



GESCHÄFTSBERICHT 2020





GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT SPEYER
EINGETRAGENE GENOSSENSCHAFT

GESCHÄFTSBERICHT 2020

■ IMPRESSUM

Herausgeber

Gemeinnützige Baugenossenschaft Speyer eG
Burgstraße 40, 67346 Speyer

Redaktion

Oliver Pastor, Claudia Conrad

Fotos

Stefanie Stork, Klaus Venus (Luftbilder),
Stadtberatung Dr. Sven Fries (Portraits, Seite 9 m. u. u.)

Gestaltung und Lektorat

Stadtberatung Dr. Sven Fries
Standort Rheinland-Pfalz
Landauer Straße 58, 67346 Speyer

Druck

Druckmedien Scantech GmbH
Heinrich-Hertz-Weg 5
67346 Speyer

INHALT

■ BERICHT DES VORSTANDS

Vorwort	Seite 04
Die GBS in Zahlen	Seite 06
Genossenschaftliche Gemeinschaft	Seite 08
Ausblick 2021	Seite 11

■ LAGEBERICHT

1. Grundlagen des Unternehmens	Seite 16
2. Geschäftsverlauf	Seite 17
3. Darstellung der Lage	
3.1. Ertragslage	Seite 24
3.2. Vermögenslage	Seite 25
3.3. Finanzlage	Seite 26
3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren	Seite 27
4. Risiko- und Chancenbericht	
4.1. Risiken der künftigen Entwicklung	Seite 28
4.2. Chancen der künftigen Entwicklung	Seite 32
5. Prognosebericht	Seite 33

■ JAHRESABSCHLUSS

1. Bilanz	Seite 36
2. Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 38
3. Anhang	Seite 39

■ BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Bericht des Aufsichtsrats	Seite 48
---------------------------	----------



Petronia-Steiner-Straße 21-25



BERICHT DES VORSTANDS

■ Das Jahr 2020 war für die Gesellschaft, die Wohnungswirtschaft und somit auch für die Gemeinnützige Baugenossenschaft Speyer eG (GBS) besonders herausfordernd. Die Coronapandemie ist für die wirtschaftlichen Auswirkungen verantwortlich, aber auch für eine Fokussierung auf das eigene Zuhause: Plötzlich stehen die eigenen vier Wände im Mittelpunkt des täglichen Lebens und Arbeitens – und sie dienen als wesentlicher Schutz vor einer Coronavirus-Infektion. Der erste bundesweite Lockdown trat am 22. März 2020 in Kraft und dauerte sieben Wochen an. Die erste Infektionswelle endete erst Mitte Juni 2020. In dieser Zeit waren mit sehr kurzer Vorbereitung die Themen Homeoffice und Homeschooling umzusetzen, was mit gravierenden Folgen für Familien und Nachbarschaften verbunden war. Dennoch war eine Bereitschaft zur gegenseitigen Hilfe wahrzunehmen, die unser Nachbarschaftsverein durch

„Unser Angebot einer sozialverträglichen Miete ist gerade in diesen Zeiten für viele Menschen eine wertvolle Stütze.“

diverse Tätigkeiten zur Förderung der Gemeinschaft unterstützte. Viele Mitglieder erklärten sich bereit, hilfsbedürftigen Menschen aus der Nachbarschaft unter die Arme zu greifen; dennoch wurde letztlich die gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz auf den Prüfstand gestellt.

Trotz allem konnte der Geschäftsbetrieb vollumfänglich aufrechterhalten werden. Weder im Bereich des Mieterwechselprozesses noch im Forderungsmanagement traten größere Komplikationen auf. Lediglich bei unseren Bauaktivitäten mussten wenige Beeinträchtigungen hingenommen werden, was beispielsweise zur Verschiebung der Gesamtsanierung des Objektes Burg-

straße 29–31 in das Jahr 2021 geführt hat. Auch wurden die Kommunikationswege pandemiebedingt digitalisiert, was eine Erreichbarkeit in dieser schwierigen Zeit immer noch – und gut – ermöglichte. Weiter stand der Schutz unserer Mitarbeiter:innen im Vordergrund. Infektionsherde konnten durch gezielte Maßnahmen erfolgreich vermieden werden, wie beispielsweise durch die Bereitstellung mobiler Arbeitsmittel für eine Homeoffice-Tätigkeit, umfangreiche Schutzmaßnahmen in unserer Geschäftsstelle sowie die Einteilung der Beschäftigten in zwei fest getrennte Arbeitsgruppen.

Es lässt sich festhalten, dass im Berichtsjahr unser Satzungszweck erfüllt und unser Geschäftsmodell bestätigt werden konnte, denn das Angebot einer sozialverträglichen Miete ist gerade in diesen Zeiten für viele Menschen eine wertvolle Stütze. Mit der Fertigstellung und Erstvermietung der 30 Wohneinheiten am Priesterseminar in der Petronia-Steiner-Straße 21–25 wurde unsere Strategie zur Schaffung barrierefreier Wohnungen zu günstiger Miete fortgesetzt. Bei zehn Wohneinheiten lag die Grundmiete bei lediglich 7,00 Euro pro m² Wohnfläche. Insgesamt liegt die durchschnittliche Grundmiete im Berichtsjahr bei 5,81 Euro und somit abermals deutlich unter den Werten des Speyerer Mietspiegels. Wir kommen demnach weiterhin einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung vollumfänglich nach.

Den detaillierten Ausführungen dieses Geschäftsberichts können weitere wichtige Hinweise zu unseren Investitionen im Bereich der Modernisierung und des Neubaus entnommen werden. Doch eines liegt uns besonders am Herzen: Trotz unseres Einsatzes im Bereich der Neubauaktivität hat die Bestandsentwicklung für uns einen besonderen Stellenwert. Dies bezeugen wir unter anderem durch unsere Anstrengungen in der umfangreichen energetischen Modernisierung des Quartiers „Am Germansberg“. Hier wurde der zweite Bauabschnitt mit den Häusern Am Germansberg 18–32 fertiggestellt und die Planungen für den dritten von vier Bauabschnitten mit den Häusern Krummackerstraße 2–8 und Am Germansberg 1–3 begonnen.

Weiterhin wurden 22 Wohnungen grundlegend im Rahmen von Mieterwechseln erneuert und damit etwa genauso viele wie im Vorjahr.

Letztlich kam es im Verlauf des Jahres 2020 zu zwei Vorstandswechseln. Der langjährige kaufmännische Vorstand Michael Schurich schied mit Eintritt des Rentenalters satzungsgemäß zum 31. Dezember 2020 aus. Auf ihn folgte Oliver Pastor, der zum 1. Oktober 2020 in den Vorstand eintrat. Ebenfalls zum 1. Oktober 2020 folgte Bernd Reif auf den ehemaligen technischen Vorstand Ingo Kemmling. Nach intensiver Einarbeitung sieht sich das neue hauptamtliche Vorstandsduo, ergänzt durch den langjährigen nebenamtlichen Vorstand JR Rolf S. Weis, für künftige Herausforderungen sehr gut gewappnet.

Wir bedanken uns an dieser Stelle bei allen Mitgliedern, die trotz der widrigen Umstände die Genossenschaftsidee mit Herzblut leben, für die vielen Gespräche und Diskussionen sowie das entgegengebrachte Vertrauen in unsere Arbeit. Ein besonderer Dank gebührt vor allem auch unseren Beschäftigten, die für den großen Erfolg des Geschäftsjahres 2020 ihren wertvollen Beitrag leisteten.

Wir leben die Genossenschaftsidee und freuen uns, das bewegende Jahr 2020 zum Wohl aller Mitglieder erfolgreich abgeschlossen zu haben. Für die Zukunft sehen wir uns sowohl wirtschaftlich als auch personell sehr gut aufgestellt. Wir sind davon überzeugt, mit unseren Geschäftsstrategien optimistisch in die Zukunft schauen zu können.

Der Vorstand



Oliver Pastor



Bernd Reif



JR Rolf S. Weis

BERICHT DES VORSTANDS
DIE GBS IN ZAHLEN



BESCHÄFTIGTE

31



GRÜNDUNG

21. FEBRUAR 1919



EIGENKAPITAL

26.857.234,06 EURO



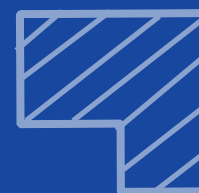
WOHNEINHEITEN

1.644



LEERSTANDSQUOTE

0,7 %



WOHNFLÄCHE

113.999 m²



GESCHÄFTSGUTHABEN
9.933.362,77 EURO



Ø GRUNDMIETE
5,81 EURO



FLUKTUATIONSRATE
6,6 %



BILANZSUMME
73.297.020,23 EURO



JAHRESÜBERSCHUSS
537.659,29 EURO



MITGLIEDER
6.824

GENOSSENSCHAFTLICHE GEMEINSCHAFT

■ Die Basis des Genossenschaftswesens ist die Bereitschaft, sich gegenseitig Hilfe zu leisten und gemeinsam Interessen wahrzunehmen. Dazu braucht es den Willen, Verantwortung zu übernehmen und für die Belange der Gemeinschaft auch praktisch und aktiv einzustehen, sowie eine gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz. In Zeiten der Coronapandemie war es der GBS nur bedingt möglich, die besonderen Vorteile des Genossenschaftswesens überzeugend bewusst zu machen und wirksam zur Geltung zu bringen. Das lässt vermuten, dass es die Coronapandemie war, die innerhalb unserer Häuser und Quartiere zu einem neuen Solidaritäts- und Zusammengehörigkeitsgefühl geführt hat.

Mit Hilfe unseres Nachbarschaftsvereins, der seit 15 Jahren den Mitgliedern der GBS offensteht, konnte jedenfalls eine wirksame gegenseitige Unterstützung für viele schwierige Situationen ermöglicht werden. Auch wenn die Tür in dem kleinen roten Gebäude des Nachbarschaftsvereins in der Conrad-Hist-Straße in der längsten Zeit des Jahres 2020 geschlossen blieb, war Karin Hille-Jacoby, Leiterin des Sozialmanagements der GBS, in dieser Zeit nicht untätig. Vor allem jungen Familien war sie eine gute Stütze und konnte mit Tipps für Spiele, Geschichten zum Vorlesen, Rätsel und Bastelideen durch die schweren Zeiten der Kontaktbeschränkungen helfen. Gemeinsam mit jungen Leuten des Vereins ZWANZIG10 Jugendkultur Speyer e. V. konnte sie außerdem den „telefonischen Besuchsdienst“ für alleinstehende ältere Menschen aufbauen, bei dem Jüngere die Älteren ein- bis mehrmals wöchentlich anrufen und diesen dabei die Einsamkeit nehmen. Darüber hinaus konnte der Nachbarschaftsverein im Oktober 2020 am dritten Klimaschutztag im Woogbachtal teilnehmen. Er war mit einer Vielzahl Mitglieder vertreten, die ehrenamtlich halfen und – unter anderem – aus gespendeten Gardinstoffen genähte Obst- und Gemüsebeutel anboten. Weiter gab es eine Mitmachaktion zur Ideensammlung, wie man die Zukunft klimagerechter und nachhaltiger gestalten kann. Einige nützliche Beispiele wurden im dritten Mitteilungsblatt 2020 veröffentlicht.

Zur Förderung der beruflichen Orientierung junger Mitglieder dient das Taschengeldprojekt. Das Projekt erweitert und stärkt handwerkliche Fertigkeiten und vor allem Sozialkompetenz, Selbstständigkeit, eigenverant-

wortliches Handeln, Pünktlichkeit, Teamfähigkeit und Zuverlässigkeit. Die zuständigen Betreuungspersonen unterstützen zusammen mit dem von der GBS finanzierten Projekt West2go bei der Berufsorientierung und vermitteln Praktikumsstellen und Ausbildungsplätze von Handwerksbetrieben, mit denen wir im engen Kontakt stehen. Im Sommer 2020 konnte bereits der zweite Jugendliche, dem wir so eine Lehrstelle vermittelt hatten, seine Ausbildung erfolgreich abschließen und seinen Gesellenbrief erhalten.

Das in Kooperation mit dem Bundesamt für Naturschutz mit Mitteln des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit in Speyer erstmals umgesetzte Projekt „PikoPark“ konnte in den Jahren 2019 und 2020 erfolgreich etabliert werden. Durch die naturnah gestaltete Parkanlage zwischen der Georg-Kerschensteiner-Straße und der Ernst-Abbé-Straße soll die Artenvielfalt gefördert und das Wohlbefinden der Menschen im Wohnviertel gesteigert werden. Zusammen mit den Mieterinnen und Mietern entstand eine etwa 300 m² große Parkanlage sowie eine Wildbienen-Nisthilfe. Über verschiedene Beteiligungsmöglichkeiten in Workshops, Mitmachaktionen und bei Festen wurde hautnah und praxisbezogen aufgezeigt, was „naturnahe Gestaltung“ bedeutet. Inzwischen hat sich ein ehrenamtliches Pflegeteam gefunden, welches sich dauerhaft um den kleinen Park kümmern wird. Damit sichert es nicht nur die Artenvielfalt inmitten der Stadt, sondern leistet auch einen bedeutenden Beitrag zur Klimaanpassung.

