

## Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2015

### 1. Die Genossenschaft im Überblick

#### 1.1. Geschäftstätigkeit

Die Wohnungsgenossenschaft Eigenheim eG in Weißenburg ist eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft mit partiell steuerpflichtigem Geschäftskreis. Sie besteht seit 1921. Satzungsgemäßer Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Somit ist die Genossenschaft seit über 90 Jahren ein seriöser und verlässlicher Partner für ihre Mieter. Im Berichtszeitraum hat sie sich weiterhin günstig entwickelt.

#### 1.2. Geschäftsumfeld

Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen ausschließlich in der Stadt Weißenburg. Sie ist der Anbieter mit dem größten Wohnungsbestand vor Ort. Bedingt durch einen leichten Bevölkerungszuwachs in der Stadt Weißenburg und durch stetige Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes konnte sich die Genossenschaft sehr gut am Vermietungsmarkt behaupten. Annähernd 95 % der Wohnungen bietet die Genossenschaft als freie Wohnungen an, etwas mehr als 5 % der Wohnungen sind öffentlich gefördert.

#### 1.3. Organe

##### - Vorstand

Der Vorstand besteht nach Satzung aus mindestens zwei Personen. Er setzt sich wie folgt zusammen:

		Wahl am:	Reg. Eintrag:
Thomas Hanke	Geschäftsführender Vorstand	24.06.2014	07.07.2008
Norbert Dinkelmeyer	Nebenamtlicher Vorstand	11.06.2013	09.03.1982
Peter Schiebsdat	Nebenamtlicher Vorstand	24.06.2014	22.06.2011

Die Vorstandsmitglieder werden auf Vorschlag des Aufsichtsrates von der Mitgliederversammlung auf die Dauer von drei Jahren gewählt.

Für den Vorstand ist eine Geschäftsordnung nach der Mustersatzung für Wohnungsgenossenschaften – Ausgabe 2007 – des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V. in Kraft.

##### - Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht nach der Satzung aus mindestens drei Mitgliedern. In der Mitgliederversammlung vom 11.06.2013 wurde die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder per Beschluss von fünf auf sechs Personen erhöht. Im Geschäftsjahr 2015 gehörten dem Aufsichtsrat nachstehende Mitglieder an:

		Wahl am:
Bernd Körzendörfer (ARV)	Dipl. Kfm., Steuerberater	11.06.2013
Klaus Lehmeier	Dipl. Ingenieur (FH)	11.06.2013
Sonja Strunz	Lehrerin	30.06.2015
Roland Kunert	Geschäftsführender Vorstand	24.06.2014
Christian Langer	Wirtschaftsjurist (Uni. Bayreuth)	11.06.2013
Thomas Winter	Dipl. Ingenieur (FH)	11.06.2013

Die Mitglieder des Aufsichtsrates werden von der Mitgliederversammlung für drei Jahre gewählt. Im Geschäftsjahr 2015 stand Fr. Sonja Strunz turnusgemäß zur Wiederwahl an, sie wurde von der Mitgliederversammlung am 30.06.2015 wiedergewählt.

Für den Aufsichtsrat ist eine Geschäftsordnung nach der Mustersatzung für Wohnungsgenossenschaften – Ausgabe 2007 – des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V. in Kraft.

Die Überwachung des Vorstandes durch den Aufsichtsrat erfolgt durch regelmäßige Prüfungen. Je Aufsichtsratsmitglied sind Prüfungsfelder und Zuständigkeiten festgelegt.

Die Genossenschaft ist Mitglied des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und –gesellschaften) e.V. Eine Pflichtprüfung nach § 53 GenG für das Geschäftsjahr 2014 wurde vom 03.08. bis 07.08.2015 und vom 18.08. bis 20.08.2015 durchgeführt.

