

Lagebericht der Baugenossenschaft für kleinere Wohnungen

Geschäftsjahr 01.01.2023 - 31.12.2023

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell

Am 31.12.2023 war die Genossenschaft Eigentümerin von 78 Häusern. Sie bewirtschaftete 459 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

Die Erholung der deutschen Wirtschaft nach den Corona-Jahren setzte sich 2023 nicht weiter fort. Das deutsche Bruttoinlandsprodukt sank 2023 ersten Berechnungen zufolge gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozent. Verantwortlich dafür waren vor allem die geopolitischen Krisen in der Ukraine und im Nahen Osten, Energiekrise und Inflation, ungünstige Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen sowie eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland.

Trotz dieses schwierigen Umfelds zeigte sich der Arbeitsmarkt 2023 anhaltend robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht (+0,7 %, d.h. 333.000 Personen mehr als im Vorjahr). Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Der Beschäftigungsaufbau erfolgte wie im Vorjahr fast ausschließlich im Dienstleistungssektor. Auch vom Baugewerbe kamen dabei, trotz des Produktionsrückgangs im Wohnungsbau, erneut positive Impulse (+0,6 %). Die Arbeitslosenquote stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %.

Die Inflation in Deutschland ist im Laufe des Jahres 2023 zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Im Jahresmittel 2023 lag die Steigerung der Verbraucherpreise dagegen bei 5,9 Prozent. Damit war die Preissteigerung deutlich niedriger als beim Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %). Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden sind im Jahresmittel um 8,5 Prozent gestiegen (Vorjahreswert +16,4 %) – mit über das Jahr sinkender Tendenz.

Nachdem 2022 die lange Phase niedriger Zinsen geendet hatte, lag der Leitzins im Euroraum nach zehn Zinserhöhungsschritten Ende 2023 bei 4,5 Prozent. Mit der Zinsentwicklung verteuerte sich auch die Finanzierung von Bauprojekten deutlich.

Die Arbeitnehmerentgelte (Nominallöhne) konnten im dritten Quartal 2023 mit 6,3 Prozent stärker zulegen als im Vorjahr. Aufgrund der anhaltend hohen Inflation war der Reallohnanstieg im dritten Quartal aber nur sehr gering.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte 2023 insgesamt zehn Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugen (+1,0 %). Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 2,1 Prozent entwickelten sich die Nettokaltmieten deutschlandweit 2023 deutlich schwächer als die allgemeine Teuerung und wirkten somit preisdämpfend. Allerdings geht diese Entwicklung zu Lasten der Wirtschaftskraft der Branche.

Brandenburgs Wirtschaft wuchs 2023 – entgegen dem Bundestrend – im ersten Halbjahr 2023 um sechs Prozent und damit so stark wie in keinem anderen Bundesland. Wachstumsmotor für Brandenburgs Wirtschaftsleistung war dabei vor allem das Verarbeitende Gewerbe (Autoproduktion und Kfz-Zulieferbetriebe).

Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2023 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 6,5 Prozent. Damit blieb die Teuerung zwar auf hohem Niveau, schwächte sich aber im Vergleich zum Vorjahr etwas ab. Die Beschäftigung entwickelte sich mit einem Plus von 0,4 Prozentpunkten leicht positiv. Die Arbeitslosigkeit stieg 2023 um 0,3 Prozent auf 5,9 Prozent. Die Reallöhne sind im dritten Quartal 2023 in Brandenburg um 0,6 Prozent gestiegen.

Auch im Land Brandenburg führt die Zuwanderung weiter zu einem leichten Bevölkerungswachstum. Bis zum Ende des zweiten Quartals 2023 stieg die Bevölkerungszahl um 2.980 Personen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, wobei sich der Zugewinn vor allem aus Zuwanderung aus dem Ausland sowie aus Berlin speiste.

Dabei stehen wachsenden auch weiterhin schrumpfende Regionen gegenüber, in denen sich auch das Durchschnittsalter im Zuge demografischer Prozesse (deutlich) nach oben bewegt. 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.

