

## Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2017

### Vorwort

Wohnungsgenossenschaft Eigenheim – Mein Zuhause! Ein modernes Unternehmen der bayrischen Wohnungswirtschaft mit Tradition und Zukunftsorientierung. 1921 gegründet und bald 100 Jahre jung agieren wir noch nach den gleichen Prinzipien wie unsere Gründungsväter. Wir wollen, dass sich unsere Mitglieder/Mieter „Zuhause“ fühlen. Das bedeutet für uns Wohn- und Lebensraum zu bieten, möglichst ein Leben lang und passend für jede Lebenssituation. Zweck der Genossenschaft ist, ihre Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu fördern.

### 1. Rahmenbedingungen für die Genossenschaft

#### **1.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einem kräftigen Aufschwung. Im Jahr 2017 nahm das Bruttoinlandsprodukt stärker zu als in den vorangegangenen Jahren. Auftragseingänge und Stimmungsindikatoren senden weiterhin positive Signale für die Industrie. Die Konsumnachfrage der privaten Haushalte war überaus rege. Die Anschaffungsneigung der Konsumenten und die Stimmung im Handel sind für das kommende Jahr positiv. Die hohe Nachfrage nach Arbeitskräften in weiten Teilen der Wirtschaft sorgte für eine Beschäftigung auf Rekordniveau und regional in weiten Teilen Bayerns für Vollbeschäftigung. Das Bruttoinlandsprodukt ist im Jahr 2017 preisbereinigt um 2,2 % gewachsen. Es war das höchste Wirtschaftswachstum seit dem Jahr 2011. In den vorangegangenen Jahren war der Konsum die treibende Kraft der Konjunktur gewesen. Im Jahr 2017 kam es durch das verbesserte weltwirtschaftliche Umfeld zusätzlich zu verstärkten außenwirtschaftlichen Impulsen. Vom Außenhandel gingen dennoch rein rechnerisch nur geringe Wachstumsimpulse aus, da die höhere Binnennachfrage auch zu einem höheren Anstieg der Importe führte. Die kräftigen Exporte stimulierten jedoch auch die Investitionen in Ausrüstungen. Die Investitionen in Bauten blieben angesichts der hohen Nachfrage und dem günstigen Finanzierungsumfeld ebenfalls rege. Alles in allem kam es somit im vergangenen Jahr zu einem Aufschwung auf breiter binnen- und außenwirtschaftlich fundierter Basis. Allerdings ist in Segmenten des Arbeitsmarktes auch die Knappheit an Fachkräften spürbarer geworden.

#### **1.2. Wirtschaftliche Entwicklung im Raum Mittelfranken**

Auch die hervorragende Lage der mittelfränkischen Wirtschaft spiegelt das Gesamtbild in Deutschland wieder. Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute sagen in der Herbstprognose 2017 für 2018 ein Konjunkturplus von 1,9 % voraus. Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft habe an Stärke und Breite gewonnen, so die Gemeinschaftsprognose. Die Rekordbeschäftigung und der Anstieg der Bruttolöhne und -gehälter bescherte Impulse im Inland, auch das Auslandsgeschäft hat sich zuletzt sehr positiv entwickelt. Der Fachkräftemangel scheint derzeit das mit Abstand größte Risiko der wirtschaftlichen Entwicklung zu sein. In Mittelfranken werden dadurch Wachstumspotenziale nicht ausgeschöpft, so die IHK Nürnberg für Mittelfranken.

#### **1.3. Entwicklung im Geschäftsgebiet**

Im Landkreis Altmühlfranken ist die große Kreisstadt Weißenburg der Wirtschaftsmotor. Dies spiegelt sich auch in Rekordzahlen in der Beschäftigung wieder. Einhergehend mit der Beschäftigung wächst Weißenburg auch in den Bevölkerungszahlen. Erstmals seit Jahren hat die Stadt wieder deutlich mehr als 18.000 Einwohner zu verzeichnen. Mit der wachsenden Bevölkerung kann die Wohnungssituation derzeit nicht mehr vollständig befriedigt werden. Man kann im Jahr 2017 durchgehend von einem angespannten Wohnungsmarkt sprechen. Dementsprechend ist auch die weit überdurchschnittliche Wohnungsnachfrage in der Genossenschaft. Dies gilt sowohl für schlichte, niedrigpreisige Wohnungen als auch für höherwertige und somit auch höherpreisige Neubauwohnungen.

## Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2017

### 2. Die Genossenschaft im Überblick

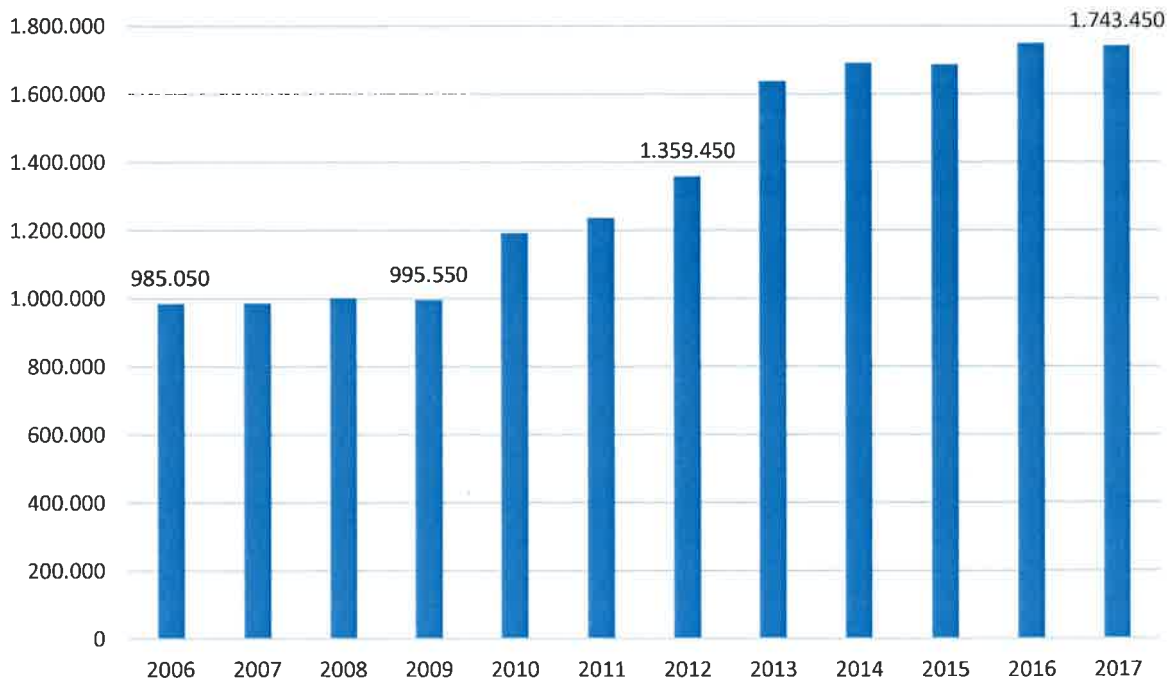
#### 2.1. Geschäftsumfeld

Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen ausschließlich in der Stadt Weißenburg. Sie ist Anbieter mit dem größten Wohnungsbestand vor Ort und im gesamten Landkreis Altmühlfranken. Bedingt durch einen weiteren Bevölkerungszuwachs in Weißenburg und durch stetige Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes konnte sich die Genossenschaft sehr gut am Vermietungsmarkt behaupten. Alle gekündigten Wohnungen konnten in kürzester Zeit wiedervermietet werden, Leerstand war nur modernisierungsbedingt zu verzeichnen.

#### 2.2. Mitgliederentwicklung / Entwicklung der Geschäftsguthaben

Der Genossenschaft gehörten zum Jahresende 1.106 Mitglieder (VJ 1.107) mit 11.623 Geschäftsanteilen (VJ 11.666) à 150,-- € an. Die Geschäftsguthaben verringerten sich leicht von 1.749.900,-- € auf 1.743.450,-- €.

Entwicklung der Geschäftsguthaben von 2006 bis 2017 in €



#### 2.3. Organe der Genossenschaft

##### Vorstand

Der Vorstand besteht nach Satzung aus mindestens zwei Personen. Er setzte sich im Geschäftsjahr 2017 wie folgt zusammen:

Thomas Hanke	Geschäftsführender Vorstand	Wahl am: 27.06.2017
Peter Schiebsdat	Nebenamtlicher Vorstand	27.06.2017
Thomas Winter	Nebenamtlicher Vorstand	28.06.2016

## Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2017

Die Vorstandsmitglieder werden auf Vorschlag des Aufsichtsrates von der Mitgliederversammlung auf die Dauer von drei Jahren gewählt. Im Geschäftsjahr 2017 sind der geschäftsführende Vorstand, Thomas Hanke und der nebenamtliche Vorstand, Peter Schiebsdat turnusgemäß wiedergewählt worden.

