

### III. JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2020

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



Aktiva	Vorjahr			Passiva	Vorjahr		
	€	€	€		€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>				<b>Eigenkapital</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				<b>Geschäftsguthaben</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen	2.853,76	2.853,76	7.460,94	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitgliedern	86.510,00		65.600,00
<b>Sachanlagen</b>				der verbleibenden Mitgliedern	2.867.130,00	2.953.640,00	2.868.565,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	29.601.933,24		30.594.850,04	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	48.689,52		77.168,26	0,00 € / im Vj. 0,00 €			
Bauvorbereitungskosten	77.952,17	29.728.574,93	31.775,00	<b>Ergebnisrücklagen</b>			
<b>Finanzanlagen</b>				Gesetzliche Rücklage	2.034.368,05		1.895.368,05
Anteile an verbundenen Unternehmen	511.291,88	511.291,88	511.291,88	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		30.242.720,57	31.222.546,12	139.000,00 € / im Vj. 20.000,00 €			
<b>Umlaufvermögen</b>				Bauerneuerungsrücklage	3.241.030,40		3.241.030,40
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
Unfertige Leistungen	1.744.598,24		1.724.778,68	0,00 € / im Vj. 0,00 €			
Andere Vorräte	11.130,77	1.755.729,01	12.563,81	Andere Ergebnisrücklagen	9.633.948,80	14.909.347,25	8.633.948,80
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
Forderungen aus Vermietung	62.483,58		59.430,73	0,00 € / im Vj. 32.718,38 €			
Forderungen aus Betreuungstätigkeiten	397,05		0,00	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
Forderungen gegen verbundenen Unternehmen	10.395,24		3.592,95	1.000.000,00 € / im Vj. 15.000,00 €			
Sonstige Vermögensgegenstände	46.197,53	119.473,40	15.015,28	<b>Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr</b>		134.187,87	0,00
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>				<b>Bilanzgewinn</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.395.035,65	2.395.035,65	1.055.859,71	Jahresüberschuss	1.380.027,62		
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		4.270.238,06	2.871.241,16	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.139.000,00		
				Bilanzgewinn		241.027,62	134.187,87
				<b>Eigenkapital insgesamt</b>		18.238.202,74	16.838.700,12
				<b>Rückstellungen</b>			
				Sonstige Rückstellungen	146.018,29	146.018,29	98.347,82
				<b>Rückstellungen insgesamt</b>		146.018,29	98.347,82
				<b>Verbindlichkeiten</b>			
				Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.350.693,66		14.403.448,16
				Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	489.210,28		496.794,26
				Erhaltene Anzahlungen	1.936.156,21		1.913.423,25
				Verbindlichkeiten aus Vermietung	63.699,19		73.875,32
				Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	118.274,42		88.993,07
				Sonstige Verbindlichkeiten	170.703,84	16.128.737,60	180.205,28
				davon aus Steuern: 9.617,24 € / im Vj. 8.832,34 €			
				<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>		16.128.737,60	17.156.739,34
<b>Bilanzsumme</b>		34.512.958,63	34.093.787,28	<b>Bilanzsumme</b>		34.512.958,63	34.093.787,28

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	€	€	Vorjahr €
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.855.777,28		6.761.988,01
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>16.030,82</u>	6.871.808,10	16.005,42
Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		19.819,56	23.361,31
Sonstige betriebliche Erträge		112.200,33	154.440,22
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>2.747.570,66</u>	2.747.570,66	4.001.173,65
<b>Rohergebnis</b>		4.256.257,33	2.954.621,31
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	839.213,19		671.767,84
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung: 2.778,53 € / im Vorjahr: 2.205,74 €)	<u>144.825,66</u>	984.038,85	141.167,29
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.031.875,87	1.035.632,78
Sonstige betriebliche Aufwendungen		412.412,06	476.143,78
Erträge aus anderen Finanzanlagen		0,00	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,78	3,25
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		253.392,91	268.807,62
Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>0,00</u>	35,57
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		1.574.538,42	361.069,68
Sonstige Steuern		<u>194.510,80</u>	191.881,81
<b>Jahresüberschuss</b>		<u>1.380.027,62</u>	169.187,87
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>1.139.000,00</u>	35.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<u><u>241.027,62</u></u>	<u>134.187,87</u>

