



**GWG**



**Geschäftsbericht**

**2021**

# **Geschäftsbericht des Vorstands**

der

**Gemeinnützigen  
Wohnungsbaugenossenschaft  
Neustadt bei Coburg eG**

**- GWG -**

für das

**Geschäftsjahr 2021**

# Inhalt

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen – Wirtschaftliche Lage	4
1.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Ergebnisses	4
2. Finanzielle Leistungsindikatoren	15
2.1 Kennzahlen	15
3. Darstellung der Lage	19
3.1 Ertragslage	19
3.2 Finanzlage	19
3.3 Vermögenslage	20
4. Nachtragsbericht	20
5. Risikobericht	21
5.1 Risikomanagement	21
5.2 Risiken der künftigen Entwicklung	21
5.3 Chancen der künftigen Entwicklung	22
5.4 Finanzinstrumente	29
6. Prognosebericht	29
7. Bericht des Aufsichtsrats	30

# 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

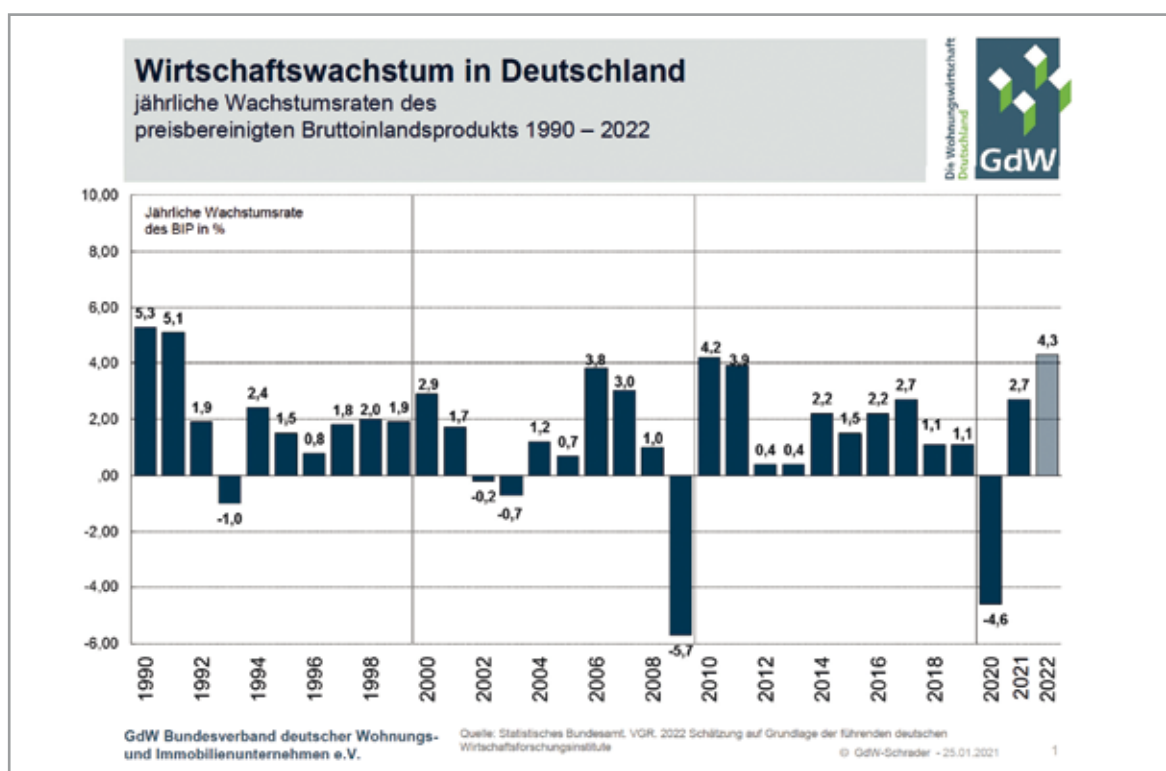
## 1.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

### Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020/2021

#### Belastung der deutschen Konjunktur durch die Corona-Pandemie hält an

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen.

Zum Jahresbeginn befand sich Deutschland mitten in der zweiten Coronawelle und in einem Lockdown. Das führte im 1. Quartal zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts. Als die Beschränkungen im Verlauf des Jahres 2021 nach und nach wegfielen, erholte sich die deutsche Wirtschaft spürbar. Die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe dämpften jedoch die Erholung, die zum Jahresende durch die vierte Coronawelle und erneute Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen gestoppt wurde. Gegenüber dem Vorquartal erwartet das Statistische Bundesamt für das 4. Quartal 2021 einen leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung von 0,5 % bis 1,0 %



Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist weiter mit Unsicherheiten behaftet: So bleibt der Impffortschritt hinter den Erwartungen zurück und die weltweiten Produktions- und Lieferschwierigkeiten haben sich noch nicht gelegt. Neu auftretende Virusvarianten, wie derzeit die Omikron-Variante, stellen die Pandemiebekämpfung vor neue Herausforderungen. Auch die Produktions- und Lieferengpässe könnten länger anhalten und weiteren Aufwärtssdruck auf die Preise erzeugen.

## **Arbeitsmarkt zeigte nach Coroneinbruch noch keine Erholung, bleibt aber stabil**

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung im Frühjahr 2020 setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Damit endete der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte.

Im Jahr 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren insgesamt etwa gleich viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Gegenüber dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 blieb die Beschäftigung weiterhin klar zurück (- 363.000 Personen bzw. - 0,8 %). Allerdings arbeiteten viele Erwerbstätige nun in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnissen als zuvor.

