



GWG



Geschäftsbericht

2020

Geschäftsbericht des Vorstandes

der

**Gemeinnützigen
Wohnungsbaugenossenschaft
Neustadt bei Coburg eG**

- GWG -

für das

Geschäftsjahr 2020

Inhalt

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen – Wirtschaftliche Lage	4
<hr/>	
1.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Ergebnisses	4
<hr/>	
2. Finanzielle Leistungsindikatoren	16
<hr/>	
2.1 Kennzahlen	16
<hr/>	
3. Darstellung der Lage	20
<hr/>	
3.1 Ertragslage	20
<hr/>	
3.2 Finanzlage	20
<hr/>	
3.3 Vermögenslage	21
<hr/>	
4. Nachtragsbericht	21
<hr/>	
5. Risikobericht	22
<hr/>	
5.1 Risikomanagement	22
<hr/>	
5.2 Risiken der künftigen Entwicklung	22
<hr/>	
5.3 Chancen der künftigen Entwicklung	23
<hr/>	
5.4 Finanzinstrumente	29
<hr/>	
6. Prognosebericht	29
<hr/>	
7. Bericht des Aufsichtsrates	30
<hr/>	

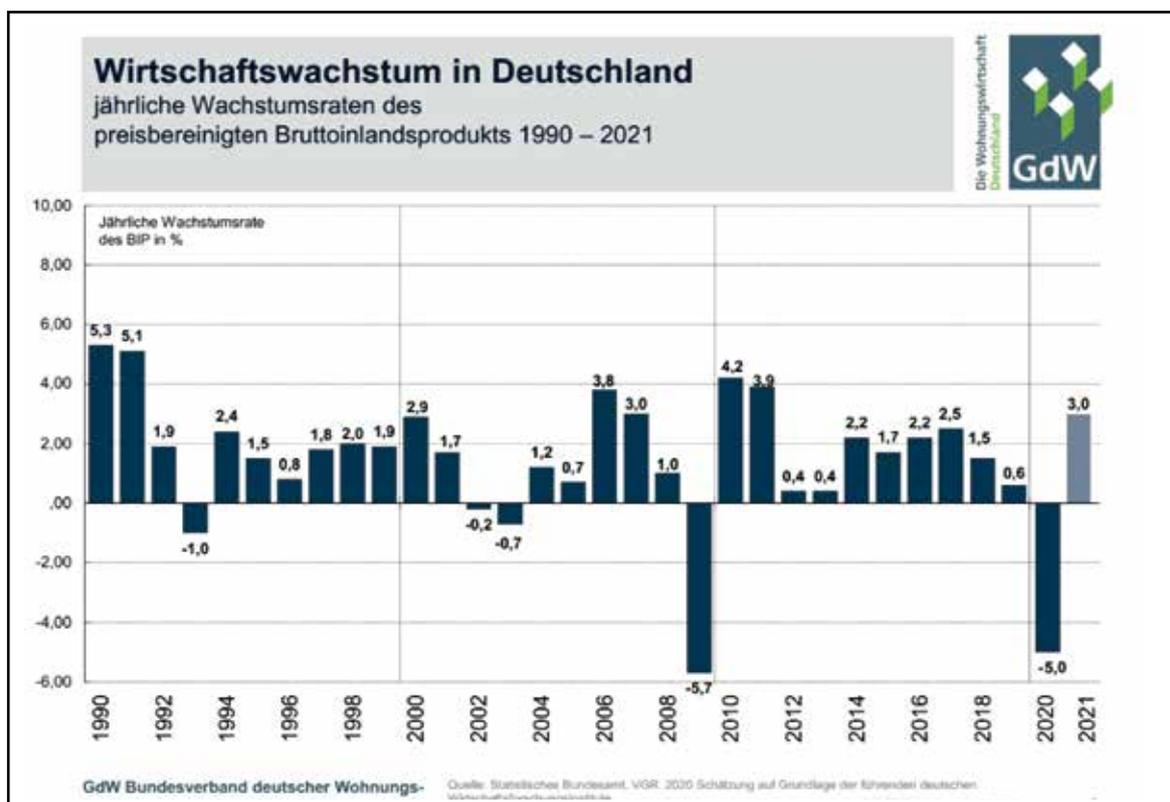
1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020/2021

Deutsche Wirtschaft durch Covid-19-Pandemie schwer getroffen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 %. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst. Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht. Der konjunkturelle Einbruch fällt dabei zwar etwas weniger stark aus wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Damals war das Bruttoinlandsprodukt um 5,7 % gesunken. Dennoch stellt die Coronakrise und die zur Eindämmung der Pandemie ergriffenen Maßnahmen, so sind sich die Experten einig, einen wirtschaftlichen Schock dar, dessen Ausmaß vermutlich alles in den Schatten stellt, was die Weltwirtschaft seit dem Zweiten Weltkrieg an Krisen erlebt hat. Ein Vergleich zur Finanzkrise von 2008/2009 etwa zeigt, dass die Coronakrise mehr Länder umfasst und der bisherige Verlauf andersartig ist. So ging dem Einbruch in der zweiten Jahreshälfte 2008 ein ausgeprägter Boom voraus, während sich die deutsche Wirtschaft am Ende des Jahres 2019 schon weitgehend im Abschwung befand.

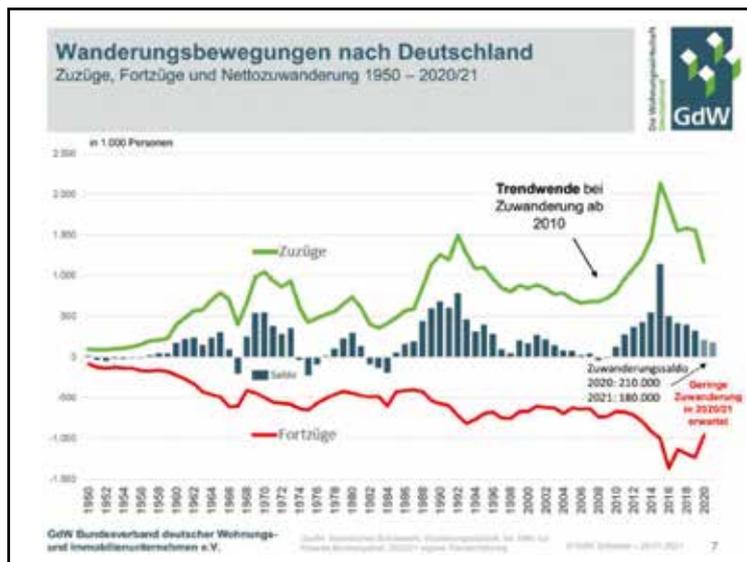


Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist mit hohen Unsicherheiten behaftet, da die Dauer und wirtschaftlichen Auswirkungen der zweiten Lockdown-Phase bisher noch nicht absehbar sind.

Aufwärtstrend am Arbeitsmarkt nach 14 Jahren Zuwachs vorerst beendet

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. So wurde die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nur noch von durchschnittlich 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 477.000 Personen oder 1,1 % weniger als 2019. Damit endete aufgrund der Corona-Pandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte sowie Selbstständige, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabil blieb. Vor allem die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit dürften hier Entlassungen verhindert haben. Die Zahl der Arbeitslosen, nach Definition der Bundesagentur für Arbeit, stieg im Jahresdurchschnitt 2020 um 19,6 % auf einen Wert von 2,7 Millionen Arbeitssuchende.

