

Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2018

Vorwort

Wohnungsgenossenschaft Eigenheim – Mein Zuhause! Ein modernes Unternehmen der bayerischen 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 bewegte sich im Jahr 2018 weiter auf einem Wachstumspfad. Die Konjunktur wurde aber zum Jahresende durch ein schwieriges außenwirtschaftliches Umfeld und zusätzlich durch temporäre Sondereffekte in der Automobilindustrie gedämpft. Die Handelskonflikte, Währungsturbulenzen von Schwellenländern sowie geopolitische Konflikte belasteten das gesamte Jahr die Weltwirtschaft und haben die allgemeine Unsicherheit über die weltwirtschaftliche Entwicklung erhöht. Auch das Risiko eines ungeordneten Austritts des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union konnte bis auf weiteres nicht abgewendet werden. Ungeachtet dieser Tatsachen konnte sich die deutsche Wirtschaft in diesem schwierigen Umfeld gut behaupten. Ihre konjunkturelle Grunddynamik blieb im Jahr 2018 weiter aufwärts gerichtet, wenngleich im letzten Quartal etwas abgeschwächt. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2018 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,1 % erhöhen. 2017 war sie sogar um 1,4 % gewachsen. Traditionell liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem allgemeinen Durchschnitt. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Branche beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von 325 Milliarden EUR.

1.2. Wirtschaftliche Entwicklung im Raum Mittelfranken

Die mittelfränkische Wirtschaft befand sich im Berichtsjahr weiterhin im Höhenflug, allerdings verlor das Wachstum im Herbst des Jahres an Dynamik. Nach dem Rekordhoch zu Jahresbeginn 2018 und der leichten Eintrübung im Frühsommer erreichte der mittelfränkische IHK-Konjunkturklimaindex mit 129,9 Punkten wieder annähernd das Vorjahresniveau. Zugleich ist aber der große Optimismus bei den Geschäftserwartungen einer realistischeren, gesunderen Zuversicht gewichen. Die mittelfränkischen Unternehmen melden mehrheitlich weiterhin eine sehr hohe Kapazitätsauslastung und sehr gute Auftragslage. Steigende Vorleistungspreise und Arbeitskosten, vor allem aber die zunehmend belastenden Engpässe bei der Suche nach Fachpersonal werden als Risiken für ein weiter dynamisches Wachstum von den Unternehmen gesehen.

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 2018 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 2018

