



GESCHÄFTSBERICHT

2023

Geschäftsbericht des Vorstands
der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft
Neustadt bei Coburg eG
GWG
für das Geschäftsjahr 2023



Herzlich Willkommen bei der GWG Neustadt



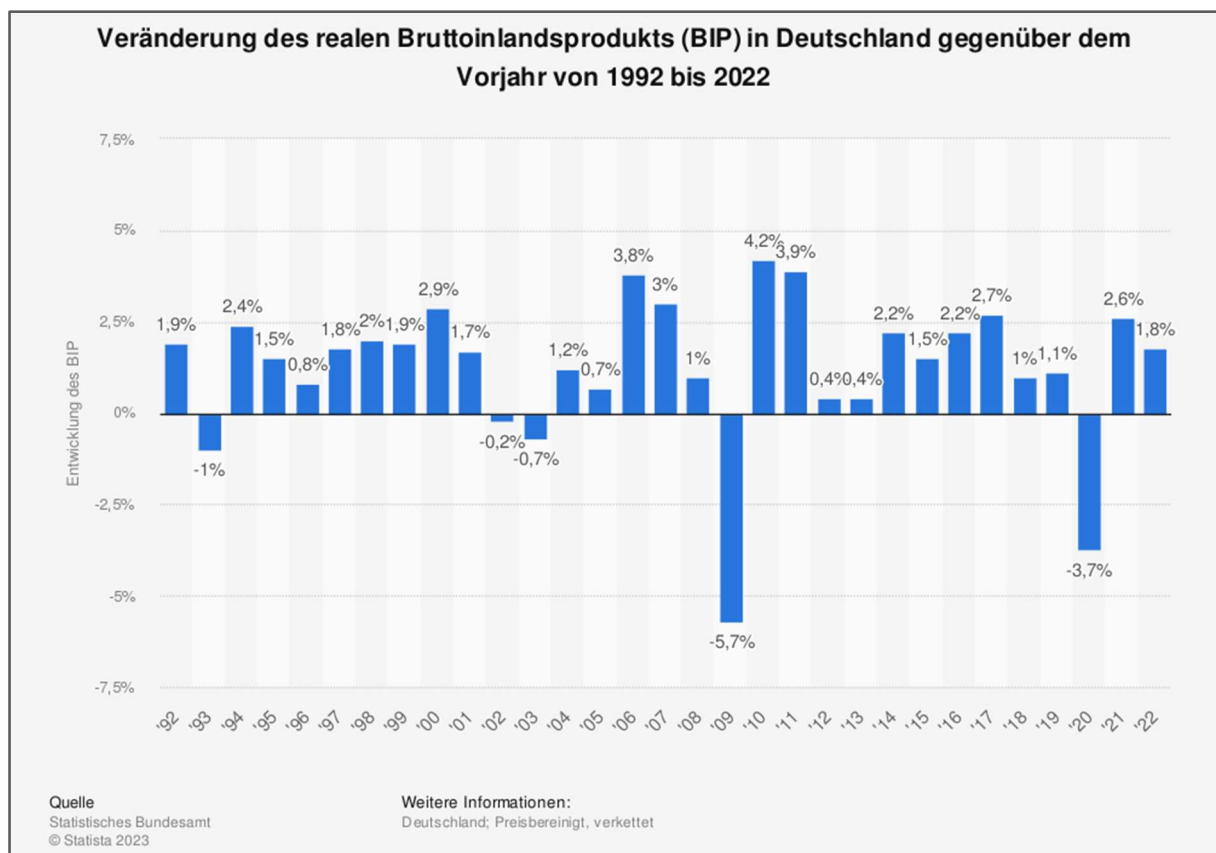
INHALT

01	Geschäfts- und Rahmenbedingungen	4
02	Geschäftsfelder	8
03	Finanzielle Leistungsindikatoren	16
04	Darstellung der Lage	20
05	Nachtragsbericht	21
06	Risikobericht	22
07	Energetische Modernisierung	23
08	Prognosebericht	25
09	Bericht des Aufsichtsrats	26

GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS UND DES GESCHÄFTSERGEBNISSES

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen. Wichtige Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbesondere die Automobilindustrie im Zuge des Umstiegs von Verbrennern auf Elektromotoren und die Chemiebranche aufgrund der höheren Energiepreise in Europa. So verharnte die Produktion in der chemischen Industrie auf dem niedrigen Niveau, auf das sie Ende des Jahres 2022 im Zuge der Energiekrise gedrosselt wurde. Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.



Bruttowertschöpfung im produzierenden Gewerbe rückläufig

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich: Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten die Wirtschaft. Der Anstieg fiel aber insgesamt schwächer aus als in den beiden vorangegangenen Jahren. Den größten preisbereinigten Zuwachs verzeichnete der Bereich Information und Kommunikation mit +2,6 % und knüpfte damit an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und der Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit konnte 2023 um 1,0 % zulegen. Dagegen ging die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe (-1,0 %) zurück. Das lag vor allem am Groß- und Einzelhandel, die deutlich nachgaben, während der Kraftfahrzeughandel und der Verkehrsbereich zulegten. Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

