

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2023



gut und sicher wohnen

**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 1.483 Wohnungen, 5 gewerbliche und 3 sonstige Einheiten, 739 Garagen/TG-Stellplätzen, 70 Carports und 567 Kfz-Stellplätzen. Die Wohn- und Nutzfläche (ohne Garagen) beläuft sich auf 102.400 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 CO₂-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, branchenbezogene und regionale Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,3 % niedriger als im Vorjahr. Im Vergleich zu 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2023 um 0,7 % höher.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2023 um 5,9 % gegenüber 2022 erhöht. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, fiel die Inflationsrate für 2023 damit geringer aus als im Jahr zuvor.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag im Jahresdurchschnitt 2023 bei 5,7 % und ist demnach um 0,4 % ggü. dem Vorjahr gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren 2,6 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 191.000 mehr als vor einem Jahr.

Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) stieg die jahresdurchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um 333.000 Personen (+0,7 %). Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte damit einen neuen historischen Höchststand, nachdem bereits im Jahr 2022 der vormalige Höchstwert aus dem Jahr 2019 (45,3 Millionen Personen) um 320.000 oder 0,7 % überschritten worden war.

Nach einer Serie von zehn Zinsanhebungen seit Juli 2022 im Kampf gegen die hohe Inflation hat die Europäische Zentralbank (EZB) erstmals im Oktober 2023 pausiert und den Leitzins seitdem unverändert belassen. Der Refinanzierungssatz für den Euroraum verharrt aktuell bei 4,5 %. Im Hinblick auf zukünftige Zinssenkungen äußert sich der EZB-Rat vorsichtig. Vor dem Hintergrund der anhaltend erhöhten Inflation soll der Leitzins so lange wie erforderlich auf ein ausreichend restriktives Niveau festgelegt werden, um sich dem 2,0 %-Ziel weiter anzunähern. Experten rechnen mit einer ersten Leitzinssenkung im Frühsommer 2024.

Wegen des anhaltenden Ukraine-Kriegs können weiterhin Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft nicht ausgeschlossen werden. 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

Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen des GdW die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrend im Wohnungsbau (2022: -7 %) dramatisch verstärkt fort.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser (-41 %) noch deutlich stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-25 %).

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen des GdW etwas weniger stark (-22 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-27 %). Insgesamt wurden 2023 wohl rund 64.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Auch bei den Wohnungsfertigstellungen kam es im Jahr 2023 zu einem deutlichen Rückgang um -14 % auf voraussichtlich rund 255.000 Wohneinheiten. Für 2024 zeichnet sich laut GdW keine Umkehr dieses Negativtrends ab: Für das Jahr 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 % auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen. Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen.

Das ifo Institut rechnet für 2024 mit einer weiteren Abkühlung der Baukonjunktur. Vor allem im Wohnungsbau dürfte seiner Einschätzung nach die Auftragslage angespannt bleiben, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Dementsprechend pessimistisch zeigten sich die befragten Unternehmen des Bauhauptgewerbes in der ifo Konjunkturumfrage im Januar 2024.

Die Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, hat sich jüngst durch Materialknappheit und Fachkräftemangel noch zugespitzt. Dabei wird klar, dass die Bezahlbarkeit von Bauen und Wohnen nicht alleine steht, sondern nur in Verbindung mit Klimaschutz und Nachhaltigkeit, Barrierearmut und Innovation wirksam und zukunftsfähig verfolgt werden kann.

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) besteht ebenfalls eine gute 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

Im Hinblick auf den Ukraine-Krieg und der danach stark gestiegenen Energiepreise sowie der weiterhin hohen Baupreise waren in 2023 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 Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes sowie dem Neubau von Mietwohnungen beschäftigt.

1. Bestandsbewirtschaftung

Der Bestand zum 31.12.2023 erhöhte sich durch die Fertigstellung einer Neubaumaßnahme auf 1.483 Wohnungen.

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

2. Neubautätigkeit

2023 wurden folgende Neubaumaßnahmen durchgeführt:

Fünf Wohnungen in Neubeuern, Mutzenweg. Die Fertigstellung erfolgte Ende 2023.