# Anhang

2020



Gemeinnützige  
Wohnungsgenossenschaft  
Bonn eG

---

## INHALTSVERZEICHNIS

A.	Allgemeine Angaben.....	2
B.	Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	2
C.	Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung .....	5
D.	Sonstige Angaben .....	5
E.	Nachtragsbericht .....	6
F.	Organe der Genossenschaft .....	7
G.	Gewinnverwendung .....	8

## 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 2020 wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. 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 Formblatt-Verordnung für Wohnungsunternehmen. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

## 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 buchmäßige Restnutzungsdauer abgelaufen ist oder den tatsächlichen Verhältnissen nicht mehr entspricht, werden in 2019 im Zusammenhang mit Wohnungsmodernisierungen entstehende nachträgliche Herstellungskosten über eine neu festgelegte Restnutzungsdauer von 41 Jahren abgeschrieben.
- Garagen und separate erfasste Stellplatzanlagen werden ab 2019 mit 5 % p.a. abgeschrieben.
- Abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die zu einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden, sofern ihre Anschaffungskosten zwischen 250,01 € und 1.000,00 € netto liegen, entsprechend den steuerlichen Vorschriften gemäß § 6 Abs. 2 a EStG in einem jährlichen Sammelposten zusammengefasst und über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben. Abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die zu einer selbständigen Nutzung fähig sind und deren Anschaffungskosten 250,00 € netto nicht übersteigen, werden im Einklang mit § 6 Abs. 2 a EStG im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.
- Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden linear unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 10 % und 33 % abgeschrieben.

## **Bauvorbereitungskosten**

Die ausgewiesenen Bauvorbereitungskosten enthalten ausschließlich Fremdkosten.

## **Finanzanlagen**

Die Genossenschaft 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 der Genossenschaft. Am 31.12.2020 beträgt das Eigenkapital der Tochtergesellschaft 591.181,02 € (Vorjahr 590.324,74 €) und der Jahresüberschuss 2020 beträgt 856,28 € (Vorjahr 1.612,71 €).

## **Bewertung des Umlaufvermögens**

Die unfertigen Leistungen umfassen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ohne Umlageausfallwagnis zu Fremdkosten und eigen erbrachten Leistungen.

Bei den anderen Vorräten handelt es sich um Heizölbestand von zwei Heizanlagen, der zu den Anschaffungskosten unter Anwendung des Fifo-Verfahrens bewertet ist.

Bei den zu Nennwerten angesetzten Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde erkennbaren Risiken durch Abschreibung bzw. Wertberichtigung Rechnung getragen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden am 31.12.2020 nicht.

## **Rückstellungen / Bauerneuerungsrücklage / Verbindlichkeiten**

Die passivierten Sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessenen Erfüllungsbetrages ausgewiesen. Diese enthalten im Wesentlichen:

Externe Jahresabschlusskosten  
Prüfungs- und Steuerberatungskosten  
Urlaubsansprüche  
Berufsgenossenschaftsbeiträge

Für die Bauinstandhaltung besteht eine Rücklage (Bauerneuerungsrücklage).

Die Verbindlichkeiten wurden mit den Erfüllungsbeträgen passiviert. Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

## Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagengitter)