Auch das AWO Seniorenhaus Burgfeld in Speyer hat unter den Folgen der Coronapandemie gelitten. In diesem Zusammenhang kam es beispielsweise zu einer zeitweilig stark reduzierten und somit nicht mehr wirtschaftlichen Belegungsquote, da eine Nachbelegung freier Betten in den Lockdown-Monaten nur bedingt umsetzbar war. Zudem musste die Bewohnerschaft viele Monate in Isolation verbringen. Nachdem Besuche unter Auflagen wieder möglich waren, unterstützte die GBS ihren größten Gewerbemietler durch diverse Maßnahmen, so wurden unter anderem 100 Hygienesets für Gäste zur Verfügung gestellt. Größere Mietausfälle oder Stundungen blieben jedoch aus. Im Dezember 2020 kam es dann auch noch zu einem

Von oben nach unten:
„Klapp-Café“ im Quartier, Rückblick
Straßenfest, Rückblick
Zählkommission der schriftlichen
Vertreterversammlung 2020

irreparablen Komplettausfall der Heizungs- und Warmwasserversorgung. Durch den unermüdlichen Einsatz der Mitarbeiter:innen der GBS und der langjährigen Handwerkspartner konnte über Nacht eine Notversorgung sichergestellt und wenig später mit dem Einbau einer neuen, zeitgemäßen und energieeffizienten Zentralheizungsanlage begonnen werden. In Zeiten wie diesen zeigt sich das enorme Zusammenhaltsgefühl im Rahmen der genossenschaftlichen Gemeinschaft.

Warum die Genossenschaftsidee gerade heute wieder aufflammt, erklärt sich unter anderem durch den Wunsch nach Mitbestimmung, Sicherheit und qualitativ hochwertiger sowie günstiger Wohnraumversorgung, denn die Herausforderungen des Gesellschaftswandels haben einen hohen Einfluss auf das Wohnen von morgen. Auf dem traditionellen Wohnungsmarkt sind die unterschiedlichsten Familien- und Lebensmodelle nicht immer umsetzbar und es werden Alternativen gefordert. Dabei können Wohnungsgenossenschaften eine wertvolle Stütze sein. Die Gemeinschaft steht im Vordergrund. Nur durch diese werden die genossenschaftlichen Grundsätze der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung erst mit Leben gefüllt. Die stetig steigende Anzahl an Mitgliedern bestätigt das Interesse an der Arbeit der GBS. Im Jahr 2020 konnten 336 neue Mitglieder begrüßt werden, wohingegen nur 159 Mitglieder die GBS verließen.

VERTRETERVERSAMMLUNG

Oberstes Vertretungsorgan ist die Vertreterversammlung. Dieses „Genossenschaftsparlament“ wird alle fünf Jahre von den Mitgliedern gewählt. Die Vertreterversammlung wählt den Aufsichtsrat der GBS, beschließt unter anderem über die Feststellung des Jahresabschlusses und die Verwendung des Bilanzgewinns, diskutiert gemeinsam mit Vorstand und Aufsichtsrat die Leitlinien für die Entwicklung des Unternehmens und ist für die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats zuständig.

Für gewöhnlich finden jährlich zwei Versammlungen statt: im Frühjahr eine außerordentliche Vertreterversammlung und im Juni eine ordentliche Vertreterver-



sammlung. Pandemiebedingt war die Durchführung einer Präsenzveranstaltung nicht möglich. Entgegen der Satzung hat das Covid-19-Gesetz die Möglichkeit eröffnet, Vertreterversammlungen auch im schriftlichen Verfahren abzuhalten, was die GBS im Herbst 2020 umsetzte. Zur Wahrung der genossenschaftlichen Grundsätze wurden alle Vertreterinnen und Vertreter angehört, nachdem über den Ablauf des schriftlichen Verfahrens informiert worden war. Letztlich konnte über vier für die GBS wichtige Punkte abgestimmt werden. Durch eine Zählkommission, gebildet von den langjährigen Vertretern Karl-Heinz Geier, Karl-Heinz Prell und Dr. Peter Walter, wurden am 7. Dezember 2020 insgesamt 74 von 83 versendeten Abstimmungsbögen ausgewertet. Im Ergebnis wurden der Bericht über die

gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2018 und der Jahresabschluss 2019 mit einer Enthaltung positiv beschlossen. Auch die Verwendung des Bilanzgewinns 2019 unter Berücksichtigung einer Dividendenauszahlung von 2,75 Prozent wurde angenommen – mit einer Enthaltung und einer Gegenstimme. Folglich konnte die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat mit einer Enthaltung entschieden werden.

Aufgrund der Besonderheit des Verfahrens war es nicht möglich, Wahlen in den Aufsichtsrat durchzuführen. Durch das Covid-19-Gesetz sind Erleichterungen für Genossenschaften geregelt, die ihre Handlungsfähigkeit aufrechterhalten. Demnach bleiben Aufsichtsratsmitglieder auch nach Ablauf ihrer Amtszeit im Amt, bis ein Nachfolger bestellt ist. Aufsichtsrat und Vorstand haben sich dafür ausgesprochen, keine Wahlen im schriftlichen Verfahren durchzuführen, da durch eine schriftliche Wahl auch den Mitgliedern der Vertreterversammlung die Möglichkeit genommen wird, sich ein persönliches Bild von den Kandidaten und Kandidatinnen zu machen, Fragen an sie zu richten sowie deren Antworten zur Kenntnis zu nehmen. Letztlich hat sich die Amtszeit von Rudolf Müller, Karl-Heinz Weinmann und Rainer Wieland bis zur Wiederwahl oder Neuwahl ihres Nachfolgers oder ihrer Nachfolgerin verlängert. Die Wahlen werden im Jahr 2021 nachgeholt.

Auch im Jahr 2021 wird keine außerordentliche Vertreterversammlung stattfinden können. Eine zunächst für Sommer 2021 geplante ordentliche Vertreterversammlung wurde aufgrund der immer noch sehr angespannten Lage der Coronapandemie, verbunden mit den aktuellen Regularien der Corona-Verordnung des Landes Rheinland-Pfalz, auf den 6. Oktober 2021 festgesetzt. Da die Räumlichkeiten der Stadthalle Speyer aufgrund des dort temporär errichteten Impfzentrums belegt sind, wird die Versammlung im Technikmuseum Speyer stattfinden. Sollte aufgrund der Coronapandemie eine Präsenzveranstaltung nicht wie geplant stattfinden dürfen, wird die Vertreterversammlung inklusive der Wahlen in den Aufsichtsrat im schriftlichen Verfahren erfolgen.



BERICHT DES VORSTANDS

AUSBLICK 2021

■ Gegenüber den Herausforderungen der Gegenwart im gesellschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Bereich ist die GBS sehr gut aufgestellt. Auch wir nehmen die Herausforderungen der Zeit an und lassen uns von den sogenannten ESG-Kriterien für eine nachhaltige Unternehmenspolitik leiten: Environment, Social, Governance, im Deutschen also Umwelt, Soziales und Unternehmensführung. So stehen derzeit die Themen Klimaschutz, Nachhaltigkeit, steigende Baukosten und demografischer Wandel – mit dem wachsenden Bedarf an altersgerechtem Wohnraum in unterschiedlichen Wohnformen oder Singlehaushalten – im Fokus unseres täglichen Handelns. Aber auch neue rechtliche Vorgaben zu den Energiezielen oder Gesetze wie die Mietpreisbremse führen zu wesentlichen Veränderungen im Management und in der strategischen Ausrichtung des Unternehmens. Der Vorstand setzt zur Bewältigung künftiger Einflüsse in einigen wichtigen Prozessen neue Maßstäbe.

BAUTÄTIGKEIT

Wenn man den Prognosen Glauben schenken mag, wird sich die Gesamtbevölkerung in Deutschland in den nächsten Jahrzehnten reduzieren. Für Speyer ist prognostiziert, dass sich die Zahl der Menschen in der Stadt gering erhöhen wird. Dennoch steigt die Anzahl der Haushalte in allen Regionen exponentiell an. Der Trend zu Individualisierung und zu Einpersonenhaushalten ist deutlich spürbar. Wenn vor einigen Jahrzehnten oftmals für vier Personen eine 70 m² große Dreizimmerwohnung auskömmlich war, erhalten wir heute auf diese Wohnungen immer mehr Bewerbungen von alleinstehenden Mitgliedern. Doch eines steht fest: Die Gesellschaft altert, was starke Auswirkungen auf die Alterspyramide mit sich bringt. Wir werden auch deshalb unseren Fokus auf die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum setzen müssen. Oftmals ist dies nur im Bereich des Neubaus möglich.

Um einen wesentlichen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarkts in Speyer zu leisten und der Nachfrage nach altersgerechtem Wohnen gerecht zu werden, setzt die GBS – neben der umfangreichen Modernisierungsstrategie im eigenen Wohnungsbestand – auch

Modernisierung, Burgstraße 29–31



auf den Grundstücksankauf zur Realisierung von Neubauprojekten. Wir beobachten den Markt intensiv und prüfen kontinuierlich die Angebote von baureifen Grundstücken oder Mehrfamilienhäusern. In jüngster Vergangenheit konnte so äußerst erfolgreich neuer Wohnraum geschaffen werden, beispielsweise die Objekte Ziegelofenweg 48 c und Petronia-Steiner-Straße 21–25. Wir stehen in mehreren Fällen in Verhandlung mit Grundstückseigentümern und Projektentwicklern. Nur so können wir die Anforderungen an das Wohnen der Zukunft im geforderten Maß erfüllen.

In diesem Zusammenhang prüfen wir stets die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel, die wiederum eine preisgünstige Grundmiete für oftmals 15 Jahre sichert. Derzeit liegt die Anfangsmiete bei einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung in der Stadt Speyer bei 7,40 Euro pro m² Wohnfläche. Bei einer mit zwei Personen belegten Dreizimmerwohnung wäre die Anmietung zu diesem Mietpreis bis zu einem Jahresbruttoeinkommen von zirka 53.571 Euro möglich. Dadurch erreichen wir eine perfekt ausgerichtete Zielgruppenansprache.

KUNDENSERVICE

Unsere Gemeinschaft lebt von Begegnungen. Aufgrund der Coronapandemie waren persönliche Gespräche leider nur bedingt möglich. Die meisten Anfragen er-

reichten uns auf digitalem oder telefonischem Weg. In direktem Zusammenhang mit der Pandemie steht die Veränderung des Anspruchsverhaltens im Bereich der modernen Kommunikation. Die Möglichkeiten des Web 2.0 sind weitreichend: Viele Mitglieder und Mieter:innen kommunizieren heute schon vermehrt per E-Mail mit uns; in eher wenigen Fällen werden Videocalls oder Live-Chats gefordert. Etliche Jüngere unter ihnen könnten sich vermutlich auch die Kommunikation über Social Media vorstellen. Letztlich ist die alleinige Möglichkeit, persönlich oder telefonisch Kontakt mit uns aufzunehmen, nicht ausreichend und neue Kommunikationskanäle sind einzurichten. So sieht die GBS im Rahmen einer Digitalisierungsstrategie weitere Möglichkeiten zur Direktansprache vor und arbeitet an deren Einführung beziehungsweise Perfektionierung. Dennoch ist der persönliche Kontakt unser größter Wunsch. Der Vorstand und die Mitarbeiter:innen stehen deshalb allen Mitgliedern und Mieter:innen auch weiterhin während der Büro-Öffnungszeiten sowie nach individueller Terminvereinbarung sehr gerne zur Verfügung.

DIGITALISIERUNG

Die Wirtschaft befindet sich inmitten des Zeitalters der Digitalisierung. Dabei wird die digitale Transformation als ein Prozess der stetigen Weiterentwicklung digitaler Technologien, die unsere Wirtschaft und Gesellschaft nachhaltig prägen, verstanden. Im Zuge der digitalen Transformation ändern sich beispielsweise auch die Erwartungen von Geschäftskunden, Mitgliedern, Mietern, Eigentümern und Mitarbeiter:innen. Somit ist es für die GBS erforderlich, bestehende Prozesse anzupassen und durch wesentlich effizientere, digitale Prozesse abzulösen. Die GBS wird die Chancen der Digitalisierung nutzen, um die Marktfähigkeit zu behalten und die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter zu erhöhen. Die Potenziale liegen auf der Hand und werden in diversen Digitalisierungsprojekten umgesetzt. So wird zunächst die digitale Mieterakte eingeführt, die als wesentliche Grundlage für künftiges mobiles Arbeiten dienen soll. Auch ist eine stärkere digitale Vernetzung zwischen den Mitgliedern, Mietern, Handwerkern und der GBS angedacht. Dabei sollen weitere und immerzu marktreife digitale Möglichkeiten ausgeschöpft werden.

MODERNE ARBEITSWELT

Infolge der Coronapandemie wurden wesentliche Grundlagen für ein mobiles Arbeiten geschaffen. Mit dem Recht auf Homeoffice-Tätigkeit wurden unsere Büroangestellten mit mobilen Arbeitsmitteln ausgestattet, was ein flexibles Arbeiten grundsätzlich ermöglicht. Weiter wurden hierfür neue flexible Softwareprodukte als Produktivitäts- und Kommunikationslösungen angeschafft, die ein effizientes Arbeiten fördern. Eine abgeschlossene Betriebsvereinbarung soll auch über die Pandemie hinaus eine Möglichkeit zum mobilen Arbeiten gewähren. Eine Anpassung des flexiblen Arbeitszeitmodells soll zudem eine Vereinbarkeit von Beruf, Familie und Freizeit optimal unterstützen. Damit wollen wir unserer Vision von der GBS als attraktive Arbeitgeberin mit abwechslungsreichen und verantwortungsvollen Aufgaben näherkommen. Wir setzen unsere Mitarbeiter:innen leistungs- und erfolgsorientiert, unter Berücksichtigung einer werteorientierten Führung, ein.