2. Die Genossenschaft im Überblick

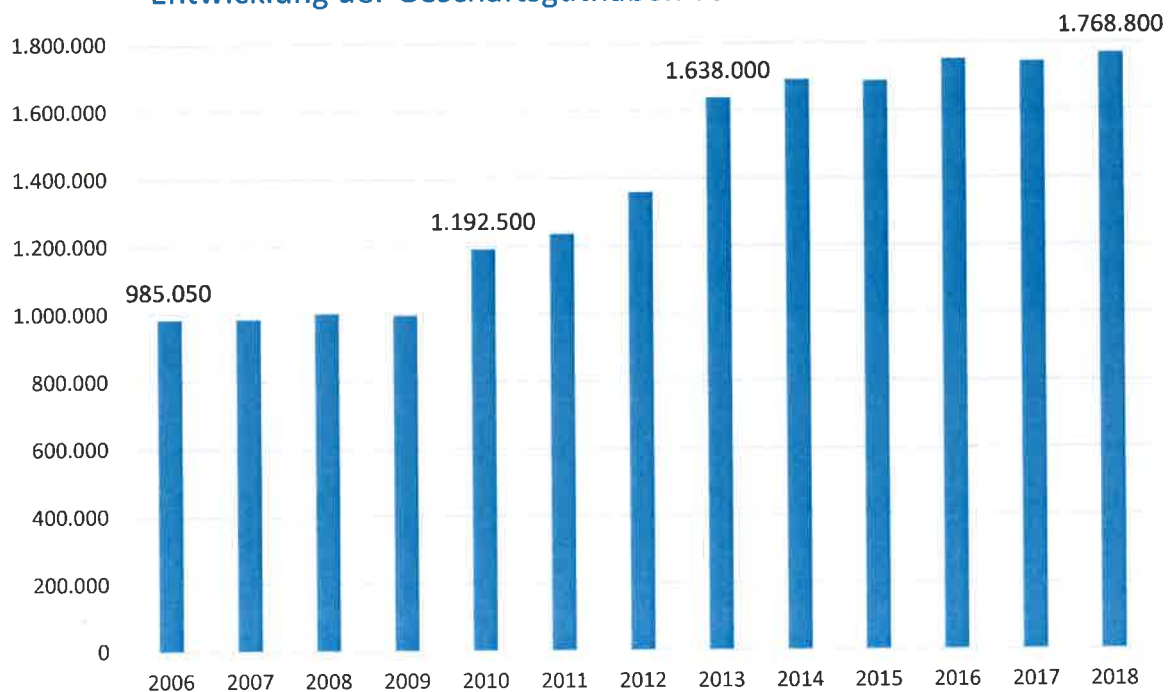
2.1. Geschäftsumfeld

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 1.125 Mitglieder (VJ 1.106) mit 11.836 Geschäftsanteilen (VJ 11.623) a 150,- € an. Die Geschäftsguthaben erhöhten sich leicht von 1.743.450,- € auf 1.768.800,- €.

Entwicklung der Geschäftsguthaben von 2006 bis 2018 in €



2.3. Organe der Genossenschaft

Vorstand

Der Vorstand besteht nach Satzung aus mindestens zwei Personen. Er setzte sich im Geschäftsjahr 2018 wie folgt zusammen:

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

Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2018

Die Vorstandsmitglieder werden auf Vorschlag des Aufsichtsrates von der Mitgliederversammlung auf die Dauer von drei Jahren gewählt. Im Geschäftsjahr 2018 standen keine Vorstandsmitglieder zur Wiederwahl an.

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 2018 gehörten dem Aufsichtsrat nachstehende Mitglieder an:

		Wahl am:
Bernd Körzendörfer (ARV)	Dipl. Kfm., Steuerberater	28.06.2016
Klaus Lehmeier	Dipl. Ingenieur (FH)	28.06.2016
Sonja Strunz	Lehrerin	28.06.2018
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 2018 ist Frau Sonja Strunz (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 2017 wurde vom 11.06. bis 15.06.2018 durchgeführt, wobei bestätigt wurde, dass Vorstand und Aufsichtsrat allen gesetzlichen und satzungsgemäßen Pflichten ordnungsgemäß nachgekommen sind.

2.5. Personelles

Auch im Geschäftsjahr 2018 haben sich alle Mitarbeiter stets im Interesse unserer Mitglieder/Mieter engagiert. So wurden mit großer Sachkenntnis und persönlichen Einsatz Belange und Ziele des Unternehmens umgesetzt. Am Bilanzstichtag waren zur Geschäftsabwicklung tätig:

	Anzahl	davon Teilzeit
Kaufmännische Angestellte:	5	2
Technische Angestellte:	1	-
Gewerbliche Mitarbeiter:	2	-
Hauswarte / Reinigungskräfte:	3	3

Im Geschäftsjahr 2018 wurde eine zusätzliche kaufmännische Teilzeitkraft als Geringverdienerin eingestellt. Außer dieser Geringverdienerin, den Hauswarten und Reinigungskräften, die außertariflich

Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2018

bezahlt werden, wurden alle Mitarbeiter im Rahmen des Tarifvertrages für Beschäftigte der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vergütet.

An acht aus Altersgründen ausgeschiedene Mitarbeiter oder deren Ehegatten werden Betriebsrenten gezahlt.