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 2017 gehörten dem Aufsichtsrat nachstehende Mitglieder an:

Bernd Körzendörfer (ARV)	Dipl. Kfm., Steuerberater	Wahl am: 28.06.2016
Klaus Lehmeier	Dipl. Ingenieur (FH)	28.06.2016
Sonja Strunz	Lehrerin	30.06.2015
Roland Kunert	Geschäftsführender Vorstand	27.06.2017
Christian Langer	Wirtschaftsjurist (Uni. Bayreuth)	28.06.2016
Claudia Etschel	Angestellte	28.06.2016

Die Mitglieder des Aufsichtsrates werden von der Mitgliederversammlung für drei Jahre gewählt. Im Geschäftsjahr 2017 ist Herr Roland Kunert (Aufsichtsratsmitglied) turnusgemäß wiedergewählt worden. 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. Zusätzlich wurden im Geschäftsjahr vier gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat abgehalten, bei welchen alle unternehmensrelevanten Entscheidungen ausführlich erörtert und beraten und die satzungsgemäßen Beschlüsse gefasst wurden.

### **2.4. Prüfungstätigkeit des gesetzlichen Prüfungsverbandes**

Die Genossenschaft ist Mitglied des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und –gesellschaften) e.V. Eine Pflichtprüfung durch diesen nach § 53 GenG für das Geschäftsjahr 2016 wurde vom 19.06. bis 22.06.2017 durchgeführt, wobei bestätigt wurde, dass Vorstand und Aufsichtsrat allen gesetzlichen und satzungsgemäßen Pflichten ordnungsgemäß nachgekommen sind.

### **2.5. Personelles**

Auch im Geschäftsjahr 2017 haben sich alle Mitarbeiter stets im Interesse unserer Mitglieder/Mieter engagiert. So wurden mit großer Sachkenntnis und persönlichem Einsatz Belange und Ziele des Unternehmens umgesetzt. Am Bilanzstichtag waren zur Geschäftsabwicklung tätig:

	Anzahl	davon Teilzeit
Kaufmännische Angestellte:	4	2
Technische Angestellte:	1	-
Gewerbliche Mitarbeiter:	2	-
Hauswarte / Reinigungskräfte:	3	3

## Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2017

Außer den Hauswarten / Reinigungskräften, die außertariflich bezahlt werden, wurden alle Mitarbeiter im Rahmen des Tarifvertrages für Beschäftigte der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vergütet.

An acht aus Altersgründen ausgeschiedene Mitarbeiter werden Betriebsrenten gezahlt.

Mit der Teilnahme an Fortbildungsveranstaltungen, Seminaren und hausinternen Schulungen wurde eine entsprechende Weiterbildung der Mitarbeiter gewährleistet und fortgeführt.

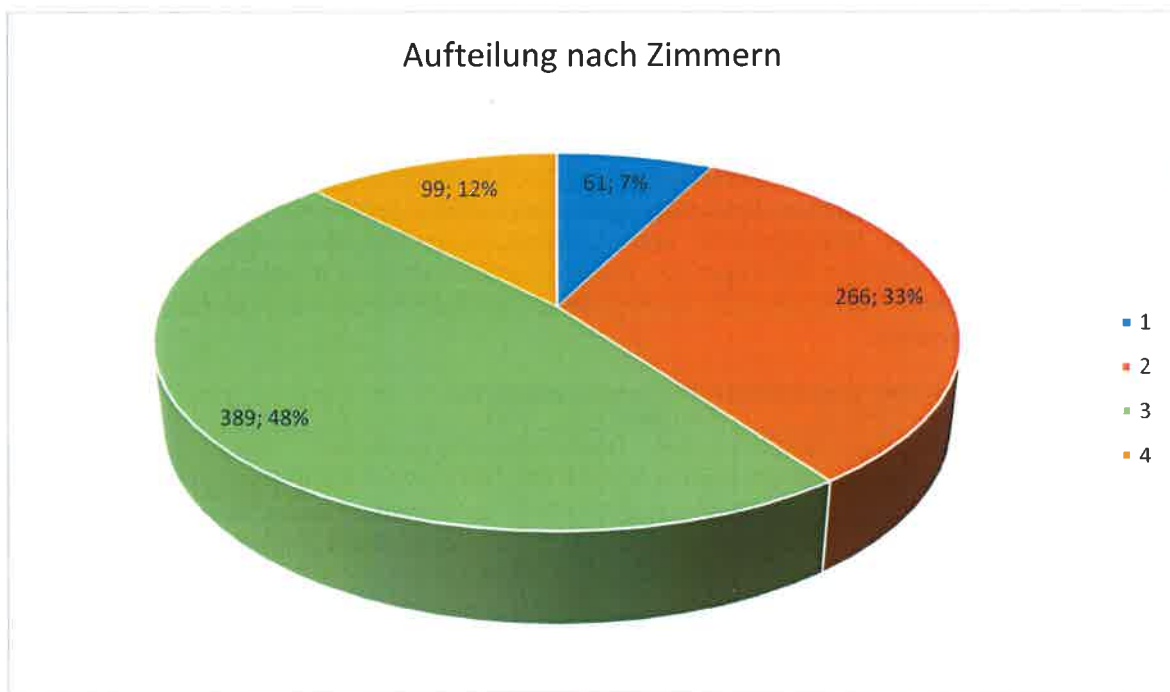
### **2.6. Sonstige wichtige Vorgänge im Geschäftsjahr**