EVALUIERUNG MIETERWECHSELPROZESS

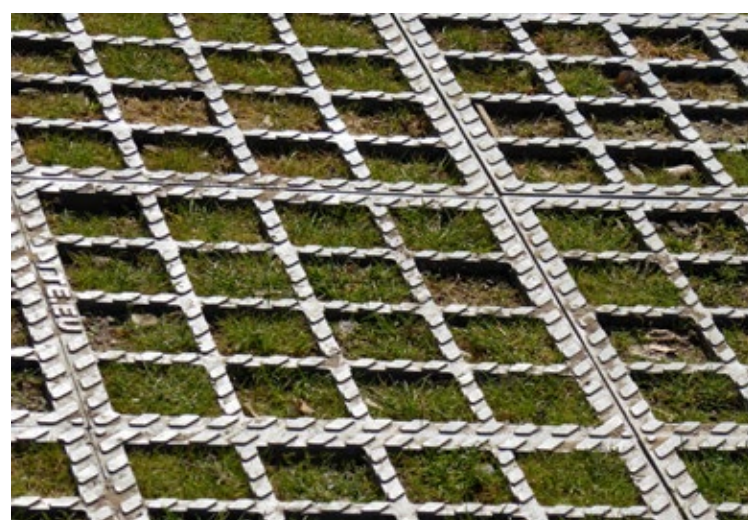
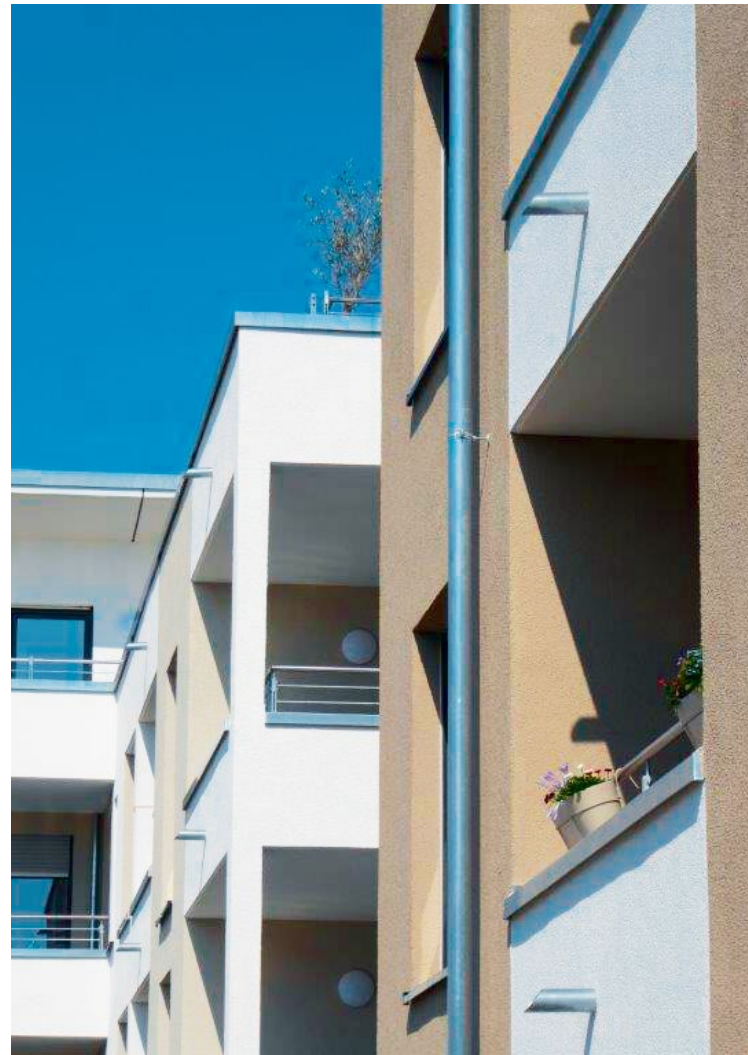
Derzeit sind viele Abteilungen und Personen am Kernprozess des Mieterwechsels beteiligt. Dieser Prozess startet mit dem Eingang einer Kündigung und berücksichtigt die wesentlichen Arbeitsschritte der Kündigungsbearbeitung, Wohnungsvergabe, Mietvertragsabschluss und Wohnungsabnahme beziehungsweise -übergabe. Zielsetzungen der Evaluierung sind zunächst die nachvollziehbare Darstellung der Prozesskette, die Prüfung und Festlegung von Zuständigkeiten, die Prüfung der Einhaltung von Datenschutzgrundsätzen sowie das Erreichen eines nächsten Levels im Bereich der Digitalisierung und Automatisierung. Hierzu werden Beschäftigte, die am Prozess beteiligt sind, in Workshops die Ist-Situation aufnehmen. Dabei werden Optimierungspotenziale aufgedeckt und festgehalten. Wir erhoffen uns, im Ergebnis eine nachvollziehbare Grundlage zu erhalten, mit deren Hilfe wir diesen Kernprozess optimieren können, um für künftige wohnungswirtschaftliche Herausforderungen gut gerüstet zu sein.

Von oben nach unten:
Petronia-Steiner-Straße 21–25
Parkplatzflächen

AUSBAU WEG-VERWALTUNG


Die GBS verwaltet seit nunmehr 30 Jahren Eigentumswohnungen. Das derzeitige Auftragsvolumen liegt bei 476 Eigentumswohnungen und 105 Garagen in 21 Eigentümergemeinschaften. Eine Abwahl des Verwalters durch die Eigentümergemeinschaften ist in den vergangenen 30 Jahren nicht erfolgt. Die Vorteile der GBS liegen in kaufmännischer Hinsicht in der fachlich kompetenten Betreuung durch geschultes Fachpersonal mit langjähriger Erfahrung in der WEG-Verwaltung. Durch den Einsatz unserer eigenen Fachingenieure und Architekten kann zudem eine optimale technische Betreuung der WEG bei Erhaltungsmaßnahmen und baulichen Veränderungen geleistet werden. Weitere Vorteile liegen in den Großkundenrabatten auf Grundlage vorhandener Rahmenverträge mit verschiedenen Firmen. Durch eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit namhaften Handwerksbetrieben aus Speyer und Umgebung können sich darüber hinaus günstige Konditionen bei der Auftragsvergabe ergeben.

Im Rahmen der Wachstumsstrategie ist vor wenigen Jahren der Bereich personell aufgestockt worden. Außerdem wurden in unserem Geschäftsgebäude Teile des Dachgeschosses ausgebaut und somit neue Büroflächen geschaffen. Im Verlauf des Jahres 2021 wird zudem unsere technische Abteilung ihre Kapazitäten für die Betreuung der Wohnungseigentümergemeinschaften prüfen und anpassen. Auf dieser Grundlage soll die WEG-Verwaltung aktiv beworben und ausgebaut werden, um perspektivisch einen höheren Deckungsbeitrag zu erzielen.





Bestand Burgfeld mit Verwaltungsgebäude und Seniorenhaus

An aerial photograph of a residential neighborhood. The houses are mostly multi-story buildings with red and brown roofs. There are many green trees scattered throughout the area. A river flows through the right side of the image, with a bridge crossing it. The overall scene is bright and sunny.

LAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

2. GESCHÄFTSVERLAUF

3. DARSTELLUNG DER LAGE

3.1. ERTRAGSLAGE

3.2. VERMÖGENSLAGE

3.3. FINANZLAGE

3.4. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

4. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

4.1. RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

4.2. CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

5. PROGNOSEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

■ Das Geschäftsmodell der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Speyer eG (GBS) ist seit ihrer Gründung im Wesentlichen gleich geblieben. Die Genossenschaftssatzung bestimmt in § 2: „Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft.“ Diesen Zweck erfüllt die GBS durch:

- A | den Bau und den Erwerb von preiswerten Genossenschaftswohnungen zur dauernden Nutzung durch die Mitglieder und die Schaffung und Veräußerung von Eigentumswohnungen sowie den Bau und die Nutzung von Einrichtungen, die mittelbar dem Wohnen dienen (beispielsweise Garagen und Geschäfte),
- B | die ständige Qualitätsverbesserung des genossenschaftlichen Hausbesitzes durch Instandhaltung und umfassende Modernisierung und
- C | die zukunftsorientierte Gestaltung und Verbesserung des Wohnumfelds.
- D | Im Rahmen ihrer satzungsmäßigen Ziele erfüllt die GBS ihren genossenschaftlichen Auftrag auch dadurch, dass sie ihre Mitglieder in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht zu fördern sucht.

Die GBS gehört ihren Mitgliedern. Auf der Grundlage der Gleichheit von Geschlecht, Herkunft, Abstammung, Religion und politischer Überzeugung können alle Mitglieder werden, die bereit sind, die Ziele der Genossenschaft zu unterstützen. Hierfür ist mindestens ein Geschäftsanteil zu erwerben. Allen Mitgliedern obliegt es, das Schicksal ihrer Genossenschaft – und damit das Leben in ihrem Quartier – eigenverantwortlich zu gestalten. Voraussetzung dafür ist, dass alle Mitglieder durch Informations- und Diskussionsangebote in die Lage versetzt werden, am genossenschaftlichen Entscheidungsprozess teilzunehmen. Dem dienen nicht nur die jährlichen Vertreterversammlungen, zu denen alle Mitglieder eingeladen werden. Daneben informiert auch eine eigene Mitgliederzeitung, zudem geben die jährlichen Geschäftsberichte Aufschluss über die Entwicklung der Genossenschaft. Die GBS handelt und wird zugleich

verwaltet durch ihre satzungsmäßigen Organe.

Oberstes Vertretungsorgan ist die Vertreterversammlung. Dieses „Genossenschaftsparlament“ wird alle fünf Jahre von den Mitgliedern gewählt. Die Vertreterversammlung wählt den Aufsichtsrat der GBS, beschließt den Geschäftsbericht, diskutiert gemeinsam mit Vorstand und Aufsichtsrat die Leitlinien für die Entwicklung des Unternehmens und ist für die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats zuständig.

Der vom Vertrauen der Vertreterversammlung getragene 9-köpfige Aufsichtsrat hat nach § 27 der Satzung den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Gemeinsam mit dem Vorstand berät der Aufsichtsrat alle wichtigen Angelegenheiten der Genossenschaft; er tagt aber auch getrennt vom Vorstand.

Der aus drei Mitgliedern bestehende Vorstand leitet die Genossenschaft unter eigener Verantwortung. Er vertritt die GBS und führt mit Unterstützung der Mitarbeiter:innen die Geschäfte der Genossenschaft.

Mit 1.644 eigenen Mietwohnungen und Einfamilienhäusern sowie 476 Wohnungen in der Wohnungseigentumsverwaltung ist die GBS ein wichtiger Akteur der Wohnungswirtschaft in Speyer.

Der Vorstand und die derzeit 27 Beschäftigten sowie eine Auszubildende leben die Genossenschaftsidee. Die GBS sieht sich eng mit den Mitgliedern verbunden und bietet zeitgemäßes Wohnen zu moderaten Preisen.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

RAHMENBEDINGUNGEN

■ Die deutsche Wirtschaft wurde im Jahr 2020 infolge der Coronapandemie nach zehn Jahren des Wirtschaftsaufschwungs und leichtem Rückgang im Jahr 2019 stark geschwächt und ist in eine tiefe Rezession geraten. Im Mittel des Jahres lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 4,9 Prozent niedriger als im Vorjahr. Zuletzt war ein ähnlich hoher Rückgang während der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 zu verzeichnen. Im Jahr 2009 war das Bruttoinlandsprodukt um 5,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Ein Vergleich ist jedoch nur bedingt möglich, da die Coronakrise steil und abrupt einsetzte, die Finanz- und Wirtschaftskrise jedoch eher schleichend. Eine Auswirkung auf den Arbeitsmarkt setzte seinerzeit später ein und der Tiefpunkt der Krise war erst nach Ablauf eines Jahres erreicht. Weiter befand sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2019 bereits im Abschwung, wohingegen dem Einbruch im zweiten Halbjahr 2008 der Finanz- und Wirtschaftskrise ein Boom vorausgegangen war. Letztlich traf die Coronakrise eher die Industrie und Dienstleistungsbereiche, wogegen sich die Bauwirtschaft behaupten konnte. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung konnte hier mit 1,4 Prozent gegenüber dem Jahr 2019 zunehmen. Sie bestätigt die anhaltende Boomphase. Dabei stieg der Wohnungsbau – wie auch schon in den Vorjahren – überdurchschnittlich um 2,1 Prozent.

Für das Bundesland Rheinland-Pfalz sank das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im ersten Halbjahr 2020 gegenüber dem ersten Halbjahr 2019 um 5,7 Prozent und lag teilweise deutlich unter dem Wert der anderen Bundesländer. Für das dritte Quartal 2020 vermeldete das Statistische Landesamt für die rheinland-pfälzische Wirtschaft gegenüber dem Vorquartal ein Plus von 6,2 Prozent für das preis-, kalender- und saisonbereinigte Bruttoinlandsprodukt. Damit erreichte dieses ein Niveau von vor der Coronakrise. Letztlich verzeichnete auch die rheinland-pfälzische Bauwirtschaft im Jahr 2020 ein um 0,9 Prozent höheres Ordervolumen gegenüber dem Niveau des Jahres zuvor.

Im Bereich der Baugenehmigungen für Wohnungen war trotz der Coronakrise kein Rückgang zu verzeichnen. In

Deutschland stieg die Anzahl an Baugenehmigungen sowohl für neue Gebäude als auch für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden um etwa 8.000 auf 368.400. Damit liegt diese Anzahl im Zeitreihenvergleich auf einem hohen Niveau. In Rheinland-Pfalz hingegen wurde im Jahr 2020 der Neubau von 14.070 Wohnungen genehmigt, der somit um 4,8 Prozent höher liegt als im Vorjahr. Speyer lag an zweiter Stelle mit dem höchsten Wert bei den kreisfreien Städten und genehmigte den Bau von 52 Wohnungen je 10.000 gemeldete Personen.

