

# 2022

(101. Geschäftsjahr)

## der Baugenossenschaft Bad Windsheim eG

### 1. Überblick

#### a) Geschäftstätigkeit

Die Baugenossenschaft Bad Windsheim eG besteht seit dem 15.11.1921. Sie ist seit 01.01.1990 eine steuerpflichtige Baugenossenschaft.

Ihre satzungsgemäße Aufgabe ist die gute, sichere und sozial verantwortbare Versorgung der Mitglieder durch Nutzung einer Genossenschaftswohnung, Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung. Des Weiteren ist die BGBW als Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowie als Drittverwalter tätig.

Zweck unserer Genossenschaft ist vor allem die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum und die Übernahme der damit verbundenen wirtschaftlichen Aufgaben.

Im Berichtsjahr 2021 wurde das Unternehmen durch ein hauptamtliches Vorstandsmitglied und zwei nebenamtliche Vorstandsmitglieder nach den gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorschriften unter eigener Verantwortung geführt. Der Aufsichtsrat bestand aus fünf Mitgliedern und bildete einen internen Bau- und Rechnungsprüfungsausschuss.

Der Genossenschaft gehörten zum 31.12.2022 737 verbleibende Mitglieder (VJ 731) mit 2.956 Geschäftsanteilen à 260 Euro je Geschäftsanteil an.

Im Jahr 2021 konnte die BGBW auf ihr 100-jähriges Gründungsjubiläum zurückblicken. Aufgrund der pandemiebedingten Planungsunsicherheiten im Jahr 2021 konnte die Jubiläumsfeier, sowie die Herausgabe einer Jubiläumsfestschrift, aber erst im Mai 2022 stattfinden.

#### b) Geschäftsumfeld

Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag einen Mietwohnungsbestand von 467 Wohnungen (VJ 455) in 90 Häusern (VJ 89), davon 408 Wohnungen (VJ 396) in Bad Windsheim, 31 Wohnungen in Uffenheim, 20 Wohnungen in der Munasiedlung, 4 Wohnungen in Marktbergel, 4 Wohnungen in Burgbernheim.

Die Wohnanlagen sind zwischen 2 und 24 Wohneinheiten groß.

Die Genossenschaft verwaltet zum 31.12.2022 neben dem eigenen Mietwohnungsbestand 25 (VJ 24) Wohnungseigentümergeinschaften mit 313 Wohn- und Gewerbeeinheiten (VJ 306). Die Gemeinschaften sind zwischen 6 und 39 Wohneinheiten groß.

Des Weiteren werden zum Bilanzstichtag 26 Mietwohnungen (VJ 26) für Dritte verwaltet.

## c) Die Wohnungswirtschaft Bayern

Die Wohnungswirtschaft Bayern, das sind Wohnungsunternehmen in Bayern, die bezahlbare Wohnungen vermieten. Im VdW Bayer sind 502 Wohnungsunternehmen, davon 356 Wohnungsgenossenschaften und 107 kommunale Wohnungsbaugesellschaften, sowie etliche kirchliche und freie Wohnungsunternehmen zusammengeschlossen.

Sie verwalten rund 546.000 Wohnungen, in denen ein Fünftel aller bayerischen Mieter wohnen, das sind rund 1,3 Millionen Menschen.

Die Klammer, die diese Unternehmen vereint, ist ihre sozial orientierte Unternehmensphilosophie - es geht nicht um Gewinnmaximierung. Aber auch für diese Unternehmen muss immer gelten: die Miete muss die Kosten decken. Womit wir mittendrin sind in der Misere: Wir sind in einer Wohnungsbaukrise, in einer Mangellage, welche sich immer weiter verschärft.

Bayern war in der Vergangenheit durch den notwendigen Fachkräftezufluss und die dauerhaften Flüchtlingsbewegungen ein Zuwanderungsland. Die demographische Entwicklung erfordert weiterhin eine massive Fachkräftezuwanderung. Nur dann kann die Wirtschaft in Bayern weiterhin prosperieren. Zwischen 2011 und 2022 ist die Bevölkerung hier um fast 900.000 Menschen gewachsen. Das ist mit Abstand der größte absolute Bevölkerungsanstieg unter allen Bundesländern. Daraus resultiert ein erheblicher Wohnungsmangel – mittlerweile fast überall in Bayern. Auch bei uns im Landkreis Neustadt/Aisch-Bad Windsheim.

