

Die Wohnungswirtschaft  
Thüringen



Die Wohnungswirtschaft  
im Westen



## VdW-Leitfaden

Lagebericht und Geschäftsbericht –  
zwischen gesetzlicher Pflicht und kommunikativer Kür

Erarbeitet mit dem Beirat  
für das genossenschaftliche  
Prüfungswesen



## **„Zuverlässige Informationen sind unbedingt nötig für das Gelingen eines Unternehmens.“**

Christoph Kolumbus (1451 – 1506)

Dieser Erkenntnis von Christoph Kolumbus wird man auch heute kaum widersprechen, schaffen zuverlässige Informationen doch die Grundlage für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit allen Stakeholdern der Genossenschaften.

Der Gesetzgeber hat seine Auffassung, welche Informationen durch Genossenschaften zur Verfügung gestellt werden müssen, im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben postuliert. Es sind regelmäßig Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und mit Abstufungen Anhang und Lagebericht, die zur Vermittlung von Informationen dienen und damit die Pflicht der Berichterstattung definieren.

Neben diesen gesetzlich normierten Formaten haben die Genossenschaften natürlich auch die Möglichkeit, über weitere Wege ihre Informationen zu übermitteln. Der Geschäftsbericht als individuelles Informationsmedium stellt dabei die Kür der Kommunikation mit den Adressaten der Unternehmensinformationen dar. Doch welche Informationen sind zwingend Bestandteil des Lageberichts, welche Informationen gehören in den Geschäftsbericht und wie ist das Verhältnis der beiden Berichte zueinander? Um effizient zu informieren und die bestehenden Kommunikationsformen optimal nutzen zu können, ist ein Verständnis der Inhalte und Unterschiede, aber auch der sich verändernden Rahmenbedingungen geboten.

Die gesetzlichen Anforderungen an die Lageberichterstattung wurden in den letzten Jahren immer umfassender und die Auslegung der gesetzlichen Regelungen anspruchsvoller. Nicht nur der Umfang der Informationen wurde größer, auch werden höhere Anforderungen an die Nachweise für die getroffenen Aussagen im Lagebericht gestellt.

Der nachfolgende Leitfaden soll die Unterschiede zwischen Lagebericht und Geschäftsbericht herausarbeiten, die Frage des „Ob“ der verpflichtenden Aufstellung eines Lageberichts oder der Entscheidung zum freiwilligen Geschäftsbericht erläutern und bei der Entscheidungsfindung unterstützen, ob ein Lagebericht notwendig ist und wie er ausgestaltet werden sollte.

### **3 Vorwort**

### **5 Lageberichterstattung im Wandel**

- 6** Neue Herausforderungen an gesetzliche Vertreter und Abschlussprüfer
- 8** Reaktionen auf die Veränderungen im Bereich der Lageberichterstattung
- 11** Zusammenfassung

### **12 Musterlagebericht**

- 13** 1. Gegenstand des Unternehmens
- 13** 2. Geschäftsverlauf
- 15** 3. Darstellung der Lage
  - 15** 3.1 Ertragslage
  - 17** 3.2 Vermögenslage
  - 18** 3.3 Finanzlage
  - 19** 3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren
- 19** 4. Risiko- und Chancenbericht
  - 19** 4.1 Risiken der künftigen Entwicklung
  - 21** 4.2 Chancen der künftigen Entwicklung
- 21** 5. Prognosebericht
- 23** Appendix: mögliche zusätzliche Angaben

# Lageberichterstattung im Wandel

Historischer Exkurs: Ein Teil der sprachlichen Verwirrung im Zusammenhang mit den Begriffen Lagebericht und Geschäftsbericht mag darauf beruhen, dass vor der 4. EG-Richtlinie die Rechnungslegung einen sog. Geschäftsbericht kannte, der – u. a. im Aktienrecht normiert – im Wesentlichen Aufgaben des heutigen Lageberichts und des Anhangs wahrgenommen hat. Seit der 4. EG-Richtlinie existiert ein Geschäftsbericht nicht mehr als gesetzlich vorgegebenes Informationsformat. Wenn heute vom Geschäftsbericht gesprochen wird, ist dies regelmäßig die freiwillige Information der Stakeholder, ergänzt um die gesetzlichen Pflichtbestandteile Bilanz, GuV, Anhang und Lagebericht. Der Lagebericht selbst ist normiert und durch GoB fortentwickelt.

## Entwicklung des Lageberichts

Ursprünglich war es die Aufgabe des Lageberichts, die Aussagefähigkeit des Jahresabschlusses über den vergangenen Geschäftsverlauf zu erhöhen. Im Lagebericht wurden daher die vergangenheitsorientierten finanziellen Angaben ergänzend erläutert und in einen Zusammenhang gestellt.

In mehreren Gesetzgebungsverfahren wurde der Lagebericht sukzessive um in die Zukunft gerichtete Informationen über die wirtschaftliche Lage des Unternehmens und deren Risiken und Chancen erweitert. Die Prüfung des Lageberichts wurde entsprechend darauf ausgerichtet, ob dieser in allen wesentlichen Belangen in Einklang mit dem Abschluss steht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

## Wachsende Bedeutung und umfangreichere Standardisierung

Neben den umfassenderen gesetzlichen Anforderungen wurde auch die Auslegung der gesetzlichen Regelungen anspruchsvoller. Seit 2012 ist der Rechnungslegungs-

standard DRS 20 bei Erstellung eines Konzernlageberichts zu beachten. DRS 20 hat aber auch ausstrahlende Wirkung auf die Erstellung und Beurteilung des Lageberichts eines Einzelunternehmens. So fanden an Konzernunternehmen orientierte Anforderungen ihren Eingang in die Informationspflichten auch der Genossenschaften.

Neben den steigenden Anforderungen an die finanzwirtschaftliche Berichterstattung, dient der Lagebericht zunehmend auch als Instrument zur Vermittlung von Informationen über nichtfinanzielle Belange. Diese unterliegen teilweise einer Prüfung (nichtfinanzielle Leistungsindikatoren nach § 289 Abs. 3 bzw. § 315 Abs. 1 Satz 4 HGB), teilweise aber auch nicht (z. B. Nachhaltigkeitsberichterstattung, Angaben zur Förderung von Frauen in Führungspositionen, Bericht zur Entgeltgleichheit). Über die Frage des Umfangs der Prüfung, die Anforderungen an die Dokumentation und die Behandlung von freiwilligen Informationen entfaltet der im Kern für Wirtschaftsprüfer verpflichtend zu beachtende IDW PS 350 n. F. dabei Wirkung auf die Aufstellung des Lageberichts durch die gesetzlichen Vertreter.

## Neue Herausforderungen an gesetzliche Vertreter und Abschlussprüfer

Gemäß § 289 HGB ist der Lagebericht ein eigenständiges Instrument der handelsrechtlichen Rechnungslegung, der neben dem Abschluss steht und diesen um zusätzliche, vor allem qualitative und prognostische Angaben ergänzt. Er dient der vergangenheits- und stichtagsorientierten sowie der zukunftsgerichteten Informationsvermittlung über die wirtschaftliche Lage des Unternehmens. Im Lagebericht sind der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Unternehmens so darzustellen, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Lage vermittelt wird. Darüber hinaus ist auf die Chancen und Risiken einzugehen sowie ein Ausblick auf die Zukunft zu geben.

### Struktur des Lageberichts

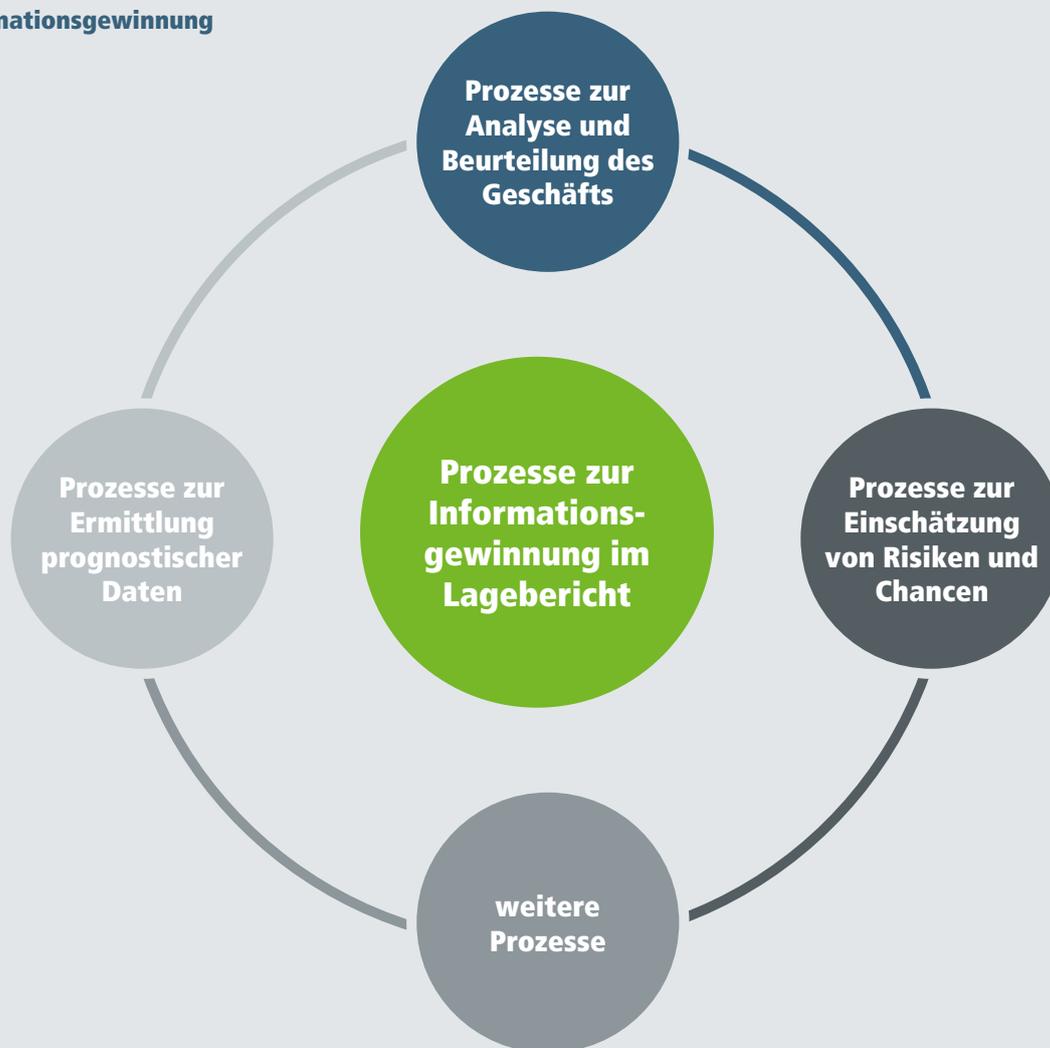
|  |
|--|
| Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses   |
| Analyse des Geschäftsverlaufs und der Lage der Gesellschaft                                      |
| bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren  |
| voraussichtliche Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken                          |
| Risikomanagementziele und -methoden der Gesellschaft   |
| Preisänderungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken sowie die Risiken aus Zahlungsstromschwankungen |
| den Bereich Forschung und Entwicklung sowie  |
| bestehende Zweigniederlassungen der Gesellschaft   |
| weitere Angaben  |

Die gesetzlichen Regelungen zur Prüfung des Lageberichts enthält § 322 Abs. 6 HGB. Dieser hat durch das BilRuG noch eine wesentliche Erweiterung erfahren.

