Lagebericht
für das Geschäftsjahr 2022

Gemeinnützige
Wohnungsbaugenossenschaft eG
Brunhuberstraße 66, 83512 Wasserburg am Inn
www.gwg-eg.de

A. Grundlagen des Unternehmens

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft eG ist eine Genossenschaft mit dem Sitz in Wasserburg a. Inn. Sie wurde am 03.01.1950 gegründet. Die Genossenschaft wurde am 27.04.1950 unter GenR 227 beim Amtsgericht Traunstein eingetragen.

Das Geschäftsgebiet der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft eG Wasserburg liegt in der kreisfreien Stadt Rosenheim und den Landkreisen Rosenheim, Ebersberg, Mühldorf a. Inn und Erding. Der größte Wohnungsbestand befindet sich in der Stadt Rosenheim gefolgt von der Stadt Wasserburg a. Inn und der Marktgemeinde Prien am Chiemsee.

Das wesentliche Vermögen der Genossenschaft besteht aus 1.478 Wohnungen,
5 gewerbliche und 3 sonstige Einheiten, 739 Garagen/TG-Stellplätzen, 65 Carports und 559 Kfz-Stellplätzen. Die Wohn- und Nutzfläche (ohne Garagen) beläuft sich auf 101.946 qm.

Die nachhaltige Bewirtschaftung und Weiterentwicklung der eigenen Wohnungsbestände sind das Kerngeschäft der Genossenschaft. Ein weiteres Geschäftsfeld liegt in der Durchführung von Bauträgermaßnahmen.

Durch Bescheid vom 25.11.1993 wurde dem Unternehmen die Erlaubnis zum Betreiben eines Gewerbes nach §34c GewO erteilt.

Gemäß der Satzung (letzte Neufassung vom 24.06.2008; eingetragen im Genossenschaftsregister am 25.07.2008) ist Zweck der Genossenschaft die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozialverantwortbare Wohnungsversorgung (gemeinnütziger Zweck).

II. Ziele und Strategien

Ziel der Genossenschaft ist es, den eigenen Wohnungsbestand langfristig marktfähig und zeitgemäß zu halten und ihn im Rahmen einer Portfoliostrategie kontinuierlich zu verbessern. Ferner wird der Bestand laufend durch Neubauten ergänzt. Bei Bedarf werden auch Altbestände durch Neubauten ersetzt.

Dabei achtet die Genossenschaft auf Ziele, die sich aufgrund des demografischen Wandels ergeben, z.B. durch Abbau von Barrieren im Altbestand und durch barrierefreie Neubauten. Ebenso achtet die Genossenschaft auf ökologische Ziele, z.B. mit Maßnahmen zur Einsparung des CO_2-Ausstoßes.

Außerdem sollen ein guter Service, eine angemessene, verantwortungsbewusste Mietpreispolitik und die Beachtung sozialer Kriterien zu einem hohen Maß an Mieterzufriedenheit beitragen und neben der guten Wohnqualität die langfristige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes sichern.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch im Jahr 2022 war die konjunkturelle Lage in Deutschland durch die anhaltendende Corona-Pandemie gekennzeichnet. Es ist weiterhin mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen sowie mit geringeren Investitionen der öffentlichen Haushalte aufgrund von finanziellen Belastungen bedingt durch die Coronavirus-Pandemie zu rechnen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) jedoch um 1,9 % höher als im Jahr 2021 (kalenderbereinigt betrug es 2,0 %). Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2022 noch um 0,7 % höher.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2022 gg. 2021 um 7,9 %.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist im Jahr 2022 um 0,4 Prozentpunkte auf jetzt 5,3 % gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2,4 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 20.000 weniger als vor einem Jahr.