Noch zum Ende des Jahres 2019 standen den Menschen in Rheinland-Pfalz im Vergleich zum Vorjahr 2,3 Wohnungen mehr pro 1.000 Einwohner:innen zur Verfügung. Die weiterwachsende Nachfrage nach Wohnraum ließ die Miet- und Kaufpreise steigen. Um diesem Trend entgegenzuwirken, wurden die Mietpreisbremse und die Kappungsgrenzen verlängert. Für Speyer gilt der Wohnungsmarkt nach der im Herbst 2019 aktualisierten Mietpreisbegrenzungsverordnung erstmals als angespannt, was dazu führt, dass bei Wiedervermietungen von Bestandswohnungen der Mietpreis die ortsübliche Vergleichsmiete nicht mehr als 10 Prozent übersteigen darf. Ferner wurde den Kommunen freigestellt, Zweckentfremdungssatzungen zu erlassen. Darüber hinaus konnten über die Landeswohnraumförderprogramme bis Ende Oktober 2020 insgesamt 2.068 Wohneinheiten mit einem Fördervolumen von 227 Millionen Euro unterstützt werden, wovon etwa die Hälfte Mietwohnungen betraf.

Letztlich betrug im ersten Halbjahr 2020 in Rheinland-Pfalz die Angebotsmiete 7,58 Euro pro m² Wohnfläche und lag somit 1,6 Prozent über dem Durchschnitt des Vorjahres. Für Speyer sind 8,80 Euro pro m² Wohnfläche zu zahlen, was im Ergebnis 1,8 Prozent über dem Vorjahresniveau liegt. Ein weiterer Preistreiber von Angebotsmieten besteht in der andauernden Preissteigerung von Kaufpreisen für Wohnungen und Häuser. Im ersten Halbjahr 2020 waren Wohnungen um 6,2 Prozent teurer als im Jahr 2019. Letztlich sind in Speyer im Durchschnitt Kaufpreise von 3.000 bis 3.500 Euro pro m² Wohnfläche aufgerufen.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

Die Entwicklung der Hauptwohnsitze in Speyer ist in den Jahren 2016 bis 2019 um 0,6 Prozent angestiegen und liegt zum 31.12.2019 bei 50.937. Die reale Bevölkerungsentwicklung liegt bei 0,2 Prozent, wohingegen die reale Entwicklung der Haushalte bei 0,9 Prozent liegt. Dabei besteht eine deutlich höhere Zunahme kleiner Haushalte. Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Wohnungsnachfrage unverändert hoch bleibt und somit ein weiterhin angespannter Wohnungsmarkt mit steigenden Preisen und geringen Leerständen besteht. Die Bautätigkeit in der Stadt konnte erst im Jahr 2019 gesteigert werden, die Zahl der Baugenehmigungen erhöht sich hingegen seit dem Jahr 2017.

BESTANDBEWIRTSCHAFTUNG

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind um 397.651,67 Euro auf 10.473.708,81 Euro (+3,95 %) gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Zurückzuführen ist dies überwiegend auf die Erstvermietung der Wohnungen in der Petronia-Steiner-Straße 21–25 (rund 110.000,00 Euro), auf Mieterhöhungen (rund 138.000,00 Euro), die ganzjährige Auswirkung von Mieterhöhungen aus dem Jahr 2019 (rund 77.000,00 Euro) sowie auf Neuvermietung nach Mieterwechsel beziehungsweise Modernisierung (rund 62.000,00 Euro). Dies führt zu einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,81 Euro pro m² Wohnfläche, wobei 89 Prozent der Einheiten unterhalb einer Nettokaltmiete von 7,00 Euro pro m² Wohnfläche liegen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße zum 31.12.2020 beträgt 69,34 m² Wohnfläche.

Durchschnittsmieten pro m² Wohnfläche

	2020	2019	2018
	€	€	€
Nettokaltmiete	5,81	5,52	5,41
Kalte Betriebskosten	1,22	1,21	1,04
Bruttokaltmiete	7,03	6,73	6,45

Zum 31.12.2020 werden insgesamt 1.491 eigene Wohnungen und 153 Einfamilienhäuser verwaltet. Davon unterliegen 11,5 Prozent der Wohnungen (172 Einheiten) einer Mietpreisbindung auf Grundlage einer öffentlichen Förderung.

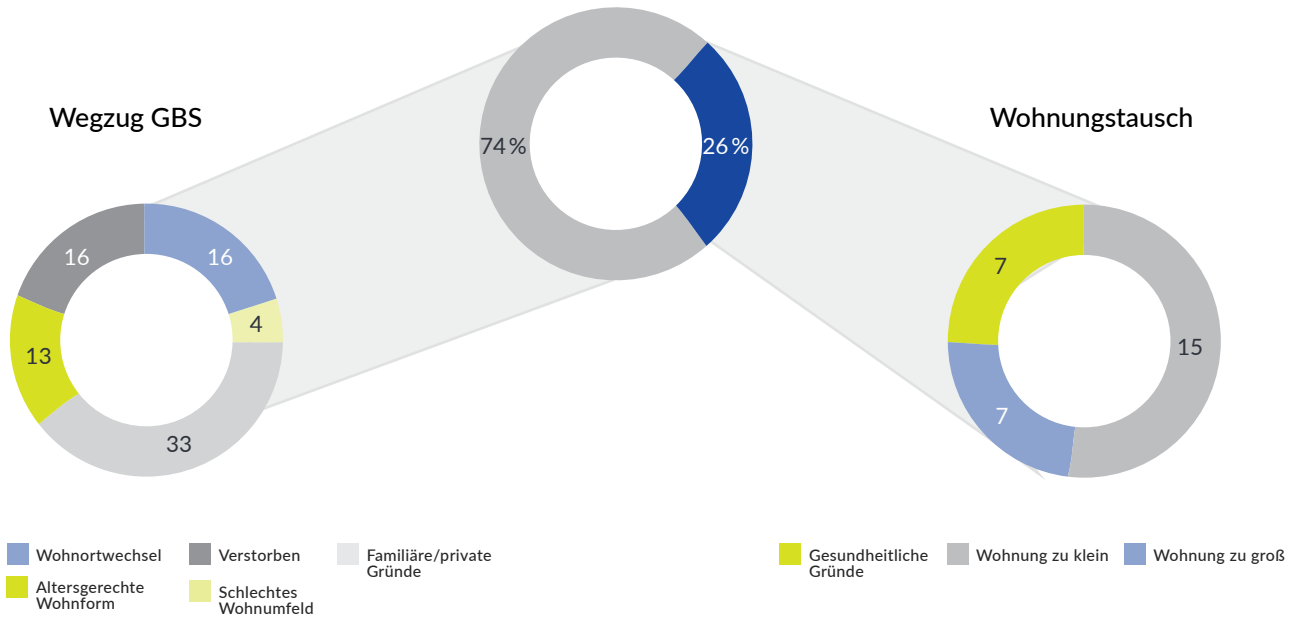
Im Bereich der Wohnungsverwaltung für Dritte sind zum 31.12.2020 insgesamt 476 Eigentumswohnungen und 105 Garagen (davon 1 Wohnung und 10 Garagen im Dauerbesitz der GBS) für 21 Eigentümergemeinschaften auf Grundlage von bestehenden Verwalterverträgen betreut.

Insgesamt wurden 139 neue Mietverträge über Wohnungen und Einfamilienhäuser abgeschlossen. Ohne Berücksichtigung von Erstvermietungen im Bereich Neubau führt dies zu einer Fluktuationsquote von 6,8 Prozent. Zudem wurden 85 Garagen und Abstellplätze neu vermietet sowie eine Gewerbeeinheit. Von 111 erhaltenen Kündigungen von Wohnungen und Einfamilienhäusern liegt der häufigste Tauschwunsch mit 52 Prozent darin begründet, dass die Wohneinheit zu klein ist. Mit jeweils 24 Prozent wurde angegeben, dass die Wohneinheit zu groß sei oder gesundheitliche Gründe vorliegen. Die Kündigungsgründe der Mieter, die nicht innerhalb des Wohnungsbestands der GBS versorgt werden wollten, sind familiäre/private Motive (40,2 %), Wohnortwechsel (19,5 %), Tod des Mieters (19,5 %), Umzug in altersgerechte Wohnform (15,9 %) oder schlechtes Wohnumfeld (4,9 %).

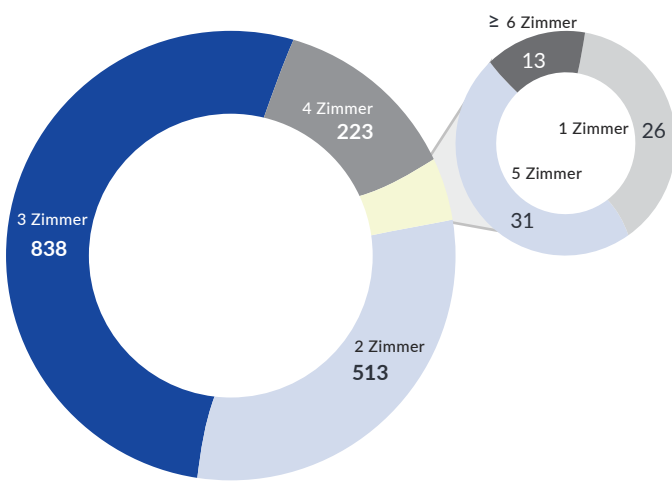
Aufteilung Eigenbestand

	2020	2019	2018
Einfamilienhäuser	153	153	153
Wohnungen	1.491	1.462	1.456
Gewerbe	10	10	10
Garagen/ Abstellplätze	701	612	601
Eigengenutzte Einheiten	7	7	7
Summe	2.362	2.244	2.227

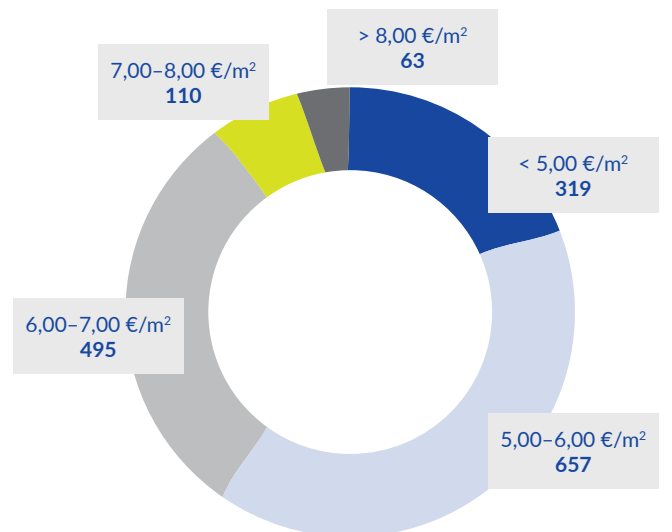
Kündigungsgründe



Wohneinheiten nach Anzahl Zimmer



Wohneinheiten nach m²-Grundmiete



2. GESCHÄFTSVERLAUF

Neuvermietungen im Zeitverlauf

Es haben sich durchschnittlich 26,7 Mitglieder auf freie Wohnungen und Einfamilienhäuser beworben, dabei handelt es sich in 2,5 Fällen um Tauschanfragen von Mieter:innen aus dem Bestand. Der durchschnittliche Haushalt besteht aus 2,0 Personen mit 1,3 Kindern. Die meisten Bewerbungen (30,8) sind auf Wohnungen und Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche von 50 bis 60 m² eingegangen.

Mietrückstände und Wertberichtigung

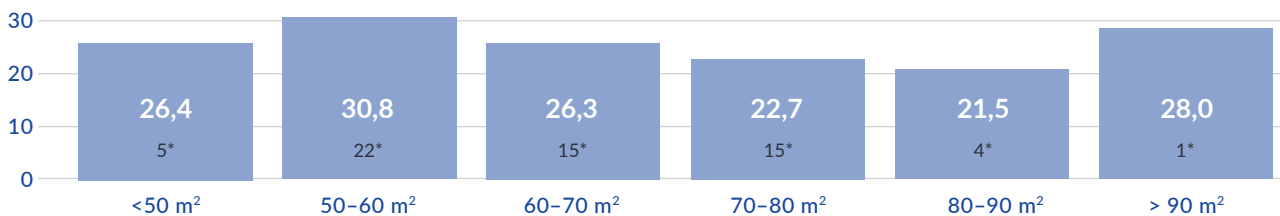
Zum 31.12.2020 lagen die Mietrückstände bei 84.086,24 Euro und damit 0,98 Prozent bezogen auf die jährliche Sollmiete (Vorjahr: 133.887,78 Euro/ 1,63 %). Insgesamt erfolgte eine Wertberichtigung von Forderungen über 26.389,51 Euro (Vorjahr: 56.653,18 Euro).

Neubautätigkeit

Der Zugang von 30 Wohnungen, 33 Tiefgaragenstellplätzen und 12 Abstellplätzen ist auf die Fertigstellung des Neubaus auf dem ehemaligen Gelände des Priesterseminars (Petronia-Steiner-Straße 21-25) zurückzuführen. Im Zeitraum von August bis September 2020 sind die Wohnungen an die neuen Mieter:innen übergeben worden. Hierbei handelte es sich um 11 Zweizimmer-, 14 Dreizimmer- und 5 Vierzimmerwohnungen zwischen 60 und 126 m² Wohnfläche. Zehn davon unterliegen einer öffentlichen Förderung und wurden zu einem reduzierten Mietpreis von 7,00 Euro pro m² Wohnfläche vermietet.

