

Lagebericht der Baugenossenschaft für kleinere Wohnungen

Geschäftsjahr 01.01.2022 - 31.12.2022

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell

Am 31.12.2022 war die Genossenschaft Eigentümerin von 78 Häusern. Sie bewirtschaftete 460 Wohnungen (Vorjahr 460), 41 Garagen (Vorjahr 41), 340 Stellplätze (Vorjahr 340), 12 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 12) und 1 Büro (Vorjahr 1).

2. Strategie und Ziele

Durch unsere Unternehmensstrategie einer nachhaltigen Bestandsbewirtschaftung, der individuelle Gestaltung der Wohnungen vor Wiedervermietung und Anpassung des Wohnraums bei Veränderung der Lebensbedingungen unserer Mitglieder (bspw. Umbau von Bädern) kann sich unsere Genossenschaft gut am Wohnungsmarkt positionieren.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Neben den andauernden Auswirkungen der Corona-Pandemie führte Russlands Angriffskrieg auf die Ukraine 2022 durch Materialengpässe, unsicherer Energieversorgung und massiv steigenden Energiepreisen zu weiteren Erschütterungen für die deutsche Wirtschaft. Diesen Negativeinflüssen zum Trotz ist das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 Prozent gestiegen. Entsprechend stabil zeigte sich auch der deutsche Arbeitsmarkt. 2022 stieg die Erwerbstätigkeit mit einem Jahresdurchschnitt von 45,6 Millionen Erwerbstätigen auf einen neuen Rekordstand, während die Arbeitslosenquote im Dezember 2022 mit 5,4 Prozent gegenüber Januar 2022 unverändert war.

Sehr ungünstig entwickelten sich allerdings die Preise. Die Inflation lag 2022 im Jahresdurchschnitt bei 7,9 Prozent (2021: +3,1%). Wesentliche Triebfeder dieser Entwicklung waren die massiven Energiepreissteigerungen. Auch temporäre Maßnahmen der Bundesregierung (wie das 9-Euro-Ticket, der Tankrabatt oder die Übernahme der Heizkosten im Dezember) konnten diese Entwicklung nur abbremsen.

Entsprechend endete 2022 auch die lange Phase extrem niedriger Zinsen. Ab Anfang 2022 hob die Europäische Zentralbank den Leitzins bis 21. Dezember 2022 in mehreren Schritten von zuvor 0 auf dann 2,5 Prozent an. Damit verteuerte sich auch die Finanzierung von Bauprojekten deutlich. Auch wenn die Arbeitnehmerentgelte mit einem Plus von 5,5 Prozent stärker zulegen konnten als im Vorjahr, ergab sich angesichts der hohen Inflation ein Reallohnverlust.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erwirtschaftete 2022 rund zehn Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland. Gegenüber dem Vorjahr verzeichnete sie einen Volumenzuwachs um ein Prozent auf 349 Milliarden Euro. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,8 Prozent entwickelten sich die Nettokaltmieten deutschlandweit 2022 deutlich schwächer als die allgemeine Inflation und insbesondere die Bau(material)preise, die Ende 2022 um 16,9 Prozent über dem Vorjahr lagen.

Angesichts der andauernden erheblichen Unsicherheiten bei Energie, Sicherheit und Finanzmärkten sind Prognosen für die weitere Entwicklung zentraler wirtschaftlicher Indikatoren schwierig. Gerechnet wird nach derzeitigem Stand für 2023 mit einer sich abschwächenden Inflationsdynamik sowie mit einem – wenn auch mit 0,2 Prozent minimalen – Wirtschaftswachstum.

Brandenburgs Wirtschaft wuchs 2022 im ersten halben Jahr um 3,1 Prozent. Besonders profitieren konnte Brandenburg dabei von den großen Ansiedlungserfolgen im produzierenden Gewerbe, beispielsweise von Tesla.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 8,1 Prozent. Die Beschäftigung entwickelte sich positiv. Die Arbeitslosigkeit sank 2022 auf 5,6 Prozent, 0,3 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert. Allerdings verzeichneten auch hier die Realeinkommen aufgrund der hohen Inflation einen Rückgang.