Die Erwerbstätigkeit ist im November 2022 auf 45,6 Millionen Menschen gestiegen, das waren 600.000 mehr als im November 2021. Damit konnte die Erwerbstätigkeit gegenüber dem Vorjahr nochmals gesteigert werden.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat im Juli 2022 zum ersten Mal seit 2011 den Leitzins für den Euroraum angehoben – um 0,5 Prozentpunkte, gefolgt von zwei Zinserhöhungen um jeweils 0,75 Prozentpunkte. Am 15. Dezember 2022 erfolgte die aktuelle Zinserhöhung um weitere 0,5 Prozentpunkte für alle drei Leitzinssätze. Es war die vierte Erhöhung der EZB im vergangenen Jahr. Der Refinanzierungssatz für den Euroraum liegt nun bei 2,5 Prozent. Experten prognostizieren auch in den nächsten Monaten einen weiteren Anstieg der Zinsen. Die Zinserhöhungen wirkten sich negativ auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

Aus der Corona-Pandemie sowie dem Ukraine-Krieg ist weiterhin mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Von Januar bis November 2022 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 321.757 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen von neu errichteten sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren das 5,7 % Baugenehmigungen von Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum.

In den ersten elf Monaten 2022 ist die Zahl der Baugenehmigungen für neue Mehrfamilienhäuser um 1,2 % gestiegen. Die Zahl der Baugenehmigungen für neue Zweifamilienhäuser sank um 10,1 %, die Genehmigungen für neue Einfamilienhäuser gingen um 15,9 % zurück.

Die Aussichten für 2023 haben sich geringfügig verbessert: Gemäß der ifo Konjunkturumfrage beurteilen die befragten Bauunternehmen die aktuelle Geschäftslage etwas weniger pessimistisch, mit den laufenden Geschäften sind sie etwas weniger zufrieden. Auch im Bauhauptgewerbe kam es bereits 2021 im Kielwasser der Coronakrise zu massiven Materialengpässen. Eine Folge dieser Krise waren Preiserhöhungen. Hinzu kam der am 24.02.2022 ausgebrochene Ukraine-Krieg, welcher die Energiepreise in die Höhe trieb. Die drohende Gasknappheit sowie hohe Inflation belasten die Konjunktur. Deutschland steht an der Schwelle zur Rezession.

Der demografische Wandel in der Bevölkerung bedingt auch eine Vielzahl von bautechnischen Erfordernissen, die ebenfalls mit höheren Kosten für die Wohnungsunternehmen verbunden sind. Ein besonderer Fokus ist dementsprechend auf die Integration älterer Menschen, verbunden mit der Bezahlbarkeit von Wohnraum auch für Einkommensschwächere zu legen.

Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor.

Regionale Rahmenbedingungen

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft befindet sich zwischen München und Chiemsee. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist hier unverändert groß. Besonders bei den Standorten in der Stadt Rosenheim, sowie in den Landkreisen Rosenheim und Ebersberg wird weiterhin eine starke Wohnungsnachfrage erwartet. Am neuen Standort im Landkreis Erding (Sankt Wolfgang) rechnen wir ebenfalls mit einer guten Nachfrage.

Auch im Landkreis Mühldorf, in dem sich weniger als ein Zehntel des Wohnungsbestandes befindet, ist die Nachfrage sehr stabil. Durch die Fertigstellung der Autobahn A 94 sind für dieses Gebiet zudem positive Impulse spürbar.

II. Geschäftsverlauf

Mit Verlauf der Coronavirus-Krise, des Ukraine-Kriegs sowie der stark gestiegenen Energiepreise waren in 2022 teilweise negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in untergeordnetem Umfang Ausfälle bei Mietforderungen sowie in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Daher wurde bzgl. der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartung für den Berichtszeitraum durch die aktuellen Geschehnisse maßgeblich beeinflusst.

Die Genossenschaft war im Geschäftsjahr überwiegend mit der Bestandsbewirtschaftung sowie der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes sowie dem Neubau von Mietwohnungen tätig.

1. Bestandsbewirtschaftung

Der Bestand zum 31.12.2022 blieb unverändert bei 1.478 Wohnungen.

99 Wohnungen und Heimplätze des neueren Bestandes sind durch das Bayerische Wohnungsbauprogramm (einkommensorientierte Wohnraumförderung) gefördert. Weitere geförderte Neubauten sind geplant.