Sonstige wesentliche Vorgänge sind im Geschäftsjahr 2017 nicht angefallen.

## **3. Bestandsbewirtschaftung**

### **3.1. Wohnungsbestand**

Zum 31. Dezember 2017 bewirtschaftete die Genossenschaft 815 Wohneinheiten (VJ 815), die sich wie folgt aufgliedern:



Diese 815 Wohnungen verteilen sich auf 68 Anwesen. Ein Anwesen ist ein Neubau mit 19 Wohnungen, weitere 19 Anwesen mit 370 Wohnungen sind vollständig energetisch saniert. 41 Anwesen mit 373 Wohnungen sind energetisch teilmodernisiert. Bei all diesen Wohnungen besteht 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 Wohnungen gut und sie sind in angemessener Zeit vermietbar.

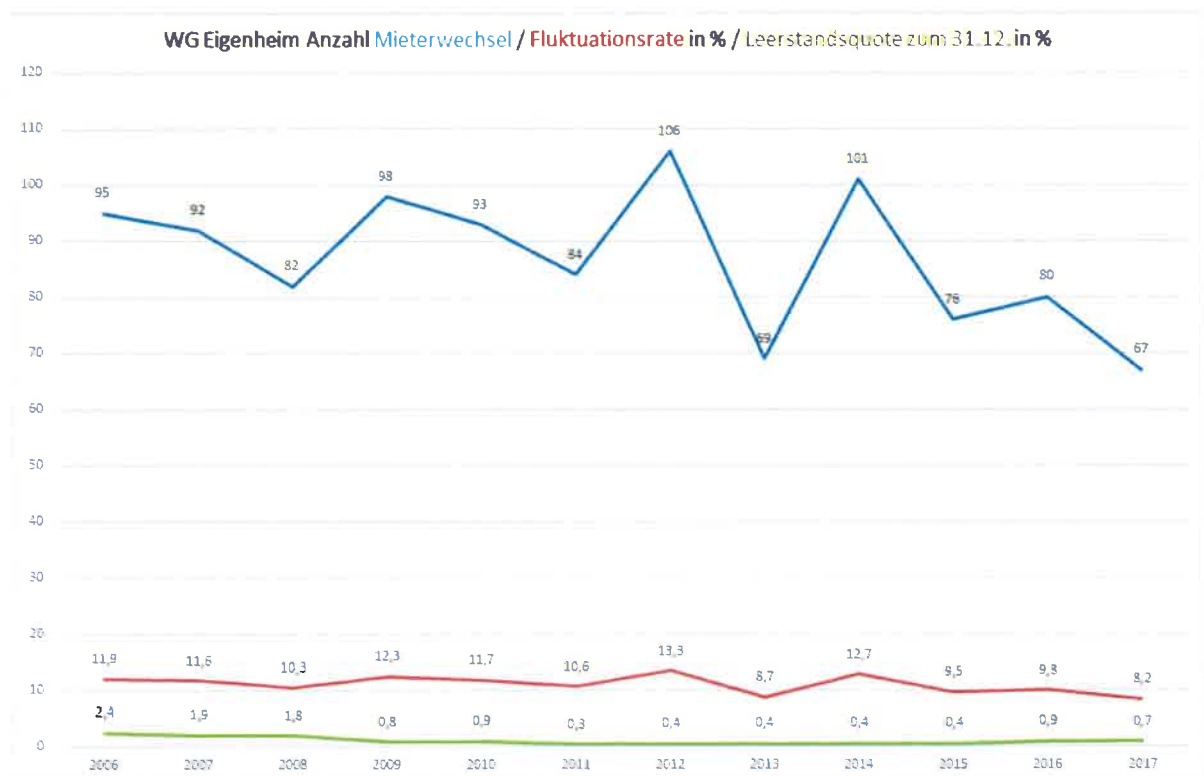
## Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2017

