

Bericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 2020

Vermögenslage

Im Anlagevermögen wurden im Geschäftsjahr 2020 Modernisierungskosten in Höhe von rd. 1.199 T€ nach den geltenden Bilanzierungsrichtlinien aktiviert. Die Aktivierungen betrafen hauptsächlich die komplette Modernisierung von mehreren Bestandswohnungen (380 T€) und der Großmodernisierung der Ellmendinger Str. 3a-d (576 T€) sowie der Hauptbahnstr. 2-2b und 4-6 (243 T€).

Auf der Grundlage der durchgreifenden Wertverbesserungen wurde die Restnutzungsdauer der modernisierten Gebäude neu berechnet und die Abschreibungssätze entsprechend angepasst.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden Abschreibungen für Alterswertminderung auf den Gebäudebestand der Genossenschaft in Höhe von rd. 322 T€ vorgenommen. Sie haben sich um rd. 54 T€ gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Der unter den Sachanlagen bilanzierte Wert der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten beträgt nach Saldierung der Zu- und Abschreibungen rd. 9.150 T€ (Vorjahr: 8.233 T€).

Der Bilanzausweis für Betriebs- und Geschäftsausstattung verringerte sich auf Grund von Abschreibungen im Vergleich zum Vorjahr um 7 T€ auf rd. 21 T€.

Die Mitgliedschaft der Neusiedlung Durlach eG bei der Volksbank Karlsruhe eG in Höhe von 300,00 € ist unter der Bilanzposition Finanzanlagen ausgewiesen.

Für die Neubaumaßnahme Schinnrainstraße wurden bis zum 31.12.2020 rd. 6.495 T€ (Anlage im Bau) bezahlt.

Das Anlagevermögen wird am 31.12.2020 in der Bilanz mit rd. 15.674 T€ ausgewiesen. Es hat sich nach Zu- und Abschreibungen im Bereich der Sachanlagen und der Anlagen im Bau um rd. 5.361 T€ erhöht.

Im Umlaufvermögen sind unter den unfertigen Leistungen noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 364 T€ ausgewiesen. Sie haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 2 T€ verringert.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände bilanzieren mit rd. 339 T€. Sie beinhalten u.a. Forderungen aus rückständigen Mieten in Höhe von rd. 2 T€. Ferner sind rd. 333 T€ Ansprüche aus noch ausstehenden Zuschusszahlungen der Stadt Karlsruhe für den Neubau enthalten und rd. 4 T€ aus Überzahlung von Handwerkerrechnungen.

Die flüssigen Mittel betragen am 31.12.2020 rd. 289 T€.

Das gesamte Umlaufvermögen beträgt am 31.12.2020 insgesamt rd. 993 T€. Es hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 98 T€ verringert.

Die Vermögenslage ist entsprechend den beschriebenen Veränderungen im Anlage- und Umlaufvermögen nach wie vor sehr gut.

Kapitallage

Unter Berücksichtigung der Entwicklung bei den Geschäftsguthaben, dem Gewinnvortrag aus dem Geschäftsjahr 2019, der Zuführung in die ErgebnISRücklagen und dem erwirtschafteten Jahresüberschuss hat sich das bilanzielle Eigenkapital um rd. 215 T€ auf rd. 6.975 T€ erhöht.

Die Eigenkapitalquote der Neusiedlung Durlach eG beträgt 41,85 %, gemessen an der Bilanzsumme und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um 17,43 % auf Grund der Darlehen für die Neubaumaßnahme Schinnrainstraße verringert. Entsprechende Rückstellungen in Höhe von 35 T€ wurden für zu erwartende Prüfungskosten, Kosten für die Veröffentlichung des Jahresabschlusses und der Prüfungsbescheinigung, Kosten der Mitgliederversammlung, Kosten für Urlaubsverpflichtungen sowie Kosten der Energieversorgung gebildet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich nach Darlehensaufnahmen für den Neubau um rund 4.280 T€ auf 7.904 T€ gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Die Zahlungsbereitschaft war jederzeit gegeben.

Der Genossenschaft stehen zur Durchführung der erforderlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie zur Erfüllung der sonstigen finanziellen Verpflichtungen liquide Mittel sowie freie Kreditlinien in erforderlichem Maß zur Verfügung.

Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft ist maßgeblich durch die Höhe der Umsatzerlöse einerseits sowie durch die Höhe der Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung andererseits geprägt.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen insgesamt 1.626 T€. Sie gliedern sich in Mieteinnahmen in Höhe von rd. 1.216 T€ und abgerechneten Betriebskosten in Höhe von rd. 410 T€ auf.

Die sonstigen betrieblichen Erträge waren mit rd. 52 T€ bilanziert und ergaben sich hauptsächlich durch Versicherungserstattungen und abgeschriebener uneinbringlicher Mietforderungen. Diese haben sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 18 T€ erhöht.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung belaufen sich zum 31.12.20 auf rd. 606 T€. Sie haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 2 T€ erhöht.

Die Personalkosten blieben auf dem Niveau des Vorjahres mit 222 T€.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen haben sich um rd. 54 T€ auf rd. 322 T€ erhöht. Davon entfallen 308 T€ auf Abschreibungen auf Grundstücke und Gebäude.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen rd. 130 T€. Sie beinhalten im Wesentlichen Post- u. Fernspreckgebühren, Raumkosten für die Geschäftsräume, Kosten der EDV, Kosten der Mitgliederversammlung und des Aufsichtsrates, Prüfungskosten, Verbandsbeiträge, Geschäftsversicherungen und ähnliches.

Die Entschuldung der bestehenden Kredite wurde im Geschäftsjahr weiter fortgesetzt. Nach planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen haben sich Zinsaufwendungen von rd. 52 T€ ergeben. Diese haben sich gegenüber dem Vorjahr um 17 T€ erhöht.

Die Grundsteuer bilanziert mit 51 T€. Dies entspricht keiner Veränderung zum Vorjahr.

Die Neusiedlung Durlach eG hat im Geschäftsjahr 2020 unter Berücksichtigung aller Aufwendungen und Erträge vor Einstellung in die Ergebnisrücklagen einen Jahresüberschuss in Höhe von rd. 246 T€ erzielt.

Daraus werden satzungsgemäß 24.600 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Dies entspricht gerundet 10 % des Jahresüberschusses.

Aus dem Jahresüberschuss werden ferner 200 T€ in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

Die Neusiedlung Durlach eG hat somit unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages das Geschäftsjahr 2020 mit einem Bilanzgewinn von 28.474,24 € abgeschlossen.

Über die Verteilung des Bilanzgewinnes beschließt die Mitgliederversammlung.

Risiko und Chancenbewertung

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft war in den vergangenen Jahren hauptsächlich auf die Bestandserhaltung und Bestandsmodernisierung ausgerichtet, um die nachhaltige Vermietbarkeit der Wohnungen zu sichern. Außerdem wurde nun nach vielen Jahren ohne Neubautätigkeit die Neubaumaßnahme Schinnrainstraße im Mai 2019 begonnen und im April 2021 der erste Bauabschnitt mit 31 Wohnungen und der neuen Geschäftsstelle fertiggestellt.

Den mittelfristigen Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf hat die Genossenschaft im Rahmen einer Bestandsanalyse ermittelt. Gesetzliche Auflagen zur Energieeinsparung und die teilweise notwendige Verbesserung des Ausstattungsstandards unserer Gebäude und Wohnungen erfordern eine regelmäßige Überprüfung und permanente Fortschreibung der auszuführenden Maßnahmen.

Der Vorstand erstellt daraus in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat Investitionspläne, in denen die Durchführung der erforderlichen Arbeiten sowie die dafür aufzuwendenden Kosten dokumentiert sind. Sie werden regelmäßig aktualisiert und überwacht. Das Budget der Investitionspläne orientiert sich dabei streng an den wirtschaftlichen Möglichkeiten der Genossenschaft.

Die Zahl der Wohnungskündigungen ist im Geschäftsjahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr ein wenig gesunken, da im Jahr 2019 auch einige Wohnungen aus dem Abrisshaus gekündigt wurden. Allerdings ist nach wie vor auf Grund der bestehenden Altersstruktur und der erforderlichen beruflichen Flexibilität unserer Mieter zu erwarten, dass die Fluktuation wieder steigt. Wir rechnen somit auch in den kommenden Jahren mit einem hohen Maß an erforderlichen Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf an unseren Gebäuden und Wohnungen.

Zusätzliche Maßnahmen wie die Erneuerung veralteter Fenster, die damit verbundene Erstellung und Umsetzung von Lüftungskonzepten innerhalb der Wohnungen, die Dämmung von Keller- und Speicherdecken werden erforderlich.