Die bayerische Wohnungswirtschaft hat zwar im Jahr 2022 kräftig in Wohnungsneubau und Modernisierung investiert. Die Gesamtinvestitionen stiegen auf 2,6 Mrd. Euro (+2,8%). Insgesamt wurden 5.777 Wohnungen errichtet, darunter 3.506 Sozialwohnungen. Die Durchschnittsmiete für die rund 546.000 Wohnungen der sozial orientierten Wohnungsunternehmen beträgt 6,75 Euro pro Quadratmeter (+2,4%.) Die Mitgliedsunternehmen haben trotz schwieriger Zeiten in 2022 ihren Beitrag zum Wohnungsbau in Bayern geleistet. Für das Jahr 2023 wird aber mit rückläufigen Fertigstellungszahlen gerechnet.

In Bayern wurden von Januar bis März 2023 Baugenehmigungen (einschließlich Genehmigungsfreistellungen) für insgesamt 15.277 Wohnungen bewilligt. Demnach ging die Zahl der Wohnungsbaufreigaben damit um 6.216 Wohnungen beziehungsweise 28,9 Prozent gegenüber dem ersten Quartal 2022 zurück.

Nach einer Hochrechnung des VdW Bayern fehlen allein im Freistaat 200.000 bezahlbare Wohnungen. Die Zahl der geförderten Wohnungen ist zwischen 2012 und 2022 um gut 13 Prozent auf 133.637 gesunken.

Auch in der Region: die mittelfränkischen VdW-Mitglieder verfügten Ende vergangenen Jahres zusammen über 89.277 Wohnungen darunter 17.722 öffentlich geförderte – 2021 waren es noch 19.347 gewesen. Bundesweit sieht es nicht besser aus.

Das Bündnis „Soziales Wohnen“ – eine Allianz aus Mieterbund, Baugewerkschaft, Sozial- und Branchen-Verbänden – spricht von einem „sozialen Drama“. Mehr als elf Millionen Mieterhaushalte in Deutschland hätten Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein und damit auf eine Sozialwohnung. Aber nur für jeden Zehnten davon gibt es seine Sozialwohnung – Tendenz fallend.

Wir brauchen an allen Ecken mehr Neubau, auch bei frei finanzierten Projekten. Aber sowohl wir, die BGBW, wie auch viele weitere Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern, legen gegenwärtig Neubau- und Modernisierungsprojekte auf Eis. Hohe Baukosten, gestiegene Zinsen, fehlende Verlässlichkeit bei Förderprogrammen sowie allgemein unzureichende Förderbedingungen und nicht zu vergessen die mannigfaltigen Normen und Vorschriften, die es zu erfüllen gilt, bremsen uns aus.

Hinzu kommt die Mammutaufgabe: Klimaschutz im Gebäudesektor. Hier müssen bessere Förder- und Rahmenbedingungen geschaffen werden. Denn wir beobachten einen Zielkonflikt zwischen Klimaschutzmaßnahmen und bezahlbaren Mieten. So dürfe bei der Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) mit dem geplanten Umstieg auf das Heizen mit erneuerbaren Energien die Förderung von vermieteten Wohnungen nicht vergessen werden.

Das Ziel muss sein: ein klimaneutraler Gebäudebestand bei gleichzeitig bezahlbaren Mieten. Die Wohnungswirtschaft fordert eine Abkehr von nicht realisierbaren Standards für Bestands- und Neubauten, vereinfachte Mieterstromangebote und einen stärkeren Fokus auf sektorübergreifende Konzepte für erneuerbare Energien.

Auch die sozial orientierten Wohnungsunternehmen können nicht billiger vermieten, als die Projekte kosten. Derzeit muss man in Mittelfranken bei einem Neubau mit einer Kaltmiete von mindestens 12 Euro pro Quadratmeter kalkulieren, die Grundstückskosten sind dabei noch gar nicht berücksichtigt. Da ergibt ein Neubau keinen Sinn, denn das Klientel der sozial orientierten Wohnungsunternehmen kann sich solch eine hohe Miete nicht leisten.

## **2. Fremdverwaltung/Betreuungstätigkeiten**

Im Berichtsjahr 2022 wurden aus der Betreuungstätigkeit Umsatzerlöse von 108.699,63 € (VJ 100.153,16 €) erzielt.

### **a) Wohnungseigentumsverwaltung**

- 25 (VJ 24) Wohnungseigentümergeinschaften mit 313 Wohn- und Gewerbeeinheiten (VJ 306).
- 146 (VJ 140) Tiefgaragenstellplätze und Garagen sowie 1 Außenanlagen-Eigentümergeinschaft mit Stellplätzen, Carports und Garagen.