2. Neubautätigkeit

2022 wurde mit folgenden Neubaumaßnahmen begonnen:

Fünf Wohnungen in Neubeuern, Mutzenweg. Die Fertigstellung ist bis Ende 2023 geplant.

In Sankt Wolfgang, Am Grünbacher Ring entstehen ein Mehrfamilienwohnhaus mit 20 Wohnungen, drei Reihenhäuser sowie ein Doppelhaus. Zudem wird eine Tiefgarage mit 33 Stellplätzen erstellt. Die Fertigstellung ist bis Februar 2024 vorgesehen.

3. Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit

Bei den im Jahr 2022 getätigten Instandhaltungsleistungen handelt es sich im Wesentlichen um Fassadenanstriche, Fenster- und Dacherneuerungen, sowie die Modernisierung von bestehenden Heizanlagen. Darüber hinaus wurden im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen in Aufzugsanlagen investiert, Außenanlagen erneuert und Balkonanbauten durchgeführt.

Im Rahmen von Mieterwechseln wurden Wohnungseinzelmodernisierungen durchgeführt.

4. Bauträgertätigkeit

In Amerang, Ortsteil Kammer soll ab Frühjahr 2023 ein Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus einer Gewerbeeinheit, vier als Reihenhäuser konzipierte Wohnungen und einer Dachgeschosswohnung errichtet werden. Sämtliche Einheiten sollen verkauft werden. Die Benennung der Käufer erfolgt durch die Gemeinde Amerang. Als Bauzeit werden ca. zwei Jahre veranschlagt.

2022 erfolgte der Zugang des Grundstücks. Außerdem fielen Bauvorbereitungskosten an.

5. Erwerbe von Anlagevermögen

Im Berichtsjahr ging ein Baugrundstück in Amerang, Ortsteil Kammer dem Anlagevermögen zu.

Geplant ist hierauf der Neubau von zwei Häusern mit 27 Wohnungen, einer Gewerbeeinheit und einer Tiefgarage mit 33 Stellplätzen. Sämtliche Wohnungen sollen vermietet werden. Fünf Wohnungen sollen mit EOF-Mitteln finanziert werden.

Baubeginn ist im Frühjahr 2023. Als Bauzeit werden ca. zwei Jahren veranschlagt.

6. Verkäufe aus dem Anlagevermögen

Verkäufe unseres Immobilienbestandes fanden 2022 nicht statt.

III. Lage

1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss entwickelte sich wie folgt:

2020	**2021**	**2022**
2.564 T€	1.251 T€	1.057 T€

Im Berichtsjahr ist ein Ergebnisrückgang um 194 T€ auf 1.057 T€ zu verzeichnen.

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Vorjahresvergleich um 490 T€ =+4,1% auf 12.522 T€ erhöht.

Ein Teil der Erhöhung (169 T€) kommt aus der im Vorjahresvergleich höheren Betriebskostenabrechnung. Der Rest resultiert aus den turnusgemäßen Erhöhungen der Bestandsmieten und aus Mietpreisanpassungen im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen und Mieterwechseln.

Umsätze aus Bauträgertätigkeit fielen auch 2022 nicht an.

Die Position Bestandsveränderungen ergibt sich aufgrund der Veränderung der noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten (+70 T€) und aus aktivierten Eigenleistungen sowie Fremdkosten für die Bauträgermaßnahme in Amerang (+93 T€).

Die Sonstigen Betrieblichen Erträge gingen von 607 T€ auf 252 T€ zurück.
Hier überwiegen BAFA-Zuschüsse für energetische Instandhaltungsmaßnahmen (111 T€) und von Mietern und Versicherungen erstattete Instandhaltungskosten (68 T€).

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ermäßigten sich um 291 T€ auf 5.650 T€. Ursächlich hierfür sind in erster Linie um 360 T€ geringere Instandhaltungsaufwendungen (2.927 T€). Das Instandhaltungsniveau war aber weiterhin hoch.

