

# JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Firma: Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Bonn eG  
Im Krausfeld 33, 53111 Bonn



## Aktiva

	€	€	Vorjahr €
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		1.630,44	2.853,76
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	28.609.016,45		29.601.933,24
Betriebs- und Geschäftsausstattung	47.577,23		48.689,52
Bauvorbereitungskosten	662.289,21	29.318.882,89	77.952,17
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen		511.291,88	511.291,88
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		29.831.805,21	30.242.720,57
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.901.785,86		1.744.598,24
Andere Vorräte	7.919,01	1.909.704,87	11.130,77
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	41.742,51		62.483,58
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		397,05
Forderungen gegen verbundenen Unternehmen	27.431,83		10.395,24
Sonstige Vermögensgegenstände	19.890,18	89.064,52	46.197,53
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.212.515,19	2.395.035,65
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		4.211.284,58	4.270.238,06
<b>Bilanzsumme</b>		34.043.089,79	34.512.958,63

## Passiva

	€	€	Vorjahr €
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitgliedern	72.980,00		86.510,00
der verbleibenden Mitgliedern	2.863.235,00	2.936.215,00	2.867.130,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
0,00 € / im Vj. 0,00 €			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	2.121.368,05		2.034.368,05
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
87.000,00 € / im Vj. 139.000,00 €			
Bauerneuerungsrücklage	3.241.030,40		3.241.030,40
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
0,00 € / im Vj. 0,00 €			
Andere Ergebnisrücklagen	10.313.950,09	15.676.348,54	9.633.948,80
davon aus Bilanzgewinn Vorjahre eingestellt:			
147.001,29 € / im Vj. 0,00 €			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
533.000,00 € / im Vj. 1.000.000,00 €			
<b>Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr</b>		0,00	134.187,87
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	864.098,92		
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	620.000,00		
Bilanzgewinn		244.098,92	241.027,62
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		18.856.662,46	18.238.202,74
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		111.089,52	146.018,29
<b>Rückstellungen insgesamt</b>		111.089,52	146.018,29
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.178.723,74		13.350.693,66
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	481.465,32		489.210,28
Erhaltene Anzahlungen	1.960.577,91		1.936.156,21
Verbindlichkeiten aus Vermietung	68.571,02		63.699,19
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	192.719,16		118.274,42
Sonstige Verbindlichkeiten	193.280,66	15.075.337,81	170.703,84
davon aus Steuern 10.525,09 € / im Vj. 9.617,24 €			
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>		15.075.337,81	16.128.737,60
<b>Bilanzsumme</b>		34.043.089,79	34.512.958,63

Bilanzsumme

34.043.089,79 34.512.958,63

Bilanzsumme

34.043.089,79 34.512.958,63

Gemeinnützige  
Wohnungsgenossenschaft e.G  
53111 Bonn

*[Handwritten signatures]*

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	€	€	Vorjahr €
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.882.244,21		6.855.777,28
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>17.985,64</u>	6.900.229,85	16.030,82
Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		157.187,62	19.819,56
Sonstige betriebliche Erträge		114.557,23	112.200,33
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>3.621.063,61</u>	<u>2.747.570,66</u>
<b>Rohergebnis</b>		3.550.911,09	4.256.257,33
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	738.460,51		839.213,19
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 1.580,82 € / im Vorjahr 2.778,53 €)	<u>166.896,96</u>		144.825,66
		905.357,47	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.013.567,49	1.031.875,87
Sonstige betriebliche Aufwendungen		362.652,73	412.412,06
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	0,78
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		205.328,21	253.392,91
Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>-0,35</u>	<u>0,00</u>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		1.064.005,19	1.574.538,42
Sonstige Steuern		<u>199.906,62</u>	<u>194.510,80</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		864.098,92	1.380.027,62
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Andere Ergebnismrücklagen		<u>620.000,00</u>	<u>1.139.000,00</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		<u><u>244.098,92</u></u>	<u><u>241.027,62</u></u>

Gemeinnützige  
Wohnungsgenossenschaft e.G.  
53111 Bonn

*[Handwritten signature]*

# Anhang

2021



Gemeinnützige  
Wohnungsgenossenschaft  
Bonn eG

---

## INHALTSVERZEICHNIS

A.	Allgemeine Angaben.....	2
B.	Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	2
C.	Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung .....	4
D.	Sonstige Angaben .....	5
E.	Organe der Genossenschaft .....	6
F.	Gewinnverwendung .....	7



## A. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG ist mit der Register-Nr. 300 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Bonn eingetragen.

Sitz der Genossenschaft ist in 53111 Bonn, Im Krausfeld 33.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Genossenschaft ist nach den Größenmerkmalen des § 267 Abs. 1 HGB ein kleines Unternehmen. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden aufgrund der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen nach der Formblatt-Verordnung für Wohnungsunternehmen gegliedert. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

## B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### Immaterielle Vermögensgegenstände

Hier sind die Anschaffungskosten der Lizenzgebühren für Anwendungsprogramme (Software) einschließlich deren Implementierungskosten ausgewiesen und abzüglich planmäßiger, linearer Abschreibungen bewertet. Als Nutzungsdauer werden drei Jahre zugrunde gelegt.

### Sachanlagevermögen

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Die Herstellungskosten wurden auf Grundlage der Fremdkosten ermittelt, eigene Leistungen wurden nicht aktiviert.

### Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden generell linear entsprechend der Restnutzungsdauer bei einer Gesamtnutzungsdauer von 50 bzw. 80 Jahren planmäßig abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer des jeweiligen Objektes verteilt. Soweit die buchmäßige Restnutzungsdauer den tatsächlichen Verhältnissen nach Modernisierung nicht mehr entspricht, wird die Restnutzungsdauer jeweils nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten neu festgelegt.
- Garagen und separat erfasste Stellplatzanlagen werden ab 2019 mit 5 % p.a. abgeschrieben.
- Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von 10 % bis 33 % linear abgeschrieben.

- Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu 250,00 € netto werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben, bei Anschaffungskosten von mehr als 250,00 € netto bis 1.000,00 € netto im Pool zu 20 %.

### **Bauvorbereitungskosten**

Die ausgewiesenen Bauvorbereitungskosten enthalten ausschließlich Fremdkosten.

### **Finanzanlagen**

Die Genossenschaft besitzt zu 100 % Kapitalanteile an der WBG Wohnungsbaugesellschaft Bonn mbH, bei welcher der Anteilsbesitz einer dauernden Verbindung dient.

### **Umlaufvermögen**

#### **Unfertige Leistungen**

Unter dieser Position werden die mit den Nutzerinnen und Nutzern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ohne Ausfallrisikozuschlag ausgewiesen. Es handelt sich um Fremdkosten sowie um eigen erbrachte Leistungen abzüglich eines Abschlages wegen Leerstand.

#### **Andere Vorräte**

Es handelt sich bei diesem Ausweis um Heizölbestand, der zu Anschaffungskosten unter Anwendung des Fifo-Verfahrens bewertet wurde.

#### **Forderungen**

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zu Nominalwerten bilanziert. Erkennbaren Ausfallrisiken wurde durch Wertberichtigungen und durch Abschreibungen Rechnung getragen.

#### **Flüssige Mittel**

Der Ansatz erfolgte zum Nennwert.

#### **Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessenen Erfüllungsbetrages ausgewiesen.

#### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten wurden mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.



## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

1. Hinsichtlich der Entwicklung des Anlagevermögens verweisen wir auf den Anlagespiegel, der Bestandteil dieses Anhangs (s. Anlage 1) ist.

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ beinhaltet noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Grundsteuern in Höhe von € 1.901.785,86.

3. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen wie im Vorjahr nicht.

4. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

5. Rücklagenspiegel:

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Gesetzliche Rücklage	2.034.368,05 €	0,00 €	87.000,00 €	2.121.368,05 €
Bauerneuerungsrücklage	3.241.030,40 €	0,00 €	0,00 €	3.241.030,40 €
Andere Ergebnisrücklagen	9.633.948,80 €	147.001,29 €	533.000,00 €	10.313.950,09 €
	14.909.347,25 €	147.001,29 €	620.000,00 €	15.676.348,54 €

6. Die „Sonstigen Rückstellungen“ setzen sich wie folgt zusammen:

a) für Prüfungs- und Steuerberatungskosten	€	68.767,44
b) für Urlaubsreste und Mehrarbeitsstunden	€	10.622,08
c) für Beiträge zur Berufsgenossenschaft	€	6.700,00
c) für externe Jahresabschlusskosten	€	25.000,00
<b>Gesamt</b>	€	<b>111.089,52</b>

7. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Die Restlaufzeiten und gewährten Sicherheiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel, der Bestandteil des Anhangs (s. Anlage 2) ist.

### II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 362.652,73 € beinhalten sächliche Verwaltungskosten in Höhe von rd. 321 T €, darunter insgesamt rd. 60 T € an Rechtsanwalts- und Gerichtskosten in Zusammenhang mit dem Klageverfahren gegen den ehemaligen Vorstand und den ehemaligen Leiter der technischen Abteilung.

Darüber hinaus sind in den Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung keine wesentlichen Erträge oder Aufwendungen enthalten, die als außergewöhnlich oder periodenfremd anzusehen sind.

## D. Sonstige Angaben

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251, § 268 Abs. 7 HGB.

Das Bestellobligo für vergebene Aufträge liegt bei rd. 60 T€.

Es wurden keine nicht in der Bilanz enthaltenen Geschäfte getätigt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Finanzlage hätten.

### Personal:

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlichen beschäftigten Arbeitnehmer\*innen betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufm. Mitarbeitende	5	2
Techn. Mitarbeitende	2	-
Mitarbeitende Regiebetrieb	4	-
<b>Gesamt</b>	<b>11</b>	<b>2</b>

Außerdem war im Geschäftsjahr wie im Vorjahr ein Auszubildender beschäftigt.

### Mitgliederbewegung 2021:

		Anzahl verbleibender Mitglieder
Anfangsstand	<b>2021</b>	<b>1.615</b>
Tode früherer Jahre	2021	-10
Zugang	2021	91
Abgang	2021	78
Endstand	<b>2021</b>	<b>1.618</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2021 um 3.895,00 € verringert.

Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Sie haben für den Fall, dass die Gläubiger aus der Insolvenzmasse der Genossenschaft nicht befriedigt werden können, keine Nachschusspflicht.



## E. Organe der Genossenschaft

### Mitglieder des Aufsichtsrates

Stefan Raetz -Vorsitzender- bis 20.09.2021  
Bürgermeister der Stadt Rheinbach/Geschäftsführer der WFG der Stadt Rheinbach

Taner Ekici -Vorsitzender- ab 06.10.2021  
Wissenschaftlicher Angestellter

Klaus Besier -Stellvertretender Vorsitzender- bis 21.09.2021  
Verwaltungsdirektor a.D.