Den weitaus größten Teil ihrer Wohnungen bietet die Genossenschaft als freie Wohnungen an, nur 41 von insgesamt 815 Wohnungen waren am 31.12.2017 öffentlich gefördert.

Neben den Wohnungen vermietet die Genossenschaft 246 Garagen (VJ 246) und 46 Stellplätze (VJ 46).

### 3.2. Fluktuation

Mit 67 Kündigungen (VJ 80) und 8,2 % Fluktuationsrate waren im Geschäftsjahr sehr wenige Mieterwechsel zu verzeichnen. Alle frei gewordenen Wohnungen konnten auch in kürzester Zeit wieder vermietet werden. Leerstand war nur modernisierungsbedingt zu notieren.



### 3.3. Nutzungsentgelte

Die Nutzungsentgelte für die Wohnungen sind um 184.602,56 € auf insgesamt 2.864.072,42 € gestiegen. Gründe hierfür waren die erstmals im Jahresverlauf vollständigen Mietzahlungen für die Neubauwohnungen Am Alten Sportplatz, modernisierungsbedingte Mieterhöhungen bei Neuvermietungen von Umbauwohnungen und Bestandsmietenerhöhungen. Mit einer Durchschnittsmiete von 4,67 € / qm hält sich die Genossenschaft in Weissenburg aber immer noch eher im günstigen Vermietungssegment auf. Die Mietpreisbildung orientiert sich dabei am satzungsgemäßen Auftrag, allen Mietern, allen Mitgliedern eine gute Wohnungsqualität zu angemessenen Preisen zu bieten.

Die Garagenmieten haben sich ebenfalls erhöht, von € 94.559,26 in 2016 auf € 114.122,76 in 2017.

## Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2017

Mietausfälle durch Leerstände während der Zeit der Modernisierung bzw. Angebotsphase entstanden für Miete von rund 12 T€ (VJ 14 T€) und für Betriebs- und Heizkosten von 5 T€ (VJ 3 T€). Mietausfälle (Abschreibung von Forderungen) sind mit einem Betrag von 7 T€ (VJ 1 T€) angefallen.

### 3.4. Ausgaben für Modernisierung, Instandhaltung und Neubau

Auch im Jahr 2017 hat die Genossenschaft wieder nachhaltig in ihren Wohnungsbestand und den Neubau von Wohnungen investiert, € 3.216.030,75 (VJ € 2.747.788,56) waren die Gesamtausgaben hierfür.

Die Kosten für Wohnungseinzelmodernisierungen gingen von € 420.072,20 im Jahr 2016 auf € 264.349,55 zurück. Dies war vor allem der Tatsache geschuldet, dass im Geschäftsjahr 2017 weniger Komplettmodernisierungen von Wohnungen bei Auszug der Mieter durchgeführt werden mussten.

Die allgemeine Instandhaltung schlug mit € 205.401,98 zu Buche, im Vorjahr waren bei diesem Posten € 199.158,44 zu verzeichnen. Die Kosten für Material gingen im Vergleich zum Vorjahr um € 407,46 auf € 121.042,50 nach oben.

Größter Kostenfaktor mit fast € 2.495.666,91 war wie im Vorjahr (€ 1.995.180,21) der Neubau. Hier errichtet die Genossenschaft weitere 26 Wohnungen im II. Bauabschnitt Am Alten Sportplatz. Diese Wohnungen werden zur weiteren Verbesserung des Bestandes der Genossenschaft beitragen.

Für die Neubauwohnungen aus dem I. Bauabschnitt fielen nochmals nachträgliche Kosten von € 28.318,59 an.

Damit der zukünftige Wärmeverbund von I. und II. Bauabschnitt mit der Bergerstraße vollständig verwirklicht werden kann, musste zusätzlich die Heizzentrale in der Bergerstraße ertüchtigt werden, Kosten € 101.251,22.