Der Personalaufwand stieg mit +662 T€ auf 1.937 T€ stark an. Ursächlich hierfür sind um 630 T€ höhere Aufwendungen für Altersversorgung. Diesem Anstieg liegt ein neues versicherungsmathematisches Gutachten über die Höhe der Pensionsrückstellung zugrunde.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen verblieben mit 2.924 T€ auf Vorjahresniveau (2.971 T€).

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich um 48 T€ auf 354 T€. Der Anstieg liegt an um 51 T€ höheren EDV-Kosten (99 T€).

Abschreibungen für uneinbringliche Mieten mussten i.H.v. T€ 18 T€ (Vorjahr 30 T€), vorgenommen werden.

Der Zinsaufwand ging weiter zurück (-179 T€) und betrug 2022 554 T€. Ein Anteil von 170 T€ betrifft die Aufzinsung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten. Der durchschnittliche Zinsaufwand für zum Bilanzstichtag verbuchte Darlehensverbindlichkeiten belief sich auf 1,06 % (Vorjahr 1,23%). Die Zinssätze sind überwiegend längerfristig fest vereinbart.

Ein Verlustvortrag bei der Körperschaftsteuer besteht nicht mehr. Der Aufwand für Ertragssteuern stieg von 188 T€ auf 244 T€.

Insgesamt beurteilt der Vorstand die Ertragslage der Genossenschaft als zufrieden stellend. Sie entspricht den Erwartungen.

2. Finanzlage

	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	48.718	52,2	47.656	52,9
Langfristiges Fremdkapital	39.479	42,3	36.368	40,3
Finanzierungsmittel für Verkaufsgrundstücke	0	-	0	-
Kurzfristiges Fremdkapital	5.092	5,5	6.135	6,8
Bilanzsumme	**93.289**	**100,0**	**90.159**	**100,0**

a. Kapitalstruktur:

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Das Verhältnis Eigenkapital zu Fremdkapital ist nahezu ausgeglichen. Die Verbindlichkeiten betreffen überwiegend langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens zehn Jahre gesichert.

b. Investitionen:

Investitionen im Bereich Grundstücke mit Bauten wurden im Kalenderjahr 2022 mit 866 T€ vorgenommen. Davon entfielen 610 T€ auf die Modernisierungsmaßnahme in Ebersberg, Kolpingstr. 18-28. Für den Vermietungsanteil einer neuen Baumaßnahme in Amerang erfolgte ein Grundstückszugang über 1.239 T€. Die Investitionen im Bereich Anlagen im Bau betrugen 2022 insgesamt 3.116 T€. Dies betraf im Wesentlichen die Neubaumaßnahmen in Sankt Wolfgang (2.509 T€) und Neubeuern, Mutzenweg (596 T€). An Bauvorbereitungskosten für geplante Maßnahmen in Amerang, Neubeuern, Prien und Wasserburg fielen 349 T€ an.

Investitionen ins Sachumlaufvermögen wurden i.H.v. 478 T€ getätigt. Dies betraf eine geplante Bauträgermaßnahme in Amerang, Ortsteil Kammer.

c. Liquidität:

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 4.780 T€ (Vorjahr 3.474 T€), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -5.534 T€ (Vorjahr -2.250 T€) und dem Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von +500 T€ (Vorjahr -1.158 T€) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 254 T€ (Vorjahr: Zufluss 66 T€).

Der zum 31.12.2022 verbleibende Finanzmittelbestand von 755 T€ wird im Geschäftsjahr 2023 zur Sicherstellung der laufenden Liquidität verwendet.

Die für 2023 anstehenden Investitionen werden z.T. durch die Aufnahme neuer Bankdarlehen finanziert. Die Genossenschaft verfügt hierzu auch über Beleihungsreserven auf unbelasteten oder nur geringfügig belasteten Grundstücken.

Am Bilanzstichtag bestanden freie Kreditlinien in Höhe von 800 T€.

Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

3. Vermögenslage

Vermögensstruktur:

	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
Langfristige Investitionen	88.365	94,7	85.678	95,0
Verkaufsobjekte	533	0,6	55	0,1
Kurzfristiges Vermögen	4.391	4,7	4.426	4,9
Bilanzsumme	**93.289**	**100,0**	**90.159**	**100,0**

Kapitalstruktur:

	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	48.718	52,2	47.656	52,9
Langfristiges Fremdkapital	39.479	42,3	36.368	40,3
Finanzierungsmittel für Verkaufsgrundstücke	0	-	0	-
Kurzfristiges Fremdkapital	5.092	5,5	6.135	6,8
Bilanzsumme	**93.289**	**100,0**	**90.159**	**100,0**

Die Bilanzsumme hat sich um 3.130 T€ auf 93.289 T€ erhöht.

Langfristige Investitionen:
Die Genossenschaft weist zum Bilanzstichtag langfristige Investitionen von 88.365 T€ (Vorjahr 88.678 T€) aus. Dies entspricht einem Anteil von 94,7% (Vorjahr 95,0%) der Bilanzsumme. Die Veränderungen sind in erster Linie auf einen Grundstückszugang, Anlagen im Bau und aktivierte Modernisierungskosten zurückzuführen, denen im Wesentlichen Abschreibungen gegenüberstehen.

Verkaufsobjekte:
Die Zuschreibung i.H.v. 478 T€ (Grundstück und Bauvorbereitungskosten) betrifft eine geplante Bauträgermaßnahme in Amerang, Ortsteil Kammer.

Kurzfristiges Vermögen:
Das kurzfristige Vermögen, das sich insbesondere aus Unfertigen Leistungen, Forderungen und Flüssigen Mitteln zusammensetzt, ist bei der Genossenschaft zum 31.12.2022 mit 4.391 T€ (Vorjahr 4.426 T€) bilanziert. Der höhere Bestand an Unfertigen Leistungen (+ 70 T€), Anderen Vorräten (+ 85 T€), sowie höhere Sonstige Vermögensgegenstände (+ 84 T€) werden durch einen niedrigeren Bestand an flüssigen Mitteln (- 254 T€) überkompensiert.

Eigenkapital:
Das Eigenkapital erhöhte sich in Folge des erzielten Jahresüberschusses (1.057 T€) auf 48.718 T€.

Fremdkapital:
In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten (34.206 T€) ausgewiesen. Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvalutierungen in Höhe von 2.300 T€ stehen Tilgungen von 1.369 T€ (davon außerplanmäßige Tilgungen 855 T€) gegenüber.

Langfristige Investitionen in Höhe von 88.365 T€ werden bis auf 168 T€ durch Eigenmittel (48.718 T€) und langfristige Finanzierungsmittel (39.479 T€) gedeckt.

Der am Stichtag resultierende Kapitalbedarf kann durch vorhandene flüssige Mittel (755 T€) gedeckt werden.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Die Geschäftsführung der Genossenschaft beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens aufgrund der zufriedenstellenden Ergebnislage und guten Vermögenslage positiv.

IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Das Unternehmen beobachtet verschiedene finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren. Insbesondere dienen folgende Kennzahlen zur Unternehmenssteuerung:

		IST 2021	Prognose 2022*	**IST 2022**	Prognose 2023**
Umsatzerlöse	Mio. €	**12,0**	12,0	**12,5**	12,2
Jahresergebnis	Mio. €	**1,3**	0,9	**1,1**	0,0
Eigenkapitalquote	%	**52,9**	53,2	**52,2**	47,0
Eigenkapitalrentabilität	%	**3,0**	1,9	**2,7**	0,0
Durchschnittliche Instandhaltungsaufwendungen	€/qm	**32,29**	30,91	**28,71**	32,47
Leerstandsquote	%	**0,7**	0,5	**0,3**	0,5
Kapitaldienstdeckung	%	**9,1**	14,3	**9,5**	15,9

*lt. Unternehmensplanung vom 15.12.2021
**lt. Unternehmensplanung vom 14.12.2022

Das Jahresergebnis 2022 beträgt 1,1 Mio. € (Vorjahr 1,3 Mio. €). Die Abweichung zur Prognose (0,9 Mio. €) beträgt 0,2 Mio. €. Zwar liegen die Umsatzerlöse über dem Planungswert (Plan 12,0 Mio. € - Ist 12,5 Mio. €) und die Instandhaltungsaufwendungen unter der Prognose (Plan 30,91 €/qm – Ist 28,71 €/qm). Dem steht allerdings ein im Vergleich zur Planung um 0,8 Mio. € höherer Personalaufwand gegenüber.

