

III. JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2019

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



Aktiva

	€	€	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen	7.460,94	7.460,94	13.431,28
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.594.850,04		30.946.610,36
Betriebs- und Geschäftsausstattung	77.168,26		94.849,31
Bauvorbereitungskosten	31.775,00	30.703.793,30	18.958,37
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	511.291,88	511.291,88	511.291,88
Anlagevermögen insgesamt		31.222.546,12	31.585.141,20
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.724.778,68		1.701.413,18
Andere Vorräte	12.563,81	1.737.342,49	35.893,06
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	59.430,73		114.762,90
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		3.370,51
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.592,95		3.365,51
Sonstige Vermögensgegenstände	15.015,28	78.038,96	52.429,74
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.055.859,71	1.055.859,71	944.062,77
Umlaufvermögen insgesamt		2.871.241,16	2.855.297,67
Bilanzsumme		<u>34.093.787,28</u>	<u>34.440.438,87</u>

Passiva

	€	€	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitgliedern	65.600,00		74.415,00
der verbleibenden Mitgliedern	2.868.565,00	2.934.165,00	2.843.965,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
0,00 € / im Vj. 0,00 €			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.895.368,05		1.875.368,05
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
20.000,00 € / im Vj. 28.437,31 €			
Bauerneuerungsrücklage	3.241.030,40		3.241.030,40
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
0,00 € / im Vj. 60.000,00 €			
Andere Ergebnisrücklagen	8.633.948,80	13.770.347,25	8.586.230,42
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
32.718,38 € / im Vj. 405.749,40 €			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
15.000,00 € / im Vj. 50.000,00 €			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	169.187,87		
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	35.000,00		
Bilanzgewinn		134.187,87	145.935,78
Eigenkapital insgesamt		16.838.700,12	16.766.944,65
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	98.347,82	98.347,82	37.800,00
Rückstellungen insgesamt		98.347,82	37.800,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.403.448,16		14.543.618,27
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	496.794,26		504.230,35
Erhaltene Anzahlungen	1.913.423,25		1.914.466,69
Verbindlichkeiten aus Vermietung	73.875,32		89.079,58
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	88.993,07		329.135,72
Sonstige Verbindlichkeiten	180.205,28	17.156.739,34	255.163,61
aus Steuern 8.832,34 € / im Vj. 7.447,08 €			
Verbindlichkeiten insgesamt		17.156.739,34	17.635.694,22
Bilanzsumme		<u>34.093.787,28</u>	<u>34.440.438,87</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	€	€	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.761.988,01		6.821.904,87
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>16.005,42</u>	6.777.993,43	18.900,92
Erhöhung, im Vorjahr Minderung, des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		23.361,31	-72.785,94
Sonstige betriebliche Erträge		154.440,22	92.962,43
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>4.001.173,65</u>	<u>4.001.173,65</u>	<u>3.966.372,12</u>
Rohergebnis		2.954.621,31	2.894.610,16
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	671.767,84		658.844,50
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 2.205,74 € / im Vorjahr 1.840,65 €)	<u>141.167,29</u>	812.935,13	132.353,94
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.035.632,78	1.066.518,43
Sonstige betriebliche Aufwendungen		476.143,78	238.322,80
Erträge aus anderen Finanzanlagen		0,00	110,55
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3,25	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>268.807,62</u>	<u>324.792,75</u>
Ergebnis nach Steuern		361.105,25	473.888,29
Steuern vom Einkommen und Ertrag		35,57	0,00
Sonstige Steuern		<u>191.881,81</u>	<u>189.515,20</u>
Jahresüberschuss		<u>169.187,87</u>	<u>284.373,09</u>
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		<u>35.000,00</u>	<u>138.437,31</u>
Bilanzgewinn		<u><u>134.187,87</u></u>	<u><u>145.935,78</u></u>

Anhang

2019



Gemeinnützige
Wohnungsgenossenschaft
Bonn eG

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Allgemeine Angaben.....	2
B.	Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	2
C.	Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	6
D.	Sonstige Angaben	6
E.	Nachtragsbericht	7
F.	Organe der Genossenschaft	8
G.	Gewinnverwendung	8

A. Allgemeine Angaben

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

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetz (BilRUG). Die Genossenschaft ist nach den Größenmerkmalen des § 267 Abs. 1 HGB ein kleines Unternehmen. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO in der Fassung vom 17. Juli 2015). Für die Gewinn- und Verlustrechnung fand das Gesamtkostenverfahren Anwendung.

Niedrigere Wertansätze von Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögens aufgrund von in Vorjahren vorgenommenen steuerrechtlich begründeten Abschreibungen werden unter Anwendung der für sie geltenden Vorschriften gemäß Artikel 67 Abs. 4 EGHGB fortgeführt.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bewertung

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

Abschreibungen

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

- Der Ausweis für Immaterielle Vermögensgegenstände betrifft entgeltlich erworbene Lizenzen für Software. Die Anschaffungskosten werden auf 3 Jahre abgeschrieben.
- Grundstücke mit Wohnbauten (Alt- und Neubauten) auf Basis der Gesamtnutzungsdauer von 50, bzw. 80 Jahren werden planmäßig linear abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer des jeweiligen Objektes verteilt. Soweit die buchmäßigen Restnutzungsdauer abgelaufen ist oder den tatsächlichen Verhältnissen der Modernisierung nicht mehr entspricht, wird die neue Restnutzungsdauer seit 2019 im Zusammenhang mit Wohnungsmodernisierungen entstehenden nachträglichen Herstellungskosten über eine neu festgelegte Restnutzungsdauer von 40 Jahren abgeschrieben.
- Garagen und separate erfasste Stellplatzanlagen werden ab 2019 mit 5 % p.a. abgeschrieben.
- Betriebs- und Geschäftsausstattungen bis zum Geschäftsjahr 2019 werden linear mit Abschreibungssätzen zwischen 10 % und 33 %, ab dem Geschäftsjahr 2008 werden Geschäftsausstattungen von 150,01 €, ab 2019 von 250,01 € bis 1.000,00 € als Sammelposten über 5 Jahre mit 20 % abgeschrieben.
- Geringwertige Anlagen werden im Jahr des Zuganges in voller Höhe abgeschrieben und als Abgang gezeigt.