Noch im Jahr zuvor war die Arbeitslosenzahl um 3,1 % gesunken. Die Arbeitslosenquote stieg von 5,0 % auf 5,8 %. Die Auswirkungen des verschärften Lockdowns im Winter 2020/2021 auf die Zahl der Arbeitslosen werden sich erst im Laufe des Jahres 2021 zeigen. Trotzdem wird der allmähliche Erholungsprozess der Wirtschaft bereits für einen Rückgang der registrierten Arbeitslosigkeit in einer Größenordnung von etwa 100.000



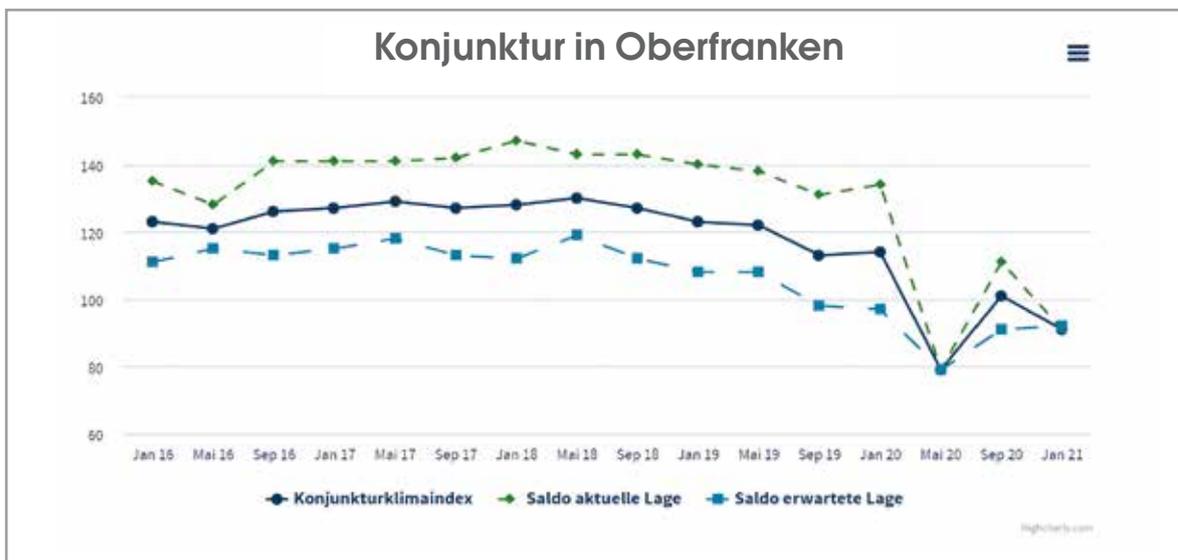
Personen sorgen. Ein Viertel des Zuwachses aus 2020 könnte damit bereits wieder abgebaut sein. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bedingt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpfte das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2020 und im Jahr 2021 jeweils um 330.000 Arbeitskräfte.¹ Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 in einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.²

1 IAB (2020): Arbeitsmarkt auf schwierigem Erholungskurs, IAB-Kurzbericht 19|2020. Nürnberg.

2 IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh.

Oberfränkische Wirtschaft schreibt schnelle konjunkturelle Erholung ab

Ernüchterung macht sich in der oberfränkischen Wirtschaft breit und die erhoffte schnelle konjunkturelle Erholung ist derzeit nicht in Sicht. Nach den Schockwellen im Frühjahr letzten Jahres und der darauffolgenden Besserung über den Sommer und Frühherbst schwindet seit dem November zunehmend die Zuversicht auf ein verhältnismäßig normales Geschäftsjahr. In der Konjunkturumfrage der IHK für Oberfranken Bayreuth zum Jahreswechsel berichten viele Unternehmerinnen und Unternehmer von einer rückläufigen Geschäftslage und auch die Erwartungen auf die anstehenden Monate können die Stimmung in der Wirtschaft nicht heben. Branchenübergreifend sind viele Betriebe zum Nichtstun verdammt oder verzeichnen wegen der Corona-Beschränkungen hohe Umsatzeinbußen. Der Konjunkturklimaindex für den Kammerbezirk notiert zehn Zähler niedriger als im Herbst 2020 und liegt zum Jahreswechsel bei 91 Punkten.



Mit einem Minus von fünf Prozent des Bruttoinlandsprodukts konnte die deutsche Wirtschaft das Jahr 2020 beschließen. Ein großer Rückgang, der aber glücklicherweise nicht das Ausmaß erreichte, wie viele Institute noch zu Mitte des letzten Jahres prognostiziert hatten. Der Schwung aus dem Sommer und Frühherbst ist jedoch zu Jahresbeginn nahezu vollends abgeebbt und die harten Einschnitte zur Bekämpfung der Corona-Pandemie drücken gehörig auf die Geschäftslage der oberfränkischen Wirtschaft. Nur noch 28 Prozent der befragten Betriebe berichten von einer guten geschäftlichen Situation. Demgegenüber stehen mittlerweile 37 Prozent, die ihre Geschäftslage schlecht einstufen.

Nach ihrer Prognose für das Jahr 2021 gefragt, behält die oberfränkische Wirtschaft ihre zurückhaltend-pessimistische Einschätzung aus dem Herbst bei. Unsicherheit über die weitere Entwicklung der Pandemie und das Voranschreiten der Maßnahmen zu deren Bekämpfung machen eine positive Grundhaltung mehr als schwierig. Insgesamt rechnen 29 Prozent der befragten Firmen aus dem Kammerbezirk mit einer Verschlechterung der eigenen Geschäftslage. Auf Besserung hoffen hingegen 21 Prozent. Jeder zweite Befragte erwartet keine nennenswerte Veränderung der eigenen Geschäftssituation. Ein Hauptgrund dürfte die schwache Erwartung an die kommenden Auftragsvolumina vor allem im Inland sein.

Aber auch auf dem internationalen Parkett kalkulieren die Unternehmen mit sinkenden Auftragsmengen. Am ehesten wird dem nordamerikanischen Markt noch zugetraut Impulse zu setzen. Dieser Prognose folgend muss in den kommenden Monaten auch mit sinkenden Beschäftigtenzahlen in Oberfranken gerechnet werden. In allen Branchen, bis auf das Baugewerbe, planen im Saldo mehr Betriebe mit rückläufigen Mitarbeiterzahlen. Besonders stark betroffen hierbei der Tourismussektor und der Großhandel.

Geschäftsfelder

Die GWG verwaltet und bewirtschaftet per **31.12.2020** im eigenen Bestand **939** eigene Mietwohnungen, gewerbliche und sonstige Einheiten, eigengenutzte Gebäude, sowie **377** Garagen/TG-Stellplätze, **90** Stellplätze und **3** Fahrradgaragen. Die verwaltete Nutzfläche beträgt **63.978,41 qm**.

Außerdem unterhält die GWG einen Regiebetrieb, mit dessen Hilfe Dienstleistungen, wie z. B. Gartenpflege, Winterdienst und Instandhaltungsleistungen hauptsächlich im Rahmen der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes erbracht werden.

Wesentliche Märkte und regionale Wettbewerbssituation

Die GWG agierte im Geschäftsjahr **2020** in folgenden Marktsegmenten:

Markt für Mietwohnungen:

Dieser Teilbereich läuft gut, da die Nachfrage an Wohnungen in den letzten 2 - 3 Jahren angestiegen ist.

Sämtliche Vermietungsobjekte der Genossenschaft befinden sich in Neustadt bei Coburg. Damit ist die Genossenschaft der größte Wohnungsanbieter in der Stadt.

Aufgrund der demografischen Entwicklung und durch den Neubau vieler Wohnungen im Umkreis, wird der Bedarf an Wohnungen langfristig eher wieder etwas sinken.

