

Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2021

Vorwort

In 2021 ist die Genossenschaft 100 Jahre alt geworden. In diesen langen Jahren hat sich die Genossenschaft stetig weiterentwickelt. Wurden zur Zeit der Gründung nur sogenannte Schlichtwohnungen angeboten, so werden heute auch moderne, mit allem Komfort ausgestattete Wohnungen in ökologischen Neubauten vermietet. Noch heute agieren wir dabei als Verantwortliche nach den gleichen Prinzipien wie unsere Gründer, wir wollen, dass sich unsere Mitglieder und gleichzeitig Mieter „Zuhause“ fühlen. Das bedeutet für uns Wohn- und Lebensraum zu bieten, möglichst ein Leben lang und passend für jede Lebenssituation. Zweck der Genossenschaft ist, ihre Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu fördern. Dies ist auch im Jahr 2021 gelungen.

Weiterhin hat im Geschäftsjahr 2021 das Coronavirus das Leben der Menschen in weiten Teilen des Landes und auch in unserer Genossenschaft geprägt. Wir konnten deshalb auch im Jahr 2021, wie schon im Vorjahr, keine Mitgliederversammlung in Präsenz durchführen. Um aber die notwendigen Beschlüsse für einen geordneten Geschäftsverkehr zu erwirken, haben wir die Beschlussfassungen, die normalerweise in einer Mitgliederversammlung abgewickelt werden, im Rahmen einer schriftlichen Beschlussfassung, unterstützt durch unseren Prüfungsverband, durchgeführt. Uns freut es besonders, dass dieses Verfahren durch unsere Mitglieder sehr gut angenommen wurde. Bei einer Mitgliederversammlung in Präsenz waren in den letzten Jahren durchschnittlich zwischen 50 und 70 Mitglieder anwesend, am schriftlichen Verfahren haben sich hingegen viermal so viele Mitglieder beteiligt. Hervorzuheben ist dabei, dass die Abstimmungen zu allen Beschlüssen bzw. die Wahlen der Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglieder mit großer Stimmenmehrheit erfolgten. Dies gibt uns als Vorstand die Sicherheit, dass wir im Sinne unserer Mitglieder handeln und dass der Weg der Erneuerung unserer Genossenschaft der Richtige ist.

Erfreulich ist auch, dass die Auswirkungen der Epidemie die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft bisher in keiner Art und Weise beeinflusst haben. Es ist deshalb davon auszugehen, dass es aus diesem Grund weiterhin zu keinen Ertragseinbußen kommen wird und dass trotz der vielfältigen Beschränkungen alle geplanten Vorhaben durchgeführt werden können.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

1. Rahmenbedingungen für die Genossenschaft

1.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen 2021

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahr 2021 trotz der andauernden Corona-Pandemie und Lieferengpässen erholt. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im zweiten Coronajahr um 2,7 Prozent höher als im Vorjahr. Das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner stieg gegenüber dem Vorjahr um 5,8 Prozent und betrug im Jahr

Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2021

2021 durchschnittlich knapp 42.900 Euro. Im Vergleich zum Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt war, erhöhte sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 somit in vielen Wirtschaftsbereichen. Die Produktion zog sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im Produzierenden Gewerbe deutlich an. Im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+3,0 Prozent) waren es vor allem der Verkehr und das Gastgewerbe, die zulegten, allerdings ausgehend vom sehr niedrigen Niveau des Jahres 2020. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im Handel nahm gegenüber 2020 nur leicht zu. Lediglich im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurück (-0,4 Prozent). Auf der Nachfrageseite waren im zweiten Corona-Jahr erneut die privaten Haushalte besonders von den Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie betroffen. Die preisbereinigten privaten Konsumausgaben stabilisierten sich 2021 auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres. Nachdem im Jahr 2020 aufgrund der temporär gesenkten Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr noch besonders viele langlebige Konsumgüter nachgefragt wurden, gab es 2021 eine starke Gegenbewegung. Grund hierfür waren unter anderem Sättigungseffekte. Käufe langlebiger Gebrauchsgüter wie Möbel oder Haushaltsgeräte wurden vorgezogen und fehlten im Jahr 2021. Kurzlebige Konsumgüter, wie beispielsweise Bekleidung und Schuhe, wurden hingegen wieder etwas mehr nachgefragt als im Vorjahr. Auch für Reisen gaben die Menschen wieder mehr Geld aus. Eine weitere Veränderung im Konsumverhalten war die merkliche Zunahme des Online-Handels seit Beginn der Corona-Krise. Die Konsumausgaben des Staates waren auch im Jahr 2021 eine Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen im zweiten Jahr der Corona-Pandemie, ausgehend von dem bereits hohen Vorjahresniveau, preisbereinigt um weitere 3,4 Prozent. Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 aufgrund von Engpässen bei Arbeitskräften und Material nur noch um 0,5 Prozent zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren. In Ausrüstungen – das sind vor allem Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurde im Jahr 2021 preisbereinigt 3,2 Prozent mehr investiert, allerdings nach einem starken Rückgang im Krisenjahr 2020. Der Außenhandel erholte sich 2021 von den starken Rückgängen im Vorjahr. Deutschland exportierte preisbereinigt 9,4 Prozent mehr Waren und Dienstleistungen ins Ausland als 2020. Die Importe legten gleichzeitig um preisbereinigt 8,6 Prozent zu. Damit lag der Außenhandel Deutschlands 2021 nur noch leicht unter dem Niveau des Jahres 2019. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2021 von 44,9 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren etwa genauso viele Erwerbstätige wie im Vorjahr.

