

Wohnungsbaugenossenschaft Erzgebirge eG

Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2022

Bericht des Vorstandes

Sehr geehrte Damen und Herren Vertreterinnen und Vertreter, sehr geehrte Mitglieder des Aufsichtsrates, sehr geehrte Gäste,

wir freuen uns sehr Sie persönlich begrüßen zu können.

Ich musste nicht lange überlegen, was sich an Inhalten in meinem diesjährigen Bericht wiederfinden sollte, wenn wir das Geschäftsjahr 2022 Revue passieren lassen.

Dachten wir noch vor einem Jahr an dieser Stelle, dass die Pandemiesituation uns vor nicht vorstellbare Herausforderungen stellt, sind diese im Vergleich zu dem was seit Anfang letzten Jahres durch den Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine geschieht, geradezu lächerlich. Jeder Themenbereich der Wohnungswirtschaft war und ist davon betroffen. Die Energiekrise bestimmt dabei die Taktung der Herausforderungen. Die Energiepreise sind schon vor dem 24.02.22 explodiert, gesetzliche Beauftragungen und weitere Betriebskostenpositionen, Stichwort neue Heizkostenverordnung, unterjährige Verbrauchsinformationen, lassen die Nebenkosten tatsächlich zur zweiten Miete werden.

Erinnern Sie sich auch noch an die Gasumlage, die zu Lasten der Verbraucher eingeführt werden sollte. Die Preisspirale der Energiekosten drehte sich in atemberaubender und irrationaler Geschwindigkeit nach oben und wurde zur existentiellen Gefahr auch für unsere Genossenschaft, denn durch die „Sandwichposition“, bei der die Genossenschaft in Vorleistung für die Betriebskosten gehen muss, hätte es zu ernsthaften Liquiditätsproblemen kommen können. Zu unserem Glück waren aber unsere Mieter sehr einsichtig und haben zu einem Großteil unserer Bitte nach Erhöhung der Vorauszahlungen für die Heizkosten entsprochen.

Seit dem 24. Februar 2022 ist die europäische Welt eine andere geworden und mit einem Mal mussten wir uns mit furchtbaren Kriegsbildern auseinandersetzen. Wir als sozial orientierte Wohnungsbaugenossenschaft standen selbstverständlich für die Aufnahme der ukrainischen Flüchtlinge bereit.

Da uns auch weiterhin die demographische Entwicklung in unserer Erzgebirgsregion große Sorgen bereitet, weil die Bevölkerung weiter schrumpft und wir damit – entgegen dem Trend in großen Metropolen, einen nicht unerheblichen Wohnraumüberschuss haben, konnten wir den Landkreis bei der Unterbringung der ukrainischen Flüchtling unterstützen und damit unseren Leerstand immerhin um 2% gegenüber dem Vorjahr senken.

Trotz der vielen Widrigkeiten konnte unsere Genossenschaft auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2022 zurückblicken.

Auch unser Investitionsgeschehen konnte durch die Krise nicht gestoppt werden. Mehr dazu später.

Am 31. Dezember 2022 gehörten zum Bestand der Wohnungsbaugenossenschaft Erzgebirge 2.407 Wohnungen. Das sind 5 Wohnungen weniger als 2021. Dies resultiert aus der Zusammenlegung von Wohnungen, insbesondere in Gelenau, Aue und Sehma. Die Mietfläche hat sich dadurch nur geringfügig geändert, sodass wir jetzt über eine Wohnfläche von 142.973 qm verfügen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen, was vor allem auf einen Zuwachs der Mieten im Rahmen der Neuvermietung und der gesetzlichen Mieterhöhungen in den verschiedenen Standorten zurückzuführen ist. So sind die Kaltmieten von durchschnittlich 4,38 €/m² in 2021 auf 4,58 €/m² in 2022 gestiegen. Wir liegen damit aber immer noch unter dem Mietpreisniveau der erzgebirgischen Mitbewerber.

Sie können sicher sein, dass wir bei den Erhöhungen immer mit Augenmerk vorgehen und diese trotzdem noch sozial verträglich gestalten.

Wie bereits erwähnt konnten wir den Leerstand zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr um ca. 2% senken, was zum einen der Vermietung an ukrainische Flüchtlinge aber auch der kontinuierlichen Arbeit unserer WohnungswirtschaftlerInnen zu verdanken ist.

Unser Sorgenkind sind aber immer noch neben Gelenau auch die Bestände im Barbara-Uthmann-Ring, vor allem in den oberen zwei Etagen. Diesem wollen wir natürlich entgegenwirken, denn die daraus resultierenden Erlösschmälerungen von ca. 805 T€ im Jahr, immerhin ca. 70 T€ weniger als im Vorjahr, würden wir lieber für die Instandhaltung und Instandsetzung unseres Bestandes einsetzen. Doch wir müssen auch diese Herausforderung annehmen und vielleicht neue ungewohnte Wege gehen.

