

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Darmstadt-Dieburg eG

Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2022

Grundlagen des Unternehmens

Gegenstand der Genossenschaft ist der Erwerb, die Errichtung und die Betreuung von Liegenschaften und Wohnungen. Dabei ist der Zweck der Genossenschaft, die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Ziel der Genossenschaft ist es, bezahlbare barrierearme und attraktive Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Ein weiteres Ziel ist die Reduktion von CO₂ Emissionen als Beitrag zum Umweltschutz.

Der Wohnungsbestand umfasst zum 31.12.2022 591 Wohneinheiten, 25 eigentumsähnliche Dauerwohnrechte, sowie 99 Garagen und 373 Stellplätze.

Wirtschaftsbericht¹

Gesamtwirtschaftliche Lage und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Trotz Krieg in der Ukraine, Energiekrise und Inflation nur leichte Rezession der deutschen Wirtschaft erwartet

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

¹ GdW Information 167 Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023

Für das vierte Quartal 2022 schätzt das Statistische Bundesamt mit seiner Jahresrechnung implizit eine Stagnation der wirtschaftlichen Entwicklung gegenüber dem Vorquartal, nachdem das BIP im 3. Quartal noch gewachsen war.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Die derzeitig konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung.

Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. Erst gegen Jahresende 2023 dürften die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise. Hohe Tarifabschlüsse dürften dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern. Die Nachfragen nach Waren und Dienstleistungen, die in den Jahren 2023/2024 auch durch die breit angelegten staatlichen Entlastungsmaßnahmen gestützt werden, dürften dann wieder auf einen Wachstumskurs zurückkehren.

Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Tal- fahrt.

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 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem 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, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche

und gewerbliche Tiefbau konnten 2022 gegenüber dem Vorjahr Zuwächse erzielen. Insgesamt blieb aber auch der Nichtwohnungsbau im Vorjahresvergleich im Minus (-1,1 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten. 2022 wurden 62 % der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet. Leicht weniger als im Vorjahr. In den vergangenen fünfzehn Jahren dagegen hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich um 6 Prozentpunkte steigern können. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter zu rückgehen. Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist am aktuellen Rand weiter rückläufig, und auch die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau. Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fachkräftemangel und immer noch in einigen Bereichen bestehende Materialengpässe die Bauprozesse. Dies führt zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen ein geleitet werden. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Wohnungsbaugenehmigungen brechen spürbar ein

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Letztmalig waren diese im Jahr 2017 gesunken. Der damalige Rückgang war allerdings vorrangig eine Reaktion auf Vorzieheffekte im Jahr 2016. Die betroffenen Bauherren wollten sich damals durch

eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach einem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau dramatischer: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und ein Hin- und Her bei den Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2022 zuerst bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nieder. Ihre Zahl sank um voraussichtlich rund 20.000 Einheiten (-15,9 %).

Mehr Wohnungen wurden 2022 voraussichtlich allein im Geschosswohnungsbau (+0,8 %) auf den Weg gebracht. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen stieg dabei ersten Schätzungen zufolge etwas stärker (+1,5%) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (+0,3%). Insgesamt wurden 2022 wohl rund 82.000 Eigentumswohnungen und 113.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.

Der Wohnungsmarkt im Ballungsraum Rhein-Main-Neckar und in Pfungstadt

Die Situation auf dem regionalen und örtlichen Wohnungsmarkt hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verbessert. Der „Markt“ funktioniert nur noch für einen kleineren Teil der Bevölkerung. Die überwiegende Nachfrage nach „bezahlbaren“ Mieten und nach „bezahlbaren“ Kosten zur Errichtung eines Eigenheims oder Erwerb einer Eigentumswohnung können am „Markt“ für den größeren Teil der Bevölkerung nicht mehr realisiert werden. Für eine immer größer werdende Bevölkerungsschicht kann „Marktversagen“ festgestellt werden. Die steigenden Zinsen, die Inflation und die Verteuerung der Energiekosten lassen für die Folgejahre keine Verbesserung erwarten.