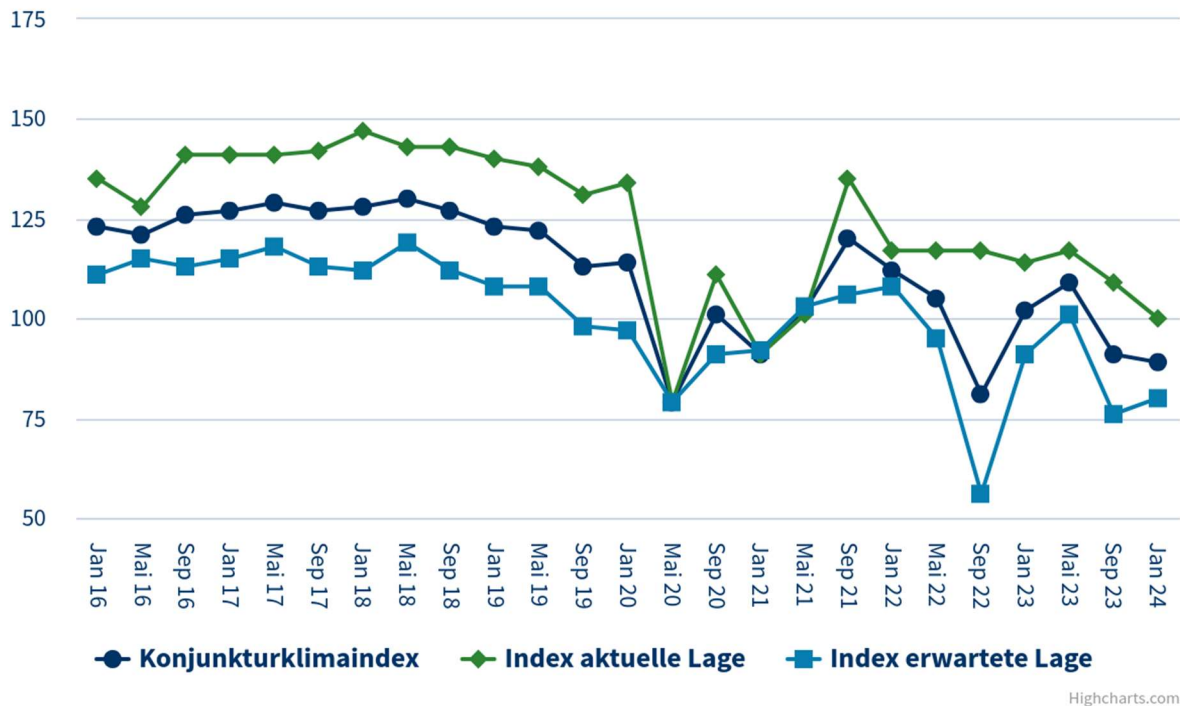
Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2023 rückläufig und sanken um 2,1 %. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8 % zurückgegangen. Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnungsbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Erst zum Jahresende 2023 zeigen die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz. Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2023 mit 2,8 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der Öffentliche Bau zeigte sich 2023 mit einem nur geringen Rückgang (-0,2 %) weitgehend stabil. Der gewerbliche Bau schrumpfte um 1,2 %.

Insgesamt blieb der Nichtwohnungsbau auch 2023 im Vorjahresvergleich deutlich im Minus (-1,0 %). In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2023 rund 300 Mrd. €. Anteilig wurden 61,0 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2023 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes. Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die weiterhin hohen Zinsen und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die bisher nicht ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte in den vergangenen drei Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich. Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Angesichts der deutlich sinkenden Inflationsraten im Euroraum hat die Geldpolitik der EZB aber ihren Zinsgipfel wohl erreicht. Im Sommer/Herbst des kommenden Jahres erwarten Experten eine erste Leitzinssenkung. Der Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte dürften dann bis Mitte 2025 allmählich auf etwa die Hälfte des heutigen Niveaus sinken. Baupreis- und Zinsreduktion werden damit die Bedingungen für Bauinvestitionen nur langsam schrittweise verbessern. Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im Jahr 2024 um 3,7 % bis 4,2 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2025 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Dann dürften auch die Effekte der Anfang 2024 eingeführten degressiven Sonderabschreibung im Wohnungsneubau wirksam werden. Diese ist freilich für die große Mehrheit der professionellen gewerblichen Anbieter ohne Bedeutung, ermöglicht allerdings Steuersparmodelle für gutverdienende Einzelinvestoren. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten verbunden mit den postulierten Zielen des Klimaschutzes starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Wenn die Wirtschaftspolitik zum Bremsklotz wird

Konjunktur im Kammerbezirk



Die Stimmung in der oberfränkischen Wirtschaft ist zum Start ins neue Jahr mehr als verhalten. In der Konjunkturumfrage der IHK für Oberfranken Bayreuth verschlechtert sich die Beurteilung der aktuellen Geschäftslage. Die Erwartungen bleiben tief im negativen Bereich. Die Gründe für die vielerorts angespannte konjunkturelle Lage sind vielschichtig und nicht an einem Punkt festzumachen: die schwächelnde Weltkonjunktur setzt der exportorientierten oberfränkischen Wirtschaft ebenso zu, wie eine geringe Inlandsnachfrage. Hinzu kommt eine stetig zunehmende Unzufriedenheit mit den wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen am Standort Oberfranken. Der IHK-Konjunkturklimaindex sinkt unter diesen Umständen um zwei Punkte und notiert zu Jahresbeginn bei 89 Punkten. 24 % der befragten Unternehmen im Kammerbezirk der IHK für Oberfranken Bayreuth beurteilen ihre aktuelle Geschäftslage als gut, genauso viele bewerten sie als schlecht. Der Abwärtstrend der Wirtschaftslage setzt sich damit weiter fort. Doch während im Herbst 2023 die Lage im Saldo insgesamt noch als positiv bewertet wurde, ist dies zum Anfang des Jahres nicht mehr der Fall. Eine mit der aktuellen Situation vergleichbar schlechte wirtschaftliche Lage war, ausgenommen der Phase der Corona-Krise, zuletzt im Januar 2010 im Rahmen der Euro- und Finanzkrise zu verzeichnen. Der Gesamtbeurteilung der wirtschaftlichen Lage liegen jedoch sehr unterschiedliche Situationen in den einzelnen Branchen zu Grunde. Als besonders kritisch wird die aktuelle Geschäftslage in der Industrie und dem Großhandel eingeschätzt. Besser und im Saldo positiv beurteilen Befragte aus dem Baugewerbe, Einzelhandel und der Dienstleistungsbranche ihre aktuelle wirtschaftliche Lage.