- Technische Anlagen und Maschinen werden linear in Höhe von 10 % und 20 % p.a. abgeschrieben, ab dem Geschäftsjahr 2008 werden Güter von 150,01 €, ab 2018 von 250,01 € bis 1.000,00 € als Sammelposten über 5 Jahre mit 20 % p.a. abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die Wohnungsgenossenschaft besitzt zu 100% Kapitalanteile an der WBG Wohnungsbaugesellschaft Bonn mbH mit Sitz in Bonn, bei der der Anteilsbesitz der Herstellung einer dauernden Verbindung dient. Aufgabe der Gesellschaft ist die Durchführung von steuerpflichtigen Geschäften zur Sicherung der weitgehenden Steuerbefreiung bei der Genossenschaft. Am 31.12.2019 beträgt das Eigenkapital der Tochtergesellschaft 590.324,74 €, (Vorjahr 588.712,03 €), bei einer Bilanzsumme von 602.500,05 € (Vorjahr 598.903,80 €) und der Jahresüberschuss 2019 beträgt 1.612,71 € (Vorjahr 2.066,90 €).

Bewertung des Umlaufvermögens

Die unfertigen Leistungen umfassen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten, ohne Umlageausfallwagnis.

Bei den anderen Vorräten handelt es sich um Ölbestand von 11 Heizanlagen, die zu den Anschaffungskosten bewertet wurden. Diese wurden durch Anwendung des Fifo-Verfahrens ermittelt.

Uneinbringliche bzw. zweifelhafte Forderungen aus Vermietung wurden abgeschrieben, bzw. einzelwertberichtigt.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden am 31.12.2019 nicht.

Rückstellungen / Bauerneuerungsrücklage / Verbindlichkeiten

Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung, die in den ersten 3 Monaten des Folgejahres nachgeholt werden, mussten in Höhe von 0,00 € (Vorjahr 0,00 €) gebildet werden. Andere passivierte Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Für die Bauinstandhaltung besteht eine Rücklage (Bauerneuerungsrücklage).

Die Verbindlichkeiten wurden mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagegitter)

Anlagegitter
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Bonn eG
zum 31.12.2019

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2019	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Um- buchungen (+/-)	Zu- schrei- bungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2019	Kumulierte Abschrei- bungen 01.01.2019	Zugänge des Geschäfts- jahres	Änderun- gen im Zu- sammenhang mit Zugängen	Änderun- gen im Zu- sammenhang mit Abgängen	Änderungen m Zusammen- hang mit Buchungen	Zu- schrei- bungen	Kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2018
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE															
1. Entgeltlich erworb. Lizenzen	75.420,97	1.117,96	46.509,59	0,00	0,00	30.029,34	61.989,69	7.088,30	0,00	46.509,59	0,00	0,00	22.568,40	7.460,94	13.431,28
SACHANLAGEN															
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbau	57.011.757,89	640.653,11	0,00	0,00	0,00	57.652.411,00	26.065.147,53	992.413,43	0,00	0,00	0,00	0,00	27.057.560,96	30.594.850,04	30.946.610,36
2. Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	237.404,71	18.450,00	100.960,48	0,00	0,00	154.894,23	142.555,40	36.131,05	0,00	100.960,48	0,00	0,00	77.725,97	77.168,26	94.849,31
3. Bauvorbereitungskosten	18.958,37	12.816,63	0,00	0,00	0,00	31.775,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.775,00	18.958,37
	57.268.120,97	671.919,74	100.960,48	0,00	0,00	57.839.080,23	26.207.702,93	1.028.544,48	0,00	100.960,48	0,00	0,00	27.135.286,93	30.703.793,30	31.060.418,04
FINANZANLAGEN															
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
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT															
	57.854.833,82	673.037,70	147.470,07	0,00	0,00	58.380.401,45	26.269.692,62	1.035.632,78	0,00	147.470,07	0,00	0,00	27.167.855,33	31.222.546,12	31.585.141,20

Verbindlichkeitspiegel

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

Geschäftsjahr 2019:

Verbindlichkeiten	insgesamt 31.12.2019 €	d a v o n					gesichert €	Art der Sicherung
		R e s t l a u f z e i t						
		bis 1 Jahr €	über 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.403.448,16	1.135.457,54	13.267.990,62	3.679.362,82	9.588.627,80	14.403.448,16	Grundpfandrechte	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	496.794,26	7.583,98	489.210,28	30.848,87	458.361,41	496.794,26	Grundpfandrechte	
Erhaltene Anzahlungen	1.913.423,25	1.913.423,25	0,00	0,00	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	73.875,32	73.875,32	0,00	0,00	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	88.993,07	88.993,07	0,00	0,00	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	180.205,28	180.205,28	0,00	0,00	0,00	0,00		
Gesamtbetrag	17.156.739,34	3.399.538,44	13.757.200,90	3.710.211,69	10.046.989,21	14.900.242,42		

Geschäftsjahr 2018:

Verbindlichkeiten	insgesamt 31.12.2018 €	d a v o n					Art der Sicherung
		R e s t l a u f z e i t				g e s i c h e r t €	
		bis 1 Jahr €	über 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.543.618,27	1.110.713,76	13.432.904,51	3.330.248,91	10.102.655,60	14.543.618,27	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	504.230,35	7.436,09	496.794,26	30.186,48	466.607,78	504.230,35	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	1.914.466,69	1.914.466,69	0,00	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	89.079,58	89.079,58	0,00	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	329.135,72	329.135,72	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	255.163,61	255.163,61	0,00	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	17.635.694,22	3.705.995,45	13.929.698,77	3.360.435,39	10.569.263,38	15.047.848,62	

C. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend der Definition des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst. Für die Gewinn- und Verlustrechnung fand das Gesamtkostenverfahren Anwendung. In der Gewinn- und Verlustrechnung sind in Höhe von rd. 71 T€ für Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten u.a. Mitgliedern und Abschreibungen von rd. 59 T€ aus der Ausbuchung von Forderungen aus dem Umlaufvermögen als wesentlichen oder außergewöhnlichen periodenfremden Erträge / Aufwendungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

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

Es bestehen keine wesentlichen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind (z.B.: Miet-, Pacht-, Leasingverpflichtungen, aus laufenden Bauvorhaben, Besserungsscheinverpflichtungen).