Die Neusiedlung Durlach eG prüft regelmäßig Ihre Finanz- und Ertragskraft, um die satzungsgemäße Aufgabe der Bewirtschaftung des eigenen Gebäude- und Wohnungsbestandes auch zukünftig erfüllen zu können.

Die Durchschnittsmiete des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes liegt bei monatlich 5,69 €/m². Die Genossenschaft ist nach wie vor bestrebt, preiswerte Mietwohnungen für ihre Mitglieder anzubieten. Um die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung nachhaltig decken zu können, kann der Vorstand jedoch Mieterhöhungen im erforderlichen Umfang ggfs. nicht ausschließen.

Ein Zinsänderungsrisiko besteht auf Grund der fortschreitenden Entschuldung nicht.

Mietrückstände sind nur in geringem Umfang zu verzeichnen. Das Mahnwesen wird straff geführt, rückständige Zahlungen ggfs. gerichtlich eingefordert.

Die Ertragslage ist zufriedenstellend. Es sind mittelfristig keine Risiken erkennbar, die die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft bei der bestehenden Vermögens- und Finanzlage nachhaltig beeinträchtigen können.

Der Vorstand ist in der Lage, bestandsgefährdende Entwicklungen rechtzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die genossenschaftliche Handlungsfähigkeit dauerhaft zu gewährleisten.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder liegt bei 462.200 € und hat sich zum Vorjahr um 3 T€ verringert.

Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2020

Vorstand und Aufsichtsrat können der Mitgliederversammlung nach einem zufriedenstellenden Geschäftsverlauf eine Dividendenausschüttung von 4 % zur Beschlussfassung empfehlen.

Neubaumaßnahme Schinnrainstraße

Wie in den vergangenen Mitgliederversammlungen bereits berichtet, hat der Aufsichtsrat und der Vorstand beschlossen die 2 Bestandsgebäude in der Schinnrainstraße zurückzubauen und auf diesem Gelände, verdichtet, 3 neue Häuser barrierefrei, mit Aufzügen und Tiefgarage in 2 Bauabschnitten zu erstellen.

Nun zu den Aktivitäten im vergangenen Berichtsjahr. Nachdem das Haus B im März und das Haus C Anfang April 2021 fertiggestellt wurden, sind zum 01.04.2021 die ersten Mieter eingezogen. Zum 01.05.2021 sind weitere gefolgt. Zurzeit stehen noch 3 Wohnungen zur Vermietung an. Ebenfalls werden zwischenzeitlich die Außenanlagen fertiggestellt.

Der 1. Bauabschnitt wurde somit – trotz Corona – gemäß dem Bauzeitenplan fertig. Die Kosten betragen dafür 8.5 Mio.€. Weiterhin wird mit Gesamtkosten von 12,8 Mio.€ gerechnet.

Nach Auszug der Mieter aus dem Bestandsgebäude Schinnrainstraße 14 – 16 zum 30.04.2021 kann mit dem 2 Bauabschnitt begonnen werden. Dieser beginnt mit dem Abriss des Bestandsgebäudes durch die Firma Joos im Mai 2021. Danach erfolgen die Tiefbauarbeiten und Spundungsarbeiten - welche hoffentlich nicht so kompliziert werden, wie beim 1. Bauabschnitt -. Diese Arbeiten werden ebenfalls durch die Firma Joos ausgeführt. Im Sommer 2021 werden die Rohbauarbeiten - wie beim 1. Bauabschnitt - durch die Firma Trautmann folgen.

Mittlerweile wurden für den 2. Bauabschnitt 9 Gewerke mit ca. 3,2 Mio./€ vergeben. Für weitere 4 Gewerke werden zur Zeit Angebote eingeholt. Weitere Angebote können noch nicht eingeholt werden, da diese (wie z.B. Fliesenarbeiten) erst im Jahre 2022 anstehen.

Die Fertigstellung für den 2. Bauabschnitt ist - soweit es die Coronakrise zulässt - nach Bauzeitenplan zum Jahresende 2022 vorgesehen. Darüber können wir in der Mitgliederversammlung im kommenden Jahr berichten. Die Genossenschaft will mit dieser Baumaßnahme einen Beitrag für die Wohnungsversorgung unserer Mitglieder und für Durlach leisten.

Instandhaltung und Modernisierung

Die Neusiedlung Durlach eG –Baugenossenschaft ist gemäß §§ 5 und 6 KStG als Vermietungsgenossenschaft anerkannt und bewirtschaftet in der Hauptsache ihren eigenen Gebäude- und Wohnungsbestand sowie ihre sonstigen Nutzungseinheiten.

