



GeWoGe
Wohnungsgenossenschaft eG

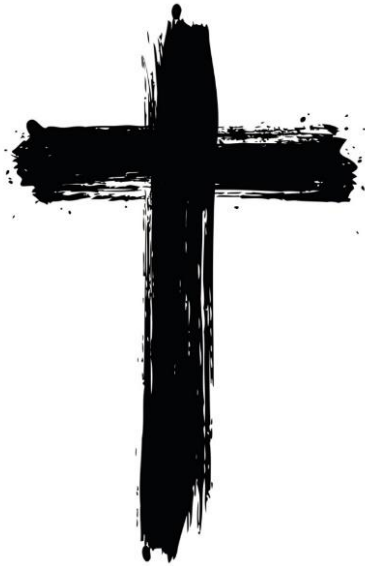
GESCHÄFTSBERICHT 2022



Bild Neubaumaßnahme Sankt-Wolfgangs-Platz1 - Visualisierung

GeWoGe Wohnungsgenossenschaft eG

Franz-Seiff-Straße 2, 84034 Landshut



**Unseren verstorbenen
Mitgliedern des Jahres
2022 zum Gedenken.
Wir werden die
Verstorbenen in
dankbarer Erinnerung
behalten.**

Rechtliche Grundlagen

Die Genossenschaft wurde am 23.01.1910 gegründet und am 29.03.1910 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Landshut unter der Nr. 0407 eingetragen. Die GeWoGe Wohnungsgenossenschaft eG ist eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10 Körperschaftssteuergesetz (KStG).

Sitz:	Franz-Seiff-Straße 2, 84034 Landshut
Höhe eines Geschäftsanteiles:	€ 75,00
Höchstzahl der Geschäftsanteile:	400
Mindestanteile:	8
Beitragsgebühr:	einmalig € 30,00
Aufkündigung der Mitgliedschaft:	2 volle Geschäftsjahre
Max. Gewinnanteil:	nicht mehr als 4%
Bekanntmachungen:	Landshuter Zeitung

Gegenstand der Genossenschaft

§ 2 Zweck und Gegenstand der Genossenschaft

(1) Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung (gemeinnütziger Zweck).

2) Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig.

(3) Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen; Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gemäß § 28 die Voraussetzungen.

Organe der GeWoGe Wohnungsgenossenschaft eG

Die Verwaltungsorgane – Vorstand und Aufsichtsrat – setzten sich im Berichtszeitraum wie folgt zusammen:

Vorstand

	Letzte Bestellung:	im Vorstand seit:
Thomas Rapp , selbständiger Unternehmer Nebenamtlicher Vorstand	28.06.2018	06.06.2013
Klaus Pohl , Diplom-Kaufmann Nebenamtlicher Vorstand	28.06.2018	01.01.2014
Christoph Gruber , Diplom-Ingenieur Nebenamtlicher Vorstand		01.01.2023
Mit Mitgliederversammlung am 08.09.2022 ausgeschieden		
Helga Gierl , Kauffrau Nebenamtlicher Vorstand	12.08.2021	29.06.2000

Aufsichtsrat

	Letzte Bestellung:	im Aufsichtsrat seit:
Peter Görlich , Beamter Aufsichtsratsvorsitzender		12.08.2021
Anton Galler , Diplom Bankbetriebswirt (ADG) Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender	27.06.2019	29.06.1995
Winfried Müller-Wörnle , Rentner	12.08.2021	05.06.2014
Sigrid Obermeier , Dipl.Ing. (FH) Architektin Schriftführerin	27.06.2019	16.06.2016
Stephanie Küffner , Steuerberaterin		07.07.2022
Wolfgang Högl , Key Account Manager		07.07.2022
Im Laufe des Geschäftsjahres 2022 ausgeschieden		
Armin Waitl , Rentner Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender	12.08.2021	22.06.2006
Christian Temporale , Rechtsanwalt	27.06.2019	16.06.2016

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2022 laufend über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft unterrichten lassen. In fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand – teilweise mittels Videokonferenz – befasste sich der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2022 insbesondere mit den geschäftspolitischen Zielen und Aufgaben der Genossenschaft für die Jahre 2022 und 2023, dem Risikofrühwarnsystem, dem Wirtschafts-, Finanz- und Liquiditätsplan 2023 bis 2026, sowie dem Investitionsprogramm - hier insbesondere mit

- der Fortsetzung der Generalsanierung der Wohnanlage Jörg-Breu-Straße 2,3,4,5,6,
- dem Neubau der Wohnanlage St.-Wolfgangplatz / Oberndorferstraße,
- der Planung eines Neubaus für ein Hausmeisterei- und Verwaltungsgebäude,
- der Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung im Gebäudebestand der Genossenschaft.

Ferner wurde die personellen Neuausrichtung der Organe (resp. des Vorstandes und des Aufsichtsrats) aufgrund des teilweise altersbedingten Ausscheidens einiger Organmitglieder vorgenommen.

Der innerhalb des Aufsichtsrates gebildete Prüfungsausschuss behandelte weitere wesentliche Vorgänge der Geschäftstätigkeit. Er befasste sich im Geschäftsjahr 2022 insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Klima- und Umweltrisiken mit dem Thema Versicherungen. Zudem wurde die weitere Umsetzung des Feedbackmanagements (Ermittlung und Bewertung des im Unternehmen etablierten Verfahrens zum Umgang mit Beschwerden) überprüft. Zu beiden Prüfungsfeldern erstellte der Aufsichtsrat einen Prüfbericht. Danach lässt sich zusammenfassend feststellen, dass die Genossenschaft hinsichtlich des Versicherungsschutzes gut aufgestellt ist. Zum Feedbackmanagement hat der Aufsichtsrat Hinweise und Handlungsempfehlungen gegeben, um deren Beachtung und Umsetzung der Vorstand gebeten wurde.

Durch mündliche Berichte des Vorstands hat sich der Aufsichtsratsvorsitzende zeitnah, auch außerhalb der Sitzungen, über die Geschäftsentwicklung und aktuelle Themen unterrichten lassen.

Der Aufsichtsrat hat alle übrigen, ihm durch Gesetz und Satzung zugewiesenen Aufgaben, in sechs eigenen Sitzungen wahrgenommen. Er hat sich davon überzeugt, dass die Geschäfte der Genossenschaft vom Vorstand ordnungsgemäß geführt worden sind.

Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. hat gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 unter Einbeziehung der Buchführung, des Geschäftsberichts und der Geschäftsführung geprüft und festgestellt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt wurden und Vorstand und Aufsichtsrat die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten erfüllt haben. Der Aufsichtsrat hat den schriftlichen Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2021 erörtert und keine Einwendungen gegen die Prüfungsergebnisse erhoben.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2022 und der Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2022 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss und stimmt dem Geschäftsbericht zu. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2022, der den Bestimmungen der Satzung entspricht, schließt sich der Aufsichtsrat an.

Er empfiehlt der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss 2022 und den Geschäftsbericht für das Jahr 2022 sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und dem Vorstand für diesen Zeitraum Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GeWoGe Wohnungsgenossenschaft eG Landshut für die im Geschäftsjahr 2022 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Landshut, 25.08.2023

Der Aufsichtsrat
Peter Görlich
-Vorsitzender des Aufsichtsrates-

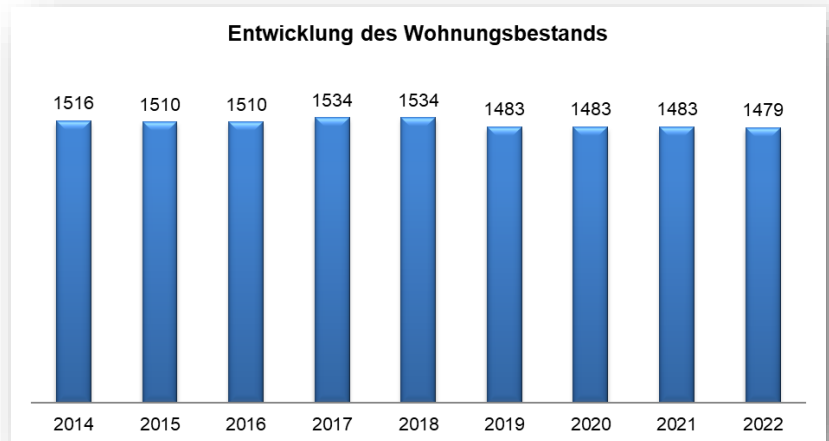
Bericht des Vorstandes

Der Bericht des Vorstandes soll einen kurzen Überblick über die Leistung und Entwicklung unseres Unternehmens im Geschäftsjahr 2022 geben.

Wohnungs- und Grundstücksbestand

Der genossenschaftseigene Hausbesitz umfasst aktuell 198 Häuser mit 1479 Wohnungen. Davon werden 2 Wohnungen (423,57m²) eigengenutzt. Die Gesamtwohnfläche umfasst 105.354,07 m² (Vj. 105.596,67 m²). Es handelt sich hierbei um 374 Wohnungen in Gebäuden, die vor 1948 gebaut wurden und um 1105 Wohnungen, die danach erstellt wurden. Außerdem besitzt die GeWoGe 320 Garagen (davon 17 eigengenutzt) und 36 Carports (davon 2 eigengenutzt) und 607 Stellplätze (davon 1 eigengenutzt). 7,61 % der Wohnungen befinden sich auf Erbbaugrundstücken der Stadt Landshut. Die Erbbaurechtsverträge laufen noch bis 2049.