In Sankt Wolfgang, Am Grünbacher Ring entstanden ein Mehrfamilienwohnhaus mit 20 Wohnungen, drei Reihenhäuser sowie ein Doppelhaus. Zudem wurde eine Tiefgarage mit 33 Stellplätzen erstellt. Die Fertigstellung war im Februar/März 2024.

In Amerang, Ortsteil Kammer begann im Frühjahr 2023 der Neubau von drei Häusern mit 29 Wohnungen, vier Reihenhäusern und zwei Gewerbeeinheiten. Fünf Wohnungen davon werden mit EOF-Mitteln finanziert. Als Bauzeit werden ca. zwei Jahre veranschlagt.

3. Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit

Bei den im Jahr 2023 getätigten Instandhaltungsleistungen handelt es sich im Wesentlichen um eine Bädermodernisierung, Fassadenanstriche, sowie Fenster-, Türen- und Dacherneuerungen. Des weiteren wurden bestehende Heizanlagen auf erneuerbare Energien umgestellt.

Im Rahmen von Mieterwechseln wurden Wohnungseinzelmodernisierungen durchgeführt.

4. Bauträgertätigkeit

Die in Amerang, Ortsteil Kammer vorgesehene Bauträgermaßnahme, bestehend aus einer Gewerbeeinheit, vier als Reihenhäuser konzipierte Wohnungen und einer Dachgeschosswohnung, wird so nicht umgesetzt. Der schwierigen Marktlage für Verkaufsobjekte geschuldet bleiben sämtliche Einheiten im Bestand der Genossenschaft und sollen vermietet werden.

5. Erwerbe im Anlagevermögen

Ein Erwerb von Sachanlagevermögen fand 2023 nicht statt.

6. Verkäufe aus dem Anlagevermögen

Verkäufe unseres Immobilienbestandes fanden 2023 nicht statt.

III. Lage

1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss entwickelte sich wie folgt:

2021	2022	2023
1.251 T€	1.057 T€	1.219 T€

Im Berichtsjahr ist ein Ergebnisanstieg um 162 T€ auf 1.219 T€ zu verzeichnen.

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Vorjahresvergleich um 236 T€ = +1,9 % auf 12.758 T€ erhöht.

Ein Teil der Erhöhung (69 T€) kommt aus der im Vorjahresvergleich höheren Betriebs- und Heizkostenabrechnung. Der Rest resultiert aus den turnusgemäßen Erhöhungen der Bestandsmieten und aus Mietpreisanpassungen im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen und Mieterwechseln. Zudem schlägt die Erstvermietung des Neubauprojekts in Neubeuern zu Buche.

Umsätze aus Bauträgertätigkeit fielen nicht an.

Die Position Bestandsveränderungen (+318 T€) ergibt sich aufgrund der Veränderung der abgerechneten bzw. noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen von 252 T€ auf 415 T€.

Hier enthalten sind die Auflösung einer Pensionsrückstellung für einen verstorbenen Rentner (135 T€), Versicherungsentschädigungen (129 T€), BAFA-Zuschüsse für energetische Instandhaltungsmaßnahmen (91 T€), sowie von Mietern erstattete Instandhaltungskosten (21 T€).

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung wuchsen um 641 T€ auf 6.291 T€. Ursächlich hierfür sind um 319 T€ höhere Instandhaltungsaufwendungen (3.246 T€) und um T€ 318 gestiegene Betriebs- und Heizkosten (2.999 T€).

Der Personalaufwand sank um 144 T€ auf 1.793 T€. Den um 19 T€ gestiegenen Löhnen und Gehältern stehen um 163 T€ niedrigere soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung gegenüber.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen verblieben mit 2.938 T€ auf Vorjahresniveau (2.924 T€).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich um 26 T€ auf 380 T€. Hier dominieren die IT-Kosten mit 78 T€.

Abschreibungen für uneinbringliche Mieten mussten i.H.v. 9 T€ (Vorjahr 18 T€) vorgenommen werden.