### Anlagengitter Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Bonn eG zum 31.12.2020

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten			Anschaffungs-/ Herstellungskosten			Kumulierte Abschreibungen	Zugänge des Geschäfts- jahres	Änderun- gen im Zu- sammenhang mit Zugängen	Änderun- gen im Zu- sammenhang mit Abgänge	Zu- schrei- bungen	Kumulierte Abschrei- bungen	Buchwert am	Buchwert am
	01.01.2020	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	31.12.2020	01.01.2020							31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE</b>														
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	30.029,34	2.552,00	0,00	32.581,34	22.568,40	7.169,18	0,00	0,00	0,00	0,00	29.727,58	2.853,76	7.460,94	
<b>SACHANLAGEN</b>														
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	57.652.411,00	0,00	0,00	57.652.411,00	27.057.560,96	992.916,80	0,00	0,00	0,00	28.050.477,76	29.601.933,24	30.594.850,04		
2. Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	154.894,23	3.321,15	948,03	157.267,35	77.725,97	31.799,89	0,00	948,03	0,00	108.577,83	48.689,52	77.168,26		
3. Bauvorbereitungskosten	31.775,00	49.093,14	2.915,97	77.952,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	77.952,17	31.775,00		
	<b>57.839.080,23</b>	<b>52.414,29</b>	<b>3.864,00</b>	<b>57.887.630,52</b>	<b>27.135.286,93</b>	<b>1.024.716,69</b>	<b>0,00</b>	<b>948,03</b>	<b>0,00</b>	<b>28.159.055,59</b>	<b>29.728.574,93</b>	<b>30.703.793,30</b>		
<b>FINANZANLAGEN</b>														
1. Anteile an verbundene Unternehmen	511.291,88	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	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>58.380.401,45</b>	<b>54.966,29</b>	<b>3.864,00</b>	<b>58.431.503,74</b>	<b>27.157.855,33</b>	<b>1.031.875,87</b>	<b>0,00</b>	<b>948,03</b>	<b>0,00</b>	<b>28.188.783,17</b>	<b>30.242.720,57</b>	<b>31.222.546,12</b>		

## Verbindlichkeitspiegel

Geschäftsjahr 2020 (Zahlen des Vorjahres 2019 in Klammern):

Verbindlichkeiten	insgesamt 31.12.2020 (31.12.2019) €	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	13.350.693,66 (14.403.448,16)	1.118.710,41 (1.135.457,54)	12.231.983,25 (13.267.990,62)	3.430.680,99 (3.679.362,82)	8.801.302,26 (9.588.627,80)	13.350.693,66 (14.403.448,16)	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	489.210,28 (496.794,26)	7.744,96 (7.583,98)	481.465,32 (489.210,28)	31.577,03 (30.848,87)	449.888,29 (458.361,418)	489.210,28 (496.794,26)	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	1.936.156,21 (1.913.423,25)	1.936.156,21 (1.913.423,25)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	63.699,19 (73.875,32)	63.699,19 (73.875,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	118.274,42 (88.993,07)	118.274,42 (88.993,07)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	170.703,84 (180.205,28)	170.703,84 (180.205,28)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	16.128.737,60 (17.156.739,34)	3.415.289,03 (3.399.538,44)	12.713.448,57 (13.757.200,90)	3.462.258,02 (3.710.211,69)	9.251.190,55 (10.046.989,21)	13.839.903,94 (14.900.242,42)	

### C. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit beinhalten die Geschäftsbesorgung für die Wohnungsbau-gesellschaft mbH Bonn sowie den Förderverein Nachbarschaftshilfe e.V. der Genossenschaft.

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen enthalten:

Erstattung aus der Gebäudeversicherung  
Erstattungen von Lohnfortzahlungen nach AAG

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind in Höhe von rd. 3 T€ für Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten früherer Jahre und Abschreibungen in Höhe von rd. 4 T€ aus der Ausbuchung von Forderungen aus dem Umlaufvermögen als wesentliche oder außergewöhnliche periodenfremde Erträge / Aufwendungen enthalten.

### D. Sonstige Angaben

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

Das Bestellobligo für vergebene Bauaufträge liegt bei rd. 107 T€.