Während die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit des Lageberichts durch den Abschlussprüfer bereits implizit in § 321 Abs. 2 Satz 1 HGB gefordert wird, verlangt der durch das BilRuG ergänzte § 322 Abs. 6 HGB nun explizit, dass sich das Prüfungsurteil im Bestätigungsvermerk auch darauf zu erstrecken hat, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Aufstellung des Lageberichts beachtet worden sind.

Mit dem Deutschen Rechnungslegungs Standards Committee e.V. (DRSC) als nationaler Standardsetzer auf dem Gebiet der Konzernrechnungslegung in Deutschland wurde zudem ein privates Rechnungslegungsgremium gem. § 342 HGB etabliert. Mit DRS 20 zur Lageberichterstattung hat das DRSC einen Standard entwickelt, der über die Konzern-GoB auch Einfluss auf den Lagebericht im Einzelabschluss entfaltet. Dies gilt bspw. für den in DRS 20.34 dargelegten Grundsatz der Informationsabstufung, nach dem Ausführlichkeit und Detaillierungsgrad der Ausführungen im Lagebericht von den spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens abhängen. Entsprechend spezifisch sind die Anforderungen an den Lagebericht heute.

Diese Neuerungen sowie die neuen Anforderungen an den Bestätigungsvermerk haben das IDW dazu veranlasst, den IDW PS 350 n. F. „Prüfung des Lageberichts im Rahmen der Abschlussprüfung“ zu verabschieden. Der IDW PS 350 n. F. formuliert Anforderungen an die Umsetzung des risikoorientierten Prüfungsansatzes bei der Prüfung des Lageberichts. Der risikoorientierte Prüfungsansatz setzt dabei angemessene und wirksame Systeme des Erstellers voraus, um einen Lagebericht ordnungsgemäß aufstellen zu können. Angemessene Systeme können ausreichend geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht sicherstellen. Dahingehend hat der neue Standard wesentliche Auswirkungen für den Aufstellungsprozess des Erstellers. Insbesondere zur Erfassung und Bewertung der wesentlichen Chancen und Risiken sowie zur Identifizierung und Ermittlung von prognostischen Angaben werden Mindestanforderungen in Hinblick auf geeignete und plausible Nachweise angegeben. Aufgrund der höheren Anforderungen an die Nachweise für die getroffenen Aussagen im Lagebericht muss die bisherige Vorgehensweise bei der Aufstellung und Prüfung eines Lageberichts und deren Dokumentation angepasst werden, insbesondere, da die für die Aufstellung des Lageberichts relevanten Informationen dabei zum großen Teil nicht aus der Buchführung, sondern aus anderen Systemen und Quellen des Unternehmens gewonnen werden (vgl. nachfolgende Grafik).

**Informationsgewinnung**

Des Weiteren sind im IDW PS 350 n. F. erstmalig Regelungen zu lageberichts-fremden Angaben und nicht prüf-baren Angaben enthalten. Kern der Neuregelung ist die Abgrenzung zwischen verpflichtenden Informationen einerseits und freiwilligen Informationen andererseits verbunden mit einer klaren Kennzeichnung der geprüften Informationen und der ggf. nicht geprüften Informationen. Diese Unterscheidungen sollen sicherstellen, dass der Adressat jederzeit geprüfte und verpflichtende Informationen von den ungeprüften und den freiwilligen Informationen differenzieren kann.

Diese Neuregelung erfordert in der Folge eine gesonderte Darstellung dieser Angaben durch den Ersteller im Lage-

bericht. Der Abschlussprüfer nimmt eine entsprechende Abgrenzung im Bestätigungsvermerk vor, indem er kenntlich macht, welche Bereiche inhaltlich nicht geprüft wurden, soweit diese nicht bereits unternehmensseitig eindeutig als nicht geprüft abgegrenzt sind. Dennoch hat der Abschlussprüfer bestimmte Handlungen in Bezug auf diese nicht geprüften Informationen durchzuführen, was ggf. zusätzliche Informationspflichten auslösen kann.

Es wird daher empfohlen, sich bereits frühzeitig mit dem Abschlussprüfer abzustimmen und auf eine Darstellung von lageberichts-fremden Angaben im Lagebericht zu verzichten. Alle Angaben, die nicht Bestandteil des Lageberichts sind, können im Geschäftsbericht gegeben werden.

## Reaktionen auf die Veränderungen im Bereich der Lageberichtserstattung

Aufgrund dieser Verschärfungen in Bezug auf die Erstellung und die Prüfung des Lageberichts sollte analysiert werden, welche Reaktion für die Genossenschaft möglich und geeignet sein kann.

### Dabei sind folgende Fragen zu klären:

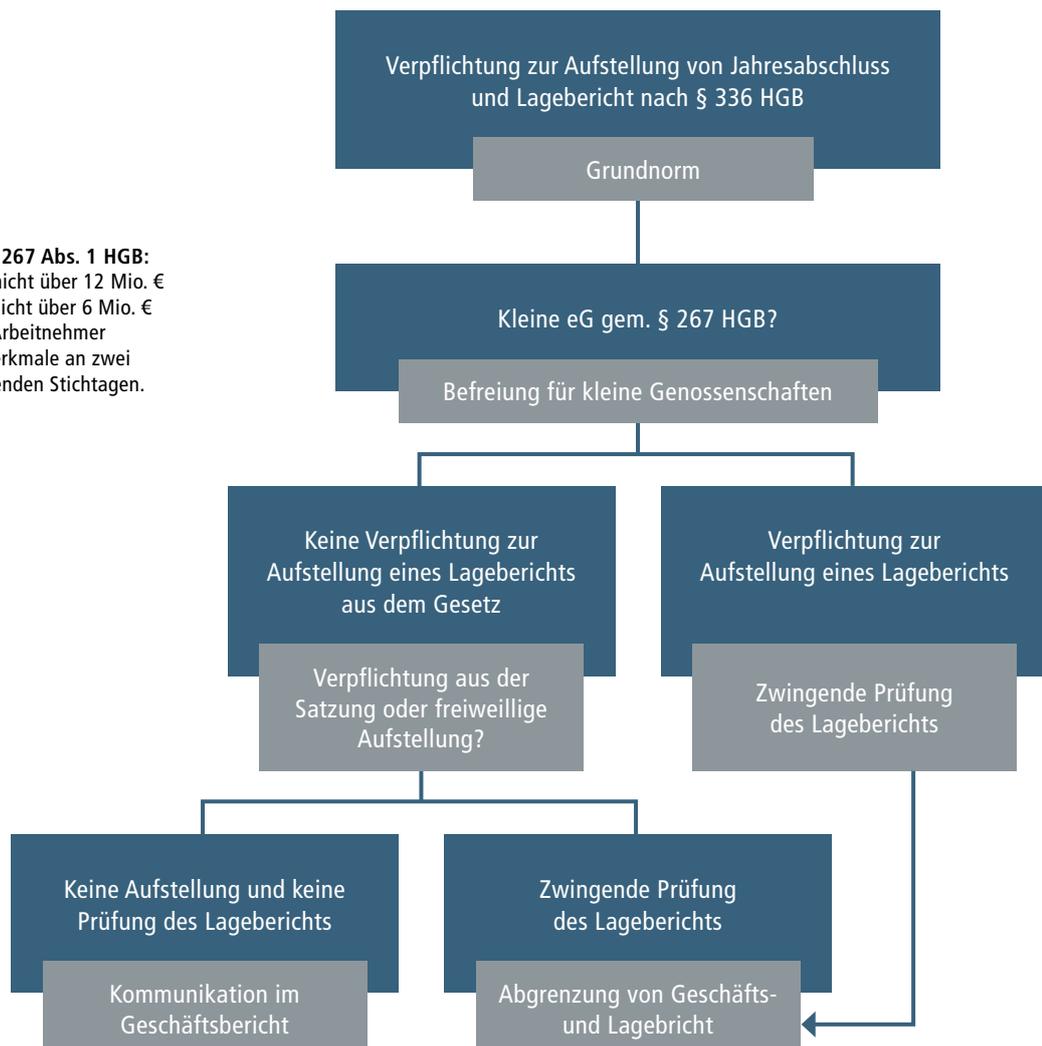
1. Besteht eine gesetzliche Verpflichtung zur Lageberichtserstattung?
2. Ergibt sich aus der Satzung eine Verpflichtung zur Erstellung eines Lageberichts, ohne dass eine gesetzliche Verpflichtung besteht?
3. Besteht weder eine gesetzliche noch eine satzungsmäßige Verpflichtung, wird aber gleichwohl ein Lagebericht erstellt?
4. Kann auf den Lagebericht verzichtet werden?
5. Ist eine Darstellung in einem Geschäftsbericht für die Genossenschaft die bessere Wahl?

Zur Bestimmung der eigenen rechtlichen Situation soll zunächst der nachfolgende Entscheidungsbaum Unterstützung bieten:

**Kriterien des § 267 Abs. 1 HGB:**

- Umsatzerlöse nicht über 12 Mio. €
- Bilanzsumme nicht über 6 Mio. €
- nicht über 50 Arbeitnehmer

Zwei der drei Merkmale an zwei aufeinanderfolgenden Stichtagen.