Der Zinsaufwand ging weiter zurück (-35 T€) und betrug 2023 519 T€. Ein Anteil von 53 T€ betrifft die Aufzinsung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten. Der durchschnittliche Zinsaufwand für zum Bilanzstichtag verbuchte Darlehensverbindlichkeiten belief sich auf 1,15 % (Vorjahr 1,06 %). Die Zinssätze sind überwiegend längerfristig fest vereinbart.

Ein Verlustvortrag bei der Körperschaftsteuer besteht nicht mehr. Der Aufwand für Ertragssteuern reduzierte sich von 244 T€ auf 213 T€.

Insgesamt beurteilt der Vorstand die Ertragslage der Genossenschaft als stabil und zufriedenstellend. Sie liegt über den Erwartungen.

2. Finanzlage

	31.12.2023		31.12.2022	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	49.936	49,0	48.718	52,2
Langfristiges Fremdkapital	44.407	43,6	39.479	42,3
Kurzfristiges Fremdkapital	7.512	7,4	5.092	5,5
Bilanzsumme	101.855	100,0	93.289	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 2023 mit 2.486 T€ vorgenommen. Davon entfielen 2.291 T€ auf die Umbuchung von Anlagen im Bau für Neubauern, Mutzenweg 10 wegen Fertigstellung.

Der Grundstücksanteil für die vormals geplante Bauträgermaßnahme in Amerang, Kammer (1.291 T€) wurde im Zuge der geänderten Investitionsentscheidung auf Anlagen im Bau umbucht.

Die Anlagen im Bau erhöhten sich insgesamt per Saldo um 10.005 T€ auf 13.722 T€. Davon entfielen 5.925 T€ auf die Neubaumaßnahme in Sankt Wolfgang, 5.149 T€ auf den Neubau in Amerang, Kammer und 1.204 T€ auf den Bau in Neubauern, Mutzenweg. Dem stehen Umbuchungen wegen Fertigstellungen (2.307 T€) gegenüber.

Die Bauvorbereitungskosten reduzierten sich im Wesentlichen durch Umbuchung, die Baumaßnahme in Amerang betreffend (324 T€), auf 199 T€.

Für PV-Anlagen in Wasserburg, Aschau und Sankt Wolfgang wurden Anzahlungen über 192 T€ geleistet.

c. Liquidität:

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 7.297 T€ (Vorjahr 4.755 T€), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -10.603 T€ (Vorjahr -5.546 T€) und dem Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von 3.963 T€ (Vorjahr 537 T€) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Zufluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 656 T€ (Vorjahr: Abfluss 254 T€).

Der zum 31.12.2023 verbleibende Finanzmittelbestand von 1.411 T€ wird im Geschäftsjahr 2024 zur Sicherstellung der laufenden Liquidität verwendet.

Die für 2024 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:

	31.12.2023		31.12.2022	
	T€	%	T€	%
Langfristige Investitionen	96.624	94,9	88.365	94,7
Verkaufsobjekte	0	0,0	533	0,6
Kurzfristiges Vermögen	5.231	5,1	4.391	4,7
Bilanzsumme	101.855	100,0	93.289	100,0

Kapitalstruktur:

	31.12.2023		31.12.2022	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	49.936	49,0	48.718	52,2
Langfristiges Fremdkapital	44.407	43,6	39.479	42,3
Kurzfristiges Fremdkapital	7.512	7,4	5.092	5,5
Bilanzsumme	101.855	100,0	93.289	100,0

Die Bilanzsumme hat sich um 8.566 T€ auf 101.855 T€ erhöht.

Langfristige Investitionen:

Die Genossenschaft weist zum Bilanzstichtag langfristige Investitionen von 96.624 T€ (Vorjahr 88.365 T€) aus. Dies entspricht einem Anteil von 94,9 % (Vorjahr 94,7 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen sind in erster Linie auf Anlagen im Bau zurückzuführen, denen im Wesentlichen Abschreibungen gegenüberstehen.

Verkaufsobjekte:

Die Bauträgermaßnahme in Amerang, Ortsteil Kammer wird nicht umgesetzt. Der Bilanzwert i.H.v. 533 T€ (Grundstück und Bauvorbereitungskosten) wurde ins Anlagevermögen umgebucht.