1.2. Wirtschaftliche Entwicklung im Raum Mittelfranken 2021

Die konjunkturelle Erholung der mittelfränkischen Wirtschaft hat im letzten Quartal des Jahres 2021 an Fahrt verloren. Gastgewerbe, Handel und verbrauchernahe Dienstleistungen leiden erneut unter den wieder anziehenden Corona-Restriktionen, Gestörte Lieferketten behindern die industrielle Wertschöpfung und die spürbar gestiegenen Rohstoff- und Energiepreise belasten Unternehmen aller Branchen. Trotzdem ist die Situation im Vergleich zum Vorjahr etwas entschärft: Der IHK-Konjunkturklimaindex liegt zu Jahresbeginn 2022 mit 109,4 Punkten zwar um 8 Punkte unter dem Stand vom Herbst 2021, doch immerhin um fast 25 Punkte höher als vor einem Jahr.

1.3. Entwicklung im Geschäftsgebiet 2021

Auch in Pandemiezeiten ist die große Kreisstadt Weißenburg weiterhin der Wirtschaftsmotor im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen. Dies spiegelt sich auch in Rekordzahlen in der Beschäftigung wieder, die trotz Coronakrise und der damit einhergehenden Coronakurzarbeit nicht wesentlich eingebrochen sind. Gleichzeitig mit der Beschäftigung wächst Weißenburg auch in den Bevölkerungszahlen. Erstmals in 2019 hatte Weißenburg über mehr als 18.500 Einwohner zu

Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2021

verzeichnen. Mit der wachsenden Bevölkerung kann die Wohnungssituation derzeit nicht mehr vollständig befriedigt werden. Man kann im Jahr 2021 durchgehend von einem angespannten Wohnungsmarkt sprechen. Dementsprechend ist auch die weit überdurchschnittliche Wohnungsnachfrage in der Genossenschaft. Dies gilt sowohl für schlichte, niedrigpreisige Wohnungen als auch für höherwertige und somit auch höherpreisige (Neubau-) Wohnungen.

2. Die Genossenschaft im Überblick

2.1. Geschäftsumfeld

Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen ausschließlich in der Stadt Weißenburg. Sie ist Anbieter mit dem größten Wohnungsbestand vor Ort und im gesamten Landkreis. Bedingt durch einen weiteren Bevölkerungszuwachs in Weißenburg und durch stetige Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes konnte sich die Genossenschaft sehr gut am Vermietungsmarkt behaupten. Alle gekündigten Wohnungen konnten in kürzester Zeit wiedervermietet werden, Leerstand war nur modernisierungsbedingt zu verzeichnen.

2.2. Mitgliederentwicklung / Entwicklung der Geschäftsguthaben

Der Genossenschaft gehörten zum Jahresende 1.177 Mitglieder (VJ 1.131) mit 12.437 Geschäftsanteilen (VJ 12.505) a 150,- € an. Die Geschäftsguthaben verringerten sich von 1.875.750,- € auf 1.865.550,- €.