Die Baugenossenschaft hat im Geschäftsjahr mehrere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Substanzerhaltung und Substanzverbesserung durchgeführt. Modernisierungsmaßnahmen beinhalten Verbesserungen des Ausstattungsstandards einzelner Wohnungen, von Gebäudeteilen oder von Gebäuden insgesamt. Sie orientieren sich einerseits an einem von Aufsichtsrat und Vorstand festgelegten Standard, andererseits muss den Veränderungen auf dem örtlichen Mietwohnungsmarkt Rechnung getragen werden.

Erforderliche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden in Investitions- und Finanzplänen dokumentiert. Dabei werden neben den Entwicklungen des örtlichen Mietwohnungsmarktes auch die gesetzlichen Bestimmungen und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden auf Grund von Wohnungskündigungen mehrere Wohnungen komplett saniert. Der bestehende Ausstattungsstandard war für eine Wiedervermietung unzureichend. Die Modernisierungsmaßnahmen umfassten die Badsanierung, den Einbau von Gasetagenheizungen sowie die Verbesserung der Elektro- und Multimedia- sowie der Sanitärinstallation und den Einbau neuer Fußböden.

Nach den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen ist die Vermietung der betreffenden Wohnungen zu marktüblichen bzw. im Rahmen des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Karlsruhe festgelegten Mietpreisen langfristig gesichert.

Bei Wohnungen, welche mit Wohnberechtigungsscheinen vermietet werden konnten, wurden Fördermittel sowohl des Landes BW als auch der Stadt Karlsruhe beantragt bzw. bewilligt.

Einige Wohnungen konnten auf Grund des zeitgemäßen Ausstattungsstandards ohne Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen wieder vermietet werden. Im Gebäude Schinnrainstr. 14-16 stehen bis zum Abriss des Gebäudes von den 14 Wohnungen 5 Wohnungen leer und werden nicht mehr vermietet. In einer weiteren leerstehenden Wohnung ist das Baubüro eingerichtet.

Der Kostenaufwand für Komplettsanierungen von Wohnungen ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen.

Für allgemeine Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind im Geschäftsjahr 2020 rd. 263 T€ angefallen.

Demgegenüber stehen Versicherungsentschädigungen aus der Regulierung von Leitungswasserschäden in Höhe von 31 T€.

Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden auch in den kommenden Jahren in erheblichem Umfang am Gebäude- und Wohnungsbestand der Neusiedlung Durlach eG. erforderlich. Insbesondere auch unter dem Aspekt, dass der Gesetzgeber die Auflagen von Energieeinsparmaßnahmen zunehmend verschärft.

Gebäude- und Wohnungsbestand / Wohnungsvermietung

In der nachfolgenden Tabelle sind die Bestandswohnungen, Garagen und Abstellplätze sowie die gekündigten Miet- und Nutzungsverhältnisse im Geschäftsjahr dargestellt.

Wohnungen nach Anzahl der Zimmer	Bestand am 31.12.2020	Kündigungen im Geschäftsjahr 2020	Kündigungen im Vorjahr
1-Zi.-Wohnungen	4	0	1
2-Zi.-Wohnungen	149	4	14
3-Zi.-Wohnungen	139	9	9
4-Zi.-Wohnungen	11	0	0
Anzahl	303	13	24
Garagen	32	3	1
Tiefgaragenstellplätze	11	0	0
Abstellplätze	36	7	2
Anzahl	79	10	3

4 Mietverhältnisse wurden auf Grund des hohen Alters, Pflegebedürftigkeit und 4 Mietverhältnisse auf Grund vom Tod der Mieter gekündigt. 3 Mietverhältnisse wurden auf Grund von beruflichen oder privaten Gründen beendet. 2 Mieter sind innerhalb des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes umgezogen.

Die Fluktuationsrate der Mieter in der Genossenschaft belief sich im Geschäftsjahr 2020 auf 4,29 %. Im Vorjahr lag sie bei 7,92 %.

Die Nachfrage nach unseren Genossenschaftswohnungen war auch im Geschäftsjahr ungebrochen. Bei der Wohnungszuweisung muss mit längeren Wartezeiten gerechnet werden.