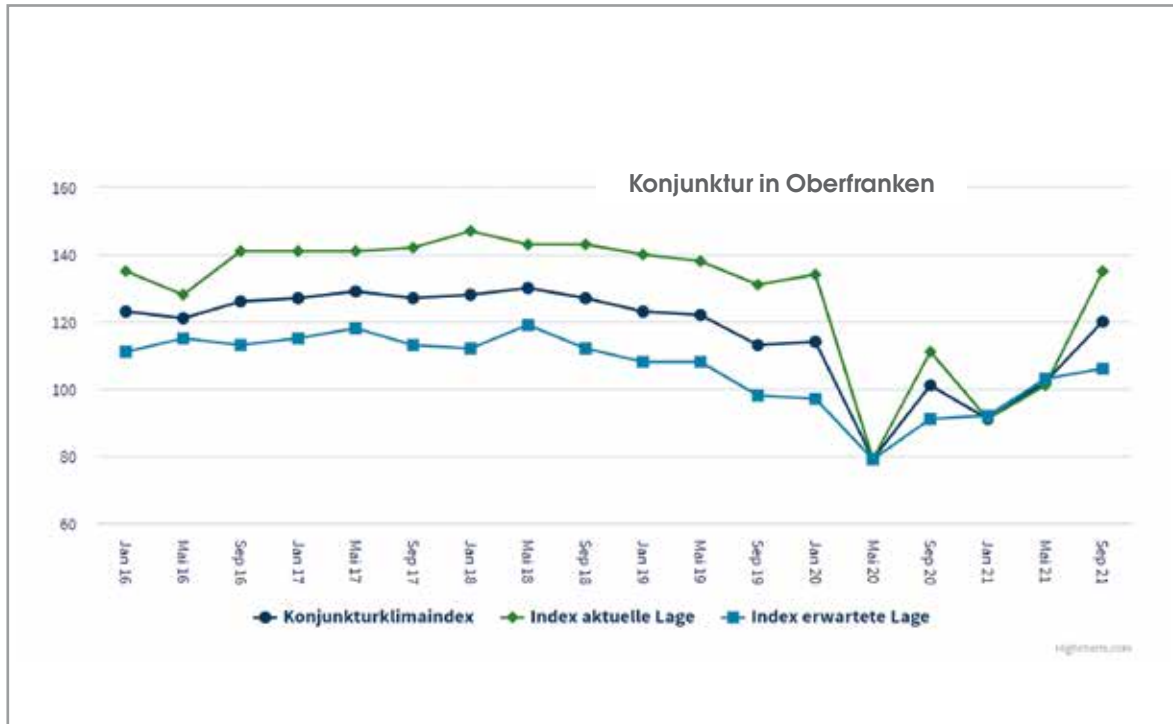
Die größten Beschäftigungszuwächse gab es im Bereich der öffentlichen Dienstleister (+ 2,2 %), zu dem auch Erziehung und das besonders stark ausgeweitete Gesundheitswesen gehören. Ebenfalls deutlich wuchs die Beschäftigung im Bereich Information und Kommunikation (+ 2,4 %) sowie im Baugewerbe (+ 1,2 %). Dagegen kam es im Handel, Verkehr und Gastgewerbe, wie schon im Jahr zuvor, zu größeren Beschäftigungsverlusten (- 1,8 %).

Von Beschäftigungsverlusten betroffen waren vor allem geringfügig Beschäftigte und Selbstständige (einschließlich mithelfender Familienangehöriger), deren Zahl wie bereits im Vorjahr jeweils weiter abnahm. Dagegen waren mehr Erwerbstätige sozialversicherungspflichtig beschäftigt und es wurde deutlich weniger Kurzarbeit in Anspruch genommen als noch im Jahr 2020. Die Statistik der Bundesagentur für Arbeit beziffert die jahresdurchschnittliche Kurzarbeiterzahl 2021 mit rund 1,85 Millionen deutlich geringer als 2020 (2,9 Millionen).

Die Zahl der Arbeitslosen ist 2021 um 82.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 3 % der im Jahresschnitt 2,6 Millionen registrierten Erwerbslosen. Die Arbeitslosenquote sank entsprechend von 5,9 % auf 5,7 %. Für den Anstieg im Vorjahr 2020 war auch relevant, dass Übergänge von Arbeitslosen in arbeitsmarktpolitische Maßnahmen wie Fortbildungskurse während der Pandemie nur eingeschränkt stattfanden oder etwa kurzfristige Arbeitsunfähigkeitsmeldungen von Arbeitslosen in geringerem Umfang als gewohnt erfolgten. Auch diese Effekte sind 2021 zurückgegangen, was die Arbeitslosigkeit zusätzlich senkte.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, 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 2021 und im Jahr 2022 jeweils um 350.000 Arbeitskräfte.

## Preisentwicklung und Materialverfügbarkeit bereiten zunehmend Sorgen



Die Liste der aktuellen Einschränkungen und Hemmnisse für die Wirtschaft in Oberfranken ist lang und immer mehr Unternehmerinnen und Unternehmer haben mit den Auswirkungen zu kämpfen. Unangefochtene Nummer eins der aktuellen Herausforderungen ist die Entwicklung der Energie-, Rohstoff- und Warenpreise. Preiszuwächse von mehreren hundert Prozent in einzelnen Sparten sind keine Seltenheit und heben jede langfristige, solide Wirtschaftsplanung aus ihren Angeln. Über 80 % der befragten Betriebe berichten von einer erheblichen oder teilweisen Einschränkung durch die Entwicklung der Preise. Zudem vermelden über zwei Drittel aller Firmen eine Material- und Rohstoffknappheit. Dieser Effekt kann sich innerhalb der Lieferketten verstärken und weiter aufbauen. Stornierungen, Strafzahlungen und ein überhitzter Markt können die Folge sein. Mit einer Verbesserung der Versorgung von Rohstoffen und Zulieferprodukten rechnen die Unternehmen vornehmlich erst ab dem zweiten Halbjahr 2022 bzw. im Jahr 2023. 28 % erwarten in der zweiten Hälfte eine bessere Versorgung, weitere 24 % prognostizieren diese für das Jahr 2023. Auffallend ist, dass weitere 28 % der befragten Unternehmen hierzu keine Einschätzung abgeben können. Viele Unternehmen stehen also vor einer angespannten Zuliefersituation, deren Ende nicht abzuschätzen ist.

Weiteres großes Hemmnis ist und bleibt die Corona-Pandemie mit ihren Auswirkungen auf den eigenen Wirtschaftsbetrieb. Fehlende Nachfrage, Einschränkungen für Kunden sowie Einschränkungen in den eigenen Betriebsabläufen betreffen rund die Hälfte der oberfränkischen Unternehmen teilweise oder erheblich. Hinzu kommen 40 % der Befragten, die außerdem von größeren Einschränkungen wegen des Quarantäne-Ausfalls von Mitarbeitern berichten.

## **Geschäftsfelder**

Die GWG verwaltet und bewirtschaftet per **31.12.2021** im eigenen Bestand **939** eigene Mietwohnungen, gewerbliche und sonstige Einheiten, eigengenutzte Gebäude, sowie **377** Garagen/TG-Stellplätze, **91** Stellplätze und **3** Fahrradgaragen. Die verwaltete Nutzfläche beträgt **63.991,19 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 **2021** 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

Fertigstellung eines barrierefreien Badezimmers



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 **3,5 %** (VJ 2,2 %), was überwiegend modernisierungsbedingt ist.

