



Am 28.08.2023 fand die alljährliche ordentliche Vertreterversammlung im Vereinshaus des MGB Viernheim statt.

Aufsichtsrat zufrieden / Nachfolgeregelungen im Vorstand vollzogen

Der Aufsichtsratsvorsitzende Walter Wohlfart berichtete zunächst über die Tätigkeiten des Aufsichtsrates sowie den Verlauf der Jahresabschlussprüfung des Prüfungsverbandes.

Im Ergebnis zeigte er sich zufrieden und auch erfreut. Denn neben dem erneut guten Geschäftsverlauf mit beanstandungsfreiem Prüfungsergebnis des Prüfungsverbandes konnte er auch über wichtige Zukunftsentscheidungen berichten.

Zum Jahresende und Anfang 2024 werden die Vorstandsmitglieder Harald Weik und Reinhard Hölscher aus dem Vorstand ausscheiden und in den Ruhestand eintreten. Auch die Amtszeit des Vorstandsmitglieds Rolf Sax endet turnusgemäß im Jahr 2024.

Gerade in der Zeit des wachsenden Wettbewerbes um gute Fachkräfte – auch in den Führungsetagen von Unternehmen – verbucht Wohlfart die Einigung über die Nachfolge sowie die Vertragsverlängerung mit dem kaufmännischen Vorstandsmitglied Sax als Erfolg des Aufsichtsrates und gute Nachricht für die Zukunft der Genossenschaft. Er kündigte entsprechende Presseinformationen für das Jahresende an.

Der Vorstand ging anschließend auf die im Vorjahr durchgeführten Projekte und Maßnahmen sowie die wirtschaftliche Entwicklung der BG ein.

Quartiersentwicklungsprojekt Kirschgarten erfolgreich abgeschlossen / Projektstart Bannholzgraben II

Die Baugenossenschaft war auch im vergangenen Jahr mit einem Neubauprojekt beschäftigt und hat das Quartiersentwicklungsprojekt „Kirschgarten“ mit der Fertigstellung des letzten Neubaus in der Kirschenstraße 120 abgeschlossen – ein Rundum gelungenes Entwicklungsprojekt. Der Kirschgarten hat sich zu einem Vorzeigequartier entwickelt und zählt nun zur nachgefragten Wohngegend in Viernheim.

Für Sanierungen und Instandhaltungen zur Verbesserung des Bestandes hat die BG im vergangenen Jahr über 4 Mio. € investiert. Neben diesen umfangreichen Aktivitäten prägte auch die Vorbereitung des nächsten Neubauprojektes im Bannholzgraben II die Arbeit der Baugenossenschaft.

Dort starteten in diesem Monat die Bauarbeiten für insgesamt vier Neubauten mit 40 barrierearmen Wohnungen im KfW-Standard. Gehört die energiesparende Passivhausbauweise zum mittlerweile gewohnten Programm der BG, werden die neuen Häuser eine noch höhere Energieeffizienzstufe einnehmen. Die Wohnungen werden über Wärmepumpen beheizt. Der Strom für die Wärmepumpen wird über Photovoltaikanlagen produziert sodass gänzlich auf fossile Energien verzichtet werden kann.

Durch die Verbindung der Bauvorhaben mit dem Wohnraumförderungsprogramm des Landes Hessen wird die Genossenschaft zusätzlich 40 Sozialwohnungen schaffen. Über das Stadtgebiet gestreut, stellt sie damit dringend notwendigen bezahlbaren Wohnraum sicher.



Zufriedenstellendes Ergebnis in schwierigen Zeiten

Die Zeiten der gut planbaren Entwicklung ist seit der Coronakrise und mit der nun laufenden Energiekrise sowie Inflation erst einmal vorbei.

Die Bewältigung der Preisentwicklungen und finanziellen Belastungen der Mieter sind große Herausforderungen. Zumindest die Energiepreisentwicklung konnte durch eine gute Kombination mehrerer Maßnahmen im Jahr 2022 noch gut bewältigt werden. Für das laufende Jahr 2023 ist die BG noch verhalten vorsichtig – denn niemand weiß wie sich der Krieg, der kommende Winter und die Energiepreise entwickeln werden.

Im Jahr 2022 wurde der Umfang der Investitionen in den Gebäudebestand gegenüber den Vorjahren weiter erhöht. Da die Genossenschaft auch in 2022 auf Erhöhungen der Kaltmieten bei bestehenden Mietverträgen verzichtet hat wirkt sich das auch auf das Jahresergebnis aus.

Nach Abzug aller Aufwendungen verbleibt ein Jahresüberschuss von 678 T€. Da viel Geld zur Verbesserung der Wohnungen und Häuser aufgewendet wurde ist das ein weiterhin gutes Ergebnis.

Die Rücklagen konnten gesteigert und das Eigenkapital auf 42 % erhöht werden.

Zusätzlich konnten die Gremien der BG erneut einen guten Dividendenvorschlag unterbreiten. Für die Dividende in Höhe von 4,25 % und die Feststellung des Jahresabschluss 2022 gab es ein einstimmiges Votum der Vertreterversammlung.

Die guten Ergebnisse waren dann auch die Grundlage für die jeweils einstimmige Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates. Den beiden turnusgemäß ausscheidenden Aufsichtsratsmitgliedern Walter Wohlfart und Walter Müller wurde erneut das Vertrauen für eine weitere Amtszeit ausgesprochen.

Getrübt Aussichten für die Wohnungsbaubranche / Belastungsgrenzen für Vermieter in Sicht – deutliche Kritik an der Bundesregierung

All die guten Nachrichten in schwierigen Zeiten werden aber auch getrübt, denn die Vorzeichen für zukünftige Projekte stehen derzeit wirklich schlecht, so der Vorstand im Ausblick auf die absehbare Zukunft. Ist es in den aktuellen Projekten im Bannholzgraben II mit viel Engagement, Mut und einem guten Händchen des Vorstandes noch gelungen diese Vorhaben in die richtige Bahn zu lenken, stehen hinter möglichen Folgeprojekten derzeit große Fragezeichen.

Auch wenn hochrangige Politiker noch immer ungeniert von 400.000 Neubauwohnungen sprechen: Sehr viele Wohnungsunternehmen und Bauherren haben ihre Projekte zurückgestellt oder gar ganz storniert. Der Wohnungsbau befindet sich in einer handfesten Krise.



Die Gründe:

Preisentwicklungen; Zinsentwicklungen und eine extrem schwierige Politik der Bundesregierung!

Auch auf die Baugenossenschaft sieht der Vorstand herausfordernde Zeiten zukommen.

Wenn die politischen Entscheidungsträger in Berlin nicht bald aufwachen und sich den Realitäten stellen wird es zu sehr großen Belastungen kommen.

Vermieter – egal ob der private Vermieter mit einer Eigentumswohnung als Altersvorsorge oder gesunde Wohnungsunternehmen wie die BG – sind mehr denn je der Situation ausgesetzt, dass die politischen Entscheidungen an die Grenzen des Machbaren führen werden.

Sozial orientierte Wohnungsgenossenschaften rufen traditionell deutlich niedrigere Mieten als andere Vermieter auf und sorgen so für bezahlbare Wohnungen. Auch diese sozialen Vermieter werden immer mehr finanziell belastet. Das wird absehbar Folgen für die Häuser, Wohnungen insbesondere aber auch die Mietbelastungen der Mieter haben – auch wenn viele Politiker anderes erzählen.

Weitere Informationen zur Baugenossenschaft gibt es unter www.bgvhm.de