### **Fall 1: Es besteht eine gesetzliche Verpflichtung zur Aufstellung eines Lageberichts**

Der bisherige Lagebericht ist zu analysieren, die gesetzlich zwingend zu gebenden Informationen bleiben als Bestandteil des Lageberichts bestehen und es werden nur prüfbare Informationen in den Lagebericht aufgenommen, alle übrigen Informationen werden aus dem Lagebericht gestrichen. Ein – ggf. neu zu fassender – Geschäftsbericht kann diese Informationen aufnehmen. Typischerweise hat ein solcher Geschäftsbericht folgende Gliederungspunkte:

- Geschäftsbericht Teil A – freiwilliges Kommunikationsmedium des Unternehmens
- Geschäftsbericht Teil B – Abdruck von Bilanz, GuV, Anhang und Lagebericht (ggf. ergänzt um das Prüfungsergebnis)

Sofern eine gesetzliche Verpflichtung zur Erstellung eines Lageberichts besteht, sollten die vorhandenen Systeme überprüft und ggf. angepasst werden, so dass die im Lagebericht zu gebenden Informationen in ihrer Ermittlung nachvollziehbar dokumentiert sind.

Für den Lagebericht (Standardversion) empfiehlt sich nachfolgende Gliederung:

- Unternehmensgegenstand
- Geschäftsverlauf
- Lage des Unternehmens (Vermögens-, Finanz- und Ertragslage)
- Risiken und Chancen
- Prognoseberichterstattung

Einen beispielhaften Lagebericht fügen wir als Anlage bei.

Bei Unsicherheit über etwaige lageberichts-fremde Angaben oder über nicht prüfbare Angaben wird empfohlen, sich bereits frühzeitig mit dem Abschlussprüfer abzustimmen.

### **Fall 2: Es besteht eine satzungsmäßige Verpflichtung zur Aufstellung eines Lageberichts**

Sofern sich allein aus der Satzung eine Verpflichtung zur Aufstellung eines Lageberichts ergibt, sollte geprüft werden, ob durch eine Satzungsänderung eine Entbindung von dieser Verpflichtung erreicht werden kann. Sollte dies nicht möglich oder nicht gewünscht sein, sind die gleichen Regeln zu beachten wie bei einer gesetzlich normierten Aufstellungspflicht (siehe Fall 1).

Für den Fall, dass mittels Satzungsänderung auf einen Lagebericht verzichtet werden soll, aber für die Zukunft ein zusätzliches Informationsinstrument neben dem Jahresabschluss gewünscht wird, besteht die Möglichkeit der Erstellung eines Geschäftsberichts.

Als Geschäftsbericht wird hierbei ein Medium neben den gesetzlichen Formaten Bilanz, GuV und Anhang verstanden, das der Genossenschaft zur Kommunikation derjenigen Informationen dient, die nach ihrer Auffassung von Relevanz für die Adressaten sind. An die Stelle der Pflicht zur Aufstellung des Lageberichts tritt dann die Kür der Erstellung einer auf die individuellen Bedürfnisse zugeschnittenen Geschäftsberichts. Dabei kann der Geschäftsbericht auch die Informationen enthalten, die bisher im Lagebericht vermittelt wurden.

Der Geschäftsbericht ist damit das zentrale Medium zur Imagepflege und Kommunikation für die Genossenschaft. Er kann ein klares und anschauliches Bild des Unternehmens darstellen, über Produkte, Dienstleistungen, Betriebsstandorte, Mitarbeiter und Tätigkeitsfelder informieren, die Unternehmensphilosophie vermitteln und Verständnis und Vertrauen der Öffentlichkeit für die Unternehmung gewinnen.

### **Der Geschäftsbericht unterliegt keinen gesetzlichen Vorschriften und keiner gesetzlichen Prüfungspflicht.**

Die Vorteile dieser gesetzlich nicht definierten Berichterstattung in Form eines Geschäftsberichts gegenüber dem Lagebericht in diesem Fall können der nachfolgenden Übersicht entnommen werden.

| Geschäftsbericht (nicht prüfungspflichtig)   | Lagebericht (prüfungspflichtig)  |
|--|--|
| Instrument zur Information aus <b>Sicht der Geschäftsführung</b> über die wesentlichen Informationen zur Lage des Unternehmens   | Information über die aus <b>Sicht des Gesetzes</b> wesentlichen Informationen zur Lage des Unternehmens  |
| Gerichtet an Adressaten (Shareholder/Stakeholder/ Gesellschafter, Mieter, Bewohner der Region)   | Objektivierter Adressatenkreis: (potenzielle) Gesellschafter, Lieferanten, Kunden und Arbeitnehmer, Banken   |
| Instrument der freiwilligen Unternehmenspublizität   | Gesetzliche oder satzungsmäßige Verpflichtung oder freiwillige Erstellung  |
| Keine definierte Gliederung, keine definierten Mindestinhalte  | Aus den gesetzlichen Vorgaben abgeleitete Mindestinhalte mit entsprechender Gliederung   |
| <p><b>Management kann frei über Inhalte befinden</b></p> <p><b>Beispiele:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Unternehmensorientierter Bericht eines Wohnungsunternehmens</li> <li>■ Marktorientierter Bericht bezogen auf die individuellen Tätigkeitsschwerpunkte</li> <li>■ Eigene Schwerpunkte (Analyse Wohnungsbestand, Fluktuationen, besondere Ereignisse)</li> </ul> <p><b>Bandbreite des Berichts:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Sowohl sehr kurze Darstellung mit wenigen Informationen und Kennzahlen</li> <li>■ über eine Darstellung entsprechend eines Lageberichts bis zu umfangreiche Darstellung nach eigener Einschätzung möglich</li> </ul> | <p><b>Pflichtbestandteile</b></p> <p>Ergänzungen möglich: dann aber Herausforderungen in Abschlussprüfung (Bericht, BSV) und notwendige Pflichten zur Dokumentation, Darstellung und Erläuterung (keine falschen, widersprüchlichen Angaben, Abgrenzung lageberichtsfremder Angaben), aber kein „Weglassen“ von Pflichtbestandteilen, auch wenn für das Unternehmen nicht relevant</p> |
| Aber: Gefahr der Einseitigkeit (nur über Positives wird berichtet)   | Lagebericht ist Hilfsmittel zur Darstellung des „true & fair-view“ und sichert Vergleichbarkeit mit anderen Unternehmen. Eine ausgewogene Berichterstattung ist notwendig.   |
| Verfolgt teilweise PR-Zwecke, deshalb oftmals sehr aufwendig gestaltet (Fotos, Grafik, hochwertiges Papier) → imagebildend   | Offenlegungspflicht  |
| Keine Publizitätsvorschriften  | Straf- und Bußgeldvorschriften bei unrichtiger Darstellung   |

### **Fall 3: Die Genossenschaft stellt freiwillig einen Lagebericht auf, d. h. ohne gesetzliche Pflicht oder Verpflichtung in der Satzung**

Sofern eine Genossenschaft freiwillig einen Lagebericht aufstellt, wird dieser auch durch den Prüfungsverband geprüft. Es gelten dann die Ausführungen in Fall 2 entsprechend. Es ist zu empfehlen, die Aufstellung eines Lageberichts durch die Aufstellung eines Geschäftsberichts zu ersetzen.

### **Fall 4: Die Genossenschaft verzichtet auf die Aufstellung eines Lageberichts**

Der Katalog der Erleichterungen für kleine Unternehmen entbindet auch von der Pflicht zur Aufstellung eines Lageberichts. Der Gesetzgeber hat diese Erleichterungen mit dem geringeren Informationsbedürfnis der breiten Öffentlichkeit in Bezug auf diese Unternehmensgröße als auch mit dem Vorhandensein weniger ausgeprägter Systeme bei diesen Unternehmen begründet. Auf eine Lageberichterstattung kann daher verzichtet werden.

### **Fall 5: Die Genossenschaft entscheidet sich für die Aufstellung eines Geschäftsberichts**

Die Kommunikation wesentlicher Informationen in Richtung der Stakeholder dient dem Unternehmen und seinen Interessen. Es ermöglicht eine adressatengerechte Information über die Ziele und Strategien des Unternehmens, die Maß-

nahmen zu deren Umsetzung und die daraus resultierende wirtschaftliche Situation. Soweit kein Lagebericht erstellt wird sollte daher über die Erstellung eines Geschäftsberichts nachgedacht werden; die Gliederung könnte entsprechend die folgenden Punkte umfassen:

- Geschäftsbericht Teil A – freiwilliges Kommunikationsmedium des Unternehmens
- Geschäftsbericht Teil B – Abdruck von Bilanz, GuV und Anhang (ggf. ergänzt um das Prüfungsergebnis)

Im Fall der Entscheidung für den zuvor vorgestellten zweigeteilten Geschäftsbericht mit den Teilen A und B bedürfen die Zusatzinformationen (Teil A) allerdings einer besonderen äußerlichen Kennzeichnung (z. B.: gesonderte Papierfarbe). Dieses ist auch für die Beifügung des vollständigen Wortlauts des Bestätigungsvermerks/Prüfungsergebnisses notwendig, weil erkennbar sein muss, auf welchen Teil dieses Gesamtgeschäftsberichts sich die Abschlussprüfung erstreckt hat. Auf die diesbezüglichen Ausführungen zum Lagebericht (vgl. S. 7) wird insoweit verwiesen. Soweit die Entscheidung zu treffen ist, freiwillig einen Lagebericht oder einen Geschäftsbericht aufzustellen, sprechen viele Gründe für die Aufstellung eines Geschäftsberichts, insbesondere die höhere Flexibilität in der inhaltlichen Gestaltung des Geschäftsberichts sowie die Kosten der Erstellung und Prüfung des Lageberichts.

## **Zusammenfassung**

Die Herausforderungen an Erstellung und Prüfung des Lageberichts steigen kontinuierlich. Dies führt in den Augen vieler Literaturquellen dazu, dass die Systeme und Prüfungen für den Lagebericht über kurz oder lang einen ähnlich hohen Aufwand auslösen werden wie bisher die Aufstellung von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.

Jedenfalls, soweit keine gesetzliche Pflicht zur Erstellung des Lageberichts besteht, ist zu überdenken, ob auf diese Art der Berichterstattung verzichtet werden kann. Ein möglicher Weg, die durch diesen Schritt nicht mehr publizierten Informationen in anderer Weise zugänglich zu machen, bietet das Instrument des Geschäftsberichts. Dieser ist

gesetzlich nicht definiert und bietet dem Unternehmen daher mehr Freiheiten und kann zur Qualitätssicherung auch einer prüferischen Durchsicht unterzogen werden.

