

Die Dividende um die Hälfte gekürzt

Eigenheim Die Wohnungsgenossenschaft hat ein nicht nur finanziell herausforderndes Jahr 2022 hinter sich.



Bei der Mitgliederversammlung der Wohnungsgenossenschaft Eigenheim wurden treue Mitglieder geehrt. Mit im Bild sind Aufsichtsratsvorsitzender Bernd Körzendörfer (3. von rechts) sowie die beiden einstimmig wiedergewählten Vorstandsmitglieder Peter Schiebsdat (links) und Thomas Hanke (3. von links). (Foto: Wohnungsgenossenschaft Eigenheim)

WEISSENBURG – Aufsichtsratsvorsitzender Bernd Körzendörfer griff zu Beginn der Mitgliederersammlung die Themen Klimawandel und Energiekrise auf. Egal ob Mieter oder Vermieter, ob Haus- oder Wohnungseigentümer, die gesamte ökologische, ökonomische und soziale Welt werde durcheinandergeworfen.

Die internationalen und nationalen Gesetzgeber versuchten „panikartig durch gesetzliche Vorgaben dieser Welle an Problemen Herr zu werden“. Auf Europa-Ebene mit dem EU-Klimagesetz oder der Europäischen Gebäuderichtlinie, auf deutscher Ebene mit dem Klimaschutzgesetz, dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) und dem Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Bei einer gemeinsamen, mehrstündigen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft sei die Thematik diskutiert worden. Die Mitglieder könnten erahnen, welche Herausforderungen auf Eigenheim allein durch die Umsetzung dieser Regelungen in den nächsten Jahren zukämen. Wohnungsgenossenschaften müssen Körzendörfer zufolge künftig wieder stärker bestrebt sein, ihre Gebäude energieeffizienter zu machen. Dazu gehörten Maßnahmen wie die Dämmung von Gebäuden, der Einbau energieeffizienter Heizungs- und Lüftungssysteme sowie die Nutzung erneuerbarer Energien.

Erhebliche Kosten

Die Umsetzung der Energiewende werde mit erheblichen Kosten verbunden sein, insbesondere wenn umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen oder alternative Heizungssysteme in Bestandsbauten erforderlich würden. Wohnungsgenossenschaften müssten daher ihre Finanzierungsmöglichkeiten überprüfen, eventuell alternative Finanzierungsmöglichkeiten beleuchten und gegebenenfalls Fördermittel in Anspruch nehmen, um die Kosten zu decken, machte der Aufsichtsratschef deutlich.

Einige Wohnungsgenossenschaften setzen vermehrt auf die Beteiligung der Mieter an der Energiewende. Dies kann beispielsweise durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude erfolgen, an denen sich die Mieter beteiligen können. Dadurch können sie ihren eigenen Strom produzieren und Kosten sparen, sagte Körzendörfer. Wohnungsgenossenschaften arbeiteten aber auch zunehmend an Quartierslösungen, bei denen mehrere Gebäude gemeinsam mit erneuerbaren Energien versorgt würden. Dies ermögliche eine effizientere Nutzung der Energie. Hierzu habe auch Eigenheim bereits umfangreiche Gespräche mit den Stadtwerken Weißenburg geführt.

Die Wohnungsgenossenschaften spielten eine wichtige Rolle bei der Bewältigung der Energiekrise und der Energiewende. Sie könnten Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Nutzung erneuerbarer Energien effektiv umsetzen, was zu einer Reduzierung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen führe.

Kostenlast nicht planbar

Wegen dieser Herausforderungen und der damit verbundenen, nicht planbaren Kostenlast haben sich Aufsichtsrat und Vorstand entschlossen der Mitgliederversammlung eine geringere Dividende in Höhe von zwei statt bisher vier Prozent der Einlage vorzuschlagen. Einerseits sind sie der Meinung, „dass die Höhe der Dividende den Marktverhältnissen mehr entspricht“, und andererseits haben sie die Möglichkeit, die „Rücklagen für die zukünftigen Herausforderungen aufzustocken“. Die Mitgliederversammlung nahm diesen Vorschlag an.

Aufsichtsrat und Vorstand von Eigenheim nähmen die neuen Herausforderungen an, blieben aber weiterhin ihrem Auftrag treu, „Mitglieder und Mieter durch gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu fördern“. Folgerichtig fragte geschäftsführender Vorstand Thomas Hanke: Wie wohnen wir 2030, 2040 oder 2050?“ Und er stellte fest: „2030, 2040 oder 2050 klingt so weit weg, aber dies ist in bereits in sieben, 17 oder 27 Jahren.“

Im Branchenbericht des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft würden die wichtigsten Zukunftstrends für die Wohnungswirtschaft zusammengefasst. Dort stehe zu lesen: „Die Änderung der Arbeitswelt, das sogenannte ‚flexible Arbeiten‘ wird hervorrufen, dass immer mehr Menschen, gerade im Dienstleistungsbereich, von zu Hause arbeiten. Schon heute, auch ausgelöst durch Corona, wird oftmals ein Zimmer mehr bei der Wohnungssuche nachgefragt. Das Arbeitszimmer in der Wohnung gewinnt an Bedeutung.“ Das Zimmer mehr habe für Eigenheim als Genossenschaft eigentlich keinerlei Auswirkungen, das Homeoffice des Mieters aber durchaus.