GESCHÄFTSFELDER

Die GWG verwaltet und bewirtschaftet per 31.12.2023 im eigenen Bestand **939** eigene Mietwohnungen, gewerbliche und sonstige Einheiten, eigengenutzte Gebäude, sowie **398** Garagen/TG-Stellplätze, **94** Stellplätze und **3** Fahrradgaragen. Die verwaltete Nutzfläche beträgt **64.173 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 2023 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 (u. a. Wohnen im Alter) 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



75 Wohnungswechsel - Momentan befindet sich die Leerstandsquote immer noch auf einem niedrigen Niveau von **3,6 % (VJ 4,0 %)**, 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 **5.569 T€** (VJ 5.466 T€) haben sich gegenüber dem Vorjahr um **103 T€** erhöht. Die Mieten haben sich um **181 T€** erhöht. Mieterhöhungen wurden nach Einzelmodernisierungen durchgeführt und einzelne Wirtschaftseinheiten wurden sozialverträglich angepasst. Die durchschnittliche Wohnungsmiete beträgt **5,23 € / m² / Monat** (VJ 5,03 € / m² / Monat). Die Fremdkosten für Instandhaltungsleistungen betrugen im Geschäftsjahr **551,3 T€** (VJ 981,8 T€). Hinzu kommen noch Aufwendungen für den Regiebetrieb und die technische Abteilung in Höhe von **816,3 T€** (VJ 781,5 T€).



MITGLIEDERBEWEGUNG

Die Summe der Geschäftsanteile der Mitglieder beläuft sich zum 31.12.2023 auf **5.655 T€** (VJ 5.678 T€).

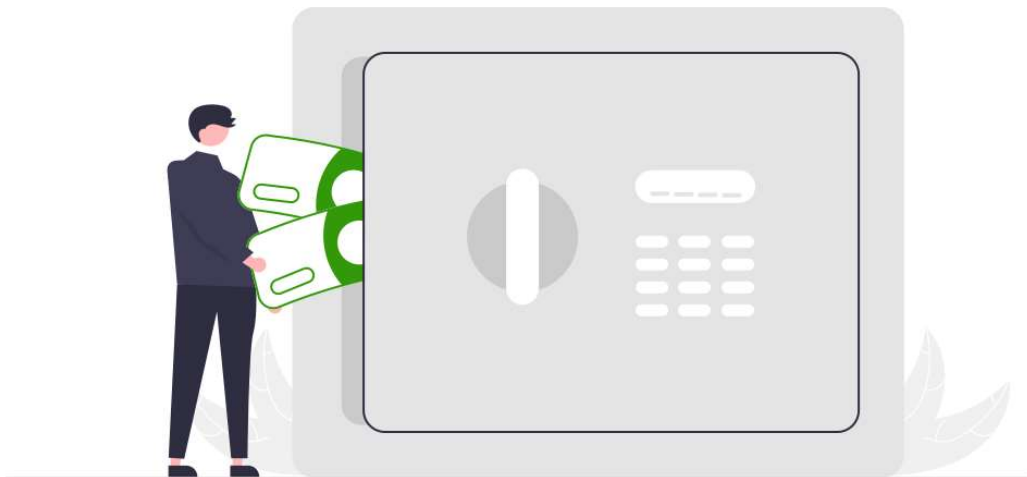
**1.546 Mitglieder mit
36.963 Geschäftsanteilen**



GESCHÄFTSGUTHABEN

Geschäftsguthaben von 5.655.000 €

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 HÖLDERLINSTR. 10, NEUSTADT B. COBURG

DIE GWG-VERWALTUNG



BADAUSSTELLUNG IM OG



KUNDENBEREICH-BESPRECHUNG

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



Die GWG trauert um langjährige Kollegen

Nachruf

Wir trauern
um unseren ehemaligen Mitarbeiter

Herrn Lothar Lauzening

der im Alter von 83 Jahren aus dem Leben gerufen wurde.

Mit großem Engagement stellte er sein Können und Handeln in den
Dienst der GWG.

Wir werden ihm stets ein ehrendes Andenken bewahren.
Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeiter der

**Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft
Neustadt b. Coburg eG**



GWG

Nachruf

Wir trauern um unseren ehemaligen
Aufsichtsratsvorsitzenden

Herr Dieter Stegner

der im Alter von 76 Jahren aus dem Leben gerufen wurde.
Herr Stegner war über viele Jahre als Aufsichtsratsmitglied
sowie als dessen Vorsitzender tätig.

Sein Wirken war getragen von großem
persönlichem Engagement und Weitsicht.

Wir werden ihm stets ein ehrendes Andenken bewahren.

Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeiter der

**Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft
Neustadt b. Coburg eG**



GWG

Nachruf

Wir trauern um unseren ehemaligen
Geschäftsführer und Vorstand

Herr Oskar Wagner

der im Alter von 90 Jahren aus dem Leben gerufen wurde.
Herr Wagner war über viele Jahre als Geschäftsführer
und Vorstand tätig.

Mit großem Engagement stellte er sein Können und Wissen
in den Dienst der GWG.

Wir werden ihm stets ein ehrendes Andenken bewahren.

Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeiter der

**Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft
Neustadt b. Coburg eG**



GWG



Hier gratulierten zwei der amtierenden Vorstände
Herrn Oskar Wagner zu seinem 90. Geburtstag.

Neues bei der GWG Neustadt – die erste Gästewohnung!