Marco Westphal -Stellvertretender Vorsitzender- ab 06.10.2021  
Geschäftsführer

Christoph Bresgen  
Selbständiger

Dagmar Budde  
Dipl.-Sozialarbeiterin

Uwe Feierabend  
Angestellter

Uwe Franzen  
Referent Finanzen

Klaus Bernhard Freisen ab 20.09.2021  
Veranstaltungsassistent

Ernst-Peter Klein  
Industriekaufmann/Rentner

### Mitglieder des Vorstandes:

Anja Lorenz

Axel Kapellen

Katrin Wilbert

### Prüfungsverband:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
Rheinland Westfalen e.V.

Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf

Forderungen an Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes bestanden weder am Bilanzstichtag, noch im Vorjahr.

## F. Gewinnverwendung

Das Geschäftsjahr 2021 schließt ab mit einem Jahresüberschuss von	864.098,92 €
Nach Einstellung in die Gesetzliche Rücklage von	87.000,00 €
und unter Billigung der Vorwegzuweisung durch die Mitgliederversammlung	
in die Anderen Ergebnisrücklagen von	<u>533.000,00 €</u>
ergibt sich für 2021 ein Bilanzgewinn von	<u>244.098,92 €</u>

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

- |   |                     |
|---|---------------------|
| 1. Ausschüttung einer Dividende von 4,0 %<br>auf das am 01. Januar 2021 dividendenberechtigte<br>Geschäftsguthaben von 2.858.315,00 € | 114.332,60 €        |
| 2. Zuweisung des verbleibenden Gewinnes zu den Anderen<br>Ergebnisrücklagen   | <u>129.766,32 €</u> |
|   | <u>244.098,92 €</u> |

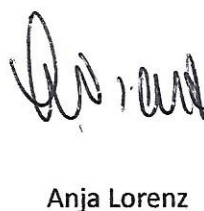
Bonn, den 25.05.2022

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Bonn eG

Der Vorstand



Axel Kapellen



Anja Lorenz



Katrin Wilbert

**Anlagespiegel**  
**Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Bonn eG**  
**zum 31.12.2021**

Anlage 1

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2021	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Um- buchungen (+/-)	Zu- schrei- bungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021	Kumulierte Abschrei- bungen 01.01.2021	Zugänge des Geschäfts- jahres	Änderun- gen im Zu- sammenhang mit Zugängen	Änderun- gen im Zu- sammenhang mit Abgänge	Änderungen im Zusammen- hang mit Umbuchungen	Zu- schrei- bungen	Kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2021	Buchwert am 31.12.20120
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE</b>															
1. Entgeltlich erworb. Lizenzen	32.581,34	0,00	0,00	0,00	0,00	32.581,34	29.727,58	1.223,32	0,00	0,00	0,00	0,00	30.950,90	1.630,44	2.853,76
<b>SACHANLAGEN</b>															
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	57.652.411,00	0,00	0,00	0,00	0,00	57.652.411,00	28.050.477,76	992.916,79	0,00	0,00	0,00	0,00	29.043.394,55	28.609.016,45	29.601.933,24
2. Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	157.267,35	18.315,09	1.450,16	0,00	0,00	174.132,28	108.577,83	19.427,38	0,00	1.450,16	0,00	0,00	126.555,05	47.577,23	48.689,52
3. Bauvorbereitungskosten	77.952,17	584.337,04	0,00	0,00	0,00	662.289,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	662.289,21	77.952,17
	<b>57.887.630,52</b>	<b>602.652,13</b>	<b>1.450,16</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>58.488.832,49</b>	<b>28.159.055,59</b>	<b>1.012.344,17</b>	<b>0,00</b>	<b>1.450,16</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>29.169.949,60</b>	<b>29.318.882,89</b>	<b>29.728.574,93</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>															
1. Anteile an verbundene Unternehmen	511.291,88	0,00	0,00	0,00	0,00	511.291,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	511.291,88	511.291,88
	511.291,88	0,00	0,00	0,00	0,00	511.291,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	511.291,88	511.291,88
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>															
<b>INSGESAMT</b>	<b>58.431.503,74</b>	<b>602.652,13</b>	<b>1.450,16</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>59.032.705,71</b>	<b>28.188.783,17</b>	<b>1.013.567,49</b>	<b>0,00</b>	<b>1.450,16</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>29.200.900,50</b>	<b>29.831.805,21</b>	<b>30.242.720,57</b>

**Verbindlichkeitspiegel**  
**Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Bonn eG**  
**zum 31.12.2021**

Anlage 2

Verbindlichkeiten	insgesamt 31.12.2021 (31.12.2020) €	d a v o n				g e s i c h e r t	
		R e s t l a u f z e i t				€	Art der Sicherung
		bis 1 Jahr €	über 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.178.723,74 (13.350.693,66)	1.004.173,52 (1.118.710,41)	11.174.550,22 (12.231.983,25)	3.255.784,12 (3.430.680,99)	7.918.766,10 (8.801.302,26)	12.119.202,32 (13.287.366,68)	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	481.465,32 (489.210,28)	7.804,07 (7.744,96)	473.661,25 (481.465,32)	31.819,58 (31.577,03)	441.841,67 (449.888,29)	481.465,32 (489.210,28)	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	1.960.577,91 (1.936.156,21)	1.960.577,91 (1.936.156,21)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	68.571,02 (63.699,19)	68.571,02 (63.699,19)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	192.719,16 (118.274,42)	192.719,16 (118.274,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	193.280,66 (170.703,84)	193.280,66 (170.703,84)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>15.075.337,81 (16.128.737,60)</b>	<b>3.427.126,34 (3.415.289,03)</b>	<b>11.648.211,47 (12.713.448,57)</b>	<b>3.287.603,70 (3.462.258,02)</b>	<b>8.360.607,77 (9.251.190,55)</b>	<b>12.600.667,64 (13.776.576,96)</b>	