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



Die GWG-Verwaltung



## Beurteilung der Geschäftsentwicklung und des Geschäftsergebnisses

Die Geschäftsentwicklung kann insgesamt als zufriedenstellend bezeichnet werden. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von **5.190 T€** (VJ 5.126 T€) haben sich gegenüber dem Vorjahr um **64 T€** erhöht. Die Mieten haben sich um **78 T€** erhöht und die Umlagen für Betriebs- und Heizkosten um **0,5 T€** verringert. Mieterhöhungen wurden nach Einzelmodernisierungen durchgeführt und einzelne Wirtschaftseinheiten wurden sozialverträglich angepasst.

Die durchschnittliche Wohnungsmiete beträgt **4,90 € / m<sup>2</sup> / Monat** (VJ 4,80 € / m<sup>2</sup> / Monat).

Die Fremdkosten für Instandhaltungsleistungen betragen im Geschäftsjahr **745,1 T€** (VJ 813,5 T€). Hinzu kommen noch Aufwendungen für den Regiebetrieb und die technische Abteilung in Höhe von **683,4 T€** (VJ 691,3 T€).

# Geschäftsstelle Hölderlinstraße 10, Neustadt b. Coburg

Das Team der 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 31.12.2021 auf **5.521 T€** (VJ 5.525 T€).

**1.535 Mitglieder mit  
36.102 Geschäftsanteilen**



**Geschäftsguthaben von  
5.521.311,00 €**

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



Unser Leiter des Regiebetriebs, **Andreas Lorenz**, begrüßte am 01.01.2021 seinen neuen Mitarbeiter **Stefan Geiger**. Herr Geiger unterstützt den Regiebetrieb in den Bereichen Maler- und Putzarbeiten. Herr Lorenz wünscht Herrn Geiger allzeit gutes Gelingen, sowie eine gute und konstruktive Zusammenarbeit mit allen Kolleginnen und Kollegen, wie auch mit der Geschäftsführung.

## 2021 Ehrung für langjährige Dienstzeit im Unternehmen:



### 40-jähriges GWG Jubiläum: Margit Gutgesell

Im Berichtsjahr konnte Frau Margit Gutgesell auf 40 Jahre Betriebszugehörigkeit zurückblicken.



### 10-jähriges GWG Jubiläum: Constantin Vondran

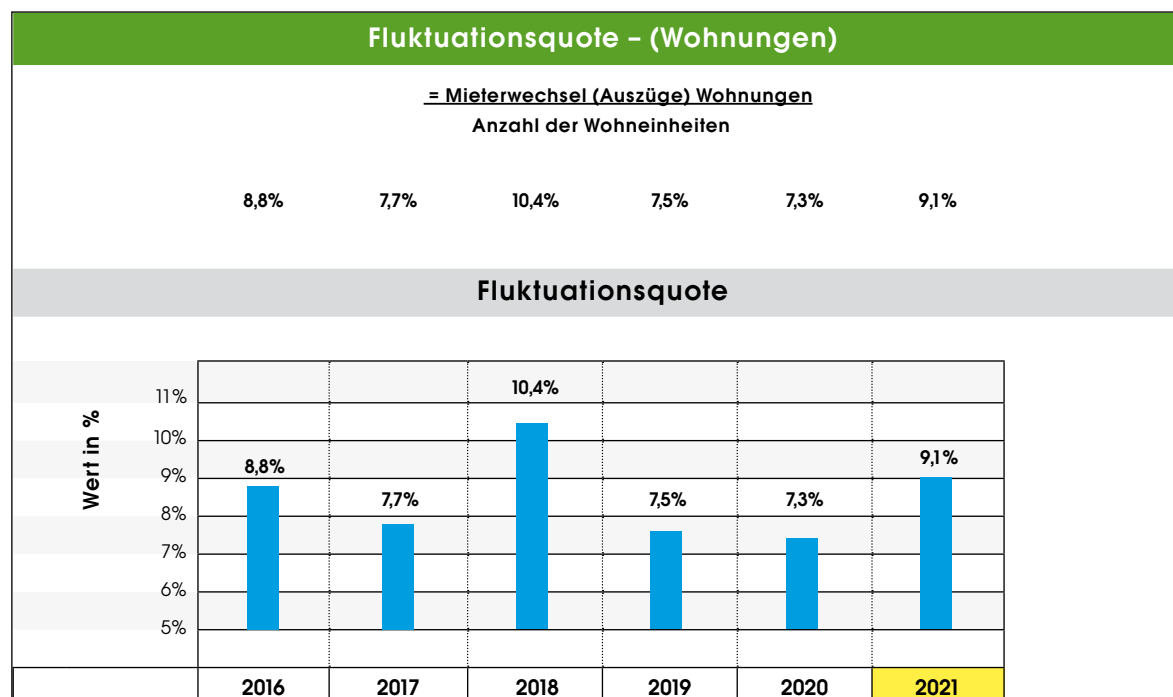
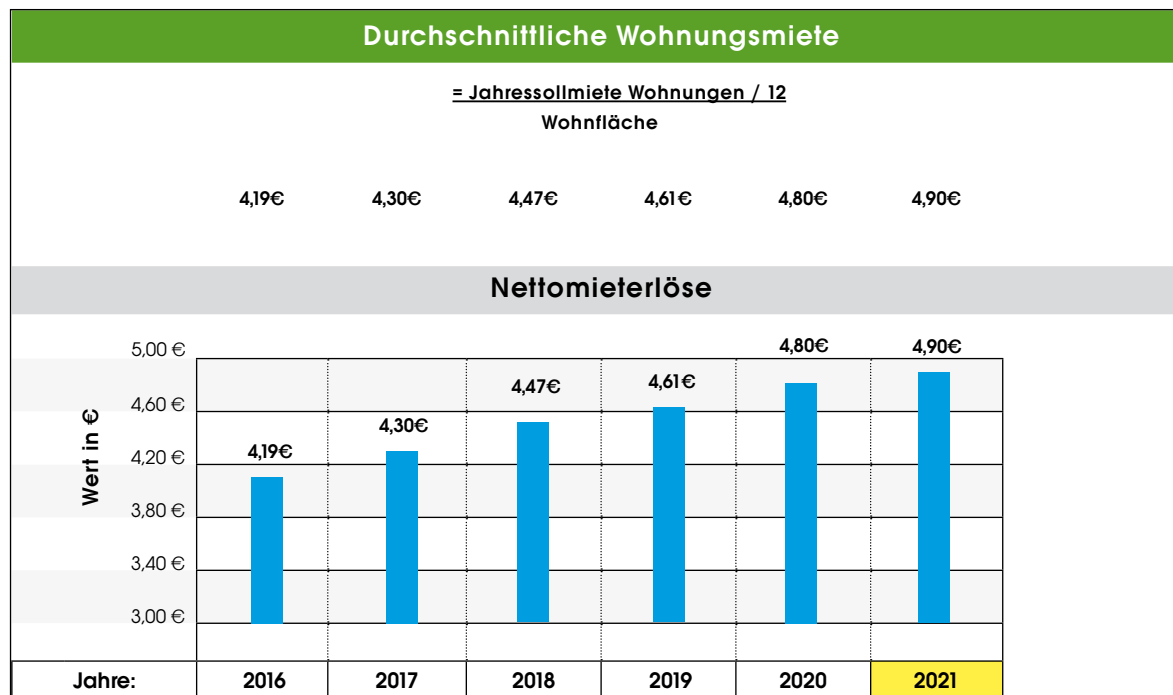
Auch Herrn **Constantin Vondran** dankte Herr Gerstl für 10 Jahre erfolgreiche Mitarbeit bei der GWG, wünschte ihm weiterhin viel Erfolg und unfallfreies Arbeiten im Regiebetrieb.