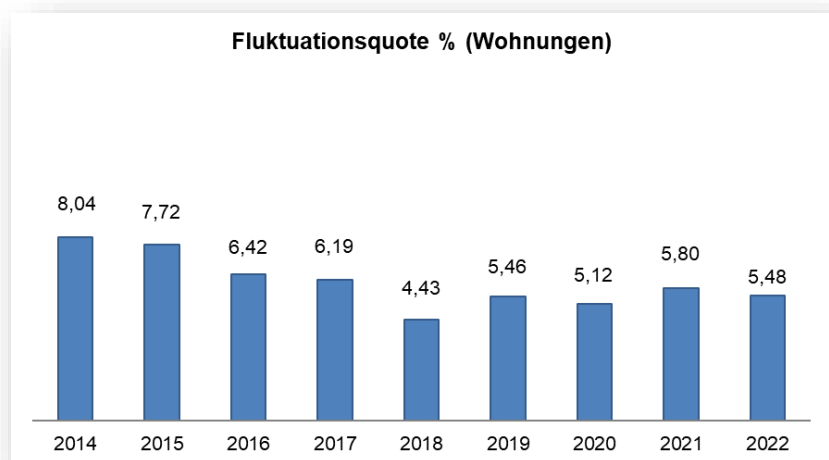
Seit 31.12.2016 befinden sich keine öffentlich geförderten Wohnungen mehr im GeWoGe Wohnungsbestand. Die Genossenschaft verfügt unverändert über einen Bestand an Vorratsgrundstücken mit 7.155 Quadratmetern.



Fluktuationsquote

2022 haben insgesamt 81 Mieterwechsel stattgefunden (Vorjahr 92). Darin enthalten waren 5 Mieterwechsel verursacht durch Wohnungstausch innerhalb der Genossenschaft. Leerstände waren nur modernisierungsbedingt. Die Gründe waren vielschichtig.

Das entspricht einer Fluktuationsquote von 5,48%.



Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Bestandsbewirtschaftung (Instandhaltung und Modernisierung)

Das Berichtsjahr stellte nicht nur die Unternehmenswelt, sondern die Gesellschaft als Ganzes vor große Herausforderungen. Unser Geschäftsmodell hat sich in der Zeit der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Das Hauptaugenmerk der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit richtete sich im Berichtszeitraum wie auch in den vergangenen Jahren auf den Neubau, sowie die Modernisierung und Sanierung des Wohnungsbestandes, um diesen den heutigen Bedürfnissen anzupassen.

Zur Sicherung einer langfristigen und nachhaltigen Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes wurden € 10,5 Mio. (Vorjahr: € 6,4 Mio.) in die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes investiert. Von den gesamten Modernisierungskosten konnten € 7,2 Mio. in der Bilanz aktiviert werden. Im Berichtsjahr fielen neben den planmäßig jährlich anfallenden Instandhaltungsausgaben keine höheren Aufwendungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Gebäuden an.

Gesamtverband der Wohnungswirtschaft GdW: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023

Trotz Krieg in der Ukraine, Energiekrise und Inflation wird nur eine 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 Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) 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.

Gesamtverband der Wohnungswirtschaft GdW: Bezahlbarer Wohnungsbau bricht um ein Drittel ein

Das Wohnungsbau-Jahr startete mit trüben Aussichten: Rund ein Drittel der geplanten neuen Wohnungen (32 Prozent) werden laut einer neuen Umfrage unter den sozial orientierten Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland in den Jahren 2023 und 2024 nicht gebaut werden können. „Eine Verkettung von historisch schlechten Baubedingungen und eklatante Fehler der Regierung lassen den bezahlbaren Wohnungsbau aktuell dramatisch einbrechen. Und das angesichts einer zu erwartenden – und notwendigen – hohen Zuwanderung nach Deutschland. Die Regierung muss beim Wohnungsbau sofort um- und gegensteuern, um ein Drama für die Wohnungssuchenden abzuwenden“, sagte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW bereits in 2022.

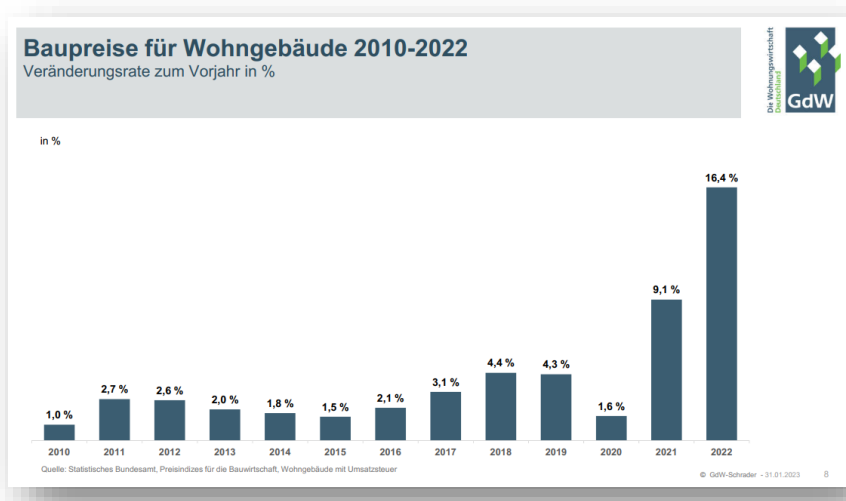
Dramatische Lage auch bei Modernisierungsvorhaben – Klimaziele in Gefahr

Eine ebenso dramatische Lage zeigt sich auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: Rund ein Fünftel der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen (19 Prozent) werden die sozial orientierten Wohnungsunternehmen 2023 und 2024 nicht umsetzen können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 272.000 Wohneinheiten werden 53.000 weniger erneuert werden können. Von den verbleibenden etwa 219.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (19 Prozent) der Umfang der Maßnahmen bei der Modernisierung deutlich reduziert werden müssen. Das betrifft insbesondere die energetische Modernisierung: Von den ursprünglich geplanten 200.000 Wohnungen wird in diesem und im kommenden Jahr mehr als ein Fünftel (21 Prozent) weniger energetisch modernisiert werden können. 43.000 Wohnungen werden also wegen der schlechten Rahmenbedingungen nicht in einen klimagerechten Zustand gebracht werden können. „Nicht nur die Wohnungsbauziele, sondern auch die Klimaziele werden zunehmend unerreichbar. Die Bundesregierung kann und muss die teils nicht selbst verschuldeten, teils aber eindeutig staatlich verursachten Fehlentwicklungen dringend mit handfesten Maßnahmen angehen“, sagt Gedaschko. Der Angriff Russlands auf die Ukraine am 24. Februar 2022 hat die Entwicklung der Energiepreise in Deutschland im Verlauf des Jahres 2022 entscheidend beeinflusst. Die Erzeugerpreise für Energie waren trotz zuletzt sinkender Tendenz im Januar 2023 um 32,9 % höher als im Januar 2022, wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt. Am deutlichsten fiel die Preissteigerung in diesem Zeitraum bei Erdgas in der Verteilung aus: Im Januar 2023 kostete dieses 50,7 % mehr als im Januar 2022, dem Monat vor dem Angriff Russlands. Der Preisanstieg bei elektrischem Strom betrug 27,3 %.

Förderchaos, gestiegene Materialkosten und Zinsen sind die Ursachen

Als Gründe für die stornierten Wohnungsbauprojekte wird die bereits erwähnte nicht verlässliche und unzureichende Förderpolitik der Bundesregierung genannt. Mehr als drei Viertel der Wohnungsunternehmen (79 Prozent) nennen außerdem die gestiegenen Materialkosten und ebenfalls mehr als drei Viertel (76 Prozent) die gestiegenen Finanzierungszinsen.

Darüber hinaus schlagen fehlende Bau- und Handwerkskapazitäten (42 Prozent), Materialengpässe (38 Prozent) und gestiegene Energiekosten (30 Prozent) zu Buche. Bei den Modernisierungsvorhaben sind die gestiegenen Materialkosten nach Aussagen der Wohnungsunternehmen mit 84 Prozent der Hauptgrund für den erwarteten Einbruch. Neben den gestiegenen Finanzierungszinsen an zweiter Stelle (57 Prozent) geben die Unternehmen auf Platz drei die fehlenden Bau- und Handwerkskapazitäten (55 Prozent) als wesentliche Modernisierungsbremse an.



Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden im Februar 2023 im Vergleich zum Vorjahresmonat:

Um 15,4 Prozent steigt der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden im Februar 2023 im Vergleich zum Vorjahresmonat. Sowohl die Preise für Rohbauarbeiten (+13,4 Prozent) als auch die Preise für Ausbauarbeiten (+17,0 Prozent) erhöhen sich binnen Jahresfrist deutlich.

Rohbauarbeiten: 13,4 Prozent teurer als im Vorjahr

Im Bereich der Rohbauarbeiten klettern die Preise im Vorjahresvergleich um 13,4 Prozent. Die höchsten Zuwachsraten verzeichnet das Bayerische Landesamt für Statistik bei Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten (+18,2 Prozent) sowie bei Abdichtungsarbeiten (+16,3 Prozent). Vergleichsweise moderat steigen die Preise für Zimmerer- und Holzbauarbeiten (+5,0 Prozent).

Ausbauarbeiten: 17,0 Prozent teurer als im Vorjahr

Bei den Ausbauarbeiten erhöhen sich die Preise gegenüber Februar 2022 sogar um 17,0 Prozent. Besonders stark sind die Preissteigerungen für Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen (+31,5 Prozent) sowie Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden (+22,3 Prozent) zu beobachten.