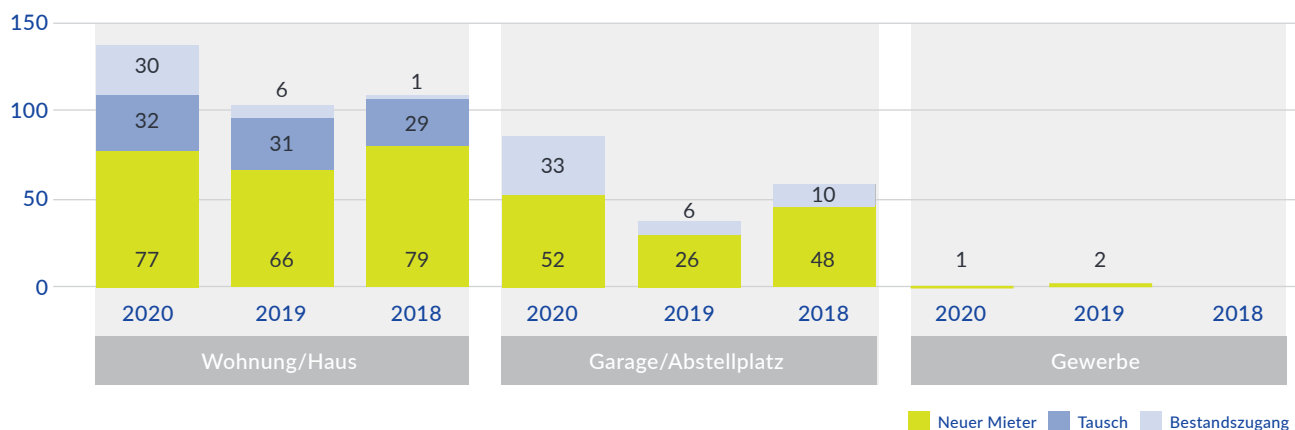
Im Bereich des Baugebiets „Am Russenweiher“ wurde das Umlegungsverfahren abgeschlossen. Daraus ergibt sich für die GBS, nachdem der Bebauungsplan 2018

Anzahl Bewerbungen nach Wohnfläche



*Grundgesamtheit, Betrachtungszeitraum 05-12/2020

Neuvermietungen im Zeitverlauf



rechtskräftig wurde, eine baureife Grundstücksreserve von 2.256 m². Die Erschließung der Grundstücke wird durch den privaten Erschließungsträger ProKommuna aus Pforzheim vorgenommen. Die Arbeiten sollen im Verlauf des Jahres 2022 abgeschlossen sein.

Weiter sind an zwei Stellen der Außenanlagen im Wohngebiet „Am Germansberg“ insgesamt 44 neue PKW-Abstellplätze geschaffen worden. Diese dienen als Ersatz für den bestehenden Garagenhof an der Ecke Am Germansberg / Krummackerstraße, der im Zuge der geplanten Bauaktivitäten „Am Russenweiher“ zurückgebaut werden soll. Zudem sollen Teile der Abstellplätze zum Nachweis der Stellplatzverpflichtung nach Landesbauordnung für die dort geplante Neubebauung genutzt werden.

Modernisierung und Instandhaltung

Im Rahmen eines Gesamtquartiers-Entwicklungskonzepts erfolgen im Wohngebiet „Am Germansberg“ (96 Wohneinheiten) umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen, welche in vier Bauabschnitte unterteilt sind.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten die Maßnahmen im zweiten Bauabschnitt (Am Germansberg 18–32, 24 Wohneinheiten) weitestgehend abgeschlossen werden. Neben der energetischen Sanierung (Wärmedämmverbundsystem, Speicherbodendämmung, dreifachverglaste Fenster) wurden verglaste Balkone angebracht. Aufgrund von Mieterwechseln erfolgten zudem 22 (Vorjahr 23) umfangreiche Einzelmodernisierungen. Darunter sind insgesamt 11 Heizungseinbauten (Vorjahr 12) und 22 Badmodernisierungen (Vorjahr 22) vorgenommen worden.

Für die Modernisierung und Instandhaltung des Hausbesitzes wurden insgesamt 5,470 Mio. Euro aufgewendet (Fremdkosten und Eigenleistungen), was zu 45,39 Euro pro m² in Bezug auf die im Eigenbestand bewirtschaftete Wohn- und Gewerbefläche führt. Letztlich konnten die Investitionen gegenüber dem Vorjahr um 5,2 Prozent gesteigert werden. Zusätzlich wurde eine Rückstellung für öffentlich-rechtliche Verpflichtungen über 339.000,00 Euro aufgrund einer zu erwartenden Brandschutzsanierung der Gebäude Karlsbader Straße 1, 2 und Danziger Straße 1 eingestellt.

Modernisierung und Instandhaltung

	2020	2019	2018
	T€	T€	T€
Laufende Instandhaltung	1.347	1.284	1.268
Planmäßige Instandhaltung	628	700	919
Kleine planmäßige Instandhaltung	160	73	212
Modernisierung	1.092	942	852
Summe Instandhaltungskosten	3.227	2.999	3.251
Wertverbesserung und nachträgliche Herstellungskosten	2.243	2.199	2.031
Gesamtinvestition	5.470	5.198	5.282

2. GESCHÄFTSVERLAUF

PERSONAL

Im Unternehmen waren im Jahresdurchschnitt insgesamt 26,84 Mitarbeiter:innen aktiv beschäftigt, wobei der gesamte Vorstand und Teilzeitmitarbeiter:innen anteilig in das Vollzeitäquivalent (37 Stunden-Woche) mit einfließen. Am 31.12.2020 waren insgesamt 14 weibliche (45 %) und 17 männliche Personen (55 %) eingesetzt. Das Durchschnittsalter der Beschäftigten beträgt in etwa 51 Jahre. Die Fluktuationsquote liegt bei 9,9 Prozent, wobei die drei ausgeschiedenen Mitarbeiter:innen das Renteneintrittsalter erreicht hatten und regulär in den Ruhestand gingen.

Zusätzlich zu den aktiv beschäftigten Mitarbeiter:innen war eine Auszubildende für den Beruf der Immobilienkauffrau eingesetzt.

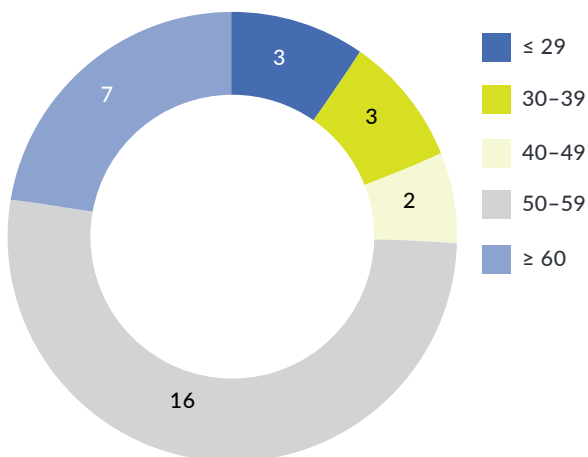
Die Gesamtpersonalaufwendungen betrugen 2,148 Mio. Euro (2,162 Mio. Euro Vorjahr). Da die GBS dem Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. als Mitglied mit Tarifbindung angehört, richten sich die Löhne und Gehälter nach dem jeweils gültigen Vergütungstarifvertrag für die Beschäftigten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Für die Vorstände Oliver Pastor und Bernd Reif besteht eine außertarifliche Vereinbarung zur Vergütung.

Stand: 31.12.2020

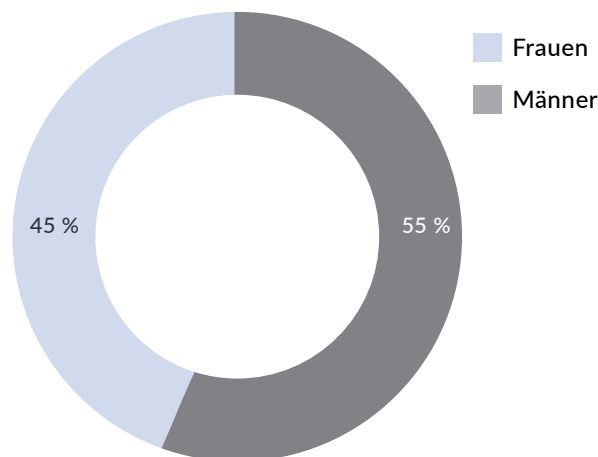
	Vollzeit	Teilzeit (nebenamtlich)	Gesamt	31.12.2019
Vorstand*	3	1	4	3
Kaufmännischer Bereich	7	6	13	13
Technischer Bereich	4		4	4
Regiebetrieb und Hausmeister	10		10	10
Gesamt	24	7	31	30

*Zum 31.12.2020 ist der kaufmännische Vorstand Michael Schurich ausgeschieden. Er ist aufgrund der Stichtagsbetrachtung in den Kennzahlen voll berücksichtigt. Auszubildende sind nicht berücksichtigt.

Mitarbeiteranzahl nach Altersverteilung



Aufteilung Beschäftigte nach Geschlecht





Der Woogbach trennt die Wohngebiete Burgfeld und Gartenwege

LAGEBERICHT

3. DARSTELLUNG DER LAGE

3.1 ERTRAGSLAGE

■ Die Ertragslage ist durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung bestimmt. Obwohl die Sollmieten um rund 390.000,00 Euro angestiegen sind, sank das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung um 13 Prozent – im Wesentlichen aufgrund der gebildeten Rückstellung für öffentlich-rechtliche Verpflichtungen (Brandschutzmaßnahmen) über 339.000,00 Euro sowie gegenüber dem Vorjahr gestiegener Instandhaltungskosten. Die negativen Beiträge aus der Verwaltungsbetreuung und der Mitgliederverwaltung ergeben sich systembedingt

aus der Vollkostenrechnung. Das sonstige Ergebnis ist vor allem durch die im Vorjahr angefallenen Kosten für das 100-jährige Betriebsjubiläum (-212.000,00 Euro), sowie durch im laufenden Jahr tariflich gebundene, zusätzliche Personalaufwendungen beeinflusst, welche im Zusammenhang mit der Coronapandemie entstanden sind (+46.000,00 Euro).

	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung	
	T€	T€	T€	in %
Hausbewirtschaftung	916	1.058	-142	-13
Verwaltungsbetreuung	-88	-85	-3	4
Kapitaldisposition	3	5	-2	-40
Mitgliederverwaltung, Gemeinschaftspflege u. a.	-91	-64	-27	42
Sonstiges Ergebnis	-202	-354	152	-43
Ergebnis vor Steuern	538	560	-22	-4
Jahresüberschuss	538	560	-22	-4

3.2 VERMÖGENSLAGE

■ Die Bilanzsumme erhöhte sich im Wesentlichen aufgrund der Investitionen in Neubauten um 3,3 Mio. Euro. In diesem Zusammenhang ist auch die höhere Verschuldung von 2,3 Mio. Euro bei den Verbindlichkeiten zu sehen. Das Eigenkapital stieg abermals hauptsächlich durch Geschäftsguthabenzugänge. Das höhere Eigenkapital bei einem gleichzeitigen Anstieg der Bilanzsumme führte im Geschäftsjahr zu einer gegenüber dem Vorjahr leicht gesunkenen Eigenkapitalquote von 36,6 Prozent.

	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung	
	T€	T€	T€	in %
Vermögenswerte				
Anlagevermögen	68.260	64.252	4.008	6,2
Umlaufvermögen				
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.977	1.872	105	5,6
Forderungen	183	257	-74	-28,8
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	2.877	3.598	-721	-20,0
Gesamtvermögen	73.297	69.979	3.318	4,7
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben	9.933	9.572	361	3,8
Rücklagen	16.666	16.386	280	1,7
Bilanzgewinn	258	237	21	8,9
	26.857	26.195	662	2,5
Fremdkapital				
Rückstellungen	516	202	314	155,4
Verbindlichkeiten	45.924	43.582	2.342	5,4
	46.440	43.784	2.656	6,1

LAGEBERICHT

3. DARSTELLUNG DER LAGE

3.3 FINANZLAGE

Die Liquidität ist grundsätzlich positiv zu bewerten. Es konnte zu jeder Zeit jeglichen Zahlungsverpflichtungen nachgekommen werden. Wie auch in den vergangenen Jahren, werden die Wertverbesserungsmaßnahmen sowie weitere Investitionen mit Eigen- und Fremdmitteln finanziert. Die Veränderungen bei den Vermögenswerten ergeben sich im Wesentlichen durch den Zugang des Ankaufs der Petronia-Steiner-Straße 21–25 (+3,2 Mio. Euro) und bei den Finanzierungsmitteln durch den Abruf eines zur Kaufpreisfinanzierung erforderlichen Darlehens über 2,2 Mio. Euro. Bei der Stichtagsliquidi-

tät konnte die im Dezember 2020 angeforderte Auszahlung von zwei zuteilungsreifen Bausparverträgen über insgesamt rund 406.000,00 Euro noch nicht berücksichtigt werden, da diese erst am 01.02.2021 dem Finanzmittelbestand zugesprochen wurde.