Es bestehen keine sonstigen wesentlichen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlichen beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufm. Mitarbeiter	4	2
Techn. Mitarbeiter	2	-
Mitarbeiter Regiebetrieb	3	-
<b>Gesamt</b>	<b>9</b>	<b>2</b>

#### Mitgliederbewegung 2020:

		Anzahl verbleibender Mitglieder
Anfangsstand	<b>2020</b>	<b>1.621</b>
Korrektur	2020	-5
Zugang	2020	102
Abgang	2020	103
Endstand	<b>2020</b>	<b>1.615</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2020 um 3.690,00 € trotz der Korrektur (Tod früherer Jahre) und des Unterschiedes zwischen den Zu- und Abgängen erhöht. 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. Nachtragsbericht

Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nicht. Nach dem 31. Dezember 2020 sind keine Vorgänge eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wesentlich negativ beeinflussen könnten.

Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden COVID-19-Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Da auch unsere Mieter von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sein können, kann bei Fortdauer dieser Situation ein Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis eintreten.

## F. Organe der Genossenschaft

### Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Klaus Besier -Stellvertretender Vorsitzender-  
Verwaltungsdirektor a.D.

Christoph Bresgen  
Selbständiger

Dagmar Budde -Schriftführerin –  
Dipl.-Sozialarbeiterin

Taner Ekici  
Wissenschaftlicher Angestellter

Uwe Feierabend  
Angestellter

Uwe Franzen  
Referent Finanzen

Ernst-Peter Klein  
Industriekaufmann/Rentner

Marco Westphal  
Geschäftsführer

<b>Mitglieder des Vorstandes:</b>	Michael Hartmann	bis 29.02.2020
	Axel Kapellen	ab 01.03.2020
	Anja Lorenz	ab 01.10.2020
	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.

## G. Gewinnverwendung

Das Geschäftsjahr 2020 schließt ab mit einem Jahresüberschuss von	<b>1.380.027,62 €.</b>
Nach Einstellung in die gesetzliche Rücklage von	<b>139.000,00 €</b>
und unter Billigung der Vorwegzuweisung durch die Mitgliederversammlung	
in die anderen Ergebnisrücklagen von	<b><u>1.000.000,00 €</u></b>
ergibt sich für 2020 ein Bilanzgewinn von	<b><u>241.027,62 €.</u></b>

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

1. Ausschüttung einer Dividende von 4,0 %	<b>114.537,60 €</b>
auf das am 01. Januar 2020 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von 2.863.440,00 €	
2. Zuweisung des verbleibenden Gewinnes zu den anderen Ergebnisrücklagen	<b><u>126.490,02 €</u></b>
	<b><u>241.027,62 €</u></b>

Bonn, den 29.06.2021

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 / 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, 29.06.2021**

# Lagebericht

2020



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.....	12
5.	Prognosebericht.....	13

## 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 31.12.2020 wohnten 333.794 Personen in Bonn.<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 2020 571 Haushaltszugänge gezählt. <sup>1</sup>

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

---

<sup>1</sup> Quelle: Bundesstadt Bonn -Statistikstelle- Statistik aktuell – Stand Februar 2021

### Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten im Geschäftsjahr 2020 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen/ Einstellplätze	gewerblich genutzte Einheiten	Häuser
Bestand am 31.12.2019	1.188	297	1	211
Zugang 2020	0	0	0	0
Abgang 2020	0	0	0	0
Korrektur 2020	0	-2	0	0
Bestand am 31.12.2020	1.188	295	1	211

Bis auf eine Wirtschaftseinheit -bestehend aus 18 Häusern mit 50 Wohneinheiten- befindet sich der Objektbestand in der Stadt Bonn.

Am 31.12.2020 unterliegen 294 öffentlich geförderte Wohneinheiten der Belegungsbindung. Dies entspricht rd. 25 % des Gesamtbestandes.

### Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2020 fand keine Neubautätigkeit statt, jedoch die Bauvorbereitung zur Errichtung von neun Wohneinheiten mit insgesamt ca. 455 qm Wohnfläche durch Speicherausbau in den Objekten Graurheindorfer Straße 85-95, 53111 Bonn. Die Finanzierung erfolgt branchenüblich durch Fremd- und Eigenkapital.

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

Der Baubeginn war für März 2021 geplant, die Fertigstellung für Januar 2022.

