

Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2022

Vorwort

In 2022 ist die Genossenschaft 101 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 2022 gelungen.

Der Ukrainekrieg mit der daraus folgenden Energiekrise hat unsere Mieter noch nicht erreicht, da wir einen langfristigen Strom- und vor allem auch Gasfestpreisvertrag mit den Stadtwerken Weißenburg abgeschlossen haben. Die Energiepreise sind somit bis Ende 2024 gesichert. Wie es danach mit den Energiepreisen weitergeht, ist noch nicht abzusehen. Es ist aber davon auszugehen, dass Energie nur zu wesentlichen höheren Preisen für unsere Mieter zur Verfügung steht. Damit wird die energetische Sanierung der Gebäude wieder stärker in den Focus der Genossenschaft rücken. Zusätzlich müssen wir aber auch über eine andere Art der Beheizung der Gebäude nachdenken. Diese soll kostengünstig und vor allem CO₂-neutral sein. Hier haben wir mit der Kooperation mit den Stadtwerken Weißenburg, die im Weißenburger Westen ein kaltes Nahwärmenetz zur Energieversorgung errichten wollen, erste Schritte unternommen.

In Folge des Ukraine-Kriegs kommt es zu verstärkten Fluchtbewegungen nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. auch mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen. Nachdem die Genossenschaft von 2016 bis 2019 Am Alten Sportplatz 45 ökologisch höchst effiziente Wohneinheiten gebaut hat, sollte es ab 2020 in Steinleinsfurt mit dem Wohnungsbau weitergehen. Archäologische Grabungen haben dies aber bis Ende des Geschäftsjahres 2022 verhindert. In der Zwischenzeit sind die Baukosten rasant gestiegen, die staatliche Förderung für den Wohnungsbau wurde fast vollständig außer Kraft gesetzt und die Kreditzinsen haben sich vervierfacht. Die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens steht somit in Frage. Dies hat Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft dazu bewogen, das Projekt „Steinleinsfurt – Neubau“ vorerst auszusetzen und die weitere wirtschaftliche Entwicklung abzuwarten. Sollten sich die wirtschaftlichen Voraussetzungen ändern, steht die Genossenschaft in den Startlöchern und kann sofort mit dem Neubau beginnen. Ein genehmigungsreifer Bauplan für ein erstes Anwesen wurde dazu bei der Stadt Weißenburg eingereicht. Das Anwesen soll wieder ökologisch und höchst energieeffizient gebaut werden. Geplant sind beispielweise Außenwände in Ziegelbauweise mit innenliegender Holzfaserdämmung in einer Stärke von 49 cm, dreifachverglaste Fenster, vollgeflieste Bäder und Parkett- bzw. Steinböden in den Wohnungen. Auch das Sonnenhauskonzept mit großen Solartanks zur Wärmespeicherung wird wieder zum Einsatz kommen. Eine hocheffiziente Wärmepumpe, an die eine Fußbodenheizung angeschlossen wird, soll für die Grundwärme sorgen. Dies alles wird zu sehr niedrigen Energiekosten für die zukünftigen Mieter führen und unsere Umwelt nachhaltig schützen.

Nachdem die Pandemie in 2022 weitestgehend verschwunden ist, konnte die Genossenschaft wieder eine Mitgliederversammlung in Präsenz durchführen. Die Präsenzveranstaltung wurde gut angenommen, was die Teilnehmerzahl von 74 Genossenschaftsmitgliedern beweist. In der Mitgliederversammlung wurden alle Abstimmungen zu Beschlüssen und Wahlen einstimmig gefasst, was uns als Verantwortlichen der Genossenschaft die Sicherheit gibt, dass wir mit unserem Tun auf dem richtigen Weg sind.

Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2022

1. Rahmenbedingungen für die Genossenschaft

1.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen 2022

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten. Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde aber der Aufschwung in seiner Gesamtheit gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In Folge dessen kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet. Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland wird die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten. Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen. Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. Erst gegen Jahresende 2023 dürften die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise. Hohe Tarifabschlüsse dürften dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 % bis 0,3 %. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr dürfte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen.

