

BAUGENOSSENSCHAFT eG
VILSBIBURG



seit 1919

GUT UND SICHER
WOHNEN IN VILSBIBURG



GESCHÄFTSBERICHT
2023

<u>Inhalt</u>	1
.....	1
AUF EINEN BLICK	2
KENNZAHLEN	4
GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE.....	5
GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT	8
Hausbewirtschaftung.....	8
Stromproduktion	9
WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT.....	10
Neubautätigkeit	10
Investitionen in Planung.....	12
Instandhaltung	13
Vermietung und Hausbewirtschaftung	14
ERTRAGSLAGE.....	16
VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR.....	18
FINANZLAGE	20
NACHHALTIGKEIT	22
RISIKO- CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT	23
Risikobericht.....	23
Chancenbericht.....	26
Prognosebericht	27

AUF EINEN BLICK

GRÜNDUNG

04.09.1926

EINTRAGUNG IM GENOSSENSCHAFTSREGISTER BEIM AMTSGERICHT LANDSHUT

GnR 713 am 04.09.1926

SATZUNGSEINTRAGUNG IN DAS GENOSSENSCHAFTSREGISTER (letzte Neufassung)

am 22.11.2011

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Rudolf Stadlöder - Vorsitzender

Wolfgang Schmid - stellvertretender Vorsitzender

Harald Klingl

Manfred Feldmeier

Claudia Lehrhuber

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Werner Buchner

Friedrich Boger

Gertrud Frommeld



NAME UND ANSCHRIFT DES PRÜFUNGSVERBANDES

VdW Bayern – Verband der bayerischen Wohnungswirtschaft
 Gesetzlicher Prüfungsverband
 Stollbergstraße 7, 80539 München

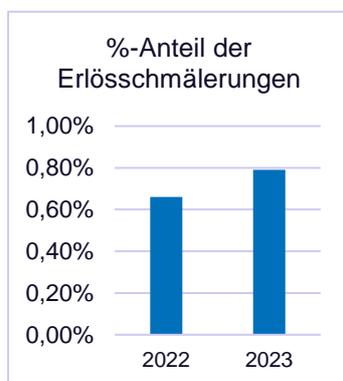
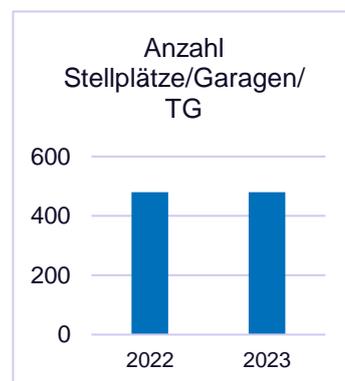
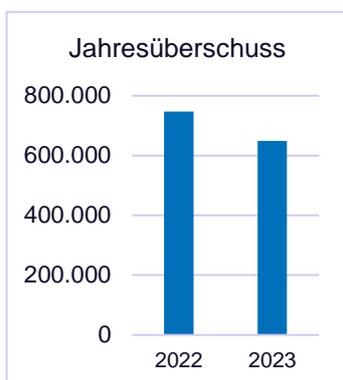
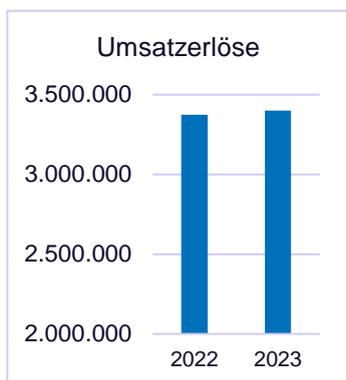
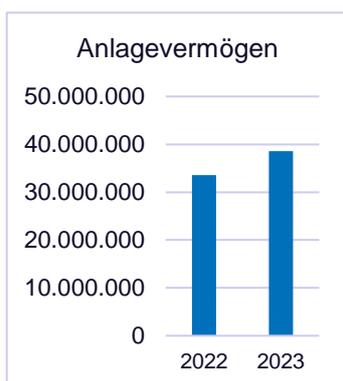
MITGLIEDERBEWEGUNG 2023

622	59	47	634
ZU BEGINN DES JAHRES 2023	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	AM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES



Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 9.760 Euro erhöht

KENNZAHLEN



GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Globale Krisen - Belastung für die deutsche Wirtschaft

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 vor allem wegen stark gestiegener Verbraucherpreise bislang aus.

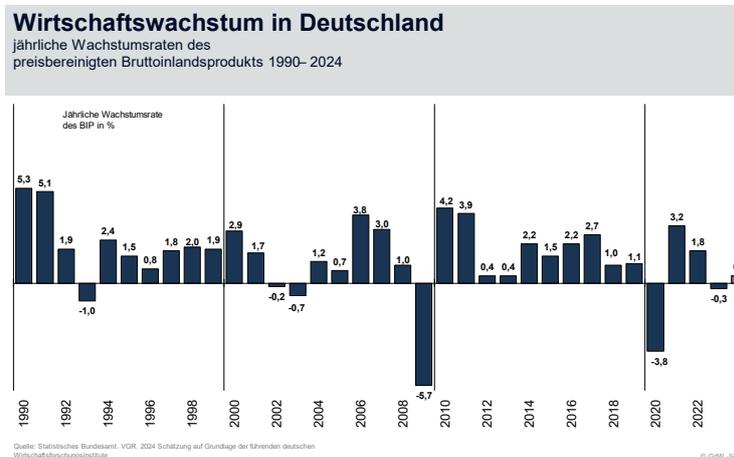
Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 um 0,3 % gesunken. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort.

-0,3 %

Änderung BIP 2023

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben. Doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen.



Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %.

Arbeitsmarkt und Zuwanderung

Trotz schwierigem Umfeld mit Energiekrise und hoher Inflation zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Die schwache Konjunktur ist nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorübergegangen. Zwar zählte 2023 zu den Jahren mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit seit der Wiedervereinigung, dennoch erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 191.000 auf 2,6 Mio. Menschen. Die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %.

5,7 %

Arbeitslosenquote

Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine hat einen sprunghaften Anstieg der Zuzüge von Schutzsuchenden verursacht. Insgesamt kamen im Jahr 2023, die Nettozuwanderung ukrainischer Kriegsflüchtlinge eingerechnet, nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes rund 650.000 bis 700.000 Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind.

Trotz der guten Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

45,9 Mio.
Erwerbstätige erbrachten
Wirtschaftsleistung im Jahr 2023

KONSUM UND LOHNENTWICKLUNG

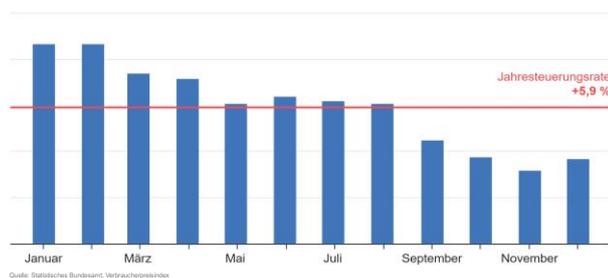
Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland sind im Jahr 2023 preisbereinigt um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Der neuerliche Rückgang dürfte vor allem auf die hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein.

Die steigenden Preise führten zu einem deutlichen Reallohnverlust der privaten Haushalte. Zwar sind die Löhne und Gehälter durch hohe Tarifabschlüsse und die steuer- und abgabenfreie einmalige Inflationsausgleichsprämie im zweiten und dritten Quartal 2023 erstmals seit drei Jahren wieder stärker gestiegen als die Inflation. Die zurückliegenden Reallohnverluste konnten allerdings bei weitem nicht ausgeglichen werden.

INFLATION SINKT, ENTWICKLUNG DER BAUPREISE LEICHT GEBREMST AUF HOHEM NIVEAU

Die Inflationsrate in Deutschland - gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat - ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Damit liegt sie weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9 % erhöht. Damit lag die

Verbraucherpreisindex insgesamt für Deutschland
Veränderungen gegenüber Vorjahr in %



Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %).

+ 5,9 %
Änderung Verbraucherpreise

Die historisch hohe Jahresteuierungsrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben.

BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

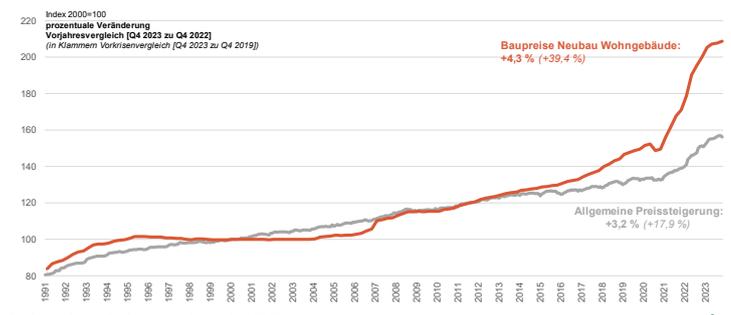
+ 4,3
Änderung
Neubaupreis

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisaufrtrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Im Jahresmittel sind die Baupreise von

Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen

Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden im Vergleich zur allgemeinen Preissteigerung
Indexwerte (2000=100).



die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Obwohl sich die Preisdynamik im vergangenen Jahr damit in einigen Bereichen deutlich abgeschwächt hat, bleibt das Niveau weiterhin hoch. Durch die schwindende Nachfrage ist die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken und lag im Hochbau zum Jahresende 2023 unterhalb der 70-Prozent-Marke. Dies mindert zusammen mit nachlassenden Materialpreisen den Preisdruck. Die Baupreise dürften nach drei Jahren enormer Anstiege im Jahr 2024 erstmals wieder etwas zurückgehen.

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 %.

-2,1 %
Rückgang Bauinvestitionen

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 Wohnbau beigetragen haben.

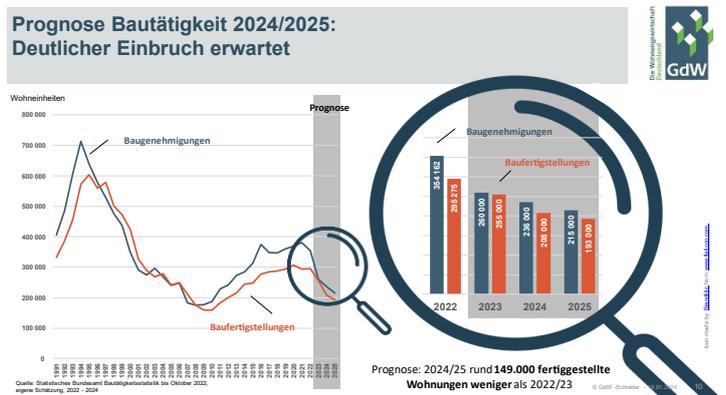
Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die weiterhin hohen Zinsen und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die bisher nicht ausgeglichenen 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.

Wohnungsbaugenehmigungen brechen weiter ein

Im Jahr 2023 sind nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrend im Wohnungsbau (2022: -7 %) dramatisch verstärkt fort.

Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlusspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14 %).



GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT

Hausbewirtschaftung

Das Geschäftsmodell der im Jahre 1926 gegründeten Baugenossenschaft eG Vilsbiburg basiert auf der Vermietung und Bewirtschaftung eigener Wohnungen für ihre derzeit 634 Mitglieder. Hierfür standen im abgelaufenen Geschäftsjahr 526 Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von 34.977 m² zur Verfügung.

Die Genossenschaft ist fast ausschließlich in der Hausbewirtschaftung tätig. Der Wohnungsbestand befindet sich überwiegend in der sog. Pfründesiedlung in Vilsbiburg - vereinzelt aber auch

über das Stadtgebiet von Vilsbiburg verteilt. 44 Wohnungen (ca. 8 % des Bestandes) befinden sich in der benachbarten Gemeinde Geisenhausen.

Die Baugenossenschaft ist größter Anbieter von Mietwohnungen in Vilsbiburg. Die Nachfrage nach Wohnungen bei der Genossenschaft ist nach wie vor hoch, die Mietpreise liegen unterhalb der durchschnittlichen Miete in Vilsbiburg.

Hauptziel der Genossenschaft ist es, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten, den vorhandenen Bestand marktgängig zu halten und ihn im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten wirtschaftlich zu erneuern.



Der Wohnungsbestand ist teilweise mit Belegungsbindungen und/oder Preisbindungen durch den Einsatz öffentlicher Mittel bei der Finanzierung von Neubau- oder Modernisierungsmaßnahmen belegt. Insgesamt unterliegen 20 % des Wohnungsbestandes einer Beschränkung hinsichtlich der Mieterauswahl und/oder der Preisbildung.

Geförderte Objekte

ANZAHL WE	ART D. BINDUNG	STANDORT	BINDUNG	BEGINN	BINDUNGS- ENDE	PROGRAMM
15	P + B	Am Heckenacker 5 + 7		2.11.2020 *	2030	1.Förderweg
20	B	Berliner Straße 1 + 3	25 Jahre	2007 Fertigstellung	2032	Bayerisches Wohnungsbauprogramm
4	B	Stettiner Straße 9	10 Jahre	2012 Fertigstellung	2023	Bayerisches Modernisierungsprogramm
24	B	Eckstraße 16-22	10 Jahre	2012 Fertigstellung	2023	Bayerisches Modernisierungsprogramm
16	B	Karlsbader Straße 17/19	25 Jahre	2014 Fertigstellung	2039	Bayerisches Wohnungsbauprogramm
13	B	Karlsbader Straße 9	25 Jahre	2017 Fertigstellung	2042	Bayerisches Wohnungsbauprogramm
6	B	Karlsbader Straße 4	25 Jahre	2019 Fertigstellung	2044	Bayerisches Wohnungsbauprogramm
8	B	Schweidnitzer Straße 2	25 Jahre	2021 Fertigstellung	2046	Bayerisches Wohnungsbauprogramm

(Art der Bindung: P = Preisbindung / B = Belegungsbindung) *(Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen)

Stromproduktion

Durch eigene Photovoltaikanlagen bzw. durch ein Blockheizkraftwerk ist die Genossenschaft in geringem Umfang auch Stromproduzent, in dem eigenerzeugter Strom in das öffentliche Stromnetz eingespeist wird.

Eigene Anlagen

STANDORT	ART	BAUJAHR	LEISTUNG
Marienstraße 9/11 + 13/15 + 10/12 + 14/16	PV	2011	115,69 kWp
Breslauer Straße 12 und 14	PV	2021	29,92 kWp
Stettiner Straße 2	PV	2024	22,96 kWp
Marienstraße 12	BHKW	2020	20,00 kWh

Neben den eigenen Anlagen bestehen Pachtverträge für den Betrieb von Photovoltaikanlagen auf eine Dauer von 20 bis 25 Jahren d.h. längstens bis zum Jahr 2034.

Verpachtung

STANDORT	LAUFZEIT	BAUJAHR	LEISTUNG
Karlsbader Straße 1	25	2009	8,28 kWp
Breslauer Straße 4 und 6	20	2010	28,2 kWp
Ludwig-Thoma-Ring 31 - 45	21	2010	90,86 kWp
Breslauer Straße 8	20	2012	30,0 kWp
Breslauer Straße 10	20	2012	30,0 kWp
Amselstraße Garagenhof	20	2012	29,84 kWp

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

Die Baubranche und mit ihr die gesamte Wohnungswirtschaft steckt in einer tiefen Krise. Die hohen Bau- und Finanzierungskosten bei gleichzeitig deutlicher Verschlechterung der staatlichen Förderung haben im Geschäftsjahr 2023 zu einem historischen Einbruch geführt.

Für die nahe Zukunft heißt das nichts Gutes. Die Aktivitäten im Wohnungsbau werden weiter

signifikant zurückgehen. Statt mehr werden noch weniger Wohnungen gebaut.

Trotz schwieriger gesamtwirtschaftlicher Rahmenbedingungen hat sich die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert.