	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung	
	T€	T€	T€	in %
Langfristiger Bereich				
Vermögenswerte	68.260	64.252	4.008	6,2
Finanzierungsmittel	43.116	41.056	2.060	5,0
Überdeckung	25.144	23.196	1.948	8,4
Kurzfristiger Bereich				
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	425	759	-334	-44,0
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	183	257	-74	-28,8
Kurzfristige Verpflichtungen	675	565	110	19,5
Stichtagsliquidität	-67	451	-518	-114,9

3.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die finanziellen Leistungsindikatoren von besonderer Bedeutung für die GBS im Drei-Jahresvergleich.

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und zur Rentabilität

		2020	2019	2018
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$	36,6 %	37,4 %	38,4 %
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragssteuern}}{\text{Eigenkapital}} \times 100$	2,0 %	2,1 %	1,7 %
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragssteuern+Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$	1,7 %	1,9 %	1,8 %
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$	93,1 %	91,8 %	91,8 %
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$	55,1 %	55,0 %	53,8 %
Kapitaldienstdeckung	$\frac{\text{Kapitaldienst Objektfinanzierungsmittel}}{\text{Jahressollmieten ./ Erlösschmälerungen}} \times 100$	37,1 %	37,1 %	34,4 %

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

		2020	2019	2018
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel (Wohneinheiten) im Geschäftsjahr}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}} \times 100$	6,6 %	6,0 %	6,7 %
Leerstandsquote	$\frac{\text{Leerstand von Wohneinheiten}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}} \times 100$	0,7 %	0,4 %	0,9 %
Investitionen im Bestand je m ²	$\frac{\text{Instandhaltung+nachtr. Herstellungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Gewerbefläche}} \times 100$	45,39 €	44,18 €	45,52 €
Fremdkapitalkosten	$\frac{\text{Zinsen und ähnliche Aufwendungen}}{\text{Verbindlichkeiten}} \times 100$	1,7 %	1,8 %	1,9 %
Fremdkapitalzinsen je m ² /Monat	$\frac{\text{Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung : 12}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Gewerbefläche}} \times 100$	0,44 €	0,45 €	0,47 €

4. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

■ Die wirtschaftliche Situation von Unternehmen und deren Entwicklung hängt ganz entscheidend vom vorliegenden Informationsstand und auch von der richtigen Einschätzung der unternehmerischen Risiken und Chancen ab. Die bekannten Risiko- und Beobachtungsfelder werden durch die Mitarbeiter:innen kontinuierlich aufbereitet und durch den Vorstand überwacht. Dabei ist das Risikomanagementsystem auf die Größe der GBS abgestimmt. Es erfolgt eine andauernde Evaluierung, in deren Rahmen bestehende Risiken und Chancen neu bewertet und neue Beobachtungsfelder identifiziert und analysiert werden.

4.1. RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

A | Marktrisiko

Durch die Coronapandemie, die sich im Jahr 2020 ausgebreitet hat, sind weiter schwere wirtschaftliche Folgen zu erwarten. Die durch die Politik umgesetzten diversen Sicherungselemente, wie beispielsweise die Kurzarbeit zur Verringerung der Arbeitslosigkeit oder die Finanzhilfen für Gewerbetreibende sowie die Aussetzung der Insolvenzantragspflicht, haben womöglich gravierende Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft. Es besteht ein temporäres Mietausfallrisiko, zumindest bis vermutlich in den meisten Fällen eine Grundsicherung durch das Arbeitslosengeld II greift. Dies könnte vermehrt zu erzwungenen Umzügen und somit Mieterwechseln führen, was sich auf Instandhaltungskosten und Verwaltungsaufwendungen auswirkt. Im Bereich der Gewerbevermietung sind Risiken als unwesentlich einzustufen, da der Anteil der Erträge aus der Hausbewirtschaftung mit 815.010,40 Euro bei lediglich 9,34 Prozent liegt. Davon entfallen insgesamt 722.851,44 Euro (88,7 %) auf das AWO Seniorenhaus Burgfeld Speyer, bei dem ein Mietausfallrisiko geringer zu bewerten ist, da es sich um eine Art der wohnungswirtschaftlichen Nutzung handelt. Weiter besteht das Risiko der Erkrankung von Mitarbeiter:innen, welches durch diverse Schutzmaßnahmen versucht wird einzudämmen. Im Bereich der Projektentwicklung bestehen rechtliche, terminliche, finanzielle sowie technische Risiken, welche direkten finanziellen Einfluss auf den Jahresüberschuss haben.

Um eine Wachstumsstrategie zur zielgerichteten Sättigung der Wohnungsnachfrage umsetzen zu können, sind freie Grundstücke erforderlich. Die GBS hält nur vereinzelt Bauflächen vor und muss sich deshalb am Markt bedienen. Das Angebot ist begrenzt, da kaum noch baureife Grundstücke im Bereich der Stadtgrenzen zur Verfügung stehen und Speyer auch wenig Chancen hat, sich über die Grenzen hinaus zu vergrößern, da diese durch Rhein, Autobahnen oder Bundesstraßen umschlossen sind. Der derzeitige Nachfrageüberhang lässt die Grundstückskaufpreise auf ein solches Niveau steigen, dass ein erheblicher Anstieg der Gesamtherstellungskosten zu verzeichnen ist. Dies erschwert eine wirtschaftliche Umsetzung des Mietwohnungsbaus und kann letztlich dazu führen, dass die hohe Nachfrage an Wohnungen und Einfamilienhäusern durch die Mitglieder dauerhaft nicht gesättigt werden kann. Bestandsgefährdende Risiken sind nicht erkennbar. Für das Jahr 2021 wird ein Jahresüberschuss von 1,0 Mio. Euro erwartet.

B | Finanzrisiko

Das Anlagevermögen ist überwiegend durch Annuitätendarlehen langfristig finanziert, welche einer dinglichen Sicherung unterliegen. Es handelt sich in 67,4 Prozent um Annuitätendarlehen mit zehnjähriger Zinsbindung, bei allen anderen Darlehen ist ein Zinsänderungsrisiko geringer einzustufen, da die Laufzeit durchschnittlich 19 Jahre beträgt. Insgesamt fünf Darlehen sind als Volltilgervariante abgeschlossen, wonach ein Zinsänderungsrisiko ausgeschlossen werden kann. Die Zinsentwicklung wird ständig beobachtet und sofern es die Liquidität zulässt, werden vertraglich vereinbarte Optionen zu Sondertilgungen gezogen. Bei den bereits bestehenden Baufinanzierungen werden Prolongationen aufgrund des derzeitigen günstigen Marktumfelds regelmäßig geprüft. Wegen steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken jedoch grundsätzlich in beschränktem Rahmen. Ein Ausfallrisiko bezüglich der vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen sowie eine Verschlechterung der Bonität der GBS bestehen nicht. Besondere Finanzierungsinstrumente, wie beispielsweise Sicherungsgeschäfte, sind nicht eingesetzt.



Blick auf das Verwaltungsgebäude in der Burgstraße

4. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Die Liquidität ist gesichert durch regelmäßige Mieteinnahmen aus den Dauernutzungsverträgen sowie durch regelmäßige Anpassungen von Nutzungsgebühren auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete und aufgrund erfolgter Modernisierungen oder Erhöhung der Kosten- beziehungsweise vereinbarten Miete.

C | Regulatorisches Risiko

Jährlich kommt es zu gesetzlichen Änderungen, die direkten Einfluss auf die einzelnen Geschäftsfelder der GBS haben können. Die Änderung von Vorschriften oder Gesetzen hat unmittelbare Auswirkungen auf den Unternehmenserfolg. Dies kann unter anderem zu einem Risiko im Bereich der Kontroll- und Betriebspflichten und zu einem Anstieg von nicht umlagefähigen Betriebskosten führen. Ein großes Netzwerk stellt den rechtzeitigen Informationsfluss sicher, um auf Veränderungen schnell und zielgerichtet reagieren zu können.

Die aufgrund stetig steigender Nachfrage weltweit immer knapper werdenden Energieressourcen und die Herausforderungen im Zusammenhang mit der globa-

[Insektenhotel im PikoPark](#)



„Als weiterer bedeutsamer Umsatzträger zählt seit mehr als 30 Jahren die Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum.“

len Erwärmung lassen immer schärfere Regularien aufkommen. So hat beispielsweise das GebäudeEnergie-Gesetz (GEG) die EnEV, das EnEG und das EEWärmeG zum 1. November 2020 abgelöst. Das GEG legt fest, welche energetischen Anforderungen für beheizte Gebäude gelten, welche Nachrüst- und Austauschpflichten bei Bestandsgebäuden bestehen und wie groß beim Neubau die Anteile an regenerativen Energien sein müssen. Es besteht ein Risiko bei weiteren Änderungen im Bereich der Energieeffizienz von steigenden Baukosten, was sich auf die angestrebte Modernisierungs- und Neubauquote negativ auswirken könnte.

Darüber hinaus setzt die Bundesregierung mit Einführung des CO₂-Preises zum 1. Januar 2021 einen unvermeidlichen Anreiz für klimafreundliches Wirtschaften, da klimaschädliche fossile Brennstoffe mit einem Preis von 25,00 Euro pro Tonne CO₂ belegt werden. Ganz gleich, wer diese Umlage zu tragen hat, die Gesamtwohnkosten steigen dadurch in einem erheblichen Maße an.

Mit der Novellierung der Heizkostenverordnung, die bei einem Betrieb zentraler Heizungsanlagen und zentraler Warmwasserversorgungsanlagen anzuwenden ist, werden die Mieter:innen mit einer verpflichtenden Erhöhung des verbrauchsabhängigen Kostenanteils zu einem Umdenken in Bezug auf die Einsparung von Energie getrieben. Unterstützt werden soll dies, indem sie das Ableseergebnis in der Regel innerhalb eines Monats erfahren und auch die Entwicklung der Kosten für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung der vergangenen drei Jahre dargestellt wird.

Weiter hat die WEG-Reform mit dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz, gültig ab 1. Dezember

2020, viele Verfahrensfragen offengelassen. Das erschwert eine künftige Verwaltung von Gemeinschaftseigentum. Es kommt hinzu, dass Eigentümergemeinschaften einfacher den Verwalter abberufen können. Hierfür ist kein wichtiger Grund mehr erforderlich, die Eigentümer können den Verwaltervertrag mit einer Frist von sechs Monaten enden lassen.

D | Strategisches Risiko

Die Fluktuationsquote im Bereich Personal ist bei der GBS sehr gering. Dennoch ist für künftige Rekrutierungen die Anspannung des Bewerberfeldes zu berücksichtigen. Die Gewinnung von Fachkräften ist somit deutlich erschwert. Das Angebot von wohnungswirtschaftlichen Unternehmen in der Metropolregion Rhein-Neckar ist sehr groß, somit liegt eine breite Konkurrenz potenzieller Arbeitgeber vor. Hier wirkt die GBS seit Jahrzehnten entgegen durch das Angebot der Berufsausbildung Immobilienkaufmann/-frau. Nach erfolgreichem Abschluss werden ausgebildete Kaufleute regelmäßig in ein Beschäftigungsverhältnis übernommen.

Weiter besteht aufgrund des hohen Spezialisierungsgrades eingesetzter Mitarbeiter:innen das Risiko von personengebundenem Expertenwissen, denn viele von ihnen sind allein für die Ausführung diverser Aufgabenstellungen verantwortlich. Bei Fluktuation oder Langzeiterkrankung ist mit einem Verlust von Wissen und Erfahrung zu rechnen. Durch eine direkte Stellvertretung wird dieses Risiko minimiert.

Darüber hinaus gibt es einige Beschäftigte, vor allem im Bereich Technik und im Regiebetrieb, die sich in einem ähnlich hohen Alter befinden und in den nächsten Jahren altersbedingt ausscheiden. Vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels ist Vorsorge zu treffen, beispielsweise durch frühzeitigen Aufbau von Nachfolgenden, oder auf digitale Bestandsaufnahmen zu setzen, damit vor allem das Expertenwissen für die nachfolgenden Beschäftigten erhalten bleibt.

Das Hauptbetätigungsfeld der GBS liegt in der Verwaltung des eigenen Immobilienbestands. Als weiterer

Von oben nach unten:
Die Blüten werden gerne angenommen
Küchenschelle im PikoPark



bedeutsamer Umsatzträger zählt seit mehr als 30 Jahren die Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum. Neben regulatorischen Gegebenheiten in Bezug auf die Sicherstellung des Verwaltungsvolumens ist der Erfolg dieses Geschäftszweiges maßgeblich vom eingesetzten Personal getrieben. Weiter hätte eine wesentliche Verringerung betreuter Gemeinschaften, bis hin zum Wegfall des Geschäftszweigs, eine nicht unerhebliche Erhöhung der Gemeinkosten zur Folge.

4. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

4.2. CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

■ Die künftigen Ausgaben für die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbestands belasten zwar direkt die wirtschaftliche Entwicklung der GBS, doch dies sichert die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen. Bestätigt wird zudem die Modernisierungsstrategie, die nicht auf kurzfristige, sondern langfristige Kosteneinsparungen setzt. Die hohe Quote der Modernisierung von Häusern und Wohnungen, aber auch die Bauaktivitäten im Bereich Neubau auf eigenen Grundstücken oder im Rahmen von Ankäufen wirken sich wertstabilisierend aus und sorgen für eine Verjüngung des Bestands. Weiter erfolgt kontinuierlich eine Anpassung an aktuelle Marktgegebenheiten. So kann beispielsweise eine Nachfrage nach altersgerechtem Wohnen sehr gut durch die Bestandsentwicklungsstrategie gesättigt

werden. Durch die laufenden Mieteinnahmen ist die Liquidität der GBS gesichert. Dies führt zu einer stabilen Fremdkapitaldienstdeckung und sorgt für eine erfolgreiche und günstige Refinanzierung von Baumaßnahmen. Das Mieterhöhungspotenzial, gemessen am örtlichen Mietspiegel, birgt zudem wesentliche finanzielle Liquiditätsreserven.