Für elf Sondereigentümer aus vier Wohnungseigentümergeinschaften hat die BGBW neben der WEG-Verwaltung auch die Mietverwaltung übernommen.

Neben den laufenden Verwaltungsarbeiten wurden von uns wieder zahlreiche Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen für die Eigentümergeinschaften abgewickelt und weitere für das Jahr 2023 vorbereitet.

Die Eigentümergeinschaften profitieren von unseren guten Kontakten und günstigen Preisvereinbarungen durch Rahmenverträge mit kompetenten regionalen Handwerksfirmen und Architektur- und Ingenieurbüros, ebenso wie von günstigen Rahmenvereinbarungen mit Messdienstleistern, Energie- und Multimediasversorgern sowie Versicherungsgesellschaften.

Im Berichtsjahr erhielten wir als Verwalter von allen Gemeinschaften wieder die uneingeschränkte Entlastung. Von den 25 Verwalterbestellungen endete eine vertragsgemäß am 31.12.2022 und wurde nicht verlängert.

Alle anderen enden vertragsgemäß am 31.12.2023. Die Baugenossenschaft bietet diesen Wohnungseigentümergeinschaften eine Wiederbestellung mit einer Vertragslaufzeit von weiteren drei Jahren an.

## **b) Drittverwaltung**

Die Genossenschaft verwaltet zum Bilanzstichtag 26 Mietwohnungen (VJ 26) für Dritte. Davon 19 Mietwohnungen in vier Häusern für die Stadt Bad Windsheim sowie 7 Wohnungen in einem Gebäude eines privaten Eigentümers.

## **3. Mietwohnungsverwaltung**

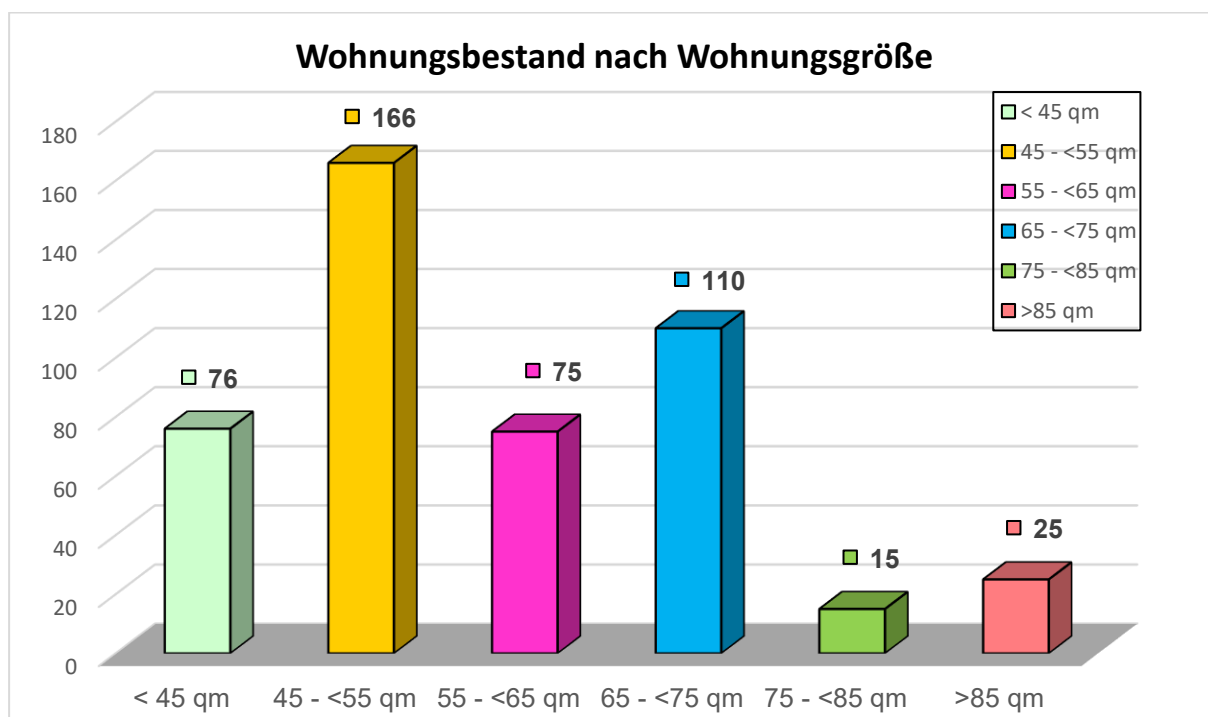
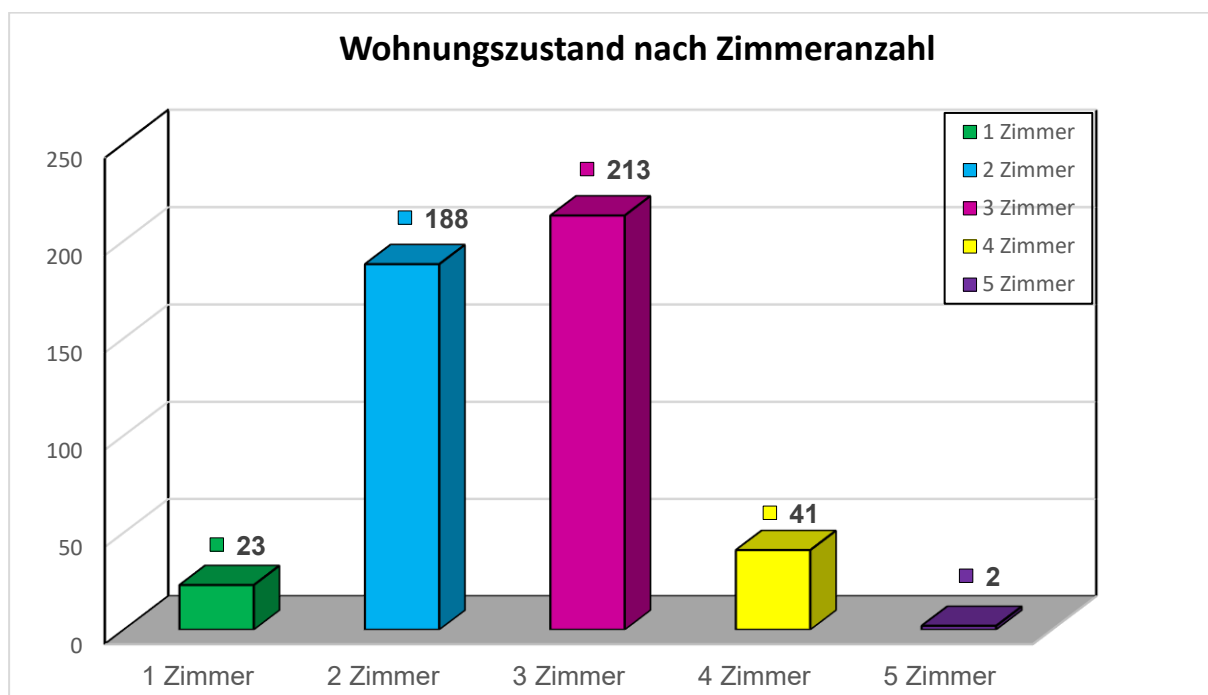
### **a) Bestandsentwicklung**

