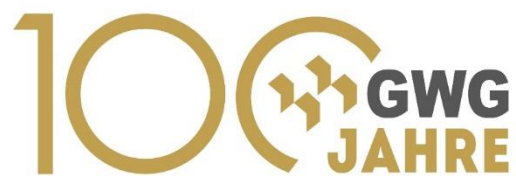




GESCHÄFTSBERICHT

2022

Geschäftsbericht des Vorstands
der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft
Neustadt bei Coburg eG
GWG
für das Geschäftsjahr 2022



Herzlich Willkommen bei der GWG Neustadt
Sven Hauser



Die Vorstände Jochen Nachtigall und Peter Buga begrüßen den geschäftsführenden Vorstand Sven Hauser (siehe S. 14).

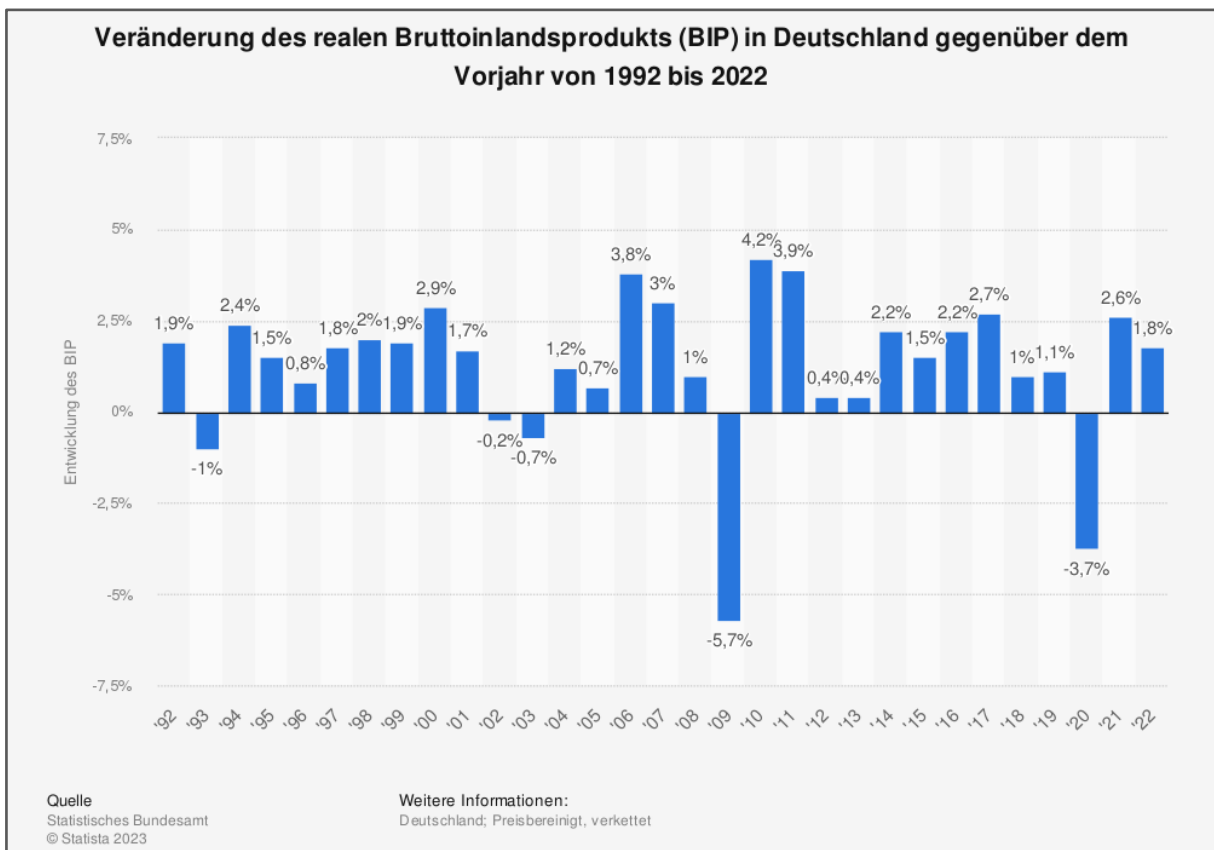
INHALT

01	Geschäfts- und Rahmenbedingungen	4
02	Geschäftsfelder	8
03	Finanzielle Leistungsindikatoren	16
04	Darstellung der Lage	22
05	Nachtragsbericht	23
06	Risikobericht	24
07	Energetische Modernisierung	25
08	Heizungserneuerung	26
09	Prognosebericht	27
10	Bericht des Aufsichtsrats	28

GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS UND DES GESCHÄFTSERGEBNISSES

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende, Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten. Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken. Für das vierte Quartal 2022 schätzt das Statistische Bundesamt mit seiner Jahresrechnung implizit eine Stagnation der wirtschaftlichen Entwicklung gegenüber dem Vorquartal, nachdem das BIP im dritten Quartal noch gewachsen war.



Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 % bis 0,3 %. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr dürfte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen.