Vierte Stufe des Förderfiaskos zementiert Einbruch beim Wohnungsbau weiter

„Wir haben es seit rund zwei Jahren mit einer beispiellosen Baupreisexplosion zu tun. Wenn Preise explodieren, kann logischerweise kein bezahlbarer Wohnraum entstehen“, sagt Gedaschko. Die Aufgabe der Regierung wäre es, mit einem langfristigen Förderkonzept dieser Fehlentwicklung entgegenzuwirken und den bezahlbaren Wohnungsbau als soziale Frage unserer Zeit voranzubringen. Doch leider tut sie seit rund einem Jahr das Gegenteil“, sagt der GdW-Präsident. Nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen hat die Bundesregierung die Förderanforderungen im Neubau zum Jahresbeginn 2023 erneut ohne Vorankündigung verschärft. So wurden beim sogenannten QNG-Nachhaltigkeitssiegel des Bundes, das für eine Förderung zusätzlich zum Energieeffizienz-Standard EH40 erreicht werden muss, die maximalen CO₂-Emissionen quasi über Nacht um 14 Prozent verschärft. Die erneut unangekündigte Änderung hat zur Folge, dass viele Bauwillige abermals ihre kompletten Planungen über den Haufen werfen und neu erstellen müssen – oder sie geben schlicht auf.

Wie sieht die Situation bei unserer GeWoGe aus? Die Maßnahmen im Einzelnen:

Generalsanierung Jörg-Breu-Straße 2-6:

Ab Herbst 2021 wurde mit der Generalsanierung der Gebäude **Jörg-Breu-Straße 2 und 3** begonnen. Die Generalsanierung Jörg-Breu-Straße wurde auch in 2022 weitergeführt. Siehe auch Bilder auf den letzten Seiten. Für die Generalsanierung der **Jörg-Breu-Straße 2,3** wird mit Gesamtkosten in Höhe von rd. € 10,0 Mio. gerechnet. Hier haben sich die schlechten Rahmenbedingungen in der Bauwirtschaft spürbar bemerkbar gemacht. Bei vielen Ausschreibungen mussten deutlich erhöhte Konditionen akzeptiert werden. Dennoch rechnen wir für 2023 mit keinen weiteren Steigerungen, wobei sich das erhöhte Kosten-Niveau nur unmerklich abgeschwächt hat. Die Arbeiten schreiten zügig voran, so dass aktuell von einem Einzugstermin im Spätherbst 2023 auszugehen ist.

Parkraummanagement Nikola:

Bereits im September 2021 hatten wir unsere Mieter darüber informiert, dass die GeWoGe regelmäßig Instandhaltungen in und an den Liegenschaften durchführt. Aus den fortgeführten Planungen ergab sich, dass im Frühjahr 2022 eine Instandhaltungsmaßnahme im Quartier durchgeführt wurde. Die Instandhaltungsmaßnahme umfasste die Überarbeitung der Außenanlagen inkl. Neuregelung des „Ruhenden Verkehrs“. Als eines der letzten GeWoGe-Quartiere wurde hier die Organisation des ruhenden Verkehrs noch nicht angepasst. Im Vordergrund stand ein schonender Eingriff im Quartier. Die im September 2021 dem Bauamt zur Baufreigabe vorgelegte Planung wurde aufgrund von notwendigen Baumfällungen abschlägig beurteilt. Es musste eine Überarbeitung der Planung erfolgen. Diese wurde bei der Stadt Landshut neu eingereicht und war Gegenstand der Diskussion im Bausenat. Es wurde die Erteilung einer Baugenehmigung für fünf Flurstücke im Bereich Rupprechtstraße, Krenklstraße und Hofangerweg beantragt und schließlich genehmigt. Im Bereich östlich der Krenklstraße befindet sich unsere Tiefgarage, bei der eine bauliche Bestandssanierung in 2022 erforderlich wurde (siehe Tiefgaragensanierung Krenklstraße). Der Bau der neuen Stellplätze konnte bis zum Beginn der Tiefgaragen-Sanierung abgeschlossen werden. Mit der Baumaßnahme wurde insgesamt eine dauerhafte Verbesserung der Parksituation für unsere Mieter erreicht. Im Planungsumgriff wurden insgesamt 66 Bestandsbäume erfasst, die überwiegend aufgrund der Größe unter die Baumschutzverordnung der Stadt Landshut fielen. Durch die Baumaßnahme und die Anpassung der Freianlagen mussten keine Bäume gefällt werden! Wir hatten erkannt, dass unsere Mieter auf die Stellplätze angewiesen sind und haben versucht, die zeitliche Umsetzung der Maßnahmen so schnell als möglich durchzuführen. Siehe auch Bilder auf den letzten Seiten.

Siehe auch: Ergänzend informieren wir über nachstehende kleinere Maßnahmen:

Tiefgaragensanierung Krenklstraße:

Die Sanierung unserer Tiefgarage konnte innerhalb des Zeitplans und – sehr erfreulich – innerhalb des Kostenbudgets abgewickelt werden. Unsere Mieter können sich über eine „runderneuerte“ Tiefgarage freuen. Siehe auch Bilder auf den letzten Seiten.

Siehe auch: Ergänzend informieren wir über nachstehende kleinere Maßnahmen.

Abbruch Gebäude – Weißenbergerstraße 1:

Aufgrund eines Gutachtens zum baulichen Zustand der drei Wohngebäude musste leider der Beschluss zu Entmietung und Abriss getroffen werden. Als erstes leergezogenes Gebäude wurde die **Weißenbergerstraße 1** in 2022 abgerissen. Mit den weiteren Gebäuden **Weißenbergerstraße 2, 3** wird demnächst gleichermaßen verfahren. Alle Gebäude weisen im Bereich der Kelleraußenwände, der gemauerten Innenwände und vor allem der Außenwände im EG, 1.OG und Speicher zum Teil massive Risse auf. Diese Risse sind jedoch nicht akut einsturzgefährdend und erlauben uns, die Entmietung zügig aber ohne Eile durchzuführen. Die Gebäude werden bis endgültigem Leerzug überwacht; im Keller, v.a. im Bereich der Risse in den Decken über den Kellerfluren, wurden Abstützungsmaßnahmen ausgeführt. Hintergrund ist, dass aufgrund der Grundwasserverhältnisse in Bezug auf die „Kleine Isar“ die Baugrundverhältnisse nicht genau bestimmt werden können. Das rasche Ansteigen und Absinken des Wasserspiegels führt zu Setzungsproblemen. Siehe auch Bilder auf den letzten Seiten.

Siehe auch: Ergänzend informieren wir über nachstehende kleinere Maßnahmen.

Neubau „Bürgerblock NEU“ / neue Adresse: Sankt-Wolfgangs-Platz 1:



Die Arbeiten wurden auch in 2022 fortgeführt. Eine Visualisierung unseres Architektenbüros Plan2 zeigt, dass wir uns auf ein hochwertiges und optisch überzeugendes Wohngebäude freuen dürfen. Der Rohbau konnte in 2022 fertiggestellt werden. Der Status „Gebäudedicht“ wurde rechtzeitig vor dem Wintereinbruch erreicht. Die weiteren Arbeiten der Ausbaugewerke für 2023 konnten bereits zum Großteil beginnen.



Die aktuellen Kostensteigerungen sind auch bei unserem Neubau spürbar. Die prognostizierte Bausumme liegt aktuell bei € 13,49 Mio. Gegenüber der ersten belastbaren Kostenberechnung aus 2020 hat sich die Bausumme somit um rd. 7,95% erhöht, angesichts der Turbulenzen im Bausektor ein noch gutes Ergebnis.

Am 25.10.2022 feierte die GeWoGe Wohnungsgenossenschaft eG das Richtfest am Sankt Wolfgangs-Platz 1 zum Neubau von 49 Wohnungen für den GeWoGe eigenen Bestand:

Vorstand Thomas Rapp begrüßte die Teilnehmer im Namen der GeWoGe Wohnungsgenossenschaft eG.

Die entstehenden Wohnungen passen sehr gut in das insgesamt sehr ausgewogene Portfolio der Genossenschaft. Für alle „Geldbeutel-Größen“ bietet die GeWoGe bezahlbaren Wohnraum an, der alle Bevölkerungsschichten ansprechen soll. Die Genossenschaft zählt damit zu den soliden Stützen in der Landshuter Wohnraumversorgung. Insgesamt rd. 1500 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von aktuell € 6,32 pro m² Wohnfläche sprechen dafür eine deutliche Sprache. Die Bestandshäuser bewirtschaftet die GeWoGe für viele Jahre in Eigenregie. Die Wohnungen des aktuellen Neubaus am **Sankt-Wolfgangs-Platz 1** sind ideal für jede Altersgruppe, die hell und modern wohnen und trotzdem Energie und Heizkosten sparen wollen. Die GeWoGe ist der Meinung, dass die architektonische Ausrichtung, die vom Architekturbüro „Plan2“ entworfen, geplant und umgesetzt wurde und wird, zur Integration in das Quartier beiträgt. Zusammenfassend lässt sich aussagen, dass nachhaltige, zukunftsorientierte Lösungen der Technischen Gebäudeausstattung (TGA), wie beispielsweise PV-Anlage, Vorbereitung zur E-Mobilität, Heizungsanlage mit Erneuerbaren Energien, integriert werden. Enges, gutes Zusammenarbeiten zwischen Fachplanern, Architekten und Bauherrn mit kurzen Abstimmungs- und Entscheidungsprozesse sorgen aktuell für einen guten Baufortschritt. Ein sehr großes Team an Fachleuten sorgt dafür, dass voraussichtlich Anfang 2024, so wäre es geplant, bezogen werden kann.