**GWG Bonn**

**Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Bonn eG**

**Im Krausfeld 33**

**53111 Bonn**

**Gegründet 1898**

**Telefon: 0228 / 60458-0**

**Telefax: 0228/ 60458-19**

**[info@gwg-bonn.de](mailto:info@gwg-bonn.de)**

**[www.gwg-bonn.de](http://www.gwg-bonn.de)**

**Bonn, 25.05.2022**

# Lagebericht

2021



Gemeinnützige  
Wohnungsgenossenschaft  
Bonn eG

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Gegenstand des Unternehmens.....	2
2.	Geschäftsverlauf.....	2
3.	Darstellung der Lage.....	5
3.1	Ertragslage.....	5
3.2	Vermögenslage.....	6
3.3	Kapitalstruktur.....	7
3.4	Finanzlage.....	8
3.5	Finanzielle Leistungsindikatoren.....	9
4.	Risiko- und Chancenbericht.....	11
4.1	Risiken der künftigen Entwicklung.....	11
4.2	Chancen der künftigen Entwicklung.....	13
5.	Prognosebericht.....	14

## 1. Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG -GWG- ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallende Aufgaben übernehmen.

Kerntätigkeitsfeld ist die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Häusern in der Stadt Bonn.

## 2. Geschäftsverlauf

### Rahmenbedingungen

Die Stadt Bonn bietet ein gutes Umfeld für den Bau von Mietwohnungen. Bonn ist eine der Städte Nordrhein-Westfalens, in der auch langfristig ein hoher Mietwohnungsbedarf prognostiziert wird. Es ist daher davon auszugehen, dass das Leerstandsrisiko dauerhaft gering bleiben wird.

Am 31.12.2021 wohnten 335.975 Personen in Bonn. Dies entspricht einem Zuwachs von 2.181 Personen oder von 0,7 % im Vergleich zum 31.12.2020.<sup>1</sup>

Das statistische Landesamt von Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) hat für die Kommunen in NRW eine Modellrechnung der künftigen Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum von 2015 bis 2040 erstellt. Danach ist zu erwarten, dass die Einwohnerzahl der Stadt Bonn in diesem Zeitraum voraussichtlich um ca. 11 % -bezogen auf das Basisjahr 2018- wachsen wird.<sup>1</sup>

Damit einhergehend wird auch die Zahl der Haushalte steigen; im Vergleich zum Vorjahr wurden bis Ende 2021 1.860 Haushaltszugänge gezählt.<sup>1</sup>

Hierdurch wird Bonn auch langfristig ein bevorzugter und gut nachgefragter Wohnstandort bleiben.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen. Zum Jahresbeginn befand sich Deutschland mitten in der zweiten Coronawelle und in einem Lockdown. Zum Jahresende folgten die vierte Coronawelle und erneute Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen.<sup>2</sup>

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland -gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat- erreichte im Dezember 2021 mit 5,4 % einen historischen Höchststand.<sup>3</sup>

Das Zinsniveau blieb weiterhin auf einem niedrigen Stand.

---

<sup>1</sup> Quelle: Bundesstadt Bonn -Statistikstelle- Statistik aktuell – Stand Februar 2022

<sup>2</sup> Quelle: VdW Information zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung – Stand: 01. Februar 2022

<sup>3</sup> Quelle: GdW Information „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021/2022“ – Stand: Januar 2022



### **Bestandsbewirtschaftung**

Die Genossenschaft bewirtschaftete im Vorjahresvergleich unverändert 1.188 Wohnungen, 295 Garagen/Einstellplätze und eine gewerblich genutzte Einheit in 211 Häusern.

Bis auf eine Wirtschaftseinheit -bestehend aus 18 Häusern mit 88 Wohneinheiten- befindet sich der Objektbestand in der Stadt Bonn.

Am 31.12.2021 unterliegen 294 öffentlich geförderte Wohneinheiten der Belegungsbindung. Dies entspricht rd. 25 % des Gesamtbestandes.

### **Neubautätigkeit**

Im Geschäftsjahr 2021 erfolgte der Baubeginn zur Errichtung von neun Wohneinheiten mit insgesamt ca. 455 qm Wohnfläche durch Speicherausbau in den Objekten Graurheindorfer Straße 85-95, 53111 Bonn.

Es wurden im Geschäftsjahr 2021 Investitionen in Höhe von rd. 584 T€ für das Projekt getätigt. Die Finanzierung erfolgt durch Eigenkapital.

Es werden eine Einraumwohnung, sieben Zweiraumwohnungen und eine Dreiraumwohnung geschaffen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts wird die Bezugsfertigkeit der ersten vier Wohnungen für November 2022 erwartet.

Die Kostenschätzung aus dem Jahr 2020 liegt bei 2.530 T€ Gesamtkosten; davon entfallen rd. 1.780 T€ auf Herstellkosten und rd. 750 T€ auf begleitende Instandhaltungskosten. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts wird mit einem moderaten Anstieg der Gesamtkosten gerechnet, der maßgeblich durch die Umsetzung behördlicher Auflagen entstand.

### **Modernisierung und Instandhaltung**

Im Jahr 2021 haben wir 1.688 T€ (Vorjahr 944 T€) für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet.

Ein Schwerpunkt unserer Modernisierungsaktivitäten im Geschäftsjahr 2021 war die Modernisierung und Instandsetzung von insgesamt 38 Wohnungen vor Neuvermietung. Die durchgeführten Tätigkeiten betrafen die Erneuerung der Elektro- und Sanitärinstallation, die Erneuerung der Bodenbeläge sowie Fliesen- und Malerarbeiten. 22 Wohnungen wurden umfassend modernisiert und in einen zeitgemäßen Zustand versetzt. In weiteren 16 Wohnungen wurden Teil-Modernisierungen bzw. mehr oder weniger umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt.