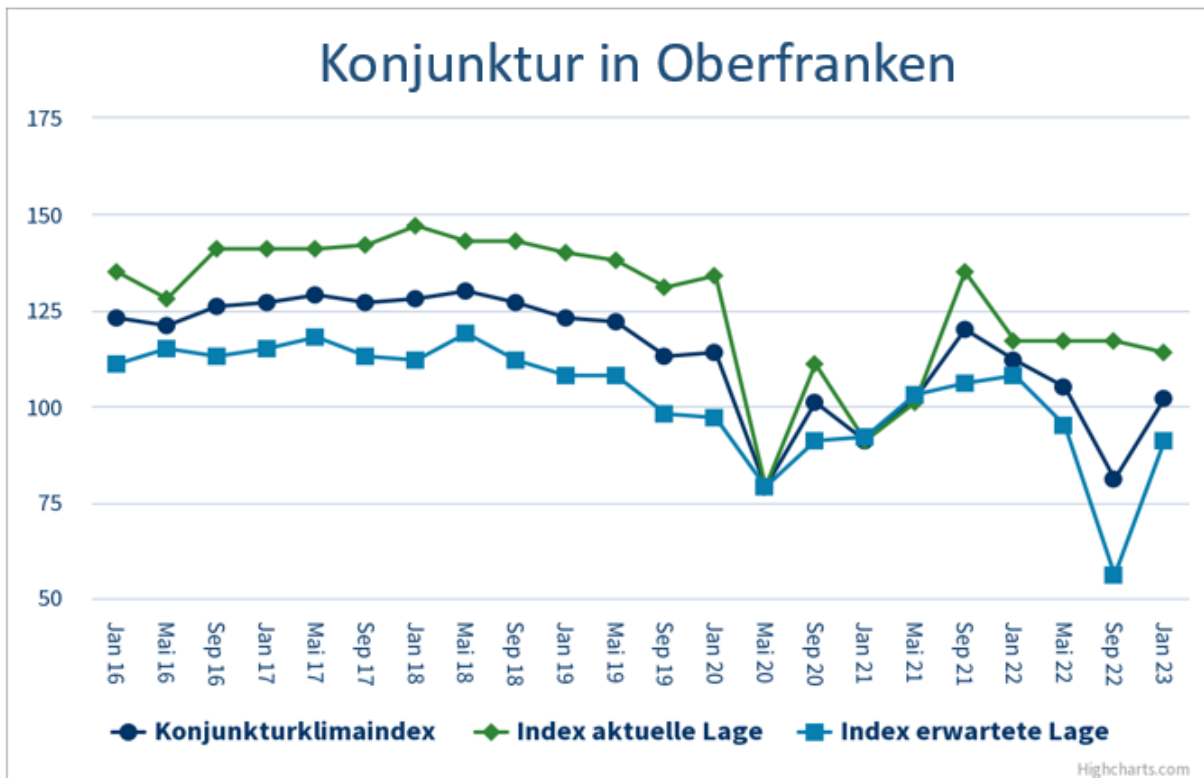
Arbeitsmarkt auf Rekordniveau, zunehmender Fachkräftemangel

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Zwei Jahre zuvor, im Jahr 2020, hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Jahr 2021 war die Erwerbstätigkeit nur leicht gewachsen. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine, zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung, insbesondere von weiblichen und älteren Erwerbspersonen. Diese positiven Effekte überwogen den dämpfenden Effekt des demografischen Wandels. Ein Blick auf die Wirtschaftsbereiche zeigt, dass der Beschäftigungsaufbau fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen stattfand: Die größten Beschäftigungszuwächse gab es 2022 wie schon im Vorjahr im Bereich Information und Kommunikation (+4,9 %) sowie im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,6 %), in dem mehr als ein Viertel aller Erwerbstätigen beschäftigt ist. Ebenfalls deutlich wuchs die Beschäftigung im Handel, Verkehr, Gastgewerbe (+1,8 %) sowie bei den Unternehmensdienstleistern (+1,4 %). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete mit 0,8 % ebenfalls einen kleinen Erwerbstätigenaufbau. Kaum zulegen konnten dagegen das Produzierende Gewerbe sowie die Bauwirtschaft. Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 7 %. Die Arbeitslosenquote – bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – betrug 5,3 %. Im Jahr 2021 hatte sie noch 5,7 % erreicht. Insgesamt

waren im Jahresdurchschnitt 2022 in Deutschland 2.418.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Rechnet man die Staatsangehörigen aus der Ukraine heraus, ist die Arbeitslosigkeit jahresdurchschnittlich noch deutlich stärker um 297.000 Personen bzw. 11 % zurückgegangen. 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 2022 und im Jahr 2023 jeweils um 390.000 Arbeitskräfte. Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen von einer steigenden Gesamtbeschäftigung. 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.

Das Jahr 2022 war durch eine starke Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine geprägt. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes kamen 1,42 Millionen bis 1,45 Millionen Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung 2022 über viermal so hoch wie im Vorjahr (2021: 329.163) und so hoch wie noch nie seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950. Neben der starken Zuwanderung der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine hat aber auch die Zuwanderung von Menschen aus anderen Regionen zugenommen. Aufgrund der fortdauernden Kriegssituation in der Ukraine ist auch im laufenden Jahr mit einer im historischen Vergleich eher hohen Nettozuwanderung von rund 650.000 Personen zu rechnen. Trotz der hohen Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2022, dass bei knapp 50 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das waren erheblich mehr als noch ein Quartal zuvor (43,6%) und so viele wie noch nie seit Beginn der Befragung. Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich erhöht hat. Zwischen 2009 und 2011 stieg der Indikator von ca. 10% auf knapp 20% sichtlich an. Im April 2018 erreichte der Indikator einen zwischenzeitlichen Höchststand von 36,2% der mittlerweile deutlich übertroffen ist. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Erste Lichtblicke in der Krise - Strom- und Gaspreisbremse machen Kosten besser kalkulierbar



Die oberfränkische Wirtschaft startet mit besseren Vorzeichen in das Jahr 2023 als noch vor einigen Monaten erwartet. Das deutsche Bruttoinlandsprodukt brach im vierten Quartal nicht wie befürchtet ein, die Politik konnte zumindest kurzfristige Planbarkeit auf den Energiemärkten herstellen und die Konsumlaune der Bundesbürger besserte sich – wenn auch auf niedrigem Niveau – im letzten Quartal 2022. Und doch vermelden die oberfränkischen Unternehmen noch keine Entwarnung. Die Erwartungen an die Geschäftsentwicklung bleiben im negativen Bereich, wenn auch nicht so drastisch wie noch im Herbst. Die aktuelle Geschäftslage wird weiterhin verhalten-optimistisch beurteilt. Der Konjunkturklimaindex der IHK für Oberfranken legt um 21 Zähler zu und notiert jetzt bei 102 Punkten.

Nach dem Einbruch der Erwartungen in der Herbstumfrage, blickt die oberfränkische Wirtschaft zu Jahresbeginn nicht mehr ganz so pessimistisch auf die kommenden Monate. Den negativen Bereich kann die Prognose allerdings nicht hinter sich lassen. Insgesamt rechnen 18 % mit einer Verbesserung der Geschäftslage in den nächsten zwölf Monaten. Mit einer schlechteren betrieblichen Situation planen jedoch 27 % der befragten Unternehmerinnen und Unternehmer. Damit hat sich der negative Saldo von -44 auf -9 signifikant reduziert. Im Saldo nahezu ausgeglichen sind die Industrie und mit leichten Abstrichen auch der Dienstleistungssektor und der Einzelhandel. Eine Verschlechterung der Geschäftslage auf breiter Front befürchtet hingegen der Bausektor und in Teilen auch der Großhandel.