2.3. Organe der Genossenschaft

Vorstand

Der Vorstand besteht nach Satzung aus mindestens zwei Personen. Er setzte sich im Geschäftsjahr 2021 wie folgt zusammen:

Thomas Hanke	Geschäftsführender Vorstand	Wahl am: 30.11.2021
Peter Schiebsdat	Nebenamtlicher Vorstand	30.11.2021
Thomas Winter	Nebenamtlicher Vorstand	27.06.2019

Auch im Geschäftsjahr 2021 konnte wegen der Coronapandemie keine Mitgliederversammlung in Präsenz stattfinden. Die anstehenden Wahlen für Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder wurden aber im Rahmen einer schriftlichen Beschlussfassung durchgeführt. Hierbei standen bereits im Jahr 2020 der geschäftsführende Vorstand, Thomas Hanke und der nebenamtliche Vorstand, Peter Schiebsdat zur Wiederwahl an. Beide wurden durch die Mitglieder für die auf zwei Jahre verkürzte Wahlperiode von 2021 bis 2023 bestätigt.

Für den Vorstand ist eine Geschäftsordnung nach der Mustersatzung für Wohnungsgenossenschaften – Ausgabe 2007 – des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V. in Kraft.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht nach der Satzung aus mindestens drei Mitgliedern. Im Geschäftsjahr 2021 gehörten dem Aufsichtsrat nachstehende Mitglieder an:

Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2021

		Wahl am:
Bernd Körzendörfer (ARV)	Dipl. Kfm., Steuerberater	27.06.2019
Klaus Lehmeier	Dipl. Ingenieur (FH)	27.06.2019
Sonja Strunz	Lehrerin	30.11.2021
Franziska Müller	Studentin	ab 30.11.2021
Christian Langer	Wirtschaftsjurist (Uni. Bayreuth)	27.06.2019
Claudia Etschel	Angestellte	27.06.2019

Die Mitglieder des Aufsichtsrates werden von der Mitgliederversammlung für drei Jahre gewählt. Turnusgemäß stand im Jahr 2021 Frau Sonja Strunz zur Wiederwahl an. Diese wurde von den Mitgliedern bestätigt. Neu in das Gremium wurde Frau Franziska Müller gewählt. Der Aufsichtsrat besteht somit wieder aus sechs Mitgliedern.

Für den Aufsichtsrat ist eine Geschäftsordnung nach dem Muster des GdW, Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V. in Kraft. Die Geschäftsordnung wurde am 01.12.2021 ausgefertigt.

Die Überwachung des Vorstandes durch den Aufsichtsrat erfolgt durch regelmäßige Prüfungen. Je Aufsichtsratsmitglied sind Prüfungsfelder und Zuständigkeiten festgelegt.

2.4. Prüfungstätigkeit des gesetzlichen Prüfungsverbandes

Die Genossenschaft ist Mitglied des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und –gesellschaften) e.V. Eine Pflichtprüfung durch diesen nach § 53 GenG für das Geschäftsjahr 2020 wurde vom 25.05. bis 28.05.2021 online durchgeführt. Der Prüfungsbericht wurde am 09.09.2021 fertiggestellt, wobei bestätigt wurde, dass Vorstand und Aufsichtsrat allen gesetzlichen und satzungsgemäßen Pflichten ordnungsgemäß nachgekommen sind.

2.5. Personelles

Auch im Geschäftsjahr 2021 haben sich alle Mitarbeiter stets im Interesse unserer Mitglieder/Mieter engagiert. So wurden mit großer Sachkenntnis und persönlichem Einsatz alle Belange und Ziele des Unternehmens umgesetzt. Am Bilanzstichtag waren zur Geschäftsabwicklung tätig:

	Anzahl	davon Teilzeit
Kaufmännische Angestellte:	6	4
Technische Angestellte:	1	-
Gewerbliche Mitarbeiter:	3	-
Hauswarte / Reinigungskräfte:	4	4

Zum 31. März 2021 ist der technische Angestellte der Genossenschaft altersbedingt ausgeschieden. Dieser konnte zum 01. Mai 2021 ersetzt werden. Außer den Geringverdienern, Hauswarten und Reinigungskräften, die außertariflich bezahlt werden, wurden alle Mitarbeiter im Rahmen des Tarifvertrages für Beschäftigte der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vergütet.

An zehn (VJ 9) aus Altersgründen ausgeschiedene Mitarbeiter oder deren Ehegatten werden Betriebsrenten gezahlt.

Mit der Teilnahme an Fortbildungsveranstaltungen, Seminaren und hausinternen Schulungen wurde eine entsprechende Weiterbildung der Mitarbeiter gewährleistet und fortgeführt.