Durch einen engen Austausch mit politisch Verantwortlichen der Stadt Speyer, den örtlich aktiven Wohnungsunternehmen sowie dem Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft – durch die traditionelle Berufung in den Verbandsrat und die Teilnahme am Genossenschaftsausschuss – werden Entwicklungen jeglicher Art frühzeitig erkannt und können direkt für die GBS umgesetzt werden. Weiter wird eine sehr enge Zusammenarbeit mit der Speyerer Handwerkerschaft gepflegt, was als wesentlicher Erfolgsfaktor für die technische Bewirtschaftung des Bestandes sowie von Bauprojekten zu verzeichnen ist.

Die Genossenschaftsidee ist seit 2016 auf der Repräsentativen UNESCO-Liste des Immateriellen Kulturerbes der Menschheit eingetragen und erlebt dadurch einen neuen Aufschwung. Dies wird durch den Satzungszweck der GBS bestätigt: Laut Satzung müssen unter anderem preiswerte Genossenschaftswohnungen zur dauernden Nutzung durch die Mitglieder vorgehalten werden; die Qualität der Wohnungen und des Wohnumfelds soll ständig verbessert werden und die Mitglieder sind in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht zu fördern. Mit einer Dividende von derzeit 2,75 Prozent ist die Mitgliedschaft zudem eine interessante Finanzanlage.

Zuverlässigkeit und Seriosität werden der GBS durch eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum sowie durch langanhaltende Verwaltungsaufträge im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung bescheinigt. Sie gelten als Garant für einen beliebten Wohnungsanbieter sowie Verwalter in Speyer.



Anfang 50er Jahre und 2020 „Am Germansberg“

5. PROGNOSEBERICHT

■ Der Vorstand hat für das Jahr 2021 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher eine positive Entwicklung der Geschäftstätigkeit prognostiziert. Für das Jahr 2021 ist ein Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um rund 400.000,00 Euro auf 10,9 Mio. Euro (+3,9 % gegenüber dem Vorjahr) geplant. Es wird von einem Jahresüberschuss von rund 1,0 Mio. Euro ausgegangen.

Eine nachhaltige Bestandsentwicklung durch Modernisierung und Neubau sichert ein zeitgemäßes Wohnen, unter Berücksichtigung des demografischen Wandels und einer expliziten Zielgruppenorientierung. Auch der Klimaschutz – und damit eine oftmals direkte oder indirekte Einsparung von Energiekosten – ist ein langfristiges Ziel der GBS. Deshalb bleiben die geplanten Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung unverändert hoch. Für das Jahr 2021 sind umfangreiche energetische Maßnahmen für die Objekte in der Krummackerstraße 2–8 und Am Germansberg 1–3 sowie in der Burgstraße 29–31 geplant. Das Investitionsvolumen beträgt voraussichtlich 1,3 Mio. Euro (Fremdkosten). Weiter sind für Modernisierung und Instandhaltung Fremdkosten in Höhe von 3,3 Mio. Euro zu erwarten. Um den Anforderungen an das Wohnen der Zukunft nachkommen zu können, sind kurzfristig ein Grundstücksankauf (700.000,00 Euro) sowie der Ankauf eines bezugsfertigen Neubaus mit 49 Wohneinheiten (14,0 Mio. Euro) von einem Projektentwickler geplant. Dabei soll das Wohnungsgemeinde nachfragesättigend wirken. Der Satzungszweck, preiswerte Wohnungen zu schaffen, soll durch einen bestmöglichen Fördermix und somit eine optimale Nutzung öffentlicher Fördergelder erreicht werden. Weiter ist mit einer Abrechnung von Erschließungsmaßnahmen von rund 770.000,00 Euro für das Grundstück „Am Russenweiher“ zu rechnen.

Im Bereich der Bestandsbewirtschaftung wird, bei gleichbleibendem Nachfrageüberhang, von einer ähnlich hohen Fluktuation ausgegangen. Bei den erforderlichen umfassenden Einzelmodernisierungen im Zuge von

Mieterwechseln wird eine ähnlich hohe Anzahl wie in den vergangenen Jahren erwartet. Mieterhöhungen nach § 558 BGB bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete oder Erhöhungen der Kosten- beziehungsweise vereinbarten Miete sind im Jahr 2021 bestandsübergreifend nicht geplant. Für den zweiten Bauabschnitt der Gesamtquartiersentwicklung im Wohngebiet „Am Germansberg“ (Am Germansberg 18–32) wird nach erfolgter Bauabrechnung eine Erhöhung der Miete nach § 559 BGB zum 01.06.2021 erfolgen (+25.000,00 Euro / p. a.).

Mit Einführung der modernen ERP-Software Wodis Sigma von Aareon im September 2017 ist die Grundlage geschaffen worden, um die Potenziale der Digitalisierung zu nutzen. Das System ist modular aufgebaut und bietet viele Erweiterungsmöglichkeiten. Im Jahr 2021 wird zunächst das revisionssichere Dokumentenmanagementsystem Wodis-Archiv-Kompakt (DMS) eingeführt. Daraus entsteht eine digitale Mieterakte, welche jederzeit und ortsunabhängig erreichbar ist und mit wenigen Mausklicks weitgehend automatisch eine Recherche nach Dokumenten und Inhalten zulässt. Dabei sind die abgerufenen Informationen stets auf aktuellem Stand. Zudem wird eine Verknüpfung zwischen Wodis Sigma Textverarbeitung und Microsoft Office zur digitalen Direktablage von Dokumenten und Sachverhalten entstehen. Darauf aufbauend sollen in den Folgejahren für weitere Unternehmensbereiche digitale Akten eingeführt werden.

Das Geschäftsmodell der GBS wird unverändert weiter fortgeführt. Dabei wird der Satzungszweck, eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder, weiterhin mit großem Engagement verfolgt. Aus diesem Grund werden, wie seit Jahrzehnten, die erhaltenen Mieteinnahmen nach Abzug von Verwaltungskosten und Darlehensannuitäten sowie Dividendenzahlungen in den eigenen Bestand reinvestiert.

Speyer, 20. Mai 2021

Der Vorstand


Oliver Pastor


Bernd Reif


JR Rolf S. Weis



Parkplatzanlage „Am Germansberg“

The image shows two bicycle repair stations on a paved surface. Each station consists of a vertical post with a black base, a blue frame, and a red stripe. A black rectangular device is mounted on the post. The stations are positioned on a light-colored paved area with a grid pattern. In the background, there is a dark, diamond-patterned fence and some green grass. A white, rounded rectangular box is overlaid on the bottom right of the image, containing the text 'JAHRES-ABSCHLUSS'.

JAHRES-ABSCHLUSS

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00		0,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	57.640.130,23		47.657.194,90	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.242.846,14		9.361.118,14	
3. Grundstücke ohne Bauten	836.853,19		0,00	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	61.195,00		85.242,00	
5. Geleistete Anzahlungen	0,00	67.781.024,56	6.621.992,29	63.725.547,33
III. Finanzanlagen				
1. Sonstige Ausleihungen	477.406,43		524.899,92	
2. Andere Finanzanlagen	1.755,65	479.162,08	1.755,65	526.655,57
Anlagevermögen insgesamt		68.260.186,64		64.252.202,90
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	1.925.103,45		1.826.393,11	
2. Andere Vorräte	51.743,70	1.976.847,15	45.017,10	1.871.410,21
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	57.696,73		77.234,60	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.869,45		0,00	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	122.727,73	183.293,91	179.721,04	256.955,64
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	425.383,72		758.806,88	
2. Bausparguthaben	2.451.308,81	2.876.692,53	2.839.282,40	3.598.089,28
Bilanzsumme		73.297.020,23		69.978.658,03

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. Der verbleibenden Mitglieder	9.756.829,30		9.370.892,56	
2. Der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	148.872,18		166.302,09	
3. Aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 379,67 € (Vorjahr: 749,53 €)	27.661,29	9.933.362,77	34.361,48	9.571.556,13
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage Davon im Geschäftsjahr eingestellt: 60.000,00 € (Vorjahr: 60.000,00 €)	2.630.000,00		2.570.000,00	
2. Bauernenerungsrücklage Davon im Geschäftsjahr eingestellt: 219.924,64 € (Vorjahr: 262.550,63 €)	10.456.136,64		10.236.212,00	
3. Freie Rücklage	3.580.000,00	16.666.136,64	3.580.000,00	16.386.212,00
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	537.659,29		559.806,27	
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	279.924,64	257.734,65	322.550,63	237.255,64
Eigenkapital insgesamt		26.857.234,06		26.195.023,77
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	0,00		38.640,00	
2. Sonstige Rückstellungen	515.870,00	515.870,00	163.510,00	202.150,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.353.195,37		40.245.641,65	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	763.275,30		809.969,96	
3. Erhaltene Anzahlungen	2.132.409,27		1.960.916,61	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	65.947,96		49.521,30	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	461.505,23		443.010,84	
6. Sonstige Verbindlichkeiten Davon aus Steuern: 101.994,23 € (Vorjahr: 28.517,74 €)	147.583,04	45.923.916,17	72.423,90	43.581.484,26
Bilanzsumme		73.297.020,23		69.978.658,03

JAHRESABSCHLUSS

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

01.01.2020 - 31.12.2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus Hausbewirtschaftung	10.473.708,81		10.076.057,14	
b) aus Betreuungstätigkeit	106.876,92		110.172,15	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	124.796,09	10.705.381,82	119.554,02	10.305.783,31
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		98.710,34		12.831,39
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		350.085,19		280.167,86
4. Sonstige betriebliche Erträge		64.392,69		64.054,20
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung				
a) Betriebskosten	1.573.465,72		1.469.808,73	
b) Instandhaltungskosten	2.948.264,32		2.292.118,26	
c) Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	46.918,66		49.555,89	
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	6.711,40	4.575.360,10	6.772,60	3.818.255,48
Rohergebnis		6.643.209,94		6.844.581,28
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.646.915,38		1.665.171,05	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung Davon für Altersversorgung 128.055,80 € (Vorjahr: 137.021,59 €)	501.341,41	2.148.256,79	496.530,49	2.161.701,54
7. Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.489.549,08		2.531.046,95
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		587.979,25		694.680,61
9. Erträge aus Ausleihungen und anderen Finanzanlagen	22.812,77		24.581,16	
10. Sonstige Zinserträge	13.546,01	36.358,78	13.547,67	38.128,83
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		715.252,80		739.158,05
Ergebnis nach Steuern		738.530,80		756.122,96
12. Sonstige Steuern		200.871,51		196.316,69
Jahresüberschuss		537.659,29		559.806,27
13. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		279.924,64		322.550,63
Bilanzgewinn		257.734,65		237.255,64

JAHRESABSCHLUSS

ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Speyer eG ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Ludwigshafen unter der Registernummer 50110. Sitz der Genossenschaft ist in 67346 Speyer, Burgstraße 40. Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Abschreibungen Anlagevermögen

Planmäßige Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens:

Immaterielle Vermögensgegenstände	33 1/3 %	linear
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten/ Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		
Objekte, Baujahr vor 21. Juni 1948 + 2 Objekte, Baujahr nach 21. Juni 1948	60 Jahre	linear
Restliche Objekte, Baujahr nach 21. Juni 1948 (Neubau)	70 Jahre	linear
Garagenbauten und sonstige Gebäude	20 Jahre	linear
1992, 1993 und 1995 fertiggestellte Wohngebäude + 1 Garagentrakt		degressiv
Von 1998 bis 2007 fertiggestellte Wohngebäude bzw. ab 1998 erworbene Wohngebäude (inkl. Hausmeisterwohnung und Seniorenhaus)	50 Jahre	linear
Sonstige Gebäude ab 1998 (inkl. Verwaltungsgebäude und Bauhof)	25 Jahre	linear
Ab 2019 fertiggestellte Wohngebäude	80 Jahre	linear
Umbauten und Wertverbesserungen ab 2000		
Einfamilienhäuser	40 Jahre	linear
Wohnungen	20 Jahre	linear
Ausbau von Speichern/Mansarden zu Dachgeschosswohnungen sowie Umbau von gewerblichen Einheiten	25 Jahre	linear
Ab 2019 Verlängerung der Restnutzungsdauer um 20 Jahre (lineare Abschreibung)		
Nachaktivierungen		
Einfamilienhäuser/Wohnungen/Wohngebäude	25 Jahre	linear
Sonstige Gebäude/Garagen	20 Jahre	linear
Photovoltaikanlagen	20 Jahre	linear
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5 % – 33 1/3 %	linear
Geringwertige Wirtschaftsgüter	nach steuerlichen Vorschriften	

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bewertungsmethoden Anlagevermögen

Die Bewertung der Immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu fortgeführten Anschaffungskosten. Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Für vor dem 21. Juni 1948 erstellte Wohngebäude wurden die Werte auf der Basis der DM-Eröffnungsbilanz, zuzüglich der inzwischen erfolgten Nachaktivierungen, als Anschaffungs-/Herstellungskosten ausgewiesen. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Fremdzinsen während der Bauzeit wurden bis zum Jahr 2007 aktiviert. Die Sonstigen Ausleihungen und Anderen Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

JAHRESABSCHLUSS

ANHANG

Bewertungsmethoden Umlaufvermögen

Die Unfertigen Leistungen betreffen ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Sie wurden zu Anschaffungskosten bewertet, soweit es sich um Fremdkosten handelt. Die Unfertigen Leistungen enthalten auch Eigenleistungen. Die Reparaturmaterialien und die Heizöl- und Pelletsvorräte wurden zu Anschaffungskosten ermittelt. Die Bewertung erfolgte gemäß § 256 Satz 2 bzw. Satz 1 HGB. Der Ausweis der Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände wurde zum Nennbetrag vorgenommen. Für dubiose Forderungen erfolgten Einzelwertberichtigungen. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben.