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

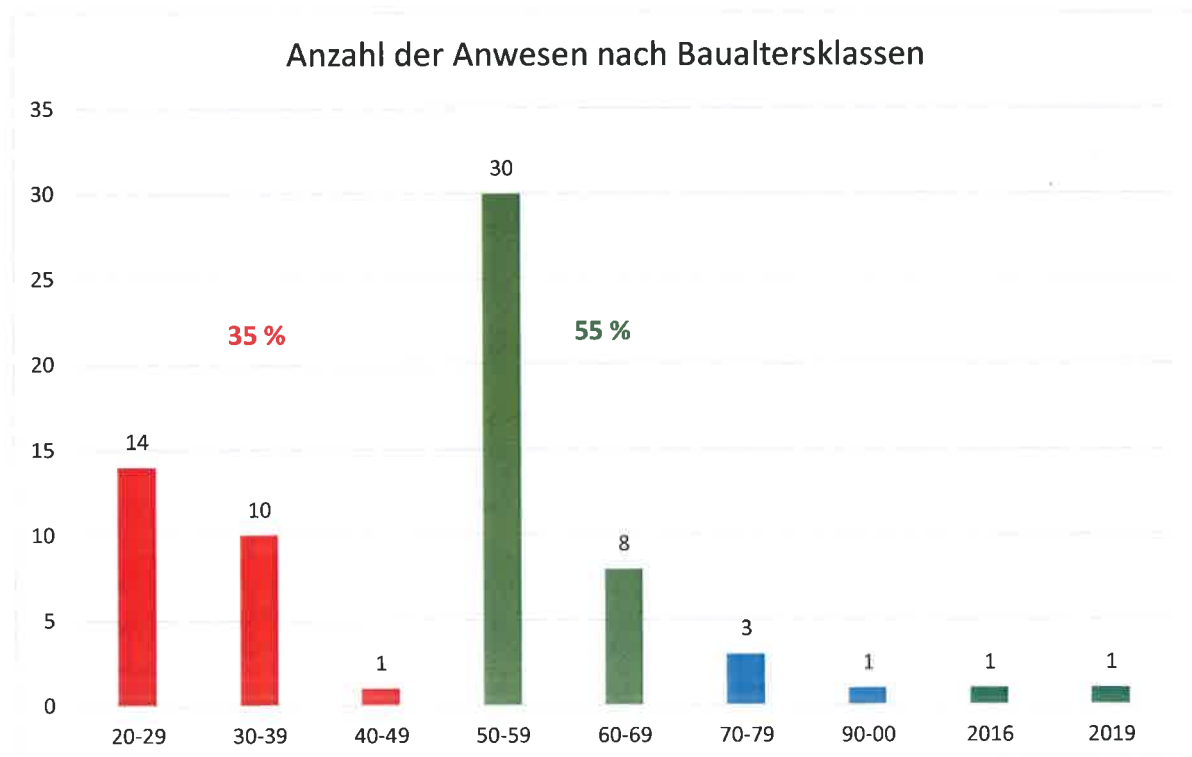
2.6. Sonstige wichtige Vorgänge im Geschäftsjahr

Sonstige wesentliche Vorgänge sind im Geschäftsjahr 2018 nicht angefallen.

3. Bestandsbewirtschaftung

3.1. Wohnungsbestand

Zum 31. Dezember 2018 bewirtschaftete die Genossenschaft 815 Wohneinheiten (VJ 815) in 68 Anwesen. Im Februar 2019 wurde ein weiteres Anwesen mit weiteren 26 Wohnungen fertiggestellt. Die Anwesen teilen sich wie folgt nach Baualtersklassen auf:



Zwei Anwesen der Baujahre 2016 und 2019 mit 45 Wohnungen sind nach neuesten energetischen Standards errichtet worden, 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.

Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2018

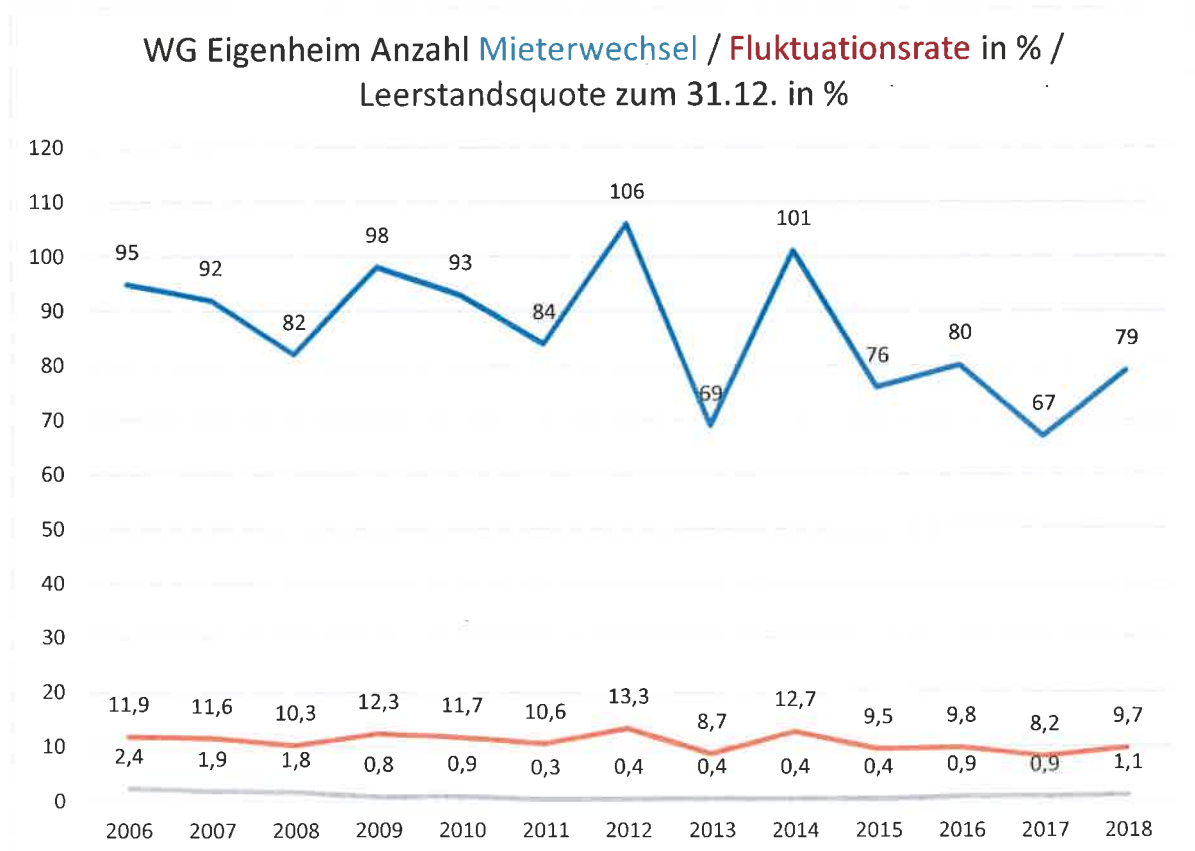
Bei 7 Anwesen mit 53 Wohnungen besteht noch größerer Sanierungsbedarf. Hierbei handelt es sich oftmals um Vorkriegshäuser, bei denen sich die Frage stellt, ob eine energetische Modernisierung sinnvoll und auch wirtschaftlich vertretbar ist. In den Wohnungen dieser Anwesen wurden bereits viele Einzelmodernisierungen durchgeführt, somit ist auch dort der Wohnungsstandard der einzelnen Wohnungen gut und sie sind in angemessener Zeit vermietbar.

Den weitaus größten Teil ihrer Wohnungen bietet die Genossenschaft als freie Wohnungen an, nur 32 Wohnungen waren am 31.12.2018 öffentlich gefördert.

Aktuell - Stand 01.04.2019 - vermietet die Genossenschaft zusätzlich zu den Wohnungen 247 Garagen (VJ 246), 46 Carports (VJ 19) und 47 Stellplätze (VJ 46).

3.2. Fluktuation

Mit 79 Kündigungen (VJ 67) und 9,7 % Fluktuationsrate waren im Geschäftsjahr durchschnittlich viele 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 122.779,70 € auf insgesamt 2.986.852,12 € gestiegen. Gründe hierfür waren modernisierungsbedingte Mieterhöhungen bei Neuvermietungen von

Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2018

Umbauwohnungen und Bestandsmietenerhöhungen. Mit einer Durchschnittsmiete von 4,88 € / 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 geringfügig erhöht, von € 114.122,76 in 2017 auf € 114.777,76 in 2018.

Mietausfälle durch Leerstände während der Zeit der Modernisierung bzw. Angebotsphase entstanden für Miete von rund 19 T€ (VJ 12 T€) und für Betriebs- und Heizkosten von 4 T€ (VJ 5 T€). Mietausfälle (Abschreibung von Forderungen) sind mit einem Betrag von 2 T€ (VJ 7 T€) angefallen.

3.4. Ausgaben für Modernisierung, Instandhaltung und Neubau

Auch im Jahr 2018 hat die Genossenschaft wieder nachhaltig in ihren Wohnungsbestand und den Neubau von Wohnungen investiert, € 4.125.628,41 (VJ 3.216.030,75 €) waren die Gesamtausgaben hierfür.

