen jedoch die gestiegenen Baukosten durch die erhöhten Anforderungen aus der EnEV sowie Barrierefreiheit und Brandschutz gegenüber.

Langfristig soll der Bestand in einem marktkonformen und vermietungsfähigen Zustand erhalten werden und gegebenenfalls mit Neubauten oder Modernisierungen ergänzt werden. Dies wird jedoch stark abhängig sein von den Faktoren Baupreise, Fördergelder sowie Nachfrage und Mietpreisentwicklung.

4. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den am Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten.

Die Genossenschaft verfügt nach wie vor über Finanzanlagen des Anlagevermögens (Lebensversicherungen) in Höhe von 3,5 Mio. €.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristigen Objektfinanzierungen.

Die Genossenschaft verfügt über ein effizientes Mahnwesen. Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögenswerten werden durch entsprechende Wertberichtigungen zeitnah berücksichtigt.

JAHRESABSCHLUSS UND ANHANG 31.12.2020

Aktiva

ANLAGEVERMÖGEN

Immaterielle Vermögensgegenstände

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Anlagen im Bau

Bauvorbereitungskosten

Finanzanlagen

Anlagevermögen

UMLAUFVERMÖGEN

Unfertige Leistungen und andere Vorräte

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sonstige Wertpapiere

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Rechnungsabgrenzungsposten

Bilanzsumme/Gesamtvermögen

	2020	2019
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände	70.986,76 €	68.559,32 €
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	72.163.439,31 €	67.205.591,39 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.921.861,57 €	1.998.291,51 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	510.034,33 €	67.380,61 €
Anlagen im Bau	23.811.271,61 €	11.771.874,62 €
Bauvorbereitungskosten	166.181,49 €	99.049,39 €
Finanzanlagen	3.550.849,65 €	3.550.849,65 €
Anlagevermögen	102.167.624,72 €	84.761.596,49 €
UMLAUFVERMÖGEN		
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	2.165.881,39 €	2.234.332,91 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	340.592,07 €	312.688,26 €
Sonstige Wertpapiere	254.495,53 €	4.937.095,91 €
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	3.396.140,17 €	2.780.539,96 €
Rechnungsabgrenzungsposten	112.618,26 €	4.305,01 €
Bilanzsumme/Gesamtvermögen	108.437.352,14 €	95.030.558,54 €

Passiva

EIGENKAPITAL

Geschäftsguthaben

Kapitalrücklage

Ergebnisrücklagen

Unverteilter Gewinn

Bilanzgewinn

Eigenkapital

Rückstellungen

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Erhaltene Anzahlungen

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Sonstige Verbindlichkeiten

Rechnungsabgrenzungsposten

Bilanzsumme/Gesamtvermögen

	2020	2019
EIGENKAPITAL		
Geschäftsguthaben	2.472.380,22 €	2.493.189,55 €
Kapitalrücklage	88.920,34 €	87.220,34 €
Ergebnisrücklagen	19.930.363,48 €	20.240.363,48 €
Unverteilter Gewinn	27.249,45 €	
Bilanzgewinn	54.814,25 €	27.249,45 €
Eigenkapital	22.573.727,74 €	22.848.022,82 €
Rückstellungen	3.599.074,25 €	2.740.107,14 €
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	76.902.147,48 €	65.666.889,63 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	152.064,90 €	154.742,39 €
Erhaltene Anzahlungen	2.345.054,64 €	2.263.935,97 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.627.727,10 €	1.191.369,62 €
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	87.525,43 €	7.512,04 €
Sonstige Verbindlichkeiten	112.418,04 €	116.679,46 €
Rechnungsabgrenzungsposten	37.612,56 €	41.299,47 €
Bilanzsumme/Gesamtvermögen	108.437.352,14 €	95.030.558,54 €

Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.2020 bis 31.12.2020

UMSATZERLÖSE

	2020	2019
Aus der Hausbewirtschaftung	7.552.732,08 €	7.473.431,09 €
Aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.401,77 €	3.772,88 €
Bestandsveränderungen	-63.625,19 €	316.080,96 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	153.412,00 €	17.836,00 €
Sonstige betriebliche Erträge	562.568,49 €	481.674,13 €
Aufwendungen für bezogenen Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	2.789.356,40 €	2.745.075,87 €
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.308.000,00 €	1.307.781,63 €
Rohergebnis	4.109.132,75 €	4.239.937,56 €
Personalaufwand	74.292,28 €	142.520,56 €
Abschreibungen	1.801.332,13 €	1.767.746,19 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	720.913,65 €	820.859,51 €
Erträge aus Beteiligungen, Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und sonstige Zinserträge	36.442,10 €	58.733,64 €
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		6.808,68 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.601.958,12 €	1.532.432,35 €
Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen		30.333,70 €
Aufwendungen aus dem Ergebnisabführungsvertrag	75.549,71 €	
Steuern vom Einkommen und Ertrag		
Ergebnis nach Steuern	-128.471,04 €	58.637,61 €
Sonstige Steuern	126.714,71 €	156.388,16 €
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-255.185,75 €	-97.750,55 €
Entnahme aus der Zuführung in die Bauerneuerungsrücklage	310.000,00 €	125.000,00 €
Bilanzgewinn	54.814,25 €	27.249,45 €



PLANT
BAUT
VERMIETET
VERWALTET
MIT HERZ
UND VERSTAND

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

A. Allgemeine Angaben

Die WSGW Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Waldkraiburg eG ist beim Amtsgericht Traunstein unter Nummer G.Nr. 106 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung aufgestellt.

Die WSGW eG ist eine kleine Genossenschaft i. S. d. § 267 HGB i. V. m. § 336 Abs. 2 HGB. Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um Zuschüsse und planmäßige Abschreibungen.

Die angefallenen Aufwendungen für Teil- oder Komplettsanierung von Gebäuden wurden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung der Gebäude führten.

Die Nutzungsdauer der Wohnanlagen in der Böhmerwaldstr. und Franz-Schubert-Str. wurde nach umfassender Modernisierung neu auf 50 Jahre festgelegt. Leistungen des Regiebetriebes bei aktivierungspflichtigen Maßnahmen wurden als aktivierte Eigenleistungen bilanziert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden mit folgenden Sätzen vorgenommen:

Immaterielle Vermögensgegenstände	14,29%/20%/25%/33,33%
Wohngebäude	1,25% bzw. 2%
Außenanlagen, Stellplätze	10%
Außenbeleuchtung	5,26% bzw. 6,66%
Geschäfts- und andere Bauten	1,54%, 2%, 3,33%, 5%, 10%
(Wasch-)Maschinen	20%
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4,34%/6,25%/7,69%/9,09%/14,29%/16,67%/50%

Vermögensgegenstände der EDV und der Telekommunikation werden grundsätzlich inventarisiert. Geringwertige Vermögensgegenstände werden in einem Sammelposten bilanziert und auf 5 Jahre abgeschrieben. Vermögensgegenstände unter € 250,00 belasten den Aufwand.

Das Finanzanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten bewertet. Der Anteilsbesitz der WSGW Service GmbH ist im Finanzanlagevermögen enthalten (siehe S. 4).

Unfertige Leistungen sind in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt. Das übrige Vorratsvermögen wird grundsätzlich zu Einstandspreisen bewertet.

Alle Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten bewertet. Durch Einzel- und Pauschalwertberichtigungen wird dem Ausfallrisiko Rechnung getragen. Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus dem Ergebnisabführungsvertrag sowie aus Kostenübernahme der WSGW Service GmbH. Die Stückzinsen (9,3 T€) haben eine Laufzeit von mehr als einem Jahr, sie werden bei Verkauf fällig.

Geldbeschaffungskosten werden aktiviert; die Abschreibungen hierauf bemessen sich grundsätzlich nach der Zinsbindungsfrist.

Wertpapiere des Umlaufvermögens wurden zu Anschaffungskosten bzw. den niedrigeren Kurswerten zum Bilanzstichtag bewertet (§ 253 Abs. 4 HGB).