So zählen zu unseren Mitgliedern auch Firmen, die Wohnungen für ihre Mitarbeiter anmieten und natürlich das Landratsamt, das Wohnungen für die ukrainischen Flüchtlinge zur Verfügung stellen muss.

Trotzdem werden wir, wie bereits viele andere Genossenschaften vor uns auch, nicht um einen Rückbau herkommen. Auf lange Sicht ist auch für uns als gesunde Genossenschaft ein erhöhter Leerstand nicht tragbar.

Dazu wird zur Zeit nun auch ein konkretes Projekt umgesetzt. Mithilfe eines Förderprogrammes der SAB wird der Teilrückbau von Wohnungen am Block BUR 132-137 vorgenommen und diesen gleichzeitig zeitgemäß saniert. Im April dieses Jahres haben wir mit den Arbeiten begonnen und wollen diese noch bis Jahresende bis auf Restarbeiten abgeschlossen haben. Aus einem Block mit 6 Etagen und 72 WE wird ein schönes Haus mit 4 Etagen und 48 von Grund auf sanierten Wohnungen.

Der Einbau von bodengleichen Duschen, finanziert zum Teil durch Mittel der SAB, für mobilitätseingeschränkte Mieter nimmt einen nicht unwesentlichen Teil unserer Modernisierung ein und wird von unseren Mietern gut angenommen.

Darüber hinaus bemühen wir uns um die Mieterschaft von jungen Familien, indem wir Wohnungen zusammenlegen, Grundrisse verändern und ein schöneres Wohnumfeld gestalten.

Aber zurück zu den Investitionen.

Im Jahr 2022 wurden für verschiedene Baumaßnahmen im Sanierungs- Modernisierungs- und Instandsetzungsbereich rund 5,1 Mio. € aufgewendet. So zum Beispiel:

- Fertigstellung Sanierung Damaschkestraße 6 in Burkhardtsdorf
- Trockenlegung Querstraße 5/7 in Lauter
- Zusammenlegung einer Wohnung Anton-Günther-Straße 3/5 in Sehma
- Sanierung Karl-Marx-Straße 15/17, später mehr dazu

Der Trend zu größerem Wohnraum mit großzügigen Grundrissen hält an. Zweiraumwohnungen, welche wir sehr häufig, vor allem in Gelenau in unserem Bestand haben, sind nahezu Ladenhüter. Wir denken aber, dass sich das durch die steigenden Nebenkosten, insbesondere für Energie, bald ändern wird und wieder kleinere bezahlbarer Wohnraum gefragt ist.

Wir müssen und werden auch zukünftig einen Großteil unseres Budgets in die Sanierung von Wohnraum stecken, und das mehr als vorher. Denn durch die Energie- und Klimapolitik der Regierung werden wir unsere Bestände in den nächsten Jahren bis zur Klimaneutralität sanieren müssen. Unser Hauptziel und der Standfuß eines jeden Wohnungsunternehmens ist die Vermietung, und das gelingt nur, wenn es gelingt, den Wohnraum attraktiv zu gestalten und wettbewerbsfähig zu bleiben.

Mit Hilfe von Fördermitteln und eines Kredites hatten wir 2021 begonnen, die Karl-Marx-Straße 15-17 in Gelenau, ein kleiner Neubaublock aus den 60ern mit ausschließlich 2 und 3 Raumwohnungen grundhaft zu modernisieren und ein modernes Haus, mit großzügigen Wohnungen und geringem Energiebedarf entstehen zu lassen.

Von den 15 Wohnungen des Blockes, waren Anfang 2021 nur noch 5 bewohnt und somit bot sich diese Baumaßnahme an. Die Fertigstellung, die für November 2022 geplant war wird nunmehr im Juni 2023 erfolgen. Erfreulich ist, dass alle Wohnungen bis auf eine bereits vermietet sind und das zu einem Mietpreis von 8,00-10,00 €/qm.

Im Jahr 2022 sind für Instandhaltungsmaßnahmen 688,7 Tsd. € aufgewendet worden. Diese wurden ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert.

Gestatten Sie mir einen kurzen Ausblick auf 2023 zu werfen.

In diesem Jahr haben wir uns entgegen des allgemeinen Trends dazu entschieden, unsere Investitionen nicht herunterzufahren, sondern kontinuierlich fortzuführen.

Wie bereits erwähnt wird dabei die Sanierung des BUR 132-137 eine zentrale Rolle spielen. Aber auch in den anderen Standorten sind Sanierungen geplant, wie z. Bsp. in Burkhardtsdorf, Klosterhang 15,16, in Raschau, Genossenschaftsstraße 10 und in Lauter August- Bebel-Straße 35/37. Dies wird uns einige Anstrengungen finanzieller und personeller Art kosten.