GESCHÄFTSFELDER

Die GWG verwaltet und bewirtschaftet per 31.12.2022 im eigenen Bestand **939** eigene Mietwohnungen, gewerbliche und sonstige Einheiten, eigengenutzte Gebäude, sowie **398** Garagen/TG-Stellplätze, **90** Stellplätze und **3** Fahrradgaragen. Die verwaltete Nutzfläche beträgt **64.052,24 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 2022 in folgenden Marktsegmenten:

MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

Dieser Teilbereich läuft gut, da die Nachfrage an Wohnungen in den letzten 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.

VERMIETUNGSSITUATION



78 Wohnungswechsel - Momentan befindet sich die Leerstandsquote immer noch auf einem niedrigen Niveau von **4,0 % (VJ 3,5 %)**, was überwiegend geplant oder modernisierungsbedingt ist.

Lediglich 0,3 % der Leerstände sind ungeplant. Durch intensive Bemühungen im Bereich der Vermietung können Leerstände also fast vermieden werden.

BEURTEILUNG DER GESCHÄFTSENTWICKLUNG UND DES GESCHÄFTSERGEBNISSES

Die Geschäftsentwicklung kann insgesamt als zufriedenstellend bezeichnet werden. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von **5.466 T€** (VJ 5.190 T€) haben sich gegenüber dem Vorjahr um **276 T€** erhöht. Die Mieten haben sich um **115 T€** erhöht. Mieterhöhungen wurden nach Einzelmodernisierungen durchgeführt und einzelne Wirtschaftseinheiten wurden sozialverträglich angepasst. Die durchschnittliche Wohnungsmiete beträgt **5,03 € / m² / Monat** (VJ 4,90 € / m² / Monat). Die Fremdkosten für Instandhaltungsleistungen betragen im Geschäftsjahr **683,4 T€** (VJ 745,1 T€). Hinzu kommen noch Aufwendungen für den Regiebetrieb und die technische Abteilung in Höhe von **781,5 T€** (VJ 683,4 T€).



MITGLIEDERBEWEGUNG

Die Summe der Geschäftsanteile der Mitglieder beläuft sich zum 31.12.2022 auf **5.678 T€** (VJ 5.521 T€).

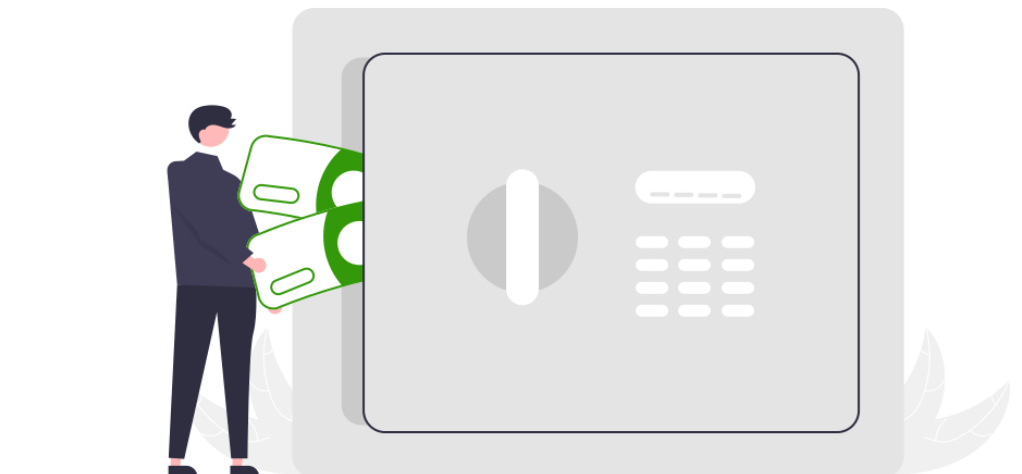
**1.541 Mitglieder mit
37.147 Geschäftsanteilen**



GESCHÄFTSGUTHABEN

Geschäftsguthaben von 5.678.000 €

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.



GESCHÄFTSSTELLE HÖLDERLINSTRASSE 10, NEUSTADT B. COBURG

DIE GWG-VERWALTUNG



BADAUSSTELLUNG IM OG



KUNDENBEREICH-BESPRECHUNG

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



Das Team der Verwaltung



Das Team des Regiebetriebs



Das Team der GWG Neustadt



Das Team der Verwaltung bestehend aus sechs Personen deckt die folgenden Bereiche ab: Miet- und Mitgliederbuchhaltung, Betriebskosten und Personal, Vermietung, Zentrale und Beschwerden, Finanzbuchhaltung und Projektsteuerung.

Der Regiebetrieb setzt sich aus acht verschiedenen Berufssparten zusammen. Darunter sind Sanitärfachleute genauso wie Maler, Putzer, Schreiner, Elektriker, Maurer, Fliesenleger und Gärtner, die sich um das Wohl der Wohnungen, Häuser und Anlagen kümmern.

Hinzu kommt der 24-Stunden-Bereitschaftsdienst und der Schlüsseldienst, der für die Mieter rund um die Uhr erreichbar ist. So können Schäden schnell und oftmals mit geringerem Aufwand behoben werden.

Herzlich Willkommen bei der GWG Neustadt

Die Vorstände Jochen Nachtigall und Peter Buga begrüßen den neuen Geschäftsführenden Vorstand Sven Hauser

Die Corona-Pandemie, die deutlich höheren Energiekosten sowie die ständig steigenden Kosten für Bauinvestitionen haben nicht nur den Bürgern der Stadt Neustadt einiges abverlangt, auch für die GWG war diese Zeit eine Herausforderung. Dennoch hat die GWG ihre gesteckten Ziele erreicht, teils mit größter Anstrengung der GWG-Mitarbeiter und unter Aufbietung aller zur Verfügung stehenden Mittel.