Neubautätigkeit

Im Jahr 2023 haben wir enorme finanzielle Mittel in den Wohnungsbestand der Genossenschaft gesteckt. Insgesamt wurden T€ 4.257 für Bau- und Instandhaltungsaufwendungen ausgegeben - ein Rekordwert -. Damit haben sich die Gesamtaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr (T€ 3.662) nochmals deutlich erhöht.

Von den Gesamtkosten wurden T€ 3.861 in die Neubautätigkeit investiert.

ERSATZNEUBAU STETTINER STRASSE 2/4

Im Wesentlichen entstanden Baukosten für die Ersatz-Neubaumaßnahme in der **Stettiner Straße 2 und 4** mit insgesamt 28 Wohneinheiten, wofür Baukosten in Höhe von T€ 3.505,9 (Vorjahr: T€ 2.275,6) angefallen sind. Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme erfolgt im Jahr 2024 - teilweise wurden aber auch bereits im Dezember 2023 Wohnungen bezogen.

Die Baumaßnahme liegt im bisher veranschlagten Kostenrahmen und auch die ursprünglich veranschlagte Bauzeit kann trotz schwierigster Verhältnisse mit Materialknappheit und Lieferengpässen während der Bauzeit eingehalten werden. Es entstehen 2-Zimmer- Wohnungen mit ca. 55 m², 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 75 m² und 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 105 m². Besonders gefragt sind die Wohnungen im Dachgeschoss mit ihren großen Dachterrassen.



Im Zuge der Energiepreisexlosionen des Jahres 2022 haben wir mit der Umstellung bestehender Öl- und Gasheizungen auf erneuerbare Energieträger begonnen.

HEIZUNGS- UMSTELLUNGEN

Die Heizungsumstellung für 43 Wohnungen in den Gebäuden der **Berliner Straße 5a bis 15**, d.h. der Ersatz bestehender Öl- (Berliner Straße 15) bzw. Gasheizungen (Berliner Straße 7, 9, 11, 13) durch ein Nahwärmenetz, das von einer Pellet-Heizanlage in der Berliner Straße 15 gespeist wird, wurde 2023 umgesetzt. Die Inbetriebnahme des Wärmenetzes erfolgte zwischen Juli und September. In dem Zuge wurden die Gebäude mit Wasseraufbereitungsanlagen ausgestattet und ein **Mülltonnen-/Fahrradhaus** für das Gebäude Berliner Straße 15 errichtet, weil der Fahrradkeller im Gebäude den Vorratsbehältern für Pellets weichen musste. Insgesamt wurden im Berichtsjahr T€ 394,3 ausgegeben und damit deutlich mehr als ursprünglich veranschlagt.



Im Zuge der Ausweitung des städtischen **Fernwärmenetz** war es im Berichtsjahr möglich das Objekt **Eckstraße 16 bis 22** für T€ 27,5 an das städtische Netz anzuschließen. Mit Umschluss zu Beginn des Jahres 2024 werden die 24 Wohnungen von der Gasversorgung getrennt.



Für den Anschluss des bisher im Gasbetrieb versorgten eigengenutzten Büros der Baugenossenschaft und den beiden Wohnungen in der **Berliner Straße 5** an ein bestehendes Nahwärmenetz der Baugenossenschaft wurden T€ 16,7 investiert.

FINANZIERUNG

Der Neubau **Stettiner Straße 2 und 4** mit geschätzten Baukosten von T€ 7.002,8 wurde mit Mitteln des bayerischen Wohnungsbauprogramms der BayernLabo in Höhe von T€ 1.048,7 finanziert. Mit Ausreichung der Darlehen mit einer Zinsbindung von 25 Jahren wird ein Zuschuss von T€ 217,5 gewährt. Bis Ende des Jahres sind Baukosten in Höhe von T€ 5.881,7 angefallen und es wurden T€ 4.351,5 an Darlehen

ausbezahlt. Zusätzlich erfolgt die Finanzierung über ein Kapitalmarktdarlehen von T€ 3.200,0 mit einer Zinsbindung von 15 Jahren und einem BAFA-Zuschuss von T€ 754,0

FINANZIERUNG MIT GÜNSTIGEN KONDITIONEN:

0,50 % OBJEKTABHÄNGIGES DARLEHEN LABO T€ 937,8

1,75 % BELEGUNGSABHÄNGIGES DARLEHEN LABO T€ 616,8

0,97 % KAPITALMARKTDARLEHEN T€ 3.200

Für das **Wärmenetz in der Berliner Straße 5a bis 15** wurden im Jahr 2022 bereits Zuschüsse bei der BAFA in Höhe von T€ 163,1 beantragt und bewilligt. Die bisher geleisteten Investitionskosten T€ 375,6 wurden aus Eigenmitteln bestritten. Aufgrund der stark angestiegenen Baukosten war bereits im Zuge der Angebotseinholung erkennbar, dass die bisher veranschlagten Kosten nicht ausreichen werden.

SOLLZINS:

3,9 % KAPITALMARKTDARLEHEN T€ 240

Für das Jahr 2024 ist der Einsatz des Kapitalmarktdarlehens in voller Höhe geplant.

Investitionen in Planung

WÄRMENETZ IN DER BRESLAUER STRASSE 2 BIS 22

Für den Betrieb des Wärmenetzes ist ein neu zu errichtendes **Heizhaus** notwendig, da die bestehenden Keller in den betreffenden Wohnanlagen nicht ausreichend Platz für die Unterbringung der Heiztechnik und der Lagerkapazitäten für Holzpellets bieten. Die Planungsarbeiten gestalteten sich umfangreich, weil im Zuge des Heizungsumbaus die bisher mit Einzel-Warmwasserboilern ausgestatteten Gebäude eine zentrale **Warmwasserversorgung** erhalten.

Zusätzlich werden in allen Gebäuden die alten Kaltwassersteigstränge zu den 58 Wohnungen ausgetauscht.

Die in 2022 bei der BAFA beantragten **Zuschüsse** in Höhe von T€ 451,6 wurden 2023 bewilligt. Laut Kostenberechnung werden die **Baukosten** auf T€ 1.374,9 schätzt. Diese werden sowohl aus Eigenmitteln als auch durch den Einsatz von **Bausparverträgen** finanziert. Neben dem Ansparguthaben i. H. v. T€ 505,6 stehen Bauspardarlehen i. H. v. T€ 590,0 zur Verfügung.

SOLLZINS:

1,95 % BAUSPARDARLEHEN T€ 491,1

2,75 % BAUSPARDARLEHEN T€ 98,9

Die **Inbetriebnahme** des Wärmenetzes ist für das Jahr 2024 geplant, die Installation der zentralen Warmwasserversorgung in Verbindung mit der Erneuerung der Kaltwasserleitungen soll Ende 2024/Anfang 2025 erfolgen.

ERSATZNEUBAU STETTINER STRASSE 1 UND 3

Aufgrund unzureichender Fördermittel des Bundes und auch des Freistaates zeichnet sich ab, dass die Finanzierung umfangreicher Baumaßnahmen zunehmend schwierig wird. Aus diesem Grund versuchen wir die Bautätigkeit weiter fortzuführen, allerdings in geringerem Umfang. Der geplante zweite Bauabschnitt in der Stettiner Straße 4 und 6 wird vorerst auf unbestimmte Zeit zurückgestellt. Im Jahr 2024 werden wir Planungsmaßnahmen für **Ersatzneubauten** in der Stettiner Straße 1 und 3 mit voraussichtlich je 6 Wohnungen einleiten.

Instandhaltung

Insbesondere aufgrund der nicht aktivierbaren Kostenbestandteile aus den Heizungsumbauten verbleiben die Instandhaltungsaufwendungen im Geschäftsjahr 2023 auf einem hohen Niveau.

In den Wohnungsbestand wurden im Rahmen von Wohnungswechseln T€ 192,2 investiert und für laufende Instandhaltungen T€ 203,6 ausgegeben.

LAUFENDE INSTANDHALTUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

Das Gebäude **Berliner Straße 5** wurde für T€ 17,0 an ein bestehendes, in Vorjahren errichtetes Nahwärmenetz der Genossenschaft angeschlossen bzw. die Gebäude **Berliner Straße 5a bis 15** für T€ 47,3 an ein im Berichtsjahr von der Genossenschaft neu errichtetes Nahwärmenetz angeschlossen.