Nachdem die Ansprüche unserer Mitglieder in Bezug auf die Wohnqualität steigen, ist es erforderlich, dass im Bereich der Instandhaltung und Modernisierung entsprechende Investitionen vorgenommen werden.

Markt für die Vermietung von Gewerbeobjekten:

Eine Weitervermietung von Gewerbeeinheiten ist schwierig. Es gibt aber keine Leerstände.

Wohnungsmodernisierungen – Badmodernisierungen

Vor der Modernisierung



Nach der Modernisierung



Vor der Modernisierung



Während der Modernisierung



Nach der Modernisierung



Wohnungsmodernisierungen

Vor der Modernisierung



Während der Modernisierung



Nach der Modernisierung



Vor der Modernisierung



Nach der Modernisierung (mit Terrassenzugang)





Vermietungssituation

Momentan befindet sich die Leerstandsquote immer noch auf einem niedrigen Niveau, von unter **2,2 %** (VJ 2,2 %), was überwiegend modernisierungsbedingt ist.

Durch intensive Bemühungen im Bereich der Vermietung können Leerstände fast vermieden werden.



68 Wohnungswechsel

Beurteilung der Geschäftsentwicklung und des Geschäftsergebnisses

Die Geschäftsentwicklung kann insgesamt als zufriedenstellend bezeichnet werden. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von **5.126 T€** (VJ 5.013 T€) haben sich gegenüber dem Vorjahr um **113 T€** erhöht. Die Mieten haben sich um **143 T€**, die Umlagen für Betriebs- und Heizkosten um **10 T€** erhöht. Mieterhöhungen wurden nach Einzelmodernisierungen durchgeführt und einzelne Wirtschaftseinheiten wurden sozialverträglich angepasst.

Die durchschnittliche Wohnungsmiete beträgt **4,80 € / m² / Monat** (VJ 4,61 € / m² / Monat).

Die Fremdkosten für Instandhaltungsleistungen betragen im Geschäftsjahr **813,5 T€** (VJ 738,2 T€). Hinzu kommen noch Aufwendungen für den Regiebetrieb und die technische Abteilung in Höhe von **691,3 T€** (VJ 658,9 T€).

Geschäftsstelle Hölderlinstraße 10, Neustadt b. Coburg

Die GWG-Verwaltung



Badausstellung im OG



- ★ **Barrierefreier Kundenbereich**
- ★ **Zentrale**
- ★ **Vermietung**
- ★ **Mitgliederverwaltung**
- ★ **Betriebs- und Heizkostenabrechnung**
- ★ **Badausstellung im OG**

Kundenbereich – Besprechung



Mitgliederbewegung

Die Einzahlungen der Mitglieder für Genossenschaftsanteile sind gesunken. Die Summe der Geschäftsanteile der Mitglieder beläuft sich zum 31.12.2020 auf **5.525 T€** (VJ 5.586 T€).

**1.538 Mitglieder mit
36.140 Geschäftsanteilen**



**Geschäftsguthaben von
5.524.830,00 €**

Nachdem in den letzten Jahren vermehrt Geschäftsanteile gezeichnet wurden, können seit **01.01.2020** nur noch die Pflichtanteile gezeichnet werden. Somit kann die Zahlung der Dividende im Rahmen gehalten werden.

Herzlich willkommen bei der GWG Neustadt



So begrüßte der geschäftsführende Vorstand Josef Gerstl den neuen Technischen Leiter **Bernd Heinrich** aus Sonneberg. Herr Gerstl wünscht Herrn Heinrich allzeit gutes Gelingen, sowie eine gute und konstruktive Zusammenarbeit mit allen Kolleginnen und Kollegen, wie auch mit der Geschäftsführung.



Übernahme nach erfolgreicher Ausbildung

Herr **Jannik Heerlein** wird nach erfolgreicher Ausbildung zum Heizungs- und Sanitärinstallateur als Mitarbeiter im Regiebetrieb der GWG übernommen. Dazu gratulierte der Leiter des Regiebetriebs Herr **Andreas Lorenz** sehr herzlich. Er wünschte Herrn Heerlein stets gutes Gelingen, viel Erfolg und freut sich sehr über den qualifizierten Fachkräftenachwuchs.

**Zwei Mitarbeiter wurden 2020 für ihre langjährige
Dienstzeit im Unternehmen geehrt:**



30-jähriges GWG Jubiläum: Fredi Rempel

Im Berichtsjahr konnte der Mitarbeiter im Regiebetrieb Herr **Fredi Rempel** auf 30 Jahre Dienstzeit im Unternehmen zurückblicken. Die Geschäftsführung gratulierte Herrn Rempel dazu sehr herzlich und wünschte ihm für die weiteren Jahre allzeit gutes Gelingen, viel Erfolg, eine gute und konstruktive Zusammenarbeit mit allen Kolleginnen und Kollegen, sowie mit der Geschäftsleitung.