Die vorstehenden Überlegungen geben Anhaltspunkte für die nur individuell zu klärende Frage, ob es ein Wahlrecht zwischen Pflicht (Lagebericht) und Kür (Geschäftsbericht) gibt, und falls ja, wie die individuelle Genossenschaft diese Frage beantworten möchte. Der VdW Rheinland Westfalen steht den Unternehmen bei der Entscheidungsfindung sowie bei der Umsetzung möglicher Anpassungen im Unternehmen selbstverständlich zur Verfügung.

# Musterlagebericht

## Hinweis

Weder die nachfolgend beschriebenen Berichtspflichten noch die hierzu aufgeführten Beispiele sind als abschließende Aufzählung zu verstehen. Welche Sachverhalte im Einzelfall Gegenstand der Berichtserstattungspflicht sind und welche Darstellungsform zu wählen ist, muss immer vor dem Hintergrund der gesetzlichen Norm des § 289 Abs. 1 S. 1 HGB bzw. 315 Abs. 1 S. 1 HGB, dass durch den Lagebericht/Konzernlagebericht „... ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird ...“ und unter Beachtung der unten beschriebenen Grundsätze entschieden werden. Dies bedarf immer einer unternehmensindividuellen Betrachtung, Gewichtung und Auswahl.

| Lagebericht – rechtliche Vorgaben  | Umsetzungsbeispiel   |                           |                                     |                           |                                     |        |                       |     |     |    |    |             |    |   |   |   |             |    |   |   |   |                              |            |            |           |           |
|--|--|---------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|--------|-----------------------|-----|-----|----|----|-------------|----|---|---|---|-------------|----|---|---|---|------------------------------|------------|------------|-----------|-----------|
| <p>Im Lagebericht sind der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Unternehmens so darzustellen, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.</p> <p>Im Einzelnen ist auch auf die <b>gesamtwirtschaftlichen</b> und branchenbezogenen Rahmenbedingungen einzugehen, soweit diese für das Verständnis der Analyse des Geschäftsverlaufs und der <b>wirtschaftlichen Lage erforderlich sind</b> (vgl. DRS 20, Tz. 53).</p> <p>Es ist nicht erforderlich, weltwirtschaftliche Rahmenbedingungen darzustellen.</p> <p>Ausgangspunkt für die Darstellung und Analyse von Geschäftsverlauf und Lage sollten grundlegende Angaben zum Geschäftsmodell des Unternehmens bilden (vgl. DRS 20, Tz. 36). Auch wesentliche Veränderungen dieser Grundlagen im Vergleich zum Vorjahr sind eingangs darzustellen und zu erläutern (vgl. DRS 20, Tz. 36).</p> | <p><b>XY WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT EG</b></p> <p><b>Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018</b></p> <p><b>Lagebericht</b></p> <p><b>1. Gegenstand des Unternehmens</b></p> <p>Gegenstand der XY Wohnungsgenossenschaft eG sind die Errichtung und Bewirtschaftung sowie der Erwerb und die Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Kerntätigkeitsfeld ist die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Häusern in der Stadt X.</p> <p><b>2. Geschäftsverlauf</b></p> <p><b>Rahmenbedingungen</b></p> <p>Die Stadt X bietet ein durchaus zufriedenstellendes Umfeld für den Mietwohnungsbau. In unserer Region ist X eine der wenigen Städte bzw. Stadtgebiete, in der auch langfristig ein hoher Mietwohnungsbedarf prognostiziert wird. Es ist daher davon auszugehen, dass das Leerstandsrisiko dauerhaft gering bleiben wird.</p> <p>Die Einwohnerzahl steigt seit 2012 an. In 2018 wuchs sie um ... auf ... Personen mit dem Hauptwohnsitz an, davon sind ... % Nichtdeutsche und sog. Doppelstaatler. Die Erhöhung der Einwohnerzahl durch anerkannte Asylbewerber und ihre nachziehenden Familien hat sich zwar gegenüber den Vorjahren verringert, dennoch wird der Sterbeüberschuss mit hoher Wahrscheinlichkeit auch aus diesem Grunde auf kurze und mittlere Sicht überkompensiert werden.</p> <p>Das statistische Landesamt von Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) hat für die Kommunen in NRW eine Modellrechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum von 2015 bis 2040 erstellt. Danach ist zu erwarten, dass die Einwohnerzahl der Stadt X in diesem Zeitraum voraussichtlich um ca. ... % wachsen wird. Damit einhergehend wird auch die Zahl der Haushalte steigen: Prognostiziert ist eine Wachstumsrate von ca. ... %. Während unsere Region laut den Berechnungen insgesamt Einwohner und Haushalte verlieren wird, wird die Stadt X auch langfristig ein attraktiver und gut nachgefragter Wohnstandort bleiben.</p> <p><b>Bestandsbewirtschaftung</b></p> <p>Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2018 zeigt die nachfolgende Tabelle:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Wohnungen</th> <th>Garagen<br/>Einstellplätze</th> <th>gewerblich<br/>genutzte<br/>Einheiten</th> <th>Häuser</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bestand am 31.12.2017</td> <td>750</td> <td>450</td> <td>23</td> <td>94</td> </tr> <tr> <td>Zugang 2018</td> <td>16</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Abgang 2018</td> <td>12</td> <td>0</td> <td>–</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td><b>Bestand am 31.12.2018</b></td> <td><b>756</b></td> <td><b>450</b></td> <td><b>24</b></td> <td><b>95</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Der gesamte Objektbestand befindet sich in der Stadt X.</p> |                           | Wohnungen                           | Garagen<br>Einstellplätze | gewerblich<br>genutzte<br>Einheiten | Häuser | Bestand am 31.12.2017 | 750 | 450 | 23 | 94 | Zugang 2018 | 16 | 0 | 1 | 2 | Abgang 2018 | 12 | 0 | – | 1 | <b>Bestand am 31.12.2018</b> | <b>756</b> | <b>450</b> | <b>24</b> | <b>95</b> |
|  | Wohnungen  | Garagen<br>Einstellplätze | gewerblich<br>genutzte<br>Einheiten | Häuser                    |                                     |        |                       |     |     |    |    |             |    |   |   |   |             |    |   |   |   |                              |            |            |           |           |
| Bestand am 31.12.2017  | 750  | 450                       | 23                                  | 94                        |                                     |        |                       |     |     |    |    |             |    |   |   |   |             |    |   |   |   |                              |            |            |           |           |
| Zugang 2018  | 16   | 0                         | 1                                   | 2                         |                                     |        |                       |     |     |    |    |             |    |   |   |   |             |    |   |   |   |                              |            |            |           |           |
| Abgang 2018  | 12   | 0                         | –                                   | 1                         |                                     |        |                       |     |     |    |    |             |    |   |   |   |             |    |   |   |   |                              |            |            |           |           |
| <b>Bestand am 31.12.2018</b>   | <b>756</b>   | <b>450</b>                | <b>24</b>                           | <b>95</b>                 |                                     |        |                       |     |     |    |    |             |    |   |   |   |             |    |   |   |   |                              |            |            |           |           |

| Lagebericht – rechtliche Vorgaben | Umsetzungsbeispiel  |
|-----------------------------------|---|
|                                   | <p>Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2018 XXX öffentlich geförderte Wohneinheiten.</p> <p>(Ergänzung durch Informationen zu Veränderung im Bestand, ggf. aufgliedert nach Bereichen, Fluktuation und Fluktuationsursachen, Leerstandsquote und Entwicklung sowie Entwicklung der Miete (Nettokaltmiete und Entwicklung).)</p> <p><b>Neubautätigkeit</b><br/>Der Zugang von einer Gewerbeinheit betrifft den Neubau einer Seniorenresidenz in XY, das von # e.V. langfristig angemietet wurde.</p> <p>Das Jahr 2018 war weitestgehend geprägt von der Errichtung und der Vermietung der Neubauten in XXX. Im November 2018 konnten die größtenteils fertiggestellten Wohnungen an die neuen Mieter übergeben werden. In zwei Gebäuden sind moderne 38 Wohnungen unterschiedlicher Größen entstanden.</p> <p><b>Modernisierung / Instandhaltung</b><br/>Auf den Grundstücken XXX sowie YYY wurden Kernsanierungsmaßnahmen und Aufstockungen geplant und in zwei Bauabschnitte unterteilt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde mit dem ersten Bauabschnitt auf dem Grundstück XXX begonnen. Die auf diesem Grundstück vorhandenen Gebäude mit derzeit 36 Wohnungen werden kernsaniert und die Grundrisse der Wohnungen durch die Hinzunahme der alten Balkone zum Wohnbereich erweitert. Neben energetischer Maßnahmen, wie die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems, dem Austausch sämtlicher Fenster, Eingangstüren, der Kellerdeckendämmung u.ä., werden unter anderem sämtliche Leitungsstränge für die Be- und Entwässerung sowie die Elektroverteilung erneuert, neue Vorstellbalkone angebracht, sämtliche Bäder, einschließlich der Objekte erneuert, die Treppenhäuser saniert und die Außenanlage neu gestaltet.</p> <p><b>Vermietung</b><br/>Die Fluktuationsquote lag bei rund 6,0 % (Vorjahr: 7,1 %) des Wohnungsbestandes.</p> <p>Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: Tod des Mieters, Umsiedlung in ein Alten- oder Pflegeheim, zu kleine Wohnung, Zusammenzug mit Partner/in und zu große Wohnung.</p> <p>Auch in 2018 verursachten die „persönlichen“ und „privaten“ Gründe insgesamt rund 64 % der Kündigungen.</p> <p>Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2018 insgesamt lediglich rund 1,9 % (Vorjahr: 1,9 %). Die darin enthaltene Quote fremdinduzierter Leerstände lag bei 0,7 % und damit leicht über dem Vorjahresniveau. Ein großer Teil der Leerstände beruht auf Modernisierungen und geplanten Zusammenlegungen, die dem veränderten Nachfrageverhalten Rechnung tragen und der Zukunftsfähigkeit und nachhaltigen Vermietbarkeit der Wohnungen dienen.</p> <p>Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für eine Wohnung der XY Wohnungsgenossenschaft betrug zum 31. Dezember 2018 ca. 400 € (Vorjahr: 369 €).</p> |