Der Fernwärmeanschluss der Wohngebäude in der **Eckstraße** an das städtische Fernwärmenetz verursachte Instandhaltungskosten von T€ 13,5.

IN DEN VERGANGENEN JAHREN WURDE EIN
ERHEBLICHER ANTEIL DES
WOHNUNGSBESTANDES SANIERT BZW. DURCH
NEUBAUTEN ERSETZT.

Neben den Investitionen in die Umrüstung der Heizanlagen - weg von fossilen Energieträgern - vernachlässigen wir aber auch nicht die laufende Instandhaltung unseres Bestandes.

Zur Aufrechterhaltung der Attraktivität der Wohngebäude wurden u.a. für den Anstrich der Außenfassade für die Gebäude in der **Karlsbader Straße 17/19** T€ 52,6 ausgegeben.

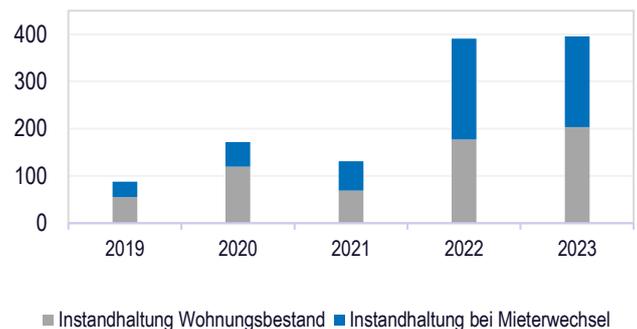
INSTANDHALTUNG BEI WOHNUNGSWECHSELN

Finanziert wird der Instandhaltungsaufwand mit Eigenmitteln der Genossenschaft

Die Instandhaltungen bei Mieterwechsel werden meist durch die Mitarbeiter unseres eigenen Regiebetriebes ausgeführt.

Umfangreiche Wohnungsanierungen, wie sie auch wieder im Jahr 2023 angefallen sind, werden aber auch an regionale Handwerksbetriebe vergeben.

INSTANDHALTUNGS-AUFWAND IN T€



Vermietung und Hausbewirtschaftung

Faire Mietpreise, aber auch ein hohes Maß an Wohn- und Servicequalität sind sicher die Gründe dafür, dass die Fluktuation in unseren Wohnungsbeständen seit Jahren auf einem gleichbleibenden Niveau stagniert.

Die durchschnittliche **Unternehmenskaltmiete** liegt mit **5,72 €/m²** weiterhin unter dem Niveau der ortsüblichen Marktmiete, weshalb die Nachfrage nach unseren Wohnungen sehr hoch ist.

MIETERHÖHUNGSSPIELRÄUME SIND IM GANZEN BESTAND VORHANDEN

Im Jahr 2023 erfolgten ordentlichen Mieterhöhungen für verschiedene Liegenschaften.

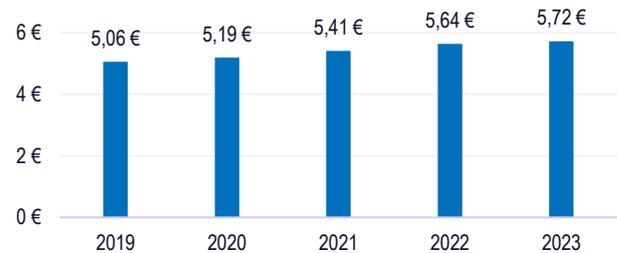
Insbesondere bei den **NICHT PREISGEBUNDENEN** Mietwohnungen sind Mieterhöhungsspielräume gegeben. Vorhandene Möglichkeiten bei Mieterwechsel werden ausgeschöpft. Auch zukünftig werden bei Neuvermietung moderate Mietanpassungen im Rahmen der satzungsmäßigen Bestimmungen, d.h. einer Versorgung der Mitglieder mit preisgünstigem Wohnraum, vorgenommen.

Ertragsverzichte liegen nach wie vor für die letzten 15 **PREISGEBUNDENEN** Wohnungen Am Heckenacker 5 und 7 vor. Hier sind Mieterhöhungen nur im Rahmen der Begrenzungen der Kostenmiete

möglich. Letztmalig wurde im Geschäftsjahr 2020 die Kostenmiete erhöht.

Für das Jahr 2024 sind allgemeine Mietanpassungen für unterschiedliche Objekte beschlossen.

NETTOMIETERLÖSE PRO M²-WOHN-/NUTZFLÄCHE MTL.



Rund 2/3 unserer Gebäude stehen auf **Erbbaurechtsgrundstücken**. Die Verträge laufen noch überwiegend bis zum Jahr 2052. Vereinzelt wurden bereits in früheren Jahren Erbbaurechte bis zum Jahr 2105 für die Grundstücke in der Berliner Straße 1 und 3 bzw. im Zuge der aktuellen Bebauung der Grundstücke Stettiner Straße 2 und 4 bis zum Jahr 2120 verlängert.

insgesamt ergeben sich finanzielle Verpflichtungen aus den Erbbaurechtsverträgen für die Genossenschaft von jährlich T€ 21,9.

Vermietung der Baugenossenschaft in Zahlen

	2023	2022
Anzahl Wohnungen	526	526
Anzahl eigengenutzte Einheiten	2	2
Anzahl Garagen	180	180
Anzahl TG-Stellplätze	59	59
Anzahl Stellplätze	429	429
Wohn-/Nutzfläche m ²	34.977,12	34.977,12
Nettomiete/qm Wohn-Nutzfläche €mtl.	5,72	5,64
Anzahl Wohnungskündigungen	56	51
Fluktuation	10,65 %	9,70 %

Heiz- und Betriebskosten

Der Krieg in der Ukraine, verbunden mit dem Lieferende von billigem Gas aus Russland, fokussierte die Aufmerksamkeit noch stärker als bisher auf die **Energiepreise**. Die Heizkosten als größter Kostenblock im Bereich der Betriebskosten, sind für unsere Mieter deswegen von großer Bedeutung.

ERHÖHUNG DER HEIZKOSTEN UM 41 %

Das von der Bundesregierung beschlossene Maßnahmenpaket zur Begrenzung der Energiekosten durch staatliche Zuschüsse hat dazu geführt, dass der große Schock im Rahmen der Betriebskostenabrechnung zunächst ausgeblieben ist. Trotzdem sind die Preise für alle Energieträger seit Ende 2022 explosionsartig gestiegen. Es war zu befürchten, dass unsere Mieter die enormen Preissteigerungen überfordern und **Zahlungsausfälle** aufgrund hoher Betriebskostennachforderungen drohen.

Die Heizkosten haben sich 2023 um 41 % erhöht (T€ 415,9). Mit Sonderanpassungen bei den **Heizkostenvorauszahlungen** zum 1.1.2023 konnte dieser Entwicklung erfolgreich entgegengesteuert werden.

Erschwerend hinzu kam das Vertragsende bestehender Erdgas-Lieferverträge mit historisch niedrigen Energiekosten, die für das Jahr 2023 neu verhandelt werden mussten. Neuabschlüsse waren nur mit deutlichen Preissteigerungen möglich.

Unsere Investitionen in die energetische Sanierung unserer Gebäude, sowie die Ausstattung der in den

letzten 10 Jahren errichteten Neubauten mit Pelletheizungen hat die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern reduziert.

Der Energiepreisschock hat uns dazu bewegt, noch entschlossener die Abhängigkeit von Öl und Gas zu reduzieren, indem wir eigene Energienetze basierend auf den Energieträger Holz entwickeln, oder Gebäude an das städtische Wärmenetz anschließen.

Insofern können wir mit Zuversicht im Hinblick auf Preisstabilität und Versorgungssicherheit in die Zukunft blicken.