Bewertungsmethoden Rückstellungen

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Die Archivierungsrückstellung sowie die Jubiläumsrückstellungen wurden gemäß § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

Bewertungsmethoden Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

C. ANGABEN ZUR BILANZ

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 31.12.2020
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	27.318,45	0,00	6.352,98	0,00	20.965,47
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	90.192.388,33	2.242.550,00	0,00	9.851.528,33	102.286.466,66
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.698.057,21	231.187,42	0,00	0,00	15.929.244,63
Grundstücke ohne Bauten	0,00	836.853,19	0,00	0,00	836.853,19
Betriebs- und Geschäftsausstattung	417.747,43	47.284,66	93.668,22	0,00	371.363,87
Geleistete Anzahlungen	6.621.992,29	3.229.536,04	0,00	-9.851.528,33	0,00
Sachanlagen insgesamt	112.930.185,26	6.587.411,31	93.668,22	0,00	119.423.928,35
Finanzanlagen					
Sonstige Ausleihungen	524.899,92	0,00	47.493,49	0,00	477.406,43
Andere Finanzanlagen	1.755,65	0,00	0,00	0,00	1.755,65
Finanzanlagen insgesamt	526.655,57	0,00	47.493,49	0,00	479.162,08
Anlagevermögen insgesamt	113.484.159,28	6.587.411,31	147.514,69	0,00	119.924.055,90

	Abschreibungen (kumuliert) Stand 01.01.2020	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen (kumuliert) Stand 31.12.2020	Buchwerte am 31.12.2020	Buchwerte am 31.12.2019
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	27.318,45	0,00	6.352,98	20.965,47	0,00	0,00
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	42.535.193,43	2.111.143,00	0,00	44.646.336,43	57.640.130,23	47.657.194,90
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.336.939,07	349.459,42	0,00	6.686.398,49	9.242.846,14	9.361.118,14
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	836.853,19	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	332.505,43	28.946,66	51.283,22	310.168,87	61.195,00	85.242,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.621.992,29
Sachanlagen insgesamt	49.204.637,93	2.489.549,08	51.283,22	51.642.903,79	67.781.024,56	63.725.547,33
Finanzanlagen						
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	477.406,43	524.899,92
Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	1.755,65	1.755,65
Finanzanlagen insgesamt	0,00	0,00	0,00	0,00	479.162,08	526.655,57
Anlagevermögen insgesamt	49.231.956,38	2.489.549,08	57.636,20	51.663.869,26	68.260.186,64	64.252.202,90

JAHRESABSCHLUSS

ANHANG

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
		Geschäftsjahr	
		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	57.696,73	7.435,22	15.958,52
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.869,45	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	122.727,73	0,00	0,00
Gesamtbetrag	183.293,91	7.435,22	15.958,52

Entwicklung der Rücklagen

	Gesetzliche Rücklage	Bauerneuerungs- rücklage	Freie Rücklage
	€	€	€
Stand 01.01.2020	2.570.000,00	10.236.212,00	3.580.000,00
Zuweisungen laut Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand aus Jahresüberschuss 2020	60.000,00	219.924,64	0,00
Stand 31.12.2020	2.630.000,00	10.456.136,64	3.580.000,00

Aufteilung Sonstige Rückstellungen

	2020	2019
	€	€
Prüfungskosten	33.000,00	30.000,00
Berufsgenossenschaft	15.000,00	13.000,00
Urlaubsansprüche	29.220,00	30.540,00
Jubiläumszusagen	39.890,00	24.980,00
Jahresabschlusskosten	20.960,00	19.490,00
Archivierungskosten	31.800,00	38.500,00
Steuerberatung	7.000,00	7.000,00
Rückstellung öffentl.- rechtl. Verpflichtung	339.000,00	0,00
Gesamtbetrag	515.870,00	163.510,00

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte

	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			Davon gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Betrag	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.353.195,37 (40.245.641,65)	2.680.164,67 (2.513.804,01)	9.782.804,07 (9.595.198,75)	29.890.226,63 (28.136.638,89)	42.353.195,37	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	763.275,30 (809.969,96)	47.584,84 (46.694,66)	199.586,03 (195.852,14)	516.104,43 (567.423,16)	763.275,30	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.132.409,27 (1.960.916,61)	2.132.409,27 (1.960.916,61)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	65.947,96 (49.521,30)	65.947,96 (49.521,30)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	461.505,23 (443.010,84)	461.505,23 (443.010,84)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	147.583,04 (72.423,90)	134.714,36 (60.544,22)	12.868,68 (11.879,68)	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	45.923.916,17 (43.581.484,26)	5.522.326,33 (5.074.491,64)	9.995.258,78 (9.802.930,57)	30.406.331,06 (28.704.062,05)	43.116.470,67	

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden aufgelaufene Darlehenszinsen in Höhe von 33.982,32 Euro ausgewiesen.

() = Vorjahreszahlen

GPR = Durch Grundpfandrechte gesichert

D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (Instandhaltungskosten) sind 339.000,00 Euro aus der Zuführung zur Rückstellung für öffentlich-rechtliche Verpflichtungen (Brandschutzmaßnahmen) enthalten.

JAHRESABSCHLUSS

ANHANG

E. SONSTIGE ANGABEN

Anzahl der Beschäftigten

Im Geschäftsjahr 2020 wurden durchschnittlich 27 Mitarbeiter:innen beschäftigt. Außerdem wird eine Auszubildende beschäftigt.

	weiblich	männlich	insgesamt
Kaufmännische Mitarbeiter:innen (davon 6 weibliche Halbtagskräfte)	12	1	13
Technische Mitarbeiter:innen	2	2	4
Mitarbeiter des Regiebetriebs (davon 2 Hausmeister)	-	10	10
Gesamtanzahl Beschäftigte	14	13	27

Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 385.936,74 € vermehrt.

Der Gesamtbetrag der übernommenen Geschäftsanteile beträgt 9.785.770,00 €.

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsummen €
Anfangsstand	6.647	30.328	2.060.570,00
Zugänge	336	1.882	104.160,00
Abgänge	159	643	49.290,00
Endstand	6.824	31.567	2.115.440,00
Veränderung	+ 177	+ 1.239	+ 54.870,00

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

VdW südwest, Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e. V.,
Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt.

Wohnungsverwaltung für Dritte

Die Wohnungsverwaltung für Dritte
(Eigentumswohnungen) wird getrennt von
unserem Vermögen geführt.

Haftungsverhältnisse

Es besteht Treuhandvermögen/-verbindlichkeit
aus Mietkautionen in Höhe von 7.905,30 Euro.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestanden keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen zum Abschlussstichtag, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Mitglieder des Aufsichtsrats

Walter Feiniler, Geschäftsführer, Stadtrat
Rudolf Müller, Bankdirektor
Christa Berlinghoff, Dipl.-Volksw., Quartiersmanagerin
Karl-Heinz Brech, Fliesenlegermeister
Frank Arbogast, Verwaltungsangestellter
Martin Flörchinger, Gärtner
Gabriele Tabor, Techn. Buchhalterin, Stadträtin
Karl-Heinz Weinmann, Polier, Stadtrat
Rainer Wieland, Dipl.-Ing. (FH), Architekt

(Vorsitzender)
(stellv. Vorsitzender)
(Schriftführerin)
(stellv. Schriftführer)

bis zur Entlastung für das Geschäftsjahr

2020
2020*
2020
2021
2021
2021
2020
2020*
2020*

*ursprünglich bis zur Entlastung für das Geschäftsjahr 2019

Mitglieder des Vorstands

Oliver Pastor, M. A., hauptamtlich
Bernd Reif, Dipl.-Ing., hauptamtlich
Michael Schurich, Dipl.-Volksw., hauptamtlich
Justizrat Rolf S. Weis, Rechtsanwalt, nebenamtlich

zuletzt bestellt ab

01.10.2020
01.10.2020
01.12.2015
10.12.2019

bestellt bis

31.12.2021
31.12.2023
31.12.2020
31.12.2025

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Vertreterversammlung, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:
Ausschüttung einer Dividende von 2,75 Prozent =
Bilanzgewinn von 257.734,65 Euro.

Speyer, 20. Mai 2021

Gemeinnützige Baugenossenschaft Speyer eG

Der Vorstand


Oliver Pastor


Bernd Reif


JR Rolf S. Weis



Rückansicht Am Germansberg 2-32



BERICHT DES AUFSICHTSRATS

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

■ Aufgrund der Coronapandemie konnte im Jahr 2020 keine Vertreterversammlung in Präsenz stattfinden. In der Zeit vom 12. November bis 7. Dezember 2020 wurde die Vertreterversammlung im schriftlichen Verfahren abgewickelt. Mit Ausnahme der Feststellung des Jahresabschlusses für das Jahr 2019 sowie der Aufsichtsratswahlen wurde über die alljährlich zu beschließenden Punkte abgestimmt. Die drei Aufsichtsräte Rudolf Müller, Karl-Heinz Weinmann und Rainer Wieland verbleiben nach § 3 Abs. 5 Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie bis zur Bestellung ihrer Nachfolger im Amt.

Da der technische Vorstand Ingo Kemmling zum 31. Dezember 2019 und der kaufmännische Vorstand Michael Schurich zum 31. Dezember 2020 ausschieden, waren gleich zwei Vorstandsstellen im Jahr 2020 neu zu besetzen. Der Aufsichtsrat gründete hierzu eine Kommission. Mithilfe einer renommierten Personalberatung wurde eine Rekrutierung sowie Vorauswahl geeigneter Kandidaten vorgenommen, die sich anschließend gegenüber der Kommission vorstellten. Auf deren Empfehlung erfolgte durch den Aufsichtsrat die Bestellung von Oliver Pastor zum kaufmännischen Vorstand und Bernd Reif zum technischen Vorstand ab 1. Oktober 2020.

Der Aufsichtsrat überwachte den Vorstand entsprechend der gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen eingehend und regelmäßig. Er nahm während des Berichtsjahres die ihm obliegenden Aufgaben vollumfänglich wahr und überzeugte sich von der ordnungsgemäßen Führung der Geschäfte. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat aktuell und umfassend über alle wichtigen Vorgänge und informierte regelmäßig über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft.

Im Geschäftsjahr 2020 fanden sechs Aufsichtsratsitzungen, acht Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand und jeweils zwei Prüfungs- und Bauausschusssitzungen statt. Hier wurde über alle wesentlichen Angelegenheiten beraten und notwendige Beschlüsse gefasst, insbesondere über den Jahresabschluss 2019, den Prüfungsbericht, den Wirtschaftsplan 2020 sowie das Bau- und Instandhaltungsprogramm. Zudem erfolgte durch den Prüfungsausschuss eine Beurteilung der Wohnungsver-

gaben anhand der bestehenden Vergabeordnung. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Die Prüfung des Geschäftsjahres 2019 unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019 erfolgte in der Zeit vom 5. Oktober bis 16. Oktober 2020 durch den VdW südwest, Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt am Main.

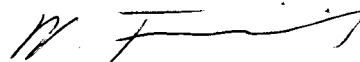
Der Prüfungsausschuss prüfte zudem am 4. Mai 2021 den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2020. Der Aufsichtsrat stellte fest, dass der Jahresabschluss ein Bild der Vermögens- und Kapitalstruktur sowie der Ertragslage vermittelt, das den tatsächlichen Verhältnissen entspricht. Er bestätigt die Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens, der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang. Abweichend von § 48 Abs. 1 Satz 1 GenG wurde durch den Aufsichtsrat in der Sitzung am 19. Mai 2021 über den Jahresabschluss 2020 sowie über die Verwendung des Bilanzgewinns beraten und beschlossen. Der Vertreterversammlung wird empfohlen, die Verwendung des Bilanzgewinns mit Ausschüttung einer Dividende von 2,75 Prozent (257.734,65 Euro) anzunehmen.

Turnusmäßig scheidet 2021 Christa Berlinghoff, Walter Feiniler und Gabriele Tabor aus dem Aufsichtsrat aus. Eine Wiederwahl ist zulässig. Außerdem stehen in einem separaten, nachgeholten Verfahren die zwei Aufsichtsratsmitglieder Rudolf Müller und Karl-Heinz Weinmann zur Wiederwahl. Für den altersbedingt ausscheidenden Aufsichtsrat Rainer Wieland wird ein Nachfolger gewählt. Wahlvorschläge sind gemäß § 35 Abs. 6 der Satzung mindestens eine Woche vor der Vertreterversammlung einzureichen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiter:innen für die geleistete Arbeit sowie den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Speyer, 20. Mai 2021

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats



Walter Feiniler

MITGLIEDER DES AKTUELLEN AUFSICHTSRATS



Walter Feinler
Aufsichtsratsvorsitzender



Rudolf Müller
Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender



Frank Arbogast



Christa Berlinghoff
Schriftführerin



Karl-Heinz Brech
Stellvertretender Schriftführer



Martin Flörchinger



Gabriele Tabor



Karl-Heinz Weinmann



Rainer Wieland



GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT SPEYER
EINGETRAGENE GENOSSENSCHAFT

67346 Speyer, Burgstraße 40
67326 Speyer, Postfach 16 65

Telefon 06232 6013-0
Telefax 06232 6013-13

E-Mail: info@gbs-speyer.de
www.gbs-speyer.de