#### 1.4. Personelles

Im Geschäftsjahr 2015 waren neben dem geschäftsführenden Vorstand in der Verwaltung ein Vollzeitmitarbeiter und drei Teilzeitkräfte beschäftigt. Trotz längerer Krankheitsphase einer Teilzeitkraft und elternzeitbedingter Abwesenheit eines Vollzeitangestellten konnten mit großer Sachkenntnis und persönlichem Einsatz der Mitarbeiter alle Belange und Ziele des Unternehmens realisiert werden. Den Regiebetrieb mit drei gewerblichen Mitarbeitern, von denen ein Mitarbeiter längerfristig erkrankt war und immer noch ist, leitet ein technischer Angestellter. Für ein Anwesen ist eine Hausmeisterin vorhanden.

#### 1.5. Sonstige wichtige Vorgänge im Geschäftsjahr

Sonstige wesentliche Vorgänge sind im Geschäftsjahr 2015 nicht angefallen.

### 2. Mitgliederentwicklung

Der Genossenschaft gehörten zum Jahresende 1.074 Mitglieder (VJ 1.078) mit 11.246 Geschäftsanteilen (VJ 11.280) a' 150,-- € an. Die Geschäftsguthaben verringerten sich von 1.692.000,-- € auf 1.686.900,-- €.

### 3. Hausbewirtschaftung

#### 3.1. Marktsituation

Die Genossenschaft konnte auf Grund der angespannten Vermietungssituation in Weißenburg alle frei gewordenen Wohnungen in kürzester Zeit vermieten. Dies trifft besonders auf voll- und teilmodernisierte, mit Zentralheizung und Bad ausgestattete Wohnungen zu.

#### 3.2. Mietpreisgestaltung

Die Mietpreisbildung orientiert sich am satzungsgemäßen Auftrag. Allen Mitgliedern wird eine gute Wohnungsqualität zu angemessenen Preisen geboten. Durch mieterhöhende Modernisierungen erfolgten in mehreren Anwesen/Wohnungen Mietpreisanpassungen.

#### 3.3. Mietausfälle

Durch Leerstände während der Zeit der Modernisierung bzw. Angebotsphase entstanden Erlösschmälerungen für Miete von 12 T€ (VJ 45 T€) und für Betriebs- und Heizkosten von 4 T€ (VJ 4 T€). Die sehr hohe Erlösschmälerung bei der Miete des Vorjahres ist zurückzuführen auf den Mieterlass im Rahmen der Modernisierung des Anwesens Rothenburger Str. 16 in 2014. Mietausfälle (Abschreibung von Forderungen) sind mit einem Betrag von 9 T€ (VJ 8 T€) angefallen.

#### 3.4. Fluktuation und Leerstände

Es fanden im Jahr 2015 82 (VJ 79) Kündigungen statt. Außer bei geplanten Modernisierungen waren keine Leerstände zu verzeichnen.

#### 3.5. Bestandsentwicklung

Die Genossenschaft besitzt einen Bestand von 67 Häuser (VJ 67) mit 796 Wohnungen (VJ 796). Diese teilen sich wie folgt auf:

1 Zi/Kü	61 Wohnungen
2 Zi/Kü	264 Wohnungen
3 Zi/Kü	374 Wohnungen
4 Zi/Kü	97 Wohnungen

Neben den Wohnungen sind 246 Garagen (VJ 246) und 46 Stellplätze (VJ 46) zu vermieten.

#### 3.6. Zustand des Wohnungsbestandes

Von 67 Anwesen sind 19 Anwesen mit 370 Wohnungen vollständig energetisch modernisiert, 41 Anwesen mit 373 Wohnungen sind energetisch teilmodernisiert. Bei all diesen Wohnungen besteht auch ein guter bis sehr guter Ausstattungsstandard. Bei 7 Anwesen mit 53 Wohnungen besteht noch größerer Sanierungsbedarf. Hierbei handelt es sich oftmals um Vorkriegshäuser, bei denen sich die Frage stellt, ob eine energetische Modernisierung sinnvoll und auch wirtschaftlich vertretbar ist. In den Wohnungen dieser Anwesen wurden bereits viele Einzelmodernisierungen durchgeführt, somit ist auch dort der Wohnungsstandard der einzelnen Wohnung gut und sie sind in angemessener Zeit vermietbar. Von unseren 796 Wohnungen sind 742 mit Zentralheizung ausgestattet. Alle unsere Wohnungen sind mit Isolierglasfenstern ausgestattet, wobei bei 676 Wohnungen die Fenster aus Kunststoff sind.