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlichen beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufm. Mitarbeiter	5	2
Techn. Mitarbeiter	1	1
Mitarbeiter Regiebetrieb	3	-
Gesamt	9	3

Mitgliederbewegung:

		Anzahl verbleibender Mitglieder
Anfangsstand	2019	1.596
Zugang	2019	100
Abgang	2019	75
Endstand	2019	1.621

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2019 um 24.600,00 € erhöht. Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Sie haben für den Fall, dass die Gläubiger in der Insolvenz der Genossenschaft nicht befriedigt werden, keine Nachschüsse zur Insolvenzmasse zu leisten.

E. Nachtragsbericht

Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nicht. Nach dem 31. Dezember 2019 sind keine Vorgänge eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wesentlich negativ beeinflussen könnten.

F. Organe der Genossenschaft

Mitglieder des Aufsichtsrates	Wahlzeit
Stefan Raetz, Bürgermeister der Stadt Rheinbach -Vorsitzender-	2018-2021
Klaus Besier, Städt. Verwaltungsdirektor a.D. -stellv. Vorsitzender-	2019-2022
Christoph Bresgen, Selbständiger	2019-2022
Dagmar Budde, Dipl. Sozialarbeiterin FH, Stadt Bonn -Schriftführerin -	2019-2022
Taner Ekici, wissenschaftl. Angestellter, Bonn	2019-2022
Uwe Feierabend, Angestellter SWB	2018-2021
Uwe Franzen, Referenz Finanzen, Malteser	2017-2020
Ernst-Peter Klein, Industriekaufmann i.R.	2017-2020
Marco Westphal, Geschäftsführer SWB	2018-2021

Mitglieder des Vorstandes:	Sigurd Trommer bis 31.05.2019
	Katrin Wilbert
	Michael Hartmann bis 29.02.2020
	Axel Kapellen ab 01.03.2020

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.

G. Gewinnverwendung

Das Geschäftsjahr 2019 schließt ab mit einem Jahresüberschuss von	169.187,87 €.
Nach Einstellung in die gesetzliche Rücklage von	20.000,00 €
und Einstellung in die anderen Ergebnissrücklagen von	<u>15.000,00 €</u>
ergibt sich für 2019 ein Bilanzgewinn von	<u>134.187,87 €.</u>

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

1. Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf das am 01. Januar 2019 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von 2.841.915,00 €	113.676,00 €
2. Zuweisung des verbleibenden Gewinnes zu den anderen Ergebnisrücklagen	<u>20.511,87 €</u>
	<u>134.187,87 €</u>

Bonn, den 14.09.2020

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG, Bonn

Der Vorstand



Kapellen



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

www.gwg-bonn.de

Bonn, 14.09.2020

Lagebericht

2019



Gemeinnützige
Wohnungsgenossenschaft
Bonn eG

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Gründung, Satzung und Gegenstand des Unternehmens.....	2
2.	Organe der Genossenschaft	3
3.	Bericht des Vorstandes.....	4
3.1	Rahmenbedingungen	4
3.2	Geschäftsentwicklung	5
3.2.1	Bestandsentwicklung	5
3.2.2	Mitgliederbewegung	6
3.2.3	Modernisierung/ Instandhaltung.....	6
3.2.4	Entwicklung des Nutzungsentgelts (Mietentwicklung).....	6
3.2.5	Tochterunternehmen.....	6
3.2.6	Geschäftsergebnis.....	6
3.3	Darstellung der Lage.....	7
3.3.1	Ertragslage.....	7
3.3.2	Finanzlage.....	9
3.3.3	Vermögenslage.....	11
3.3.4	Finanzielle Leistungsindikatoren.....	12
3.4	Prognosebericht	12
3.5	Risiko- und Chancenbericht.....	13
3.5.1	Risikomanagement.....	13
3.5.2	Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung.....	13

1. Gründung, Satzung und Gegenstand des Unternehmens

Die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG Bonn wurde am 19.09.1898 gegründet und am 23.04.1900 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Bonn unter der Nummer 300 eingetragen.

Die Satzung wurde letztmalig durch die Mitgliederversammlung am 24.06.2016 geändert. Diese Änderungen wurden am 06.10.2016 in das Genossenschaftsregister eingetragen.

Gegenstand des Unternehmens ist die Förderung seiner Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen, Beteiligungen sind zulässig. Die Genossenschaft führt ihre Geschäfte nach den Grundsätzen der Gemeinnützigkeit in der Tradition genossenschaftlichen Gedankengutes im Rahmen der Satzung. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

Die Unabhängigkeit der Genossenschaft von Angehörigen des Bau- und Maklergewerbes und der Baufinanzierungsinstitute wird dadurch gewahrt, dass Mitglieder dieser Berufsgruppen in den Organen der Genossenschaft nicht die Mehrheit bilden.

Nach der Satzung betragen

der Geschäftsanteil	Euro 205,00
das Eintrittsgeld	Euro 30,00
die Höchstzahl der Geschäftsanteile, welche von einem Mitglied gezeichnet werden können	6.000
die Kündigungsfrist zum Jahresende	2 Jahre

2. Organe der Genossenschaft

Mitgliederversammlung

Die letzte ordentliche Mitgliederversammlung fand am 14. Juni 2019 unter Beteiligung von 92 (Vorjahr: 80) Genossenschaftsmitgliedern mit 31 (Vorjahr: 26) erteilten Vollmachten statt. Insgesamt ergaben sich so 123 Stimmen (Vorjahr: 106).

Aufsichtsrat

Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates sind durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung geregelt. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Mitgliederversammlung für 3 Jahre gewählt.

<u>Mitglieder des Aufsichtsrates</u>	<u>Wahlzeit</u>
Stefan Raetz Bürgermeister der Stadt Rheinbach (Vorsitzender)	2018 – 2021
Klaus Besier Stadt. Verwaltungsdirektor a.D. (stellv. Vorsitzender)	2019 – 2022
Taner Ekici wissenschaftlicher Angestellter (stellv. Schriftführer)	2019 – 2022
Christoph Bresgen Selbstständiger	2019 – 2022
Uwe Franzen Referent Finanzen - Malteser	2017 – 2020
Dagmar Budde Dipl. Sozialarbeiterin FH – Stadt Bonn (Schriftführerin)	2019 – 2022
Ernst-Peter Klein Industriekaufmann i.R.	2017 – 2020
Marco Westphal Geschäftsführer SWB	2018 – 2021
Uwe Feierabend Angestellter SWB	2018 - 2021

Einzelheiten über die Tätigkeit des Aufsichtsrates ergeben sich aus seinem Bericht über das Geschäftsjahr 2019.