So wurden im Geschäftsjahr 23 Bewerber neu auf unserer Warteliste aufgenommen. Diese verteilen sich auf 7 Bewerber für 2-ZKB-Wohnungen, 13 Bewerber für 3-ZKB-Wohnungen und 3 Bewerber für 4-ZKB-Wohnungen.

Die Erlösschmälerungen durch Leerstand haben sich verringert. Der Wert lag bei 55 T€ (im Vorjahr bei 65 T€). Nach wie vor stehen in der Schinnrainstr. 14-16 noch 5 Wohnung leer, in einer weiteren Leerwohnung ist das Baubüro untergebracht und es ist immer wieder notwendiger Leerstand auf Grund von Wohnungsanierungen vorhanden.

Gestiegene Lohn- und Materialkosten, sowie die Erhöhung der Energie- und Rohstoffpreise, aber auch nachhaltig hoher Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf führten zu Kostensteigerungen in allen Bereichen der Hausbewirtschaftung.

Das Verhältnis der Einnahmen und Ausgaben sowie die Einhaltung der Investitions- und Finanzpläne werden vom Vorstand der Genossenschaft regelmäßig überwacht. Die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Finanzierungs-, Verwaltungs- und Betriebskosten werden auf die Möglichkeit von Kosteneinsparungen hin geprüft. Gegebenenfalls werden erforderliche Mietanpassungen vorgenommen, um steigende Aufwendungen zu decken. So ist eine Mieterhöhung bei ca. 120 Wohnungen durchgeführt worden, die zum 01.01.2021 greift.

Mitgliederbestand

Nachfolgend ist die Veränderung der Anzahl der Mitglieder und der Geschäftsanteile, sowie der Geschäftsguthaben im Geschäftsjahr 2020 sowie im Vorjahr dargestellt.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat zum 31.12.2020 462.200,00 € betragen. Damit hat sich das Geschäftsguthaben gegenüber dem Vorjahr um 2.900,00 € verringert.

	Anzahl Mitglieder	Vorjahr	Anzahl Anteile	Vorjahr
Stand 01.01.2020	592	594	4651	4721
Zugang	16	26	106	166
Abgang durch Anteilsündigung	0	0	0	20
Abgang durch Kündigung	7	16	59	108
Abgang durch Übertragung	0	0	0	0
Abgang durch Tod	6	12	76	108
Abgang durch Ausschluss	0	0	0	0
Stand 31.12.2020	595	592	4622	4651

Organmitglieder:

Mitglieder des Vorstandes

Torsten Frei
Uwe Volk
Heinrich Hartig

Generalbevollmächtigter

Harald Konrad

Mitglieder des Aufsichtsrates

Josef Zenz (Vorsitzender)
Tobias Jarnot (stv. Vorsitzender)
Thomas Hartmann (Schriftführer)
Margit Spoth-Jaki
Bernd Volkmann*
Günther Bräutigam
Nicolas Meisterhans (stv. Schriftführer) *
Oliver Kramer*

Die Amtszeit des mit * gekennzeichneten Aufsichtsratsmitgliedes ist abgelaufen. Die Wiederwahl ist zulässig.

Dem Prüfungsausschuss gehörten Frau Spoth-Jaki und die Herren Hartmann, Meisterhans und Jarnot an.
Mitglieder des Bauausschusses waren Frau Spoth-Jaki und die Herren Kramer, Volkmann, Bräutigam und Zenz.

Ausblick und Dank

Die Neusiedlung Durlach eG -Baugenossenschaft- hat im Geschäftsjahr 2020 ein zufriedenstellendes Ergebnis erzielt.

Auch im Geschäftsjahr 2020 wurden hohe Investitionen in den Wohnungsbestand getätigt, wodurch jedoch nach wie vor keine bestandsgefährdenden Risiken verbunden sind. Sollte sich die Entwicklung so weiter fortsetzen, lassen die angefallenen und noch geplanten Investitionen eine positive Ertrags- und gesicherte Finanzlage für das Geschäftsjahr 2021 erwarten.

Eine Ausweitung der derzeitigen Geschäftsfelder ist nicht vorgesehen.

Der Vorstand dankt allen Mitgliedern und Mietern, dem Aufsichtsrat der Genossenschaft, sowie den Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit und das entgegengebrachte Vertrauen. Wir freuen uns, dass Sie damit zu unserer erfolgreichen unternehmerischen Tätigkeit beitragen haben.

Karlsruhe-Durlach, den 12.04.2021

gez. Frei gez. Volk gez. Hartig

Neusiedlung Durlach eG