### 3.7. Neubautätigkeit

Nach langen Jahren wurde und wird in 2015/2016 erstmals wieder ein Neubau durch die Genossenschaft verwirklicht. Es entstehen in sehr guter Lage in Weißenburg 19 hochwertige Wohnungen zur Vermietung. Der Rohbau konnte 2015 mit einer Rohbausumme von 1,86 Mio. € termin- und kostengerecht errichtet werden. In 2016 erfolgen nun der Ausbau und die Erstellung der Außenanlagen – geplante Kosten für die Gesamtmaßnahme 4,1 Mio. €. Für die Folgejahre, ab 2017, ist ein zweiter Bauabschnitt geplant. Die Genossenschaft wird mit diesen Neubauten, insgesamt sollen fast 50 neue Wohnungen entstehen, die kontinuierliche Bestandsverbesserung einleiten.

### 3.8. Modernisierung und Instandhaltung

	M	N	O	P
577	Art der Arbeit	akt.	Instandh.	Gesamt
578		0,00	0,00	0,00
579		0,00	0,00	0,00
580	Modernisierung Ro16	161.110,31	177.292,80	338.403,11
581	Kabel Deutschland	0,00	39.642,78	39.642,78
582	Wohn.Einzel-Mod.	0,00	263.544,83	263.544,83
583	Instandh. Allgemein	0,00	149.923,53	149.923,53
584	Periodische Instandh.	0,00	0,00	0,00
585	Material Regiebetrieb	0,00	94.069,20	94.069,20
586				
587		161.110,31	724.473,14	885.583,45

Geprägt war die Modernisierungstätigkeit in 2014/2015 vor allem durch die Gesamtmodernisierung des Anwesens Rothenburger Str. 16. Hier wurde ein neues Dach erstellt, ein Vollwärmeschutz angebracht, alle Fenster und Türen getauscht, die Bäder und WCs mit Sanitärinstallation erneuert und die Heizungsanlage mit einer großen Solarthermieanlage ergänzt. Nach vollständiger Fertigstellung und Abrechnung entstanden der Genossenschaft hierfür Gesamtkosten in Höhe von € 3,915 Mio. €. In 2015 wurden T€ 338 aufgewendet wovon T€ 161 aktiviert werden konnten. Insbesondere wurden hierbei die Außenanlagen erneuert und ein Fahrradunterstellplatz mit Mülleinhausung gebaut. Das Anwesen besticht nun durch seine neu gewonnene Modernität und hat bisher in weiten Teilen der Mieterschaft und der Bevölkerung viel Lob erhalten.

In die Wohnungseinzelmodernisierung wurden über 263 T€ investiert, für die allgemeine Instandhaltung wurden 150 T€ ausgegeben. Material wurde vom Regiebetrieb der Genossenschaft für 94 T€ verbaut.

## 4. Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung ohne Betriebskosten sind im Berichtsjahr leicht gestiegen. Im Vorjahr lagen diese bei 2,607 Mio. €, dieses Jahr waren 2,687 Mio. € zu verzeichnen.

## 5. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### 5.1. Vermögens- und Kapitalstruktur

Zum 31.12.2015 sind die langfristigen Investitionen mit geeigneten Fremd- und Eigenmitteln finanziert. Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

### 5.2. Finanzlage

Die Finanzverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben und ist auch auf absehbare Zeit gewährleistet. Für die Gesamtmodernisierungsmaßnahme Rothenburger Str. 16 wurden in 2014 Fremdmittel von 3,926 Mio. € vereinbart. In 2014 wurden für diese Maßnahme 2 Mio. € abgerufen, in 2015 waren dies 1,926 Mio. €. Ein für den Neubau vereinbarter Kredit musste bisher noch nicht abgerufen werden, da die gesamten Kosten bisher durch Eigenmittel gedeckt werden konnten.