Der eigene Wohnungsbestand umfasst zum Bilanzstichtag 90 Häuser (VJ 89) mit 467 Wohnungen (VJ 455).

Neben den Wohnungen zählen 1 Büro- und Werkstattgebäude, 157 Garagen (VJ 157), 12 Carports (VJ 12), 96 Pkw-Stellplätze (VJ 82) und 7 Tiefgaragenstellplätze (VJ 7) zu unserem Bestand.

Im Friedensweg 6, Bad Windsheim, entstand ein attraktiver, viergeschossiger Ersatzneubau mit 12 Wohneinheiten und 12 PKW-Stellplätzen und Aufzug über alle Geschoße. Die modernen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit rd. 55 m<sup>2</sup> - 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind barrierefrei und verfügen jeweils über einen Balkon oder Terrasse. Die energieeffiziente und klimaschonende Wärmeerzeugung wird durch eine Wärmepumpe sowie unterstützend durch ein Gasbrennwertgerät gewährleistet. Alle Wohnungen wurden im Februar 2022 bezugsfertig und konnten aufgrund hoher Nachfrage schnell und gut vermietet werden.

Unser Wohnungsbestand zum Ende des Jahres 2022 stellt sich nach Wohnungsgröße und Zimmeranzahl wie folgt dar:



## b) Umsatzentwicklung

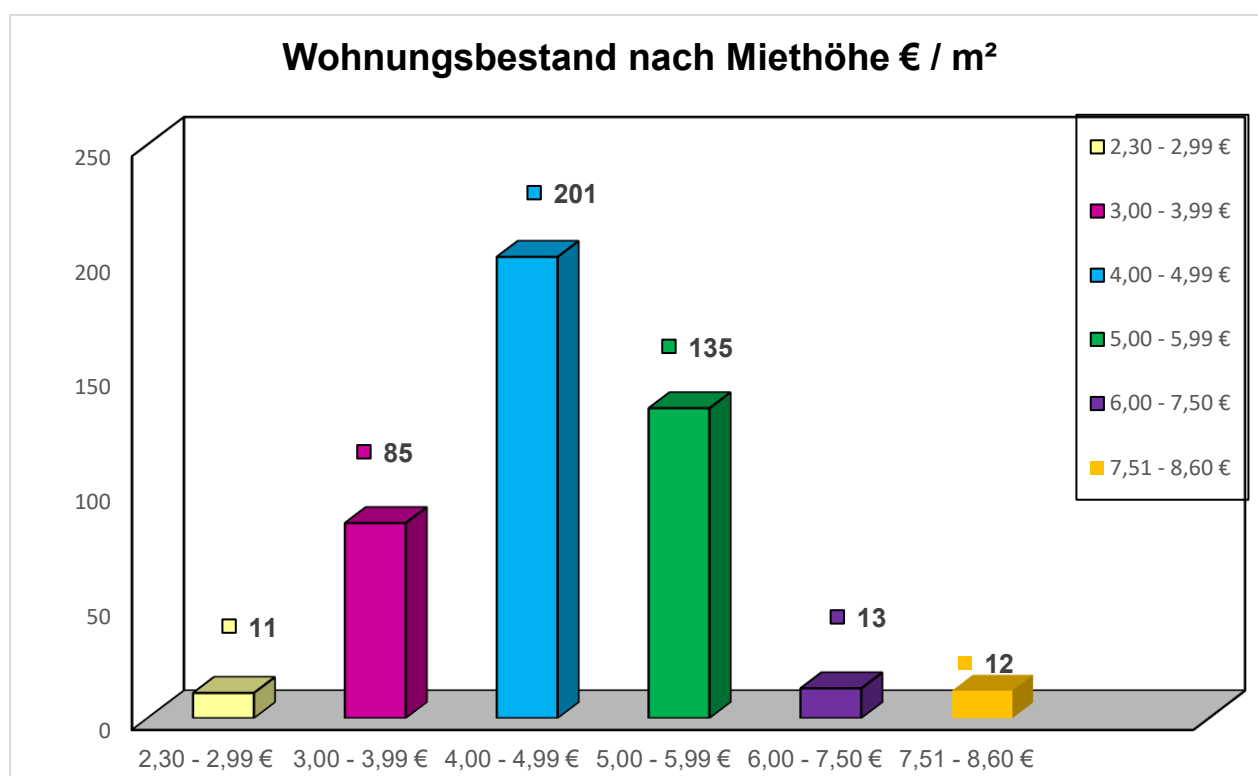
Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich von 1.924.494,10 € auf 2.047.863,40 € erhöht (rd. 123.400 €). Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf die Fertigstellung des Neubaus Friedensweg 6, Bad Windsheim sowie den moderaten Mietpreiserhöhungen nach Neuvermietung und Modernisierung im Rahmen der zu erzielenden Marktmiete sowie auf die gestiegene Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 2021 zurückzuführen.

## c) Mietpreisgestaltung

Die Durchschnittsmiete unserer Genossenschaft (Stand Dezember 2022) liegt bei 4,70 € (VJ 4,52) je qm-Wohnfläche.

Aufgrund anhaltender Nachfrage halten wir auch weiterhin einfach ausgestattete Wohnungen im unteren Mietpreissegment bereit.

Für die nicht preisgebundenen Wohnungen wendet die Genossenschaft nach wie vor eine hausinterne Mietentabelle, gestaffelt nach Baujahr und Ausstattung. Die Tabellenwerte werden in Anlehnung an den Markt und die ortsübliche Vergleichsmiete immer wieder neu angepasst.



## d) Zustand des Wohnungsbestandes

Zum Bilanzstichtag waren 10 Wohnungen stillgelegt.