20-jähriges GWG Jubiläum: Wolfgang Büchner

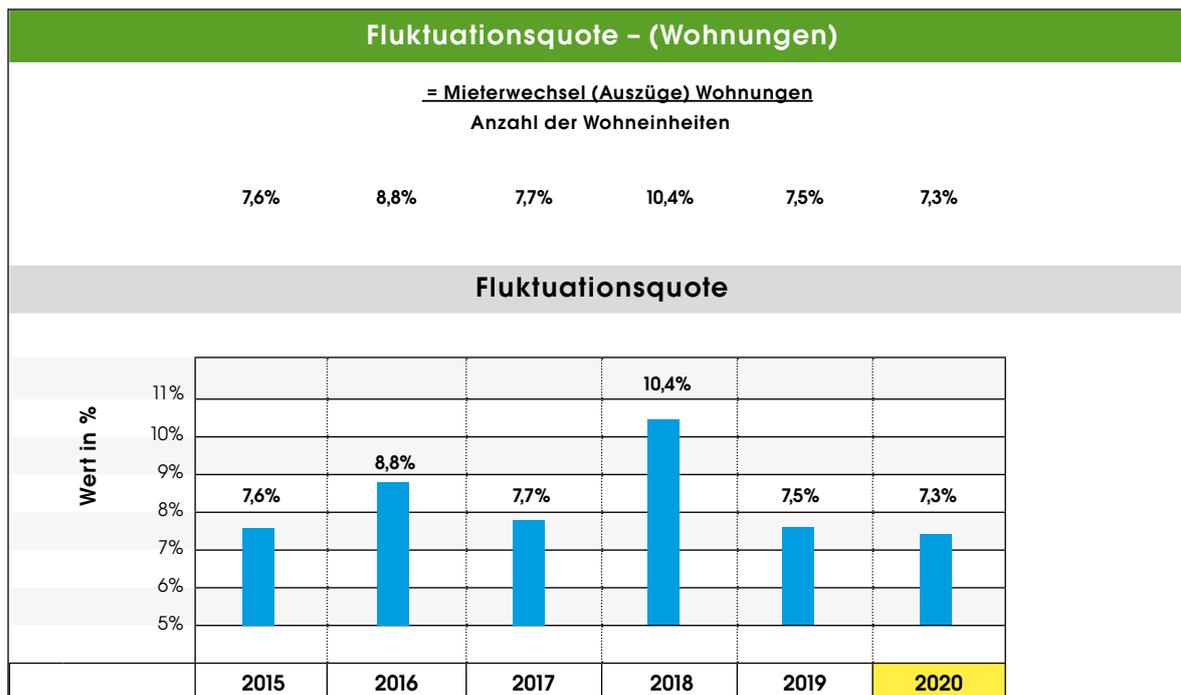
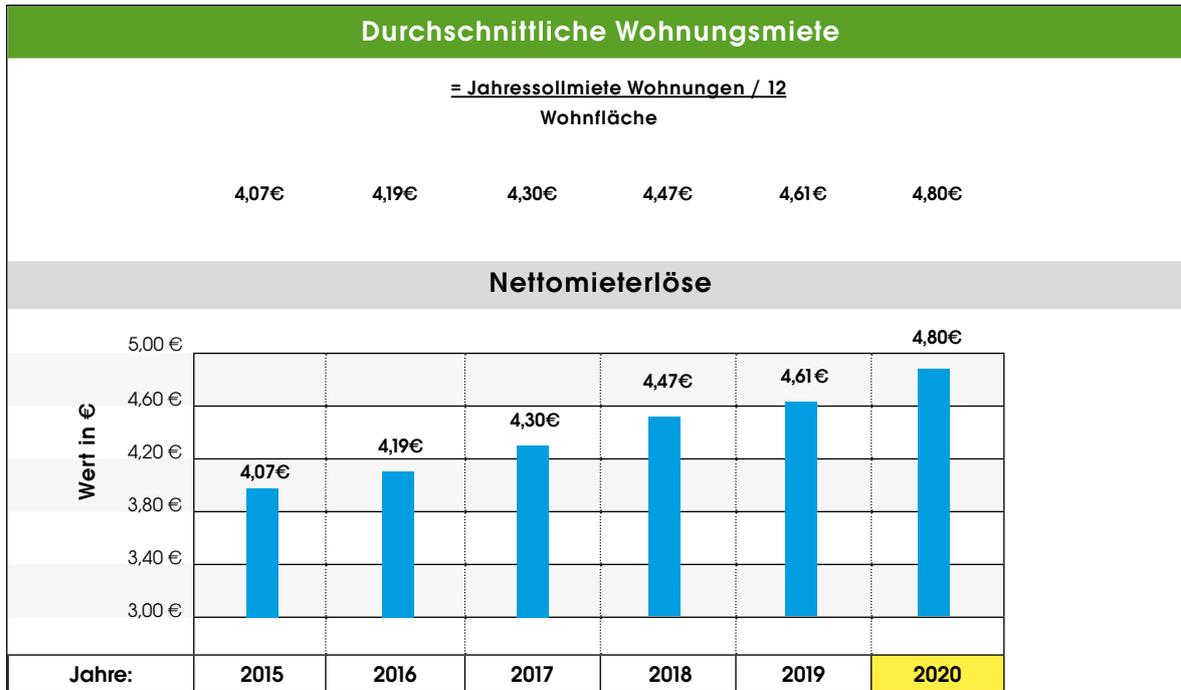
Ebenso wurde **Wolfgang Büchner**, Mitarbeiter im Regiebetrieb für sein 20-jähriges Firmenjubiläum geehrt. Auch Herr Büchner dankte Herr Gerstl für 20 Jahre erfolgreiche Mitarbeit bei der GWG, wünschte ihm weiterhin viel Erfolg und unfallfreies Arbeiten im Regiebetrieb.

2. Finanzielle Leistungsindikatoren

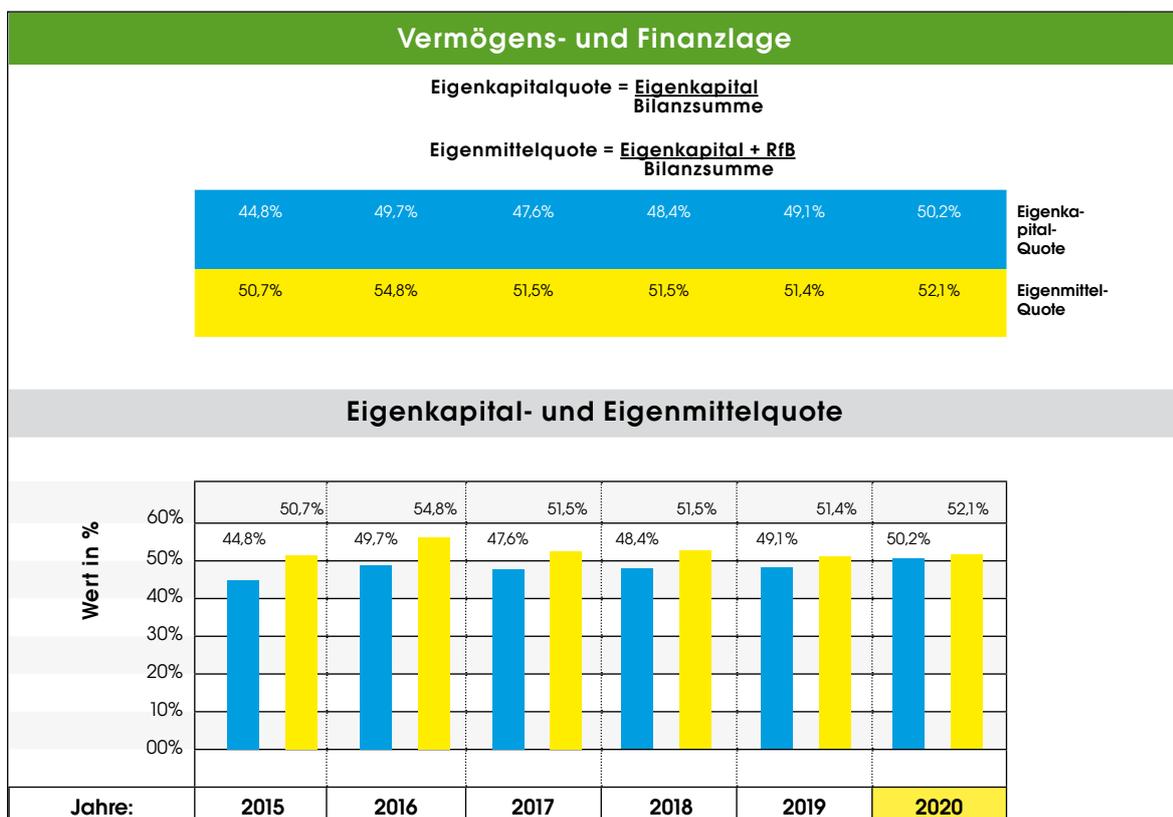
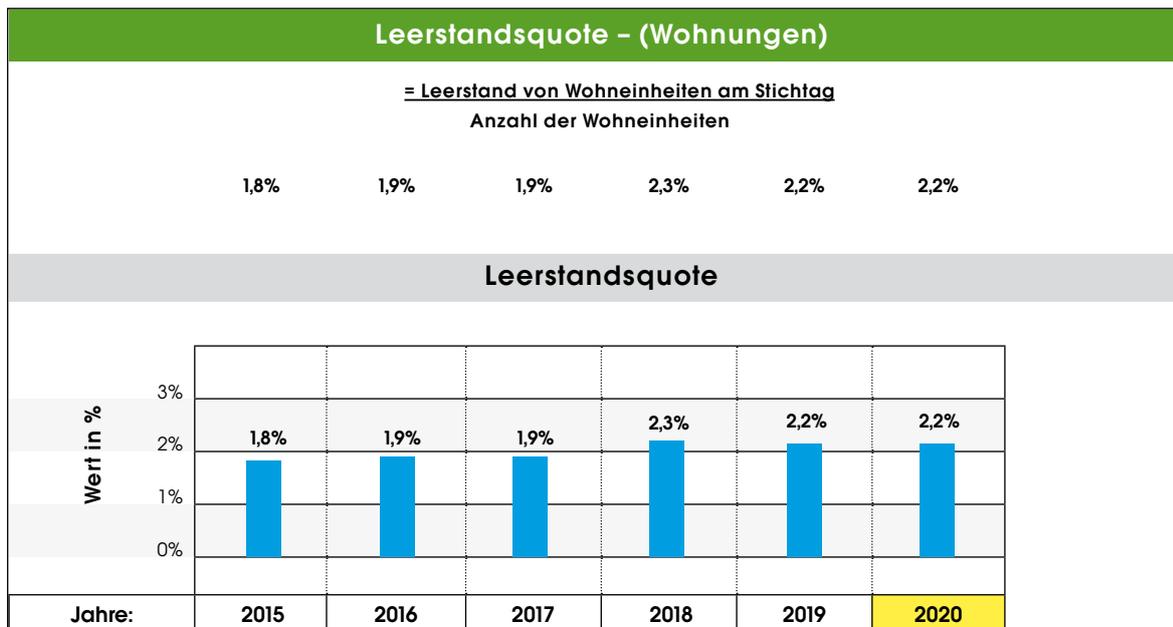
Die folgenden Kennzahlen sollen Aufschluss über die Leistungsfähigkeit des Unternehmens geben.