2.6. Sonstige wichtige Vorgänge im Geschäftsjahr

Sonstige wesentliche Vorgänge sind im Geschäftsjahr 2021 nicht angefallen.

Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2021

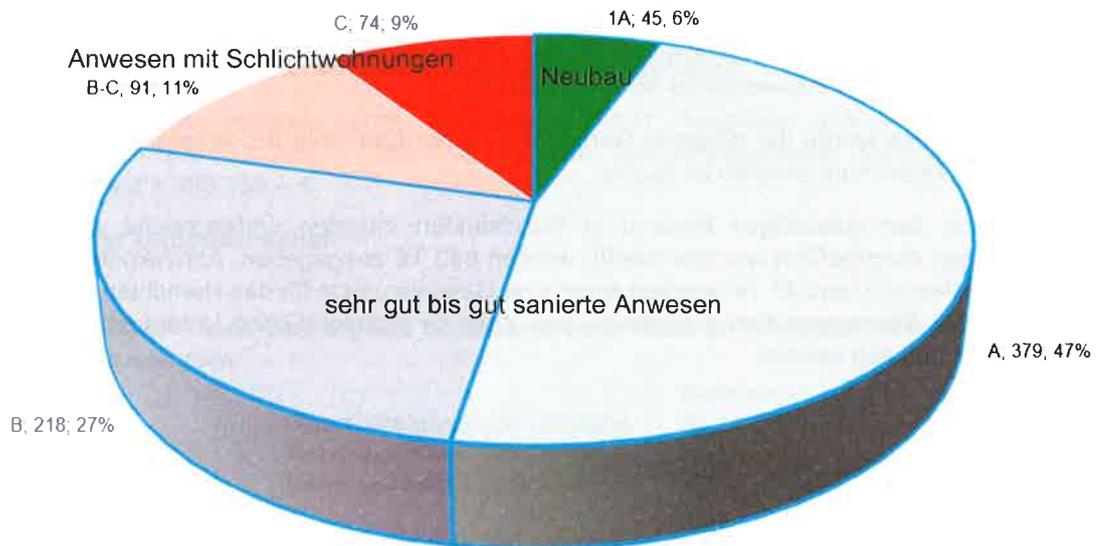
3. Bestandsbewirtschaftung

3.1. Wohnungsbestand

Im Rahmen der Erneuerung des Wohnungsbestandes plant die Genossenschaft 100 neue Wohneinheiten in ihrem Altgebiet Steinleinsfurt zu errichten. Im Vorgriff darauf wurden in 2021 bis zum Januar 2022 sieben Anwesen mit 34 Wohneinheiten abgerissen. Gleichzeitig mussten auch 12 Garagen entfernt werden. Somit hat die Genossenschaft aktuell 807 Wohnungen (VJ 841), 235 Garagen (VJ 247), 43 Carports (VJ 43) und 57 Stellplätze (VJ 57) zu bewirtschaften.

Von den 807 Wohnungen sind 45 Wohnungen Neubauwohnungen, 74% der Wohnungen – somit 597 Wohnungen – befinden sich in sehr gut bis gut sanierten Anwesen, wobei sich die meisten Wohnungen aus diesem Teil des Bestandes auch innen in sehr guten Zustand befinden. Die restlichen Wohnungen, ca. 20 %, sind Schlichtwohnungen in nur wenig sanierten Anwesen.

Anzahl von Wohnungen je Sanierungszustand des Anwesens



3.2. Fluktuation

Auch im Geschäftsjahr 2021 hat die Genossenschaft, wie im Vorjahr, 71 Kündigungen von Wohnungen. Von diesen 71 Kündigungen sind aber 34 Kündigungen für die Entmietung in Folge des Abrisses im Neubaugebiet Steinleinsfurt abzuziehen. Alle sonstigen frei gewordenen Wohnungen konnten in kürzester Zeit wieder vermietet werden. Leerstand war nur modernisierungsbedingt zu notieren.

3.3. Nutzungsentgelte

Die Nutzungsentgelte für Wohnungen sind im Wirtschaftsjahr nur leicht um 1.152,38 € auf insgesamt 3.430.080,41 € gestiegen. Grund hierfür war die modernisierungsbedingte Mieterhöhung bei Neuvermietungen von Umbauwohnungen. Mietmindernd wirkte sich der Leerzug der sieben Anwesen in Steinleinsfurt aus. Mit einer Durchschnittsmiete von 5,39 € hält sich die Genossenschaft in Weißenburg aber immer noch eher im günstigen Vermietungssegment auf. Die Mietpreisbildung

Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2021

orientiert sich dabei am satzungsgemäßen Auftrag, allen Mietern, eine gute Wohnungsqualität zu angemessenen Preisen zu bieten.