Ziel ist es auf jedem Fall, am Ende des Jahres 2023 die gewohnte schwarze Null zu erzielen.

Zurück zum Jahresabschluss 2022

Der Kapitaldienst für die aufgenommenen Darlehen zur Durchführung weitreichender Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden auch weiterhin die größten Posten der Ausgabenseite darstellen. Fast alle Darlehen wurden umgeschuldet, so dass das niedrige Zinsniveau genutzt und die Darlehen langfristig gesichert werden konnte. Damit leistet die Genossenschaft für die kommenden Jahre einen wesentlichen Beitrag zur Minimierung des Zinsänderungsrisikos von allen Darlehen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern betragen zum 31.12.2022 insgesamt 14.429 T€, das sind trotz aufgenommener Darlehen weniger als im Vorjahr. Für die Zahlung von Zinsen für die bestehenden Kredite mussten im Geschäftsjahr 2022 278,1 T€ aufgebracht werden.

Gleichzeitig wuchs das Eigenkapital der Genossenschaft um 436,0 T€ auf nunmehr 37.736,3 T€.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Geschäftsjahr stets gegeben.

Für das Jahr 2022 weist die Genossenschaft einen Gewinn in Höhe von rund 439,8 T€ aus und liegt somit wieder im Trend der letzten Jahre.

Der Vorstand geht davon aus, dass derzeit keine entwicklungsbeeinträchtigenden oder gar bestandsgefährdenden Sachverhalte vorliegen. Er hat den Aufsichtsrat über die Planung für den Zeitraum bis 2027 mit weiteren Schritten zur Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung einschließlich wohnwertverbessernder Maßnahmen in Kenntnis gesetzt.

Hauptschwerpunkte der Geschäftstätigkeit in den nächsten Jahren sind, unseren Mietern und

Mietinteressenten einen auf dem Wohnungsmarkt attraktiven Bestand zu bieten, die Fluktuation zu senken, die Mieterbindung zu erhöhen und den genossenschaftlichen Gedanken weiter zu fördern.

Die erwirtschafteten Ergebnisse zeigen, dass dieses von unseren Mitgliedern und Mietern honoriert wird, dass aber auch nichts ohne harte Arbeit so bleibt wie es ist oder besser wird. Die demografische Entwicklung und die Politik der Kommunen und Landkreise werden auch weiterhin eine Herausforderung für unsere Arbeit sein. Wir wollen die Zukunft unserer Stadt und des Erzgebirgskreises aber gern durch die Bereitstellung von modernem und kostengünstigen Wohnraum sowie einer intakten Infrastruktur unterstützen.

Ich möchte Ihnen, liebe Vertreterinnen und Vertreter sowie all unseren Mitgliedern und Mietern für das entgegengebrachte Vertrauen recht herzlich danken und verbinde dies mit dem Versprechen, alles daran zu setzen, dies auch in der Zukunft zu rechtfertigen.

Bei unserem Aufsichtsrat bedanken wir uns für die harmonische und konstruktive Zusammenarbeit.

Unser Dank gilt ebenso unseren engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Ich möchte an dieser Stelle nochmals wiederholen, unsere Genossenschaft wird in den nächsten Jahren die Anstrengungen weiter darauf richten, attraktive und bezahlbare Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt anzubieten.

Dabei werden auch in Zukunft gezielte Maßnahmen zur positiven Beeinflussung des Leerstandes ergriffen, wie zum Beispiel die weitere zielgerichtete energetische Sanierung des Wohnungsbestandes, die senioren- und familiengerechte Ausstattung der Wohnungen und die Veränderung von Grundrissen, um die „Platte“ wieder attraktiv zu machen.

Wir vergessen aber dabei nicht, die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen an der Gebäudesubstanz mit einzuplanen.

Aus der langfristigen Planung bis 2027 ergeben sich für die kommenden Jahre kontinuierlich Jahresüberschüsse die zur Verbesserung unserer Eigenkapitalquote führen werden.

Außerdem wurde die konsequente Tilgung für die Modernisierung des Wohnungsbestandes aufgenommen

Kredite in den nächsten Jahren in die Planung eingerechnet. Nur durch die wachsende Wirtschaftskraft der Genossenschaft sind die geplanten Investitionen in die Verbesserung des Wohnungsbestandes möglich.

Auch für die Zukunft rechnet die Genossenschaft mit einer gesicherten Liquidität.

Die Herausforderungen, die aus der Umsetzung gesetzlicher Vorgaben, der Klimapolitik und der aktuellen gesellschaftlichen Lage entstehen, werden uns weiterhin fordern.

Wir werden aber auch zukünftig den Genossenschaftsgedanken in unserem Unternehmen leben und unsere ganze Kraft zum Wohle der Genossenschaft und damit ihrer Mitglieder einsetzen.

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit.

Annaberg-Buchholz, den 13.06.2023