Gleichzeitig stiegen die Baupreise 2023 auch im Land Brandenburg mit einem Plus von 9,1 Prozent stark an, wenn auch nicht mehr so stark wie im Vorjahr. Vor diesem Hintergrund sind auch in Brandenburg – wie auf Bundesebene – die wohnungswirtschaftlichen Investitionen weiter gedämpft worden. Auch für 2024 wird hier keine Belebung erwartet.

2. Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um 47,4 TEuro auf 2.873,5 TEuro. Die Erhöhung resultiert aus den gestiegenen Einnahmen aus Vermietung und den gestiegenen Umlagenerlösen. Mieterhöhungen aufgrund höherer ortsüblicher Vergleichsmieten wurden 2023 in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat bei 24 Mietverträgen vorgenommen. Ebenfalls gab es einvernehmliche Mietanpassungen („Modernisierungsvereinbarung“) aufgrund der Umsetzung von Mieterumbauwünschen (bspw. Erneuerung Wohnungseingangstür, Einbau Mehrfach-Türverriegelung, Austausch Heizgerät).

Insgesamt standen per 31.12.2023 in der Genossenschaft 9 Mieteinheiten (Vorjahr 15) leer, dies sind 1,9 % (Vorjahr 3,2 %) des Mietbestandes.

Bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes ist der Leerstand auf 10 Mieteinheiten gestiegen. Das entspricht einer Leerstandsquote von 2,1 %.

3. Instandhaltung / Modernisierung

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden 2023 1.048,2 TEuro (Vorjahr 1.119,8 TEuro Fremdkosten) aufgewendet. Unter Berücksichtigung verrechneter Gemeinkosten ergibt sich ein Instandhaltungskostensatz von Euro/m² 35,29 (Vorjahr Euro/m² 36,93).

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

	TEuro
Sanierung von Wohnungen zur Wiedervermietung	241,0
Austausch Hauseingangstüren und Fenster	84,3
Fassadensanierung hofseitig WBW 42+44 (Restleistung Vorjahr)	56,5
Heizungsaustausch/Modernisierung + Sanitär (Strangsanierung)	130,4
HZ2: Treppenanlage+Stützwand Gehweginst.+Entwässerungsrinne (Restleistung Vorjahr)	61,0
Gestaltung Außenanlagen	71,7
Hausflure (WBW44, STW11 und L73)	42,0
Balkonsanierung (WBW1-3, WBW42 und L55)	142,9
Andere Baukosten und Allgemeine Instandsetzung	218,4
Gesamtausgaben	1.048,2

In 2023 wurden für die Kosten für die umfassende Sanierung von drei Wohneinheiten mit einem Gesamtbetrag in Höhe von 316,7 TEuro aktiviert.

Die Finanzierung der im Jahr 2023 durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten erfolgte aus Mitteln der Genossenschaft.

4. Lage

Ertragslage

Die Ertragslage des Jahres 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss von 159,8 TEuro (Vorjahr 105,4 TEuro) ab.

Wesentliche Veränderungen zum Vorjahr sind:

- Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 2.826,1 TEuro in 2022 auf 2.873,5 TEuro im Geschäftsjahr 2023 = +47,4 TEuro.

- Verringerung der sonstigen Erlöse von 33,8 TEuro im Vorjahr auf 18,0 TEuro in 2023 = -15,8 TEuro.
- Senkung des Instandhaltungsaufwandes von 1.119,8 TEuro in 2022 auf 1.048,2 TEuro in 2023 = -71,6 TEuro.
- Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 65,5 TEuro im Vorjahr auf 78,7 TEuro in 2023 = +13,2 TEuro.
- Zunahme des Personalaufwandes von 253,3 TEuro in 2022 auf 286,0 TEuro in 2023 = +32,7 TEuro.
- Abnahme des Zinsaufwandes von 168,9 TEuro im Vorjahr auf 149,5 TEuro in 2023 = -19,4 TEuro.

Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2023 ausgeglichen. Die Genossenschaft konnte 2023 ihren Zahlungsverpflichtungen zu jedem Zeitpunkt nachkommen. Bis zum heutigen Zeitpunkt ist die Zahlungsfähigkeit auch für 2024 gesichert.

