

TEXTBAUSTEINE FÜR DEN LAGEBERICHT

- Musterformulierungen für den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023
- Teil 1: Rahmenbedingungen
- Teil 2: Risikoeinschätzung
- Hinweis: Es handelt sich nur um Vorschläge, die individuell geprüft und ggf. geändert werden müssen. Neben den Textbausteinen sollte ein individueller Teil zur regionalen Situation ergänzt werden.

Textbausteine für den Lagebericht 2023

Rahmenbedingungen

Das Jahr 2023 war weiterhin von globalen Krisen und Herausforderungen gekennzeichnet, die dazu geführt haben, dass sich das **Wirtschaftswachstum** in Deutschland abgeschwächt hat. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes, ging das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Kalenderjahr 2023 um 0,3 Prozent zurück¹; preis- und kalenderbereinigt reduzierte sich die Wirtschaftsleistung um 0,1 Prozent. Nachdem das BIP in den ersten drei Quartalen des Jahres noch stagnierte, war vor allem im vierten Quartal (auch saisonbereinigt) ein Rückgang zu verzeichnen.

Trotz der rückläufigen Wirtschaftsleistung ist die **Beschäftigung** gestiegen. Gegenüber dem Vorjahresmonat stieg die Zahl der Erwerbstätigen im Dezember 2023 um 0,4 Prozent (+203.000 Personen)². Im Dezember 2023 waren nach Ergebnissen der Arbeitskräfteerhebung 1,30 Millionen Personen erwerbslos. Das waren 13.000 Personen oder 1,0 Prozent mehr als im Dezember 2022. Die Erwerbslosenquote lag damit unverändert bei 2,9 Prozent. Somit kann annähernd von einer Vollbeschäftigung gesprochen werden. Damit ist auch die Gewinnung geeigneter **Fachkräfte** im Jahr 2023 eine Herausforderung für nahezu alle Wirtschaftsbranchen.

Die **Inflationsrate** hat sich im Geschäftsjahr 2023 abgeschwächt. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stiegen die Verbraucherpreise im Jahr 2023 um insgesamt 5,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr (2022: 8,7 Prozent)³. Insgesamt werden weiter sinkende Inflationsraten in Richtung des Zielbereichs um die zwei Prozent erwartet.

Die **Preisentwicklungen** wurden auch im Jahr 2023 von den Kriegs- und Krisenbedingungen auf der Welt beeinflusst. Der stärkste Preisanstieg ist dabei auf Lebensmittel zurückzuführen, die sich um 12,4 Prozent verteuerten. Einen signifikanten Einfluss auf die Teuerungsrate hatten ferner auch im Jahr 2023 die Energiepreise. Diese stiegen im Berichtsjahr um nur 5,3 Prozent an, nachdem sie im Vorjahr noch um 29,7 Prozent zugelegt haben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diverse

¹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_019_811.html

² https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_040_132.html

³ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_020_611.html

Maßnahmen der Bundesregierung, wie Gas- und Fernwärmedeckel oder die Absenkung der Umsatzsteuer die Preise gedämpft haben. Ohne diese Maßnahmen wären die Preisanstiege deutlich höher ausgefallen.

Auch die **Baupreise** sind im Jahr 2023 weiter gestiegen, jedoch zu deutlich geringeren Steigerungsraten. So stiegen die Preise für neue Wohngebäude bis November 2023 gegenüber dem Vorjahr um nur noch 4,3 Prozent, während die Steigerung im Gesamtjahr 2022 noch 16,9 Prozent betragen hat⁴. Deutlich stärker als die Kosten für Neubau sind die Instandhaltungskosten gestiegen. Für diese gibt das statistische Bundesamt eine Steigerung von 10,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr an.

Aufgrund der **Baupreisentwicklungen** im Berichtsjahr und den Vorjahren, sind die Wohnungsfertigstellungen auch 2023 weiter zurückgegangen. Das Deutsche Institut für Wirtschaft schätzt die **Baufertigstellung** für 2023 auf rund 270.000 Wohneinheiten, während im Vorjahr noch 295.000 Wohneinheiten an die Bauherren übergeben wurden. Dass sich diese Situation nicht gravierend zu positiven ändern wird, verdeutlichen die Zahl der Baugenehmigungen für Wohngebäude, die im November 2023 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes gegenüber dem Vorjahr um 15,4 Prozent zurückgegangen sind⁵. Weniger **Baugenehmigungen** führen etwas zeitversetzt auch zu rückläufigen Aufträgen bei den Bauunternehmen. Der reale Umsatz im Bauhauptgewerbe ist im November 2023 gegenüber dem Vorjahresmonat um 3,2 Prozent zurückgegangen.

Um gegen die deutlich über dem Sollwert von zwei Prozent pro Jahr liegenden Inflationsraten vorzugehen, hat die Europäische Zentralbank den **Leitzins** im Jahr 2023 in insgesamt sechs Zinsschritten von 2,5 Prozent auf 4,5 Prozent angehoben. Dadurch erhöhen sich mittelbar und unmittelbar die Zinskonditionen für Kreditaufnahme. Die Konditionen für eine besicherte **Finanzierung** mit zehnjähriger Zinsbindung sind im Geschäftsjahr ausgehend von einem Niveau um 3,5 Prozent p.a. zwischenzeitlich auf über vier Prozent p.a. gestiegen, haben jedoch zum Jahresende leicht nachgegeben und auf einem Niveau von knapp 3,2 Prozent p.a. geschlossen⁶. Damit scheint der Zenit des Zinsniveaus vorerst erreicht zu sein. Dem höheren Aufwand für Kapitalbeschaffung steht ein wieder deutlich positives Zinsniveau auf der Geldanlagenseite gegenüber, die sich für die Wohnungsunternehmen positiv auswirken.