Hierfür wurden insgesamt rd. 915 T€ aufgewendet.

Weiterhin wurden in einigen Objekten die Heizungsanlagen wegen festgestellter technischer Mängel erneuert; dies auch wegen der kommenden Umstellung von L- auf H-Gas nach Überprüfung der Verträglichkeit.

## Vermietung

Im Geschäftsjahr 2021 kündigten 80 (Vorjahr 69) Nutzerinnen und Nutzer ihre Wohnung. Das entspricht einer Fluktuationsquote von 6,7 % (Vorjahr 5,8 %).

Davon wechselten 7 (Vorjahr 8) Mitglieder innerhalb unseres Bestandes; dies entspricht 9 % (Vorjahr 12 %) der Kündigungen.

Die häufigsten Kündigungsgründe waren in der Rangfolge ihrer Häufigkeit:

Sterbefall, Ortswechsel wegen beruflicher Gründe, altersbedingter Umzug in eine Pflegeeinrichtung. Weiterhin gab es Kündigungen wegen Unzufriedenheit mit dem baulichen/technischen Zustand der Wohnung: fehlender Balkon bzw. Terrasse – 1 Kündigung, Wohnung zu groß – 1 Kündigung, Wohnung zu klein – 4 Kündigungen.

Am 31.12.2021 waren 23 Wohnungen (Vorjahr 18) überwiegend wegen notwendiger Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsarbeiten nicht vermietet. Die Leerstandsquote hat sich somit am 31.12.2021 gegenüber dem Vorjahr (1,5 %) um 0,4 % auf 1,9 % erhöht. Im Geschäftsjahr 2021 wurden insgesamt 82 Wohnungen neu vermietet (Vorjahr 76).

Die Miete hat sich durch Anpassung bei Neuvermietung durchschnittlich von 6,34 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche/mtl. auf 6,42 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche/mtl. erhöht.

Aus diesem Grund sind die Nutzungsgebühren unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen im Vergleich zum Vorjahr von rd. 5.109.459 € auf rd. 5.130.810 € gestiegen. Dies entspricht einer Zunahme von rd. 0,4 % (Vorjahr 1 %).

### 3. Darstellung der Lage

#### 3.1 Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

	2021 T€	2021 %	2020 T€	2020 %	Veränd. T€
Umsatzerlöse aus					
der Hausbewirtschaftung	6.882	96,2	6.856	98,1	26
der Betreuungstätigkeit	18	0,3	16	0,2	2
Bestandsveränderungen	157	2,2	20	0,3	137
<b>Gesamtleistung</b>	<b>7.057</b>	<b>98,7</b>	<b>6.892</b>	<b>98,6</b>	<b>165</b>
Sonstige betriebl. Erträge	96	1,3	100	1,4	-4
<b>Erträge aus</b>					
<b>der Betriebsleistung</b>	<b>7.153</b>	<b>100,0</b>	<b>6.992</b>	<b>100,0</b>	<b>161</b>
Aufwendungen für					
die Hausbewirtschaftung	3.621	50,6	2.748	39,3	873
Personalaufwand	905	12,7	984	14,1	-79
Abschreibungen	1.014	14,2	1.032	14,8	-18
Andere betriebl. Aufwend.	347	4,9	407	5,8	-60
Zinsaufwand	199	2,8	250	3,6	-51
Sonstige Steuern	200	2,8	195	2,8	5
<b>Aufwendungen für</b>					
<b>die Betriebsleistung</b>	<b>6.286</b>	<b>88,0</b>	<b>5.616</b>	<b>80,4</b>	<b>670</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>867</b>	<b>12,0</b>	<b>1.376</b>	<b>19,6</b>	<b>-509</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-7</b>		<b>-3</b>		<b>-4</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>4</b>		<b>7</b>		<b>-3</b>
<b>Gesamtergebnis vor Ertrags-</b>					
<b>steuern/Jahresüberschuss</b>	<b>864</b>		<b>1.380</b>		<b>-516</b>

Die Verminderung des Betriebsergebnisses um 509 T€ im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus den gegenüber dem Vorjahr gestiegenen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung, insbesondere für gestiegene Instandhaltungsaufwendungen.

Aus dem Jahresüberschuss von 864 T€ wurden 620 T€ im Rahmen der Vorwegzuweisung den Anderen Ergebnisrücklagen zugeführt.

Der ausgewiesene Bilanzgewinn von 244 T€ ermöglicht die Ausschüttung einer Dividende von 4 % brutto. Das im Vorjahr prognostizierte Jahresergebnis für 2021 von 108 T€ wurde deutlich übertroffen, weil nicht alle Instandhaltungsmaßnahmen wie geplant ausgeführt werden konnten.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft als gut im gegebenen Marktumfeld.



### 3.2 Vermögenslage

In den nachfolgenden Übersichten der Bilanz sind die einzelnen Posten nach ihren wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

	2021 T€	2021 %	2020 T€	2020 %	Veränd. T€
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	2	0,0	3	0,0	-1
Sachanlagen	29.319	86,1	29.728	86,1	-409
Finanzanlagen	511	1,5	511	1,5	0
	<u>29.832</u>	<u>87,6</u>	<u>30.242</u>	<u>87,6</u>	<u>-410</u>
<b>Umlaufvermögen</b>					
Kurzfristig					
Unf. Leistungen/Andere Vorräte	1.910	5,6	1.756	5,1	154
Übrige Aktiva	89	0,3	120	0,4	-31
	<u>1.999</u>	<u>5,9</u>	<u>1.876</u>	<u>5,5</u>	<u>123</u>
Flüssige Mittel	2.212	6,5	2.395	6,9	-183
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b><u>34.043</u></b>	<b><u>100,0</u></b>	<b><u>34.513</u></b>	<b><u>100,0</u></b>	<b><u>-470</u></b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 470 T€ vermindert. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 603 T€ Abschreibungen von 1.012 T€ gegenüber. Die Veränderung im Umlaufvermögen in Höhe von 60 T€ resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Unfertigen Leistungen und der Verringerung der Flüssigen Mittel.