Die Baugenehmigung wurde Mitte Mai 2021 erteilt. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes ist mit der durch die COVID-19-Pandemie bedingten Engpässe im handwerklichen Bereich eine Verzögerung von fünf Monaten eingetreten; der Baubeginn wird voraussichtlich erst Ende August 2021/Anfang September 2021 erfolgen können.

Die geschätzten Gesamtkosten liegen einschließlich der begleitenden Instandhaltung bei rd. 1.700 T€. Der Eintritt von Kostensteigerungen wegen Auswirkung der COVID-19-Pandemie ist zu erwarten.

## **Modernisierung und Instandhaltung**

Im Jahr 2020 haben wir 944 T€ (Vorjahr 2.253 T€) für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet.

Hierin sind keine aktivierte Modernisierungskosten (Vorjahr 641 T€) enthalten.

Ein Schwerpunkt unserer Modernisierungsaktivitäten im Geschäftsjahr 2020 war die Modernisierung von Wohnungen nach Mieterwechsel. Die durchgeführten Tätigkeiten betrafen die Modernisierung der Elektro- und Sanitärinstallation, den Einbau von Gasetagenheizungen, die Erneuerung der Bodenbeläge sowie Fliesen- und Malerarbeiten.

## **Vermietung**

Im Geschäftsjahr 2020 kündigten 69 (Vorjahr 93) Mieter ihre Wohnung. Das entspricht einer Fluktuationsquote von 5,8 % (Vorjahr 7,8 %).

Davon wechselten 8 Mieter innerhalb unseres Bestandes; das entspricht 12 % der Kündigungen.

Die häufigsten Kündigungsgründe waren in der Rangfolge ihrer Häufigkeit:

Umzug aus beruflichen Gründen, Wohnungstausch, Umsiedlung ins Alters- oder Pflegeheim und Tod des Mieters.

Am 31.12.2020 waren 18 Wohnungen (Vorjahr 13) wegen notwendiger Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsarbeiten nicht vermietet. Die Leerstandsquote hat sich somit am 31.12.2020 gegenüber dem Vorjahr (1,1 %) um 0,4 % auf 1,5 erhöht. Im Geschäftsjahr 2020 wurden insgesamt 76 Wohnungen neu vermietet (Vorjahr 93).

Die Miete hat sich durch Anpassung bei Neuvermietung durchschnittlich von 6,29 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche/mtl. auf 6,34 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche/mtl. erhöht.

Aus diesem Grund sind die Nutzungsgebühren unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen im Vergleich zum Vorjahr von rd. 5.051.629 € auf 5.109.459 € gestiegen. Dies entspricht einer Zunahme von rd. 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:

	2020 T€	2020 %	2019 T€	2019 %	Veränd. T€
Umsatzerlöse aus					
der Hausbewirtschaftung	6.856	98,0	6.762	98,7	94
der Betreuungstätigkeit	16	0,2	16	0,2	0
Bestandsveränderungen	20	0,3	23	0,3	-3
<b>Gesamtleistung</b>	<b>6.892</b>	<b>98,6</b>	<b>6.801</b>	<b>99,3</b>	<b>91</b>
Sonstige betriebl. Erträge	101	1,4	49	0,7	52
<b>Erträge aus</b>					
<b>der Betriebsleistung</b>	<b>6.993</b>	<b>100,0</b>	<b>6.850</b>	<b>100,0</b>	<b>143</b>
Aufwendungen für					
die Hausbewirtschaftung	2.748	39,3	4.001	58,4	-1.253
Personalaufwand	984	14,1	813	11,9	171
Abschreibungen	1.032	14,8	1.036	15,1	-4
Andere betriebl. Aufwend.	401	5,7	364	5,3	37
Zinsaufwand	253	3,6	269	3,9	-16
Sonstige Steuern	195	2,8	192	2,8	3
<b>Aufwendungen für</b>					
<b>die Betriebsleistung</b>	<b>5.613</b>	<b>80,3</b>	<b>6.675</b>	<b>97,4</b>	<b>-1.062</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.380</b>	<b>19,7</b>	<b>175</b>	<b>2,6</b>	<b>1.205</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>0</b>		<b>-6</b>		<b>6</b>
<b>Gesamtergebnis vor Ertrags-</b>					
<b>steuern/Jahresüberschuss</b>	<b>1.380</b>		<b>169</b>		<b>1.211</b>