Zum ersten Mal in der Geschichte unserer Genossenschaft haben wir eine Gästewohnung für unsere Mitglieder eingerichtet. Dies soll unseren Mitgliedern zusätzliche Vorteile und Komfort bieten.

Sie befindet sich in der Nähe des Muppbergs und bietet eine moderne und gemütliche Unterkunft für GWG-Mitglieder und deren Besucher.

Sie befindet sich in der Nähe des Muppbergs und bietet eine moderne und gemütliche Unterkunft für GWG-Mitglieder und deren Besucher.

Ob für Familienbesuch, Freunde oder andere Gäste, die Gästewohnung ist ideal für kurze oder auch längere Aufenthalte und bietet eine angenehme Alternative zu Hotels oder anderen Unterkünften.

Die Ausstattung der Gästewohnung umfasst ein gemütliches Schlafzimmer, ein einladendes Wohnzimmer, eine voll ausgestattete Küche und ein modernes Bad mit Wellnessbadewanne und Dusche.

Die Nutzung der Gästewohnung ist exklusiv für Mitglieder der GWG Neustadt bei Coburg und kann zu einem günstigen Preis gebucht werden. Buchungen können bald unkompliziert über unser Büro vorgenommen werden.

Wir laden alle Mitglieder herzlich ein, sich über die neuen Möglichkeiten zu informieren und die Gästewohnung bei Bedarf zu nutzen.

Weitere Neuigkeiten



Ein weiterer Meilenstein für die GWG Neustadt bei Coburg: Einer unserer Mieter hat als erster ein eigenes kleines Balkonkraftwerk an seiner Wohnung installiert. Diese innovative Lösung ermöglicht es ihm, einen Teil seines Strombedarfs umweltfreundlich und kosteneffizient selbst zu decken. Das Balkonkraftwerk, bestehend aus kompakten Solarpanelen, ist einfach zu montieren und ideal für den Einsatz in Mietwohnungen.

Wir sind stolz darauf, dass unsere Mitglieder solche zukunftsweisenden Projekte umsetzen und unterstützen diese Bemühungen nach Kräften. Bereits weitere Mieter haben diese Idee aufgegriffen und teilweise auch schon umgesetzt.

Die GWG Neustadt bei Coburg ermutigt alle Mieter, sich über erneuerbare Energien zu informieren und ähnliche Initiativen in Erwägung zu ziehen.

Herzlich Willkommen bei der GWG Neustadt

Zum ersten Mal seit längerer Zeit bilden wir auch wieder aus!

Paula Jörg-Schlund absolviert seit 01.09.2023 eine Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der GWG Neustadt.

Wir freuen uns, sie bei uns zu haben und wünschen ihr für ihre Ausbildung und ihre berufliche Karriere viel Spaß, viel Erfolg und immer ein glückliches Händchen.



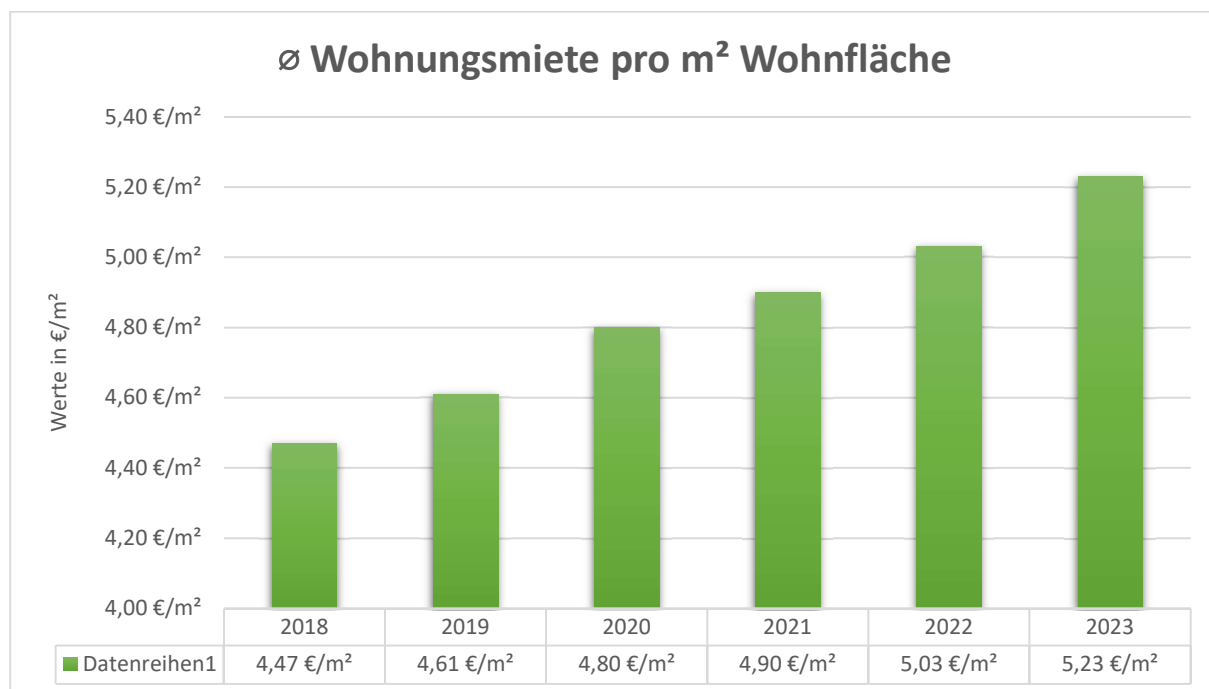
Ehrung für langjährige Dienstzeit im Unternehmen

Im Berichtsjahr konnten Herr Burkhard Friedrich auf 25 Jahre und Herr Benjamin Büchner auf 20 Jahre Betriebszugehörigkeit zurückblicken. Die Geschäftsführung gratulierte den beiden dazu sehr herzlich und wünschte ihnen für die weiteren Jahre allzeit gutes Gelingen, viel Erfolg, eine gute und konstruktive Zusammenarbeit mit allen Kolleginnen und Kollegen sowie mit der Geschäftsleitung.