Die Eigenkapitalquote beträgt 52,2% (Vorjahr 52,9%). Die Abweichung zur Prognose (53,2%) ergibt sich aufgrund der höheren Bilanzsumme.

Die Kapitaldienstdeckung beläuft sich 2022 auf 9,5% (Vorjahr 9,1%). Die Planung (14,3%) ging von höheren Zins- und Regeltilgungszahlungen aus.

Die Genossenschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr energetische Sanierungsmaßnahmen zur CO_2-Reduzierung umgesetzt. Dabei wurden bei drei Wohnanlagen die Fenster erneuert, bei einer Wohnanlage die Heizungsanlage auf erneuerbare Energie umgestellt sowie bei einer Wohnanlage die energetische Dacherneuerung abgeschlossen.

V. Personalbereich

Ende 2022 waren bei der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft insgesamt 26 Mitarbeiter beschäftigt. Davon 5 Vorstände, 12 Verwaltungsmitarbeiter, 6 Hausmeister, 2 Reinigungskräfte und 1 Betriebsmaler.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nehmen an Fort- und Weiterbildungsseminaren sowie an berufsbezogenen Schulungen teil.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 14.12.2022) folgende Entwicklung:

		Prognose-Wert 2023
Umsatzerlöse	Mio. €	12,2
Jahresergebnis	Mio. €	0,0
Eigenkapitalquote	%	47,0
Eigenkapitalrentabilität	%	0,0
Durchschnittliche Instandhaltungsaufwendungen	€/qm	32,47
Leerstandsquote	%	0,5
Kapitaldienstdeckung	%	15,9

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit Unsicherheiten verbunden.

Die offene Dauer des Ukraine-Kriegs sowie die weitere Entwicklung der Corona-Pandemie machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Angaben zum Einfluss des anhaltenden Kriegs sowie der nach wie vor präsenten Coronakrise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ daher nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges einerseits sowie der Beeinträchtigungen durch das Virus und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Für die Genossenschaft sind die demographische Entwicklung und das weiterhin niedrige Zinsniveau dennoch Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie fortzufahren, da die Nachfrage für modernisierte Wohnungen groß ist und sich die Nachhaltigkeit der Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum gefestigt hat.

Aufgrund des nicht ausreichenden Angebots an preisgünstigen, freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen, will die Genossenschaft in den kommenden Jahren zusätzlichen Wohnraum durch Neubauten bereitstellen.

Die Ergebnisplanung für 2023 geht von Umsatzerlösen i.H.v. 12,2 Mio. € aus (IST 2022: 12,5 Mio. €). Ein Teilbetrag von 2,7 Mio. € der geplanten Erlöse betrifft die Betriebskostenabrechnung des Vorjahres. Dieser Wert war zum Zeitpunkt der Planung nicht verlässlich zu prognostizieren.

Auf dieser Basis erwartet die Geschäftsleitung nurmehr ein ausgeglichenes Jahresergebnis. (IST 2022: 1,1 Mio. €). Eine positive Eigenkapitalrentabilität ist demnach für 2023 nicht mehr gegeben (IST 2022: 2,7%).

Der Instandhaltungsaufwand ist für 2023 mit 3,3 Mio. € geplant (IST 2022: 2,9 Mio. €). Die Bädermodernisierung in Wasserburg, Dr.-Fritz-Huber-Str. 74 schlägt hier mit erwarteten 0,9 Mio. € Aufwand, div. Heizungserneuerungen mit 0,5 Mio. €, neue Wohnungseingangstüren und Fassadenerneuerungen mit jeweils 0,3 Mio. € zu Buche.

Mit 32,47 €/qm rechnen wir mit einem Anstieg bei den Instandhaltungsaufwendungen (IST 2022: 28,71 €/qm).