Die Verbesserung des Betriebsergebnisses um 1.205 T€ im Vergleich zum Vorjahr und die Abweichung zum Planergebnis für 2020 (433 T€) resultiert im Wesentlichen aus den gegenüber dem Vorjahr stark verminderten Instandhaltungsausgaben.

Aus dem Jahresüberschuss von 1.380 T€ wurden 1.000 T€ im Rahmen der Vorwegzuweisung den anderen Ergebnismrücklagen zugeführt.

Der ausgewiesene Bilanzgewinn von 241 T€ ermöglicht die Ausschüttung einer Dividende von 4 % brutto.

### 3.2 Vermögenslage

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

	2020 T€	2020 %	2019 T€	2019 %	Veränd. T€
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	3	0,0	7	0,0	-4
Sachanlagen	29.729	86,1	30.704	90,1	-975
Finanzanlagen	511	1,5	511	1,5	0
	<b>30.243</b>	<b>87,6</b>	<b>31.222</b>	<b>91,6</b>	<b>-979</b>
<b>Umlaufvermögen</b>					
Kurzfristig					
Unf. Leistungen/Andere Vorräte	1.756	5,1	1.738	5,1	18
Übrige Aktiva	119	0,3	78	0,2	41
	<b>1.875</b>	<b>5,4</b>	<b>1.816</b>	<b>5,3</b>	<b>59</b>
Flüssige Mittel	2.395	6,9	1.056	3,1	1.339
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>34.513</b>	<b>100,0</b>	<b>34.094</b>	<b>100,0</b>	<b>419</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 419 T€ erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 52 T€ Abschreibungen von 1.031 T€ gegenüber. Die Veränderung im Umlaufvermögen ist hauptsächlich geprägt durch den Anstieg der Bankguthaben von 1.339 T€.

Die unter der Position Sonstige Aktiva ausgewiesenen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben sich um 59 T€ erhöht.

Die Finanzanlagen betreffen die unveränderte Beteiligung an der WBG.

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:

	2020 T€	2020 %	2019 T€	2019 %	Veränd. T€
<b>Eigenkapital</b>					
Langfristig					
Geschäftsguthaben					
verbleibender Mitglieder	2.867	8,3	2.868	8,4	-1
Ergebnisrücklagen	14.909	43,2	13.770	40,4	1.139
unverteilter Bilanzgewinn Vj.	20	0,0	0	0,0	20
Bilanzgewinn (o. Dividende)	127	0,4	20	0,1	107
	<u>17.923</u>	<u>51,9</u>	<u>16.658</u>	<u>48,9</u>	<u>1.265</u>
Kurzfristig					
Geschäftsguthaben					
ausscheidender Mitglieder	87	0,3	66	0,2	21
Dividenden	228	0,7	114	0,3	114
	<u>18.238</u>	<u>1,0</u>	<u>16.838</u>	<u>0,5</u>	<u>135</u>
<b>Fremdkapital</b>					
Langfristig					
Rückstellungen	0	0,0	9	0,0	-9
Verbindlichkeiten	13.777	39,9	14.834	43,5	-1.057
	<u>13.777</u>	<u>39,9</u>	<u>14.843</u>	<u>43,5</u>	<u>-1.066</u>
Kurzfristig					
Übrige Rückstellungen	146	0,4	89	0,3	57
Erhaltene Anzahlungen	1.936	5,6	1.913	5,6	23
Abgegrenzte Annuitäten	63	0,2	67	0,2	-4
Übrige Verbindlichkeiten	353	1,0	344	1,0	9
	<u>2.498</u>	<u>7,2</u>	<u>2.413</u>	<u>7,1</u>	<u>85</u>
<b>Gesamtkapital/ Bilanzsumme</b>	<u>34.513</u>	<u>100,0</u>	<u>34.094</u>	<u>100,0</u>	<u>419</u>