| Lagebericht – rechtliche Vorgaben   | Umsetzungsbeispiel   |                                  |                                  |                   |                                 |   |  |  |  |                                   |  |  |  |                        |  |  |  |                            |                                  |                                  |                                  |                         |  |  |  |  |  |  |  |                        |  |  |  |                            |  |  |  |                                  |  |  |  |             |  |  |  |                           |  |  |  |  |  |  |  |                         |  |  |  |                                  |  |  |  |                    |  |  |  |                         |  |  |  |
|---|--|----------------------------------|----------------------------------|-------------------|---------------------------------|---|--|--|--|-----------------------------------|--|--|--|------------------------|--|--|--|----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------|--|--|--|--|--|--|--|------------------------|--|--|--|----------------------------|--|--|--|----------------------------------|--|--|--|-------------|--|--|--|---------------------------|--|--|--|--|--|--|--|-------------------------|--|--|--|----------------------------------|--|--|--|--------------------|--|--|--|-------------------------|--|--|--|
|   | <p>Durchschnittsmieten je Wohnung und Monat (EUR)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;"></th> <th style="width: 16.6%;">2018<br/>EUR p. m.</th> <th style="width: 16.6%;">2017<br/>EUR p. m.</th> <th style="width: 16.6%;">2016<br/>EUR p. m.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nettokaltmiete</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>kalte Betriebskosten</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Bruttokaltmiete</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Die je m<sup>2</sup> Wohnfläche zu bezahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 5,50 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5,30 €/m<sup>2</sup>), die Bruttokaltmiete bei 7,10 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 7,08 €/m<sup>2</sup>). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen.</p> <p>Durchschnittsmieten je Quadratmeter Wohnfläche und Monat (EUR/m<sup>2</sup>)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;"></th> <th style="width: 16.6%;">2018<br/>EUR/m<sup>2</sup> p. m.</th> <th style="width: 16.6%;">2017<br/>EUR/m<sup>2</sup> p. m.</th> <th style="width: 16.6%;">2016<br/>EUR/m<sup>2</sup> p. m.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nettokaltmiete</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>kalte Betriebskosten</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Bruttokaltmiete</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(Soweit einschlägig sollten zudem Informationen zur Bautätigkeit und zur Modernisierungstätigkeit erfolgen.)</p>   |                                  | 2018<br>EUR p. m.                | 2017<br>EUR p. m. | 2016<br>EUR p. m.               | Nettokaltmiete                                  |  |  |  | kalte Betriebskosten              |  |  |  | <b>Bruttokaltmiete</b> |  |  |  |                            | 2018<br>EUR/m <sup>2</sup> p. m. | 2017<br>EUR/m <sup>2</sup> p. m. | 2016<br>EUR/m <sup>2</sup> p. m. | Nettokaltmiete          |  |  |  | kalte Betriebskosten                                 |  |  |  | <b>Bruttokaltmiete</b> |  |  |  |                            |  |  |  |                                  |  |  |  |             |  |  |  |                           |  |  |  |  |  |  |  |                         |  |  |  |                                  |  |  |  |                    |  |  |  |                         |  |  |  |
|   |  | 2018<br>EUR p. m.                | 2017<br>EUR p. m.                | 2016<br>EUR p. m. |                                 |   |  |  |  |                                   |  |  |  |                        |  |  |  |                            |                                  |                                  |                                  |                         |  |  |  |  |  |  |  |                        |  |  |  |                            |  |  |  |                                  |  |  |  |             |  |  |  |                           |  |  |  |  |  |  |  |                         |  |  |  |                                  |  |  |  |                    |  |  |  |                         |  |  |  |
| Nettokaltmiete  |  |                                  |                                  |                   |                                 |   |  |  |  |                                   |  |  |  |                        |  |  |  |                            |                                  |                                  |                                  |                         |  |  |  |  |  |  |  |                        |  |  |  |                            |  |  |  |                                  |  |  |  |             |  |  |  |                           |  |  |  |  |  |  |  |                         |  |  |  |                                  |  |  |  |                    |  |  |  |                         |  |  |  |
| kalte Betriebskosten  |  |                                  |                                  |                   |                                 |   |  |  |  |                                   |  |  |  |                        |  |  |  |                            |                                  |                                  |                                  |                         |  |  |  |  |  |  |  |                        |  |  |  |                            |  |  |  |                                  |  |  |  |             |  |  |  |                           |  |  |  |  |  |  |  |                         |  |  |  |                                  |  |  |  |                    |  |  |  |                         |  |  |  |
| <b>Bruttokaltmiete</b>  |  |                                  |                                  |                   |                                 |   |  |  |  |                                   |  |  |  |                        |  |  |  |                            |                                  |                                  |                                  |                         |  |  |  |  |  |  |  |                        |  |  |  |                            |  |  |  |                                  |  |  |  |             |  |  |  |                           |  |  |  |  |  |  |  |                         |  |  |  |                                  |  |  |  |                    |  |  |  |                         |  |  |  |
|   | 2018<br>EUR/m <sup>2</sup> p. m.   | 2017<br>EUR/m <sup>2</sup> p. m. | 2016<br>EUR/m <sup>2</sup> p. m. |                   |                                 |   |  |  |  |                                   |  |  |  |                        |  |  |  |                            |                                  |                                  |                                  |                         |  |  |  |  |  |  |  |                        |  |  |  |                            |  |  |  |                                  |  |  |  |             |  |  |  |                           |  |  |  |  |  |  |  |                         |  |  |  |                                  |  |  |  |                    |  |  |  |                         |  |  |  |
| Nettokaltmiete  |  |                                  |                                  |                   |                                 |   |  |  |  |                                   |  |  |  |                        |  |  |  |                            |                                  |                                  |                                  |                         |  |  |  |  |  |  |  |                        |  |  |  |                            |  |  |  |                                  |  |  |  |             |  |  |  |                           |  |  |  |  |  |  |  |                         |  |  |  |                                  |  |  |  |                    |  |  |  |                         |  |  |  |
| kalte Betriebskosten  |  |                                  |                                  |                   |                                 |   |  |  |  |                                   |  |  |  |                        |  |  |  |                            |                                  |                                  |                                  |                         |  |  |  |  |  |  |  |                        |  |  |  |                            |  |  |  |                                  |  |  |  |             |  |  |  |                           |  |  |  |  |  |  |  |                         |  |  |  |                                  |  |  |  |                    |  |  |  |                         |  |  |  |
| <b>Bruttokaltmiete</b>  |  |                                  |                                  |                   |                                 |   |  |  |  |                                   |  |  |  |                        |  |  |  |                            |                                  |                                  |                                  |                         |  |  |  |  |  |  |  |                        |  |  |  |                            |  |  |  |                                  |  |  |  |             |  |  |  |                           |  |  |  |  |  |  |  |                         |  |  |  |                                  |  |  |  |                    |  |  |  |                         |  |  |  |
| <p>Die Darstellung und Analyse der Lage des Unternehmens erstreckt sich auf deren Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (vgl. DRS 20.64). Die Darstellung kann ggf. um Planzahlen laut Wirtschaftsplan ergänzt werden (vgl. DRS 20.57).</p> | <p><b>3. Darstellung der Lage</b></p> <p><b>3.1 Ertragslage</b></p> <p>Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 12.5%;">2018<br/>TEUR</th> <th style="width: 12.5%;">Vorjahr<br/>TEUR</th> <th style="width: 15%;">Veränderung<br/>zum Vorjahr in %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Andere aktivierte Eigenleistungen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gesamtleistung</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Andere betriebliche Eträge</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Betriebsleistung</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Personalaufwand</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Abschreibungen (planmäßig)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Andere betriebliche Aufwendungen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zinsaufwand</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gewinnunabhängige Steuern</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Betriebsergebnis</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Beteiligungs- und Finanzergebnis</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Neutrales Ergebnis</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Jahresüberschuss</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> |                                  | 2018<br>TEUR                     | Vorjahr<br>TEUR   | Veränderung<br>zum Vorjahr in % | Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung) |  |  |  | Andere aktivierte Eigenleistungen |  |  |  | Gesamtleistung         |  |  |  | Andere betriebliche Eträge |                                  |                                  |                                  | <b>Betriebsleistung</b> |  |  |  | Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen |  |  |  | Personalaufwand        |  |  |  | Abschreibungen (planmäßig) |  |  |  | Andere betriebliche Aufwendungen |  |  |  | Zinsaufwand |  |  |  | Gewinnunabhängige Steuern |  |  |  | <b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b> |  |  |  | <b>Betriebsergebnis</b> |  |  |  | Beteiligungs- und Finanzergebnis |  |  |  | Neutrales Ergebnis |  |  |  | <b>Jahresüberschuss</b> |  |  |  |
|   | 2018<br>TEUR   | Vorjahr<br>TEUR                  | Veränderung<br>zum Vorjahr in %  |                   |                                 |   |  |  |  |                                   |  |  |  |                        |  |  |  |                            |                                  |                                  |                                  |                         |  |  |  |  |  |  |  |                        |  |  |  |                            |  |  |  |                                  |  |  |  |             |  |  |  |                           |  |  |  |  |  |  |  |                         |  |  |  |                                  |  |  |  |                    |  |  |  |                         |  |  |  |
| Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)   |  |                                  |                                  |                   |                                 |   |  |  |  |                                   |  |  |  |                        |  |  |  |                            |                                  |                                  |                                  |                         |  |  |  |  |  |  |  |                        |  |  |  |                            |  |  |  |                                  |  |  |  |             |  |  |  |                           |  |  |  |  |  |  |  |                         |  |  |  |                                  |  |  |  |                    |  |  |  |                         |  |  |  |
| Andere aktivierte Eigenleistungen   |  |                                  |                                  |                   |                                 |   |  |  |  |                                   |  |  |  |                        |  |  |  |                            |                                  |                                  |                                  |                         |  |  |  |  |  |  |  |                        |  |  |  |                            |  |  |  |                                  |  |  |  |             |  |  |  |                           |  |  |  |  |  |  |  |                         |  |  |  |                                  |  |  |  |                    |  |  |  |                         |  |  |  |
| Gesamtleistung  |  |                                  |                                  |                   |                                 |   |  |  |  |                                   |  |  |  |                        |  |  |  |                            |                                  |                                  |                                  |                         |  |  |  |  |  |  |  |                        |  |  |  |                            |  |  |  |                                  |  |  |  |             |  |  |  |                           |  |  |  |  |  |  |  |                         |  |  |  |                                  |  |  |  |                    |  |  |  |                         |  |  |  |
| Andere betriebliche Eträge  |  |                                  |                                  |                   |                                 |   |  |  |  |                                   |  |  |  |                        |  |  |  |                            |                                  |                                  |                                  |                         |  |  |  |  |  |  |  |                        |  |  |  |                            |  |  |  |                                  |  |  |  |             |  |  |  |                           |  |  |  |  |  |  |  |                         |  |  |  |                                  |  |  |  |                    |  |  |  |                         |  |  |  |
| <b>Betriebsleistung</b>   |  |                                  |                                  |                   |                                 |   |  |  |  |                                   |  |  |  |                        |  |  |  |                            |                                  |                                  |                                  |                         |  |  |  |  |  |  |  |                        |  |  |  |                            |  |  |  |                                  |  |  |  |             |  |  |  |                           |  |  |  |  |  |  |  |                         |  |  |  |                                  |  |  |  |                    |  |  |  |                         |  |  |  |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen  |  |                                  |                                  |                   |                                 |   |  |  |  |                                   |  |  |  |                        |  |  |  |                            |                                  |                                  |                                  |                         |  |  |  |  |  |  |  |                        |  |  |  |                            |  |  |  |                                  |  |  |  |             |  |  |  |                           |  |  |  |  |  |  |  |                         |  |  |  |                                  |  |  |  |                    |  |  |  |                         |  |  |  |
| Personalaufwand   |  |                                  |                                  |                   |                                 |   |  |  |  |                                   |  |  |  |                        |  |  |  |                            |                                  |                                  |                                  |                         |  |  |  |  |  |  |  |                        |  |  |  |                            |  |  |  |                                  |  |  |  |             |  |  |  |                           |  |  |  |  |  |  |  |                         |  |  |  |                                  |  |  |  |                    |  |  |  |                         |  |  |  |
| Abschreibungen (planmäßig)  |  |                                  |                                  |                   |                                 |   |  |  |  |                                   |  |  |  |                        |  |  |  |                            |                                  |                                  |                                  |                         |  |  |  |  |  |  |  |                        |  |  |  |                            |  |  |  |                                  |  |  |  |             |  |  |  |                           |  |  |  |  |  |  |  |                         |  |  |  |                                  |  |  |  |                    |  |  |  |                         |  |  |  |
| Andere betriebliche Aufwendungen  |  |                                  |                                  |                   |                                 |   |  |  |  |                                   |  |  |  |                        |  |  |  |                            |                                  |                                  |                                  |                         |  |  |  |  |  |  |  |                        |  |  |  |                            |  |  |  |                                  |  |  |  |             |  |  |  |                           |  |  |  |  |  |  |  |                         |  |  |  |                                  |  |  |  |                    |  |  |  |                         |  |  |  |
| Zinsaufwand   |  |                                  |                                  |                   |                                 |   |  |  |  |                                   |  |  |  |                        |  |  |  |                            |                                  |                                  |                                  |                         |  |  |  |  |  |  |  |                        |  |  |  |                            |  |  |  |                                  |  |  |  |             |  |  |  |                           |  |  |  |  |  |  |  |                         |  |  |  |                                  |  |  |  |                    |  |  |  |                         |  |  |  |
| Gewinnunabhängige Steuern   |  |                                  |                                  |                   |                                 |   |  |  |  |                                   |  |  |  |                        |  |  |  |                            |                                  |                                  |                                  |                         |  |  |  |  |  |  |  |                        |  |  |  |                            |  |  |  |                                  |  |  |  |             |  |  |  |                           |  |  |  |  |  |  |  |                         |  |  |  |                                  |  |  |  |                    |  |  |  |                         |  |  |  |
| <b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>  |  |                                  |                                  |                   |                                 |   |  |  |  |                                   |  |  |  |                        |  |  |  |                            |                                  |                                  |                                  |                         |  |  |  |  |  |  |  |                        |  |  |  |                            |  |  |  |                                  |  |  |  |             |  |  |  |                           |  |  |  |  |  |  |  |                         |  |  |  |                                  |  |  |  |                    |  |  |  |                         |  |  |  |
| <b>Betriebsergebnis</b>   |  |                                  |                                  |                   |                                 |   |  |  |  |                                   |  |  |  |                        |  |  |  |                            |                                  |                                  |                                  |                         |  |  |  |  |  |  |  |                        |  |  |  |                            |  |  |  |                                  |  |  |  |             |  |  |  |                           |  |  |  |  |  |  |  |                         |  |  |  |                                  |  |  |  |                    |  |  |  |                         |  |  |  |
| Beteiligungs- und Finanzergebnis  |  |                                  |                                  |                   |                                 |   |  |  |  |                                   |  |  |  |                        |  |  |  |                            |                                  |                                  |                                  |                         |  |  |  |  |  |  |  |                        |  |  |  |                            |  |  |  |                                  |  |  |  |             |  |  |  |                           |  |  |  |  |  |  |  |                         |  |  |  |                                  |  |  |  |                    |  |  |  |                         |  |  |  |
| Neutrales Ergebnis  |  |                                  |                                  |                   |                                 |   |  |  |  |                                   |  |  |  |                        |  |  |  |                            |                                  |                                  |                                  |                         |  |  |  |  |  |  |  |                        |  |  |  |                            |  |  |  |                                  |  |  |  |             |  |  |  |                           |  |  |  |  |  |  |  |                         |  |  |  |                                  |  |  |  |                    |  |  |  |                         |  |  |  |
| <b>Jahresüberschuss</b>   |  |                                  |                                  |                   |                                 |   |  |  |  |                                   |  |  |  |                        |  |  |  |                            |                                  |                                  |                                  |                         |  |  |  |  |  |  |  |                        |  |  |  |                            |  |  |  |                                  |  |  |  |             |  |  |  |                           |  |  |  |  |  |  |  |                         |  |  |  |                                  |  |  |  |                    |  |  |  |                         |  |  |  |