Auch im Land Brandenburg führte der Zustrom von Geflüchteten aus der Ukraine zu einem Bevölkerungswachstum. Bis zum Ende des dritten Quartals stieg die Bevölkerungszahl um 35.371 Personen im Vergleich mit dem Vorjahreszeitraum. Dabei stehen wachsenden auch weiterhin schrumpfende Regionen gegenüber, in denen sich auch das Durchschnittsalter im Zuge demografischer Prozesse in den nächsten Jahren weiter (deutlich) nach oben bewegen wird. Wanderungsgewinne kommen auch weiterhin vor allem dem Berliner Umland zugute, was dort auch eine entsprechende Zunahme der Wohnraumnachfrage zur Folge hat. Aber auch Städte des „zweiten Rings“, wie Brandenburg an der Havel oder Eberswalde, können mittlerweile von diesen Entwicklungen profitieren. Hingegen wird in Städten mit schrumpfender Bevölkerung der Abriss überzähliger Wohnungen fortgesetzt werden müssen.

Das Wachstum der Nettokaltmieten lag mit einem Plus von 1,4 Prozent auch in Brandenburg unter dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung. Gleichzeitig schnellten die Baupreise 2022 auch hier mit einem Plus von 18,1 Prozent rasant in die Höhe. Vor diesem Hintergrund könnten auch hier die wohnungswirtschaftlichen Investitionen unter Druck geraten.

2. Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr um 89,3 TEuro auf 2.826,1 TEuro. Die Erhöhung resultiert aus den gestiegenen Einnahmen aus Vermietung und den gestiegenen Umlagenerlösen. Mieterhöhungen aufgrund höherer ortsüblicher Vergleichsmieten wurden 2022 in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat nicht durchgeführt. Ebenfalls gab es einvernehmliche Mietanpassungen („Modernisierungsvereinbarung“) aufgrund der Umsetzung von Mieterumbauwünschen (bspw. Badumbau, Erneuerung Heizungsanlage, Einbau Klimaanlage, Erneuerung von Fenstern und Türen, Verbesserung Elektrik und Austausch Fußböden).

Insgesamt standen per 31.12.2022 in der Genossenschaft 15 Mieteinheiten (Vorjahr 19) leer, dies sind 3,2 % (Vorjahr 4,0 %) des Mietbestandes.

Bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes ist der Leerstand auf 14 Mieteinheiten gesunken. Das entspricht einer Leerstandsquote von 3,0 %.

3. Instandhaltung / Modernisierung

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden 2022 1.119,8 TEuro (Vorjahr 1.004,0 TEuro Fremdkosten) aufgewendet. Unter Berücksichtigung verrechneter Gemeinkosten ergibt sich ein Instandhaltungskostensatz von Euro/m² 36,93 (Vorjahr Euro/m² 33,13).

Die angefallenen Fremdkosten für Modernisierung und Instandhaltung gliedern sich wie folgt auf:

	TEuro
Sanierung von Wohnungen zur Wiedervermietung	534,9
Austausch Hauseingangstüren und Fenster	102,3
Erneuerung Heizungsanlagen	87,0
Fassadensanierung (WBW42+44 und L62+63)	74,3
Gestaltung Außenanlagen	98,5
Andere Baukosten und Allgemeine Instandsetzung	222,8
Gesamtausgaben	1.119,8

In 2022 wurden für den erstmaligen Einbau von Außenrollläden und einer Heizungsanlage sowie zwei Klimaanlage mit einem Gesamtbetrag in Höhe von 27,7 TEuro aktiviert.

Die Finanzierung der im Jahr 2022 durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten erfolgte aus Mitteln der Genossenschaft.