Zusammenfassung der Kosten für Modernisierung, Instandhaltung und Neubau in 2017:

Art der Arbeit	akt.	Instandh.	Kosten
<b>Am Alten Spo. 20-22</b>	12.795,82	0,00	12.795,82
<b>Am Alten Spo. 20-22 GS</b>	0,00	0,00	15.522,77
	0,00	0,00	<b>28.318,59</b>
<b>Am Alten Spo. 24-24</b>	0,00	0,00	<b>2.495.666,91</b>
<b>Bergerstraße Heizung</b>	101.251,22	0,00	<b>101.251,22</b>
Wohn.Einzel-Mod.	0,00	264.349,55	<b>264.349,55</b>
Instandh. Allgemein	0,00	205.401,98	<b>205.401,98</b>
Periodische Instandh.	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Material Regiebetrieb	0,00	121.042,50	<b>121.042,50</b>
<b>in 2017</b>	<b>114.047,04</b>	<b>0,00</b>	<b>3.216.030,75</b>

## Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2017

### 4. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

#### 4.1. 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 2017 einen Jahresüberschuss von über 1,2 Mio. € erzielen. Nach Einstellung in gesetzliche und andere Ergebnismrücklagen verbleibt somit ein Bilanzgewinn von € 74.717,76 .

#### 4.2. Finanzlage

Die finanzielle Lage der Genossenschaft stellte zu allen Zeiten im Geschäftsjahr sicher, dass die für die Finanzierung des laufenden Geschäfts und der geplanten Investitionen einzusetzenden Mittel stets zur Verfügung standen und somit alle Zahlungsverpflichtungen erfüllt werden konnten. Auch auf absehbare Zeit ist die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft jederzeit gegeben.

Durch den hohen Finanzmittelbestand aus den Vorjahren mussten in 2017 vereinbarte Finanzmittel der KfW-Bank für den II. Bauabschnitt Am Alten Sportplatz erst in 2018 abgerufen werden. Die angefallenen Kosten für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau in 2017 konnten vollständig aus Eigenmitteln gedeckt werden.

Zusätzlich zu diesen Kosten konnten auch in 2017 langfristige Verbindlichkeiten nach Ablauf der Zinsbindung zurückgezahlt werden, insgesamt waren dies € 211.973,50. Somit verringerte sich der Finanzierungsmittelbestand zum Vorjahr um € 533.221,47 auf € 4.951.493,98 zum 31.12.2017.

Alle langfristigen Verbindlichkeiten sind über Grundpfandrechte gesichert.

#### 4.3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr 2017 von € 19.612.600,34 auf € 20.445.258,67 gestiegen.

Die Veränderungen im Anlagevermögen sind im Wesentlichen auf aktivierte Modernisierungskosten, planmäßige Abschreibungen und den Verkauf eines unbebauten Grundstücks der Genossenschaft zurückzuführen. Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Zusammenfassend bewertet der Vorstand die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft für das Geschäftsjahr und für absehbare Zeit als weiterhin positiv.

#### 4.4. ausgewählte Leistungsindikatoren der Genossenschaft

		Berichtsjahr	Vorjahr
Eigenkapitalquote	in %	62,4	59,9
Cashflow nach DVFA/SG	in T€	1.603	1.317
Dynamischer Verschuldungsgrad	in Jahren	3,1	4,2
Durchschnittliche Wohnungsmiete	in € / qm	4,67	4,49
Fluktuationsrate	in %	8,2	9,8
Investition in Neubau und Bestand	in € / qm	64,29	53,84
Durchschnittliche Verschuldung	in € / qm	96,99	107,43
Zinsdeckung	in %	1,32	1,62
Kapitaldienstdeckung	in %	7,33	5,47

## Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2017

### **5. 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 2017 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 konnte auch im Geschäftsjahr 2017 weitergeführt werden. Dies ist die Basis um für die zukünftigen Aufgaben, insbesondere für die kontinuierliche Verbesserung und Erneuerung unseres Wohnungsbestandes, gewappnet zu sein.

### **6. 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 wurde in 2017 auch damit begonnen, die Bestandsmieten nach langen Jahren wieder angemessen zu erhöhen. Dies wird ebenfalls die Jahresergebnisse weiterhin 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, 20.04.2018

Für den Vorstand



Thomas Hanke



Peter Schiebsdat



Thomas Winter