## 2. Finanzielle Leistungsindikatoren

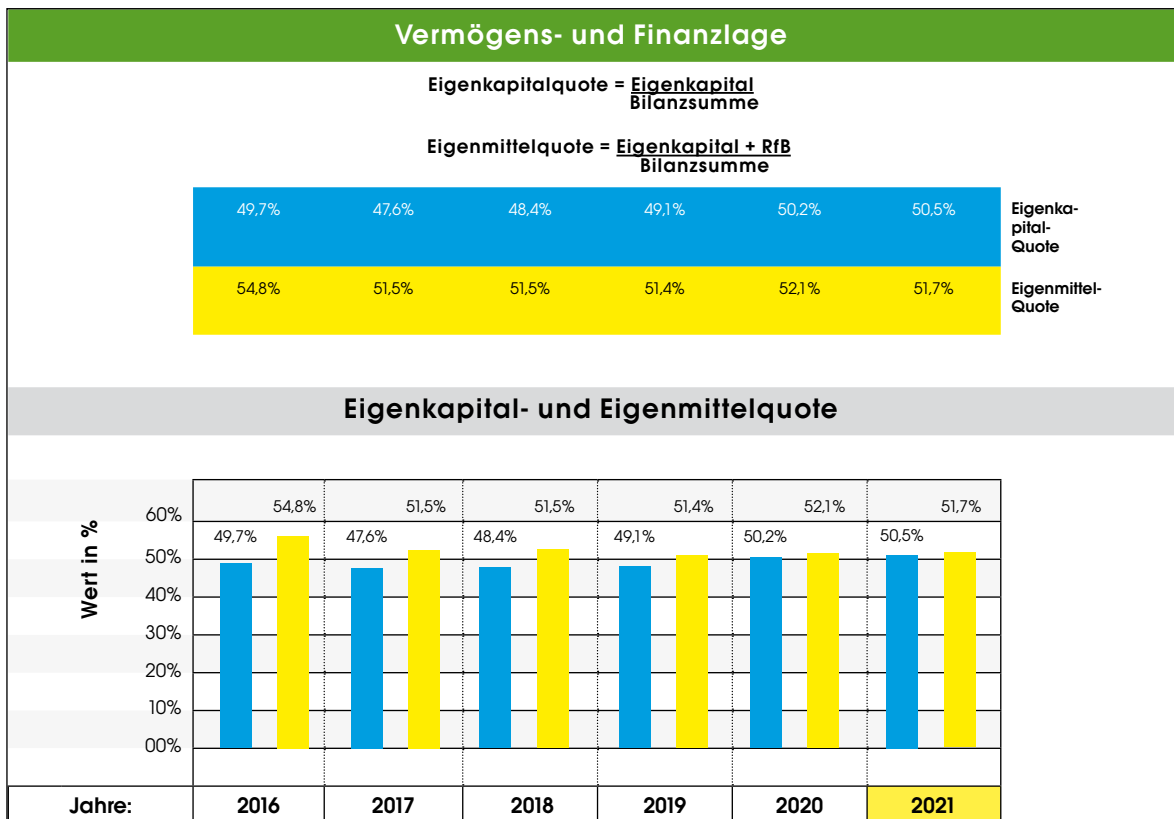
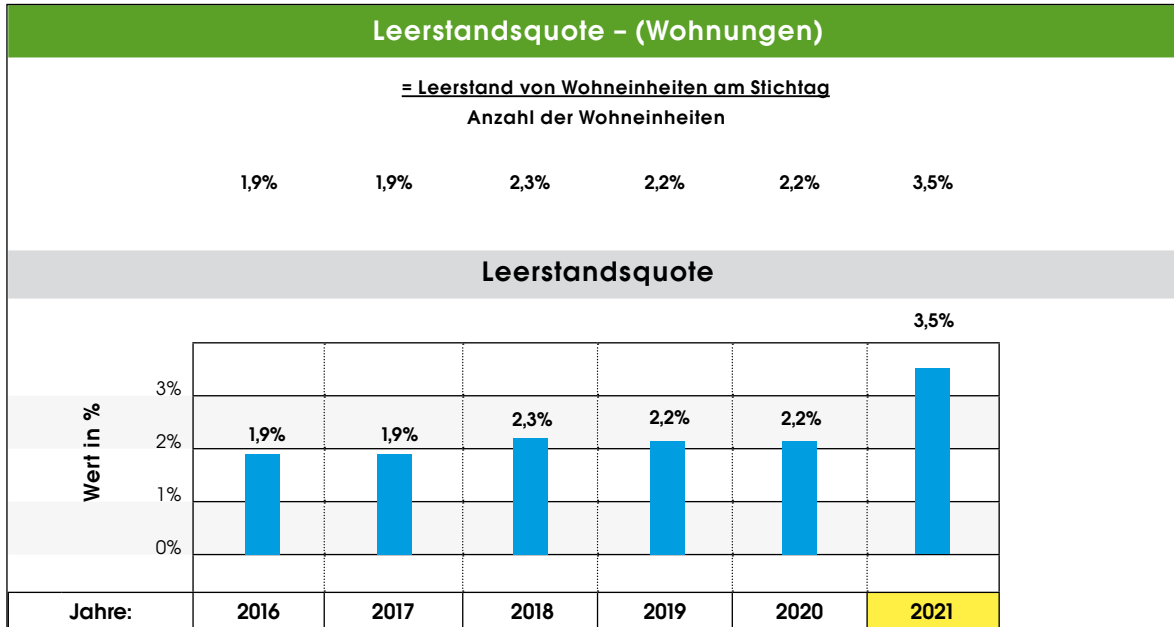
Die folgenden Kennzahlen sollen Aufschluss über die Leistungsfähigkeit des Unternehmens geben.