Zusätzlich war es erforderlich einen Wechsel in der Geschäftsführung in dieser schwierigen Zeit durchzuführen. Die GWG hat es geschafft, mit Sven Hauser einen ausgewiesenen Fachmann der Wohnungswirtschaft zu finden, der nicht nur die Fähigkeit besitzt, auf veränderte Bedingungen am Wohnungs- und Energiemarkt kreativ zu reagieren, sondern auch einen Generationswechsel im Vorstand der GWG einleitet.

In kürzester Zeit ist es Sven Hauser gelungen, sich in die Besonderheiten des Unternehmens einzuarbeiten und schon jetzt richtungsweisende Veränderungen auf den Weg zu bringen. Wir freuen uns über die Verstärkung des GWG-Teams durch Herrn Hauser und heißen ihn im Namen des Vorstands der GWG herzlich willkommen.



Ehrung für langjährige Dienstzeit im Unternehmen

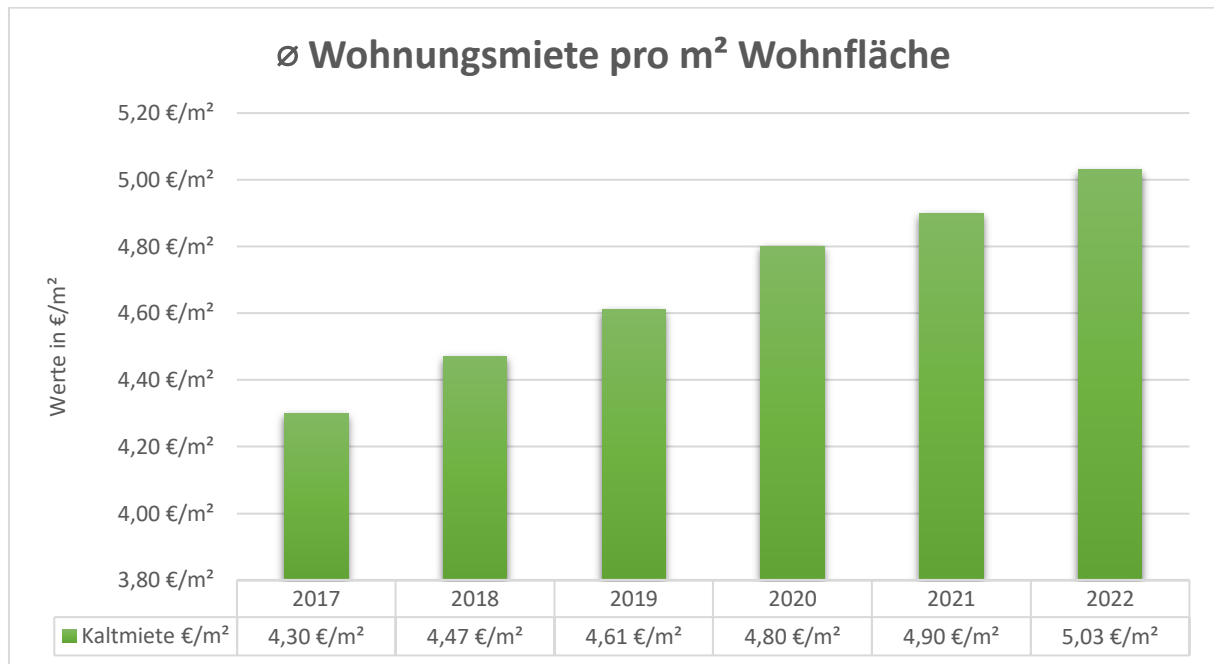
30-jähriges GWG-Jubiläum: Rainer Schilling

Im Berichtsjahr konnte Herr Rainer Schilling auf 30 Jahre Betriebszugehörigkeit zurückblicken. Die Geschäftsführung gratulierte Herrn Schilling 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.

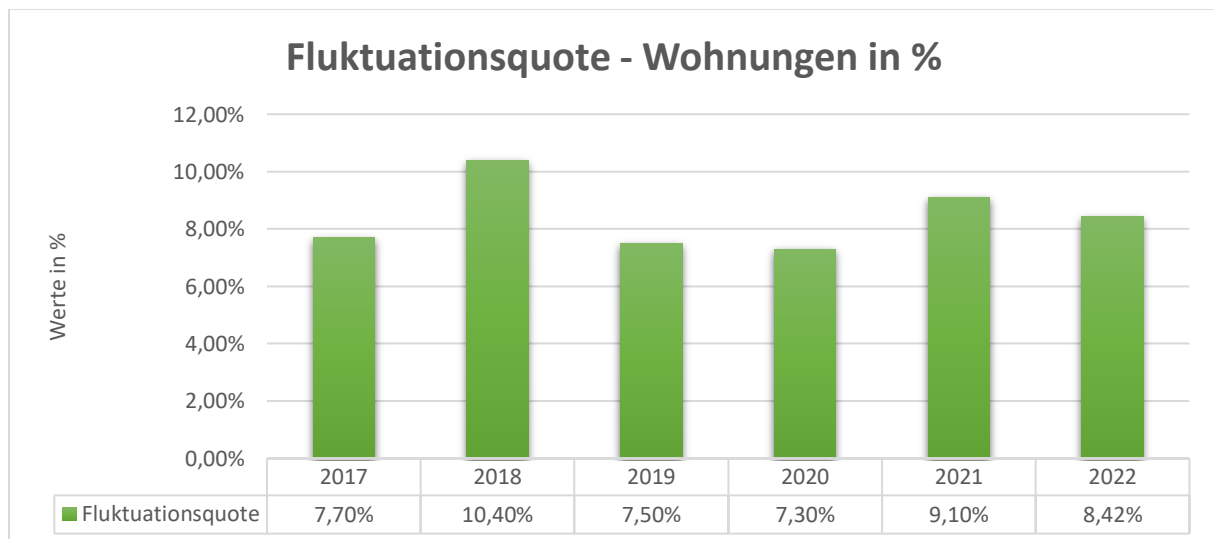


FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Kennzahlen für das Jahr 2022