## Lagebericht – rechtliche Vorgaben

## Umsetzungsbeispiel

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

|                                     | 2018<br>TEUR | Vorjahr<br>TEUR | Veränderung<br>zum Vorjahr in % |
|-------------------------------------|--------------|-----------------|---------------------------------|
| Hausbewirtschaftung                 |              |                 |                                 |
| Bau- und Modernisierungstätigkeiten |              |                 |                                 |
| Sonstige betriebliche Tätigkeiten   |              |                 |                                 |
| Betriebsergebnis                    |              |                 |                                 |

Die Betriebsergebnisverbesserung aus dem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Sollmieten und gesunkenen Zinsaufwendungen sowie gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens als gut/zufriedenstellend im gegebenen Marktumfeld.

(Ausführungen zum Beteiligungs- und Finanzergebnis sowie zum neutralen Ergebnis sollten nur gegeben werden, soweit dies nicht unwesentlich/unbedeutend ist.)

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

|                                   | 2018<br>TEUR | Vorjahr<br>TEUR | Veränderung<br>zum Vorjahr in % |
|-----------------------------------|--------------|-----------------|---------------------------------|
| Erträge aus                       |              |                 |                                 |
| Gewinnabführung                   |              |                 |                                 |
| Finanzanlagen des Anlagevermögens |              |                 |                                 |
| Bank- und Sparkassenzinsen        |              |                 |                                 |
| Aufwendungen für                  |              |                 |                                 |
| Aufzinsung Pensionsrückstellungen |              |                 |                                 |
| Bankzinsen                        |              |                 |                                 |
| Ergebnis                          |              |                 |                                 |

Das neutrale Ergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

|   | 2018<br>TEUR | Vorjahr<br>TEUR | Veränderung<br>zum Vorjahr in % |
|---|--------------|-----------------|---------------------------------|
| Erträge aus                             |              |                 |                                 |
| Anlageverkäufen                         |              |                 |                                 |
| der Auflösung von Rückstellungen        |              |                 |                                 |
| der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten |              |                 |                                 |
| früheren Jahren                         |              |                 |                                 |
| Aufwendungen für                        |              |                 |                                 |
| Spenden                                 |              |                 |                                 |
| frühere Jahre                           |              |                 |                                 |
| Ergebnis                                |              |                 |                                 |

## Lagebericht – rechtliche Vorgaben

## Umsetzungsbeispiel

## 3.2 Vermögenslage

(Eine Zusammenfassung von Posten zur besseren Verständlichkeit ist möglich.)

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

| <b>Vermögensstruktur</b>                                  | <b>2018</b> | <b>Vorjahr</b> | <b>Veränderung</b>      |
|---|-------------|----------------|-------------------------|
|   | <b>TEUR</b> | <b>TEUR</b>    | <b>zum Vorjahr in %</b> |
| Anlagevermögen  |             |                |                         |
| Immaterielle Vermögensgegenstände                         |             |                |                         |
| Sachanlagen   |             |                |                         |
| Finanzanlagen   |             |                |                         |
| Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten             |             |                |                         |
| Langfristig   |             |                |                         |
| Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten                |             |                |                         |
| Kurzfristig   |             |                |                         |
| Unfertige Leistungen und andere Vorräte                   |             |                |                         |
| Flüssige Mittel   |             |                |                         |
| Übrige Aktiva   |             |                |                         |
| Bilanzsumme - Gesamtvermögen                              |             |                |                         |
|   |             |                |                         |
| <b>Kapitalstruktur</b>                                    |             |                |                         |
|   |             |                |                         |
| Eigenkapital  |             |                |                         |
| Langfristig   |             |                |                         |
| Geschäftguthaben verbleibender Mitglieder                 |             |                |                         |
| Rücklagen   |             |                |                         |
| Bilanzgewinn (ohne Dividende)                             |             |                |                         |
| Kurzfristig   |             |                |                         |
| Geschäftguthaben ausgeschiedener Mitglieder und Dividende |             |                |                         |
| Fremdkapital  |             |                |                         |
| Langfristig   |             |                |                         |
| Pensionsrückstellungen                                    |             |                |                         |
| Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung               |             |                |                         |
| Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten |             |                |                         |
| Kurzfristig   |             |                |                         |
| Übrige Rückstellungen                                     |             |                |                         |
| Erhaltene Anzahlungen                                     |             |                |                         |
| Übrige Verbindlichkeiten                                  |             |                |                         |
| Bilanzsumme - Gesamtkapital                               |             |                |                         |