### 2.1 Kennzahlen für das Jahr 2021

#### Risikomanagement – Kennzahlen

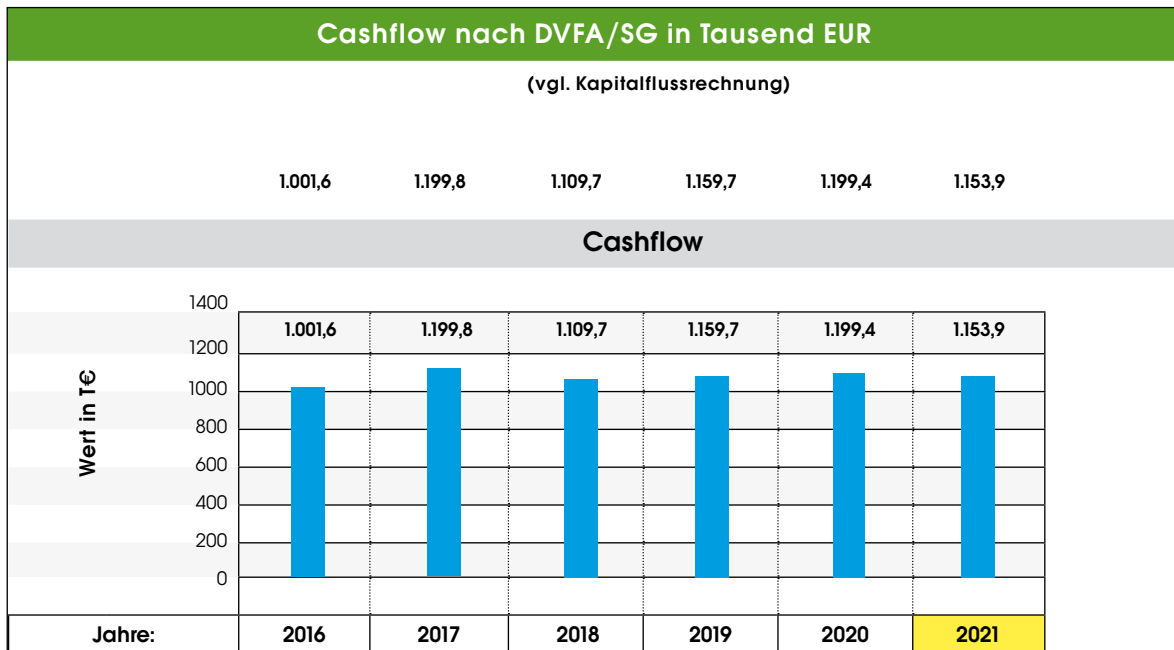


## Risikomanagement – Kennzahlen



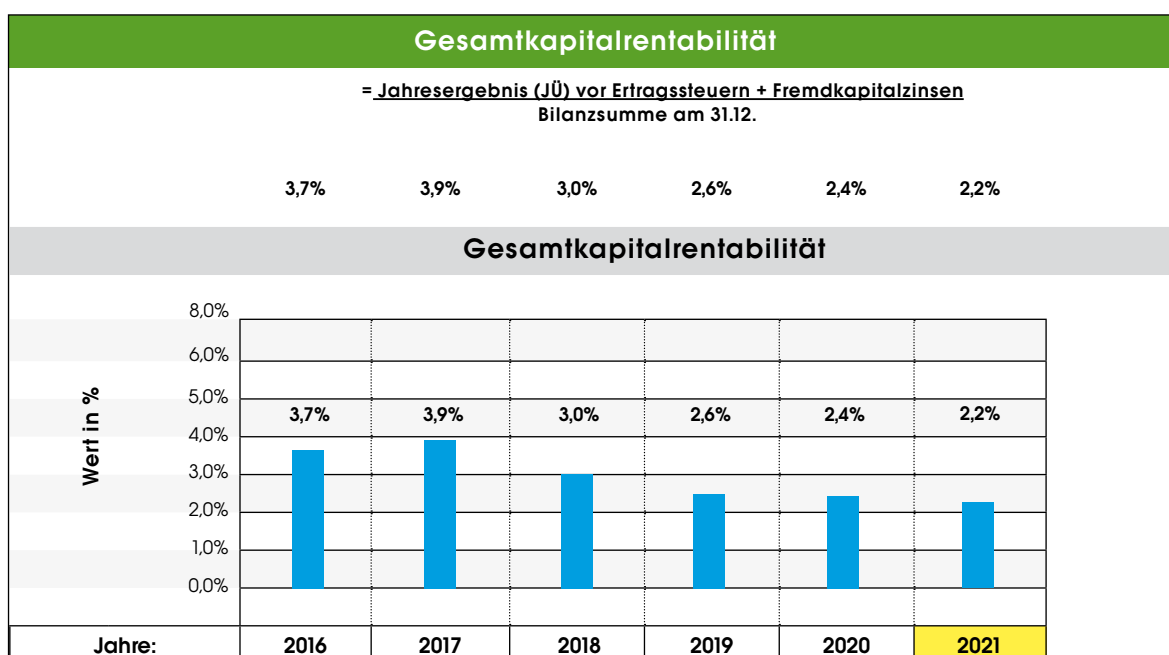
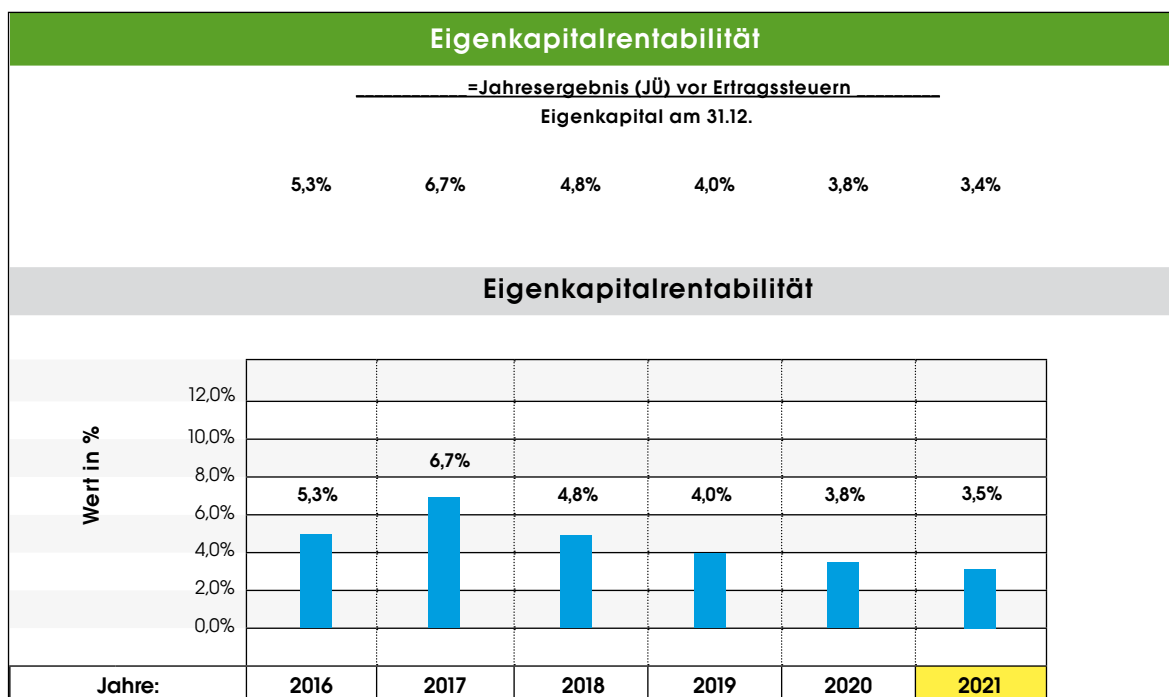