Vorstand

Der Vorstand leitet die Genossenschaft in eigener Verantwortung. Er hat nur solche Beschränkungen zu beachten, die Gesetz und Satzung festlegen. Die Genossenschaft wird vertreten durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem anderen Vorstandsmitglied oder in Gemeinschaft mit einem Prokuristen. Der Vorstand besteht aus höchstens drei Personen. Die Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat auf die Dauer von fünf Jahren bestellt. Ihre Wiederwahl ist zulässig.

Mitglieder des Vorstandes

Katrin Wilbert, Im Krausfeld 33, 53111 Bonn
Stadtplanerin (AKNW), Immobilienökonomin (GdW), bis 31.05.2019 (stellvertretende Vorsitzende),
ab 01.06.2020 (Vorsitzende)

Bis 31.05.2019

Sigurd Trommer, Im Krausfeld 33, 53111 Bonn
Stadtbaurat a.D. (Vorsitzender)

Bis 29.02.2020

Michael Hartmann, Im Krausfeld 33, 53111 Bonn
Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Ab 01.03.2020

Axel Kapellen, Im Krausfeld 33, 53111 Bonn
staatl. gepr. Betriebswirt (WI), Prokurist SWB Energie und Wasser

3. Bericht des Vorstandes

3.1 Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Schwung verloren. Zur Jahresmitte ist die deutsche Wirtschaft nur knapp an einer rechnerischen Rezession vorbei geschrammt. Das Bruttoinlandsprodukt drohte zwei Quartale in Folge zu sinken. Im Mittel des Jahres lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt stärker gestiegen, 2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %. Auch verglichen mit dem Durchschnittswert der Jahre 2008 bis 2018 von +1,3 % ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen.

Im Kern zeigt sich die deutsche Konjunktur aktuell deutlich geteilt: Die Bauwirtschaft befindet sich nach wie vor in einer Boomphase und expandiert kräftig. Solides Wachstum verzeichnen auch die konsumnahen Dienstleistungen. Dagegen befinden sich nahezu alle Bereiche der Industrie in einer Rezession. Die Schwäche des verarbeitenden Gewerbes setzt auch die unternehmensnahen Dienstleistungen unter Druck.

Auch 2020 wird die Binnennachfrage nach Einschätzung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute der Motor des Wachstums in Deutschland bleiben. Die Wertschöpfung des verarbeitenden Gewerbes wird im laufenden Jahr weiter zurück gehen, aber nicht mehr so stark wie im vergangenen Jahr. Auswirkungen des Brexit, der anhaltende von den USA betriebene Handelsstreit sowie die Folgen des technologischen Wandels in der Automobilindustrie konfrontieren die deutsche Wirtschaft allerdings weiterhin mit einigen Risiken. Die Institute rechnen für 2020 mit einem Wirtschaftswachstum von rund 1,1 %.

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland war die wirtschaftliche Entwicklung 2019 zweigeteilt: Auf der einen Seite die Dienstleistungsbereiche und das Baugewerbe, die überwiegend kräftig gewachsen sind, auf der anderen Seite das Produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe), dessen Wirtschaftsleistung eingebrochen ist. Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung 2019 gegenüber dem Vorjahr dadurch lediglich um 0,5 %.

Den stärksten Zuwachs verzeichnete das Baugewerbe mit einem Plus von 4,0 %, das damit, trotz vielfach beklagten Kapazitätsengpässen und Fachkräftemangel, so stark zulegte wie seit fünf Jahren nicht mehr. Überdurchschnittlich stark entwickelten sich daneben auch die Bereiche Information und Kommunikation sowie Finanz- und Versicherungsdienstleister mit jeweils +2,9 %, gefolgt vom Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe mit +2,4 %.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,4 % erhöhen. 2018 war sie lediglich um 1,1 % gewachsen. Für gewöhnlich liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem langjährigen Durchschnitt und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Branche beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2019 eine Bruttowertschöpfung von 327 Milliarden EUR.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2019 um 3,8 % und übertrafen damit deutlich die Wachstumsraten des Vorjahres (2,5%). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 4,0 %, während die Nichtwohnbauten um 3,5 % zulegten.

Die Region Köln-Bonn ist seit einigen Jahren durch ein dynamisches Wirtschaftswachstum mit einer hohen Wohnqualität geprägt. Auch der Wachstumstrend der Bundesstadt Bonn setzt sich fort. Sowohl die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten als auch die Einwohnerzahl in Bonn steigen. Insbesondere Beschäftigte mit einer akademischen Ausbildung legten in Bonn überdurchschnittlich zu. Ein Grund für das Bevölkerungswachstum sind die nach wie vor vielen Studierende, die nach Bonn gezogen sind. Dem anhaltenden Wachstum steht ein weniger stark wachsendes Angebot von Wohnraum gegenüber. Mietinteressenten sehen sich mit einem hart umkämpften Markt konfrontiert.

Die Stadt Bonn hat im Sommer 2018 die Quotierungsregelung mit einem Anteil von 40 % gefördertem Wohnungsbau beschlossen. In den kommenden Jahren werden somit mehr Mietwohnungen und insbesondere preisgünstige Wohnungen gebaut werden. In Bonn steigen die Mieten langsamer als die Kaufpreise.

3.2 Geschäftsentwicklung

3.2.1 Bestandsentwicklung

Der Hausbesitz der Genossenschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr 2018 mit 14 Stellplätzen verändert.

Die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Bonn eG hat insgesamt folgende Einheiten am 31. Dezember 2019 im Bestand:

- 211 Häuser
- 1 Gewerbeeinheit
- 1.188 Wohnungen, davon 314 Wohneinheiten preisgebunden
- 297 Garagen / Einstellplätze

Die daraus resultierende gesamte Wohn- und Nutzfläche betrug **72.543,27 m²**.