1.2. Wirtschaftliche Entwicklung im Raum Mittelfranken 2022

Zum Frühling des Jahres 2022 hin konnte sich die mittelfränkische Wirtschaft deutlich erholen. Handel und verbrauchernahe Dienstleistungen konnten durch das Auslaufen von Corona-Restriktionen zunächst tief durchatmen. Dem entgegen standen noch immer gestörte Lieferketten und -engpässe sowie die Situation stark ansteigender Energie- und Rohstoffpreise, welche durch den Krieg in der Ukraine zusätzlich verschärft wurden. Insgesamt hatte sich die mittelfränkische Wirtschaft auf eine heftige Rezession eingestellt, diese blieb aber in weiten Bereichen aus. In der Industrie waren dafür eine gute Auftragslage und eine hohe Nachfrage verantwortlich, der Bausektor konnte noch von vollen Auftragsbüchern profitieren und der Bereich Handel und Dienstleistungen ist nach Aussage der IHK-Mittelfranken mit einem blauen Auge davongekommen. „Auch wenn wir gerade eine deutliche Beruhigung feststellen, zeigen doch die erheblichen Schwankungen des IHK-Konjunkturklimaindex in sehr kurzen Abständen, dass wir den Krisenmodus noch nicht endgültig verlassen haben“, fasst IHK-Präsident Dr. Armin Zitzmann als Ergebnis für die mittelfränkische Wirtschaft zusammen. Zwar sei das

Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2022

Szenario einer tiefen Rezession derzeit weniger wahrscheinlich als noch vor einigen Monaten, aber die Preissteigerungen und die zurückhaltenden Konsumenten machen weiterhin vielen Unternehmen zu schaffen. Auch die hohen Arbeitskosten und der Mangel an Fachkräften werden als Risikofaktoren genannt.

1.3. Entwicklung im Geschäftsgebiet 2022

Weißenburg kann auf eine breit gefächerte Wirtschaft bauen. Als wirtschaftliches Zentrum im Süden Mittelfrankens hat Weißenburg eine Reihe von Betrieben mit überregionaler Bedeutung aufzuweisen. Schwerpunkt ist die Kunststoff- und Automobilindustrie, der Maschinen- und Turbinenbau, sowie die leonische Industrie. Ein weiteres wirtschaftliches Standbein ist die Schreibgeräte- und Kosmetikindustrie.

Diese Diversifizierung hat die Wirtschaft in Weißenburg auch im Jahr 2022 robust gemacht. Dies belegt die durchgehende Vollbeschäftigung mit zusätzlicher Nachfrage an Arbeitskräften. All dies schlägt sich auch auf dem Wohnungsmarkt nieder. Man kann im Jahr 2022 durchgehend von einem angespannten Wohnungsmarkt in Weißenburg 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 1.172 Mitglieder (VJ 1.177) mit 12.084 Geschäftsanteilen (VJ 12.437) a 150,-- € an. Die Geschäftsguthaben verringerten sich von 1.865.550,-- € auf 1.812.600,-- €.

2.3. Organe der Genossenschaft

Vorstand

Der Vorstand besteht nach Satzung aus mindestens zwei Personen. Er setzte sich im Geschäftsjahr 2022 wie folgt zusammen:

Thomas Hanke	Geschäftsführender Vorstand	Wahl am: 30.11.2021
Peter Schiebsdat	Nebenamtlicher Vorstand	30.11.2021
Thomas Winter	Nebenamtlicher Vorstand	30.06.2022

Die Mitglieder des Vorstandes werden von der Mitgliederversammlung für drei Jahre gewählt. Turnusgemäß stand im Geschäftsjahr 2022 Herr Thomas Winter zur Wiederwahl an, er wurde von der Mitgliederversammlung einstimmig bestätigt.