4. Lage

Ertragslage

Die Ertragslage des Jahres 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss von 105,4 TEuro (Vorjahr 171,1 TEuro) ab.

Wesentliche Veränderungen zum Vorjahr sind:

- Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 2.736,8 TEuro in 2021 auf 2.826,1 TEuro im Geschäftsjahr 2022 = +89,3 TEuro.
- Verringerung der sonstigen Erlöse von 54,0 TEuro im Vorjahr auf 33,8 TEuro in 2022 = -20,2 TEuro.
- Anstieg des Instandhaltungsaufwandes von 1.004,0 TEuro in 2021 auf 1.119,8 TEuro in 2022 = +115,8 TEuro.
- Verringerung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 81,6 TEuro im Vorjahr auf 65,5 TEuro in 2022 = -16,1 TEuro.
- Senkung des Personalaufwandes von 256,3 TEuro in 2021 auf 253,3 TEuro in 2022 = -3,0 TEuro.
- Senkung des Zinsaufwandes von 177,6 TEuro im Vorjahr auf 168,9 TEuro in 2022 = -8,7 TEuro.

Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2022 ausgeglichen. Die Genossenschaft konnte 2022 ihren Zahlungsverpflichtungen zu jedem Zeitpunkt nachkommen. Bis zum heutigen Zeitpunkt ist die Zahlungsfähigkeit auch für 2023 gesichert.

Auf Basis des Finanzplanes erwarten wir bis 2025 eine Verringerung der liquiden Mittel auf rund 1,0 Mio. Euro.

Grundlage der Berechnung sind die geplanten Mieteinnahmen aus 2023. Weiter wurden Fremdkosten für Modernisierung und Instandhaltung mit 1.325 TEuro pro Jahr ab 2023 angesetzt (39,86 Euro pro m² – Wohnfläche).

Die Bewirtschaftung unserer Liegenschaften und der demografische Wandel in der Stadt Frankfurt (Oder) und in unserer Genossenschaft erfordern auch künftig größere Investitionen. Die Genossenschaft beabsichtigt auch weiterhin im Rahmen ihres Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramms den Einsatz von Eigenmitteln aus angesparten Bewirtschaftungsüberschüssen.

Nachfolgend ist die Entwicklung des Finanzbestands dargestellt:

	2022 TEuro	2021 TEuro
Stand 1. Januar	1.398,5	1.319,9
Veränderung des Liquiditätssaldos	84,9	78,6
Stand 31. Dezember	1.483,4	1.398,5

Zum 31.12.2022 verzeichnet die Genossenschaft einen Zugang der flüssigen Mittel um 84,9 TEuro.

Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2022 verringert sich das Bilanzvolumen um -306,0 TEuro auf 17.036,6 TEuro. Die Verringerung ist im Wesentlichen begründet durch die Abschreibungen im Anlagevermögen und der Senkung des Fremdkapitals.

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) sank von 91,7 % auf 91,1 %, der Anteil der langfristigen Finanzierung sank um 0,5 Prozentpunkte auf 98,4 %.

Die dem Unternehmen langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren neben langfristigen Vermögenswerten noch 1.243,9 TEuro im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Die Eigenkapitalquote der Genossenschaft beträgt 51,0 % (Vorjahr 49,5 %).

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	2022 TEuro	2021 TEuro	Veränderungen TEuro
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	362,7	357,1	+5,6
Kapitalrücklage	0,4	0,4	0,0
Sonderrüchl. gemäß §27 Abs.2 DMBilG	2.880,5	2.880,5	0,0
Gesetzliche Rücklagen	3.571,1	3.560,6	+10,5
Andere Ergebnismrücklagen	1.827,4	1.699,7	+127,7
Bilanzgewinn	52,7	85,6	-32,9
Eigenkapital	8.694,8	8.583,9	+110,9

Die Zunahme des Eigenkapitals resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres.