2.1 Kennzahlen für das Jahr 2020

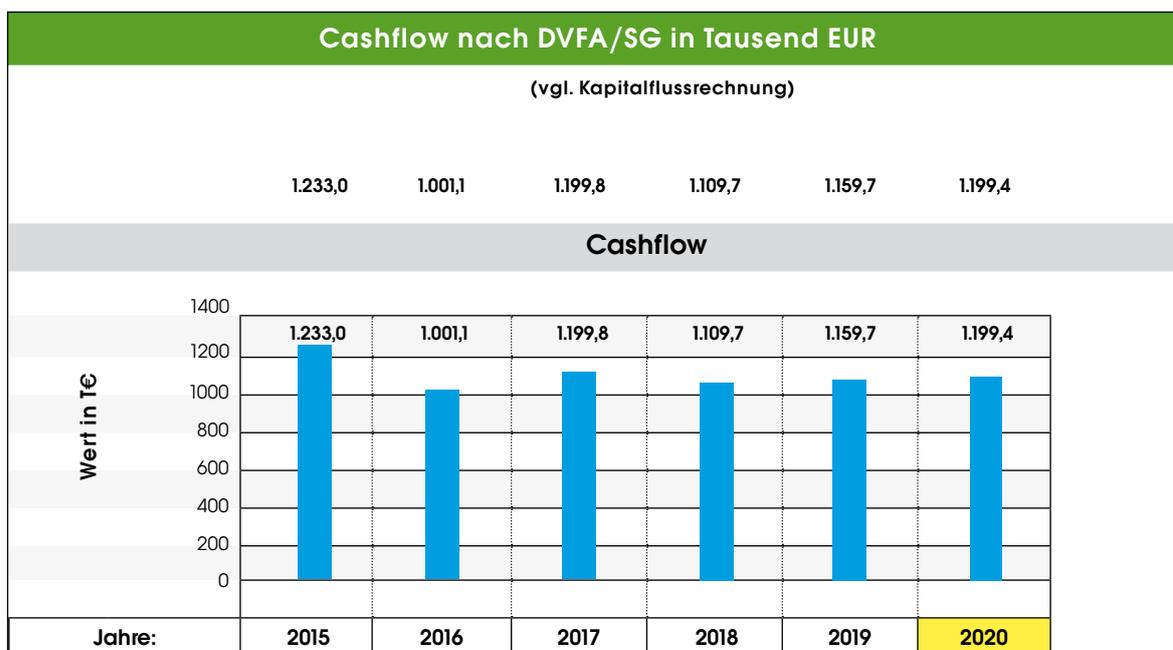
Risikomanagement – Kennzahlen



Risikomanagement – Kennzahlen

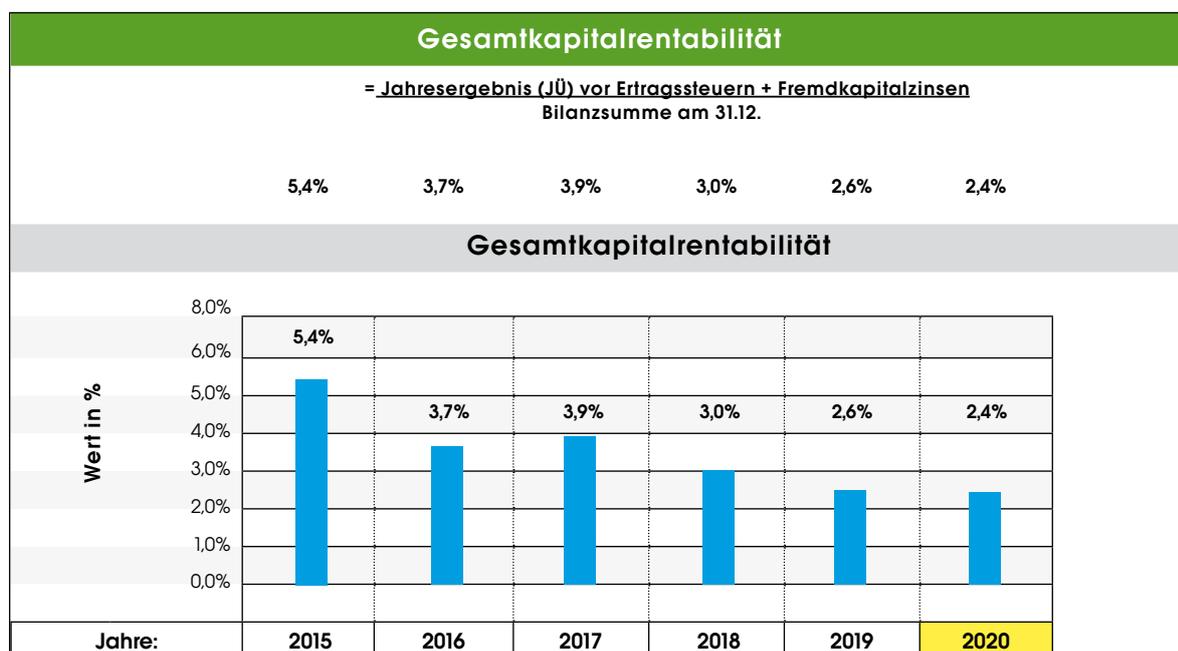
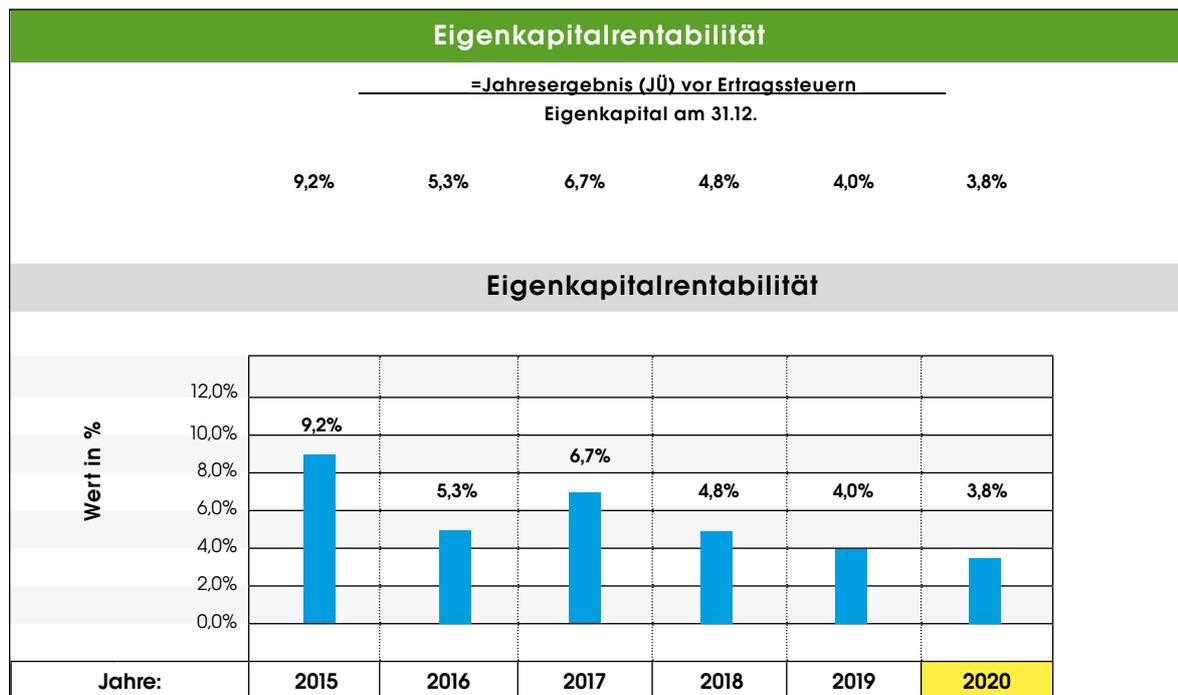