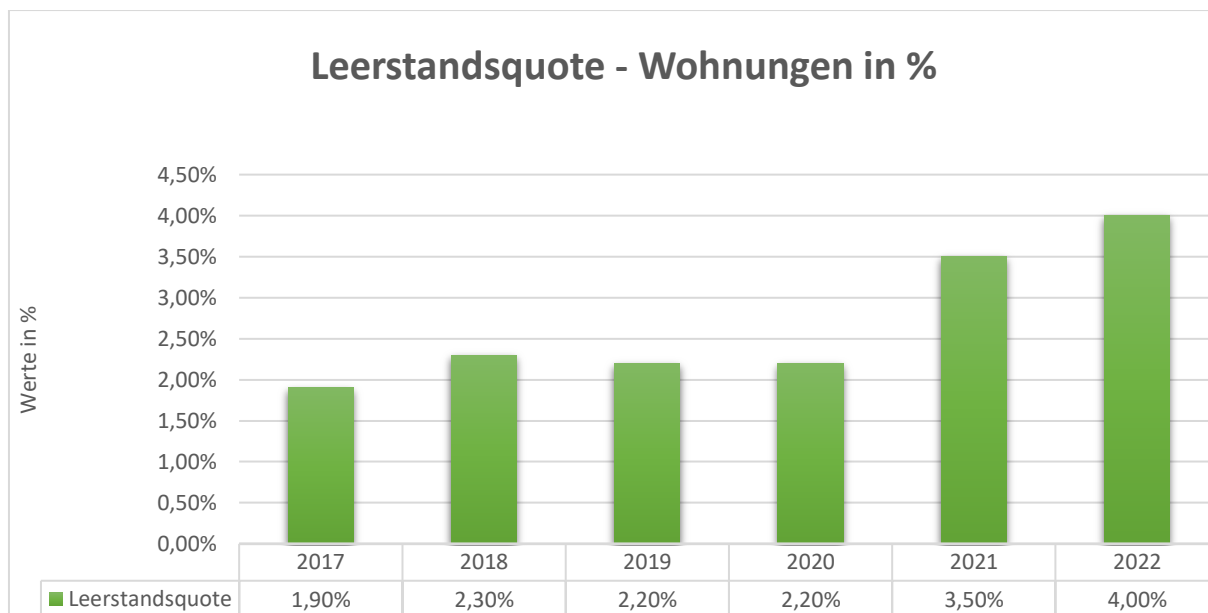


$$\text{Ø Wohnungsmiete} = \frac{\text{Jahressollmiete Wohnungen} / 12}{\text{Wohnfläche}}$$

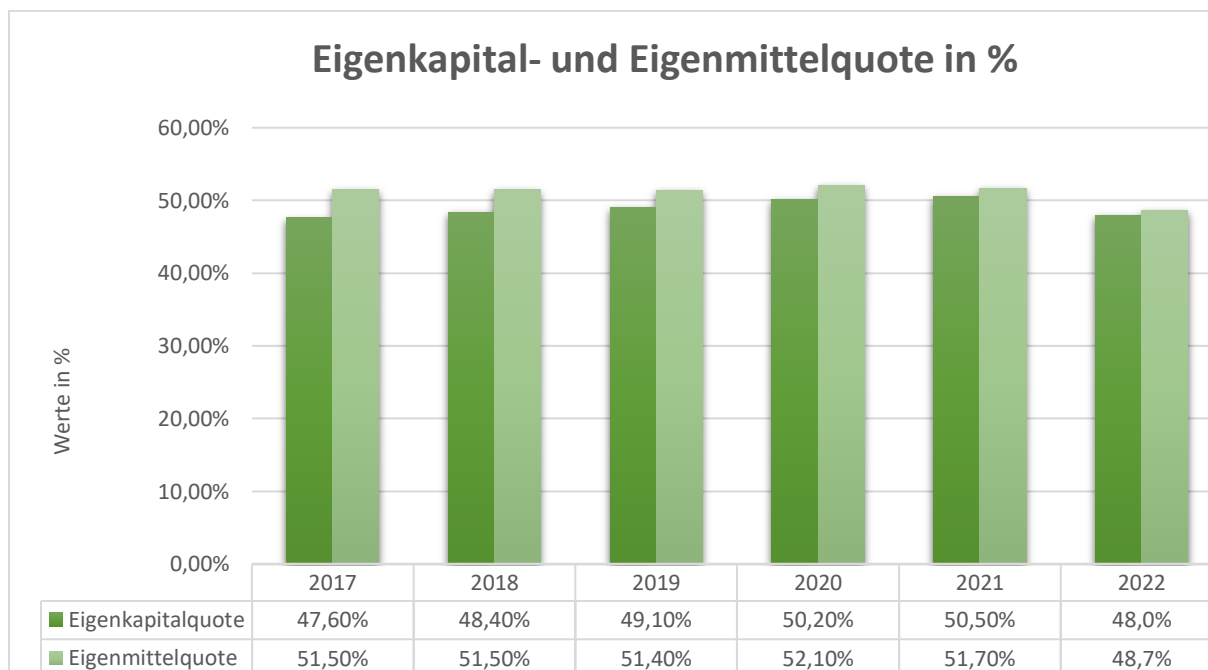


$$\text{Fluktuationsquote} = \frac{\text{Mieterwechsel(Auszüge)Wohnung}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$$