5. Gesamtaussage

Dank der bewährten Unternehmensstrategie einer nachhaltigen Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes, der individuelle Gestaltung der Wohnungen vor Vermietung und Anpassung des Wohnraums bei Veränderung der Lebensbedingungen unserer Mitglieder konnte sich die Genossenschaft auch 2022 erfolgreich auf dem Wohnungsmarkt in Frankfurt (Oder) positionieren. Das zeigt sich unter anderem an der Steigerung der Umsatzerlöse von 2.736,8 TEuro in 2021 auf 2.826,1 TEuro in 2022.

Die positive Entwicklung der Umsatzerlöse resultiert aus der Wiedervermietung von Wohnungen und der einvernehmlichen Modernisierungserhöhungen infolge von persönlichen Umbauten. Der Mietausfall sank von 67,6 TEuro in 2021 auf 56,6 TEuro in 2022.

Der Anteil Zinsen und planmäßige Tilgung an den Mieteinnahmen sank von 30,3 % in 2021 auf 29,8 % in 2022.

6. Prognosebericht

Für das Jahr 2023 rechnen wir mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (ohne Umlagen) von 2.159,8 TEuro. Wir gehen davon aus, dass der Leerstand in 2023 durch die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen stabil bleibt. Für das laufende Geschäftsjahr 2023 sind Wertverbesserungen und Instandhaltungen in Höhe von maximal 1.325,0 TEuro geplant.

Es handelt sich im Wesentlichen um folgende Maßnahmen:

	TEuro
-----	-----
Allgemeine Instandsetzung	175,0
Sanierung von Wohnungen zur Wiedervermietung	507,0
Austausch Fenster und Hauseingangstüren	115,5
Fassadensanierung Weinbergweg 42+44	62,5
Heizungsaustausch/Modernisierung	164,0
Instandsetzung Treppe+Stützwand Heinrich-Zille-Str. 2-7	60,5
Neugestaltung Außenanlagen	82,0
Renovierung Hausflure	38,5
Balkonsanierungen Weinbergweg	120,0
-----	-----
Oberes Limit	1.325,0
-----	-----

Die Finanzierung der im Jahr 2023 geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erfolgt aus Mitteln der Genossenschaft.

Entsprechend der langfristigen Wirtschaftsplanung erwarten wir für das Jahr 2023 einen Jahresfehlbetrag von 126,3 TEuro.

Zum Jahresende 2023 ergibt sich gemäß der langfristigen Wirtschaftsplanung ein Bestand an flüssigen Mitteln in Höhe von 1.194,6 TEuro. Das entspricht einem Abgang von 288,8 TEuro gegenüber 2022.

7. Chancen und Risikobericht

Energieversorgung/-preise

Die nach Beginn des Ukraine-Krieges befürchteten Versorgungsengpässe bei Energie- und Wärmelieferungen sind bisher nicht eingetreten.

Die bestehenden Verträge mit den Versorgern der Genossenschaft wurden überprüft. Bezüglich der Gas- und Stromversorgung ergeben sich ab 01.01.2023 aufgrund neu abgeschlossener Verträge deutliche Preiserhöhungen. Die Verträge bezüglich der Versorgung mit Fernwärme haben keine festen Laufzeiten, aber es bestehen Preisanpassungsklauseln. Insgesamt haben sich erhebliche Preissteigerungen ergeben.

Die Preiserhöhungen haben zu höheren Vorauszahlungen an die Versorger geführt. Um Liquiditätsengpässe zu verhindern haben wir in angemessenem Umfang die Betriebskostenvorauszahlungen unserer Mieter erhöht.

Wie sich die Preise für Gas, Fernwärme und Stromversorgung zukünftig entwickeln werden, ist nur schwer absehbar.

Um der Genossenschaft und den Mietern eine Preis- und Planungssicherheit zu geben, haben wir für die Jahre 2024 bis 2026 Verträge für die Versorgung mit Strom und Gas abgeschlossen. Die in diesem Zeitraum zu erwartender Brutto-Preise liegen deutlich unter den Preisbremsen für Gas und Strom.