Das **Geschäftsklima** hat sich im Geschäftsjahr 2023 weiter verschlechtert. Das Institut für Wirtschaftsforschung (kurz: ifo-Institut) weist von Januar 2023 bis Dezember 2023 eine Verschlechterung von 88,9 auf 86,4 Punkten aus. Werte unter 100 geben dabei an, dass mehr Unternehmen die Lage negativ beurteilen als positiv. Auffällig ist dabei, dass die Einschätzung der aktuellen Lage deutlich stärker gefallen ist (-5,8 Punkte im Jahr 2023) als die Erwartungen hinsichtlich der Zukunft (+0,5 Punkte im Jahr 2023)

⁴ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_012_61261.html

⁵ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Baugenehmigungen/buw110.html#241728>

⁶ Abhängig von der Bonität und der Beleihungssituation, Daten vgl. Dr. Klein Wowi Finanz AG, abgerufen am 15.02.2024 unter <https://www.drklein-wowi.de/finanzierung/zinsentwicklung/>

Regionale Entwicklung

Individuelle Formulierung

z. B.

Der Wohnungsmarkt in unserer Region ist weiterhin geprägt von einer schrumpfenden Bevölkerung, die den Vermietungsprozess bei Neuvermietungen erschwert.

Risikobericht

Die nachfolgenden Formulierungen sind individuell zu prüfen und anzupassen!

Energieversorgung/-preise

Seit Beginn des Ukraine-Krieges im Februar 2022 ist es zu erheblichen Verwerfungen auf den Energiemärkten gekommen. Diese haben auch Auswirkungen auf die Wärmeversorgung unserer Bestände und gestiegenen Kosten für den Wärme- bzw. Brennstoffbezug.

Die bestehenden Verträge mit den Versorgern der Genossenschaft werden regelmäßig überprüft. Aktuell verfügt die Genossenschaft bei xxxx über eine Preisgarantie bis xxxx. Der Vertrag über die Lieferung von Fernwärme mit xxx verfügt über eine Preisgleitklausel, deren Auswirkungen auf die Kosten für Heizung und Warmwasser regelmäßig überprüft werden.

Die Genossenschaft überwacht die Entwicklungen der Energiekosten und die Höhe der Vorauszahlungen der Mieter regelmäßig, um Liquiditätsabflüsse frühzeitig zu erkennen und Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Dazu steht der Vorstand im engen Austausch mit den zuständigen Versorgern.

Ab dem 01.01.2024 fallen staatliche Maßnahmen zur Stabilisierung der Energiepreise wie der Gaspreisdeckel, der Fernwärmedeckel oder die Reduktion der Umsatzsteuer von 19 Prozent auf 7 Prozent weg, so dass sich steigende Energiepreisen ergeben können. Die Auswirkungen werden entsprechend berücksichtigt.

Steigerungen der Baupreise

Größere Risiken sehen wir in der Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungs-aufwendungen. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Bei der Aufstellung der Instandhaltungsplanung und Bauplanung wurde das höhere Preisniveau bereits berücksichtigt. Wir werden alle unsere geplanten Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit auf Grund der gestiegenen Baukosten aber auch gestiegener Finanzierungskosten analysieren.

Anstieg des Zinsniveaus

Die erheblich gestiegenen Zinsen für langfristige Immobilienkredite haben wir hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen bei Prolongationen und geplanten Neuaufnahmen analysiert und in unseren Planungsrechnungen berücksichtigt. Nach unseren Planungen führen die gestiegenen Zinsen, auch bei einem dauerhaften Anstieg, zu keinen wesentlichen Risiken für die Genossenschaft/zur Zinsänderungsrisiken für die Genossenschaft ab dem Jahr xxxx.

Wir überprüfen aktuell, auch bei bereits geplanten Projekten, ob die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen unter den geänderten Rahmenbedingungen (Zins- und Baukostensteigerungen) noch gegeben ist.

Sinkende Zahlungsfähigkeit der Mieter

Dem Risiko steigender Mietschulden, insbesondere aufgrund eines Anstiegs der Energiepreise sowie eines inflationsbedingten Anstiegs der allgemeinen Lebenshaltungskosten, begegnet die Genossenschaft mit einer vorausschauenden Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen und einer Ausweitung der schon bestehenden Mietschuldenberatung.

Aktuell haben wir keine Hinweise, dass mit erheblich gegenüber den Vorjahren erhöhten Mietausfällen zu rechnen ist. Allerdings kann eine endgültige Beurteilung der Situation erst nach Abrechnung der Betriebskosten in den Folgejahren gemacht werden.

CO₂-Kosten und CO₂-Kostenaufteilungsgesetz

Durch die steigenden gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf unsere Unternehmenstätigkeit, die wir verstärkt in dieser Hinsicht analysieren. Zu benennen sind speziell die geplanten Steigerungen der CO₂-Kosten. Auf Basis des CO₂-Kostenaufteilungsgesetzes werden Vermieter – in Abhängigkeit von der spezifischen Emission des Gebäudes je Quadratmeter Wohnfläche – an den Kosten beteiligt. Die entsprechenden nicht auf den Mieter umlegbaren Anteile und die Steigerungen der CO₂-Kosten in den nächsten Jahren sind in den Wirtschaftsplänen der Genossenschaft berücksichtigt.

Weitere Schwerpunkte nach eigenem Ermessen.