

Geschäftsbericht 2018

(97. Geschäftsjahr)

der Baugenossenschaft Bad Windsheim eG

1. Überblick

a) Geschäftstätigkeit

Die Baugenossenschaft Bad Windsheim eG besteht seit dem 15.11.1921. Sie ist seit 01.01.1990 eine steuerpflichtige Baugenossenschaft.

Ihre satzungsgemäße Aufgabe ist die gute, sichere und sozial verantwortbare Versorgung der Mitglieder durch Nutzung einer Genossenschaftswohnung, Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung. Des Weiteren ist die BGBW als Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz tätig.

Zweck unserer Genossenschaft ist vor allem die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum und die Übernahme der damit verbundenen wirtschaftlichen Aufgaben.

Im Berichtsjahr 2018 wurde das Unternehmen durch ein hauptamtliches und zwei nebenamtliche Vorstandsmitglieder nach den gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorschriften unter eigener Verantwortung geführt.

Der Aufsichtsrat bestand aus fünf Mitgliedern und bildete einen internen Bau- und Rechnungsprüfungsausschuss.

Der Genossenschaft gehörten zum 31.12.2018 800 Mitglieder (VJ 794) an – davon 41 Ausscheidende – mit 1.943 Geschäftsanteilen á 260,- EUR zu insgesamt 505.180 €.

b) Geschäftsumfeld

Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag einen Mietwohnungsbestand von 467 Wohnungen (VJ 458) in 91 Häusern (VJ 90), davon 408 Wohnungen (VJ 399) in Bad Windsheim, 31 Wohnungen in Uffenheim, 20 Wohnungen in der Munasiedlung, 4 Wohnungen in Marktbergel, 4 Wohnungen in Burgbernheim. Die Wohnanlagen sind zwischen 2 und 24 Wohneinheiten groß.

Die Genossenschaft verwaltet zum 31.12.18 neben dem eigenen Mietwohnungsbestand 22 (VJ 24) Wohnungseigentümergeinschaften mit 291 Wohn- und Gewerbeeinheiten (VJ 307). Die Gemeinschaften sind zwischen 6 und 39 Wohneinheiten groß.

c) Wohnungsmarkt in Bayern und der Region

Wohnen in Bayern braucht verlässliche Rahmenbedingungen:

Die bayerischen Wohnungsmärkte sind aus den Fugen geraten – dies gilt nicht mehr nur für München, sondern für zahlreiche Kommunen.

Der Freistaat ist gewissermaßen ein Opfer seiner Attraktivität als Wirtschafts- und Freizeitstandort. Auf den Bevölkerungszuzug seit 2012 waren die Kommunen und Wohnungsmärkte nicht vorbereitet. Hierin liegt die Hauptursache für den bestehenden Wohnungsmangel. Die Folge sind steigende Mieten, Grundstücks- und Baupreise.

In der Geschichte des Freistaats ist das keine ungewöhnliche Entwicklung.

Wohnungsmangel gab es in der mehr als 110-jährigen Geschichte der Bayerischen Wohnungswirtschaft immer wieder. Die Anbieter von Wohnraum haben darauf stets reagiert und durch eine Angebotsausweitung dafür gesorgt, dass die Wohnraumversorgung für die bayerische Bevölkerung weiter sichergestellt wurde. Die Bauträger mit der Errichtung von mehr Wohneigentum und die Bestandhalter mit mehr freifinanzierten Mietwohnungen und mehr preisgünstigen (geförderten) Wohnungen. Nur dadurch war ein ausreichendes Wohnungsangebot möglich. Die Wohnungsmarktsituation wird sich nur verbessern, wenn in allen Bereichen wieder mehr gebaut wird. Dabei muss der Anteil der preisgebundenen Wohnungen und der preisgünstige Bestand an Wohnungen in der Trägerschaft von Genossenschaften, kommunalen, staatlichen und kirchlichen Wohnungsunternehmen am gesamten Wohnungsbestand in Bayern deutlich erhöht werden. Dieser ist durch das Auslaufen von Bindungen und durch die Privatisierungen von Bund und Freistaat deutlich zurückgegangen. Deshalb fehlen in Bayern mehr als 100.000 preisgünstige Wohnungen. Der Freistaat und die Kommunen sind hier gefordert.

Die Leistungsbilanz der Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern kann sich sehen lassen. Auch im Jahr 2018 hat die Wohnungswirtschaft Bayern mit großen Anstrengungen in den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen investiert. Die im VdW Bayern zusammengeschlossenen 475 Wohnungsunternehmen haben ihre Investitionstätigkeit im fünften Jahr in Folge erneut deutlich erhöht.

Die 348 Genossenschaften, 96 kommunalen sowie die weiteren Mitgliedsunternehmen des Verbandes haben knapp 1,4 Milliarden Euro ausgegeben. Ein Zuwachs von rund 15 Prozent gegenüber 2017!

Im Jahr 2018 konnten über 3.900 neue preisgünstige Wohnungen in Bayern fertiggestellt werden, ein Großteil davon öffentlich gefördert. Die Wohnungswirtschaft Bayern bietet mit ihrem bewirtschafteten Bestand bezahlbares Wohnen für rund 1,2 Millionen Menschen in Bayern. Bei den rund 450.000 Wohnungen im Bestand der Mitgliedsunternehmen beträgt die Durchschnittsmiete 6,18 EUR pro Quadratmeter. In diesen Wohnungen haben die Menschen ein sicheres Zuhause.