Der Druck auf die kleineren und altersgerechten Wohnungen insbesondere bei der älteren Generation wächst bei uns in der Region. Zunehmend brauchen ältere Menschen mit körperlichen und sonstigen gesundheitlichen Einschränkungen barrierefreien Wohnraum, in dem Pflege- und Serviceleistungen erbracht werden können, um einen Umzug in teure Pflegeeinrichtungen umgehen zu können.

Hinzu kommt noch die steigende Nachfrage, die durch Zuwanderung auch in Pfungstadt zu verzeichnen ist. Auf allen politischen Ebenen ist zwischenzeitlich diese Entwicklung angekommen und es bedarf neben ausreichend finanzieller Unterstützung auch deutliche Korrekturen von Regelungen, die zu Baukostenverteuerungen führen.

Unsere Genossenschaft ist das Gegenmodell zum freien „Markt“, wir errichten und unterhalten für unsere Mitglieder im Gemeinschaftseigentum bezahlbaren Wohnraum (lebenslanges Wohnen). Die Nutzungsentgelte orientieren sich an den tatsächlichen Kosten. Wohnen in der Gemeinschaft ist mehr, als nur Miete. Die Nachfrage nach unseren Wohnungen und an der Mitgliedschaft in unserer Genossen-

schaft ist ungebrochen hoch und wir können seit Jahren, trotz der Neubauten, die Nachfrage nicht bedienen.

Wesentliche finanzielle Leistungsfaktoren

Als Kennzahlen für die Bewertung unserer Leistungsfähigkeit für die Steuerung des operativen Geschäfts sehen wir einerseits die Netto-Nutzungsentgelte pro Quadratmeter/Wohnfläche, sowie andererseits die Kosten der Instandhaltungen/Modernisierungen und Verbindlichkeiten.

Die Nutzungsentgelte pro Quadratmeter/Wohnfläche haben sich im Vergleich zum Vorjahr verändert. Sie liegen bei EUR 7,04 pro Quadratmeter zum Ende des Geschäftsjahrs (i. Vj. EUR 6,66). Die Instandhaltungsaufwendungen lagen in 2022 bei EUR 1,38 und in 2021 bei EUR 0,96 pro Quadratmeter/Wohnfläche. Die Investitionen in den Gebäudebestand je Quadratmeter/mtl./Wohnfläche lagen in 2022 bei EUR 5,09 und in 2021 EUR 3,86.

Aufgrund des Corona Jahres konnten wegen Personalausfällen und Lieferschwierigkeiten der beteiligten Unternehmen einzelne Projekte nicht wie geplant umgesetzt werden.

Vermögens- und Finanzlage

Nachfolgend wird die Vermögenslage nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliedert dargestellt:

	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Differenz
	TEUR		TEUR		TEUR
Software	2	0,0	3	0,0	-1
Grundstücke, Gebäude, Dauerwohnrechte, Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten	41.760	96,0	40.538	95,0	1.222
Geschäftsausstattung	60	0,1	62	0,1	-2
Finanzanlagen	91	0,2	90	0,2	1
Anlagevermögen	41.913	96,3	40.693	95,3	1.220
Vorräte	1.047	2,3	1.013	2,4	34
Forderungen und andere Aktiva, RAP	256	0,5	162	0,4	94
Kasse und Bankguthaben	411	0,9	823	1,9	-412
	43.627	100,0	42.691	100,0	936
Eigenkapital	7.528	17,3	7.126	16,7	402
Langfristige Verbindlichkeiten aus Darlehen	32.579	74,7	32.045	75,1	534
Rückstellungen	131	0,3	98	0,2	33
Verbindlichkeiten aus Darlehen	438	1,0	469	1,1	-31
Erhaltene Anzahlungen	1.186	2,7	1.045	2,4	141
Andere Verbindlichkeiten	1.765	4,0	1.908	4,5	-143
	43.627	100,0	42.691	100,0	936

Die Bilanzsumme ist mit TEUR 43.627 um TEUR 936 gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Die Bilanzsumme hat sich um 2,19 % erhöht. Der Veränderung ist im Wesentlichen bedingt durch den Anstieg des Anlagevermögens um TEUR 1.220 auf TEUR 41.913.