FÜR DIE ZUKUNFT IST VON WEITER STEIGENDEN ENERGIEKOSTEN AUSZUGEHEN

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat sich bei den „warmen Betriebskosten“ jedoch zunächst der preisdämpfende Effekt der staatlichen Hilfspakete und der milde Winter positiv bemerkbar gemacht. Die im Jahr 2024 abgerechneten warmen Betriebskosten des Jahres 2023 lagen bei durchschnittlich 0,96 €/m²

Die Veränderungen bei den „kalten Betriebskosten“, halten sich in Grenzen und liegen relativ unverändert durchschnittlich bei 1,23 €/qm

Kostensteigerungen ergaben sich hauptsächlich durch **Gebührenanpassungen** für Wasser und Strom, sowie durch gestiegene Kosten bei den **Sachversicherungen**

INSGESAM LIEGEN DIE HEIZUNG UND BETRIEBSKOSTEN DES WOHNUNGSBESTANDES DER BAUGENOSSENSCHAFT EG VILSBIBURG MIT 2,19 €/M² WOHNFLÄCHE DEUTLICH UNTERHALB DES BRANCHENDURCHSCHNITTS, DER NACH ANGABEN DES GDW MIT 3,24 €/M² WOHNFLÄCHE IM JAHR 2022 NOTIERT WURDE.

ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 97,9 auf T€ 694,6 reduziert.

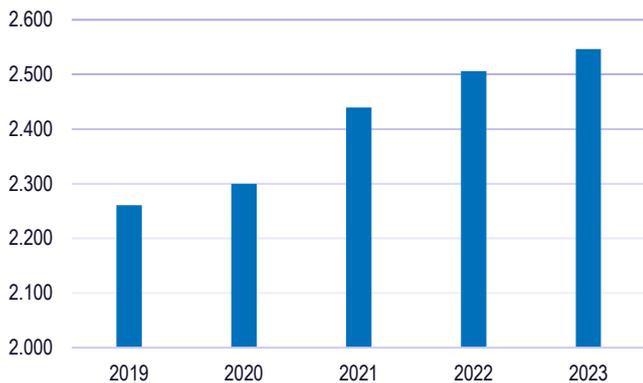
Ursache für die Veränderung sind insbesondere geringere Erträge wegen niedrigeren Entnahmen aus den **Rückstellungen** für Bauinstandhaltung (T€

49,5) und geringere Kostenerstattungen von Versicherungen (T€ 91,1) - im Vorjahr waren hohe Erstattungsbeträge für einen Brandschaden ausgewiesen. Dem gegenüber fallen Anstiege bei den **Sollmieten** (T€ 37,3) T€ moderat aus.

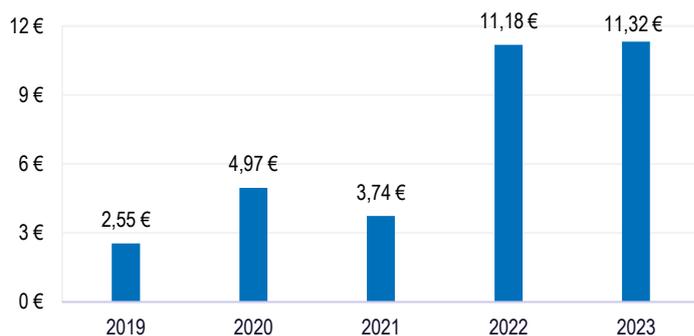
ERTRAGSÜBERSICHT 2023

In T€	2023	2022	Differenz in T€	Differenz in %
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.324,5	3.273,9	50,6	1,5
2. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	74,6	101,1	-26,5	-35,5
3. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	134,2	10,6	123,6	92,1
4. Andere aktivierte Eigenleistungen	54,5	27,0	27,5	50,4
5. Sonstige betriebliche Erträge	191,5	339,4	-147,9	-77,3
6. Wertpapiererträge	0,0	0,0	0,0	19,4
7. Zinserträge	6,9	7,0	-0,1	-0,5
Summe der Erträge	3.786,2	3.759,0	27,2	0,7
8. Betriebs- und Heizkostenaufwand	854,4	680,4	174,1	20,4
9. Instandhaltungsaufwand	472,5	529,0	-56,5	-12,0
10. Sonstiger Aufwand für Hausbewirtschaftung	33,8	23,2	10,5	31,2
11. Aufwand für andere Lieferungen und Leistungen		0,4	-0,4	-100,00
12. Personalaufwand	446,2	428,8	17,3	3,9
13. Abschreibungen	763,1	769,8	-6,7	-0,9
14. Sonstige betriebliche Aufwendungen	126,9	130,0	-2,7	-2,1
15. Zinsaufwendungen	391,1	398,6	-7,5	-1,9
16. Steuern vom Einkommen/Ertrag	3,6	7,7	-4,0	-110,5
17. Sonstige Steuern	45,3	44,3	1,0	2,3
Summe Aufwendungen	3.136,9	3.011,8	125,2	4,0
Jahresüberschuss	649,3	747,2	98,0	-15,1
17. Einstellung in Rücklagen	630,0	730,0	-100,0	-15,9
Bilanzgewinn	19,3	17,2	2,1	10,7

SOLLMIETE GESAMT (OHNE UMLAGEN) IN T€



INSTANDHALTUNG PRO M²-WOHN-/NUTZFLÄCHE P.A.



Die Eigenmittelrentabilität bewegt sich mit ca. 4 % weit über dem marktüblichen Zinssatz für langfristige Kapitalanlagen. Dieser dient als Richtgröße zur Beurteilung der Kennziffer. Die Quote liegt im Durchschnitt vergleichbarer Unternehmen in Bayern und bundesweit.

(Quelle: VdW Betriebsvergleich der Regionalverbände und Jahresstatistik GdW).

EIGENKAPITAL- UND EIGENMITTELRENTABILITÄT



Die Ertragslage ist zufriedenstellend. Wesentliche Änderungen sind für folgende Geschäftsjahre nicht zu erwarten

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

Die Vermögenslage ist überwiegend durch langfristig Vermögen in Form von Wohnungsbauten bestimmt.

Insgesamt wurde in den vergangenen Jahren ein erheblicher Anteil des Wohnungsbestandes saniert bzw. durch Neubauten ersetzt. Mit Ausnahme der nicht mehr modernisierungswürdigen Altbäude stellt sich der Wohnungsbestand in einem guten Zustand dar.

Ca. 82 % aller Wohnungen sind mittlerweile mit Zentralheizungen ausgestattet. Bei nicht mehr renovierungswürdigen Altbauwohnungen werden zukünftig Leerstände in Kauf genommen

Rund 3 % der bisher nicht modernisierten Wohnungen werden als modernisierungswürdig eingestuft. Für ca. 15 % des Wohnungsbestandes trifft dies nicht mehr zu.

Das Sachanlagevermögen ist zu ca. 68 % mit langfristigen Fremdmitteln und darüber hinaus mit Eigenkapital finanziert.

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um Mio€ 3,4 erhöht. Diese Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Aktivierung von Baukosten im Geschäftsjahr.

VERMÖGENSENTWICKLUNG 2020 - 2023

In T€	2023	2022	2021	2020
Vermögenswerte				
Anlagevermögen	38.556	35.598	33.988	33.190
Umlaufvermögen	3.061	2.635	3.285	3.624
Rechnungsabgrenzung	70	51	120	59
Gesamtvermögen	41.687	38.284	37.393	36.873
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben	526	516	504	499
Rücklagen	12.487	11.839	11.088	10.306
Bilanzgewinn	19	17	19	21
	13.033	12.372	11.611	10.826
Fremdkapital				
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	338	463	637	763
Sonstige Rückstellungen	356	115	104	140
Bankkredite	21.386	18.983	19.831	21.799
Sonstige Kreditgeber	4.935	5.137	4.133	2.348
Anzahlungen	1.098	866	802	740
Übrige Verbindlichkeiten	531	344	269	253
Rechnungsabgrenzung	9		6	4
	28.654	25.913	25.782	26.047
Gesamtkapital	41.687	38.284	37.393	36.873

Aus der Vermögens- und Kapitalstruktur ergibt sich nachfolgend dargestellte Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren:

In %	2023	2022	2021	2020
EK-Quote	31,3	32,3	31,1	29,4
EK-Rentabilität	5,0	6,1	6,7	5,7
Eigenmittel-Rentabilität	4,0	4,5	5,3	4,6
Gesamtkapital-Rentabilität	2,2	2,6	2,9	2,6

Zielsetzung

Die Genossenschaft richtet ihre Finanzierungen grundsätzlich unter der Zielsetzung langfristiger Zinsfestschreibungen aus. Der Kapaldienst unterliegt einer ständigen internen Überwachung, so dass Konditionen auslaufender Kreditverträge frühzeitig abgesichert werden.

