

Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2016

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 setzte sich im Geschäftsjahr 2016 wie folgt zusammen:

		Wahl am:	bis:
Thomas Hanke	Geschäftsführender Vorstand	24.06.2014	
Norbert Dinkelmeier	Nebenamtlicher Vorstand	11.06.2013	28.06.2016
Peter Schiebsdat	Nebenamtlicher Vorstand	24.06.2014	
Thomas Winter	Nebenamtlicher Vorstand	28.06.2016	

Die Vorstandsmitglieder werden auf Vorschlag des Aufsichtsrates von der Mitgliederversammlung auf die Dauer von drei Jahren gewählt. Im Geschäftsjahr 2016 ist Herr Norbert Dinkelmeier turnusgemäß aus dem Vorstand ausgeschieden, für ihn wurde Herr Thomas Winter 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. Im Geschäftsjahr 2016 gehörten dem Aufsichtsrat nachstehende Mitglieder an:

		Wahl am:	bis:
Bernd Körzendörfer (ARV)	Dipl. Kfm., Steuerberater	28.06.2016	
Klaus Lehmeier	Dipl. Ingenieur (FH)	28.06.2016	
Sonja Strunz	Lehrerin	30.06.2015	
Roland Kunert	Geschäftsführender Vorstand	24.06.2014	
Christian Langer	Wirtschaftsjurist (Uni. Bayreuth)	28.06.2016	
Thomas Winter	Dipl. Ingenieur (FH)	11.06.2013	28.06.2016
Claudia Etschel	Angestellte	28.06.2016	

Die Mitglieder des Aufsichtsrates werden von der Mitgliederversammlung für drei Jahre gewählt. Im Geschäftsjahr 2016 standen Herr Bernd Körzendörfer, Herr Klaus Lehmeier und Herr Christian Langer turnusgemäß zur Wiederwahl an, sie wurde von der Mitgliederversammlung am 28.06.2016 wiedergewählt. Herr Thomas Winter, der ebenfalls zur Wiederwahl anstand, wurde, wie vorher berichtet, zum Vorstand berufen. Für diesen wurde Frau Claudia Etschel in den Aufsichtsrat gewählt.

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 2015 wurde vom 06.06. bis 09.06.2016 durchgeführt.

1.4. Personelles

Im Geschäftsjahr 2016 waren neben dem geschäftsführenden Vorstand in der Verwaltung zwei Vollzeitmitarbeiter und drei Teilzeitkräfte beschäftigt. Trotz längerer Krankheitsphase einer Teilzeitkraft und teilweiser 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, leitet ein technischer Angestellter. Für zwei Anwesen ist eine Hausmeisterin vorhanden.

1.5. Sonstige wichtige Vorgänge im Geschäftsjahr

Sonstige wesentliche Vorgänge sind im Geschäftsjahr 2016 nicht angefallen.

2. Mitgliederentwicklung

Der Genossenschaft gehörten zum Jahresende 1.107 Mitglieder (VJ 1.074) mit 11.666 Geschäftsanteilen (VJ 11.246) a' 150,-- € an. Die Geschäftsguthaben erhöhten sich von 1.686.900,-- € auf 1.749.900,-- €.

3. Hausbewirtschaftung

3.1. Marktsituation

Die Genossenschaft konnte auf Grund der angespannten Vermietungssituation in Weißenburg alle freigebliebenen 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 14 T€ (VJ 12 T€) und für Betriebs- und Heizkosten von 3 T€ (VJ 4 T€). Mietausfälle (Abschreibung von Forderungen) sind mit einem Betrag von 1 T€ (VJ 9 T€) angefallen.

3.4. Fluktuation und Leerstände

Es fanden im Geschäftsjahr 80 (VJ 82) Kündigungen statt. Außer bei geplanten Modernisierungen waren keine Leerstände zu verzeichnen.

3.5. Bestandsentwicklung

Die Genossenschaft besitzt einen Bestand von 68 Häusern (VJ 67) mit 815 Wohnungen (VJ 796). Diese teilen sich wie folgt auf:

1 Zi/Kü	61 Wohnungen
2 Zi/Kü	267 Wohnungen
3 Zi/Kü	386 Wohnungen
4 Zi/Kü	101 Wohnungen

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

3.6. Zustand des Wohnungsbestandes

Von 68 Anwesen ist ein Anwesen ein Neubau mit 19 Wohnungen, 19 Anwesen mit 370 Wohnungen sind 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 815 Wohnungen sind 761 mit Zentralheizung ausgestattet. Alle unsere Wohnungen sind mit Isolierglasfenstern ausgestattet, wobei bei 695 Wohnungen die Fenster aus Kunststoff sind.