Die Stellplatz- und Garagenmieten haben sich von € 126.662,76 in 2020 auf € 124.685,-- in 2021 geringfügig verringert. Auch hier war durch den Wegfall von Garagen in Steinleinsfurt ein mietmindernder Effekt zu verzeichnen. Mietausfälle durch Leerstände während der Zeit der Modernisierung bzw. Angebotsphase und vor allem durch den Leerzug und Abriss in Steinleinsfurt entstanden für Miete von rund 74 T€ (VJ 30 T€) und für Betriebs- und Heizkosten von rund 10 T€ (VJ 10 T€).

3.4. Ausgaben für Modernisierung, Instandhaltung und Neubau

Über Jahrzehnte hinweg hat die Genossenschaft große Summen, je nach ihrer Wirtschaftskraft, in den Bestand ihrer Anwesen investiert. Allein in den letzten 10 Jahren war dies eine Summe von rund 11,8 Mio. € oder rund 23,50 € / m²-Wohnfläche pro Jahr. Zusätzlich zu diesen Ausgaben wurden im Zeitraum von 2015 bis 2019 neue Anwesen gebaut mit einem Gesamtvolumen von über 10,3 Mio. €.

Auch im Jahr 2021 hat die Genossenschaft wieder nachhaltig in ihren Wohnungsbestand investiert. Die Kosten für Wohnungseinzelmodernisierungen verringerten sich von rund 314 T€ im Jahr 2020 auf 237 T€ im Jahr 2021. Nahezu gleich blieben die Kosten für die allgemeine Instandhaltung mit 161 T€ (VJ 169 T€) und die Kosten für Material mit 56 T€ (VJ 52 T€).

Als Großmaßnahme wurde der gesamte Garagenhof in der Kaadener Str. vollständig erneuert. Dies schlug mit 144 T€ an Fremdkosten zu Buche.

Im Vorgriff auf den zukünftigen Neubau in Steinleinsfurt mussten umfangreiche archäologische Untersuchungen durchgeführt werden. Hierfür wurden 642 T€ ausgegeben. Abrisskosten von 226 T€ und Umzugshilfen von rund 47 T€ ergaben somit eine Gesamtsumme für das Herrichten des Baufeldes von 915 T€. Die Genossenschaft geht davon aus, dass für archäologische Untersuchungen in 2022 weitere Kosten anfallen werden.

4. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

4.1. Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft wird maßgeblich vom Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt. Hier standen in den letzten Jahren kontinuierlich steigenden Mieterträgen beträchtliche Instandhaltungsaufwendungen und Investitionen für den Neubau gegenüber. Trotz dieser großen Aufwendungen konnte die Genossenschaft in den zurückliegenden Geschäftsjahren immer große Jahresüberschüsse erzielen. Im Geschäftsjahr 2021 hingegen ist mit € 276.612,56 im Vergleich zum Vorjahr (€ 1.042.844,92) ein wesentlich geringerer Jahresüberschuss auszuweisen. Dies ist auf die sehr hohen Kosten der archäologischen Grabung, des Abrisses und Umzugshilfen für Mieter im Vorgriff auf den Neubau in Steinleinsfurt zurückzuführen.

Nach der Zuführung von € 182.661,26 in die gesetzliche Rücklage und in die anderen Ergebnissrücklagen verbleibt eine Bilanzgewinn von 93.951,30 €.

4.2. Finanzlage

Die finanzielle Lage der Genossenschaft stellte zu allen Zeiten im Geschäftsjahr sicher, dass die für die Finanzierung des laufenden Geschäfts und der geplanten Investitionen einzusetzenden Mittel stets zur

Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2021

Verfügung standen und somit alle Zahlungsverpflichtungen erfüllt werden konnten. Die angefallenen Kosten für Instandhaltung und Modernisierung in 2021 konnten vollständig aus Eigenmitteln gedeckt werden. Die langfristigen Verbindlichkeiten der Genossenschaft betragen nach Abzug der Tilgung am Jahresende 2021 € 6.343.805,47.

Alle langfristigen Verbindlichkeiten sind über Grundpfandrechte gesichert.