Zum Bilanzstichtag sind von unseren **467** Wohnungen

**42** Wohnungen Neubau (seit 2007)

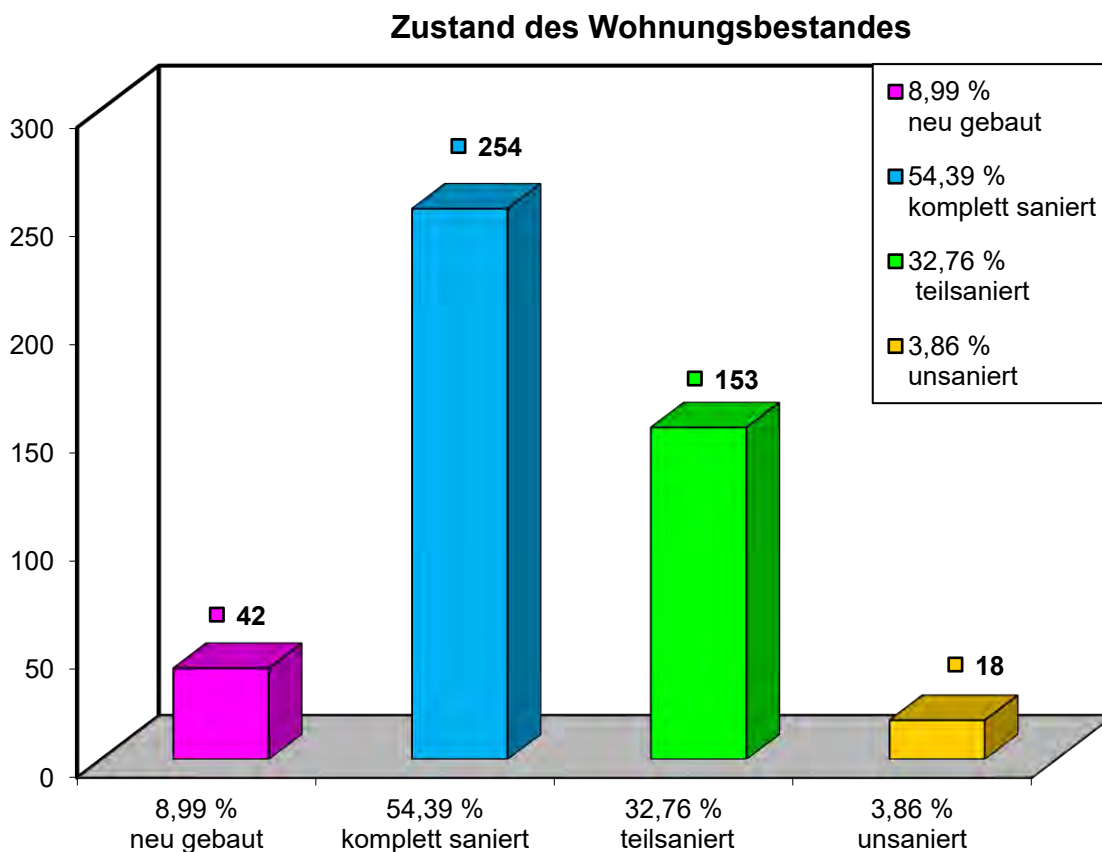
**254** Wohnungen komplett saniert

**153** Wohnungen teilsaniert

**18** Wohnungen unsaniert

Von den 467 Wohneinheiten sind 425 Wohnungen, also rund 91 % mit Heizung ausgestattet.

In den restlichen Wohneinheiten nutzen die Mieter eine eigene Heizung.



## 4. Investitionen

Das nachhaltige Bewirtschaften und die Weiterentwicklung unseres Immobilienbestandes ist die Kernaufgabe der BGBW. Diesem Anliegen haben wir im Berichtsjahr mit zahlreichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie dem Neubau eines Mietwohnhauses Rechnung getragen.

Die **Gesamtinvestitionen** im Berichtsjahr 2022 betragen, einschließlich der eigenen Kosten des Regiebetriebes, **rd. 945.500 € (Vorjahr rd. 2.138.300 €)**.

Für den **Neubau des Mietanwesens Friedensweg 6, Bad Windsheim, 12 WE**, wurden davon noch **rd. 404.100 €** investiert.

Die **Instandhaltungskosten** schlugen mit **531.400 €** zu Buche.

Ein weiterer Teil der im Berichtsjahr getätigten Investitionen wurde von **Einzelmodernisierungsmaßnahmen** beansprucht, die bei Wohnungswechsel zur Neuvermietung notwendig wurden.

Die Genossenschaft leistet mit ihren umfangreichen Investitionen weiterhin einen gewichtigen arbeitsmarktpolitischen Beitrag für die Region. Sie ist nach wie vor ein zuverlässiger und beständiger Partner für das heimische Handwerk und den örtlichen Arbeitsmarkt.