RISIKOMANAGEMENT – KENNZAHLEN



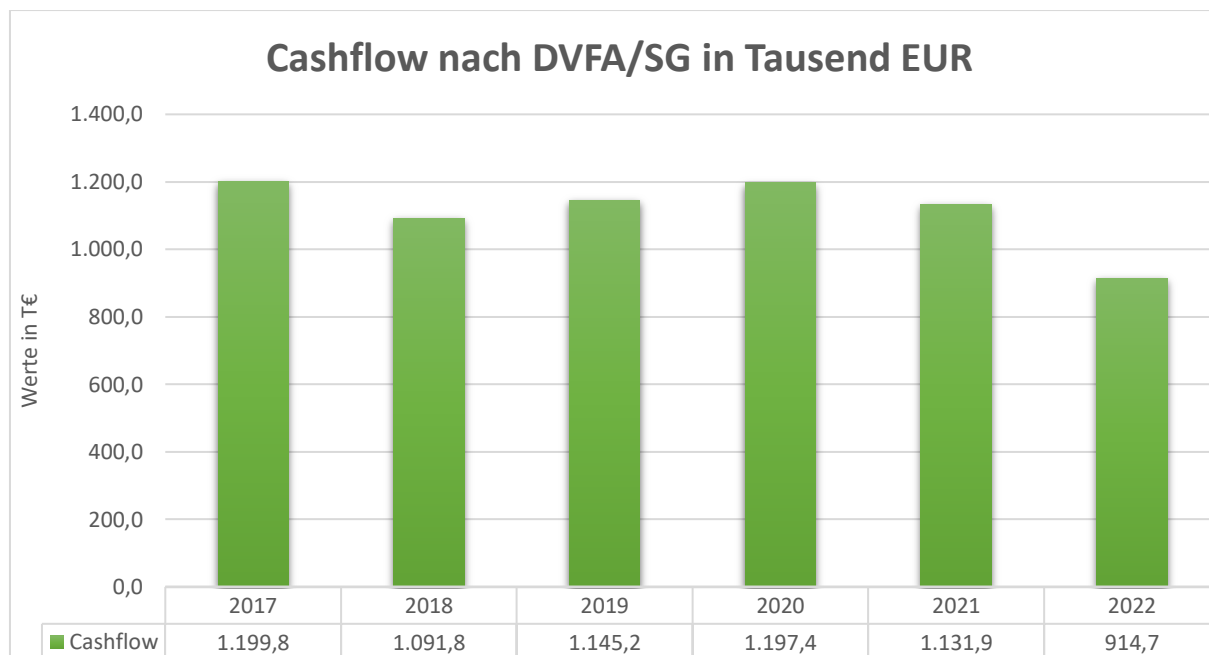
$$\text{Leerstandsquote} = \frac{\text{Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$$



$$\text{Eigenkapitalquote} = \frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$$

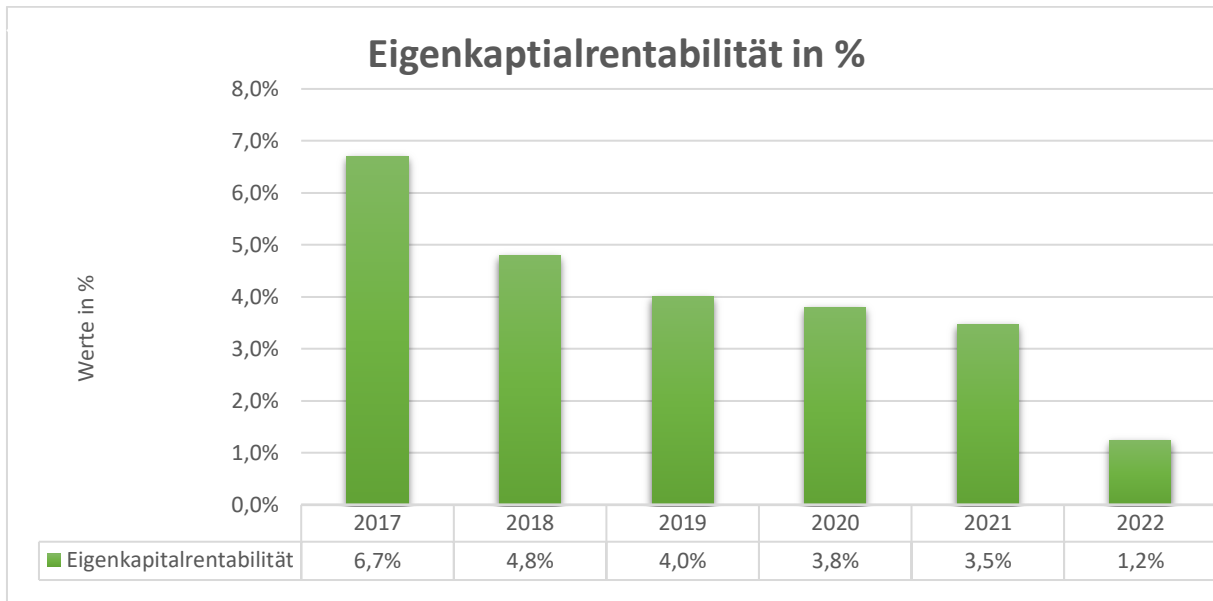
$$\text{Eigenmittelquote} = \frac{\text{Eigenkapital} + \text{RfB}}{\text{Bilanzsumme}}$$