Auch die von der Bundesregierung beschlossenen Entlastungen werden die Zusatzbelastungen für unsere Mieter begrenzen.

Im Rahmen der laufenden Liquiditätsplanung werden drohende Liquiditätsengpässe identifiziert und unverzüglich Gegensteuerungsmaßnahmen ergriffen, um ausreichende Liquiditätsreserven bereitzustellen.

Steigerungen der Baupreise

Größere Risiken sehen wir in der Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungs-aufwendungen. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Bei der Aufstellung der Instandhaltungsplanung und Bauplanung wurde das höhere Preisniveau bereits berücksichtigt. Wir werden alle unsere geplanten Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit auf Grund der gestiegenen Baukosten aber auch gestiegener Finanzierungskosten analysieren.

Anstieg des Zinsniveaus

Die erheblich gestiegenen Zinsen für langfristige Immobilienkredite haben wir hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen bei Prolongationen und geplanten Neuaufnahmen analysiert und in unseren Planungsrechnungen berücksichtigt. Nach unseren Planungen führen die gestiegenen Zinsen, auch bei einem dauerhaften Anstieg, zu keinen wesentlichen Risiken für die Genossenschaft.

Wir überprüfen aktuell, auch bei bereits geplanten Projekten, ob die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen unter den geänderten Rahmenbedingungen (Zins- und Baukostensteigerungen) noch gegeben ist.

Sinkende Zahlungsfähigkeit der Mieter

Den Risiken aus steigenden Mietrückständen insbesondere aufgrund eines Anstiegs der Energiepreise sowie eines inflationsbedingten Anstiegs der allgemeinen Lebenshaltungskosten begegnet die Genossenschaft mit einer vorausschauenden Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen und einer Ausweitung der schon bestehenden Mietschuldenberatung.

Aktuell haben wir keine Hinweise, dass mit erheblich gegenüber den Vorjahren erhöhten Mietausfällen zu rechnen ist.

Allerdings kann eine endgültige Beurteilung der Situation erst nach Abrechnung der Betriebskosten in den Folgejahren gemacht werden.

Gesetzliche Anforderungen zur Einsparung von CO₂

Durch die steigenden gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf unsere Unternehmenstätigkeit, die wir verstärkt in dieser Hinsicht analysieren.

Zu benennen sind speziell die geplanten Steigerungen der CO₂-Steuer und der beschlossenen Beteiligung der Vermieter an den Kosten sowie den verschärften Normen des Baurechtes, die zu erheblichen Mehraufwendungen führen werden.

Im Bauplan werden regelmäßig Investitionen zur Verringerung des Energiebedarfes berücksichtigt. So haben wir viele Wohnungen auf Zentralheizung umgestellt, an Fernwärme angeschlossen, die Heizungsanlagen erneuert oder andere Maßnahmen zur Energieeinsparung vorgenommen (Austausch Fenster, Dämmung Außenwände und Kellerdecke, Austausch Glühlampen gegen Energiesparlampen in den Hausgemeinschaftsräumen). Dieses werden wir fortführen, um die vorhandenen Ressourcen (Personal, Liquidität) bestmöglich zu nutzen.

8. Risiken aus der Finanzierung

Als wesentliche Finanzinstrumente sind neben den in der Bilanz enthaltenen flüssigen Mitteln insbesondere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern zu nennen.

Mittel- bis langfristig ist kein Risiko aus dem Bereich der Finanzierung und Besicherung erkennbar. Im Rahmen unseres Finanzierungs- und Investitionskonzeptes sind unsere Darlehen durch Grundschulden abgesichert.

Möglichen Zinsänderungsrisiken werden durch langfristige Festzinsvereinbarungen und durch eine Streuung der Vertragslaufzeiten entgegengewirkt. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Frankfurt (Oder), den 10.05.2023

Der Vorstand

Böttger

Ignatius

Lehmpuhl

in Frankfurt (Oder) seit 1896