Am 31. Dezember 2019 standen **13** (Vorjahr **16**), teilweise durch Modernisierung, Wohnungen leer. Die Leerstandsquote bei Wohnungen betrug am 31.12.2019 insgesamt lediglich **1,1 %** (Vorjahr **1,4 %**). Die Fluktuation lag bei **7,8 %** (Vorjahr **7,4 %**) des Wohnungsbestandes.

3.2.2 Mitgliederbewegung

Die Anzahl der Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um **25** mit **120** Anteilen erhöht. **100** Mitglieder mit **442** Anteilen sind unserer Genossenschaft im Geschäftsjahr beigetreten. Durch Kündigung, Tod, Übertragung, Korrektur und Ausschluss sind **75** Mitglieder mit **322** Anteilen ausgeschieden. Am 31.12.2019 hat unsere Genossenschaft **1.621** Mitglieder mit **13.993** Anteilen. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2019 um **24.600,00 €** erhöht und betragen am 31.12.2019 insgesamt **2.868.565,00 €**.

3.2.3 Modernisierung/ Instandhaltung

Zu den wesentlichen Investitionen der Genossenschaft im Jahr 2019 zählten die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes. Als größere Instandhaltungsmaßnahmen sind die begonnenen Fassadenarbeiten an der Paulstraße 7 (rd. 14 T€) und Paulstr. 25 (rd. 23 T€) zu nennen, sowie diverse aktivierbare Bad- und Wohnungsmodernisierungen in Höhe von rd. 610 T€, vorwiegend bei Mieterwechsel.

3.2.4 Entwicklung des Nutzungsentgelts (Mietentwicklung)

Durch Modernisierungen und Neuvermietungen konnten im Geschäftsjahr 2019 Erhöhungen von insgesamt rd. **44 T€** jährlich erzielt werden. Durch Neuvermietungen können zukünftig noch Steigerungen erreicht werden. Die durchschnittliche Nutzungsgebühr der Wohnungen belief sich am 31. Dezember 2019 auf rd. **6,15 €/m²** gegenüber rd. **6,11 €/m²** im Vorjahr.

Die Ertragsausfälle wegen Leerstand haben sich auf rd. **86,5 T€** in 2019 (Vorjahr rd. **56,6 T€**) erhöht.

3.2.5 Tochterunternehmen

Die Genossenschaft ist zu 100% an der Wohnungsbaugesellschaft Bonn mbH (WBG) beteiligt. Aufgabe der Gesellschaft war die Durchführung von Tätigkeiten, welche für die Genossenschaft als gemeinnütziger Zusammenschluss nicht geeignet waren. Da sich die angestrebten Ziele und Tätigkeiten der GmbH nicht verwirklichen ließen, beschränkt sich die Geschäftstätigkeit der GmbH seit dem 01.01.2003 auf die Vermietung ihres Geschäftsobjektes im Krausfeld 33 an die GWG Bonn eG.

Die WBG schließt das Geschäftsjahr mit einer Bilanzsumme von 602.500,05 € ab und erwirtschaftet einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.612,71 €.

3.2.6 Geschäftsergebnis

Insgesamt hat die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Bonn eG trotz umfangreicher aktivierungsfähiger Einzelbadmodernisierungen und Großinstandhaltungsmaßnahmen im Wesentlichen an der Fassade der Paulstraße 7 und 25 im Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss in Höhe von **169.187,87 €** gegenüber **284.373,09 €** im Jahr 2018 erwirtschaftet.

Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung des Unternehmens insgesamt als positiv zu beurteilen.

Durch den Jahresüberschuss in Höhe von **169.187,87 €** und der Zuführung zu der gesetzlichen Rücklage in Höhe von **20.000,00 €** und der Zuführung zu anderen Ergebnisrücklagen in Höhe von **15.000,00 €**, wird eine Gewinnausschüttung von **4 %** Dividende ermöglicht. Es besteht ein Bilanzgewinn am 31.12.2019 in Höhe von **134.187,87 €**.

3.3 Darstellung der Lage

3.3.1 Ertragslage

Die Analyse der Gewinn- und Verlustrechnung unter betriebs- und wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten zeigt folgende Zusammensetzung des Jahresergebnisses im Vergleich zum Vorjahr:

	2019	2018	Veränd.
	T€	T€	T€
I. Betriebsergebnis			
A. Hausbewirtschaftung			
Erträge			
Sollmieten	5.138	5.094	44
Erlösschmälerungen	-86	-57	-29
	<u>5.052</u>	<u>5.037</u>	<u>15</u>
Gebühren und Umlagen	1.732	1.805	-73
Erlösschmälerungen Umlagen	-21	-19	-2
	<u>1.711</u>	<u>1.786</u>	<u>-75</u>
Bestandsveränderungen abzügl. Wertber.	23	-73	96
	<u>6.786</u>	<u>6.750</u>	<u>36</u>
Aufwendungen			
Abschreibungen	-1.036	-1.067	31
Verwaltungskosten	-295	-239	-56
Betriebskosten (eins. Grundsteuer)	-1.735	-1.711	-24
Vertriebskosten/Erbbauzinsen/ nicht uml.BK	-190	-166	-24
Instandhaltungskosten (abzügl. Versicherungsschädigungen)	-2.253	-2.209	-44
Kapitalkosten	-269	-325	56
Personalkosten, abzügl. LFZ	-786	-772	-14
Mietausfälle, Kosten f. Miet- und Räumungsklagen (abzügl. Ertr. a. Herabs. UV)	-54	0	-54
	<u>-6.618</u>	<u>-6.489</u>	<u>-129</u>
Ergebnis Teil A.	<u>168</u>	<u>261</u>	<u>-93</u>

In der Sparte **Hausbewirtschaftung** wurde das Ergebnis von rd. **168 T€** gegenüber dem Vorjahr (rd. **261 T€**) um rd. **93 T€** gemindertes Ergebnis erzielt. Dabei konnten die Sollmieten um rd. **44 T€** erhöht werden. Die Erlösschmälerungen haben sich ebenfalls gegenüber dem Vorjahr um rd. **29 T€** auf rd. **86 T€** erhöht. Insgesamt haben sich die Erträge einschließlich der Bestandsveränderungen um rd. **36 T€** gegenüber 2018 erhöht.