RISIKOMANAGEMENT – KENNZAHLEN

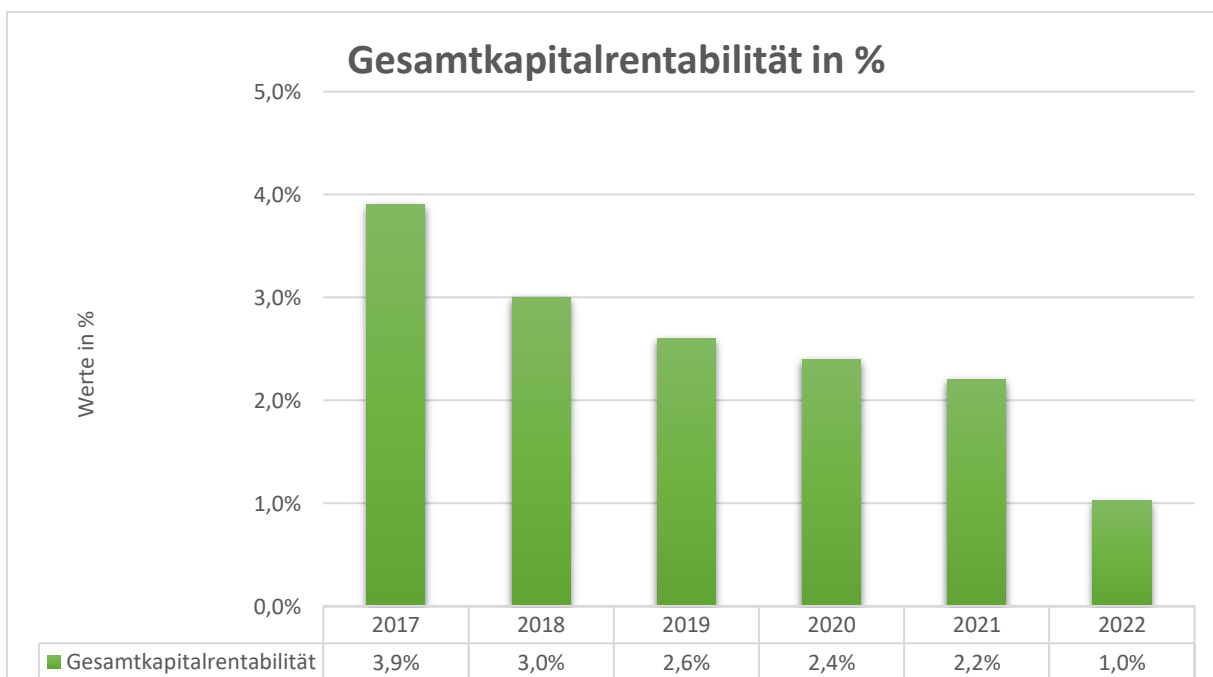


Kapitalflussrechnung siehe PB Anlage 6/1	2019	2020	2021	2022
Jahresüberschuss	583,2	553,5	521,6	188,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	828,3	882,4	949,8	1.010,0
Aktivierete Eigenleistungen	- 161,2	- 172,6	- 207,6	- 199,3
Abnahme langfristiger Rückstellungen (ohne Saldierung Deckungsvermögen)	- 107,4	- 63,0	- 134,4	- 91,1
Abschreibungen auf (Miet-) Forderungen	1,8	0,5	2,0	6,0
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,5	0,5	0,5	0,5
Abschreibung auf Bauvorbereitungskosten (UV)	-	-	-	-
Saldo sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge		- 3,9		-
Cashflow nach DVFA/SG	1.145,2	1.197,4	1.131,9	914,7

RISIKOMANAGEMENT – KENNZAHLEN



$$\text{Eigenkapitalrentabilität} = \frac{\text{Jahresergebnis (JÜ) vor Ertragssteuern}}{\text{Eigenkapital am 31.12.}}$$



$$\text{Gesamtkapitalrentabilität} = \frac{\text{Jahresergebnis (JÜ) vor Ertragssteuern} + \text{Fremdkapitalzins}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$$

100 JAHRE GWG NEUSTADT!

Seit 100 Jahren bietet die GWG sicheren und bezahlbaren Wohnraum. Im Juli 2022 konnte die Genossenschaft in der Kulturwerkstatt ihren 100. Geburtstag zusammen mit viel Prominenz und Mitarbeitern feiern. „Neustadt würde ohne die GWG ganz anders aussehen“, stellte Oberbürgermeister Frank Rebhan in seinem Grußwort fest. Sie ermögliche den Neustadtern Wohn- und Lebensmittelpunkte.

Seit ihrer Gründung seien viele Altbauten saniert und Innenräume renoviert und immer wieder neues Wohnangebot geschaffen worden. Die Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in jüngster Zeit sparten nicht nur CO2 ein, sondern steigerten auch die Attraktivität der Stadt. Trotz des eigenen Regiebetriebs vergibt die GWG zahlreiche Arbeiten an Unternehmen aus Neustadt und der Region.

Hans Maier, Verbandsdirektor des Verbands der Wohnungswirtschaft Bayern, zu dem 493 Mitgliedsunternehmen gehören, darunter auch die GWG in Neustadt, betonte, seit 100 Jahren sei es das besondere Anliegen der GWG, bezahlbares Wohnen in Neustadt anzubieten. Das gewinne zunehmend an Bedeutung. Die Listen der Bürger in Bayern, die auf eine Wohnung warteten, seien lang. Viele Wohnungsunternehmen seien aufgrund der gestiegenen Rohstoffpreise und der steigenden Zinsen gezwungen, Bauprojekte zurückzustellen, wie eine Umfrage zeige. Hinzu komme, dass die Auflagen rund um den Klimaschutz eine große Herausforderung für die Wohnungsunternehmen seien. Denn die Wohnungen müssten ja bezahlbar bleiben. „Die Gemeinnützige Wohnungsbau-genossenschaft wird auch in Zukunft gebraucht“, sagte Maier und gratulierte zum 100. Jubiläum.

Sehr positiv fiel das Grußwort des Aufsichtsratsvorsitzenden der GWG, Steffen Fischer, aus: Die GWG Neustadt erfreue sich nach 100 Jahren immer noch sehr großer Beliebtheit, präsentiere sich in einem modernen Gewand und strotze nur so vor Vitalität. Die Genossenschaft wurde am 13. Februar 1922 aufgrund einer Anregung des damaligen Geschäftsführers des Wohnungsamtes, Staatsobersekretär Ernst Müller, von 120 engagierten Männern mit unterschiedlichen politischen Richtungen, darunter Unternehmer und Arbeiter, als Bauvereinigung vier Jahre nach dem Ende des Ersten Weltkrieges gegründet. Der Grund war die große Not. Mit Stolz habe man auf die Fertigstellung des ersten großen Bauabschnittes „Siedlung Nord“ und auf das neue Projekt „Krieger-Gedächtnis-Siedlung“ hingewiesen.



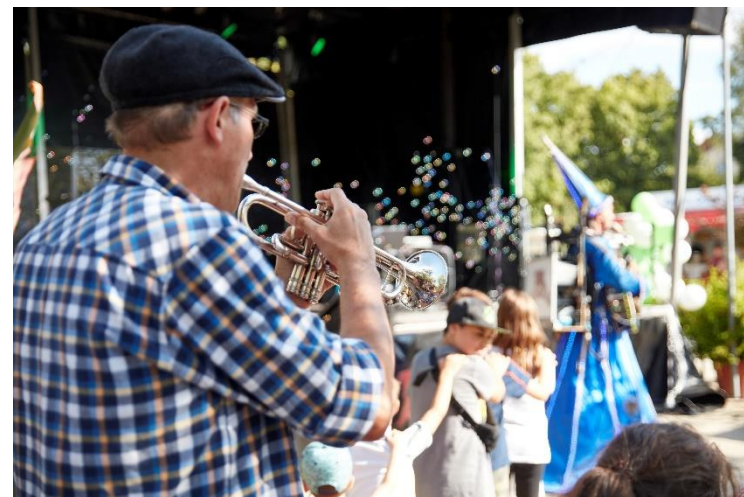
100 JAHRE GWG NEUSTADT!

Zum 100. Geburtstag gab es zudem am 15. Juli ab 13 Uhr bis Mitternacht ein großes Fest im Freizeitpark Villeneuve sur Lot.