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich einschließlich des nach Ausschüttung vorgesehenen Bilanzgewinns um 1.265 T€ auf 17.923 T€. Damit ist die Eigenkapitalquote im Vergleich zum Vorjahr von 48,9 % auf 51,9 % gestiegen.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.057 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 01.01.2020 T€	Zugang T€	Abgang (Verbrauch) T€	Abgang (Auflösung) T€	Stand 31.12.2020 T€
Prüfungs-/Steuer- beratungskosten	48	45	-10	0	83
Kosten zur Erstellung des Jahresabschlusses	20	35	-20	0	35
Beitrag VBG	6	6	-6	0	6
Urlaubsreste	14	8	-14	0	8
Abfindung	6	0	-6	0	0
Kosten der Mitglieder- versammlung/Veröff.	4	10	0	0	14
	<u>98</u>	<u>104</u>	<u>-56</u>	<u>0</u>	<u>146</u>

### 3.4 Finanzlage

Die in der Bilanz zum 31.12.2020 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte sind durch das Eigenkapital und das langfristige Fremdkapital gedeckt.

Der Finanzmittelbestand der Genossenschaft beträgt zum 31.12.2020 2.395 T€. Dies stellt eine Erhöhung gegenüber dem Vorjahr von 1.339 T€ dar.

Dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 2.435 T€ standen Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von 55 T€ sowie der Finanzierungstätigkeit von 1.037 T€ gegenüber.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus Liquiditätsabflüssen aus der Tilgung von Darlehen von 1.057 T€ und Zunahme der Geschäftsguthaben von 20 T€. Eine Dividendenausschüttung konnte die Mitgliederversammlung im Geschäftsjahr 2020 nicht beschließen, weil wegen der COVID-10-Pandemie eine Mitgliederversammlung in Präsenz nicht erfolgen konnte. Dieser Beschluss soll im Folgegeschäftsjahr 2021 gefasst werden.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr war die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft jederzeit gewährleistet.

### 3.5 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2020	2019	2018
Eigenkapitalquote	%	51,9	48,9	48,1
Eigenkapitalrentabilität	%	7,5	1,0	1,7
Gesamtkapitalrentabilität	%	4,7	1,3	1,8
Cash-Flow	T€	2.412	1.205	1.351
Durchschnittliche Verschuldung	€/m <sup>2</sup>	203,60	218,09	220,32
Durchschnittlicher Buchwert	€/m <sup>2</sup>	435,48	449,80	455,00
Erlösschmälerung	%	1,1	1,67	1,14
Fluktuationsquote	%	5,8	7,8	7,4
Leerstandsquote	%	1,5	1,1	1,3
Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	13,38	39,36	38,28
Nutzungsgebühren	€/m <sup>2</sup>	6,34	6,29	6,24

**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
durchschnittliche Verschuldung:	<u>Dauerfremdfinanzierungsmittel</u> Wohnfläche
Durchschnittlicher Buchwert:	<u>Buchwert der Grundstücke</u> Wohnfläche
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> m <sup>2</sup> Wohnfläche
Nutzungsgebühren:	<u>Jahressollmiete</u> m <sup>2</sup> Wohnfläche

## 4. Risiko- und Chancenbericht

### 4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

#### Risikomanagementsystem

Das in der Genossenschaft neu eingerichtete Risikomanagementsystem ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit und Rentabilität sicherzustellen. Zur Risikoüberwachung werden monatliche Auswertungen über Mietausfälle und Forderungen, Leerstandszeiten und -gründe sowie Fluktuationsgründe erstellt. Eine quartalsweise Berichterstattung mit Soll-/Ist-Vergleich erfolgt an den Aufsichtsrat.

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.

#### Risikoanalyse

Das Coronavirus hat auch in Deutschland zu deutlichen Einschnitten im sozialen und wirtschaftlichen Leben geführt.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichtes befindet sich das Land in einer dritten großen Infektionswelle, die sich allmählich abschwächt.