## Risikomanagement – Kennzahlen



Kapitalflussrechnung siehe PB Anlage 6/1	2021	2020	2019	2018
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>521,6</b>	<b>553,5</b>	<b>583,2</b>	<b>551,5</b>
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	949,7	882,5	823,3	739,6
Aktivierete Eigenleistungen	-207,6	-172,6	-161,2	-128,3
Abnahme langfristiger Rückstellungen (ohne Saldierung Deckungsvermögen)	-111,2	-61,1	-90,4	-56,9
Abschreibungen auf (Mief-) Forderungen	2,0	0,5	1,8	4,9
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,5	0,5	0,5	0,5
Abschreibung auf Bauvorbereitungskosten (UV)	0,0	0,0	0,0	0,0
Erträge aus der Ausbuchung von Geschäftsguthaben bzw. Verb.	-1,1	-3,9	-2,5	-1,6
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>1.153,9</b>	<b>1.199,4</b>	<b>1.154,7</b>	<b>1.109,7</b>

## Risikomanagement - Kennzahlen



## 3. Darstellung der Lage

### 3.1 Ertragslage

Das wirtschaftliche Ergebnis (Bilanzgewinn) des Geschäftsjahres **2021** beträgt **469.441,48 €** (VJ 498.114,95 €).

**Der Bilanzgewinn 2021 beträgt 469.441,48 €.**



Den Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden im Geschäftsjahr **169,6 T€** entnommen (VJ 143,5 T€), was sich positiv auf das Geschäftsergebnis ausgewirkt hat.

Der Jahresüberschuss per 31.12.2021 beträgt **521,6 T€** (VJ 553,5 T€).

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.



### 3.2 Finanzlage

Die selbsterwirtschafteten Mittel (Cashflow) betragen **1.153,9 T€** (VJ 1.199,4 T€). Unter gleichbleibenden Bedingungen wäre die GWG in der Lage ihr Fremdkapital innerhalb von **11,7** (VJ 11,5) Jahren zu tilgen (dynamischer Verschuldungsgrad).

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 **29.780 T€** gestiegen.

Das Eigenkapital erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um **305 T€** von **14.726 T€** auf **15.031 T€**. Die Eigenkapitalquote liegt bei **50,5 %** (VJ 50,2 %). Sie liegt somit im Branchendurchschnitt.

Seit Jahren werden die langfristigen Verbindlichkeiten vereinbarungsgemäß abgebaut. Im Jahr 2021 wurden keine Sondertilgungen geleistet. (VJ 59,4 T€).

Für die energetischen Modernisierungsmaßnahmen wurden sowohl für 2021 als auch für 2022 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 700 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 dem 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 verbundenen operativen 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 aktuellen 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.

Derzeit arbeitet die GWG an einer Neukonzeptionierung der „Siedlung Nord“ ( ca. 60 WE) und plant die Entwicklung eines Wohnbaustandortes „Am Gampertshügel“.

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

## Energetische Modernisierung 2021

Sudetenstr. 10, 12 und Am Kalmusrangen 10, 12 mit insgesamt 30 Wohneinheiten



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

### Für die Verbesserung der Energieeffizienz und der Mietsache wurden 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 Vorbaurolläden
- ★ Teilweiser Austausch der Wohnungseingangstüren gegen neue Wohnungseingangstüren mit verbessertem Einbruchschutz und absenkbarer Bodendichtung
- ★ Optimierung der Heizungsanlage, ggf. mit Austausch alter Heizkörper
- ★ Unterstützung der Heizung durch Bau einer Solarthermie-Anlage

Mit der Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems, sowie der Dämmung und Erneuerung des Daches und Erneuerung aller Fenster konnten die Energiekosten erheblich gesenkt werden. Dadurch konnten die Heizkostenvorauszahlungen zur Freude unserer Mieter von **1,20 € / m<sup>2</sup> / Monat** auf **0,90 € / m<sup>2</sup> / Monat** reduziert werden. Durch die Senkung der Heizkosten betrug die Erhöhung der Miete insgesamt im Durchschnitt nur noch ca. **1,30 € / m<sup>2</sup> / Monat**.

# Energetische Modernisierung 2022

Am Kalmusrangen 1, 3, 5, 7 mit insgesamt 28 Wohneinheiten



Die Mieter dieser Häuser wurden aufgrund der anhaltenden Coronakrise fristgerecht schriftlich über den Ablauf der Modernisierung informiert. Die Baumaßnahmen sollen im Herbst 2022 abgeschlossen sein.