Vom Wahlrecht der Nichtaktivierung aktiver Steuerlatenzen (insbesondere bei den Bilanzpositionen Grundstücke mit Wohnbauten und Pensionsrückstellungen) hat die Genossenschaft Gebrauch gemacht.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren (Pensionsrückstellungen) bzw. Anwartschaftsbarwertverfahren (Beihilfeverpflichtungen) unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen berechnet.

Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Dr. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungszinssatz von 2,30% (Zinssatz Dezember 2020, Restlaufzeit 10 Jahre). Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,0% p. a. und Rentensteigerungen in Höhe von 1,5% p. a. (Pensionsrückstellungen) berücksichtigt.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Derivative Finanzinstrumente und Bewertungseinheiten werden nicht eingesetzt.

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

C. Erläuterungen zur Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 2.125.666,13 (Vorjahr: € 2.189.291,32) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Ausschüttungssperre – Pensionsrückstellungen

Gewinne dürfen nur dann ausgeschüttet werden, wenn die nach der Ausschüttung verbleibenden frei verfügbaren Rücklagen zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrages mindestens dem Unterschiedsbetrag zwischen der 10-Jahreszins-Rückstellung (2,30%) und der 7-Jahresrückstellung (1,60%) entsprechen. Die Ausschüttungssperre für das Geschäftsjahr 2020 beträgt **268.544 €**.

Die sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des voraussichtlichen Erfüllungsbetrages bewertet und gliedern sich wie folgt:

Für Prüfung Jahresabschluss, Steuerbilanz und Aufbewahrung	51.000,00 €
Für Heizkosten	37.911,62 €
Für noch anfallende Baukosten	696.051,85 €
Für Prozessrisiken	21.458,00 €

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr

VERBINDLICHKEITEN

	2020	2019
Gegenüber Kreditinstituten	2.173.377,08 €	1.663.580,24 €
Gegenüber anderen Kreditgebern	2.690,89 €	2.677,49 €
Erhaltene Anzahlungen	2.345.054,64 €	2.263.935,97 €
Aus Lieferungen und Leistungen	2.580.072,56 €	1.143.715,08 €
Gegenüber verbundenen Unternehmen	87.525,43 €	7.512,04 €
Sonstige Verbindlichkeiten	91.325,67 €	95.560,13 €
Gesamtbetrag	7.280.046,27 €	5.176.980,95 €

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Das Finanzergebnis wird durch die Bewertung der Pensionsverpflichtungen in Höhe von 213,1 T€ im Zinsaufwand (Zinsen und ähnliche Aufwendungen) beeinflusst sowie durch den Verkaufserlös Trostbergerstr. in Höhe von 302,3 T€. Aufgrund des geplanten Abbruchs von drei Gebäuden in 2021, die bereits nahezu vollständig entmietet wurden, erfolgt im Geschäftsjahr 2020 der Abgang der Restbuchwerte in Höhe von 83,9 T€.

E. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Baukosten (Bestellobligo)

	Kosten				Fremdkapital			
	Geplant ohne Grundstück	Angefallen bis 31.12.2020	Erwartet ab 01.01.2021	Davon erwartet in 2021	Geplant	Valutiert zum 31.12.2020	Noch ausstehend ab 01.01.2021	Davon ausstehend in 2021
	T €	T €	T €	T €	T €	T €	T €	T €
Laufende Maßnahmen								
Berliner Str.	19.324,70 €	13.341,30 €	5.983,40 €	5.983,40 €	12.500,00 €	9.229,50 €	3.270,50 €	3.270,50 €
Iserring*	23.036,00 €	18.213,10 €	4.822,90 €	4.822,90 €	21.102,70 €	14.150,00 €	5.225,20 €	5.225,20 €
Maßnahmen in Planung								
Garagenhof Berliner- / Egerländerstr.			628,00 €					

*) Baukosten angefallen bis 31.12.2020 unter Berücksichtigung des Labo-Zuschusses in Höhe von 1.727,5 T€. Fremdkapital enthält bereits ausbezahlten Labo-Zuschuss.

Die Bausparguthaben in Höhe von 126,1 T€ wurden im Rahmen der langfristigen Finanzierung Iserring an die Sparkasse verpfändet.