KREDITE MIT EINEM FESTSCHREIBUNGSENDE
2023 WURDEN I. H. V. T€ 847,3 BEREITS IM
JAHR 2021 ZINSGÜNSTIG NEU
ABGESCHLOSSEN.

Kapitalstruktur

Die Genossenschaft ist in erheblichem Umfang auf Fremdkapital für ihre Investitionen angewiesen. Die Eigenmittequote liegt mit 32 % unter dem Branchenwert. Allerdings sind die Verbindlichkeiten für langfristige Investitionen durch langfristige Objektfinanzierungsmittel abgedeckt.



Die Vermögenslage der Genossenschaft
ist geordnet

FINANZLAGE

Die Finanzverhältnisse sind solide und geordnet. Den Zahlungsverpflichtungen konnte jederzeit und uneingeschränkt nachgekommen werden.

Für die getätigten Investitionen und laufenden Ausgaben waren stets ausreichend flüssige Mittel vorhanden.

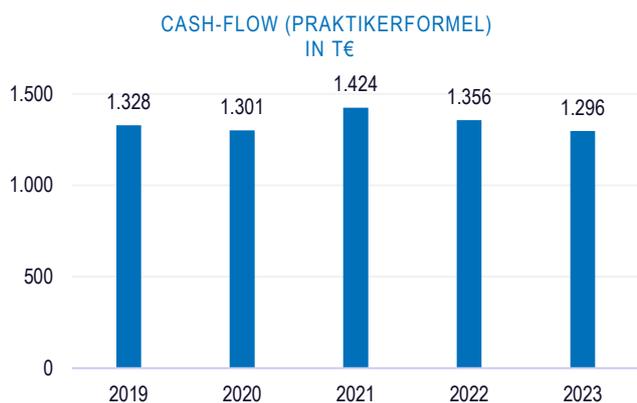
Die Zinsentwicklung für die aufgenommenen Darlehen ist für die kommenden Jahre durch langfristigen Zinsvereinbarungen überschaubar und planbar.

Allerdings ist durch den massiven Zinsanstieg zukünftig bei Neuvaluierung von aus der

Zinsbindung auslaufenden Darlehen, entgegen den zurückliegenden Geschäftsjahren, mit steigenden Zinsaufwendungen zu rechnen.

DIE ZAHLUNGSFÄHIGKEIT IST FÜR DIE ÜBERSCHAUBARE ZUKUNFT GEWÄHRLEISTET.

Insgesamt ergab sich ein Zufluss von Zahlungsmitteln in Höhe von T€ 260. Der zum 31.12.2023 verbleibende Finanzmittelbestand beträgt demzufolge T€ 1.937 inkl. Bausparguthaben.

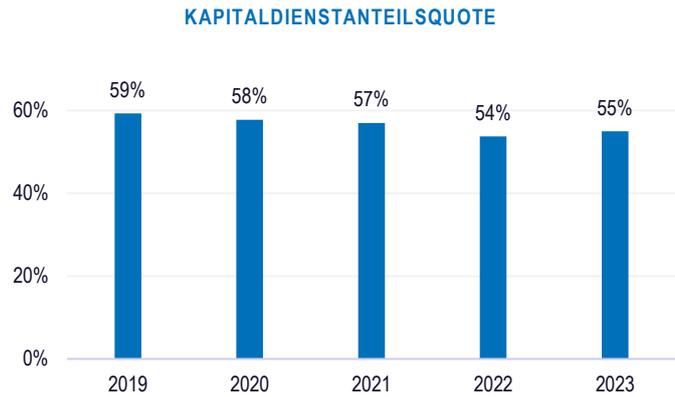


CASHFLOW

Der Cashflow ermöglicht die Finanzierung der Investitionen teilweise mit eigenen Mitteln

KAPITALDIENSTANTEILSQUOTE

Die vom Unternehmen erzielten tatsächlichen Nettomieterlöse sind im Geschäftsjahr zu 55 % durch Fremdkapitalzinsaufwand und Tilgungen belastet.



Aufgrund der soliden und langfristigen Finanzierung der kostenintensiven Neubaumaßnahmen wird kein erhöhtes **Verschuldungsrisiko** erwartet. Trotzdem wird die Quote im Rahmen des bestehenden Risikomanagements laufend beobachtet.

Die Liquiditätslage des Unternehmens war im Berichtsjahr geordnet und hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht wesentlich verändert. Die laufenden Zahlungsverpflichtungen konnten jederzeit uneingeschränkt erfüllt werden und die Genossenschaft wird auch ihre künftigen Zahlungsverpflichtungen jederzeit erfüllen können



Die Finanzlage der Genossenschaft wird insgesamt positiv bewertet



NACHHALTIGKEIT

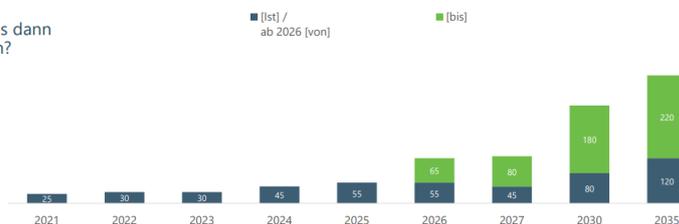
Die EU hat sich auf den Weg gemacht Europa bis zum Jahr 2050 klimaneutral zu gestalten. Für Deutschland wurde dieser Weg im Gebäudeenergiegesetz verankert, mit dem Ziel, bis zum Jahr 2044 **keine fossilen Energien** mehr zu verbrauchen. Bayern hat diese ehrgeizigen Ziele nochmals übertroffen und möchte ab dem Jahr 2040 klimaneutral sein. Über das Erreichen der Ziele wird seit ihrer Festlegung heftig debattiert. Sicher ist, dass die Steuerung über den CO₂-Preis erfolgen wird, die Höhe ist allerdings noch unklar.

Künftiger Preis für CO₂-Zertifikate – Einschätzungen...

Mit Einführung eines europäischen Emissionshandelsystems für CO₂-Emissionen aus Gebäudewärme **ab 2027** wird kein CO₂-Preis mehr festgelegt werden; er ergibt sich dann aus der Nachfrage am Markt.

Frage: Welchen CO₂-Preis dann 2027 zum Ansatz bringen?

Einschätzung GdW – Spannweite von – bis in EUR/t CO₂

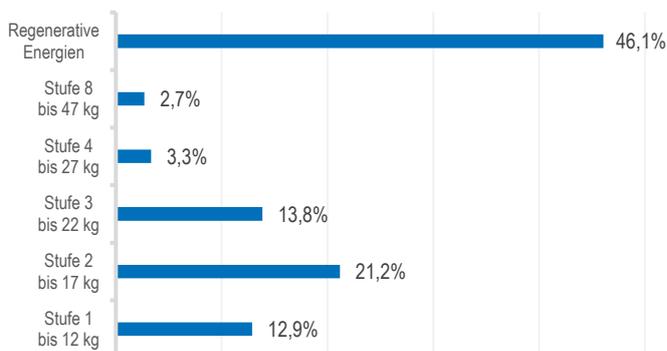


Erstmals wurde im Rahmen der Heizkostenabrechnung für das Jahr 2023 – mit einem Jahr Verzögerung – CO₂ Kosten der Heizöl- und Gasrechnungen zwischen Mietern und Vermieter aufgeteilt.

Die Baugenossenschaft setzt bei ihren Neubauten seit Jahren auf den Einsatz erneuerbarer Energien in Form von Pellet-Heizanlagen, bzw. wurden Wohnungsbestände seit den 1990er Jahren energetisch saniert.