Die Anlagenintensität aus dem Anlagevermögen zur Bilanzsumme beträgt 96,1 % (i. Vj. 95,3 %). Die Vorräte in Höhe von TEUR 1.047 (i. Vj. TEUR 1.013) betreffen die am Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten Umlagen. Diesen stehen Abschlagszahlungen der Mitglieder von TEUR 1.186 (i. Vj. TEUR 1.045) als erhaltene Anzahlungen gegenüber.

Das Eigenkapital hat sich um TEUR 402 erhöht. Dies ist bedingt durch die Zuführung in die gesetzliche Rücklage in Höhe von TEUR 27, in die Bauerneuerungsrücklage von TEUR 162 und in andere Ergebnisrücklagen in Höhe von TEUR 81. Die Geschäftsguthaben haben sich um TEUR 132 erhöht. Die Anzahl der Mitglieder ist zum Vorjahr von 820 auf 843 Mitglieder gestiegen. Die Eigenkapitalquote von 17,3 % ist gegenüber dem Vorjahreswert von 16,7 % um 0,6 % gestiegen.

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von TEUR 30.943 und Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern von TEUR 2.074. Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern beinhalten Darlehen der Stadt Pfungstadt von TEUR 152, die Annuitätsbeihilfen der Stadt Pfungstadt von TEUR 849 (laut Aufstellung), sowie Darlehen privater Darlehensgeber von TEUR 1.050. Die Darlehen gegenüber Banken und anderen Kreditgebern sind insgesamt um TEUR 534 höher als im Vorjahr. Laut Darlehensinventar wurden TEUR 1.117 planmäßig getilgt. Der langfristige Verschuldungsgrad aus langfristigen Verbindlichkeiten zum Eigenkapital sinkt von 4,49 geringfügig auf 4,33. Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind um TEUR 45 gesunken.

Durch regelmäßige Zahlungsströme war die Liquidität während des gesamten Jahres sichergestellt. Die Liquidität wird über den operativen Geschäftsbetrieb gedeckt. Die umfangreichen Bautätigkeiten werden über langfristige Darlehen finanziert.

Ertragslage

Nachfolgend wird die Ertragslage nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliedert dargestellt:

	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Differenz
	TEUR		TEUR		TEUR
Umsatzerlöse	4.200	100,0	3.989	100,0	211
Erhöhung an unfertigen Leistungen	34,0	0,8	68,0	1,7	-34
Sonstige betriebliche Erträge	185	4,4	150	3,8	35
Materialaufwand	-1.865	-44,4	-1.705	-42,7	-160
Personalaufwand	-364	-8,7	-276	-6,9	-88
Abschreibungen	-1.107	-26,4	-1.036	-26,0	-71
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-292	-7,0	-282	-7,1	-10
Zinsergebnis	-405	-9,6	-425	-10,7	20
Steuern	-116	-2,8	-115	-2,9	-1
Jahresüberschuss	270	6,3	368	9,2	-98

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss von EUR 270.129,60 nach einem Jahresüberschuss von EUR 367.678,55 im Vorjahr ab.

Die Umsatzerlöse von TEUR 4.200 sind um TEUR 211 höher als im Vorjahr. Nach wie vor existieren lediglich modernisierungsbedingte Leerstände. Die Nutzungsentgelte einschließlich der Erlösschmälerungen aus Leerständen sind um TEUR 169 höher als im Vorjahr. Die umgelegten Betriebs- und Heizkosten aus dem Vorjahr sind um TEUR 49 gestiegen. Der Anstieg der Nutzungsentgelte ergibt sich aus den fluktuationsbedingten Erhöhungen der Nutzungsentgelte, sowie die Erhöhungen der Nutzungsentgelte im Bestand.