Kurzfristiges Vermögen:

Das kurzfristige Vermögen, das sich insbesondere aus Unfertigen Leistungen, Forderungen und flüssigen Mitteln zusammensetzt, ist bei der Genossenschaft zum 31.12.2023 mit 5.231 T€ (Vorjahr 4.391 T€) bilanziert. Den höheren Beständen an Unfertigen Leistungen (+ 319 T€) und flüssigen Mitteln (+ 656 T€) stehen geringere sonstige Vermögensgegenstände (- 76 T€) und andere Vorräte (- 51 T€) gegenüber.

Eigenkapital:

Das Eigenkapital erhöhte sich in Folge des erzielten Jahresüberschusses (1.219 T€) auf 49.936 T€.

Fremdkapital:

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten (38.690 T€) ausgewiesen. Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvaluierungen in Höhe von 5.000 T€ stehen Tilgungen von 581 T€ gegenüber.

Langfristige Investitionen in Höhe von 96.624 T€ werden bis auf 2.281 T€ durch Eigenmittel (49.936 T€) und langfristige Finanzierungsmittel (44.407 T€) gedeckt.

Der am Stichtag resultierende Kapitalbedarf kann durch vorhandene flüssige Mittel (1.411 T€) und offene Zusagen langfristiger Darlehen (7.000 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 2022	Prognose 2023*	IST 2023	Prognose 2024**
Umsatzerlöse	Mio. €	12,5	12,2	12,8	13,1
Jahresergebnis	Mio. €	1,1	0,0	1,2	0,5
Eigenkapitalquote	%	52,2	47,0	49,0	45,8
Eigenkapitalrentabilität	%	2,7	0,0	2,9	1,3
Durchschnittliche Instandhaltungsaufwendungen	€/qm	28,71	32,47	31,70	31,41
Leerstandsquote	%	0,3	0,5	0,3	0,5
Kapitaldienstdeckung	%	9,5	15,9	10,6	21,0

*lt. Unternehmensplanung vom 14.12.2022

**lt. Unternehmensplanung vom 13.12.2023

Das Jahresergebnis 2023 beträgt 1,2 Mio. € (Vorjahr 1,1 Mio. €). Die Abweichung zur Prognose (0,0 Mio. €) beträgt 1,2 Mio. €. Die Umsatzerlöse liegen über dem Planungswert (Plan 12,2 Mio. € - Ist 12,8 Mio. €) und die Instandhaltungsaufwendungen unter der Prognose (Plan 32,47 €/qm – Ist 31,70 €/qm). Zudem fielen die Abschreibungen (Abweichung 0,3 Mio. €) und die Zinsaufwendungen (Abweichung 0,3 Mio. €) niedriger aus als geplant.

Die Eigenkapitalquote beträgt 49,0% (Vorjahr 52,2 %). Die Abweichung zur Prognose (47,0 %) ergibt sich aufgrund des höheren Jahresergebnisses.

Die Kapitaldienstdeckung beläuft sich 2023 auf 10,6% (Vorjahr 9,5 %). Die Planung (15,9 %) ging von höheren Zins- und Regeltilgungszahlungen aus.

Die Genossenschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr energetische Sanierungsmaßnahmen zur CO₂-Reduzierung umgesetzt. Dabei wurden bei einer Wohnanlage die Fenster erneuert und bei drei Wohnanlagen die Heizungsanlagen auf erneuerbare Energien bzw. auf eine hybride Heiztechnik umgestellt.

V. Personalbereich

Ende 2023 waren bei der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft insgesamt 24 Mitarbeiter beschäftigt, davon 5 Vorstände, 11 Verwaltungsmitarbeiter, 5 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: 13.12.2023) folgende Entwicklung:

		Prognose-Wert 2024
Umsatzerlöse	Mio. €	13,1
Jahresergebnis	Mio. €	0,5
Eigenkapitalquote	%	45,8
Eigenkapitalrentabilität	%	1,3
Durchschnittliche Instandhaltungsaufwendungen	€/qm	31,41
Leerstandsquote	%	0,5
Kapitaldienstdeckung	%	21,0

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren geopolitischen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 mit wirtschaftlichen Unsicherheiten verbunden.