Die Finanzanlagen betreffen die unveränderte Beteiligung an der Wohnungsbaugesellschaft Bonn mbH.

Unter der Position Unfertige Leistungen/Andere Vorräte sind die gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen sowie Vorrat an Heizmaterial.



### 3.3 Kapitalstruktur

Das Gesamtkapital gliedert sich wie folgt auf:

	2021 T€	2021 %	2020 T€	2020 %	Veränd. T€
<b>Eigenkapital</b>					
Langfristig					
Geschäftsguthaben					
verbleibender Mitglieder	2.863	8,4	2.867	8,3	-4
Ergebnisrücklagen	15.676	46,1	14.909	43,2	767
unverteilter Bilanzgewinn Vj.	0	0,0	20	0,0	-20
Bilanzgewinn (o. Dividende)	130	0,4	127	0,4	3
	<u>18.669</u>	<u>54,9</u>	<u>17.923</u>	<u>51,9</u>	<u>746</u>
Kurzfristig					
Geschäftsguthaben					
ausscheidender Mitglieder	73	0,2	87	0,3	-14
Dividenden	114	0,3	228	0,7	-114
	<u>18.856</u>	<u>55,5</u>	<u>18.238</u>	<u>52,9</u>	<u>618</u>
<b>Fremdkapital</b>					
Langfristig					
Verbindlichkeiten	12.601	37,0	13.776	39,9	-1.175
	<u>12.601</u>	<u>37,0</u>	<u>13.776</u>	<u>39,9</u>	<u>-1.175</u>
Kurzfristig					
Übrige Rückstellungen	111	0,3	146	0,4	-35
Erhaltene Anzahlungen	1.961	5,8	1.936	5,6	25
Abgegrenzte Annuitäten	60	0,2	64	0,2	-4
Übrige Verbindlichkeiten	454	1,3	353	1,0	101
	<u>2.586</u>	<u>7,6</u>	<u>2.499</u>	<u>7,2</u>	<u>87</u>
<b>Gesamtkapital/ Bilanzsumme</b>	<u>34.043</u>	<u>100,0</u>	<u>34.513</u>	<u>100,0</u>	<u>-470</u>

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich einschließlich des nach Ausschüttung vorgesehenen Bilanzgewinns um 746 T€ auf 18.669 T€. Damit ist die Eigenkapitalquote im Vergleich zum Vorjahr von 51,9 % auf 54,9 % gestiegen.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.175 T€. Diese Veränderung ergibt sich durch die Tilgungen des Geschäftsjahres sowie Rückzahlungen.

Die restlichen kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich aus Sonstigen Rückstellungen, den Erhaltenen Anzahlungen für Betriebs- und Heizkosten, den Verbindlichkeiten aus Vermietung, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie den Sonstigen Verbindlichkeiten zusammen.

Die Sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2021 T€	Zugang T€	Abgang (Verbrauch) T€	Abgang (Auflösung) T€	Stand 31.12.2021 T€
Prüfungs-/Steuer- beratungskosten	83	24	-38	0	69
Kosten zur Erstellung des Jahresabschlusses	35	25	-35	0	25
Berufsgenossenschaft	6	7	-6	0	7
Urlaubsreste	8	10	-8	0	10
Kosten der Mitglieder- versammlung/Veröff.	14	0	-14	0	0
	<u>146</u>	<u>66</u>	<u>-101</u>	<u>0</u>	<u>111</u>

### 3.4 Finanzlage

Die in der Bilanz zum 31.12.2021 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte sind durch das Eigenkapital und das langfristige Fremdkapital gedeckt.

Der Finanzmittelbestand der Genossenschaft beträgt zum 31.12.2021 2.212 T€. Dies stellt eine Verminderung gegenüber dem Vorjahr von 183 T€ dar.

Dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 1.835 T€ standen Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von 603 T€ sowie der Finanzierungstätigkeit von 1.415 T€ gegenüber.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus Liquiditätsabflüssen aus der Tilgung von Darlehen von 1.168 T€ unter Verringerung der Geschäftsguthaben um 18 T€. Die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 114 T€ sowie für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von 115 T€ hat die Mitgliederversammlung am 20. September 2021 beschlossen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr war die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft gewährleistet.