Mit der bestehenden Telekommunikationsversorgung werde dies nicht mehr zu leisten sein. In allen Wohnanlagen müsse Eigenheim daher in den nächsten Jahren auf Glasfaserkabel umstellen. Unabhängig vom Homeoffice werde sich aber auch das Nutzerverhalten ändern. War in den 1990er- Jahren noch der Fernseher das wichtigste Unterhaltungsmedium und das Internet eher ein Randprodukt, sehe dies heute anders aus. Internet mit hohen Geschwindigkeiten und hohe Übertragungsraten für Streamingdienste sind Standard.

Zusätzlich stehe die Änderung des Telekommunikationsgesetzes ins Haus. Ab Juli 2024 werde es nicht mehr möglich, die Gebühren für die TV-Grundversorgung auf die Mieter umzulegen. Bisher zahlten Eigenheim-Mieter etwa 8,60 Euro pro Monat für den Wohnungsanschluss an die Genossenschaft und konnten so Hanke zufolge „sehr günstig über 40 TV-Programme in HD und circa 60 Hörfunkprogramme empfangen“. Ab 2024 müssten alle Mieter Einzelverträge mit einem Anbieter abschließen. Hanke: „Wir haben für unsere Mieter mit unserem bisherigen Anbieter Kabel Deutschland Vodafone herausgehandelt, dass der TV-Vertrag nicht teurer wird.“ Eigenheim-Mieter könnten die gleiche Leistung wie bisher „sogar etwas günstiger, für circa acht Euro, erhalten“. Wer zusätzliche Programme möchte, müsse sie – wie bisher – kostenpflichtig dazubuchen, auch Internet und Telefon.

Geringer Jahresüberschuss

Den bestehenden Gasliefervertrag mit Eigenheim haben die Stadtwerke Hanke zufolge bisher nicht gekündigt. Dies sichere den Mietern „weiterhin einen Energiepreis von circa fünf Cent pro Kilowattstunde“. Aber dieser Vertrag laufe Ende 2024 aus. Und dann sei mit einer Verdreifachung der Heiz- und Warmwasserkosten zu rechnen. Um diese für die Mieter in einem erträglichen Rahmen zu halten, werde die Genossenschaft wieder energetisch sanieren – und dies in weit größerem Umfang. All dies koste aber viel Geld.

Die Dividende für die Genossenschaftsmitglieder werde aus dem Jahresüberschuss gezahlt, der 2022 aber nur gut 40 000 Euro betragen habe. Ein Hauptfaktor seien die Kosten für die Vorbereitung des – vorerst gestoppten – Neubaus in Steinleinsfurt von fast 690 000 Euro gewesen. Im Herbst werde übrigens entschieden, ob und wann in Steinleinsfurt gebaut werde.

Zweiter Hauptfaktor war die Erhöhung der Pensionsrückstellung der Mitarbeiter um 510 000 Euro. Diese müssten bilanzmäßig gebildet und marktkonform berechnet werden. Mit höheren Zinsen am Kapitalmarkt fällt diese Pensionsrückstellung nach Hanches Worten „weitaus höher aus als in den vorhergehenden Jahren“. Beide Posten zusammengerechnet, komme man auf einen Betrag von 1,2 Millionen Euro, „ein riesiger Betrag, der den Jahresüberschuss natürlich auch entsprechend“ verringere.

Viel saniert

2022 hat Eigenheim Hanke zufolge „wieder richtig viel Geld“ in seine Anwesen gesteckt. Die Instandhaltungskosten beliefen sich auf rund 777 000 Euro, 179 000 Euro mehr als im Vorjahr. Die Mieten seien gleichzeitig um 31 000 auf 3,398 Millionen Euro zurückgegangen, was dem Abriss von 34 Wohnungen in Steinleinsfurt geschuldet ist. „Mit einer Durchschnittsmiete von 5,34 Euro pro Quadratmeter sind wir in Weißenburg sicherlich einer der günstigen Vermieter und stellen trotzdem Wohnraum von sehr guter Qualität zur Verfügung“, machte Hanke deutlich. Um diese Qualität halten zu können, müssten die Mietpreise aber immer wieder moderat angepasst werden.

Die Darlehen der Wohnungsgenossenschaft verringerten sich 2022 planmäßig um 333 000 auf rund sechs Millionen Euro. Dies bedeute eine Verschuldung von rund 117 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Vergleicht man dies mit anderen Genossenschaften gleicher Größenordnung, die bei circa 214 Euro lägen, habe Eigenheim „einen sehr niedrigen Schuldenstand“. Ende 2022 hatte die Genossenschaft 1172 Mitglieder, fünf weniger als im Vorjahr. Die Guthaben der Mitglieder betragen 1,761 Millionen Euro.

Vorstand und Aufsichtsrat wurden von der Mitgliederversammlung einstimmig entlastet. Bei den turnusgemäßen Wahlen von Vorstandsmitgliedern wurden Peter Schiebsdat und Thomas Hanke einstimmig in ihren Ämtern bestätigt. **wt/rr**