Risikomanagement – Kennzahlen



Kapitalflussrechnung siehe PB Anlage 6/1	2020	2019	2018	2017
Jahresüberschuss	553,5	583,2	551,5	727,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	882,5	823,3	739,6	619,9
Aktivierete Eigenleistungen	-172,6	-161,2	-128,3	-90,7
Abnahme langfristiger Rückstellungen (ohne Saldierung Deckungsvermögen)	-61,1	-90,4	-56,9	-61,9
Abschreibungen auf (Miet-) Forderungen	0,5	1,8	4,9	4,0
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,5	0,5	0,5	2,7
Abschreibung auf Bauvorbereitungskosten (UV)	0,0	0,0	0,0	0,0
Erträge aus der Ausbuchung von Geschäftsguthaben bzw. Verb.	-3,9	-2,5	-1,6	-1,3
Cashflow nach DVFA/SG	1.199,4	1.154,7	1.109,7	1.199,8

Risikomanagement – Kennzahlen



3. Darstellung der Lage

3.1 Ertragslage

Das wirtschaftliche Ergebnis (Bilanzgewinn) des Geschäftsjahres **2020** beträgt **498.114,95 €** (VJ 524.875,18 €).

Der Bilanzgewinn 2020 beträgt 498.114,95 €.



Den Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden im Geschäftsjahr **143,5 T€** entnommen (VJ 144,9 T€), was sich positiv auf das Geschäftsergebnis ausgewirkt hat.

Der Jahresüberschuss per 31.12.2020 beträgt **553,5 T€** (VJ 583,2 T€).

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

3.2 Finanzlage

Die selbsterwirtschafteten Mittel (Cashflow) betragen **1.199,4 T€** (VJ 1.159,7 T€). Unter gleichbleibenden Bedingungen wäre die GWG in der Lage ihr Fremdkapital innerhalb von **11,5** (VJ 11,5) Jahren zu tilgen (dynamischer Verschuldungsgrad). Der Cashflow wird maßgeblich durch im Vergleich zum Vorjahr niedrigeren Rückstellungen beeinflusst.

Die GWG ist jederzeit in der Lage ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Dies ist auch für die kommenden Jahre zu erwarten.

Die Liquiditätslage ist geordnet.

3.3 Vermögenslage

Aufgrund höherer Modernisierungsaufwendungen und Neubaukosten, die größtenteils aktiviert werden konnten, ist die Bilanzsumme deutlich auf **29.325 T€** gestiegen.

Das Eigenkapital erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um **321 T€** von **14.405 T€** auf **14.726 T€**. Die Eigenkapitalquote liegt bei **50,2 %** (VJ 49,1 %). Sie liegt somit im Branchendurchschnitt.

Seit Jahren werden die langfristigen Verbindlichkeiten vereinbarungsgemäß abgebaut. Zusätzlich wurden Sondertilgungen in Höhe von **59,4 T€** (VJ 51,3 T€) geleistet.

Für die energetischen Modernisierungsmaßnahmen wurden sowohl für 2020 als auch für 2021 zinsgünstige KfW-Darlehen aufgenommen. Zur langfristigen Zinssicherung wurden Bausparverträge abgeschlossen.

Die Genossenschaft verfügt über eine stabile Vermögens- und Finanzierungsstruktur.

Verwaltung und Regiebetrieb



4. Nachtragsbericht

Es sind keine Ereignisse mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage vorgefallen.

5. Risikobericht

5.1 Risikomanagement

Ein Risikofrühwarnsystem ist eingerichtet.

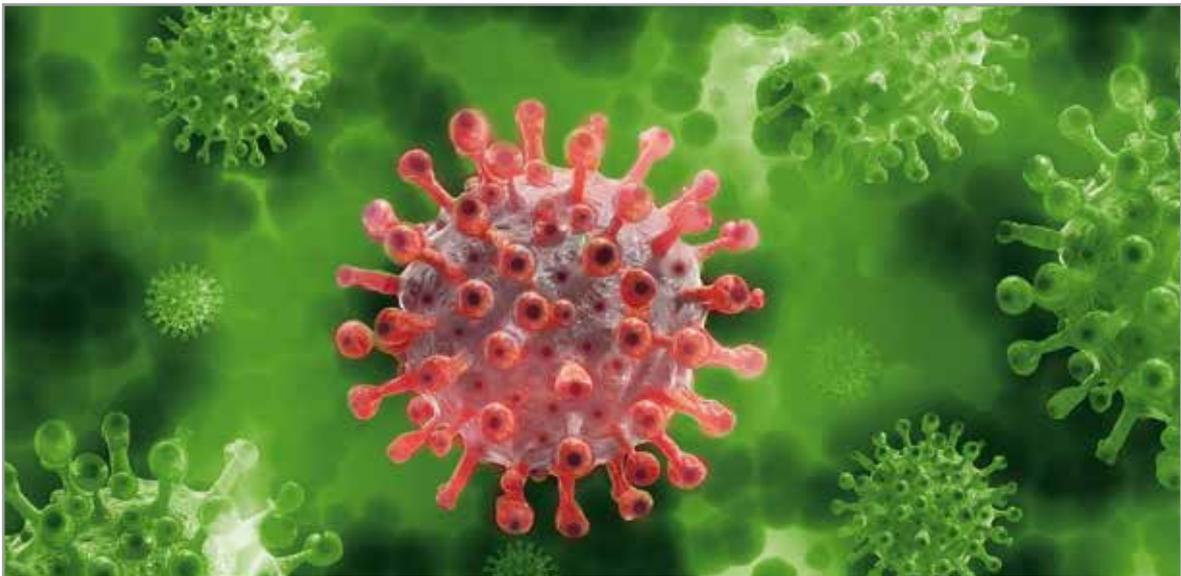
Diese daraus abgeleiteten Werte werden monatlich geprüft und regelmäßig in den zuständigen Gremien behandelt.

Bei Erreichen kritischer Schwellenwerte können von den Entscheidungsträgern angemessene Maßnahmen ergriffen werden.