Der Aufwand aus der Hausbewirtschaftung ist mit TEUR 1.865 um TEUR 160 höher als im Vorjahr. Die erfolgten Maßnahmen sind in einem mehrjährigen Modernisierungs- und Instandhaltungsplan abgebildet.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf TEUR 292 und sind um TEUR 10 gegenüber dem Vorjahreswert gestiegen. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Kosten

für die Mitgliederversammlung und Veröffentlichung. Im Jahr 2022 betragen diese TEUR 9, im Vorjahr TEUR 1.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die nicht finanziellen Leistungsindikatoren sind für uns die Einhaltung des langfristigen Modernisierungs- und Ausbauplanes. Daneben sehen wir die stetigen Verbesserungen unserer Wohnanlagen unter Nachhaltigkeitskriterien (Wirtschaftlichkeit, Nutzerzufriedenheit, Klimaschutz) als wesentliche Leistungsindikatoren an.

Wir sind davon überzeugt, dass diese Aspekte bedeutende Bausteine für eine zukunftsorientierte Genossenschaft sind.

Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die wirtschaftliche Entwicklung in den kommenden Jahren ist als volatil zu bezeichnen. Gleichzeitig steigen die Anforderungen an die energetische Ertüchtigung unserer Wohngebäude, trotz der bisher erfolgten großen Investitionen, bis zum Jahr 2045 dramatisch an.

Um dies meistern zu können, und trotzdem noch den Zielen unserer Satzung nach bezahlbarem Wohnraum gerecht werden zu können, haben wir Ende 2022 unsere Satzung umgestellt. Die Stärkung des Eigenkapitals und die Möglichkeit unserer Mitglieder, sich an der Entwicklung unserer Genossenschaft zu beteiligen sind die wesentlichen Änderungen.

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2022 wie auch in den Vorjahren auf Wirtschaftlichkeit und Risikoversorge gesetzt. Im Hinblick auf die sich stark entwickelnden Nebenkosten und die Bedrohung durch den Klimawandel sind auch zukünftig Anstrengungen im Bereich des Energiesparens und der Verwendung von regenerativen Energien wichtig. Unsere Genossenschaft treibt dies auf lokaler Ebene voran. Die geringeren Energieverbräuche verbunden mit modernen Wohnungsausstattungen in ansprechenden Wohnanlagen stellen sicher, dass die Wohnungen der Genossenschaft auch weiterhin nachgefragt werden. Zur Sicherstellung der wirtschaftlichen Entwicklung, der Planungssicherheit und der Risikovermeidung wurde eine Datengrundlage erarbeitet, die als Grundlage und Steuerung unsere Investitionsplanung und die Kosten/Ertragsentwicklung abbildet.

Mit der gesetzlichen Einführung einer CO₂-Abgabe hat der Gesetzgeber Anforderungen an alle Wohngebäude (Gebäudeklassen A-G) in Deutschland vorgegeben, mit dem Ziel, bis zum Jahr 2045

alle Gebäude CO₂-neutral herzustellen. **Alle** Gebäude unserer Genossenschaft erfüllen bereits heute die gesetzlichen Mindeststandards.

In der Zusammenarbeit mit der Energiegenossenschaft Darmstadt – Dieburg eG (EGO) hat unsere Wohnungsbaugenossenschaft bundesweit und viel beachtet eine Vorbildfunktion eingenommen, denn die Mitglieder zweier Bürgerorganisationen investieren in Gebäudemodernisierung und energetische Erneuerung. Nach bereits mehr als 10 Jahren erfolgreicher Zusammenarbeit wurden in unserem Gebäudebestand 62% CO₂ Ausstoß eingespart.

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes wird ständig beobachtet. Wir wirken eventuellen Forderungsausfällen durch frühzeitiges qualifiziertes Mahnwesen und frühzeitiges Gespräch mit den Betroffenen entgegen. Ebenso nutzen wir alle Möglichkeiten bei anhaltend niedrigen Zinsen, gemeinsam mit den regionalen Instituten künftige Zinsrisiken zu erkennen und entsprechend vorausschauend zu handeln.