Die Kosten für Wohnungseinzelmodernisierungen gingen von € 264.349,55 im Jahr 2017 auf € 172.290,87 zurück. Dies war vor allem der Tatsache geschuldet, dass im Geschäftsjahr 2018 weniger Komplettmodernisierungen von Wohnungen bei Auszug der Mieter durchgeführt werden mussten.

Die allgemeine Instandhaltung schlug mit € 214.058,97 zu Buche, im Vorjahr waren bei diesem Posten € 205.401,98 zu verzeichnen. Die Kosten für Material betragen im Berichtsjahr € 74.151,73.

Um € 214.323,97 wurden die Fassaden an den Anwesen Kaadener Str. 2-12 und 27 neu gestrichen.

Größter Kostenfaktor mit € 3.253.065,72 war wie im Vorjahr (€ 2.495.666,91) 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 € 24.280,28 an.

Auch die Parkplatzsituation versucht die Genossenschaft kontinuierlich zu verbessern. In der Voltzstraße wurden deshalb 10 neue Garagen errichtet und auf dem Gelände der Bgm.-Traber-Straße 8 Stellplätze. Kosten von € 162.578,96 sind hierfür zu verzeichnen.

Zusammenfassung der Kosten für Modernisierung, Instandhaltung und Neubau in 2018:

Art der Arbeit	akt.	Instandh.	Kosten
Am Alten Spo. 20-22	24.280,28	0,00	24.280,28
Am Alten Spo. 20-22 im Bau	0,00	0,00	10.878,66
Bgm.-Traber-Str. 1	37.631,38	0,00	37.631,38
Voltzstraße	124.947,58	0,00	124.947,58
Am Alten Spo. 24-34	0,00	0,00	3.253.065,72
Wohn.Einzel-Mod.	0,00	172.290,87	172.290,87
Instandh. Allgemein	0,00	214.058,97	214.058,97
Periodische Instandh.	0,00	214.323,22	214.323,22
Material Regiebetrieb	0,00	74.151,73	74.151,73
in 2018	186.859,24	674.824,79	4.125.628,41

Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2018

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 2018 einen Jahresüberschuss von über 1 Mio. € erzielen. Nach Einstellung in gesetzliche und andere Ergebnismrücklagen verbleibt somit ein Bilanzgewinn von € 77.065,61.

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.

Die angefallenen Kosten für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau in 2018 konnten vollständig aus Eigenmitteln gedeckt werden. Für den Neubau Am Alten Sportplatz, II. Bauabschnitt wurden im Berichtsjahr € 2.973.939,00 an KfW-Darlehen abgerufen. Eine weitere Darlehensaufnahme für diesen Neubau ist nicht geplant.

Die langfristigen Verbindlichkeiten der Genossenschaft betragen somit am Jahresende € 7.638.313,93.

Alle langfristigen Verbindlichkeiten sind über Grundpfandrechte gesichert.

4.3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr 2018 von € 20.445.258,67 auf € 24.981.804,05 gestiegen.

Die Veränderungen im Anlagevermögen sind im Wesentlichen auf aktivierte Modernisierungskosten und planmäßige Abschreibungen 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 %	55,0	62,4
Cashflow nach DVFA/SG	in T€	1.675	1.603
Dynamischer Verschuldungsgrad	in Jahren	4,6	2,7
Durchschnittliche Wohnungsmiete	in € / qm	4,88	4,67
Fluktuationsrate	in %	9,7	8,2
Investition in Neubau und Bestand	in € / qm	80,80	64,29
Durchschnittliche Verschuldung	in € / qm	149,61	96,99
Zinsdeckung	in %	2,23	1,32
Kapitaldienstdeckung	in %	11,54	7,33

Bericht des Vorstandes zum Geschäftsverlauf 2018

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 2018 nicht zu verzeichnen. Bestandsgefährdende bzw. sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft sind ebenfalls nicht feststellbar.

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 wurden in 2017 und 2018 die Bestandsmieten nach langen Jahren wieder angemessen erhöht. 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, 2. April 2019


Für den Vorstand



Thomas Hanke



Peter Schiebsdat



Thomas Winter