### 3.5 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

	in	2021	2020	2019
Eigenkapitalquote langfristig	%	54,9	51,9	48,9
Jahresergebnis	T€	864	1.380	169
Eigenkapitalrentabilität	%	5,6	7,5	1,0
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,7	4,7	1,3
Cash-Flow	T€	1.878	2.412	1.201
Durchschnittliche Verschuldung	€/m <sup>2</sup>	186,28	203,60	218,09
Durchschnittlicher Buchwert	€/m <sup>2</sup>	420,94	435,48	449,80
Erlösschmälerung	%	1,9	1,1	1,7
Fluktuationsquote	%	6,7	5,8	7,8
Leerstandsquote	%	1,9	1,5	1,1
Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	31,57	19,40	39,36
Nutzungsgebühren	€/m <sup>2</sup>	6,42	6,34	6,29

**Die Kennzahlen errechnen sich wie folgt:**

Eigenkapitalquote:	<u>Eigenkapital</u> Bilanzsumme
Eigenkapitalrentabilität:	<u>Jahresergebnis vor Ertragssteuern</u> Eigenkapital
Gesamtkapitalrentabilität:	<u>Jahresergebnis vor Ertragssteuern + Fremdkapitalzinsen</u> Bilanzsumme
durchschn. Verschuldung:	<u>Dauerfremdfinanzierungsmittel</u> Wohn-/Nutzfläche
durchschn. Buchwert:	<u>Buchwert der Grundstücke</u> Wohn-/Nutzfläche
Erlösschmälerung:	<u>Erlösschmälerung für Wohn- und Gewerbeeinheiten</u> Jahressollmiete für Wohn- und Gewerbeeinheiten
Fluktuationsrate:	<u>Anzahl Mieterwechsel im Geschäftsjahr</u> Anzahl der Wohneinheiten
Leerstandsquote:	<u>Anzahl der Leerstandswohnungen</u> Anzahl der Wohneinheiten
Instandhaltungskosten: *)	<u>Instandhaltungskosten</u> Wohn-/Nutzfläche
Nutzungsgebühren:	<u>Jahressollmiete</u> Wohn-/Nutzfläche

\*) Fremdkosten ohne Versicherungserstattungen einschl. verrechneter Verwaltungskosten



---

## 4. Risiko- und Chancenbericht

### 4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

#### Risikomanagementsystem

Das in der Genossenschaft eingerichtete Risikomanagementsystem ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit und Rentabilität sicherzustellen. Zur Risikoüberwachung werden monatliche Auswertungen über Mietausfälle, Forderungen und Verbindlichkeiten, Leerstandszeiten und -gründe sowie Fluktuationsgründe erstellt.

Ferner verfügt die Genossenschaft über eine Finanz- und Erfolgsplanung sowie eine Modernisierungs- und Instandhaltungsplanung, welche regelmäßig aktualisiert und fortgeschrieben wird.

Der bauliche Zustand unserer Gebäude wird laufend durch Mitarbeitende der Genossenschaft kontrolliert. Anhand dieser Erkenntnisse kann der mittelfristig entstehende Modernisierungsbedarf festgestellt werden und künftig in eine Mehrjahresplanung einfließen.

Es erfolgt eine quartalsweise Abweichungsanalyse der Erfolgslage mit dem Wirtschaftsplan. Der Wirtschaftsplan wird bei Bedarf fortgeschrieben.

#### Risikoanalyse

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichts liegen neueste Daten des Statistischen Bundesamtes vor: Die Inflationsrate ist im April 2022 in Deutschland auf 7,4 % gegenüber 2021 gestiegen – den höchsten Stand seit 1981.<sup>4</sup>

Die Pandemie wirkte sich durch Verzögerungen bei Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen auf die Genossenschaft aus.

Die dynamische Entwicklung macht es schwierig, die zukünftigen Risiken einzuschätzen. Zu nennen sind vor allem weiterhin pandemiebedingte Risiken aus dem Anstieg von Mietausfällen sowie aus der Verzögerung bei der Durchführung von Baumaßnahmen, die wiederum zu Kostensteigerungen und verzögerten Einnahmen führen können. Deutliche Preissteigerungen und zunehmende Lieferengpässe bei Baumaterialien sind zu verzeichnen.

Der Anstieg der Energiepreise von aktuell rd. 35 Prozent belastet die Genossenschaft finanziell wegen höherer Vorausleistungen an die Versorger; diese finanzielle Mehrbelastung kommt erst im Folgejahr bei den Mitgliedern im Zuge der Nebenkostenabrechnung an. Die Genossenschaft beugt vor, indem die Nebenkostenvorauszahlungen im rechtlich zulässigen Maß erhöht werden, und bietet darüber hinaus weitere Anpassungen auf Wunsch der Nutzerinnen und Nutzer an.

---

4 Quelle: Artikel „Generalanzeiger Bonn“ – Ressort Wirtschaft – Stand: 12.05.2022

Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 78 % gestiegen. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+123 %).<sup>2</sup>

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft liegt schwerpunktmäßig in Bonn.

Es gibt weiterhin einen starken Zuzug nach Bonn und Umgebung. Die Wohnungsnachfrage übersteigt das Angebot. Erschwerend für den Neubau von Wohnungen erweist sich das Nichtvorhandensein von geeigneten Grundstücken am Markt sowie die Zunahme der Baupreise. Diese sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen.<sup>2</sup>

Des Weiteren müssen aufgrund der Altersstruktur unseres Immobilienbestandes auch die Instandhaltungs- und Modernisierungsanstrengungen deutlich verstärkt werden.

Durch den unveränderten Nachfrageüberhang nach Wohnraum und unsere ausgewogene Mietpreisgestaltung erwarten wir zukünftig keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen. Eine altersbedingte höhere Fluktuation zeichnet sich dagegen deutlich ab; damit einhergehend der Modernisierungsbedarf vor Neuvermietung. Dies belastet die Genossenschaft mit Investitionskosten und Mietausfällen für die Dauer der Modernisierung. Die Erlösschmälerungen infolge Leerstand liegen im Mittel der vergangenen fünf Jahre bei 1,4 % der Sollmiete.

Die Mieterträge sind durch langfristige Nutzungs- und Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des Abstands zum ortsüblichen Mietniveau nicht.