Unsere Genossenschaft handelt mitgliederorientiert. Die Strategie unserer Genossenschaft, die bestehenden Nutzungsverträge möglichst von Erhöhungen zu verschonen, dafür aber im Wohnungswechselfall die Nutzungsentgelte zu aktualisieren, ist bisher gut gelungen. Die aktualisierten Nutzungsentgelte liegen deutlich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten. Gleichwohl sind wir in der Verpflichtung, allein aus Gründen der Gleichbehandlung unserer Mitglieder stets die Nutzungsentgelte den tatsächlichen Kostenentwicklungen anzupassen. Dies geschieht durch objektbezogene Auswertung und Entscheidungen in Einzelfällen.

Um anstehende Modernisierungen finanzieren zu können, wird objektbezogen geplant und evaluiert. Alle relevanten Gebäudedaten werden erhoben und die erforderlichen Investitionen in Mehrjahresprogrammen geplant und evaluiert. Die objektbezogene Zielplanung zur Verbesserung der Gebäudesubstanzen und zur deutlichen Wohnwerterhöhung ist Voraussetzung, um steigende Instandhaltungskosten zu vermeiden.

Ausblick für das Geschäftsjahr 2023

Unser Neubauvorhaben (Abriss und Neubau An der Römerstraße 1-3) wurde trotz vorliegender Baugenehmigung im letzten Quartal 2022 zunächst gestoppt. Lieferschwierigkeiten und steigende Finanzierungskosten, letztlich eine große Unsicherheit, waren die Gründe. Sobald sich die wesentlichen Rahmenbedingungen wieder stabilisieren, werden wir die 18 neuen Wohnungen bauen. Unser Budget sieht für 2023 die Fortführung des vollständigen Neubaus der Trinkwasserversorgung, sowie die Fassadengestaltung in unserer Wohnanlage Am Hintergraben 3 – 7 vor. Ebenso werden die Balkonanlagen an den Gebäuden Goethestraße 73 – 85 erneuert. Wir haben für die kommenden 3 Jahre die grundhafte Erneuerung von 20 abgewohnten Wohnungen jährlich vorgesehen. Unser Ausstieg aus

der Gasversorgung wird konsequent weitergeführt. Dieses Jahr wird die Weserstraße 3-5, Goethestraße 54, Büchnerweg 11 A und die Adam-Schwinn-Straße 1-3 auf regenerative Energie umgestellt.

Das energetische Modernisierungsprogramm in Zusammenarbeit mit der Energiegenossenschaft Darmstadt-Dieburg eG wird konsequent weiterverfolgt. Mit diesen Maßnahmen setzen wir Schritt für Schritt unsere Klimaschutzziele um. Der Ausstieg aus Gas und die Versorgung durch regenerative Energie spart unseren Mitgliedern dauerhaft die CO₂ Besteuerung.

Die Unternehmensphilosophie unserer Genossenschaft, sowohl neue Wohnungen für ältere Personen, als auch durch Umzug freierwerdende größere Wohnungen wieder jungen Familien anbieten zu können, ist erfolgreich. An allen Maßnahmen und an den Entscheidungen sind die betroffenen Mitglieder beteiligt. Hierdurch können wir nahezu konfliktfrei unsere Wohnanlagen verbessern.

Die aktuelle Entwicklung der Energiepreise trifft unsere Mitglieder bei den Wohnkosten direkt. Wir sind deshalb froh, bereits frühzeitig mit dem Ausstieg aus Öl und Gas begonnen zu haben.

Wir werden laufend die Entwicklung beobachten, um den Betrieb und die Liquidität unserer Genossenschaft sicherzustellen. Inwieweit wir in der Lage sein werden, unser laufendes Modernisierungsprogramm umsetzen zu können, bleibt abzuwarten. Wir agieren hier vorsichtig und treffen Entscheidungen zur Risikovorsorge. Die Mitglieder sind laufend informiert und wir achten darauf, dass die Versorgung unserer Mitglieder soweit als möglich garantiert wird.

Pfungstadt, den 27. März 2023

Der Vorstand

Harald Polster

Thorsten Baier

Nico Eichelbaum