Das Jubiläum feierten GWG-Vorstand, Mitarbeiter, Mieter, die Mitglieder aber auch alle Interessierten gemeinsam im Freizeitpark Neustadt.

Die Gäste erwartete eine spannende Feier mit buntem Programm und vielen Überraschungen wie Showacts, Kinderprogramm, Fotobox, Livemusik, Tombola und eine Lasershow. Ein gelungener Tag für Groß und Klein.

Auf in die nächsten 100 Jahre!



Alle Videos, Bilder, Berichte sowie die Festbroschüre finden Sie auf unserer Homepage unter: gwg-neustadt.de/ein-sicheres-dach-ueber-dem-kopf

DARSTELLUNG DER LAGE

Ertragslage

Das wirtschaftliche Ergebnis (Bilanzgewinn) des Geschäftsjahres 2022 beträgt **169.718,46 €** (VJ 469.441,48 €).

Der Bilanzgewinn 2022 beträgt 169.718,46 €.

Den Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden im Geschäftsjahr **151,2 T€** entnommen (VJ 169,6 T€), was sich positiv auf das Geschäftsergebnis ausgewirkt hat.

Der Jahresüberschuss per **31.12.2022** beträgt **188,6 T€** (VJ 521,6 T€).

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.



Finanzlage

Die selbsterwirtschafteten Mittel (Cashflow) betragen **914,7 T€** (VJ 1.131,9 T€). Unter gleichbleibenden Bedingungen wäre die GWG in der Lage ihr Fremdkapital innerhalb von **13,7** (VJ 10,2) 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.

Vermögenslage

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

Aufgrund höherer Modernisierungsaufwendungen, die größtenteils aktiviert werden konnten, ist die Bilanzsumme deutlich auf **31.631 T€** gestiegen. Das Eigenkapital erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um **133 T€** von **15.031 T€** auf **15.164 T€**.

Die Eigenkapitalquote liegt bei **48,0 %** (VJ 50,5 %). Sie liegt somit im Branchendurchschnitt. Seit Jahren werden die langfristigen Verbindlichkeiten vereinbarungsgemäß abgebaut.

Im Jahr 2022 wurden keine Sondertilgungen geleistet. (VJ 59,4 T€). Für die energetischen Modernisierungsmaßnahmen wurden sofern noch möglich zinsgünstige KfW-Darlehen aufgenommen. Zur langfristigen Zinssicherung wurden Bausparverträge abgeschlossen.

Die Genossenschaft verfügt über eine stabile Vermögens- und Finanzierungsstruktur.

NACHTRAGSBERICHT

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



RISIKOBERICHT

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.

Risiken der zukünftigen Entwicklung

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

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



ENERGETISCHE MODERNISIERUNG 2022

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

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
- ✓ 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



ENERGETISCHE MODERNISIERUNG 2023

Ehrhard-Kirchner-Straße 15/17 mit insgesamt 9 Wohneinheiten

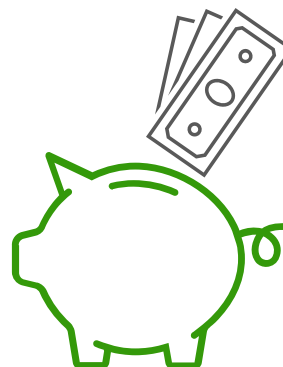


Im Geschäftsjahr 2023 werden im Objekt Ehrhard-Kirchner-Str. 15/17 mit insgesamt 9 Wohneinheiten die gleichen Maßnahmen umgesetzt.

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete in diesem Objekt steigt von durchschnittlich **4,65 €/m²** auf **6,82 €/m²**. Die Heizkosten sinken im Gegenzug von **2,24 €/m²** auf **1,29 €/m²**.

Heizungserneuerung Schlesische Str. 1

Die in die Jahre gekommene Heiztechnik der Schlesischen Str. 1 konnte nicht mehr weiter betrieben werden. Deshalb ist hier eine neue Heizzentrale im Dachgeschoß entstanden. Als wesentlicher Bestandteil dieser wurde 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.



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.

PROGNOSEBERICHT

Aufgrund der weiterhin positiven Entwicklung des Bereichs Hausbewirtschaftung wird für das Geschäftsjahr **2023** 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 energetischen Modernisierung. Dem Wirtschaftsplan für **2023** entsprechend, werden wir für sämtliche Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen ca. **1.700 T€** investieren.

Durch den vermehrten Einsatz moderner Technik, insbesondere der EDV und Rationalisierung der Arbeitsabläufe, ist der reibungslose Geschäftsablauf im Geschäftsjahr **2023** weiterhin sichergestellt.

In der Genossenschaft wird die Bestandspflege, Instandhaltung und Modernisierung in den nächsten Jahren in ähnlichem Umfang weitergeführt. 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. zwei Jahren werden diese allerdings aufgebraucht sein.



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.

In der Mitgliederversammlung am 30.06.2022 wurde der Jahresabschluss 31.12.2021 festgestellt und die Organe entlastet.



Steffen Fischer,

Vorsitzender des Aufsichtsrats

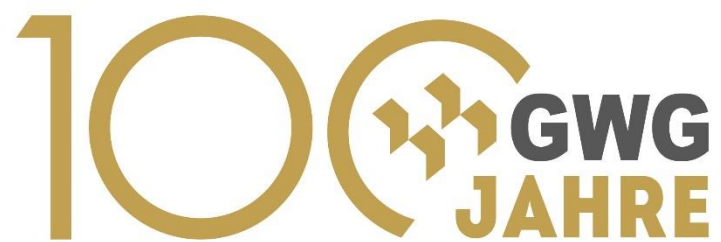
Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Neustadt bei Coburg eG

Neustadt bei Coburg, 25.05.2023

Der Vorstand:

Three handwritten signatures in blue ink are positioned above a horizontal dotted line. From left to right, they correspond to S. Hauser, J. Nachtigall, and P. Buga. Below the dotted line, the names are printed in a standard font.

S. Hauser, J. Nachtigall, P. Buga



Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft
Neustadt bei Coburg eG

GWG

Wir sind



Gemeinnützige
Wohnungsbaugenossenschaft
Neustadt bei Coburg eG
Hölderlinstraße 10
96465 Neustadt b. Coburg



info@gwg-neustadt.de
www.gwg-neustadt.de