Im Rahmen der Neuvermietung erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter. Das Risiko von Forderungsausfall ist grundsätzlich vorhanden, wird jedoch als gering eingeschätzt, was sich auch in einer Ausfallquote von 0,5 % der Sollmiete im Geschäftsjahr ausdrückt. Beim Forderungsmanagement wird die Genossenschaft durch einen externen Dienstleister unterstützt.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich fast ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Hierdurch sowie im Hinblick auf die Zinsdegression infolge des Tilgungsfortschritts halten sich die Zinsänderungsrisiken innerhalb des Darlehensportfolios in begrenztem Rahmen.

Eine Neuaufnahme von Fremdkapital ist derzeit nicht erforderlich, da die Genossenschaft über ausreichend liquide Mittel auch zur Finanzierung größerer Baumaßnahmen verfügt.

Ein Risiko der Zinsbelastung durch die Erhebung des Verwahrtgeltes bei der Hausbank ist vorhanden; bis zum Ende des Geschäftsjahres wurde der Genossenschaft noch ein hoher Freibetrag gewährt. Dieser wurde mit Wirkung ab dem 01.03.2022 auf 500 T€ herabgesetzt, sodass die Zinsbelastung bei unveränderter Zinspolitik der EZB steigen kann.



Weitere Risiken könnten sich aus Baukostensteigerungen, Rohstoffmangel und den umzusetzenden Maßnahmen zur Erreichung der Klimaziele ergeben.

Insbesondere die durch den Gesetzgeber künftig verpflichtenden energetischen Maßnahmen im Bestand zur Umsetzung des Zielpfades für Gebäude (Reduzierung CO<sub>2</sub>/THG-Ausstoß um mindestens 65 % bis 2030 mit der Zielsetzung von Negativ-Emissionen nach 2045 im Gebäudesektor) in Verbindung mit der zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichtes beabsichtigten Erhebung der CO<sub>2</sub>-Emissionen auf Gebäudeebene zur Aufteilung des CO<sub>2</sub>-Preises ab dem 01.01.2023 stellen ein Kostenrisiko dar.

Zur Einschätzung über die in den kommenden Jahren notwendigen Investitionen befindet sich ein Portfoliomangementsystem im Aufbau, um eine langfristige unternehmenseigene Klimastrategie sowie einen Klimapfad entwickeln zu können.

Die angestrebte Erhöhung der Modernisierungsquote zusätzlich zum avisierten Neubauvolumen kann zu einem weiteren Preisdruck im Bausektor führen.

Der Angriff Russlands auf die Ukraine im Februar 2022 hat auch erhebliche Auswirkungen auf deutsche Unternehmen und ihre Beschäftigten. Die Genossenschaft bewertet zurzeit die möglichen Risiken aus dem Ukraine-Krieg. Inwieweit es durch den Krieg in der Ukraine zu Beeinträchtigungen der Genossenschaft kommt, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend beurteilt werden.

## 4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Aufgrund der noch als gut einzuschätzenden wirtschaftlichen Aussichten im Raum Bonn, gehen wir von einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum aus.

Gut aufgestellt sehen wir uns insbesondere dadurch, dass wir mit unserer ausgewogenen, nicht auf maximal erzielbare Erlöse ausgerichteten Mietpreise als fairer Vertragspartner wahrgenommen werden.

Unter dieser Betrachtung bietet unser Wohnungsbestand, gemessen an der ortsüblichen Vergleichsmiete, ein ausbaufähiges Mieterhöhungspotenzial. Die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Bonn steht ab September 2022 an; die ortsüblichen Vergleichsmieten sollen um 5,5 % steigen.<sup>5</sup> Der Beschluss des Bonner Stadtrates ist zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts noch nicht bekannt.

Um unseren Beitrag zur Verbesserung der unverändert angespannten Situation aus dem Wohnungsmarkt in Bonn zu leisten, beabsichtigen wir die Ausweitung unseres Bestandes durch Erwerb, Neubau und weiterem Ausbau ungenutzter Speicherflächen. Dazu gehört der Erwerb von Bauland bei sich bietender Gelegenheit. Allerdings macht die herrschende Baupreientwicklung die zeitnahe Umsetzung bereits projektierter Maßnahmen unsicher.

---

5 Quelle: Artikel „Generalanzeiger Bonn“ – Ressort Bonn – Stand: 05.05.2022

## 5. Prognosebericht

Der Schwerpunkt unserer Tätigkeit wird die nachhaltige Entwicklung unseres Bestandes sein, um so sicherzustellen, dass unsere Wohnungen innerhalb der sich stetig ändernden Marktgegebenheiten und Marktentwicklungen ein attraktives und nachgefragtes Angebot darstellen.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsausgaben sollen in den kommenden Jahren verstärkt werden. Dies ist jedoch abhängig von verschiedenen Faktoren, die die Genossenschaft zum Teil nicht beeinflussen kann.

Im laufenden Geschäftsjahr 2022 sind für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau rund 4.610 T€ vorgesehen. Davon sind 2.620 T€ aufwandswirksam.

Die aufwandswirksame Summe beinhaltet 750 T€ für grundlegende Modernisierungen von Wohnungen bei Mieterwechsel.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2022 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen ein Ergebnis von 175 T€ erwarten lässt.

Bonn, den 25.05.2022

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Bonn eG

Der Vorstand



Axel Kapellen



Anja Lorenz



Katrin Wilbert



**GWG Bonn**

**Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Bonn eG**

**Im Krausfeld 33**

**53111 Bonn**

**Gegründet 1898**

**Telefon: 0228 / 6045-0**

**Telefax: 0228 / 60458-19**

**[info@gwg-bonn.de](mailto:info@gwg-bonn.de)**

**[www.gwg-bonn.de](http://www.gwg-bonn.de)**

**Bonn, 25.05.2022**