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

Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2022

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht nach der Satzung aus mindestens drei Mitgliedern. Im Geschäftsjahr 2022 gehörten dem Aufsichtsrat nachstehende Mitglieder an:

		Wahl am:
Bernd Körzendörfer (ARV)	Dipl. Kfm., Steuerberater	30.06.2022
Klaus Lehmeier	Dipl. Ingenieur (FH)	30.06.2022
Sonja Strunz	Lehrerin	30.11.2021
Franziska Müller	Juristin	30.11.2021
Christian Langer	Wirtschaftsjurist (Uni. Bayreuth)	30.06.2022
Claudia Etschel	Angestellte	30.06.2022

Die Mitglieder des Aufsichtsrates werden von der Mitgliederversammlung für drei Jahre gewählt. Turnusgemäß standen im Jahr 2022 Frau Claudia Etschel und die Herren Christian Langer, Klaus Lehmeier und Bernd Körzendörfer zur Wiederwahl an. Diese wurden von den Mitgliedern bestätigt. 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 2021 wurde vom 20.06. bis 05.09.2022 (mit Unterbrechungen) durchgeführt. Der Prüfungsbericht wurde am 05.09.2022 fertiggestellt, wobei bestätigt wurde, dass Vorstand und Aufsichtsrat allen gesetzlichen und satzungsgemäßen Pflichten ordnungsgemäß nachgekommen sind.

2.5. Personelles

Auch im Geschäftsjahr 2022 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:	5	3
Technische Angestellte:	1	-
Gewerbliche Mitarbeiter:	3	-
Hauswarte / Reinigungskräfte:	5	5

Außer den Geringverdienern, Hauswarten und Reinigungskräften, die außertariflich bezahlt werden, wurden alle Mitarbeiter im Rahmen des Tarifvertrages für Beschäftigte der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vergütet.

Zum Jahresende 2022 wurde an 9 (VJ 10) ausgeschiedene Mitarbeiter oder deren Ehegatten Betriebsrenten gezahlt. Ein Betriebsrentner ist im Laufe des Jahres verstorben.

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

Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2022

2.6. Sonstige wichtige Vorgänge im Geschäftsjahr

Sonstige wesentliche Vorgänge sind im Geschäftsjahr 2022 nicht angefallen.

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 den Jahren 2021 bzw. 2022 sieben Anwesen mit 34 Wohneinheiten abgerissen. Gleichzeitig mussten auch 12 Garagen entfernt werden. Somit hat die Genossenschaft zum Geschäftsjahresschluss 807 Wohnungen (VJ 807), 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 Schlichthwohnungen in nur wenig sanierten Anwesen.

3.2. Fluktuation

Im Geschäftsjahr 2022 hatte die Genossenschaft insgesamt 75 (VJ 71) Wohnungskündigungen. Auffällig war dabei, dass insgesamt 49% der Kündigungen durch Tod (23) und wegen altersbedingtem Umzug (14) zu verzeichnen waren. Die Fluktuationsrate war mit 9,3% geringfügig höher als im letzten Jahr mit 8,8 %. Alle 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 geringfügig um 31.872,44 € auf insgesamt 3.398.510,73 € gefallen. Grund hierfür war modernisierungsbedingter Leerstand von Umbauwohnungen. Mit einer Durchschnittsmiete von 5,34 € hält sich die Genossenschaft in Weißenburg immer noch eher im günstigen Vermietungssegment auf. Die Mietpreisbildung orientiert sich dabei am satzungsgemäßen Auftrag, allen Mietern, eine gute Wohnungsqualität zu angemessenen Preisen zu bieten.

Die Stellplatz- und Garagenmieten haben sich von € 124.685,-- in 2021 auf € 121.515,-- in 2022 ebenfalls geringfügig verringert. Hier war durch den Wegfall von Garagen in Steinleinsfurt ein mietsmindernder Effekt zu verzeichnen. Mietausfälle durch Leerstände während der Zeit der Modernisierung bzw. Angebotsphase entstanden für Miete von rund 23 T€ (VJ 74 T€) und für Betriebs- und Heizkosten von rund 19 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 22,40 € / 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 2022 hat die Genossenschaft wieder nachhaltig in ihren Wohnungsbestand investiert. Die reinen Instandhaltungskosten verringerten sich zwar um € 9.739,16 auf € 151.177,62, dafür sind die Kosten für Wohnungseinzelmodernisierungen von rund 398 T€ im Vorjahr auf 502 T€ im Geschäftsjahr gestiegen.

Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2022

Zusätzlich hat die Genossenschaft an drei Anwesen in Steinleinsfurt Dächer und Fassaden saniert. Hierfür wurden rund 178 T€ verwendet. Das vom Regiebetrieb der Genossenschaft verwendete Material für diverse eigen durchgeführte Instandhaltungen schlug mit € 96.145,36 (VJ € 56.359,57) zu Buche.

Im Vorgriff auf den zukünftigen Neubau in Steinleinsfurt mussten auch in 2022 wieder umfangreiche archäologische Untersuchungen durchgeführt werden. Hierfür wurden 308 T€ ausgegeben. Als Planungsleistungen für den I. Bauabschnitt eines Neubaus fielen Kosten von 160 T€ an.

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 Jahresüberschüsse erzielen. Im Geschäftsjahr 2022 ist mit € 40.674,72 im Vergleich zum Vorjahr (€ 276.612,56) ein geringerer Jahresüberschuss auszuweisen. Dies ist einerseits auf die sehr hohen Kosten der archäologischen Grabung im Neubaugebiet Steinleinsfurt und andererseits vor allem auch auf die Erhöhung der Pensionsrückstellung um insgesamt 514.096,43 € zurückzuführen.

Nach Zuführung von € 4.067,47 in die gesetzliche Rücklage verbleibt eine Bilanzgewinn von € 36.607,25.

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 Verfügung standen und somit alle Zahlungsverpflichtungen erfüllt werden konnten. Die angefallenen Kosten für Instandhaltung und Modernisierung in 2022 konnten vollständig aus Eigenmitteln gedeckt werden. Die langfristigen Verbindlichkeiten der Genossenschaft betragen nach Abzug der Tilgung am Jahresende 2022 € 6.010.591,08.

Alle langfristigen Verbindlichkeiten sind über Grundpfandrechte gesichert.

4.3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Genossenschaft hat sich im Geschäftsjahr 2022 von € 25.025.580,13 auf € 25.309.218,92 erhöht. Die Veränderungen im Anlagevermögen sind im Wesentlichen auf planmäßige Abschreibungen zurückzuführen. Im Umlaufvermögen ist es zu einer Erhöhung der flüssigen Mittel gekommen. Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Zusammenfassend bewertet der Vorstand die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft für das Geschäftsjahr als positiv.

Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2022

4.4. ausgewählte Leistungsindikatoren der Genossenschaft

		Berichtsjahr	Vorjahr
Eigenkapitalquote	in %	62,0	63,3
Cashflow nach DVFA/SG	in T€	1.181	961
Dynamischer Verschuldungsgrad	in Jahren	5,1	6,6
Durchschnittliche Wohnungsmiete	in € / qm	5,34	5,39
Fluktuationsrate	in %	9,3	8,8
Investition in Neubau und Bestand	in € / qm	20,78	19,66
Durchschnittliche Verschuldung	in € / qm	117,52	124,04
Zinsdeckung	in %	1,50	1,60
Kapitaldienstdeckung	in %	11,37	10,86

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 2022 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. Die Bundesregierung hat den steigenden Energiepreisen zwar Einhalt geboten, aber auf wesentlich höherem Niveau wie vor dem Ukrainekrieg. Sollten die Energiepreise auch mit den Energiepreisdeckeln weiterhin so hoch bleiben, so könnten die Bruttowarmmieten die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere bei Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalten in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Mietausfälle 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 weiter zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen bei Modernisierungen und dem Neubau zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit 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 Klima- und Modernisierungsstrategie aufstellen. Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende Instandhaltungsmaßnahmen und geplante Bauprojekte.

Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2022

Der Vorstand der Genossenschaft wird die zukünftigen Entwicklungen und Auswirkungen der Krisen in der Welt beobachten und dies in den wirtschaftlichen Planungen bei Bedarf abbilden. Inwieweit es zu größeren Ertragsausfällen oder anderen monetären Risiken kommen wird, lässt sich aber 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, 13.04.2023

Der Vorstand



Thomas Harke



Peter Schiebsdat



Thomas Winter