| Lagebericht – rechtliche Vorgaben                     | Umsetzungsbeispiel   |                 |                                 |                 |                                 |                              |  |  |  |                |  |  |  |                     |  |  |  |                    |  |  |  |                              |  |  |  |                                       |  |  |  |   |  |  |  |                              |  |  |  |                            |  |  |  |
|---|--|-----------------|---------------------------------|-----------------|---------------------------------|------------------------------|--|--|--|----------------|--|--|--|---------------------|--|--|--|--------------------|--|--|--|------------------------------|--|--|--|---------------------------------------|--|--|--|---|--|--|--|------------------------------|--|--|--|----------------------------|--|--|--|
|   | <p>Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um ... T€ auf einen Wert von ... T€ erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von ... T€ Abgänge von ... T€ sowie planmäßige Abschreibung von ... T€ gegenüber.</p> <p>Bei den Finanzanlagen handelt es sich zum größten Teil mit ... T€ um Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen.</p> <p>Unter den unfertigen Leistungen mit ... T€ werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten sowie mit Dritten noch nicht abgerechnete Kosten aus Wärmelieferungen ausgewiesen.</p> <p>Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei gleichzeitigem Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um ... T€ auf ... T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf ... % im Vergleich zum Vorjahr mit ... %.</p> <p>Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung vermehrten sich im Vergleich zum Vorjahr um ... T€. Diese Veränderung ist maßgeblich mit der Neuvaluierung von ... T€ im Rahmen von Unternehmensfinanzierungen und den planmäßigen Tilgungen von ... T€ sowie vorzeitigen Rückzahlungen von ... T€ verbunden.</p> <p>Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit ... T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen.</p> <p><b>3.3 Finanzlage</b></p> <p>Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2018 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:</p> <table border="1" data-bbox="635 1335 1426 1621"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018<br/>TEUR</th> <th>Vorjahr<br/>TEUR</th> <th>Veränderung<br/>zum Vorjahr in %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Langfristiger Bereich</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vermögenswerte</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Finanzierungsmittel</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Überdeckung</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Kurzfristiger Bereich</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kurzfristige Verpflichtungen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Stichtagsliquidität</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2018 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2018 gegeben.</p> <p>(Ggf. kann die Darstellung um eine Kapitalflussrechnung ergänzt werden.)</p> <p>Zur Finanzierung der Neubaumaßnahme XXX im Jahr 2019 wurde als wesentliche Finanzierungsmaßnahme ein Darlehen über EUR 5,0 Mio. abgeschlossen.</p> |                 | 2018<br>TEUR                    | Vorjahr<br>TEUR | Veränderung<br>zum Vorjahr in % | <b>Langfristiger Bereich</b> |  |  |  | Vermögenswerte |  |  |  | Finanzierungsmittel |  |  |  | <b>Überdeckung</b> |  |  |  | <b>Kurzfristiger Bereich</b> |  |  |  | Finanzmittelbestand (flüssige Mittel) |  |  |  | Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände |  |  |  | Kurzfristige Verpflichtungen |  |  |  | <b>Stichtagsliquidität</b> |  |  |  |
|   | 2018<br>TEUR   | Vorjahr<br>TEUR | Veränderung<br>zum Vorjahr in % |                 |                                 |                              |  |  |  |                |  |  |  |                     |  |  |  |                    |  |  |  |                              |  |  |  |                                       |  |  |  |   |  |  |  |                              |  |  |  |                            |  |  |  |
| <b>Langfristiger Bereich</b>                          |  |                 |                                 |                 |                                 |                              |  |  |  |                |  |  |  |                     |  |  |  |                    |  |  |  |                              |  |  |  |                                       |  |  |  |   |  |  |  |                              |  |  |  |                            |  |  |  |
| Vermögenswerte  |  |                 |                                 |                 |                                 |                              |  |  |  |                |  |  |  |                     |  |  |  |                    |  |  |  |                              |  |  |  |                                       |  |  |  |   |  |  |  |                              |  |  |  |                            |  |  |  |
| Finanzierungsmittel                                   |  |                 |                                 |                 |                                 |                              |  |  |  |                |  |  |  |                     |  |  |  |                    |  |  |  |                              |  |  |  |                                       |  |  |  |   |  |  |  |                              |  |  |  |                            |  |  |  |
| <b>Überdeckung</b>                                    |  |                 |                                 |                 |                                 |                              |  |  |  |                |  |  |  |                     |  |  |  |                    |  |  |  |                              |  |  |  |                                       |  |  |  |   |  |  |  |                              |  |  |  |                            |  |  |  |
| <b>Kurzfristiger Bereich</b>                          |  |                 |                                 |                 |                                 |                              |  |  |  |                |  |  |  |                     |  |  |  |                    |  |  |  |                              |  |  |  |                                       |  |  |  |   |  |  |  |                              |  |  |  |                            |  |  |  |
| Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)                 |  |                 |                                 |                 |                                 |                              |  |  |  |                |  |  |  |                     |  |  |  |                    |  |  |  |                              |  |  |  |                                       |  |  |  |   |  |  |  |                              |  |  |  |                            |  |  |  |
| Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände |  |                 |                                 |                 |                                 |                              |  |  |  |                |  |  |  |                     |  |  |  |                    |  |  |  |                              |  |  |  |                                       |  |  |  |   |  |  |  |                              |  |  |  |                            |  |  |  |
| Kurzfristige Verpflichtungen                          |  |                 |                                 |                 |                                 |                              |  |  |  |                |  |  |  |                     |  |  |  |                    |  |  |  |                              |  |  |  |                                       |  |  |  |   |  |  |  |                              |  |  |  |                            |  |  |  |
| <b>Stichtagsliquidität</b>                            |  |                 |                                 |                 |                                 |                              |  |  |  |                |  |  |  |                     |  |  |  |                    |  |  |  |                              |  |  |  |                                       |  |  |  |   |  |  |  |                              |  |  |  |                            |  |  |  |

**Lagebericht – rechtliche Vorgaben**

In die Analyse sind die für die Geschäftstätigkeit bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren einzubeziehen und unter Bezugnahme auf die im Jahresabschluss ausgewiesenen Beträge und Angaben zu erläutern. Es sind dabei stets die zur internen Steuerung des Unternehmens verwendeten Leistungsindikatoren anzugeben (vgl. DRS 20.101 f.).

Ferner ist im Lagebericht die voraussichtliche Entwicklung (sog. Prognosebericht) mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken (sog. Chancen- und Risikobericht) zu beurteilen und zu erläutern; zugrunde liegende Annahmen sind anzugeben.

Zu berichten ist nur über wesentliche Chancen und Risiken sowie über die wesentlichen Annahmen, die den Prognosen zugrunde liegen (vgl. DRS 20.124 und 20.146).

Für die Darstellung des in die Zukunft gerichteten Teils besteht ein Gestaltungsspielraum. So kann die Darstellung der Chancen dabei getrennt oder gemeinsam mit der Risikoberichterstattung erfolgen. Darüber hinaus besteht das Wahlrecht, über die Chancen und Risiken getrennt oder in den Prognosebericht integriert zu berichten (vgl. DRS 20.117).

**Umsetzungsbeispiel****3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren**

(Hier sollte die Auswahl der Leistungsindikatoren anhand der vom Unternehmen verwendeten Kennzahlen erfolgen, weitere sind z. B. Kapitaldienstdeckung, Tilgungskraft, Mietenmultiplikator oder Investitionen in den Bestand pro m<sup>2</sup>)

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

|  | in                    | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-----------------------|------|------|------|
| Eigenkapitalquote  | %                     |      |      |      |
| Eigenkapitalrentabilität<br>(Jahresergebnis vor EE-Steuern/Eigenkapital)           | %                     |      |      |      |
| Gesamtkapitalrentabilität<br>(Jahresergebnis vor EE-Steuern+FK-Zinsen/Bilanzsumme) | %                     |      |      |      |
| Cashflow   | T€                    |      |      |      |
| Durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete<br>am Bilanzstichtag                         | € p.m./m <sup>2</sup> |      |      |      |
| Durchschnittliche Instandhaltungskosten  | € p.m./m <sup>2</sup> |      |      |      |
| Durchschnittliche Verwaltungskosten  | € p.a./WE             |      |      |      |
| Fluktuationsquote  | %                     |      |      |      |
| Leerstandsquote am Bilanzstichtag  | %                     |      |      |      |
| Enthaltene Leerstandsquote am Bilanzstichtag<br>(fremdinduziert)                   | %                     |      |      |      |

**4. Risiko- und Chancenbericht****4.1 Risiken der künftigen Entwicklung****Risikomanagementsystem und Compliance**

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

Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems, das regelmäßig überprüft und aktualisiert wird. Es umfasst auch die Möglichkeit für Mieter, Mitglieder, Beschäftigte und Dritte, über einen geschützten Kommunikationskanal Hinweise auf Rechtsverstöße im Unternehmen zu geben.

Die Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagements und des Compliance Systems ist eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Managementaufgabe.

| Lagebericht – rechtliche Vorgaben | Umsetzungsbeispiel   |
|-----------------------------------|--|
|                                   | <p><b>Risikoanalyse</b></p> <p>Wie bereits in den vergangenen Jahren wirkten sich die Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur nicht spürbar auf die von der Genossenschaft bewirtschafteten Quartiere bzw. Stadtgebiete aus. Aufgrund der stabilen städtebaulichen und sozialen Entwicklung dieser Gebiete, der nachhaltig gesicherten Wettbewerbsposition und der ebenso wirtschaftlichen wie fairen Mietpreisgestaltung sind in den nächsten beiden Jahren keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen zu erwarten.</p> <p>Bei Neuvermietungen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter. Darüber hinaus stellt die Leerstandsreduktion durch aktives Asset- und Portfolio-Management ein strategisches Ziel dar und reduziert so auf der einen Seite die Leerstandskosten und realisiert gleichzeitig vorhandene Mietpotenziale. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege sichert die Genossenschaft langfristige Mietverhältnisse. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine Vermietungsrisiken ab.</p> <p>Weiterhin sind weder eine Entwicklung sozialer Brennpunkte noch eine negative Veränderung des sozialen Wohnumfelds zu beobachten. Da es keine unmittelbare Nachbarschaft zu Beständen gibt, welche von der Entwicklung städtebaulicher Missstände bedroht sind, ist auch in Zukunft eine stabile, gefestigte Struktur innerhalb der Quartiere zu erwarten. Die Genossenschaft wird diese Prozesse weiterhin verfolgen, um frühzeitig und angemessen reagieren zu können. Darüber hinaus wird weiterhin mithilfe gezielter Förderungsmaßnahmen die Stabilität der sozialen Struktur im Bestand gestärkt.</p> <p>Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die Genossenschaft nutzt das derzeitige Marktumfeld, um sich durch Refinanzierungen von langfristigen Krediten zu günstigen Konditionen vor diesem Risiko abzusichern. Dies geschieht in Form langfristiger Festzinssatzkredite, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren. Insgesamt hält sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund steigender Tilgungsanteile in beschränktem Rahmen. Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen. Darüber hinaus wird die Zinsentwicklung durch das Risikomanagementsystem fortlaufend beobachtet und überprüft.</p> <p>Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau nicht. Das aktuelle Mietniveau bietet kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten.</p> <p>Angesichts des Mangels an Neubauwohnungen in der Stadt X und der sehr positiven öffentlichen Resonanz auf Neubauvorhaben wird auch das Risiko aus freigezogenen bzw. neu zu vermietenden Wohnungen als gering bewertet.</p> |