Die offene Dauer des Ukraine-Kriegs sowie das Risiko einer Ausweitung des Kriegs zwischen Israel und der Hamas auf die Nachbarländer machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Angaben zum Einfluss der geopolitischen Risiken auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts vor diesem Hintergrund nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der bekannten Konflikte und der darauffolgenden wirtschaftlichen Erholung ab. Es kann daher zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen kommen.

Für die Genossenschaft sind die demographische Entwicklung und die Zielsetzung eines klimafreundlichen Gebäudebestands dennoch Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie fortzufahren. Die Nachfrage für modernisierte Wohnungen ist weiterhin groß und erscheint nachhaltig gefestigt.

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 2024 geht von Umsatzerlösen i.H.v. 13,1 Mio. € aus (IST 2023: 12,8 Mio. €). Das Umsatzwachstum ergibt sich durch die Erstvermietung von neu fertiggestellten Wohnanlagen (Neubeuern und Sankt Wolfgang), im Zuge der Erhöhung der Bestandsmieten sowie aufgrund Mietpreisanpassungen infolge von Mieterwechseln.

Auf dieser Basis erwartet die Geschäftsleitung ein Jahresergebnis von 0,5 Mio. €. (IST 2023: 1,2 Mio. €). Eine positive Eigenkapitalrentabilität ist demnach auch in 2024 mit 1,3 % gegeben (IST 2023: 2,9 %).

Der Instandhaltungsaufwand ist für 2024 mit 3,3 Mio. € geplant (IST 2023: 3,2 Mio. €). Die Bädermodernisierung in Rosenheim, Oskar-Maria-Graf-Str.3, 3a, 5-7 (0,8 Mio. €), die Fenstererneuerung in Rosenheim, Lessingstr. 15-23 (0,4 Mio. €), die Ertüchtigung zweier Aufzugsanlagen in Rosenheim, Pernauerstr. 25, 25a (0,2 Mio. €) und div. Fassadenerneuerungen (0,2 Mio. €) schlagen hier allein mit insgesamt ca. 1,6 Mio. € zu Buche.

Bei 31,41 €/qm rechnen wir mit Instandhaltungsaufwendungen auf gleichem Niveau wie im Vorjahr (IST 2023: 31,70 €/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 Kapaldienstbelastung von 21,0 % 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 2028. Ferner sind die Entwicklungen wichtiger Kennzahlen und deren Risikofrühwarngrenzen dargestellt.

Die langfristige Unternehmensplanung lässt ein kontinuierliches Wachstum auf solider Basis erwarten. In den Jahren 2025-2028 liegen die geplanten Ergebnisse in einem Korridor von 0,4 Mio. € bis 1,2 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 längere Zinsfestschreibungen bis zu 30 Jahren 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.

Aufgrund der geopolitischen Unsicherheiten im Zuge des anhaltenden Ukraine-Kriegs und des Gaza-Konflikts sowie der weiterhin hohen Energiepreise 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 Neubaumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von deutlichen Kostensteigerungen sowie der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen auch den Bereich der gewerblichen Vermietung. Darüber hinaus ist infolge des Zinsanstiegs mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Der anhaltende Ukraine-Krieg und das Risiko der Ausweitung des Kriegs zwischen Israel und der Hamas auf die Nachbarländer könnten in 2024 auch Auswirkungen auf die Energiepreise haben. Sollte dieser Fall eintreten, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus könnten 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 Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

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. Dies umfasst 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 Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft eG ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe 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.

Für die Genossenschaft waren für 2023 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 eines möglichen kumulierten Effekts sieht der Vorstand das gegenwärtige Gesamtrisiko der Genossenschaft begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Genossenschaft sind nicht erkennbar.

Wasserburg, 16.05.2024

**Gemeinnützige
Wohnungsbaugenossenschaft eG**

-DER VORSTAND-

