

Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2023

Vorwort

In 2023 ist die Genossenschaft 102 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 2023 gelungen.

Schwerpunkt der unternehmerischen Tätigkeit der Genossenschaft ist die Bestandsverwaltung der 798 eigenen Wohnungen, die überwiegend auf mehrere größere Wohnquartiere in der Kernstadt von Weißenburg verteilt sind. Sanierungs-, Modernisierungs- und auch die Planung von Neubauvorhaben werden in Zukunft die strategische Ausrichtung der Genossenschaft prägen. Gerade auch der Neubau und somit die Bestandserneuerung wird für die zukünftige Entwicklung einer 1921 gegründeten Wohnungsgenossenschaft äußerst wichtig sein. Neben dem Neubau wird auch das Erreichen der Klimaneutralität das Handeln der Organe und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Genossenschaft in weiten Teilen beeinflussen. Diese Herausforderungen zu meistern, bedingt verlässliche politische und gesamtgesellschaftliche Rahmenbedingungen, die durch die mannigfaltigen Krisen in der Welt leider aber oftmals konterkariert werden.

1. Rahmenbedingungen für die Genossenschaft

1.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen 2023

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland war im Jahr 2023 von den Folgen der globalen Krisen geprägt. Trotz der jüngsten Rückgänge blieben die Preise auf allen Wirtschaftsstufen weiterhin hoch und dämpften die Konjunktur. Zusätzlich verschlechterten sich die Finanzierungsbedingungen aufgrund steigender Zinsen, und die Nachfrage sowohl im In- als auch im Ausland nahm ab. Somit konnte sich die deutsche Wirtschaft nicht weiter vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 erholen. Schätzungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) zufolge war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,3 Prozent niedriger als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Rückgang der Wirtschaftsleistung 0,1 Prozent.

In jeweiligen Preisen lag das Bruttoinlandsprodukt mit 4.121 Milliarden Euro um 6,3 Prozent höher als im Vorjahr. Das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner stieg gegenüber dem Vorjahr um 5,4 Prozent und betrug im Jahr 2023 durchschnittlich 48.746 Euro.

Erhebliche Unterschiede gab es in der Entwicklung der einzelnen Wirtschaftsbereiche: Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) verzeichnete insgesamt einen deutlichen Rückgang von 2,0 Prozent. Dies war hauptsächlich auf eine erheblich geringere Produktion im Bereich der Energieversorgung zurückzuführen. Auch das Verarbeitende Gewerbe wies im Jahr 2023 einen negativen Trend auf. Positive Impulse kamen vor allem aus der Automobilindustrie und dem sonstigen Fahrzeugbau. Hingegen verzeichneten die energieintensiven Industriezweige wie die Chemie- und Metallindustrie erneut einen weiteren Rückgang in Produktion und Wertschöpfung. Im Baugewerbe machten sich neben den fortwährend hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die sich verschlechternden Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Dies betraf vor allem den Hochbau. Im Gegensatz dazu konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert

Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2023

werden. Insgesamt verzeichnete das Baugewerbe im Jahr 2023 preisbereinigt einen geringfügigen Anstieg von 0,2 Prozent.

Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten die Wirtschaft im Jahr 2023. Der Anstieg fiel aber insgesamt schwächer aus als in den beiden vorangegangenen Jahren.

Im Jahr 2023 verzeichnete der private Konsum einen preisbereinigten Rückgang um 0,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr, wodurch dieser sich wieder vom Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-1,5 Prozent) entfernte. Dies dürfte vor allem auf die hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Besonders betroffen von Rückgängen waren Bereiche, in denen die Preise entweder auf dem hohen Niveau des Vorjahres verharrten oder sogar weiter stiegen. Die preisbereinigten Ausgaben für langlebige Güter wie Einrichtungsgegenstände und Haushaltsgeräte sanken besonders stark (-6,2 Prozent). Auch der Staat reduzierte im Jahr 2023 erstmals seit fast 20 Jahren seine preisbereinigten Konsumausgaben (1,7 Prozent). Dies war hauptsächlich auf den Wegfall staatlich finanzierter Corona-Maßnahmen zurückzuführen.