5.2 Risiken der zukünftigen Entwicklung

Risiken werden nur eingegangen, wenn sie kalkulierbar sind und im Rahmen der Nutzung günstiger Geschäftsgelegenheiten zur Steigerung des Unternehmenswertes führen.

Ein Teil der flüssigen Mittel wird zusätzlich in den Bestand investiert, damit wir auf unserem Girokonto möglichst unter 500 T€ liegen und somit keine Strafzinsen fällig werden. Das Risiko der Zinsveränderung bei Ablauf von Zinsbindungsfristen für Darlehen ist derzeit kalkulierbar. Bei auslaufenden Darlehen können wir derzeit mit wesentlich günstigeren Zinsen prolongieren.



Aus der anhaltenden Coronavirus-Pandemie 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 zu rechnen. Wenngleich vielen der Fortschritt bei den Corona-Impfungen zu langsam geht, werden am Ende die wirtschaftlichen Beschränkungen deutlich gelockert werden. Demzufolge werden die Unternehmensgewinne kräftig steigen, da es viel nachzuholen gibt.

5.3 Chancen der zukünftigen Entwicklung

Es wurden prinzipielle Beschlüsse gefasst, die in der Zukunft verstärkt den Schwerpunkt der Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen von der Einzelmodernisierung unserer Wohnungen auf die Generalmodernisierung von Häusern verlagern.

Dadurch entstehen auch entsprechende Kostenvorteile. Eine dann mögliche Aktivierung verbessert auch die bilanzielle Situation. Zusätzlich wird bei Bedarf die gesamte Haustechnik an den Stand der Technik angepasst.



Die Fremdkapitalzinsen sind nahezu unverändert, da ausgelaufene Darlehen zinsgünstiger prolongiert werden. Für die Modernisierung werden im Gegenzug neue KfW-Darlehen aufgenommen.

Alle Erbbaurechte, die mit der Stadt Neustadt bestanden (38.313 m² Grundstücksfläche mit 310 WE), wurden vorzeitig abgelöst. Somit sind alle Grundstücke im Eigentum der GWG.

Aus den dargestellten Strategien hat die Genossenschaft nach dem heutigen Kenntnisstand die Chance, ihr Bewirtschaftungsergebnis laufend zu verbessern.

Energetische Modernisierung 2020

Heubischer Str. 44, 46, 48 und 50 mit insgesamt 23 Wohneinheiten



Die Mieter dieser Häuser wurden in den beiden Mieterversammlungen im Dezember 2019 über den Ablauf der Modernisierung informiert. Baubeginn war bereits im März, die Fertigstellung dieser Maßnahmen erfolgte im Herbst 2020.

Es wurden für die Verbesserung der Energieeffizienz und der Mietsache folgende Maßnahmen umgesetzt:

- ★ Kellerdeckendämmung, Dämmung des Daches (Aufsparrendämmung) sowie Fassadendämmung (Wärmedämmverbundsystem)
- ★ Dachneueindeckung mit Dachziegeln (Ton), Austausch von Rinnen und Fallrohren
- ★ Abtragen nicht mehr benötigter Schornsteine bis unter das Dach
- ★ Vorhandene Blecheindeckung der Eingangsüberdachung erneuern
- ★ Entfernung der Loggienplatten und Errichtung einer größeren Balkonanlage als Nischen-Ganzaluminiumkonstruktion
- ★ Überarbeitung/Erneuerung der Keller- und Dachbodenelektroinstallation
- ★ Renovierung des Treppenhauses: Wände und Treppengeländer streichen, Elektroarbeiten
- ★ Kellerfensteraustausch (mit Insektenschutz)
- ★ Austausch der Haustür, der Keller-/Nebeneingangstür und der Garagentore (Einbau von Sektionaltoren)
- ★ Erneuerung der Schließanlage
- ★ Erneuerung des Hauseingangs mit Eingangsstufe/-podest
- ★ Erneuerung der Klingel-, Sprech- und Briefkastenanlage (Errichtung einer freistehenden Anlage vor dem Hauseingang)
- ★ Außenanlagen herrichten: u. a. Ausbesserung des Haussockels und Spritzschutzstreifen herstellen
- ★ Einbau von Kunststofffenstern mit Wärmedämmglas und Montage von Vorbaurollladen
- ★ Austausch der Wohnungseingangstüren gegen neue Wohnungseingangstüren mit verbessertem Einbruchschutz und absenkbarer Bodendichtung
- ★ Optimierung der Einrohrheizungsanlage, ggf. mit Austausch alter Heizkörper

Mit der Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems, sowie Dämmung des Daches und Erneuerung aller Fenster konnten die Energiekosten erheblich gesenkt werden. Dadurch konnten die Heizkostenvorauszahlungen zur Freude unserer Mieter von durchschnittlich **1,40 € / m² / Monat** auf einen Betrag von **0,90 € / m² / Monat** reduziert werden. Durch die Senkung der Heizkosten betrug die Erhöhung der Miete insgesamt im Durchschnitt nur noch ca. **1,10 € / m² / Monat**.

Energetische Modernisierung 2021

Sudetenstr. 10, 12 und Am Kalmusrangen 10, 12 mit insgesamt 31 Wohneinheiten

Die Mieter dieser Häuser wurden aufgrund der anhaltenden Coronakrise fristgerecht schriftlich über den Ablauf der Modernisierung informiert. Die Baumaßnahmen begannen bereits im März und können voraussichtlich im Herbst 2021 abgeschlossen werden.



Es werden für die Verbesserung der Energieeffizienz und der Mietsache folgende Maßnahmen umgesetzt:

- ★ Kellerdeckendämmung, Dämmung des Daches (Aufsparrendämmung) sowie Fassadendämmung (Wärmedämmverbundsystem)
- ★ Dachneueindeckung mit Dachziegeln (Ton), Austausch von Rinnen und Fallrohren
- ★ Abtragen nicht mehr benötigter Schornsteine bis unter das Dach
- ★ Eingangsüberdachung ersetzen bzw. erstmalig anbringen
- ★ Entfernung der Loggienplatten und Errichtung einer größeren Balkonanlage als Nischen-Ganzaluminiumkonstruktion bzw. Anbringung von Vorstellbalkonen
- ★ Überarbeitung/Erneuerung der Keller- und Dachbodenelektroinstallation
- ★ Renovierung des Treppenhauses: Wände und Treppengeländer streichen, Elektroarbeiten
- ★ Kellerfensteraustausch (mit Insektenschutz)
- ★ Austausch der Haustür und der Keller-/Nebeneingangstür
- ★ Erneuerung der Schließanlage
- ★ Erneuerung des Hauseingangs
- ★ Außenanlagen herrichten: u. a. Ausbesserung des Haussockels und Spritzschutzstreifen herstellen
- ★ Einbau von Kunststofffenstern mit Wärmedämmglas und Montage von Vorbaurollladen
- ★ Teilweiser Austausch der Wohnungseingangstüren gegen neue Wohnungseingangstüren mit verbessertem Einbruchschutz und absenkbarer Bodendichtung
- ★ Optimierung der Heizungsanlage, ggf. mit Austausch alter Heizkörper
- ★ Unterstützung der Heizungsanlage durch Solar mit Wärmespeicher

Mit der Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems, sowie Dämmung des Daches und Erneuerung aller Fenster können die Energiekosten erheblich gesenkt werden. Dadurch können die Heizkostenvorauszahlungen zur Freude unserer Mieter von durchschnittlich **1,20 € / m² / Monat** auf einen Betrag von **0,90 € / m² / Monat** reduziert werden. Durch die Senkung der Heizkosten beträgt die Erhöhung der Miete insgesamt im Durchschnitt nur noch ca. **1,20 € / m² / Monat**.