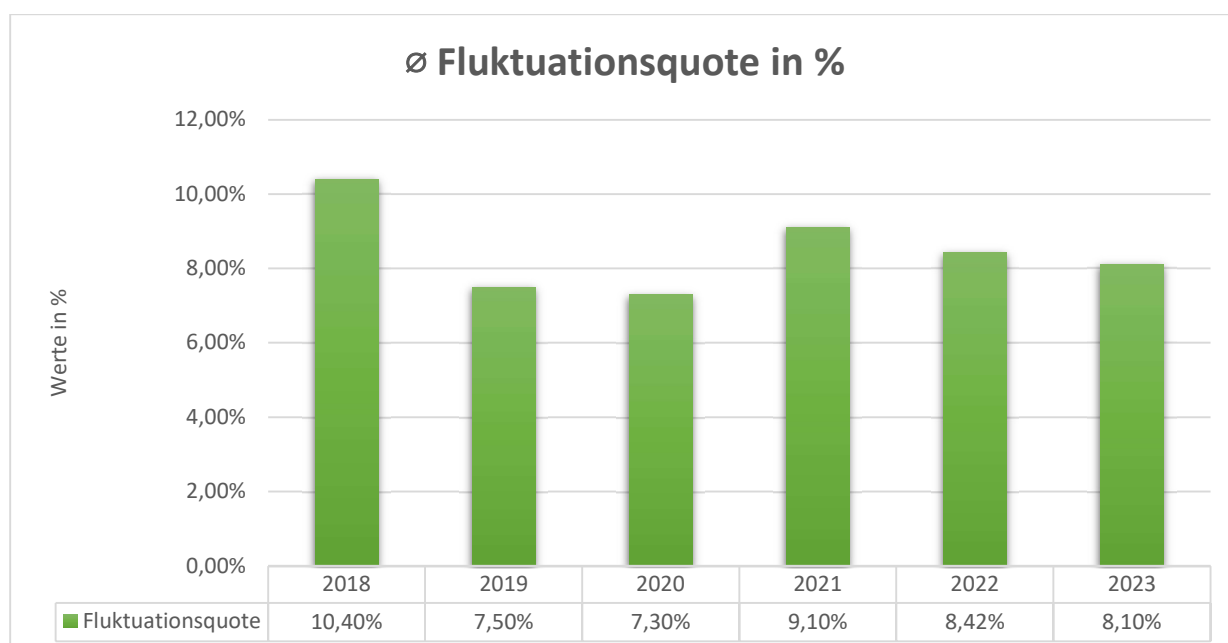


FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Kennzahlen für das Jahr 2023

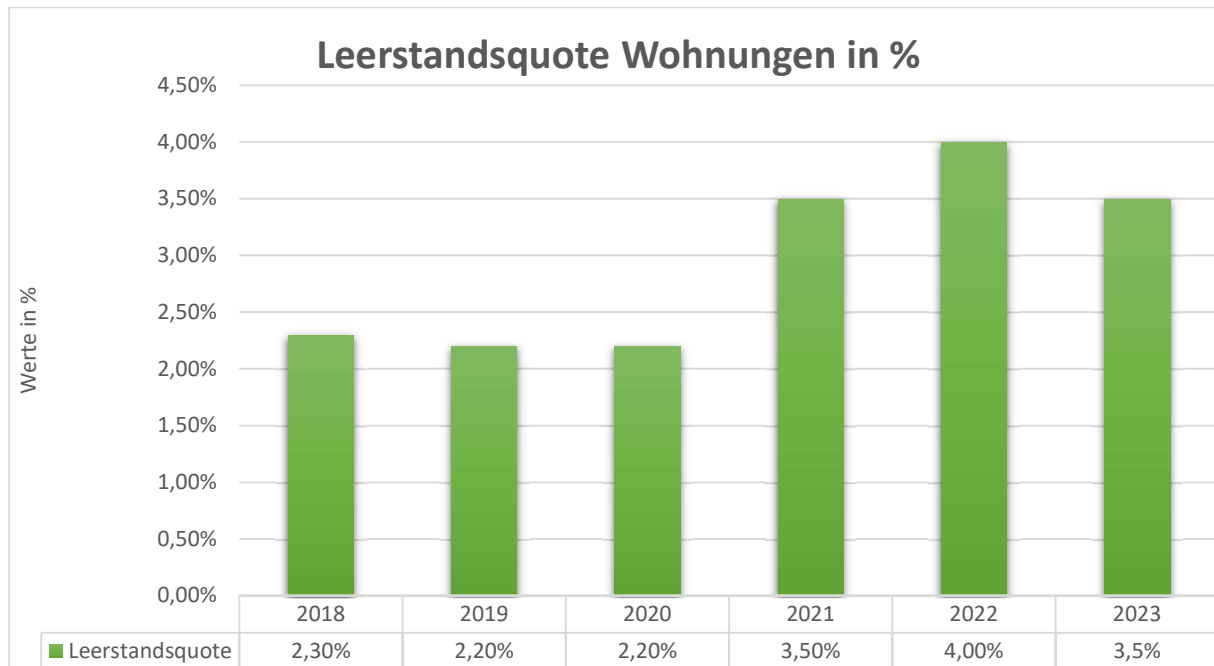


$$\text{Ø Wohnungsmiete} = \frac{\text{Jahressollmiete Wohnungen} / 12}{\text{Wohnfläche}}$$