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

Grundlage der Berechnung sind die geplanten Mieteinnahmen aus 2024. Weiter wurden Fremdkosten für Modernisierung und Instandhaltung mit 1.300 TEuro pro Jahr ab 2024 angesetzt (39,10 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:

	2024 TEuro	2022 TEuro
Stand 1. Januar	1.483,4	1.398,5
Veränderung des Liquiditätssaldos	-107,4	84,9
Stand 31. Dezember	1.376,0	1.483,4

Zum 31.12.2023 verzeichnet die Genossenschaft einen Rückgang der flüssigen Mittel um 107,4 TEuro.

Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2023 verringert sich das Bilanzvolumen um -221,5 TEuro auf 16.815,1 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) stieg von 91,1 % auf 91,7 %, der Anteil der langfristigen Finanzierung sank um 1,7 Prozentpunkte auf 96,7 %.

Die dem Unternehmen langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren neben langfristigen Vermögenswerten noch 847,2 TEuro im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Die Eigenkapitalquote der Genossenschaft beträgt 52,7 % (Vorjahr 51,0 %).

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	2023 TEuro	2022 TEuro	Veränderungen Teuro
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	366,2	362,7	+3,5
Kapitalrücklage	0,4	0,4	0,0
Sonderrückl. gemäß §27 Abs.2 DMBilG	2.880,5	2.880,5	0,0
Gesetzliche Rücklagen	3.587,1	3.571,1	+16,0
Andere Ergebnismrücklagen	1.944,0	1.827,4	+116,6
Bilanzgewinn	79,9	52,7	-27,2
Eigenkapital	8.869,1	8.694,8	+174,3

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 2023 erfolgreich auf dem Wohnungsmarkt in Frankfurt (Oder) positionieren.

Das zeigt sich unter anderem an der Steigerung der Umsatzerlöse von 2.826,1 TEuro in 2022 auf 2.873,5 TEuro in 2023.

Die positive Entwicklung der Umsatzerlöse resultiert aus der Wiedervermietung von Wohnungen und der einvernehmlichen Modernisierungserhöhungen infolge von persönlichen Umbauten. Der Mietausfall sank von 56,6 TEuro in 2022 auf 45,4 TEuro in 2023.

Der Anteil Zinsen und planmäßige Tilgung an den Mieteinnahmen sank von 29,8 % in 2022 auf 27,5 % in 2023.

6. Prognosebericht

Für das Jahr 2024 rechnen wir mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (ohne Umlagen) von 2.166,9 TEuro. Wir gehen davon aus, dass der Leerstand in 2024 durch die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen stabil bleibt. Für das laufende Geschäftsjahr 2024 sind Wertverbesserungen und Instandhaltungen in Höhe von maximal 1.300,0 TEuro geplant.

Es handelt sich im Wesentlichen um folgende Maßnahmen:

	TEuro
-----	-----
Allgemeine Instandsetzung	175,0
Sanierung von Wohnungen zur Wiedervermietung	520,5
Energetische Sanierung	395,6
Fassadensanierung Leipziger Str. 67-72	30,0
Dachsanierungen	33,5
Neubau Abwasserleitung + Schächte	60,0
Neugestaltung Außenanlagen	29,0
Ausbau Gewerbe Rost & Rost	52,5
-----	-----
Summe	1.296,1
-----	-----

Die Finanzierung der im Jahr 2024 geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erfolgt aus Mitteln der Genossenschaft.

Entsprechend der langfristigen Wirtschaftsplanung erwarten wir für das Jahr 2024 einen Jahresfehlbetrag von 116,3 TEuro.

Zum Jahresende 2024 ergibt sich gemäß der langfristigen Wirtschaftsplanung ein Bestand an flüssigen Mitteln in Höhe von 1.230,90 TEuro. Das entspricht einem Abgang von 144,1 TEuro gegenüber 2023.

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 ergaben 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.

Aufgrund von Einsparungen beim Verbrauch und durch höhere staatliche Hilfen erwarten wir in 2024 hohe Guthaben aus den Betriebskostenabrechnungen. Dieses haben wir im Finanz- und Erfolgsplan berücksichtigt.

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 derzeitigen Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten decken die zu erwartenden Kosten ab, sodass keine Liquiditätsengpässe zu erwarten sind.

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 seit Anfang 2022 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 10.06.2024

Der Vorstand

Böttger

Ignatius

Lehmpuhl

BKW
in Frankfurt (Oder) seit 1896