Die Bauinvestitionen verzeichneten 2023 einen preisbereinigten Rückgang um 2,1 Prozent. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsten. Positive Signale kamen lediglich vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte. Hingegen wurde in Ausrüstungen – hauptsächlich Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – preisbereinigt deutlich mehr investiert als im Jahr 2022 (+3,0 Prozent). Dies war vor allem auf den Anstieg der gewerblichen Pkw-Neuzulassungen zurückzuführen, der durch den bis August 2023 geltenden Umweltbonus für Elektroautos im Firmenwagenbereich verstärkt wurde.

Die verhaltene Dynamik der Weltwirtschaft und die schwache inländische Nachfrage im Jahr 2023 hinterließen auch im Außenhandel ihre Spuren, obwohl die Preise fielen. Die Importe sanken dabei stärker (preisbereinigt -3,0 Prozent) als die Exporte (preisbereinigt -1,8 Prozent). Dies führte im Saldo zu einem positiven Außenbeitrag, der das Bruttoinlandsprodukt stützte.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 0,7 Prozent oder 333 000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung.

1.2. Wirtschaftliche Entwicklung im Raum Mittelfranken 2023

Über alle Branchen hinweg hat sich die Stimmung der mittelfränkischen Wirtschaft im Jahr 2023 eingetrübt: Besonders das Baugewerbe litt unter den gestiegenen Zinsen und Kosten, die zu erheblichen Auftragsrückgängen geführt haben. Auch der Handel hatte mit den gestiegenen Preisen und Zinsen und der damit einhergehenden Kaufzurückhaltung der Verbraucher zu kämpfen. Die Industrie sah sich wachsenden Herausforderungen von allen Seiten gegenüber: Auf der einen Seite stiegen weiterhin die Preise für Energie, Rohstoffe und Vorleistungen sowie die Arbeits- und Kapitalkosten. Auf der anderen Seite gingen sowohl aus dem Inland als auch aus dem Ausland weniger Aufträge ein. Zudem berichteten immer mehr Industriebetriebe, dass sie die gestiegenen Kosten kaum mehr über höhere Preise an ihre Kunden weitergeben können. All dies führte dazu, dass die Erträge in der Industrie immer stärker unter Druck gerieten.

Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2023

Auch in den verbrauchernahen Dienstleistungen hatte sich die Stimmung eingetrübt, war aber immer noch besser als in Industrie und Handel. Nach dem Wegfall der Corona-Restriktionen kehrten im Sommer 2023 beispielsweise viele Betriebe aus Gastronomie, Touristik und anderen verbrauchernahen Dienstleistungen auf den Weg zur Normalität zurück. Eine ähnliche Lage zeigte sich bei den unternehmensnahen Dienstleistungen: Sie verloren in den Sommermonaten zwar etwas an Schwung, waren aber mehrheitlich noch zufrieden mit den laufenden Geschäften. Einer der Gründe dafür: Kostensteigerungen und schwache Nachfrage fielen traditionell weniger spürbar aus als in der Industrie und sie kommen dort meist mit zeitlicher Verzögerung an.

Bei der IHK-Konjunkturumfrage wurden Betriebe auch nach den größten Risiken gefragt, die sie derzeit für ihre geschäftliche Entwicklung sahen. In den vorangegangenen Befragungen waren an erster Stelle die hohen Energie- und Rohstoffpreise sowie der zunehmende Fachkräftemangel genannt worden. Diese Aspekte machten den Unternehmen zwar weiterhin große Sorgen, aber etwas stärker im Vordergrund standen die abnehmende Nachfrage aus dem In- und Ausland sowie die wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen.

IHK-Präsident Dr. Armin Zitzmann appelliert deshalb an die Politik, Maßnahmen zu ergreifen, die zu mehr Planungssicherheit und mehr Zuversicht beitragen: „Dringend erforderlich ist unter anderem eine konsequente Entbürokratisierung, damit sich die Unternehmen auf ihr Kerngeschäft konzentrieren können. Außerdem sollten durch steuerliche Anreize das Investitionsklima verbessert und Leistung belohnt werden. Dann könnten wir allmählich aus der Stagflation herauswachsen und auch wieder neue hochwertige Arbeitsplätze in international wettbewerbsfähigen Unternehmen am Standort Deutschland schaffen.“

1.3. Entwicklung im Geschäftsgebiet 2023

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 2023 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 2023 durchgehend von einem angespannten Wohnungsmarkt in Weißenburg sprechen. Dementsprechend war auch die Wohnungsnachfrage in der Genossenschaft überdurchschnittlich. Dies galt 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 wieder vermietet werden, Leerstand war nur modernisierungsbedingt zu verzeichnen.

Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2023

2.2. Mitgliederentwicklung / Entwicklung der Geschäftsguthaben

Der Genossenschaft gehörten zum Jahresende 1.172 Mitglieder (VJ 1.172) mit 12.064 Geschäftsanteilen (VJ 12.084) à 150,- € an. Die Geschäftsguthaben verringerten sich von 1.812.600,- € auf 1.809.600,- €.

2.3. Organe der Genossenschaft

Vorstand

Der Vorstand besteht nach Satzung aus mindestens zwei Personen. Er setzte sich im Geschäftsjahr 2023 wie folgt zusammen:

		Wahl am:
Thomas Hanke	Geschäftsführender Vorstand	29.06.2023
Peter Schiebsdat	Nebenamtlicher Vorstand	29.06.2023
Thomas Winter	Nebenamtlicher Vorstand	30.06.2022

Die Mitglieder des Vorstandes werden von der Mitgliederversammlung für drei Jahre gewählt. Turnusgemäß standen im Geschäftsjahr 2023 Herr Peter Schiebsdat und Herr Thomas Hanke zur Wiederwahl an, beide wurden 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.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht nach der Satzung aus mindestens drei Mitgliedern. Im Geschäftsjahr 2023 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. Im Geschäftsjahr 2023 standen keine Mitglieder des Aufsichtsrates zur Wahl an.

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 2022 wurde vom 19.06. bis 25.07.2023 (mit Unterbrechungen) durchgeführt. Im Prüfungsbericht wurde festgestellt, dass der Vorstand und Aufsichtsrat allen gesetzlichen und satzungsgemäßen Pflichten ordnungsgemäß nachgekommen ist.

Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2023

2.5. Personelles

Auch im Geschäftsjahr 2023 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 2023 wurde an 9 (VJ 9) ausgeschiedene Mitarbeiter oder deren Ehegatten Betriebsrenten gezahlt.

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

2.6. Sonstige wichtige Vorgänge im Geschäftsjahr

Sonstige wesentliche Vorgänge sind im Geschäftsjahr 2023 nicht angefallen.

3. Bestandsbewirtschaftung

3.1. Wohnungsbestand

Im Geschäftsjahr 2023 hat die Genossenschaft ein Anwesen mit 9 Wohnungen verkauft. Das Anwesen war aus dem Baujahr 1938 und stark sanierungsbedürftig. Die Kosten für eine energetische Sanierung wären in keinem Vergleich zu den erwartenden Mieteinnahmen gestanden. Somit hat die Genossenschaft zum Geschäftsjahresschluss 798 Wohnungen (VJ 807), 235 Garagen (VJ 235), 43 Carports (VJ 43) und 57 Stellplätze (VJ 57) zu bewirtschaften.

Von den 798 Wohnungen sind 45 Wohnungen Neubauwohnungen, 74% der Wohnungen – somit 590 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 2023 hatte die Genossenschaft insgesamt 53 (VJ 75) Wohnungskündigungen. Die Fluktuationsrate war mit 6,6 % um über drei Prozentpunkte geringer als im letzten Jahr, wobei im Geschäftsjahr 2022 sehr viele altersbedingte Kündigungen zu verzeichnen waren. Alle frei gewordenen Wohnungen konnten in kürzester Zeit wieder vermietet werden. Leerstand war nur modernisierungsbedingt zu notieren.

Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2023

3.3. Nutzungsentgelte

Die Nutzungsentgelte für Wohnungen sind im Wirtschaftsjahr um 117.544,31 € auf insgesamt 3.516.055,04 € gestiegen. Grund hierfür war die turnusgemäß durchgeführte Mieterhöhung der Genossenschaft. Mit einer Durchschnittsmiete von 5,56 € 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 € 121.515,-- in 2022 auf € 135.490,-- in 2023 ebenfalls erhöht. Auch hier wurde eine turnusgemäße Mieterhöhung durchgeführt. Mietausfälle durch Leerstände während der Zeit der Modernisierung bzw. Angebotsphase entstanden für Miete von rund 22 T€ (VJ 23 T€) und für Betriebs- und Heizkosten von rund 8 T€ (VJ 19 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. Mit Instandhaltungskosten von € 22,29 pro Quadratmeter Wohnfläche liegt die Genossenschaft im Jahr 2023 im branchenüblichen Bereich.