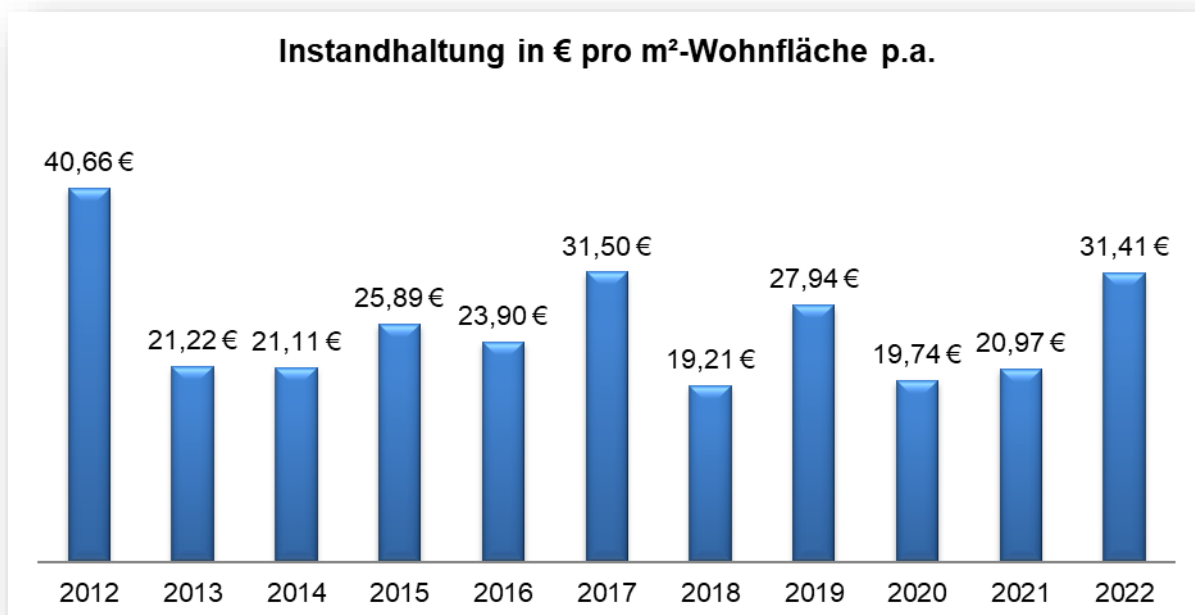
Ergänzend informieren wir über nachstehende kleinere Maßnahmen:

- Für die Durchführung der **Mitgliederversammlung 2021** entstanden Kosten in Höhe von rd. T€ 7,7.
- In unserer Geschäftsstelle mussten die PC's erneuert werden. Dafür entstanden Kosten in Höhe von rd. T€ 27,6.
- Für den **Abriss des Gebäudes Weißenbergerstraße 1** mussten T€ 50,3 aufgewendet werden.
- Für Planungen zum Abriss und Neugestaltung des Areals rund um unsere alte Werkstatt in der Stethaimerstraße sind bis dato Aufwendungen in Höhe von T€ 8,1 angefallen.
- In diversen Objekten wurden Anpassungen an den **Heizungs- und Leitungsanlagen** notwendig. Es mussten rd. T€ 104,0 aufgewendet werden.
- Die neuen **Fahrradhäuser** der Objekte Dammstraße und Savignystraße wurden mit Aufwendungen in Höhe von T€ 150,3 in 2022 zu Ende gebracht. Diese werden den Mietern der Wohnanlage zur kostenlosen Nutzung zur Verfügung gestellt.
- Die Umgestaltung der **Elektroausstattung im Haus Hofangerweg 20** wurde bislang mit Kosten in Höhe von T€ 85,2 durchgeführt.
- Die Maßnahme zum **Parkraummanagement Nikola** wurde in 2022 mit Gesamtkosten in Höhe von rd. T€ 210,2 abgeschlossen.
- Die **Trinkwasseruntersuchung 2022** (weiterführende Untersuchungen und Nachuntersuchungen) verursachte Kosten in Höhe von T€ 8,8.
- Für die **Sanierung der Tiefgarage Krenklstraße** mussten rd. T€ 419,3 aufgewendet werden.

An dieser Stelle ein **großes Dankeschön** an die betroffenen Mieter in unseren Wohnanlagen, die geduldig die manchmal belastenden Arbeiten ertragen.

Instandhaltungskosten:

Durchschnittlich wurden im Geschäftsjahr € 31,41 pro qm Wohn- und Nutzfläche an Instandhaltungskosten (inkl. Kosten des eigenen Regiebetriebes, Vorjahr € 20,97) ausgegeben.



Mit Ausnahme des **Neubaus „Bürgerblock / Sankt-Wolfgang-Platz 1** und der **Generalsanierung Jörg-Breu-Straße 4, 3, 2** erfolgte die Finanzierung sämtlicher Maßnahmen ausschließlich mit Eigenkapital.

Wohnungsausstattung:

Insgesamt verfügen rd. 97% der 1479 Wohnungen über eine moderne Beheizung mit zentraler Wärmeversorgung (ZH), Elektrospeicher (E) oder einer Gasetagenheizung (GE). Über 92 % der Wohnungen sind mittlerweile mit Balkonen ausgestattet. Die energetische Modernisierung unserer Wohnanlagen wird weiter fortgeführt. Die Entwicklung im Hinblick auf erneuerbare Energien wird beobachtet. Entsprechende Neuerungen fließen in die Modernisierungsplanungen ein (Heizungstechnik, Wärmedämmung, Wohnraumlüftung, etc.).

GeWoGe-Klimaschutzstrategie 2045

Momentan in Prüfung – Mieterstrom und Ausbau Photovoltaik

Als **Mieterstrom** wird Strom bezeichnet, der von Solaranlagen auf dem Dach eines Wohngebäudes erzeugt und von dort direkt, das heißt ohne Netzdurchleitung an Letztverbraucher in diesem Gebäude oder im selben Quartier geliefert und verbraucht wird. Strom aus anderen erneuerbaren Energiequellen (beispielsweise Strom aus Windkraft) fällt nicht unter diese Definition. Viele unserer Mieter zeigen Interesse an dem Thema **Mieterstrom**. Wir möchten darauf hinweisen, dass die Umsetzung eines Mieterstromprojekts mit energierechtlichen Pflichten verbunden ist. Derjenige, der eine Anlage zur Stromerzeugung betreibt und den darin erzeugten Strom an Dritte liefert, ist ein Energie- bzw. Elektrizitätsversorgungsunternehmen im Sinne des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) und des Erneuerbare-Energien-Gesetzes. Dies beinhaltet insbesondere Pflichten bezüglich Vertragsgestaltung, Rechnungsgestaltung, Stromkennzeichnung, Registrierungs- und Mitteilungspflichten. Ein weiteres Problem bei der Umsetzung eines Mieterstromprojekts ist die Abrechnung, die interne Bilanzierung, die steuerrechtlichen Anforderungen und die technische Umsetzung, die einen erheblichen Verwaltungsaufwand innerhalb der Genossenschaft mit sich bringen. Es ist auch wichtig, sicherzustellen, dass die Finanzierung, Wartung und Amortisation der Anlage innerhalb eines akzeptablen Rahmens liegen. Für unsere Genossenschaft ist es von großer Bedeutung, einen Partner zur Verfügung zu haben, der sowohl die Abrechnung des erzeugten Stroms als auch die Deckung des Reststrombedarfs übernimmt. Der Reststrombedarf bezieht sich darauf, dass die Wohnungen der Genossenschaft auch dann mit Strom versorgt werden, wenn die erzeugte Energie nicht ausreicht. Ein Mieterstrompartner kann die Genossenschaft bei der Erstellung von Verträgen und Rechnungen unterstützen, die den energierechtlichen Anforderungen entsprechen. Er kann auch dafür sorgen, dass die Stromkennzeichnung und die Registrierungs- und Mitteilungspflichten erfüllt werden. Allerdings stellen wir fest, dass einige dieser Partner hohe Umsatzerlöse anstreben, was leider dazu führt, dass die Vertragsgestaltungen mit den bisherigen Dienstleistern nicht rentabel für unsere Genossenschaft waren. Trotz dieser Herausforderungen werden wir weiterhin Kontakt zu möglichen Mieterstrompartnern aufnehmen, um ein attraktives und zukunftsorientiertes Mieterstrommodell zu entwickeln, das sowohl für unsere Mieter als auch für die Genossenschaft von Nutzen ist.

Ausbau Photovoltaik:

Im Jahr 2023 planen wir den Bau von vier Photovoltaik-Anlagen mit integrierten Akkus, um unsere Stromkosten zu reduzieren. Insgesamt wird eine Gesamtleistung von rund 140 kWp erzeugt. Diese Anlagen sollen den Energieverbrauch für verschiedene Anwendungen in den Wohngebäuden senken, darunter die Heizung, den Aufzug, die Lüftungsanlage und die Beleuchtung. Durch die Nutzung erneuerbarer Energie aus der Photovoltaik und den Einsatz von Akkus werden wir in der Lage sein, einen signifikanten Teil unseres Strombedarfs selbst zu decken und somit unabhängiger von externen Energieversorgern zu werden. Darüber hinaus trägt dies zu einer verringerten Belastung der Umwelt bei und unterstützt uns bei unserem Engagement für nachhaltige Geschäftspraktiken. Mit dem Bau dieser Anlagen zeigen wir, dass wir uns für eine zukunftsfähige und nachhaltige Energieversorgung einsetzen und uns für eine grünere Zukunft engagieren. Wir sind überzeugt, dass diese Investition sowohl für uns als Unternehmen als auch für die Umwelt von großem Nutzen sein wird. Wir werden Sie über die Entwicklungen auf dem Laufenden halten.