| Lagebericht – rechtliche Vorgaben  | Umsetzungsbeispiel  |
|--|---|
|  | <p><b>4.2 Chancen der künftigen Entwicklung</b></p> <p>Der Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend nachfragegerecht angepasst und verbessert.</p> <p>Die demografische Entwicklung mit der entsprechenden Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen – mit und ohne Serviceleistungen – wird bereits seit vielen Jahren angemessen in der Geschäftspolitik berücksichtigt. Dies betrifft sowohl die Herstellung barrierearmer und -freier Wohnungen, als auch den altersgerechten Umbau von Bestandswohnungen in unbewohntem und bewohntem Zustand. Damit kann einerseits altersbedingte Fluktuation vermindert, andererseits die steigende Nachfrage bedient werden.</p> <p>Ebenfalls infolge der demografischen Entwicklung steigt der Bedarf an Wohnraum für kranke Menschen. In Kooperation mit Trägern der Sozialhilfe entwickelt die Genossenschaft passende Immobilienangebote mit dem Schwerpunkt der Betreuung von Demenzkranken.</p> <p>Diese Investitionen sind Bestandteil der Strategie des Portfolio-Managements. Dazu gehören auch energetische Modernisierungen und die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse im Altbaubestand. Die durchgeführten und geplanten Neubaumaßnahmen dienen denselben Zielen und sichern die nachhaltige Vermietbarkeit aller Objekte.</p> <p>Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Nachbarschaftstreffs werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die Genossenschaft plant weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote. Die bereits durchgeführte Modernisierung der IT-Systeme ermöglicht eine wesentliche Erweiterung des Angebots an digitalen Dienstleistungen für unsere Kunden, die in den nächsten beiden Jahren etabliert werden sollen. Es soll damit ein Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen generiert werden.</p> <p>Nicht zuletzt bietet der Wohnungsbestand weiterhin hohes Mieterhöhungspotenzial gemessen am aktuellen qualifizierten Mietspiegel.</p> |
| <p>Prognosegegenstand sind die im Wirtschaftsbericht dargestellten Leistungsindikatoren. Jede Prognose hat dabei eine Aussage zur erwarteten Entwicklung der jeweiligen Größe hinsichtlich Richtung und Intensität der Veränderung zu treffen (vgl. DRS 20.128 ff.). Demnach sind nur Punkt-, Intervall- oder qualifiziert-komparative Prognosen zulässig.</p> | <p><b>5. Prognosebericht</b></p> <p>Die Genossenschaft wird weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, richten und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend anpassen und verbessern. Hier wird der Fokus in den nächsten Jahren auf den Objekten im XY-Viertel liegen. Als Basis dafür dienen die durchgeführte und stetig fortgeschriebene Portfolioanalyse und das daraus resultierende Investitionsprogramm der kommenden Jahre. Mit diesen zielgerichteten Investitionen wird frühzeitig bedarfsgerechter Wohnraum für die Nachfragegruppen der Zukunft geschaffen. Somit baut die Genossenschaft ihre starke Position im Wettbewerb langfristig aus, zumal auf sozialverträgliche und angemessene Mieten geachtet wird.</p>   |

| Lagebericht – rechtliche Vorgaben | Umsetzungsbeispiel   |  |                   |                         |     |                             |     |                |     |                  |     |                 |     |
|-----------------------------------|--|--|-------------------|-------------------------|-----|-----------------------------|-----|----------------|-----|------------------|-----|-----------------|-----|
|                                   | <p>Neben der zukunftsorientierten Entwicklung bestehender Objekte werden auch Neubaumaßnahmen durchgeführt, insbesondere im Neubaugebiet XY. Diese orientieren sich ebenfalls an den gegenwärtigen und zukünftigen Wohnansprüchen sowie der Nachfrage. Entsprechende Konzepte wurden entwickelt und werden in 2019 und späteren Jahren umgesetzt. So wird voraussichtlich in den Jahren 2020 bis 2025 ersetzender Neubau realisiert. Anstelle der bisherigen überwiegend kleinen und nicht zeitgemäßen Wohnungen werden mehr und größere Wohnungen, z. T. auch öffentlich gefördert, entstehen, die nachhaltig bewirtschaftet werden können. Hier – wie auch anderorts – wird besonderes Augenmerk auf Quartiersentwicklung gelegt. Die Genossenschaft wird also weiterhin eine hohe Reinvestitionsquote ausweisen.</p> <p>An- und Verkäufe von Wohnimmobilien in nennenswertem Umfang sind hingegen kurz- und mittelfristig nicht geplant.</p> <p>In 2018 wurde die IT-Infrastruktur – auch im Hinblick auf die sinnvolle Digitalisierung von Prozessen – vollständig erneuert. Der Mehrwert durch Digitalisierung soll durch besseren Kundenservice, effizientere Prozesse und die Entwicklung innovativer Produkte entstehen. In 2018 wurden zunächst die mobile Wohnungsabnahme und die Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht mittels Tablets und einer entsprechenden App eingeführt. In 2019 wurden zum Zeitpunkt der Berichterstellung bereits ein revisionssicheres Archiv- bzw. Dokumentenmanagementsystem und ein Auftrags- und Rechnungsportal für die Kommunikation mit Handwerkern installiert. In der zweiten Jahreshälfte sollen eine neue Vermietungssoftware eingeführt werden, um die Interaktionsmöglichkeiten mit den Kunden zu ergänzen und die Kommunikation weiter zu verbessern.</p> <p>Angesichts des prognostizierten hohen Bedarfs an Wohnraum in der Stadt X, der guten Ertragslage, der geplanten Bautätigkeit sowie der Modernisierung und Beschleunigung der Prozessabläufe steht einer weiteren positiven Entwicklung nichts im Wege. Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2019 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von ca. ... T€ erwarten lässt.</p> <p>Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2019 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:</p> <table border="1" data-bbox="635 1576 1388 1787"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">Plan 2019<br/>TEUR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Umsatzerlöse aus Mieten</td> <td style="text-align: right;">xxx</td> </tr> <tr> <td>Instandhaltungsaufwendungen</td> <td style="text-align: right;">xxx</td> </tr> <tr> <td>Abschreibungen</td> <td style="text-align: right;">xxx</td> </tr> <tr> <td>Zinsaufwendungen</td> <td style="text-align: right;">xxx</td> </tr> <tr> <td>Personalaufwand</td> <td style="text-align: right;">xxx</td> </tr> </tbody> </table> |  | Plan 2019<br>TEUR | Umsatzerlöse aus Mieten | xxx | Instandhaltungsaufwendungen | xxx | Abschreibungen | xxx | Zinsaufwendungen | xxx | Personalaufwand | xxx |
|                                   | Plan 2019<br>TEUR  |  |                   |                         |     |                             |     |                |     |                  |     |                 |     |
| Umsatzerlöse aus Mieten           | xxx  |  |                   |                         |     |                             |     |                |     |                  |     |                 |     |
| Instandhaltungsaufwendungen       | xxx  |  |                   |                         |     |                             |     |                |     |                  |     |                 |     |
| Abschreibungen                    | xxx  |  |                   |                         |     |                             |     |                |     |                  |     |                 |     |
| Zinsaufwendungen                  | xxx  |  |                   |                         |     |                             |     |                |     |                  |     |                 |     |
| Personalaufwand                   | xxx  |  |                   |                         |     |                             |     |                |     |                  |     |                 |     |

| Lagebericht – rechtliche Vorgaben  | Umsetzungsbeispiel          |
|--|-----------------------------|
| Das Gesetz sieht keine Pflicht zur Unterzeichnung des Lageberichts vor. Diese ist jedoch sinnvoll, um den Zeitpunkt der Beendigung der Aufstellung festzuhalten sowie zur Dokumentation der Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter. | Ort, Datum und Unterschrift |

## Appendix: mögliche zusätzliche Angaben

### Bei ausgeprägter Geschäftstätigkeit in Bezug auf WEG- oder Fremdverwaltung:

#### WEG-Verwaltung und Fremdverwaltung

Neben dem eigenen Wohnungsbestand wurden im vergangenen Jahr auch Wohnungen für Dritte verwaltet. Zum 31.12.2018 verwaltete die Genossenschaft XX Eigentümergemeinschaften mit YYY Wohnungen.

Daneben werden XX Mehrfamilienhäuser mit YY Wohneinheiten betreut.

### Bei Inanspruchnahme von Finanzinstrumenten:

#### Finanzinstrumente

Seit 2006 werden Zinsderivate eingesetzt. Zum 31.12.2018 sind Zinsderivate mit einer Restschuld von rd. EUR X Mio. mit verschiedenen Laufzeiten – längstens bis zum 31.12.2034 – abgeschlossen. Es handelt sich um Payer-Zinsswaps, die zur langfristigen Zinssicherung von Darlehen mit variabler Verzinsung eingesetzt werden. Die Zinsswaps sind mit einem fristen-, betrags- und zinskongruenten Grundgeschäft in Form eines variablen Darlehens unterlegt, so dass keine offenen Positionen durch Über- und Untersicherung entstehen können.

(nicht abschließende Aufzählung)

Die Wohnungswirtschaft  
im Westen



**Verband der Wohnungs-  
und Immobilienwirtschaft  
Rheinland Westfalen e. V.**  
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf  
Tel.: 0211 16998-0, Fax: 0211 16998-50  
E-Mail: [info@vdw-rw.de](mailto:info@vdw-rw.de)  
[www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de)

Die Wohnungswirtschaft  
Thüringen



**Verband Thüringer Wohnungs-  
und Immobilienwirtschaft e. V.**  
Regierungsstraße 58, 99084 Erfurt  
Tel.: 0361 34010-0, Fax: 0361 34010-233  
E-Mail: [info@vtw.de](mailto:info@vtw.de)  
[www.vtw.de](http://www.vtw.de)