Mitgliederbewegung

01.01.2020	1.408
Zugang 2020	94
Abgang 2020 (davon 1 Todesfall in früheren Jahren)	-111
31.12.2020	1.391

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 11.165,30 vermindert.

Die WSGW eG ist an folg. Unternehmen beteiligt

Gezeichnetes Kapital	50.000,00 €
Jahresfehlbetrag	75.549,71 €
Beteiligungshöhe	100%

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

Haftungsverhältnisse

Zwischen der Genossenschaft und ihrer Tochtergesellschaft WSGW Service GmbH besteht ein Ergebnisabführungsvertrag vom 27. Juli 2015.

Organmitglieder der WSGW

Dr. Alexander Knoop	Vorstand	Architekt
Werner Meisenecker	Vorstand	Dipl.-Kfm.
Erich Wimmer	Vorstand	Vertriebsleiter
Josef Schmid	Vorstand	Architekt
Michael Mitterer	Aufsichtsratsvorsitzender	Prokurist, Filialdirektor
Martin Gunne, stv. Vorsitzender	Stellvertreter Aufsichtsratsvorsitzender	Rechtsanwalt
Horst Hamm	Aufsichtsrat	Malermeister i. R.
Andreas Redlich	Aufsichtsrat	Arzt
Agnes Bichlmaier	Aufsichtsrat	Buchhalterin i. R.
Friedemann Rieble	Aufsichtsrat	Steuerberater, vBP i. R.

Die Genossenschaft beschäftigt vier nebenamtliche Vorstände.

Zuständiger Prüfungsverband

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.
Stollbergstr. 7
80539 München

Sterbefälle 2020

Verstorbene Mitglieder der WSGW eG

Mitgliedsnr.	Nachname	Vorname	Sterbedatum
8805	Markl	Juliane	15.01.2020
5866	Binder	Udo-Michael	04.02.2020
4705	Popp	Christine	27.03.2020
5612	Guta	Andreas	01.04.2020
5212	Hertnschitsch	Viktor	11.04.2020
9510	Gericke	Hannelore	12.04.2020
1666	Mühlbauer	Johann	17.04.2020
6754	Stein	Oskar	23.04.2020
7866	Fink	Klaus	12.05.2020
9257	Schadtschneider	Meta	21.05.2020
5117	Enzmann	Josef	30.05.2020
6938	Wallmann	Helene	12.06.2020
5273	Kutschenreuter	Elke	17.08.2020
7316	Nagel	Jakob	18.08.2020
7443	Görgner	Rosa	14.09.2020
7969	Potyka	Sofia	23.10.2020
7305	Nguyen	Thi Trong	30.10.2020
8542	Drechsler	Friedericke	02.11.2020
7080	Dominik	Barbara	20.11.2020
9701	Dr. Gugg	Alfred	14.12.2020

F. Nachtragsbericht

Von staatlichen Stellen angeordnete Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Corona-Virus (Covid-19) führen derzeit zu umfassenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen. Diese Einschränkungen können sich in erheblichen negativen Auswirkungen auf die Vermögens-/Finanz- und Ertragslage in Gestalt von Mietausfällen, Objektbewertungen, Bau- und Instandhaltungsverzögerungen, Änderungen auf dem Kapitalmarkt usw. niederschlagen.

Darüber hinaus sind erhebliche Einschränkungen der eigenen Geschäftsprozesse und damit verbundene operative Risiken mit ebenfalls negativen Auswirkungen und neuen Anforderungen an die strategische Ausrichtung zu erwarten. Quantitative Angaben zum Einfluss der Corona-Krise auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Jedoch sind im Zeitraum der Erstellung des Jahresabschlusses Kursverluste bei den Wertpapieren des Umlaufvermögens zu verzeichnen. Eine Realisierung durch Verkauf wurde bisher nicht vollzogen.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und definiert unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

**WSGW Wohnungs- und
Siedlungsgenossenschaft
eG Waldkraiburg**

Berliner Straße 34
84478 Waldkraiburg
Tel: 0 86 38 / 95 34 - 0
Fax: 0 86 38 / 95 34 - 34
E-Mail: info@wsgw.de
www.wsgw.de