3.7. Neubautätigkeit

Nach langen Jahren wurde in 2015/2016 erstmals wieder ein Neubau durch die Genossenschaft verwirklicht. Es entstanden in sehr guter Lage in Weißenburg 19 hochwertige Wohnungen zur Vermietung. Die geschätzten Kosten von 4,1 Mio. € wurden dabei leicht unterschritten, in 2016 wurden Neubaukosten von € 4.025.346,67 aktiviert. In 2017 wurde mit dem II. Bauabschnitt im Areal Am Alten Sportplatz begonnen, es werden nochmals 26 genossenschaftseigene Wohnungen dort entstehen. Die kontinuierliche Bestandsverbesserung des Wohnraums wird mit diesen Neubauten fortgesetzt.

3.8. Neubau, Modernisierung und Instandhaltung – Kosten

Art der Arbeit	akt.	Instandh.	Kosten
Am Alten Spo. 20-22	4.025.346,37	0,00	4.025.346,37
in 2015	0,00	0,00	2.030.166,16
in 2016	0,00	0,00	1.995.180,21
Wohn.Einzel-Mod.	0,00	420.072,20	420.072,20
Instandh. Allgemein	0,00	199.158,44	199.158,44
Periodische Instandh.	0,00	12.742,77	12.742,77
Material Regiebetrieb	0,00	120.634,94	120.634,94
in 2016	4.025.346,37	752.608,35	2.747.788,56

Geprägt war die Modernisierungstätigkeit in 2016 vor allem durch die Modernisierung von Wohnungen langjähriger Mieter beim Auszug dieser. Hierfür wurden für 22 Wohnungskomplettmodernisierungen 420 T€ ausgegeben, also pro Wohnung ca. 19 T€. Bei diesen Wohnungen werden oftmals Grundrissänderungen durchgeführt. Immer werden die Bäder, Böden, Innentüren und die Elektrik erneuert, der Innenputz ausgebessert und die Decken tapeziert und gestrichen.

Für allg. Instandhaltung wurden über 199 T€ verbraucht, für periodische Instandhaltung fast 13 T€ und für das Material des Regiebetriebs 120 T€. Mit den Kosten für den Neubau von 1,995 Mio. € wurden im Geschäftsjahr somit insgesamt 2,747 Mio. € aufgewendet.

4. Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung ohne Betriebskosten sind im Berichtsjahr leicht gestiegen. Im Vorjahr lagen diese bei 2,687 Mio. €, dieses Jahr waren 2,756 Mio. € zu verzeichnen.

5. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

5.1. Vermögens- und Kapitalstruktur

Zum 31.12.2016 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 den Neubau Am Alten Sportplatz 20-22 wurden im Berichtsjahr Fremdmittel von 1,304 Mio. € vereinbart und abgerufen. Die restlichen Kosten für den Neubau konnten durch Eigenmittel abgedeckt werden. Für den II. Bauabschnitt Am Alten Sportplatz wurden in 2017 zinsgünstige KfW-Mittel von 2,6 Mio. € vereinbart.

Auch in 2016 konnten langfristige Verbindlichkeiten nach Ablauf der Zinsbindungen vorzeitig zurückgezahlt werden. Insgesamt waren dies 523 T€. Alle langfristigen Verbindlichkeiten sind über Grundpfandrechte besichert. Die Beleihungsgrenze des Anlagevermögens bietet nach der in den letzten Jahren durchgeführten Entschuldung weiterhin 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 2016 einen Jahresüberschuss von über 815 T€ erzielen. Nach Einstellung in gesetzliche und andere Ergebnisrücklagen verbleibt somit ein Bilanzgewinn von € 69.317,90 .

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 waren erfreulicherweise auch am Ende des Geschäftsjahres 2016 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 2016 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. Gleichzeitig wird in 2017 auch damit begonnen, die Bestandsmieten nach langen Jahren wieder angemessen zu erhöhen. Dies wird ebenfalls die Jahresergebnisse positiv beeinflussen. 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



Peter Schiebsdat



Thomas Winter