## Für die Verbesserung der Energieeffizienz und der Mietsache werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- ★ Kellerdeckendämmung, Dämmung des Daches (Aufsparrendämmung) sowie Fassadendämmung (Wärmedämmverbundsystem)
- ★ Dachneueindeckung mit Dachziegeln (Ton), Austausch von Rinnen und Fallrohren
- ★ Installation einer Photovoltaik-Anlage auf der Dachfläche
- ★ Errichtung einer Balkonanlage als Ganzaluminiumkonstruktion
- ★ Renovierung des Treppenhauses: Wände und Treppengeländer streichen, Elektroarbeiten
- ★ Kellerfensteraustausch (mit Insektenschutz)
- ★ Austausch der Haustür und der Keller-/Nebeneingangstür
- ★ Erneuerung der Schließanlage
- ★ Erneuerung des Hauseingangs mit Eingangsstufen
- ★ Außenanlagen herrichten: u. a. Ausbesserung des Haussockels und Herstellung von Spritzschutzstreifen
- ★ Austausch der vorhandenen Warmwasserspeicher gegen Hygiene-Speicher
- ★ Einbau von Kunststofffenstern mit Wärmedämmglas und Montage von Vorbaurolläden
- ★ Dachgauben werden durch Wohndachfenster ersetzt
- ★ Teilweiser Austausch der Wohnungseingangstüren gegen neue Wohnungseingangstüren mit verbessertem Einbruchschutz und absenkbarer Bodendichtung
- ★ Optimierung der Heizungsanlage, ggf. mit Austausch alter Heizkörper

Mit der Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems, Dämmung und Erneuerung des Daches sowie Austausch aller Fenster werden die Energiekosten erheblich gesenkt. Dadurch können die Heizkostenvorauszahlungen zur Freude unserer Mieter von **1,20 € / m<sup>2</sup> / Monat** auf einen Betrag von **0,90 € / m<sup>2</sup> / Monat** reduziert werden. Durch die Senkung der Heizkosten beträgt die Erhöhung der Miete insgesamt im Durchschnitt nur noch ca. **1,20 € / m<sup>2</sup> / Monat**.



## Heizungserneuerung Schlesische Str. 1

Die in die Jahre gekommene Heiztechnik der Schlesischen Str. 1 kann nicht mehr weiter betrieben werden. Deshalb entsteht hier derzeit eine neue Heizzentrale im Dachgeschoß. Als wesentlicher Bestandteil dieser, wird eine Gasabsorptionspumpe auf dem Dach installiert.

Unsere Mieter profitieren von der Möglichkeit eines günstigeren Gaseinkaufs über den Rahmenvertrag der GWG, Einsparung von Energiekosten dank effizienterer Technik und geringeren Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten.

Durch die Neuverkleidung der Technik und dem Wegfall aller Gasleitungen in den Wohnungen wird auch die Wohnqualität verbessert.



## Neubau eines Garagenhofs in der Ostlandstraße



Die Parksituation im Bereich der Ostlandstraße / Ehrhard-Kirchner-Straße / Am Kalmusrangen ist schwierig.

Einen wichtigen Schritt zur Verbesserung dieser Situation ist die GWG gegangen:

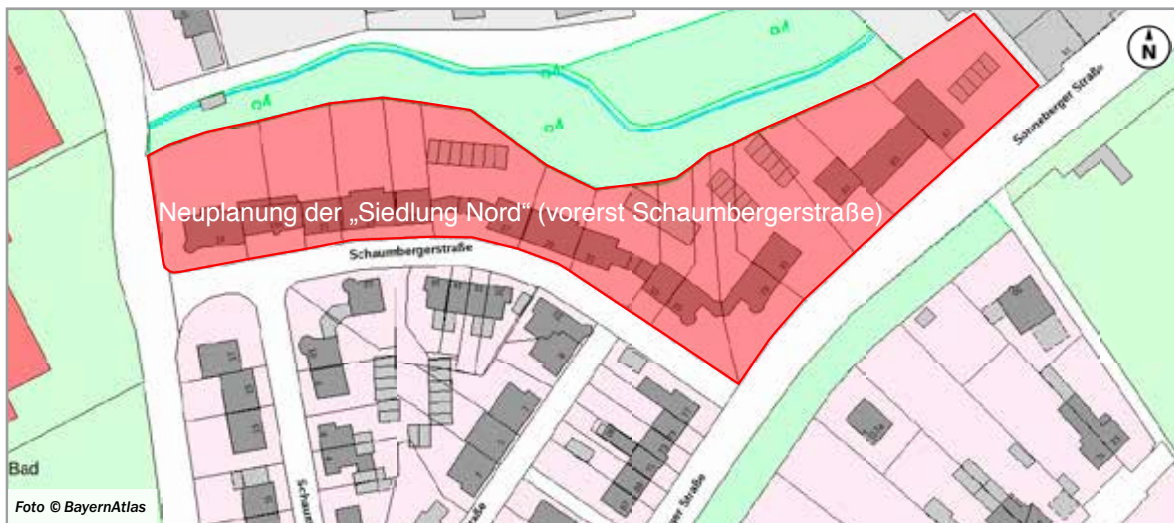
Die GWG baut für ihre Mieter einen Garagenhof mit insgesamt 21 Garagen hinter dem Gebäude Ostlandstraße 20/22.

Derzeit werden auf den Dächern der neuen Garagen Photovoltaikanlagen montiert.

Nach Abschluß der Pflasterarbeiten rechnet die GWG im Juli 2022 mit der Inbetriebnahme des neuen Garagenhofs. Auch die Außenanlagen sollen bis dahin hergerichtet sein und das Gesamtbild des Komplexes abrunden.