Elektro-Mobilität:

Auch das Thema „Elektro-Mobilität“ ist in laufender Abstimmung. Nachdem wir bereits Gespräche mit den Stadtwerken Landshut und privaten Anbietern führen konnten, könnte sich auch in diesem Segment eine Lösung abzeichnen. In Form von quartiersbezogenen, halböffentlichen Ladesäulen, die von der GeWoGe auf den Grundstücken der GeWoGe errichtet, betrieben und abgerechnet werden, könnte eine attraktive Lademöglichkeit für unsere Nutzer von Elektro-Fahrzeugen geschaffen werden. Bereits durchgeführte Mieterumfragen zeigen noch zögerliches Interesse unserer Mieter in den nächsten Jahren, daher wurde die Umsetzung aktuell zurückgestellt. Insgesamt können wir uns aber an vielen Standorten eine Ladeeinrichtung vorstellen. Vom Nikola-Viertel, dem Schwimmschul-Viertel oder zentral in der Volksstraße könnten wir attraktive Standorte anbieten. Mit der Bereitstellung der Parkplätze könnte die GeWoGe den Ausbau halböffentlicher Ladeinfrastruktur in Landshut unterstützen und eine klimafreundliche Mobilität vorantreiben. Leider können wir in Bestandsgebäuden nur eingeschränkt Eigenlösungen umsetzen. Elektromobilität ist mehr als nur die Wallbox.

Wir beschäftigen uns derzeit mit vielen zentralen Bestandteilen eines E-Mobilitätsprojektes im Mehrfamilienhaus wie, Lastmanagement, Hausanschlusskapazität, Abrechnung, Zählerkonzept, Leistungsbedarf, RFID-Karte, Finanzierung, u.v.m. Der wichtigste Bestandteil ist für uns eine Lösung, die eine Gleichbehandlung aller Parteien ermöglicht. Das sind spannende Themen – wir werden Sie nach Vorliegen neuer Erkenntnisse weiter informieren!

Nachhaltige Heizungstechnologien

Neben dem Bau von Photovoltaik-Anlagen setzen wir in diesem Jahr auch auf erneuerbare Energiequellen für die Beheizung unserer Gebäude. Von der Solarthermieanlage bis hin zur Luft-Wasserwärmepumpe und Abluftwärmepumpe investieren wir erheblich in fortschrittliche und nachhaltige Heizungstechnologien. Diese Maßnahmen ermöglichen es uns, unseren Energieverbrauch zu reduzieren und gleichzeitig einen größeren Anteil erneuerbarer Energie zu nutzen.

Nicht nur für die Umwelt, sondern auch für uns als Genossenschaft bringen diese Investitionen Vorteile. Durch den Einsatz von erneuerbaren Energien für die Beheizung unserer Gebäude können wir langfristig Energiekosten einsparen und gleichzeitig unsere CO₂-Emissionen reduzieren.

Wir freuen uns darauf, die positiven Auswirkungen dieser Investitionen in den kommenden Jahren zu sehen und weiterhin für eine nachhaltigere Zukunft zu arbeiten.

Die Novellierte Heizkostenverordnung ist da!

Wärmemessdienste sind ein wichtiger Partner der Wohnungswirtschaft. Neben der Abrechnung der Heiz- und Nebenkosten von Wohneinheiten stehen auch unterjährige Betriebsprozesse im Mittelpunkt. Mithilfe des neuen Datenportals Wechselmanagement und unserem Mieter-Serviceportal erfolgt im Laufe der nächsten Jahre ein regelmäßiger Stammdatenabgleich von Wohnungs- und Mieterdaten.

Starker Energiekostenanstieg – Erhöhung der Heizkostenvorauszahlung

Vor kurzem haben unsere Mieter Post von uns erhalten. Wir nahmen darin Bezug auf unsere Homepage-Veröffentlichung vom Oktober zum Thema: **Kurzfrist-Maßnahmenverordnung „EnSikuMaV“** und hatten mitgeteilt, dass wir eine Information der Stadtwerke Landshut zum Energiepreis und Einsparpotential erhalten haben. Die GeWoGe hat das Informations-Schreiben der Stadtwerke Landshut kritisch betrachtet und kam zu folgenden Feststellungen:

- Gemäß der in unserem Haus geprüften Rechnungen konnten wir die Kostensteigerungen von 2021 auf 2022 nicht erkennen.
- Die Kosten für Gas sind nicht so stark angestiegen, wie prognostiziert.
- Die Gasrechnung für unsere Liegenschaften entspricht in etwa dem Niveau des Vorjahres.

Dies ist unter anderem auf folgende Gründe zurückzuführen:

- die von der Bundesregierung beschlossene Mehrwertsteuersenkung auf den Gaspreis,
- die gewährte Dezember-Entlastung,
- das energieeffiziente Verhalten sowie
- die milderen Witterungsverhältnisse im Vergleich zu den Vorjahren.
- Außerdem stimmte der im Schreiben angezogene Grundgasstarif nicht mit dem Tarif überein, den die GeWoGe bei den Stadtwerken verhandelt hat.

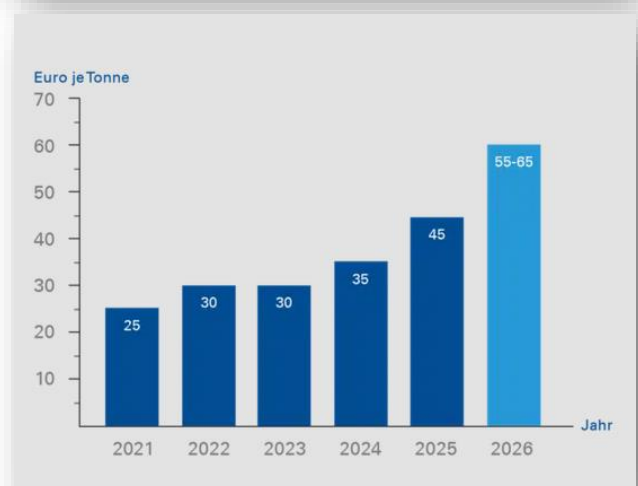
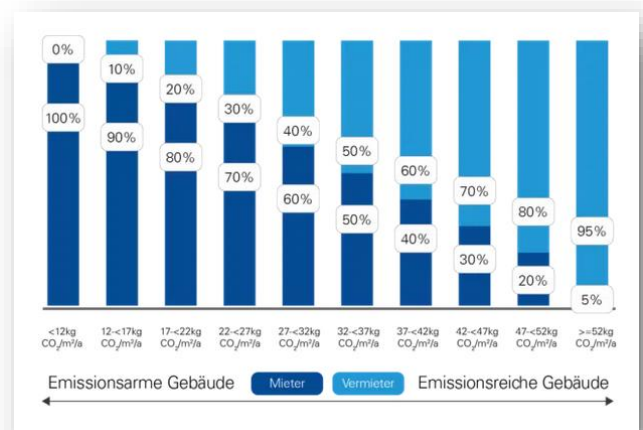
Durch den, zu unterschiedlichen Zeitpunkten im Jahr (01.01.2022, 01.07.2022, 01.11.2022), erhöhten Gaspreis in 2022 und den Entlastungen der Bundesregierung ist ein Mischpreis entstanden. Daher sind nach heutigem Kenntnisstand keine übermäßigen Nachzahlungen in Bezug auf die Abrechnung der Heizkosten für Gas zu erwarten. Jedoch gilt ab 2023 ein neuer Gaspreis und mögliche Entlastungen und Maßnahmen werden vermutlich wegfallen, sodass die Gaspreiserhöhungen erst im nächsten Jahr deutlich spürbar sein werden. Das verdeutlicht auch die Kostensteigerung im Schreiben der Stadtwerke Landshut. Wir möchten Ihnen für Ihr energieeffizientes Verhalten ein Lob aussprechen und Ihnen empfehlen, dieses auch in Zukunft fortzuführen. Jeder Beitrag zum Energiesparen hilft nicht nur der Umwelt, sondern auch dabei, die Energiekosten für alle Mieterinnen und Mieter so niedrig wie möglich zu halten.

Die Aufteilung der CO₂-Steuer für Vermieter und Mieter

Seit dem 1. Januar 2021 gilt in Deutschland das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG), das CO₂-Kosten auf Erdgas eingeführt hat. Diese Maßnahme ist ein wichtiger Bestandteil des Klimaschutzprogramms der Bundesregierung, das darauf abzielt, klimafreundliches Verhalten zu fördern und den Ausstoß von Treibhausgasen zu minimieren.