Aufgrund der guten Standorte und des Zustands des Wohnungsbestandes rechnet die Genossenschaft auch weiterhin mit einer guten Vermietbarkeit. Hinsichtlich der Leerstandsquote wird deshalb weiterhin vom niedrigen Wert von 0,5% ausgegangen.

Die prognostizierte Kapitaldienstbelastung von 15,9% der Netto-Sollmieten liegt weiterhin auf günstigem Niveau und unterschreitet die intern festgelegte Frühwarngrenze (40%) erheblich.

Schriftliche Planungsrechnungen liegen für einen Zeitraum von fünf Jahren vor. Die Unternehmensplanung beinhaltet Investitions-, Wirtschafts- und Liquiditätspläne sowie Planbilanzen bis 2027. Ferner sind die Entwicklungen wichtiger Kennzahlen und deren Risikofrühwarngrenzen dargestellt.

Die langfristige Unternehmensplanung lässt ein kontinuierliches Wachstum auf solider Basis erwarten. In den Jahren 2024-2027 liegen die geplanten Ergebnisse in einem Korridor von 0,2 Mio. € bis 1,0 Mio. €.

II. Risikobericht

Ein Risikofrühwarnsystem ist weitgehend implementiert. Neben Marktbeobachtung und Bestandsanalyse wurden verschiedene Kennzahlen zu Mieterfluktuation, Mietausfällen, Verschuldungsgrad, Verhältnis Mieterträge zu Anlagevermögen usw. ermittelt und dokumentiert und hierzu Risikofrühwarngrenzen formuliert. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass wesentliche Risiken nicht rechtzeitig erkannt werden.

Derivative Finanzinstrumente (Swaps, Forwards etc.) zur Absicherung von Zinsrisiken wurden nicht eingesetzt und sind auch für die Zukunft nicht vorgesehen.

Dem Zinsänderungsrisiko entgegnet die Genossenschaft durch Vereinbarung von langfristigen Zinsfestschreibungen, überwiegend auf 10 Jahre. Teilweise wurden auch 20-jährige und 25-jährige Zinsfestschreibungen vereinbart. Durch möglichst gleichmäßige Streuung der Zinsablauftermine werden Klumpenrisiken vermieden und das Zinsänderungsrisiko minimiert.

Im Aktivbereich sind keine Ausfälle bei der Anlage des Finanzmittelbestandes eingetreten und auch für die Zukunft keine Ausfallrisiken erkennbar.

Im Passivbereich ist aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung der Genossenschaft zu befürchten. Ferner bestehen Beleihungsreserven.

Aus der anhaltenden Corona-Pandemie und des Ukraine-Kriegs ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen.

Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich von Gewerbemietflächen.

Darüber hinaus ist mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen Geschäftsprozesse und damit verbundene operative Risiken sowie ggfs. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

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 Alleinerziehungshaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung 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 Einsparungsmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

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 Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft eG ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferenpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnprojekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagement-systems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten. Ebenso umfasst sind davon auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Für die Genossenschaft waren für 2022 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

III. Chancenbericht

Die seit Jahren positive Gesamtentwicklung bestärkt die Genossenschaft in ihrer eingeschlagenen Strategie.

Wir rechnen auch weiterhin mit einer guten Nachfrage nach unseren Wohnungen. Diese Aussage beruht zum einen auf den guten Standorten unserer Wohnanlagen und zum anderen auf den kontinuierlichen Bestandsinvestitionen, die unsere Wohnungen in einem guten, zeitgemäßen Zustand halten.

Chancen bestehen auch aufgrund des Kapitalmarktes, welcher sich gegenwärtig weiterhin durch vergleichsweise günstige Konditionen für Fremdfinanzierung kennzeichnet und die Umsetzung investiver Maßnahmen im Wohnungsbestand möglich macht.

Gesamtaussage:
Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht der Vorstand das gegenwärtige Gesamtrisiko der Genossenschaft begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Genossenschaft sind nicht erkennbar.

Wasserburg, 20.07.2023

Gemeinnützige
Wohnungsbaugenossenschaft eG

-DER VORSTAND-