# Die GWG Neustadt – Fit für die Zukunft

## Siedlung Nord

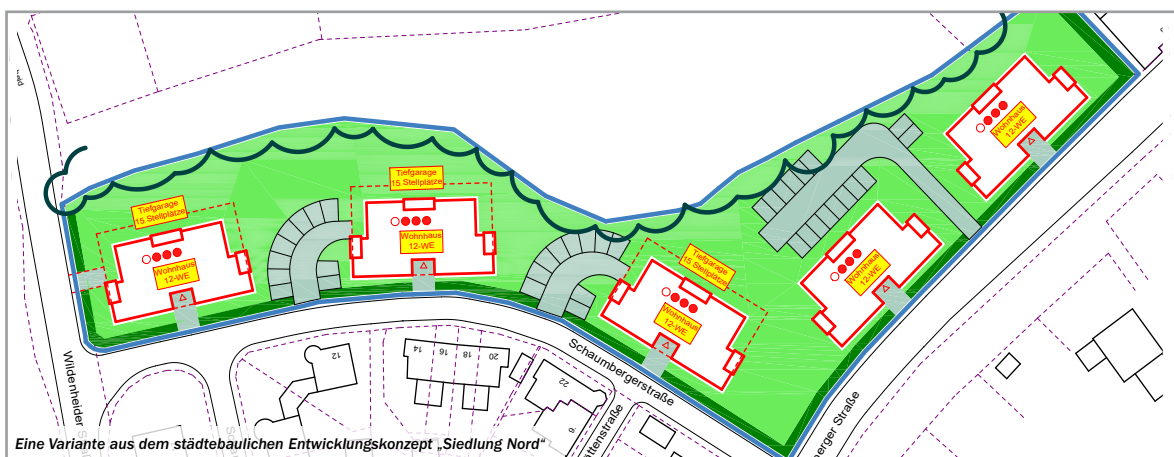


Die Neugestaltung / Sanierung der „Siedlung Nord“ wird künftig für die GWG Neustadt eine große Rolle spielen. Auch und insbesondere da es sich um Gründungshäuser unserer Genossenschaft handelt. Derzeit befinden sich hier 57 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 3.300 m<sup>2</sup>

Die vorhandene Gebäudesubstanz ist jedoch u. a. geprägt von aufsteigender Feuchtigkeit, Feuchteschäden in den Kellern, mangelnder Wärmedämmung, funktioneller Grundrissmängel fehlender Balkone sowie schlechtem Schall- und Brandschutz. Ein barrierefreies Wohnen ist schlichtweg nicht möglich. Die Gebäude könnten künftig einer neuen generationenfreundlichen Wohnanlage weichen.

Eine städtebauliche Studie wurde erarbeitet. Änderungen und Umplanungen sind jederzeit noch möglich. Förderungsmöglichkeiten werden eruiert, auch um die künftigen Mieten sozialverträglich gestalten zu können.

Ein Neubau würde unseren Mietern Barrierefreiheit, hohe Wohnqualität und Nachhaltigkeit in einem attraktiven Wohnumfeld mit vielen neuen PKW-Stellplätzen und Tiefgarage bieten.



## Die GWG Neustadt – Fit für die Zukunft

### Wohnen „Am Gampertshügel“



Überlegungen zur Wohnbebauung des Gebiets „Am Gampertshügel“ wurden bereits in den 90er Jahren seitens der GWG angestellt.

Zum damaligen Zeitpunkt war nach dem vorgelegten Gutachten der Stadt Neustadt ein ausreichender Lärmschutz für eine Wohnbebauung bezüglich Verkehrs- und Gewerbelärm letztlich nicht realisierbar.

Aufgrund des Bedarfs an modernem und bezahlbarem Wohnraum in Neustadt bei Coburg, beschloss der Vorstand der GWG die Weiterführung der Projektentwicklung „Wohnbebauung Am Gampertshügel“.

In enger Zusammenarbeit von Architekt und Ingenieur wurde durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen, dass eine Wohnbebauung hier und heute unter Einhaltung des Schallschutzes nunmehr machbar ist.

Die GWG hat das Vorhaben bei der Stadtverwaltung zur Prüfung, ob und unter welchen Bedingungen das Bauvorhaben prinzipiell verwirklicht werden kann, eingereicht.

# Die GWG Neustadt – Fit für die Zukunft

PV-Anlagen / Elektromobilität



Auch die Themen Strom aus nachhaltigen Energiequellen und Elektromobilität kommen bei der GWG Neustadt nicht zu kurz.

Es sind in den vergangenen Jahren bereits einige neue Photovoltaikanlagen auf den Dächern des eigenen Bestands ans Netz gegangen.

Derzeit wird sämtlicher gewonnener Strom in das Netz der Stadtwerke Neustadt eingespeist. Künftig wird aber auch über ein Mieterstrommodell nachgedacht, um allen Mietern der GWG einen günstigen Stromtarif anbieten zu können.

Im Bereich der Elektromobilität kann der Fuhrpark der GWG Neustadt bereits Erfolge vorweisen. In die Jahre gekommene Firmenfahrzeuge mit einem hohen Spritverbrauch werden nach und nach durch strombetriebene Fahrzeuge ersetzt. Die hierfür benötigte Energie kommt sogar vom eigenen Dach!

Auch über Lademöglichkeiten für Mieter und deren Elektroautos wird nachgedacht.

## 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 Bereichs Hausbewirtschaftung wird für das Geschäftsjahr **2022** gemäß der Unternehmensplanung mit einem Bilanzgewinn von ca. **400 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 **2022** entsprechend, werden wir für sämtliche Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen **ca. 3.611 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 **2022** 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, an der Neukonzeptionierung / Neugestaltung der „Siedlung Nord“ weitergearbeitet und das Projekt „Wohnbebauung am Gampertshügel“ weiterentwickelt.

Durch langfristige Gaslieferungsverträge mit den Stadtwerken Neustadt, konnte die Genossenschaft noch vor Ausbruch der Ukraine-Krise einen großen Teil der noch zu erwartenden Preissteigerungen abfedern.

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. 5 Jahren werden diese allerdings aufgebraucht sein.

## 7. Bericht des Aufsichtsrats

### 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 Aufsichtsrats 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 Aufsichtsrats

In der Mitgliederversammlung am 21.10.2021 wurden die Jahresabschlüsse zum 31.12.2019 und 31.12.2020 festgestellt und die Organe entlastet.

### Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Neustadt bei Coburg eG

Neustadt bei Coburg, 24.05.2022

Der Vorstand:

  
.....  
J. Gerstl,      J. Nachtigall,      P. Buga

**Gemeinnützige  
Wohnungsbaugenossenschaft  
Neustadt bei Coburg eG**

**- GWG -**



# Wir sind GWG

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft

Neustadt bei Coburg eG

96465 Neustadt b. Coburg

Hölderlinstraße 10

Telefon 09568/ 94 10 -0

Telefax 09568/ 94 10 40



[info@gwg-neustadt.de](mailto:info@gwg-neustadt.de)

[www.gwg-neustadt.de](http://www.gwg-neustadt.de)