Die vor Jahren getroffenen Entscheidungen erweisen sich angesichts der Nachhaltigkeitsthematik als großer Vorteil, da ein Großteil des Bestandes bereits auf regenerative Energien ausgelegt ist und damit geringe CO₂-Emissionen aufweist.

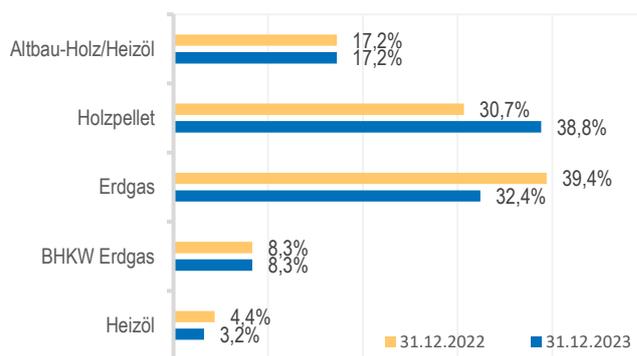
CO₂-KOSTENAUFTEILUNG



Im Zuge der Einführung der **CO₂ Besteuerung** wurden sofort Maßnahmen ergriffen, um die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern zu reduzieren.

Für das Jahr 2024 werden weitere ca. 15 % des Bestandes von Erdgas auf Holzpellet bzw. städtische Fernwärme (die mittelfristig ebenfalls zu 100 % mit regenerativen Energien betrieben werden soll) umgestellt.

VERTEILUNG ENERGIETRÄGER



DER WOHNUNGSBESTAND DER GENOSSENSCHAFT IST IM HINBLICK AUF NACHHALTIGKEIT AUF EINEM GUTEN WEG, DIE KLIMAZIELE ZU ERREICHEN.

RISIKO- CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT



Nach Beendigung des Geschäftsjahres sind dem Vorstand keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2023 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.

Risikobericht

Das Risikomanagement der Genossenschaft ist ein laufender Prozess. Aufgrund der Unternehmensgröße ist ein schneller Informationsaustausch möglich. Risiken werden dadurch frühzeitig erkannt und im Bedarfsfall können geeignete Gegenmaßnahmen eingeleitet werden.

NEUBAU/- INSTANDHALTUNGSTÄTIGKEIT

Die Baubranche und mit ihr die gesamte Wohnungswirtschaft stecken – ausgelöst durch den Krieg in der Ukraine – in einer tiefen Krise. Hohe Baukosten bei gleichzeitig steigenden Finanzierungskosten in Verbindung mit einer deutlichen Verschlechterung der staatlichen Förderung haben im Jahr 2023 zu einem **Rückgang der Bautätigkeit** geführt. Dieser Trend wird sich im Folgejahr voraussichtlich fortsetzen bzw. die Lage wird sich weiter verschärfen.

Im Bereich der Neubauförderung besteht nach wie vor Chaos. Fördervoraussetzungen und -bedingungen sind unklar geregelt bzw. unterliegen ständigen Anpassungen und es besteht Unklarheit, ob Fördertöpfe ausreichend gefüllt sind. Vor diesem Hintergrund ist es schwierig weitere, dringend notwendige Neubaumaßnahmen anzustoßen, um den noch vorhandenen **Altbaubestand** sukzessive **abzubauen**.

Die unkalkulierbaren **Baupreissteigerungen** des Vorjahres in Verbindung mit Materialknappheit oder

Lieferschwierigkeiten bei Baustoffen haben sich im Laufe des Jahres 2023 weiter normalisiert. Trotzdem liegen die Baupreise nach wie vor auf hohem Niveau.

Deshalb plant die Genossenschaft für das Jahr 2024 lediglich die Heizungsumstellung für die Gebäude in der Breslauer Straße 2 bis 22, d.h. die Anbindung aller Gebäude an ein Fernwärmenetz, das von einem neu zu errichtenden Heizhaus bedient wird.

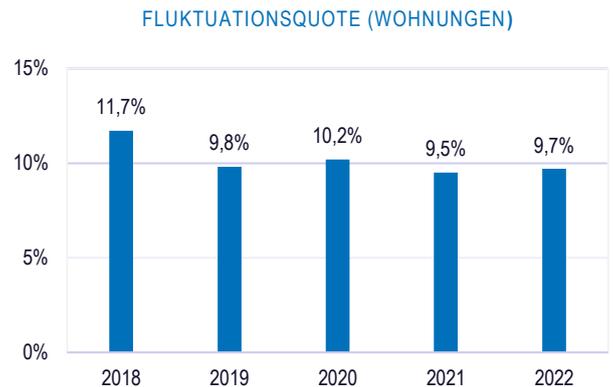
Bei aktuell im Berichtsjahr fertiggestellten Baumaßnahme in der Stettiner Straße 2 und 4 zeichnet sich bisher keine bzw. nur eine geringfügige **Kostenüberschreitung** ab. Für die Fernwärme-Heizanlage in der Berliner Straße 5a bis 15 kann der voraussichtliche Kostenrahmen nicht eingehalten werden.

ERHÖHTE RISIKEN AUS DER NEUBAU-/INSTANDHALTUNGSTÄTIGKEIT SIND DERZEIT NICHT ERKENNBAR.

BESTANDSBEWIRTSCHAFTUNG

Struktureller Leerstand ist zum Ende des Geschäftsjahres 2023 nicht vorhanden und Überkapazitäten werden nicht aufgebaut. Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum in Vilsbiburg ist nach wie vor hoch. Kurzfristige Leerstände in geringem Umfang entstehen bei Wohnungsmodernisierungen bei Mieterwechsel.

Die **Fluktuation** verläuft im Jahresverlauf auf einem relativ gleichbleibenden Niveau. Im Zuge der Bewerberauswahl bei Mieterwechsel wird erkennbar, dass die **Ansprüche der Nachmieter** an die Wohnqualität extrem steigen. Altbauwohnungen ohne Zentralheizung lassen sich kaum mehr vermieten. Eine Erneuerung des Altbaubestandes - durch Modernisierung oder Ersatzneubau - ist deshalb unumgänglich.



DURCH DIE SEIT JAHREN BEREITS DURCHGEFÜHRTE FORTLAUFENDE ERNEUERUNG DES
WOHNUNGSBESTANDES WIRD EIN ERHÖHTES VERMIETUNGSRISIKO DERZEIT NICHT GESEHEN.

KONKURRENZSITUATION

Die Konkurrenzsituation auf dem **regionalen Immobilienmarkt** wird voraussichtlich zunehmen. Im Stadtgebiet Vilsbiburg ist seit einigen Jahren rege Bautätigkeit festzustellen. Es entstehen sowohl größere Eigentumswohnanlagen als auch eine größere Anzahl von Einfamilien- und Reihenhäusern auf neu ausgewiesenem Bauland.

Die Baugenossenschaft kann sich von den Mitbewerbern allerdings abgrenzen durch vergleichsweise günstige Wohnungsmieten und die Sicherheit einer langfristigen Vertragsbeziehung. Dies wird insbesondere von älteren Wohnungsbewerbern geschätzt, weil sie nach einem Umzug in eine Genossenschaftswohnung langfristig in der Wohnung bleiben möchten.

BAUWIRTSCHAFT

Die Baugenossenschaft arbeitet überwiegend mit **Handwerksbetrieben aus der Region** zusammen, die sich in der Vergangenheit als zuverlässige Partner erwiesen haben. Wenngleich die Handwerksbetriebe stark ausgelastet sind, stellen sie der Genossenschaft aufgrund langjähriger Zusammenarbeit Handwerkerkapazitäten zur Verfügung, so dass Bauverzögerungen nicht zu erwarten sind.

Trotz der vergangenen schwierigen Jahre im Baugewerbe zeigten sich unsere Auftragnehmer robust, so dass auch **RISIKEN AUS DER BAUTÄTIGKEIT DURCH INSOLVENZEN NICHT ZU ERWARTEN** sind.

Vorauszahlungen an die am Bau beteiligten Unternehmen werden ohnehin nicht geleistet.