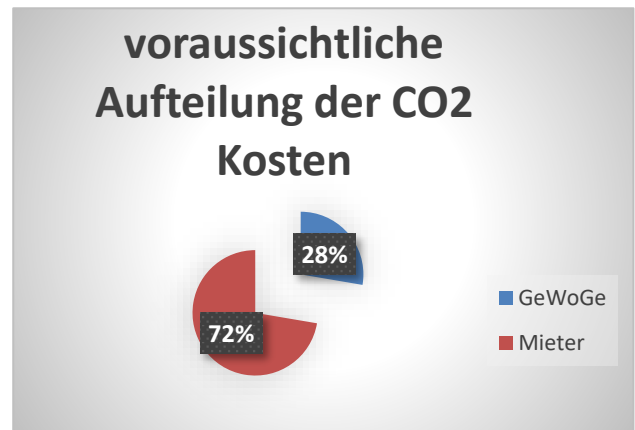
Mit der Einführung des CO₂-Kostenaufteilungsgesetzes (CO₂KostAufG) zum 1. Januar 2023 wurde ein Zehn-Stufenmodell eingeführt, um die CO₂-Kosten abhängig vom Energiestandard der Immobilien zu staffeln. Dies bedeutet, dass Vermietende für Immobilien mit einer schlechten Energiebilanz einen höheren Anteil der CO₂-Kosten tragen müssen. In der ersten Stufe müssen Vermietende sogar 95 Prozent der CO₂-Kosten übernehmen. Die Aufteilung der Kosten reduziert sich dann in neun weiteren Stufen, was einen wirtschaftlichen Anreiz für Investitionen in die Verbesserung der Energiebilanz der Immobilien schafft. Bisher hat der Mieter die CO₂-Kosten alleine getragen, dies ändert sich mit dem CO₂-Kostenaufteilungsgesetz. Die CO₂-Kosten wurden im Januar 2021 auf 25 Euro pro Tonne CO₂ festgelegt und sollten bis 2025 schrittweise auf bis zu 45 Euro steigen. Für 2026 ist ein Preiskorridor von 55 bis 65 Euro geplant. Nach der Einführungsphase sollen Zertifikate für den CO₂-Ausstoß versteigert werden, begrenzt entsprechend den Klimazielen und durch Angebot und Nachfrage am Markt reguliert. Aufgrund gestiegener Energiepreise wurde die Erhöhung der CO₂-Kosten von 30 Euro auf 35 Euro pro Tonne für 2023 ausgesetzt und auf den 1. Januar 2024 verschoben.

Im Abrechnungsjahr 2023 werden voraussichtlich CO₂-Kosten in Höhe von insgesamt **54.400 €** für alle Liegenschaften der GeWoGe mit Gaszentralheizungen entstehen. Das nachfolgende Diagramm bietet einen groben Überblick darüber, wie



die Kosten durchschnittlich auf die Gebäude verteilt werden. Bitte beachten Sie, dass die tatsächliche Aufteilung je nach CO₂-Ausstoß der einzelnen Gebäude variieren kann, was zu individuellen Kostenbeträgen führt.

Zusammenfassend wird die CO₂-Steuer in den kommenden Jahren ein entscheidender Faktor bei der Wahl des Energieträgers sein. Die GeWoGe setzt sich aktiv dafür ein, erneuerbare Energien zu fördern und bezahlbaren Wohnraum in Verbindung mit Klimaschutz anzubieten.



Wichtig!!! Bitte nehmen Sie unbedingt zur Kenntnis: TKG-Novelle

Am 01.12.2021 trat das Gesetz zur Modernisierung des Telekommunikationsrechts (TKG-Novelle) in Kraft. TV-Sammelverträge (wie das bei der GeWoGe der Fall ist) können somit **spätestens ab dem 01.07.2024** nicht mehr über die Betriebskosten im Sammelinkasso abgerechnet werden. Neben dem Duldungsrecht für den Glasfaserausbau (bei GeWoGe unkritisch wegen dem Glasfaser-Ausbauvertrag mit der Telekom) gibt es die **freie Anbieterswahl („Open Access“)** für das TV-Signal bzw. dem TV-Empfang. Für den „Sammelvertrag“ der bislang über die Betriebskosten abgerechnet wurde gilt ein Sonderkündigungsrecht zum 30.06.2024, um unseren Mietern mehr Auswahl und Freiheiten garantieren zu können.

Was müssen Sie wissen?

Im sogenannten **Einzelinkasso (Versorgungsvereinbarung)** entsteht ein direktes Vertragsverhältnis zwischen dem Netzbetreiber und unseren Mietern! Jeder Mieter bzw. jede Mieterin schließt eine eigene Versorgungsvereinbarung mit einem Lieferanten des TV-Signals ab. Uns ist bewusst, dass das für junge technik-affine Mieter sicherlich leicht zu bewerkstelligen ist. Unsere betagteren Mieter werden damit jedoch Schwierigkeiten haben. Man muss sich aber bewusst sein, dass der Bildschirm zum **Zeitpunkt „X“ (01.07.2024)** schwarz bleibt, sofern nicht selbständig eine eigene Versorgungsvereinbarung abgeschlossen wird. Wir werden Sie im weiteren Jahresverlauf mit Informationen versorgen und durch Werbung und Mieterinformation unterstützen. Leider lässt es sich nicht vermeiden, dass vermutlich auch Medienberater der Netzbetreiber in unseren Liegenschaften zum Einsatz kommen. Wir bitten dafür bereits heute um Verständnis!

Gebäudeenergiegesetz in der heißen Phase

Die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) geht derzeit in die nächste Runde. Das Bundesverfassungsgericht hat per einstweiliger Anordnung verhindert, dass das Gebäudeenergiegesetz (GEG), wie zunächst vorgesehen, am 7. Juli vom Deutschen Bundestag verabschiedet wurde. Vor dem Hintergrund des laufenden Gesetzgebungsprozesses hat der GdW gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund (DMB) ein Positionspapier erarbeitet. Auf dieser Grundlage steht der GdW im kontinuierlichen Kontakt zur Bundesregierung und den Bundestagsfraktionen, um für die Wohnungsunternehmen die Förderung für die Wärmewende im Gebäudesektor zu erreichen, die privaten Eigentümern und Kleinvermietern zugestanden wird. Wohnungsunternehmen und ihre Mieterinnen und Mieter dürfen nicht benachteiligt werden! Zudem streitet der GdW für weitere Verbesserungen des Gesetzentwurfs, damit dieser einen umsetzbaren Charakter erhält.

Wir haben wiederum unseren Webauftritt modernisiert. Nachdem wir Ihnen im letzten Jahr die neue Rubrik „Klima- und Naturschutz“ vorstellen konnten, haben wir kürzlich das neue „Serviceportal“ für unsere Mieter und Mitglieder eingerichtet.

Die GeWoGe Wohnungsgenossenschaft eG hat für Sie ihren Service weiter ausgebaut. Das neue **GeWoGe Serviceportal** steht zur Verfügung. Es eröffnet Ihnen als Mieter oder Mitglied einen zusätzlichen Kommunikationskanal, auf dem Sie im Internet rund um die Uhr mit der GeWoGe Wohnungsgenossenschaft eG in Kontakt treten können.

Schnell, unkompliziert, ohne Wartezeit, ohne Anruf, Mail oder Brief.

Profitieren Sie durch Ihre Anmeldung. Im Serviceportal erreichen Sie uns rund um die Uhr, schnell, unkompliziert und ohne Wartezeiten. Profitieren Sie von Tipps und Infos rund um Ihr Zuhause. Nutzen Sie Formulare und sehen Sie Ihre Daten im aktuellen Überblick.

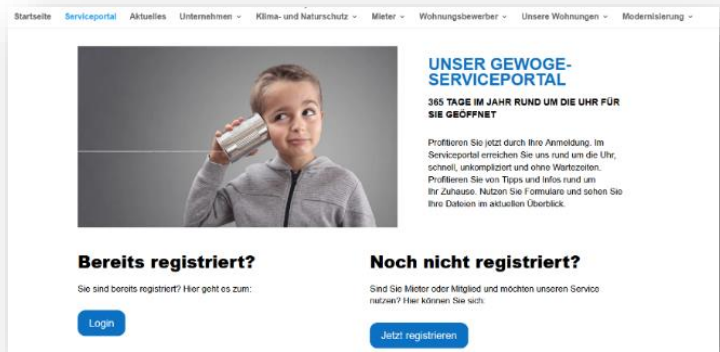
Wie können Sie mitmachen/teilnehmen?

Besuchen Sie noch heute unsere Homepage unter: <https://gewoge-landshut.de/>. Die Anmeldungsschritte können leicht nachvollzogen werden. Sie benötigen lediglich Ihren persönlichen **Serviceportal-Registrierungs-Code**, den wir Ihnen gerne zukommen lassen. Nach Ihrer Registrierung freuen wir uns, wenn Sie über das Serviceportal mit uns in Kontakt treten. Schicken Sie uns Ihre Anfragen und Wünsche, aktualisieren Sie persönliche Daten, nutzen Sie die eingestellten Formulare. Oder schreiben Sie uns einfach, wie Ihnen das Portal gefällt.

Durch Ihre Registrierung hatten Sie bis zum 31.01.2023 die Chance, ein neues iPad im Wert von ca. € 500,00 zu gewinnen. Dem glücklichen **Mitglied unserer Genossenschaft Herrn Steffens** wurde das iPad am 14.02.2023 feierlich überreicht.

Aktuell haben sich bereits 443 Mieter und Mitglieder im Portal angemeldet ... aber da geht noch mehr! 😊

Über das gleichzeitig eingerichtete **Feedback-Aktivitätenmanagement** erreichten uns zum **Serviceportal** durchweg positive Rückmeldungen:



Betreff: Das neue Webserviceportal
 Text: Sehr geehrte Damen und Herren, meine Frau und ich sind hocherfreut über den rollout des Serviceportals. Bravo und danke für diesen Meilenstein! Das ist etwas, was wir uns schon so lange gewünscht haben und eine entscheidende Modernisierung auf dem Weg zu erleichterte Kommunikation und papierarmem Office.

Betreff: Super Service!
 Text: Sehr geehrtes GeWoGe-Team, ein toller Service dieses Onlineportal! Weiter so. Vielen Dank an die ganze Mannschaft für die Umsetzung.

Zumindest ist das Portal ein großer Vorteil für alle digital natives, die in unserer Genossenschaft immer mehr werden. Somit ein wichtiger Schritt in der Modernisierung nicht nur der Immobilien...

Betreff: Gibt es eine App hierfür?
 Text: Liebes GeWoGe-Team, gibt es für das Service-Portal auch eine App oder ist diese geplant? Da ich das oben auswählen könnte, danke ich ja?