Auch in 2015 konnten langfristige Verbindlichkeiten nach Ablauf der Zinsbindungen vorzeitig zurückgezahlt werden. Insgesamt waren dies 583 T€. Alle langfristigen Verbindlichkeiten sind über Grundpfandrechte besichert. Die Beleihungsgrenze des Anlagevermögens bietet nach der in den letzten Jahren durchgeführten Entschuldung großen Spielraum.

### 5.3. Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft wird maßgeblich von dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt. Hier stehen in den letzten Jahren kontinuierlich steigenden Mieterträgen beträchtliche Instandhaltungsaufwendungen und Investitionen für den Neubau gegenüber. Trotz dieser großen Aufwendungen konnte die Genossenschaft für das Berichtsjahr 2015 einen Jahresüberschuss von über 885 T€ erzielen. Nach Einstellung in gesetzliche und andere Ergebnismrücklagen verbleibt somit ein Bilanzgewinn von € 72.286,91 .

### 6. Risikobericht

Im Besonderen ist unser Risikomanagement darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Beeinträchtigung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten.

Leerstände und größere Mietforderungsausfälle sind erfreulicherweise auch am Ende des Geschäftsjahres 2015 nicht zu verzeichnen. Bestandsgefährdende bzw. sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft sind ebenfalls nicht feststellbar.

Die kontinuierliche Rückzahlung zinsaufwendiger Fremdmittel wurde auch im Geschäftsjahr 2015 weitergeführt. Dies ist die Basis um für die zukünftigen Aufgaben, insbesondere für die kontinuierliche Verbesserung und Erneuerung unseres Wohnungsbestandes, gewappnet zu sein.

### 7. Entwicklung und Prognose

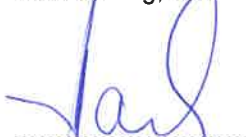
Als Genossenschaft mit Tradition und Zukunft stellen wir die hohe Qualität des Produktes „Wohnen“ für unsere Mitglieder durch sorgfältige und kontinuierliche Instandhaltung, umfassende Modernisierung mit zeitgerechter Ausstattung und zukünftige, hochwertige Neubauten zu marktgerechten Preisen sicher. Das vorrangige Ziel der Genossenschaft bleibt es, ihren Mitgliedern Wohnraum mit modernen und zeitgemäßen Standard zur Verfügung zu stellen.

Fakten und Zahlen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und speziell zum Wohnungsmarkt vor Ort werden sorgfältig vom Vorstand beobachtet und bewertet. Die Instrumentarien, die der unternehmerischen Entscheidung dienen, sind dabei eine langfristige Instandhaltungs-, Investitions- und Wirtschaftsplanung.

Moderate Mietpreisanpassungen werden im Rahmen der Modernisierungstätigkeit vorgenommen und beeinflussen die Jahresergebnisse positiv. Auch die Attraktivität der Stadt Weißenburg als größtem Wohn- und Arbeitsstandort im Landkreis, verbunden mit dem Vertrauensvorsprung der Genossenschaft als fairem Vermieter, lassen auf weiter niedrige Leerstandsquoten hoffen. Entsprechende Nachfrage nach preiswertem und sogar höherwertigem Wohnraum mit zeitgemäßer Ausstattung war in den letzten Jahren dauerhaft vorhanden. Verstärkt wird dieser Trend durch eine positive Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Weißenburg.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich die Genossenschaft durch die geordnete Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage weiterhin positiv entwickeln wird. Die Grundsätze genossenschaftlichen Handelns werden dabei gewahrt bleiben.


Weißenburg, den 31.03.2016



Thomas Hanke



Norbert Dinkelmeyer



Peter Schiebsdat