Baugebiet Süd



Baugebiet Süd

Farbkonzept nach erfolgreicher Modernisierung



Ersatzneubau von 12 Garagen im Baugebiet Süd

Im Zuge der Modernisierung im Baugebiet Süd wurden 12 neue Garagen errichtet. Die Instandsetzung der bestehenden Garagen ist inzwischen zu aufwendig geworden.



Im Zuge der Neugestaltung der Außenanlagen im Baugebiet Süd wurden neue Müllplätze angelegt. Darüberhinaus wurden noch einige Bäume gepflanzt, sodass das Wohnumfeld entsprechend gestaltet und aufgewertet wurde.

Kundenservice

Es wird angestrebt, dass unsere Mieter möglichst auch im hohen Alter in ihren Wohnungen verbleiben können. Dafür werden entsprechende Maßnahmen erarbeitet und umgesetzt. Die Kundenbindung wird durch unterschiedliche Maßnahmen der GWG weiter verbessert.

Im Vermietungsbereich stellt unser Regiebetrieb ein wichtiges Instrument zur Steigerung der Kundenzufriedenheit dar, da wir mit unseren eigenen Handwerkern in der Lage sind, zeitnah und unbürokratisch alle anfallenden Reparaturen in den Wohnanlagen durchzuführen.

Die erforderlichen Instandsetzungen, Instandhaltungen und Einzelmodernisierungen können nunmehr fast komplett durch den Regiebetrieb ausgeführt werden.

Abschluss aller Maßnahmen im Baugebiet Süd



Im Zuge der energetischen Modernisierung, die im Zeitraum von 2017 – 2020 im Baugebiet Süd erfolgte, wurde zur Verbesserung des Wohnumfeldes im Innenhof bereits ein neuer Spielplatz angelegt. Kinder können sich auf einer Kletterkombination mit mehreren Spiel- und Wipp-Elementen, sowie in einem Spielhaus austoben. In einem anderen Teilbereich wurden außerdem eine Nestschaukel und ein Sandkasten errichtet.

Die moderne Anlage besteht größtenteils aus witterungsbeständigem Material wie Recycling-Kunststoff und Edelstahl, ist deswegen sehr hochwertig und von langer Haltbarkeitsdauer. Natürlich erhofft man sich bei der GWG einen vermehrten Zuzug von jungen Familien mit Kindern, damit die Spieloase künftig noch mehr genutzt wird. Die Kosten für die Neuerrichtung des Spielplatzes betragen über **50 T€**. Wir sind uns sicher, dass dies eine gute Investition in die Zukunft darstellt.

Zum Ende des Jahres 2020 kann die GWG Neustadt auf eine sehr erfolgreiche Modernisierung des Karree's in der Sudetenstraße bzw. Heubischer Straße zurückblicken.

Insgesamt wurden hier seit 2017 13 Wohnhäuser mit 124 Wohnungen modernisiert.

Zudem wurden die Außenanlagen neu gestaltet, sowie ein neuer Spielplatz angelegt.

Die Mieterinnen und Mieter freuen sich ganz besonders über ihre großen neuen Balkone. Durch die energetischen Maßnahmen wurde zusätzlich ein entscheidender Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Die Gesamtkosten des Projektes beliefen sich auf über 6 Millionen Euro.

Die Einsparung an CO₂ im Baugebiet Süd beträgt sagenhafte **95%**!

Für 2017 lag der Wert noch bei 377 Tonnen. Nun liegt er bei 17 Tonnen (p.a.). Das ergibt eine jährliche **Einsparung von 360 Tonnen CO₂**.

5.4 Finanzinstrumente

Derivative Finanzierungsinstrumente wie Swaps, Forwards, Optionen und Termingeschäfte kommen bei der GWG nicht zum Einsatz.

Im Bereich der langfristigen Verbindlichkeiten besteht Planungssicherheit durch den Abschluss festverzinslicher Kreditverträge in Kombination mit Bausparverträgen.

6. Prognosebericht

Aufgrund der weiterhin positiven Entwicklung des Bereiches Hausbewirtschaftung wird für das Geschäftsjahr **2021** gemäß der Unternehmensplanung mit einem Bilanzgewinn von ca. **450 T€** gerechnet.

Den zu erwartenden Umsatzsteigerungen stehen allerdings nach wie vor hohe Aufwendungen gegenüber, insbesondere die Instandhaltungs-, und Instandsetzungsaufwendungen, sowie Ausgaben zur Modernisierung.

Dem Wirtschaftsplan für **2021** entsprechend, werden wir für sämtliche Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen **ca. 2.645 T€** investieren. Die geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden sowohl finanziell als auch personell unsere Ressourcen mittelfristig komplett auslasten. Diese Maßnahmen erfordern weiterhin ein hohes Maß an Engagement aller Beschäftigten.

Durch den vermehrten Einsatz moderner Technik, insbesondere der EDV und Rationalisierung der Arbeitsabläufe, ist der reibungslose Geschäftsablauf im Geschäftsjahr **2021** weiterhin sichergestellt. Um dem gerecht zu werden, wurde ein neuer, moderner Internetauftritt gestaltet, der laufend auf den neuesten Stand gebracht wird. Außerdem wurde im November 2019 ein neues ERP-System eingeführt.

„Immotion“ ist darauf ausgelegt, unsere Geschäftsprozesse und strategischen Herausforderungen passgenau zu unterstützen.

In der Genossenschaft wird die Bestandspflege, Instandhaltung und Modernisierung in den nächsten Jahren im gleichen Umfang weitergeführt. Für die „Siedlung Nord – Schaumbergerstraße“ wird über ein Bauleitplanverfahren eine Neukonzeptionierung / Neugestaltung realisiert. Für das Grundstück „Am Gampertshügel“ sollte über eine schallschutztechnische Untersuchung Baurecht erreicht werden.

Das übergeordnete Ziel aller Aktivitäten unserer Genossenschaft bleibt auch in Zukunft die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Genossenschaftsmitglieder.

Die zukünftigen Jahresüberschüsse werden mittelfristig zusätzlich durch die Auflösung der Rückstellungen für Bauinstandhaltung positiv beeinflusst. In ca. 6 Jahren werden diese allerdings aufgebraucht sein.

7. Bericht des Aufsichtsrates

Ausblick

Der Aufsichtsrat informierte sich im Berichtsjahr in regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen über die Lage und den Geschäftsverlauf der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Neustadt bei Coburg eG



Zusätzlich ließ sich der Prüfungsausschuss über verschiedene Bereiche informieren.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates beriet sich auch zwischen den Sitzungsterminen mit dem Geschäftsführer u. a. über die Strategie, die Geschäftspolitik und -entwicklung, sowie das Risikomanagement der Genossenschaft.



Steffen Fischer, Vorsitzender des Aufsichtsrates

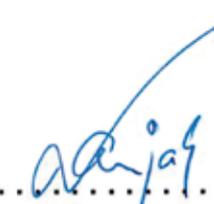
Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2019 zu genehmigen und die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis zu nehmen. Die Mitgliederversammlung konnte wegen der Corona-Pandemie nicht durchgeführt werden.

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Neustadt bei Coburg eG

Neustadt bei Coburg, 14.05.2021

Der Vorstand:


.....
J. Gerstl,


.....
J. Nachtigall,


.....
P. Buga

**Gemeinnützige
Wohnungsbaugenossenschaft
Neustadt bei Coburg eG**

- GWG -



gestaltung: werner schmidt - sw-multimedia.com - nürnberg | fotografie: peter kraus - digitalfoto-kraus.de - forchheim