Text: hallo Gewoge Team, die Anmeldung zum Online Portal war einfach und hat super geklappt,

Hier werden wir in regelmäßigen Abständen über unsere Aktivitäten informieren. Besuchen Sie uns auf unserer neuen Homepage, aber vor allem:

Begeistern Sie auch Ihre Nachbarn und regen Sie diese zur Anmeldung im Serviceportal an.

Momentan in Umsetzung – WODIS-Mieter-App

Wie im Feedback bereits angeklungen, warten unsere Mieter/Mitglieder auch auf die App-Variante zum Serviceportal. Auch diese ist bereits in Arbeit und wird unsere Digitalisierung vorantreiben.

Coronavirus:

In der Corona-Krise war uns eine erfolgreiche Aufrechterhaltung der Geschäftsprozesse sowie der Schutz unserer Mitarbeiter und Kunden möglich. Die digitalisierten Prozesse erlaubten dabei einen nahtlosen Wechsel zwischen Präsenzarbeit und Mobilem Arbeiten im Home Office für einen Teil unserer Mitarbeiter. Insgesamt ergaben sich durch die Corona-Pandemie keine nennenswerten Auswirkungen auf die Unternehmensstrategie sowie bedeutsame Auswirkungen auf die operative und die finanzielle Performance. Seit Beginn der Krise zu Jahresbeginn 2020 waren lediglich in geringem Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Modernisierungsmaßnahmen sowie Vertriebsaktivitäten konnten, nachdem sie zeitweilig eingeschränkt waren, wieder in vollem Umfang aufgenommen und fortgeführt werden. Der Kontakt mit unseren Mietern und Mitgliedern ist uns wichtig, jedoch haben sich die Entscheidungen als praktikabel erwiesen. Von daher werden die Bewerbervorstellungen am Mittwoch-Nachmittag nach wie vor nur mit vorheriger Terminvereinbarung durchgeführt. Mit unseren Mitarbeitern der Geschäftsstelle können Sie selbstverständlich jederzeit telefonisch oder in schriftlicher Form – oder über das Serviceportal in Kontakt treten.

Aus den Liegenschaften:

Die **Schächflergilde** gab uns am 10.02.2023 die Ehre, in unserer Liegenschaft **Stehaimerstraße 17** zu tanzen. Eine Mieterin des Hauses, die anscheinend früher mit den Tänzern als Marketenderin unterwegs war, feierte „Runden Geburtstag“. Da ließen sich die Tänzer nicht zweimal bitten. Unter reger Anteilnahme vieler Mieterinnen und Mieter wurde der Auftritt zum Spektakel.

Frei nach dem Motto
„Fröhlich, Fröhlich, Fröhlich“ ...

Ein herzliches „Vergelts Gott“ von
Seiten der GeWoGe.



Aus der Geschäftsstelle:

Zahlreiche Dienstjubiläen konnten seit letztem Geschäftsbericht gefeiert werden:

Unser **Betriebsrat Christian Schiller** für 10 Jahre, unser Chef der Hausmeisterei **Robert Lapper** für 20 Jahre. Auch unser Hausmeister **Thomas Sommerer** feierte 20 jähriges Jubiläum. Am 01.04.2023 konnten wir zudem im Rahmen einer kleinen Feierstunde auch unseren Mitarbeiter im Hochbau **Bernhard Biberger** für 25 Jahre Dienst im Sinne unserer Mieter der Genossenschaft ehren.



Ausblick Portfolioanalyse:

Die Portfolioanalyse wird auch in 2023 fortgeführt. Dabei sind auch Instandhaltungsmaßnahmen in den Fokus gerückt, über die zu gegebener Zeit berichtet werden wird. Diese fließen aber in die laufende Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauplanungen ein.

Nachstehend ein kleiner Auszug aus den Maßnahmen:

Maßnahmen in konkreter Planung

Neben jährlichen Einzelmodernisierungen sind folgende Maßnahmen in konkreter Planung:

- Konzepterstellung zum Neubau Hausmeisterei
- Konzepterstellung Umgang mit Äußerer-Regensburger-Straße 28-30 nach Leerzug
- Generalsanierung JöBr3
- Generalsanierung JöBr2
- Neubau Sankt-Wolfgangs-Platz 1
- Instandhaltung Stethaimerstraße 5,7,9; Schwestergasse 28
- Sanierung nach Leerstand der Appartements Nikola (Rupprechtstraße15c,17c,19c, Krenklstraße 4)
- Elektro-Umrüstung Punkthaus Rupprechtstraße 25
- Erneuerung der Heizung im Punkthaus Rupprechtstraße 25
- Erneuerung der Heizung in den Punkthäusern Krenklstraße 8 & Hofangerweg 20
- Erneuerung der Heizung Stethaimerstraße 21/23
- Planungen zur Heizungserneuerung Stethaimerstraße 19/Franz-Seiff-Straße 1
- Planungen zur Heizungserneuerung Franz-Seiff-Straße 2

- Installation von 5 Photovoltaik-Anlagen mit Gesamt rd. 110 kWp
- Glasfaserausbau „Fiber to the House“ (FTTH) der Telekom
- Fassadenreinigung Fa. Algenmax bei Hofangerweg 13-16 / Volksstraße 5,7,9

Maßnahmen in erweiterter Planung

- Planung zur Sanierung Leitungssystem Schwimmschulstraße 24,24a
- Planungen zur Sanierung bzw. Neuausrichtung Parkangebot Tiefgarage Herzog-Wilhelm-Straße
- Planung Sanierung Fassade und Balkone Punkthäuser Nikola (Rupprechtstraße 23,25,27; Krenklstraße 8, Hofangerweg 20);
- Untersuchungen zu Äußere Regensburger Straße 28-30
- Planungen zur Sanierung Leitungssystem und Heizsystem Äußere Regensburger Str. 32, Franz-Geiger-Straße 1
- Planung zur Sanierung Lüftung, Wärmedämmung, Fenster Luitpoldstraße 60,62 und 64,66,68

Mitgliederbewegung und Geschäftsanteile:

Bestand zum 01.01.2022 2073 Mitglieder

Bestand zum 31.12.2022 2121 Mitglieder

Die GeWoGe Wohnungsgenossenschaft eG verzeichnet im Berichtsjahr einen Zugang von per Saldo 48 (Vj. +57) Mitgliedern.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 78.195,12 (Vj. € 104.474,88) vermindert.

Das durchschnittliche Geschäftsguthaben je Mitglied betrug zum Ende des Geschäftsjahres € 3.114,36 (Vj. € 3.157,96).

Die Geschäftsanteile der 2067 (Vj. 2073) verbleibenden Mitglieder umfassen € 6.447.675,00 (Vj. 6.525.870,12). Die Geschäftsanteile der 54 (Vj. 42) ausscheidenden Mitglieder betragen € 125.475,00 (Vj. € 153.225,00).

Tätigkeiten der Organe:

Die Organe der GeWoGe Wohnungsgenossenschaft eG haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und – soweit erforderlich – hierzu Beschlüsse gefasst. Im Berichtsjahr fanden regelmäßig Vorstandssitzungen statt. Der Aufsichtsrat trat in sechs über das Jahr verteilten Sitzungen zusammen. In fünf gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat wurden insbesondere die geschäftspolitischen Ziele und Aufgaben der Genossenschaft, das Investitionsprogramm sowie der Wirtschafts- und Finanzplan behandelt.

Die Mitgliederversammlung konnte aufgrund der abgeschwächten Pandemielage wieder im Präsenzmodus abgehalten werden. Es wurde das Geschäftsjahr 2021 verarbeitet.

Wirtschaftliche Lage:

Bilanz zum 31. Dezember 2022 und Gewinn- und Verlustrechnung für 2022

Aktiva

	31.12.2022 €	€	31.12.2021 €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		11.810,00	24.515,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	46.724.266,60		46.289.317,99
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1,02		1,02
3. Grundstücke ohne Bauten	3.719.753,79		3.719.753,79
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	122.463,00		120.884,00
5. Anlagen im Bau	7.209.258,93		2.336.282,99
6. Bauvorbereitungskosten	<u>32.596,63</u>		<u>17.013,58</u>
		<u>57.808.339,97</u>	
		57.820.149,97	52.507.768,37
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.283.198,84		2.376.035,30
2. Andere Vorräte	<u>10.008,57</u>		<u>17.510,56</u>
		2.293.207,41	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	12.826,01		8.915,30
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>445.437,91</u>		<u>74.361,81</u>
		458.263,92	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.202.935,69		2.489.058,89
2. Bausparguthaben	<u>366.683,24</u>		<u>253.568,46</u>
		5.569.618,93	
C. RECHNUNGSABGRENZUNGS-POSTEN		<u>1.169,70</u>	<u>1.164,70</u>
Bilanzsumme		<u>66.142.409,93</u>	<u>57.728.383,39</u>