## 5. Finanzierung

Für den Neubau des Mietanwesens Friedensweg 6, Bad Windsheim, wurde neben der Finanzierung mit Eigenmitteln, eine Finanzierung mit Fördermitteln aus dem KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“ nach KfW 55 Standard gewählt.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten wurden mit Eigenmitteln finanziert.



## 6. Personal- und Sozialbereich

In der Verwaltung waren im Berichtsjahr in den Bereichen Miet- und Eigentumswohnungsverwaltung, der allgemeinen Verwaltung und dem Rechnungswesen insgesamt 6 kaufmännische Mitarbeiter tätig (1 Vollzeit und 5 Teilzeitkräfte).

Im eigenen Regiebetrieb war 1 technischer Leiter und 4 Mitarbeiter in Vollzeit beschäftigt.

Die Bezahlung erfolgt nach dem Tarif für die Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

In einer jährlichen Betriebsversammlung werden die sozialen, personellen und wirtschaftlichen Angelegenheiten zwischen Geschäftsführung und Mitarbeitern unter Vorsitz der Betriebsobfrau/ des Betriebsobmannes erörtert.

Die Verwaltungsarbeit für das Kerngeschäft, also die Vermietung und Bewirtschaftung von Wohnungen sowie die Mitgliederverwaltung nach dem Genossenschaftsgesetz wird weiterhin durch zahlreiche Neuerungen geprägt und zeitlich belastet.

Aber auch in der WEG- und Allgemeinen Verwaltung ergeben sich immer wieder eine Vielzahl von Neuerungen und Änderungen der Gesetze, Verordnungen und Richtlinien, deren Umsetzung zeitlich und fachlich bewältigt werden muss.

Im Berichtsjahr 2022 erhöhte sich der Verwaltungsaufwand vor allem durch die Abwicklung des Zensusgesetzes, der Grundsteuerreform, der Heizkostenverordnungsnovelle sowie der Kurzfristenenergieversorgungsicherungsmaßnahmenverordnung (EnSikuMAV) und der Mittelfristenenergieversorgungsicherungsmaßnahmenverordnung (EnSiMiMAV), um hier nur einige zu nennen.

Aufgrund der ständig zunehmenden Anforderungen an die Beschäftigten hat die Personalqualifizierung bei der Genossenschaft hohen Stellenwert.

Durch Corona hat die digitale Transformation noch einmal zusätzlich Tempo aufgenommen. Die gestiegenen Anforderungen an digitale und hybride Zusammenarbeit verstärken damit ein Problem, das die Wohnungswirtschaft schon seit Jahren hat. Es werden mehr digitale Fähigkeiten benötigt, um mit den Veränderungen in unserer Branche zurechtzukommen, sogenannte „Future Skills“. Kompetenzen, die in Zukunft immer wichtiger werden, müssen ausgebaut und gestärkt werden, um aus den fortschreitenden Entwicklungen Vorteile ziehen zu können.

Die BGBW wird sich u. a. mit der diesjährigen Anschaffung einer modernen, abteilungsübergreifenden Verwaltungssoftware diesen Herausforderungen stellen.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der BGBW haben im Berichtsjahr erneut hoch motiviert und mit großer Sachkenntnis die Belange und Ziele der Genossenschaft, aber auch die der Mitglieder, Mieter und Eigentümer, lobenswert umgesetzt.

## 7. Wirtschaftliche Lage

### a) Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögenslage und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2021 und 2022 wie folgt dar:

| <u>Vermögensstruktur</u>   | <u>31.12.2022</u> |               | <u>31.12.2021</u> |               |
|----------------------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|                            | T €               | %             | T €               | %             |
| Anlagevermögen             | 9.291,2           | 83,93         | 9.416,1           | 80,92         |
| Umlaufvermögen             | 1.760,9           | 15,90         | 2.200,9           | 18,91         |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 18,4              | 0,17          | 19,7              | 0,17          |
|                            | <b>11.070,5</b>   | <b>100,00</b> | <b>11.636,7</b>   | <b>100,00</b> |
|                            | =====             |               | =====             |               |

| <u>Kapitalstruktur</u> | <u>31.12.2022</u> |               | <u>31.12.2021</u> |               |
|------------------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|                        | T €               | %             | T €               | %             |
| Eigenkapital           | 5.354,5           | 48,37         | 5.180,7           | 44,52         |
| Rückstellungen         | 612,6             | 5,53          | 610,0             | 5,24          |
| Verbindlichkeiten      | 5.103,4           | 46,10         | 5.846,0           | 50,24         |
|                        | <b>11.070,5</b>   | <b>100,00</b> | <b>11.636,7</b>   | <b>100,00</b> |
|                        | =====             |               | =====             |               |

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind weiterhin gut geordnet. Die Genossenschaft verfügt trotz ihrer anhaltenden Investitionen über eine günstige Eigenkapitalausstattung.