Die wirtschaftliche Lage ist sowohl weltweit als auch vor Ort angespannt.

Auf die Ertrags- und Liquiditätssituation der Genossenschaft hatte die Pandemie bis zum Jahresabschluss am 31. Dezember 2020 keine Auswirkungen.

Die dynamische Entwicklung macht es schwierig, die zukünftigen Risiken einzuschätzen. Zu nennen sind vor allem Risiken aus Anstieg von Mietausfällen, aus der Verzögerung bei der Durchführung von Baumaßnahmen, die wiederum zu Kostensteigerungen und verzögerten Einnahmen führen können. Derzeit zeichnen sich deutliche Preissteigerungen und zunehmende Lieferengpässe bei Baumaterialien ab.

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft liegt schwerpunktmäßig in Bonn.

Es gibt weiterhin einen starken Zuzug nach Bonn und Umgebung. Trotz einer etwas höheren Bautätigkeit in der Region übersteigt die Wohnungsnachfrage die Anzahl der Fertigstellungen. Erschwerend für den Neubau von Wohnungen erweist sich das Nichtvorhandensein von geeigneten Grundstücken am Markt sowie die nicht nur konjunkturbedingte, sondern inzwischen auch pandemiebedingte Zunahme der Baupreise. Des Weiteren müssen aufgrund der Altersstruktur unseres Immobilienbestandes auch die Instandhaltungs- und Modernisierungsanstrengungen verstärkt werden.

Durch den unveränderten Nachfrageüberhang nach Wohnraum und unserer ausgewogenen 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 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 aller potenziellen Mieter. Das Risiko von Mietausfällen ist grundsätzlich vorhanden, wird jedoch als gering eingeschätzt, was sich auch in einer Ausfallquote von 1,3 % der Mieterlöse im Mittel der vergangenen fünf Jahre 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. Zwei Annuitätendarlehen sind durch Forward-Vereinbarungen bereits vorzeitig zinsgünstig verlängert bzw. abgelöst worden. Das derzeit günstige Zinsniveau wird auch weiterhin zur Prolongation bzw. Ablösung von mittelfristig fällig werdenden Darlehen genutzt. Die bisher prolongierten Darlehensverträge wurden in Form von Festzinskrediten mit vollständiger Tilgung und Sondertilgungsmöglichkeit vereinbart. 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 Verwarentgeltes bei der Hausbank ist vorhanden; bis zum heutigen Tag wird der Genossenschaft noch ein hoher Freibetrag gewährt; dieser dürfte in Kürze jedoch erheblich geringer ausfallen, somit ist ein Anstieg des Verwarentgeltes in deutlicher Höhe zu erwarten, sofern durch Bautätigkeit nicht entsprechend liquide Mittel abgebaut werden können.

Weitere Risiken könnten sich aus Baukostensteigerungen, Rohstoffmangel und der geplanten Novelierung des Klimaschutzgesetzes ergeben.

#### 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.

Um unseren Beitrag zur Verbesserung der unverändert angespannten Situation aus dem Wohnungsmarkt in Bonn zu leisten, beabsichtigen wir die Ausweitung unseres Bestandes durch Erwerb oder Neubau. Dazu gehört der Erwerb von Bauland bei sich bietender Gelegenheit.

## 5. Prognosebericht

Die Genossenschaft hat, wie zuvor dargestellt, bis zum Ende des Jahres 2020 keine nennenswerten zusätzlichen Belastungen durch die Corona-Pandemie erfahren und werden auch für die Zukunft nicht erwartet.

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 Instandhaltungsausgaben 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 sind für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau rund 3.880 Mio. € vorgesehen.

Die Gesamtsumme beinhaltet 500 T€ für grundlegende Modernisierungen von Wohnungen bei Mieterwechsel.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2021 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen ein Ergebnis von 108 T€ erwarten lässt.

Bonn, den 29.06.2021

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, 29.06.2021