Passiva

	31.12.2022 €	€	31.12.2021 €
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	125.475,00		153.225,00
2. der verbleibenden Mitglieder	6.447.675,00		6.525.870,12
- rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 0,00 (Vorjahr: € 3.329,88)			
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>32.400,00</u>		<u>69.225,00</u>
		6.605.550,00	
II. Kapitalrücklage		75.225,10	72.825,10
III. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	4.936.876,51		4.936.876,51
2. Bauerneuerungsrücklage	16.361.137,57		15.401.542,31
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 642.502,77 (Vorjahr: € 317.974,69)			
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 317.092,49 (Vorjahr: € 642.502,76)			
3. Andere Ergebnismrücklagen	<u>11.529.629,13</u>		<u>11.529.629,13</u>
		32.827.643,21	
IV. Unverteilter Gewinn		0,00	0,00
V. Bilanzgewinn		<u>317.092,50</u>	<u>642.502,77</u>
		<u>39.825.510,81</u>	<u>39.331.695,94</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.956.278,00		1.819.457,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>821.660,43</u>		<u>996.785,00</u>
		2.777.938,43	
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.655.605,91		11.744.154,04
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	244.200,00		289.368,00
3. Erhaltene Anzahlungen	2.527.663,60		2.324.884,30
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.451,13		1.878,75
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.019.947,78		1.124.673,04
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>72.908,81</u>		<u>78.895,48</u>
		23.524.777,23	
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		<u>14.183,46</u>	<u>16.591,84</u>
Bilanzsumme		<u>66.142.409,93</u>	<u>57.728.383,39</u>

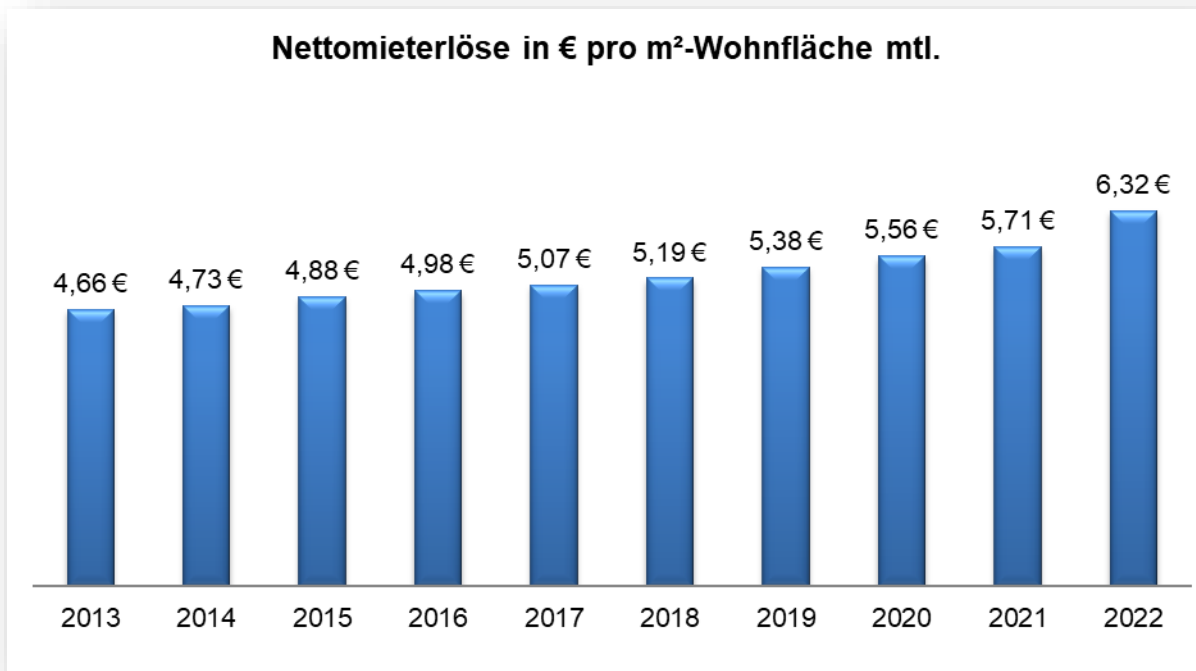
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2022

	2022 €	€	2021 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		10.103.115,67	9.307.988,13
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-92.836,46	260.381,34
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		256.633,06	143.026,23
4. Sonstige betriebliche Erträge		268.408,77	262.686,04
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-5.344.903,59		-4.356.543,65
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>-11.076,80</u>		<u>-10.579,00</u>
		<u>-5.355.980,39</u>	<u>-4.367.122,65</u>
Rohergebnis		5.179.340,65	5.606.959,09
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.123.435,46		-1.060.151,67
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>-563.831,20</u>		<u>-675.151,46</u>
- davon für Altersversorgung: € 319.283,53 (Vorjahr: € 455.515,60)			
		-1.687.266,66	-1.735.303,13
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.536.298,22	-1.509.727,86
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-946.607,20	-654.015,22
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		355,78	195,81
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-186.628,75	-233.239,15
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 64.919,00 (Vorjahr: € 135.175,00)			
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-0,00	-9,94
Ergebnis nach Steuern		822.895,60	1.474.859,60
12. Sonstige Steuern		-188.710,61	-189.854,07
Jahresüberschuss		634.184,99	1.285.005,53
13. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		317.092,49	642.502,76
Bilanzgewinn		<u>317.092,50</u>	<u>642.502,77</u>

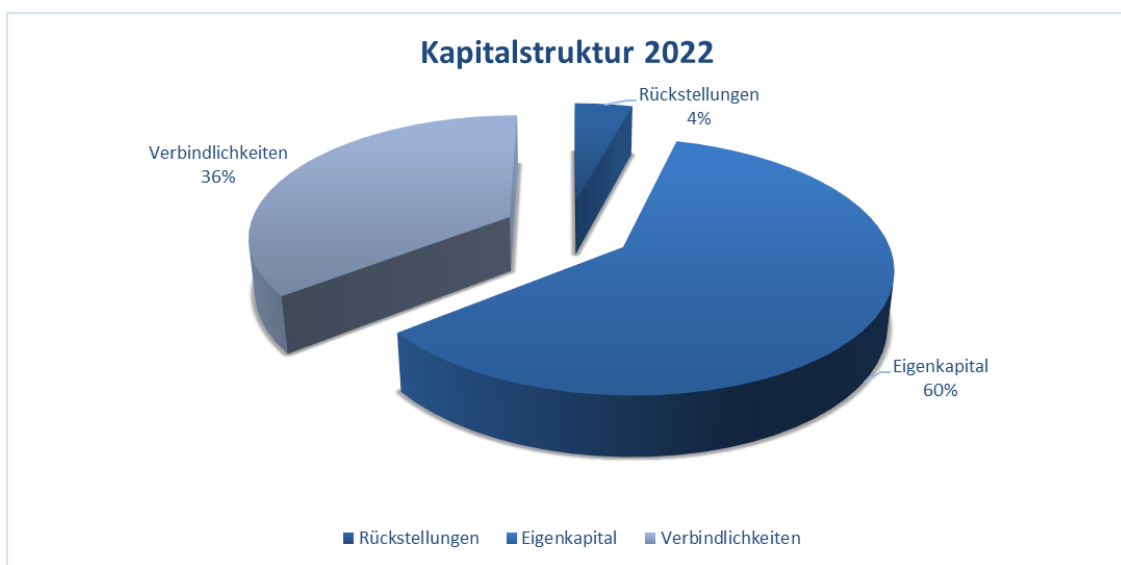
Ertragslage:

Die Genossenschaft erzielte im Jahr 2022 Umsatzerlöse in Höhe von € 10,1 Mio. (Vj. € 9,3 Mio.), die fast ausschließlich aus der Vermietungstätigkeit stammen. Die Ertragslage kann unter dem Gesichtspunkt einer mitgliederorientierten Mietpolitik als zufriedenstellend bezeichnet werden.

Die Entwicklung der Nettomieterlöse pro m²-Wohnfläche ist weiterhin ansteigend. Bezogen auf den Mietspiegel 2020 liegt die Durchschnittsmiete bei den Altbau-Liegenschaften (BA 01 bis 28; Baujahre 1912 bis 1939) dabei aber noch 7,14% unter der Tabellenwertmiete der Stadt Landshut; bei den Neubau-Liegenschaften (BA 31 bis 80; Baujahre 1950 bis heute) 5,29% darunter.



Kapitalstruktur:



Finanz- und Vermögenslage:

Die Finanz- und Vermögenslage der Genossenschaft sind geordnet.

Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage, ihre finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen.

Auch für das Geschäftsjahr 2023 sind keine Risiken erkennbar, welche die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten.

Anmerkung des Vorstandes

Der Vorstand dankt allen, insbesondere dem Aufsichtsrat, den Mitgliedern und den Förderern der Genossenschaft und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle für die Unterstützung, die sie ihm bei seiner verantwortungsvollen Tätigkeit haben zuteilwerden lassen.

Die Mitgliederversammlung wird ersucht, den Jahresabschluss zum 31.12.2022 zu genehmigen und den Vorstand für diesen Zeitraum zu entlasten.

Landshut, den 25.08.2023

GeWoGe Wohnungsgenossenschaft eG

Vorstand Gruber

Vorstand Rapp

Vorstand Pohl

Impressionen Neubau & Modernisierung:

Neubau Bürgerblock / Sankt-Wolfgang-Platz 1 - Richtfest



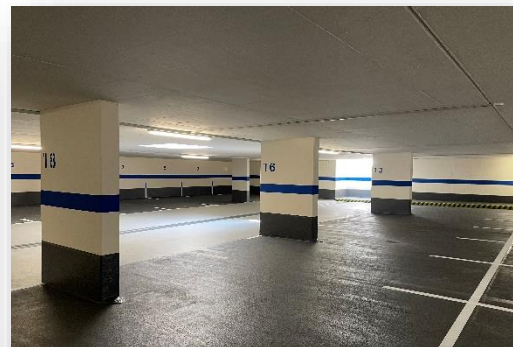
Generalsanierung Jörg-Breu-Straße 2-6



Parkraummanagement Nikola (nach Umsetzung)



Tiefgarage Krenklstraße (nach Sanierung)



Abriss Weißenbergerstraße 1



Photovoltaik-Anlage Schwimmschulstraße 24, 24a