FINANZIERUNG UND LIQUIDITÄT

Insbesondere dem Finanzierungsbereich wird im Rahmen des Risikomanagements hohe Beachtung geschenkt, um Risiken frühzeitig zu erkennen und **Zinsänderungsrisiken** vorzubeugen.

Zur Vermeidung eines sog. „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Verbindlichkeiten auf unterschiedliche Kreditgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.

AUFGRUND DER LANGFRISTIGEN FINANZIERUNG DER GEBÄUDE IST DERZEIT KEINE GEFÄHRDUNG DER FINANZIELLEN ENTWICKLUNG DER GENOSSENSCHAFT ZU BEFÜRCHTEN.

Bis zum Jahr 2021 wurde mit dem Abschluss von **Forwarddarlehen** die positive Zinsenwicklung auf

dem Kapitalmarkt zum Vorteil für die Genossenschaft genutzt.

Seit Kriegsbeginn 2022 in der Ukraine, fand wegen stark steigender Preise und damit hoher Inflation, ein extremer Anstieg des Zinsniveaus statt. Dadurch werden die Finanzierungsmöglichkeiten künftiger Bauprojekte deutlich erschwert. In Vorjahren abgeschlossene **Bausparverträge** kommen der Genossenschaft jetzt zugute. Trotzdem besteht für künftige Baumaßnahmen das Risiko, dass benötigte Zahlungsmittel nicht bzw. nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können. Hinzu kommt, dass der Beleihungsrahmen der Erbbaurechtsgrundstücke ggf. eingeschränkt ist.

Spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

GELDANLAGERISIKO

Grundsätzliches Ziel der Genossenschaft ist die Vermeidung von Risiken aus Finanzmitteln. Durch die Finanzmarktkrise ist eine Betrachtung des Geldanlagerisikos notwendig geworden. Da sämtliche Geldanlagen als Festgelder/Tagesgelder und Bausparverträge bei inländischen Kreditinstituten mit Institutsschutz gehalten werden, besteht diesbezüglich kein erhöhtes Risiko für die Genossenschaft.



Bestandsgefährdende Risiken oder solche mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Berichtszeitpunkt nicht erkennbar

Chancenbericht

Wohnungs- angebot	<p>Der Mangel an preisgünstigem Wohnraum in der Region ist für die Genossenschaft von Vorteil. Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum ist nach wie vor sehr hoch. Damit werden auch künftig gute Absatzmöglichkeiten für die Wohnungen der Genossenschaft erwartet.</p> <p>Insbesondere durch die steigende Attraktivität der von der Genossenschaft angebotenen Mietobjekte, in Folge der fortlaufenden Anpassung des Gebäudebestandes an die Nachfrage nach energetisch hochwertigem Wohnraum, ist auch in Zukunft mit einer positiven Entwicklung für das Unternehmen zu rechnen. Der Bestand an marktkonformen Wohnungen zu erschwinglichen Preisen hat sich in den vergangenen Jahren stetig erhöht und das Wohnungsportfolio an die Bedürfnisse der Wohnungssuchenden angepasst.</p>
Bevölkerungs- entwicklung	<p>Alle Kommunen in Bayern befinden sich im demographischen Wandel. Die Bevölkerung in Niederbayern wächst, wird aber älter. Der Landkreis Landshut zählt weiterhin zu den Boomregionen in Bayern. Positive Bevölkerungsprognosen für den Landkreis Landshut wirken sich günstig für die Genossenschaft aus. Das bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert ein stabiles Bevölkerungswachstum für Niederbayern.</p> <p>Regional starke Arbeitgeber expandieren stetig, was mit neuen Arbeitsplätzen und einen Zuzug in die Region verbunden ist. Langfristig wird von Seite der Stadt Vilsbiburg mit einer kontinuierlichen Steigerung der Einwohnerzahlen ausgegangen.</p>
Neubau- /Instandhaltung	<p>Unser Ziel bleibt weiterhin, die Ersatzneubautätigkeit im Rahmen unserer finanziellen Möglichkeiten fortzuführen.</p> <p>Aufgrund der Energiekrise im Zuge des Ukrainekrieges, verbunden mit explodierenden Preisen für fossile Energieträger wie Öl und Gas, liegt der aktuelle Fokus auf der Durchführung von Heizungsumrüstung auf erneuerbare Energieträger. Damit soll der Wohnungsbestand für die Bewohner weiterhin erschwinglich bleiben. Die Höhe der Nebenkosten – insbesondere der Heizkosten – als „zweite Miete“ gewinnt durch die Energiekostensteigerungen zunehmend an Bedeutung.</p>
Fluktuation	<p>Im Rahmen der natürlichen Fluktuation kann die Genossenschaft Mieterhöhungsmöglichkeiten bei Mieterwechsel in sozial vertretbarem Rahmen ohne großen Aufwand realisieren, was sich positiv auf die Ertragslage auswirkt.</p>

Prognosebericht

Die Wichtigkeit des Themas Wohnungsbau wird von den politischen Verantwortlichen zwar laufend thematisiert, die Umsetzung in der Praxis hinkt den Versprechungen allerdings hinterher.

Die gesetzlichen **Anforderungen an den Baustandard** steigen stetig. Insbesondere die Vereinbarkeit von ambitionierten Klimaschutzzielen der Politik mit der Bezahlbarkeit des Wohnens wird die große Herausforderung der kommenden Jahre. Die hohen Anforderungen zur Herstellung von CO₂-neutralen Gebäuden wird deutlich **steigende Baukosten** und damit einhergehend **steigende Mieten** nach sich ziehen.

Weitere **Belastungen der Vermieter** z.B. durch die Kostenteilung der CO₂-Abgabe im Rahmen der Novellierung der Heizkostenverordnung oder der Wegfall der Umlagefähigkeit von TV-Diensten durch das novellierte Telekommunikationsmodernisierungsgesetz werden dazu führen, dass die Mieten steigen werden.

STEIGENDE ZINSEN UND BAUKOSTEN WERDEN MIETEN VERTEUERN

Politische Diskussionen z.B. bei der Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) um Verbote für den Einbau neuer Öl- und Gasheizungen bzw. um einen Zwangsaustausch alter Heizungsanlagen verunsichern die Bevölkerung und auch die gesamte Wohnungswirtschaft. Zusätzlich verunsichert **Chaos bei** der Ausgestaltung von staatlichen **Förderprogrammen** oder auch plötzliche Förderstopps bei KfW-Programmen die Branche. Die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung ging damit ein Stück weit verloren.

Seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November muss sich die Wirtschaft für das Jahr 2024 auf neue Belastungen einstellen. Denn dem Bund ist es nun verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben den Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und auf diese Weise die auf den Bundeshaushalt bezogene Schuldenbremse in den kommenden Jahren einzuhalten. Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern.

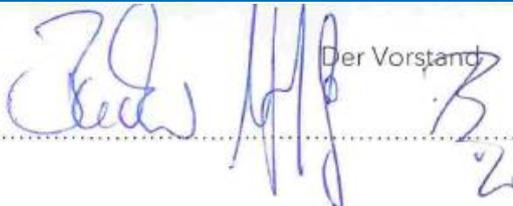
Die Auswirkung der Kombination aus hohen Baustandards und Bauzinsen auf der einen Seite und unklaren Förderkonditionen auf künftige Projekte der Baugenossenschaft sind aktuell schwer abzuschätzen.

Die Baugenossenschaft eG Vilsbiburg hat während ihres mittlerweile über 100-jährigen Bestehens ihre Leistungsfähigkeit bewiesen. Unser Ziel bleibt auch zukünftig, für unsere Mitglieder modernisierten, zeitgemäß ausgestatteten und bezahlbaren Wohnraum zur Erfüllung des Förderzwecks zur Verfügung zu stellen. Insgesamt wird es wohl immer schwieriger werden, diesen Anforderungen gerecht zu werden, trotzdem wird die Geschäftsentwicklung weiterhin als günstig beurteilt.

Anmerkung des Vorstandes

Der Vorstand dankt allen, insbesondere dem Aufsichtsrat, den Mitgliedern und den Förderern der Genossenschaft für ihre Unterstützung.

Vilsbiburg, den 20.06.2024


Der Vorstand