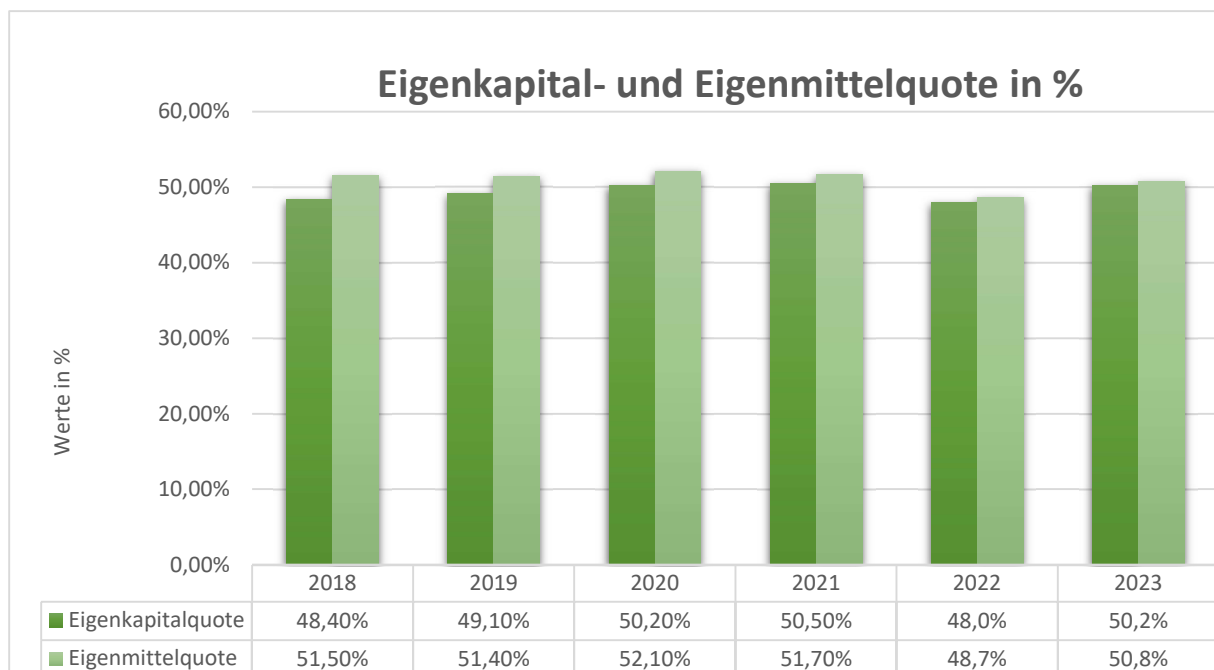


$$\text{Fluktuationsquote} = \frac{\text{Mieterwechsel(Auszüge)Wohnung}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$$

RISIKOMANAGEMENT – KENNZAHLEN



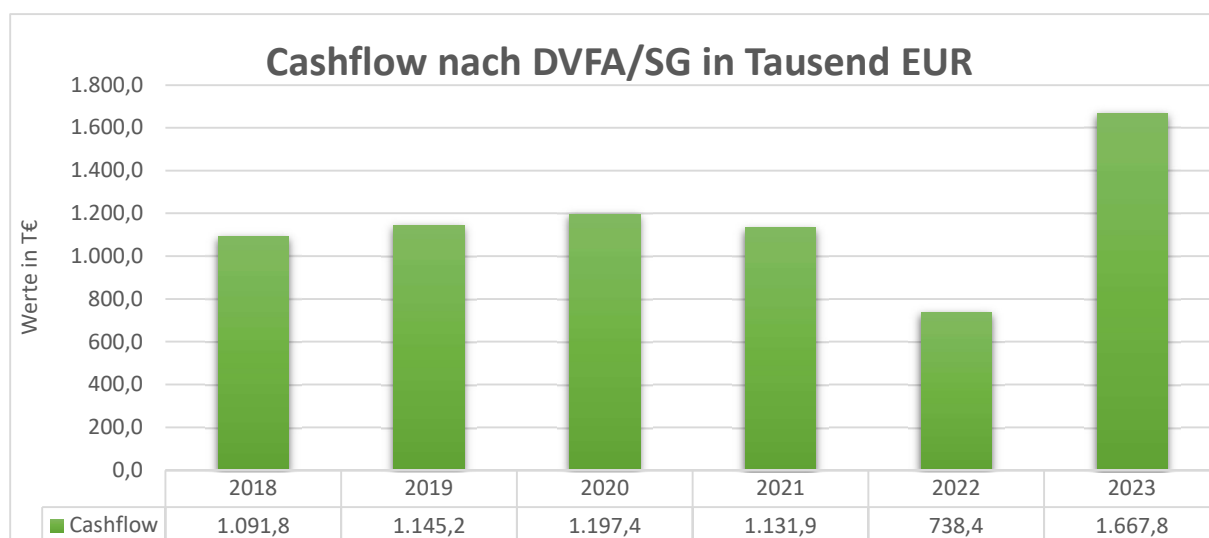
$$\text{Leerstandsquote} = \frac{\text{Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$$