4.3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Genossenschaft hat sich im Geschäftsjahr 2021 von € 25.061.310,10 auf € 25.025.580,13 verringert. Die Veränderungen im Anlagevermögen sind im Wesentlichen auf planmäßige Abschreibungen zurückzuführen. Im Umlaufvermögen ist es zu einer Erhöhung der flüssigen Mittel gekommen. Die Passivseite der Bilanz ist gekennzeichnet durch die Einstellung in die Ergebnismrücklagen. Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Zusammenfassend bewertet der Vorstand die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft für das Geschäftsjahr als positiv.

4.4. ausgewählte Leistungsindikatoren der Genossenschaft

		Berichtsjahr	Vorjahr
Eigenkapitalquote	in %	62,5	62,7
Cashflow nach DVFA/SG	in T€	961	1.739
Dynamischer Verschuldungsgrad	in Jahren	6,6	3,8
Durchschnittliche Wohnungsmiete	in € / qm	5,39	5,16
Fluktuationsrate	in %	8,8	8,4
Investition in Neubau und Bestand	in € / qm	37,50	15,42
Durchschnittliche Verschuldung	in € / qm	124,04	124,67
Zinsdeckung	in %	1,60	1,68
Kapitaldienstdeckung	in %	10,86	11,04

5. Risikobericht

Im Besonderen ist unser Risikomanagement darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Beeinträchtigung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten. Außerplanmäßige Leerstände und größere Mietforderungsausfälle waren erfreulicherweise auch am Ende des Geschäftsjahres 2021 nicht zu verzeichnen. Bestandsgefährdende bzw. sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft waren im Geschäftsjahr ebenfalls nicht feststellbar.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung und dem Neubau nachhaltiger Wohnungen verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen. Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit

Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2021

verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen. Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Genossenschaft eine Klimastrategie aufstellen. Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende Instandhaltungsmaßnahmen und geplante Bauprojekte.

Der Vorstand der Genossenschaft wird die zukünftigen Entwicklungen und Auswirkungen der Corona-Krise und der Ukraine-Krise genauestens beobachten und dies in den wirtschaftlichen Planungen bei Bedarf abbilden. Inwieweit es zu größeren Ertragsausfällen oder anderen monetären Risiken kommen wird, lässt sich derzeit aber noch nicht abschätzen. Sollte es zu diesen kommen, werden die Investitionen umgehend verringert und die weiteren Planungen, insbesondere für Ausgaben, die nicht dringend notwendig sind, angepasst.

6. Entwicklung und Prognose

Als Genossenschaft mit Tradition und Zukunft stellen wir die hohe Qualität des Produktes „Wohnen“ für unsere Mitglieder durch sorgfältige und kontinuierliche Instandhaltung, umfassende Modernisierung mit zeitgerechter Ausstattung und zukünftige, hochwertige Neubauten zu marktgerechten Preisen sicher. Das vorrangige Ziel der Genossenschaft bleibt es, ihren Mitgliedern Wohnraum mit modernem und zeitgemäßem Standard zur Verfügung zu stellen.

Fakten und Zahlen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und speziell zum Wohnungsmarkt vor Ort werden sorgfältig vom Vorstand beobachtet und bewertet. Die Instrumentarien, die der unternehmerischen Entscheidung dienen, sind dabei eine langfristige Instandhaltungs-, Investitions- und Wirtschaftsplanung.

Moderate Mietpreisanpassungen werden im Rahmen der Modernisierungstätigkeit vorgenommen und beeinflussen die Jahresergebnisse positiv. Auch die Attraktivität der Stadt Weißenburg als größtem Wohn- und Arbeitsstandort im Landkreis, verbunden mit dem Vertrauensvorsprung der Genossenschaft als fairem Vermieter, lassen auf weiter niedrige Leerstandsquoten hoffen. Entsprechende Nachfrage nach preiswertem und sogar höherwertigem Wohnraum mit zeitgemäßer Ausstattung war in den letzten Jahren dauerhaft vorhanden. Verstärkt wird dieser Trend durch eine positive Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Weißenburg.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich die Genossenschaft durch die geordnete Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage weiterhin positiv entwickeln wird, solange die derzeitigen verschiedenen Krisen keine grundsätzliche Änderung auf die wirtschaftliche Lage in Europa bedingt.

Weißenburg, 06.04.2022

Der Vorstand



Thomas Hanke



Peter Schiebsdat



Thomas Winter