### b) Finanzlage

Die Finanzlage der Genossenschaft ist unverändert gut geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Geschäftsjahr 2022 jederzeit gewährleistet und ist für die überschaubare Zukunft gesichert.

Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität. Die langfristigen Investitionen der Baugenossenschaft sind in geeigneter Weise durch Fremd- und Eigenmittel ordentlich finanziert.

## c) Ertragslage

Der Jahresüberschuss 2022 beträgt **156.377,11 €**.

Bei anhaltend hohem Aufwand für die Modernisierung und Instandhaltung, sowie marktbedingten Beschränkungen bei der Mietpreisgestaltung, ist es weiterhin schwierig, nur aus den vereinnahmten Mieterträgen einen Jahresüberschuss zu erwirtschaften.

Das Volumen des Bau- und Modernisierungsprogramms der Genossenschaft wird daher im Rahmen einer sorgfältigen Wirtschafts- und Finanzplanung ermittelt. Die Inanspruchnahme günstiger Kapitalmarktmittel und ein bedachter Personaleinsatz helfen, die Steigerung der Aufwendungen zu begrenzen.

## 8. Ausblick

### a) Zukünftige Entwicklung

Das zentrale Projekt für die kommenden Jahre wird für uns die Entwicklung des Areals Ostring 19-21/Heimgartenweg 2, Bad Windsheim, sein. Die Wohngebäude aus dem Jahr 1938 werden höchstwahrscheinlich abgerissen, da eine Sanierung nicht mehr wirtschaftlich ist. Die Wohnungs- und Zimmerzuschnitte sind nicht mehr zeitgemäß und können auch nicht nach modernen Erfordernissen verändert werden. Die Bausubstanz dieser Häuser hat im Laufe der Jahrzehnte enorm gelitten und auch die Gebäudeinfrastruktur ist sehr schlecht, so dass eine Generalsanierung für diese Bestandsgebäude nicht mehr wirtschaftlich, sinnvoll und nachhaltig erscheint.

Dieses relativ zentral und damit auch „prominent“ gelegene große Grundstück an der Nahtstelle von Schützenstraße und Ostring ist städtebaulich von hoher Relevanz und soll deshalb – in enger Abstimmung mit der Stadt Bad Windsheim – vollständig überplant werden. Dies wird voraussichtlich einen Projektzeitraum von ca. fünf Jahren bis zur Baufertigstellung in Anspruch nehmen.

Vor allem müssen die anfangs erwähnten besseren Rahmenbedingungen von allen beteiligten Akteuren in Politik und Wirtschaft geschaffen werden.

Als der Entwurf für das Gebäudeenergiegesetz vor einigen Wochen an die Öffentlichkeit kam, sorgte dies für große Unruhe in der Gesellschaft. Und das aus gutem Grund: Das Gesetz wies grobe Mängel auf und viele Fragen blieben völlig offen. Nun kündigte Wirtschaftsminister Habeck Änderungen am Gesetzentwurf an. Wie diese konkret aussehen sollen, bleibt abzuwarten. Denn eine Frage bleibt bisher ungeklärt: Wer soll das bezahlen? Die Wohnungsunternehmen und ihre Mieter fordern jedenfalls eine fair verteilte Förderung der Kosten.

Im Bauträgerbereich ist in naher Zukunft keine Tätigkeit geplant. Das Hauptaugenmerk liegt weiterhin auf der Modernisierung des Bestandes und dem Mietwohnhausneubau.

Die Baugenossenschaft wird auch zukünftig ihre Dienste als Hausverwalter für Dritte anbieten.

## b) Risiken der künftigen Entwicklung

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer des Ukraine-Kriegs sowie die weitere Entwicklung der Corona-Pandemie machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Angaben zum Einfluss des anhaltenden Kriegs sowie der nach wie vor präsenten Coronakrise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ daher nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges einerseits sowie der Beeinträchtigungen durch das Virus und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Aufgrund des nicht ausreichenden Angebots an preisgünstigen, freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen, will die Genossenschaft der Stadt Bad Windsheim in den kommenden Jahren zusätzlichen Wohnraum durch Neubauten bereitstellen.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation von Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

---

Bad Windsheim, 05.06.2023

Der Vorstand:

.....  
Sabine Esteban

.....  
Matthias Helm

.....  
Jürgen Müller