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

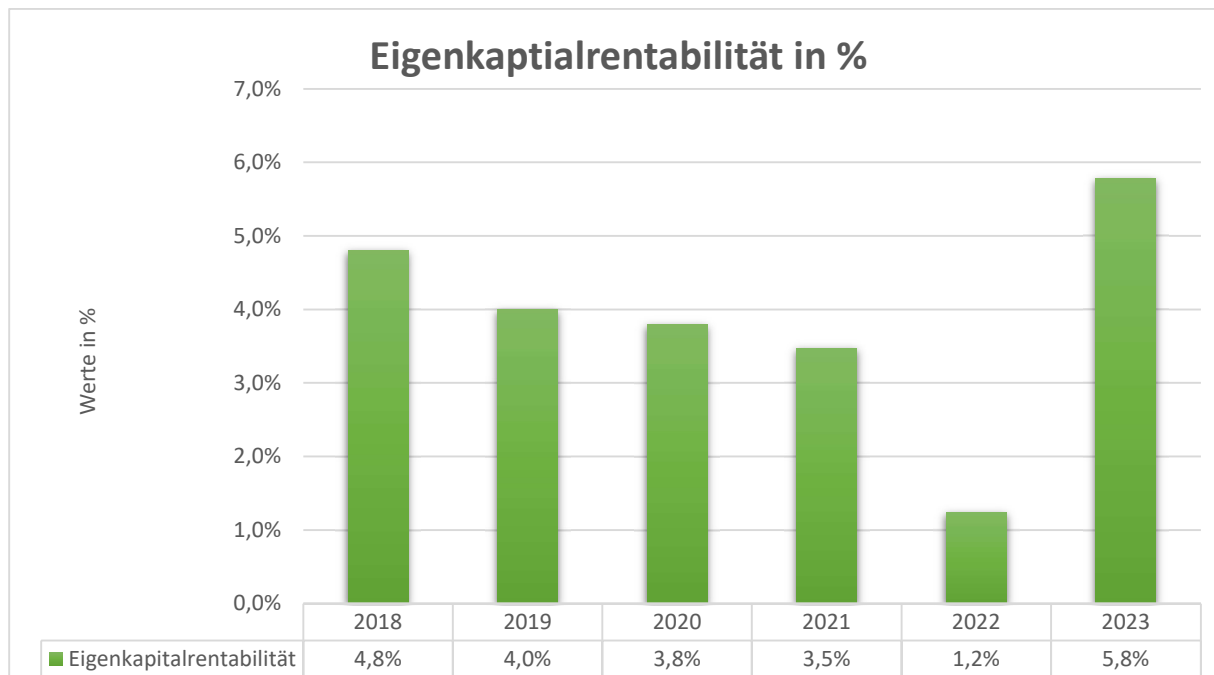
$$\text{Eigenmittelquote} = \frac{\text{Eigenkapital} + \text{RfB}}{\text{Bilanzsumme}}$$

RISIKOMANAGEMENT – KENNZAHLEN

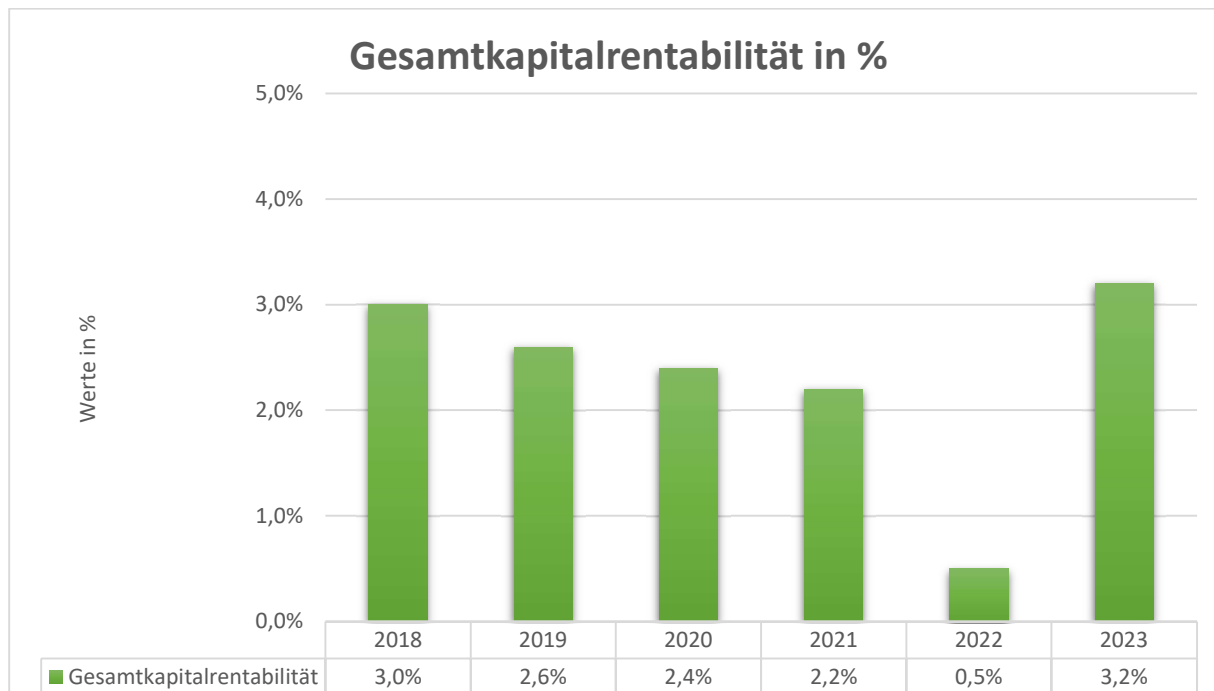


Kapitalflussrechnung siehe PB Anlage 6/1	2020	2021	2022	2023
Jahresüberschuss	553,5	521,6	188,6	918,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	882,4	949,8	1.009,9	1.061,6
Aktivierte Eigenleistungen	- 172,6	- 207,6	- 199,3	- 238,9
Abnahme langfristiger Rückstellungen (ohne Saldierung Deckungsvermögen)	- 63,0	- 134,4	- 262,6	- 82,5
Abschreibungen auf (Miet-) Forderungen	0,5	2,0	1,3	8,8
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,5	0,5	0,5	0,4
Abschreibung auf Bauvorbereitungskosten (UV)	-	-	-	-
Saldo sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge	- 3,9	-	-	-
Cashflow nach DVFA/SG	1.197,4	1.131,9	738,4	1.667,8

RISIKOMANAGEMENT – KENNZAHLEN



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



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

DARSTELLUNG DER LAGE

Ertragslage

Das wirtschaftliche Ergebnis (Bilanzgewinn) des Geschäftsjahres 2023 beträgt **826.535,28 €** (VJ 169.718,46 €).