Die Aufwendungen haben sich in den Verwaltungskosten u. a. durch Mitarbeiterwechsel und Beratungskosten um rd. 56 T€ erhöht. Ebenfalls haben sich nicht Instandhaltungsleistungen auf rd. 2.253 T€ (Vorjahr rd. 2.209 T€), damit um rd. 44 T€ erhöht. Zur Gewinnschmälerung hat die Regulierung der Mietforderungen um rd. 54 T€ beigetragen.

Das Ergebnis des sonstigen betrieblichen Bereiches stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

C. Betreuungstätigkeiten

Erträge

Betreuungserlöse	16	19	-3
	<u>16</u>	<u>19</u>	<u>-3</u>

Aufwendungen

Aufwendungen a. Lieferungen u. Leistungen	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Ergebnis Teil C	<u>16</u>	<u>19</u>	<u>-3</u>

Im Geschäftsjahr 2019 fanden im Vergleich zum Geschäftsjahr 2018 keine nennenswerten Änderungen statt. Durch geringen Aufwand in der Geschäftsbesorgung entstanden um rd. 3 T€ geringere Betreuungserlöse.

D. Sonstige betriebliche Bereiche

Erträge

	2019 T€	2018 T€	Veränd. T€
Verkäufe / Nachaktivierungen AV	0	6	-6
sonstige Erträge (abzügl. Vers. Entschädigg)	10	4	6
	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>0</u>

Aufwendungen

sonstige betriebliche Aufwendungen	0	0	0
Zinsaufwand / Disagio	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Ergebnis Teil D	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>0</u>

Ergebnis: I. Betriebsergebnis

	<u>194</u>	<u>290</u>	<u>-96</u>
--	------------	------------	------------

Auch in diesem Bereich fanden im Geschäftsjahr 2019 im Vergleich zum Geschäftsjahr 2018 keine nennenswerten Änderungen statt. Durch niedrige Eingänge aus abgeschriebenen und wertberichtigten Mietforderungen und Vereinnahmungen von Guthaben ist das positive Ergebnis von rd. 10 T€ entstanden.

II. Finanzergebnis

Erträge			
Ausleihungen	0	0	0
Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0
Aufwendungen			
Kontokorrentzinsen	0	0	0
Ergebnis: II. Finanzergebnis	0	0	0

Das **Finanzergebnis** bleibt aufgrund der sehr niedrigen Bank-Habenzinsen bei rd. **0 T€** stehen. Es ist geprägt von den Zinserträgen aus der Anlage flüssiger Mittel.

III. Neutrales Ergebnis

Erträge			
Andere ordentliche/außerordentliche Erträge	104	14	90
Auflösung von Rückstellungen u.a	0	1	-1
	104	15	89
Aufwendungen			
Fremdarbeiter	-70	-21	-49
Wertminderung / Sonder AfA	-59	0	-59
	-129	-21	-108
Ergebnis: III. Neutrales Ergebnis	-25	-6	-19

Das **neutrale Ergebnis** 2019 ist hauptsächlich durch diverse Einmaleffekte der Vereinnahmung von verjährten Dividenden und Auseinandersetzungsguthaben, aber auch außerordentliche Abschreibungen von verjährten Forderungen und nicht umlegbare Betriebskostenforderungen geprägt. Zusätzlich mussten durch Mitarbeiterwechsel Leihmitarbeiter aushelfen.

IV. Gesamtergebnis vor Ertragssteuern

Ergebnis:	169	284	-115
Ertragssteuern	0	0	0

V. Jahresüberschuss

	169	284	-115
--	------------	------------	-------------

Damit ergibt sich ein **Gesamtergebnis vor Ertragssteuern** in Höhe von rd. **169 T€** (Vorjahr rd. **248 T€**). Ein Abzug der Ertragssteuern erfolgt aufgrund von noch anrechenbaren Verlustvorträgen nicht, sodass sich ergibt ein Jahresüberschuss in Höhe von rd. **169 T€** (Vorjahr rd. **248 T€**) ergibt.

3.3.2 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Eine spezielle Dispositionsauswertung aus dem EDV-System ist Grundlage des Finanzmanagements.

Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weiter langfristig Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel zur Verfügung stehen für die umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen des Wohnungsbestandes.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr gegeben und wird nach derzeitigem Stand auch zukünftig gegeben sein.

Kapitalflussrechnung

	2019		2018	
	T€	T€	T€	T€
Jahresüberschuss	169		284	
Abschreibungen auf Vermögensgegenständen des AV	1.036		1.067	
Veränderungen langfristiger Rückstellungen	0	1.205	0	
Cash-Flow		1.205	1.351	
Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	96		-6	
Gewinn aus dem Abgang von VG des AV	0		0	
Abnahme der Grundstücke aus UV	0		0	
Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	60		0	
Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	-331	-175	398	
Cash-Flow aus lfd. Geschäftstätigkeit		1.030	1.743	
Auszahlungen für Investitionen in das AV	-673		-652	
Auszahlungen/Einzahlungen/Abgänge AV	0		5	
Auszahlungen/Einzahlungen/Abgänge UV	0	-673	0	
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit		-673	-647	
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.000		450	
Rückzahlung / Korrektur Valutierung	0		-14	
Zunahme der Geschäftsguthaben	16		7	
Auszahlung für Dividenden	-113		-113	
Planmäßige Tilgung	-1.152	-249	-1.491	
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit		-249	-1.161	
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		108	-65	
Finanzierungsmittel am 01.01		944	1.009	
Finanzierungsmittel am 31.12		1.052	944	

3.3.3 Vermögenslage

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

	31.12.2019		31.12.2018		+/- T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen					
- Immaterielle Vermögensgegenstände	7	0,0	13	0,0	-6
- Sachanlagen / Finanzanlagen	31.216	91,6	31.572	91,7	-356
Umlaufvermögen					
- übrige Aktiva	1.815	5,3	1.911	5,6	-96
- flüssige Mittel	1.056	3,1	944	2,7	112
	<u>34.094</u>	<u>100,0</u>	<u>34.440</u>	<u>100,0</u>	<u>-346</u>

Die Bilanzsumme hat sich um 346 T€ (= 1,0 %) reduziert.