Dabei erhöhten sich die allgemeinen Instandhaltungskosten um rund 42 T€ auf 193 T€, die Wohnungsmodernisierungen schlugen mit rund 391 T€ (VJ 351 T€) zu Buche und die Materialkosten lagen bei 63 T€ (VJ 96 T€).

Zusätzlich hat die Genossenschaft an drei Anwesen in Steinleinsfurt die Außenanlagen für rund 66 T€ saniert. In einem Anwesen wurde der Aufzug erneuert, hierfür fielen rund 99 T€ an Kosten an.

Im Vorgriff auf den zukünftigen Neubau in Steinleinsfurt konnten in 2023 die archäologischen Grabungen, die Voraussetzung für den Neubau sind, abgeschlossen werden. Hierfür wurden rund 101 T€ ausgegeben. Als Planungsleistungen für den I. Bauabschnitt eines Neubaus fielen Kosten von 22 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 2023 ist mit € 1.493.781,11 im Vergleich zum Vorjahr (€ 40.674,72) ein sehr hoher Jahresüberschuss auszuweisen. Im Vorjahr war der wesentlich geringere Jahresüberschuss einerseits auf die sehr hohen Kosten der archäologischen Grabung im Neubaugebiet Steinleinsfurt und andererseits vor allem auch auf die Erhöhung der Pensionsrückstellung zurückzuführen.

Nach Zuführung von € 149.374,81 in die gesetzliche Rücklage und Zuführung von € 1.300.000,-- in die anderen Ergebnissrücklagen verbleibt eine Bilanzgewinn von € 44.373,30.

Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2023

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 2023 konnten vollständig aus Eigenmitteln gedeckt werden. Die langfristigen Verbindlichkeiten der Genossenschaft betragen nach Abzug der Tilgung am Jahresende 2023 € 5.731.768,14.

Alle langfristigen Verbindlichkeiten sind über Grundpfandrechte gesichert.

4.3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Genossenschaft hat sich im Geschäftsjahr 2023 von € 25.309.218,92 auf € 26.363.427,34 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.

4.4. ausgewählte Leistungsindikatoren der Genossenschaft

		Berichtsjahr	Vorjahr
Eigenkapitalquote	in %	64,4	62,0
Cashflow nach DVFA/SG	in T€	2.299	1.181
Dynamischer Verschuldungsgrad	in Jahren	2,5	5,1
Durchschnittliche Wohnungsmiete	in € / qm	5,56	5,34
Fluktuationsrate	in %	6,6	9,3
Investition in Neubau und Bestand	in € / qm	23,79	20,78
Durchschnittliche Verschuldung	in € / qm	113,05	117,52
Zinsdeckung	in %	1,36	1,50
Kapitaldienstdeckung	in %	9,34	11,37

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 2023 nicht zu verzeichnen. Bestandsgefährdende bzw. sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft waren im Geschäftsjahr ebenfalls nicht feststellbar.

Mit der Strategie der energetischen Modernisierung und dem Neubau nachhaltiger Wohnungen verfolgt die Genossenschaft 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 und vor allem auch die Krise im Nahen Osten weiter zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und Betriebskosten der Mieter führen.

Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2023

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.

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.

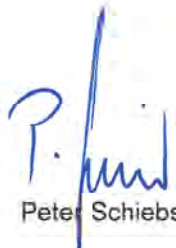
Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich die Genossenschaft durch die geordnete Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage weiterhin positiv entwickeln wird, solange die derzeitigen verschiedenen Krisen keine grundsätzliche Änderung auf die wirtschaftliche Lage in Europa bedingt.

Weißenburg, 12.04.2024

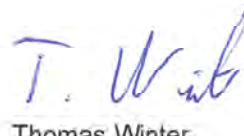
Der Vorstand



Thomas Hanke



Peter Schiebsdat



Thomas Winter