Der Bilanzgewinn 2023 beträgt 826.535,28 €.

Den Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden im Geschäftsjahr **55 T€** entnommen (VJ 151,2 T€), was sich positiv auf das Geschäftsergebnis ausgewirkt hat.

Der Jahresüberschuss per **31.12.2023** beträgt **918,4 T€** (VJ 188,6 T€).

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.



Finanzlage

Die selbsterwirtschafteten Mittel (Cashflow) betragen **1.667,8 T€** (VJ 938,4 T€). Unter gleichbleibenden Bedingungen wäre die GWG in der Lage ihr Fremdkapital innerhalb von **7,4** (VJ 17,1) 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.

Die Bilanzsumme ist auf **31.650 T€** gestiegen. Das Eigenkapital erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um **736 T€** von **15.164 T€** auf **15.900 T€**.

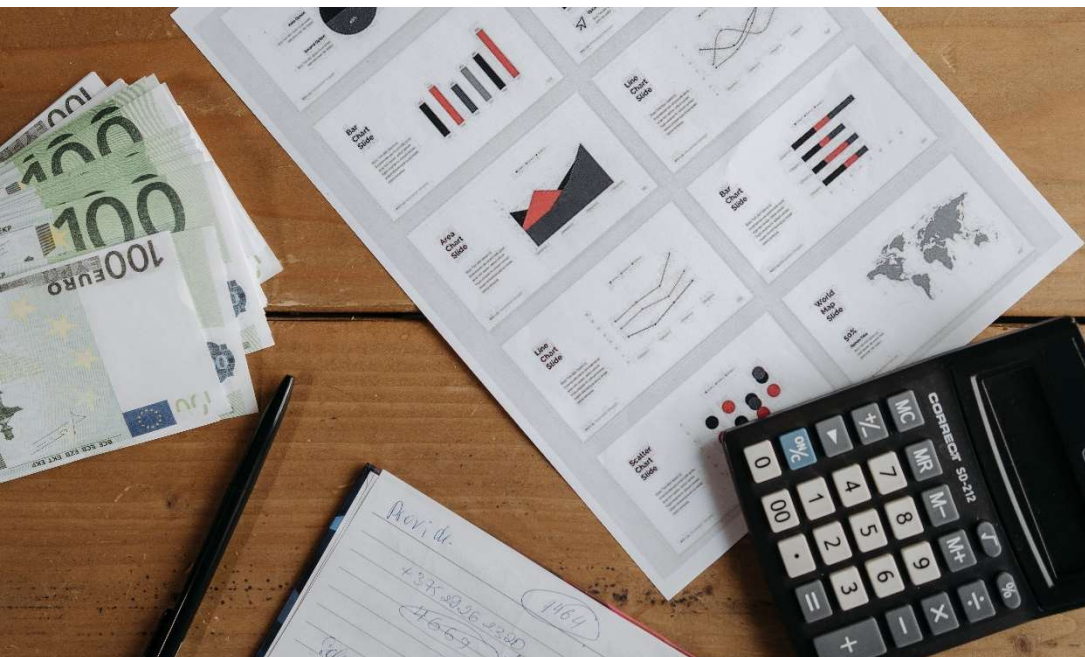
Die Eigenkapitalquote liegt bei **50,2 %** (VJ 48,0 %). Sie liegt somit im Branchendurchschnitt. Seit Jahren werden die langfristigen Verbindlichkeiten vereinbarungsgemäß abgebaut.

Im Jahr 2023 wurden keine Sondertilgungen geleistet. 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 2023

Ehrhard-Kirchner-Straße 15/17 mit insgesamt 9 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 2024

Ehrhard-Kirchner-Straße 7/9 und 11/13 mit insgesamt 17 Wohneinheiten



Im Geschäftsjahr 2024 werden in den Objekten Ehrhard-Kirchner-Str. 7/9 und 11/13 mit insgesamt 17 Wohneinheiten die gleichen Maßnahmen umgesetzt.

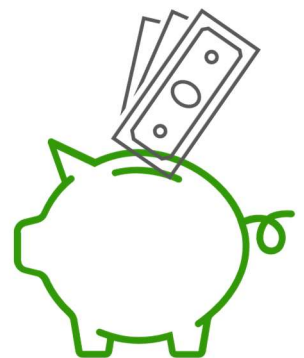
Die durchschnittliche monatliche Grundmiete in diesen Objekten steigt auf circa **6,89 €/m²**. Der Heizenergiebedarf der Gebäude wird um ca. 35 % sinken.



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 **2024** 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 **2024** entsprechend, werden wir für sämtliche Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen ca. **2.200 T€** investieren.

Durch den vermehrten Einsatz moderner Technik, insbesondere der EDV und Rationalisierung der Arbeitsabläufe, ist der reibungslose Geschäftsablauf im Geschäftsjahr **2024** weiterhin sichergestellt.

In der Genossenschaft werden 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 **22.06.2023** wurde der Jahresabschluss **31.12.2022** festgestellt und die Organe entlastet.



Steffen Fischer,

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Neustadt bei Coburg eG

Neustadt bei Coburg, 11.06.2024

Der Vorstand:

.....
S. Hauser, J. Nachtigall, P. Buga



Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft
Neustadt bei Coburg eG

GWG