Der **Vermögensaufbau** macht deutlich, dass das der Genossenschaft zur Verfügung gestellte Kapital am 31. Dezember 2019 im Wesentlichen im Anlagevermögen und dort insbesondere im Immobilienbestand investiert ist. Die Reduzierungen des Sachanlagevermögens insgesamt um rd. **356 T€** resultiert hauptsächlich aus Kosten für umfangreiche Badmodernisierungen in diversen Objekten von rd. **610 T€**, gemindert um die Abschreibungen von rd. **1.036 T€** (Vorjahr rd. **1.035 T€**). Das kurzfristige Umlaufvermögen, hauptsächlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten hat sich um rd. **96 T€** reduziert. Die flüssigen Mittel haben sich um rd. **220 T€** erhöht.

Das langfristige Vermögen war am Bilanzstichtag durch Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und langfristiges Fremdkapital mit rd. **270 T€** gedeckt.

Die **Kapitalstruktur** zeigt, dass die Finanzierung des Vermögens am 31. Dezember 2019 durch Eigenkapital sowie durch langfristig angesetzte Verbindlichkeiten erfolgt. Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr 2018 um rd. **80 T€** auf rd. **16.659 T€** erhöht. Damit ergibt sich eine erhöhte Eigenkapitalquote von rd. **48,9 %** (Vorjahr rd. **48,1 %**) aufgrund der um rd. **346 T€** reduzierten Bilanzsumme.

Die langfristigen Verbindlichkeiten haben sich hauptsächlich durch planmäßige Tilgung, Umfinanzierung mit Sondertilgung, sowie der Aufnahmen eines neuen Darlehens in Höhe von 1.000 T€ per Saldo 31.12.2019 um rd. **160 T€** reduziert. Damit belegen die langfristigen Verbindlichkeiten rd. **43,5 %** (Vorjahr rd. **43,5 %**) der um rd. **346 T€** reduzierten Bilanzsumme.

	31.12.2019		31.12.2018		+/- T€
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital	16.659	48,9	16.579	48,1	80
Rückstellungen und Verbindlichkeiten					
-langfristig	14.834	43,5	14.994	43,5	-160
-kurzfristig	2.601	7,6	2.867	8,4	-266
	<u>34.094</u>	<u>100,0</u>	<u>34.440</u>	<u>100,0</u>	<u>-346</u>

Das langfristige Vermögen war am Bilanzstichtag durch Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben sich zum Stichtag trotz der normalen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um rd. 266 T€ auf rd. 2.601 T€ (Vorjahr rd. 2.867 T€) reduziert.

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

3.3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2019	2018	2017	2016	2015
Bestandszahlen						
Wohneinheiten		1.188	1.188	1.188	1.188	1.179
Gewerbbeeinheit		1	1	1	1	1
Garagen / Stellplätze		297	283	283	283	262
Wohnfläche	m ²	68.019	68.015	67.923	67.923	67.329
Jahresabschlusskennzahlen						
Bilanzsumme	T€	34.094	34.440	34.919	35.248	35.531
Sachanlagenvermögen	T€	30.704	31.061	31.473	31.796	31.730
Sachanlagenintensität	%	90,1	90,2	90,1	90,2	89,3
Eigenkapital (langfristig)						
Nominal	T€	16.659	16.579	16.395	15.365	15.249
Quote	%	48,9	48,1	47,0	43,6	42,9
Fremdkapital (langfristig)						
Nominal	T€	14.834	14.985	16.044	17.379	17.584
Quote	%	43,5	43,5	46,0	49,3	49,5
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen						
Instandhaltungskosten abzüglich	T€	2.253	2.209	1.401	2.124	2.235
Umlagefähige Betriebs- und Heizkosten	T€	1.759	1.931	1.906	1.844	1.867
Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	1.036	1.035	977	979	906
Mieterwechsel (Wohnungen /Gewerbe)	Anzahl	93	88	75	134	106
Fluktuationsquote	%	7,8	7,4	6,3	11,3	9,0
Erlösschmälerungen Sollmiete	T€	86	58	44	79	129
Leerstand Wohnung am Bilanzstichtag	Anzahl	13	16	9	11	20

3.4 Prognosebericht

Die Genossenschaft wird weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, richten und in den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend anpassen und verbessern. Als Basis dafür dient die weiter auszubauende Portfolioanalyse und das daraus resultierende Investitionsprogramm der kommenden Jahre sein. Mit diesen zielgerichteten Investitionen wird bedarfsgerechter Wohnraum für unterschiedliche Nachfragegruppen der Zukunft geschaffen. Somit sichert die Genossenschaft sich ihre Position auf dem Bonner Wohnungsmarkt und achtet dabei sozialverträgliche und angemessene Mieten.

Neben der zukunftsorientierten Entwicklung bestehender Objekte werden auch Nachverdichtungsmaßnahmen durchgeführt, insbesondere in den Liegenschaften in der Graurheindorfer Str. sowie im

Keltenweg. Diese orientieren sich ebenfalls an den gegenwärtigen und zukünftigen Wohnansprüchen sowie der Nachfrage. Entsprechende Konzepte wurden entwickelt und werden im Jahr 2020 und späteren Jahren umgesetzt. Die Genossenschaft wird also weiterhin eine hohe Reinvestitionsquote ausweisen.

An- und Verkäufe von Wohnimmobilien in nennenswertem Umfang sind kurz- und mittelfristig nicht geplant.

Im Jahr 2019 wurde die IT-Infrastruktur modernisiert. Der Mehrwert durch Digitalisierung soll durch besseren Kundenservice, effizientere Prozesse und die Entwicklung innovativer Produkte entstehen. Im Jahr 2019 existierte zum Zeitpunkt der Berichtserstellung bereits ein revisionssicheres Archiv- bzw. Dokumentenmanagementsystem (d.3), welches gem. den Erfordernissen weiter angepasst wird.

Angesichts des dynamischen Wirtschaftswachstums in Bonn, den geplanten Bau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie der Beschleunigung von Prozessabläufen steht einer weiteren positiven Entwicklung in der GWG Bonn eG nichts im Wege. Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2020 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von ca. **433 T€** erwarten lässt.

3.5 Risiko- und Chancenbericht

3.5.1 Risikomanagement

Der Vorstand hat aufgrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikomanagementsystem eingeführt. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten, ermittelt und bewertet.

Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zu Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen werden unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen als Bestandteil des Compliance-Management-Systems erarbeitet, das regelmäßig überprüft und aktualisiert wird. Es umfasst auch die Möglichkeit für Mieter, Mitglieder, Beschäftigte und Dritte, über einen geschützten Kommunikationskanal Hinweise auf Rechtsverstöße im Unternehmen zu geben. Die Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagements und des Compliance-Systems ist eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Managementaufgabe.

3.5.2 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Risiken der künftigen Entwicklung

Wie bereits in den vergangenen Jahren wirkten sich die Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur nicht spürbar auf die von der Genossenschaft bewirtschafteten Quartiere, bzw. Stadtgebiete aus. Aufgrund der stabilen städtebaulichen und sozialen Entwicklung dieser Gebiete, der nachhaltig gesicherten Wettbewerbspositionen und der ebenso wirtschaftlichen wie fairen Mietpreisgestaltung sind in den nächsten beiden Jahren keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen zu erwarten.

Bei Neuvermietungen von Wohnungen und der Gewerbeinheit erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter. Darüber hinaus stellt die Reduktion von Leerständen durch aktives Asset-

und Portfolio-Management ein strategisches Ziel dar und reduziert so auf der einen Seite die Leerstandskosten und realisiert gleichzeitig vorhandene Mietpotenziale. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege sichert die Genossenschaft langfristige Mietverhältnisse. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine Vermietungsrisiken ab.

Weiterhin sind weder eine Entwicklung sozialer Brennpunkte noch eine negative Veränderung des sozialen Wohnumfelds zu beobachten. Da es keine unmittelbare Nachbarschaft zu Beständen gibt, welche von der Entwicklung städtebaulicher Missstände bedroht sind, ist auch in Zukunft eine stabile, gefestigte Struktur innerhalb der Quartiere zu erwarten. Die Genossenschaft wird diese Prozesse weiterhin verfolgen, um frühzeitig und angemessen reagieren zu können.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die Genossenschaft nutzt das derzeitige Marktumfeld, um sich durch Refinanzierungen von langfristigen Krediten zu günstigen Konditionen vor diesem Risiko abzusichern. Dies geschieht in Form langfristiger Festzinssatzkredite, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren. Insgesamt hält sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund steigender Tilgungsanteile in beschränktem Rahmen. Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen. Darüber hinaus wird die Zinsentwicklungen durch das Risikomanagementsystem fortlaufend beobachtet und überprüft.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreinsniveau nicht. Das aktuelle Mietniveau bietet kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten.

Angesichtes des anhaltenden Wachstums und dem geringen Neubauangebot in der Stadt Bonn wird auch das Risiko aus freigezogenen bzw. neu zu vermietenden Wohnungen als gering bewertet.

Risiko aus der Pandemie COVID-19

Seit Anfang 2020 hat sich das Corona-Virus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie in den letzten Monaten zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im wirtschaftlichen Leben geführt und wird nach aktuellen Einschätzungen noch länger andauern. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher, auch nach Meinung der Wirtschaftsweisen, auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwer, die Auswirkung schon heute zuverlässig einzuschätzen. Es ist jedoch mit Risiken für den weiteren Geschäftsverlauf der GWG zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit dem Anstieg von Mietausfällen zu rechnen.

Positiv ist das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Hinblick auf die Stundung von Mieten. Der Gesetzgeber gibt vor, dass Mietschulden, welche durch Corona, z. B. Kurzarbeit, entstanden sind bis zum 30.06.2022 zurückgezahlt sein müssen.

Der Vorstand hat zur Steuerung des Risikos aus der Pandemie das Berichtswesen intensiviert, so dass mögliche negative Auswirkungen unmittelbar ersichtlich werden und Gegensteuerungsmaßnahmen ergriffen werden können.

Der Vorstand hat zum Schutz der Nutzer und der Mitarbeiter umfangreiche organisatorische Maßnahmen umgesetzt (u.a. Tätigkeit im Homeoffice, Besetzung von Büroräumen mit nur einer Person, Aussetzen der Sprechstunde). Dort wo ein persönlicher Kontakt unvermeidbar war, wurden Hygienevorschriften erlassen (Tragen von Mund-Nase-Schutz, Abstandsregelung, Desinfektion von Händen und Material). Im Zuge der allgemeinen öffentlichen Lockerungen der Corona-Beschränkungen wurden die getroffenen Maßnahmen auf der Geschäftsstelle ebenfalls mit Augenmaß gelockert, um wieder in den geregelten Betriebsablauf zu kommen. Im Falle steigender Fallzahlen in Bonn und dem Rhein-Sieg-Kreis kann unverzüglich wieder auf den Ausnahmebetrieb umgestellt werden. Mitglieder, Nutzer und die Belegschaft haben sehr verständnisvoll auf die getroffenen Maßnahmen reagiert.

Chancen der künftigen Entwicklung

Der Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend nachfragegerecht angepasst und verbessert.

Die demografische Entwicklung mit der entsprechenden Nachfrage nach seniorenrechtlichen Wohnungen wird bereits seit vielen Jahren angemessen in der Geschäftspolitik berücksichtigt. Dies betrifft sowohl die Herstellung barrierearmer Wohnungen (im Wesentlichen im Bereich der Bäder) als auch den altersgerechten Umbau von Bestandswohnungen in unbewohnten und bewohnten Zustand. Damit kann einerseits altersbedingte Fluktuation vermindert, andererseits die steigende Nachfrage bedient werden. Diese Investitionen sind Bestandteil der Strategie des Portfolio-Managements. Dazu gehören auch energetische Modernisierungen und die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse.

Die Genossenschaft plant eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung von wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangeboten und Nachbarschaftstreffs, um die Lebensqualität in den Quartieren zu erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen zu unterstützen.

Die bereits durchgeführte Modernisierung der IT-Systeme ermöglicht eine Erweiterung des Angebots an digitalen Dienstleistungen für unsere Nutzer, die in den nächsten Jahren etabliert werden sollen. Es soll damit ein Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen generiert werden. Der Wohnungsbestand bietet darüber hinaus Potentiale zur Mieterhöhung.

Bonn, den 14.09.2020

Der Vorstand



Katrin Wilbert



Axel Kapellen

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

www.gwg-bonn.de

Bonn, 14.09.2020