Für die Wohnungswirtschaft sind langfristig sichere und kalkulierbare Mieteinnahmen, die förderrechtlichen Rahmenbedingungen und die baurechtlichen Vorgaben für ihre Investitionsplanungen grundlegend.

Die Eingriffe der Politik in das Mietrecht (Stichwort: Mietrechtsanpassungsgesetz) und die aktuelle Diskussion über die Grundsteuerreform treffen die Falschen.

Wirtschaftlich belastet wird die Wohnungswirtschaft, die für preisgünstiges Wohnen steht. Wir sind die Guten – und werden dafür bestraft!

2. Wohnungseigentumsverwaltung

Insgesamt wurden von uns im Berichtsjahr 2018

- 22 (VJ 24) Wohnungseigentümergeinschaften mit 291 WE und GE (VJ 307), davon 2 (VJ 2) eigene ETWs im Anlagenbestand
- 124 (VJ 132) Tiefgaragenstellplätze, davon 6 (VJ 7) eigene Stellplätze im Anlagebestand + 1 Außenanlagen-Eigentümergeinschaft mit Stellplätzen, Carports und Garagen

betreut.

Neben den laufenden Verwaltungsarbeiten wurden von uns wieder zahlreiche Instandhaltungs- Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen für die Eigentümergeinschaften abgewickelt und weitere für das Jahr 2019 vorbereitet.

Die Eigentümergeinschaften profitieren von unseren guten Kontakten und günstigen Preisvereinbarungen durch Rahmenverträge mit kompetenten regionalen Handwerksfirmen und Architektur- und Ingenieurbüros, ebenso wie von günstigen Rahmenvereinbarungen mit Messdienstleistern, Energie- und Multimediaversorgern sowie Versicherungsgesellschaften.

Sowohl im Berichtsjahr als auch im laufenden Geschäftsjahr erhielten wir als Verwalter von allen Gemeinschaften wieder die uneingeschränkte Entlastung.

Sämtliche Verwalterbestellungen endeten vertragsgemäß am 31.12.2017. Unter Zugrundelegung einer angemessenen Erhöhung der Verwaltergebühren ab 2018 wurden mit 22 Wohnungseigentümergeinschaften neue Verwalterverträge für eine Dauer von 3 Jahren geschlossen.

Im Berichtsjahr wurden Umsatzerlöse von 90.138,75 € (VJ 71.638,94 €) erzielt.

3. Mietwohnungsverwaltung

a) Bestandsentwicklung

Der eigene Wohnungsbestand umfasst zum Bilanzstichtag 91 Häuser (VJ 90) mit 467 Wohnungen (VJ 458).

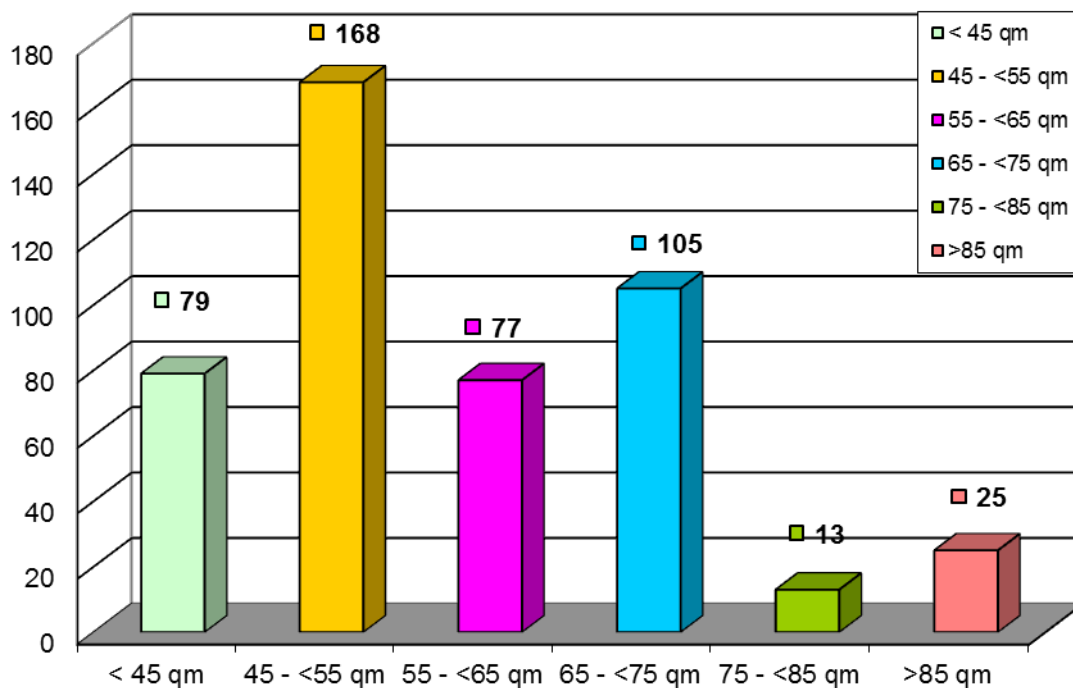
Die Bestandserhöhung ergibt sich aus der Fertigstellung des Mietanwesens Eisenbahnstraße 18, Bad Windsheim, mit 9 Wohneinheiten.

Neben den Wohnungen zählen 1 Büro- und Werkstattgebäude, 166 Garagen (VJ 166), 12 Carports (VJ 12), 84 Pkw-Stellplätze (VJ 76) und 7 Tiefgaragenstellplätze (VJ 7) zu unserem Bestand.

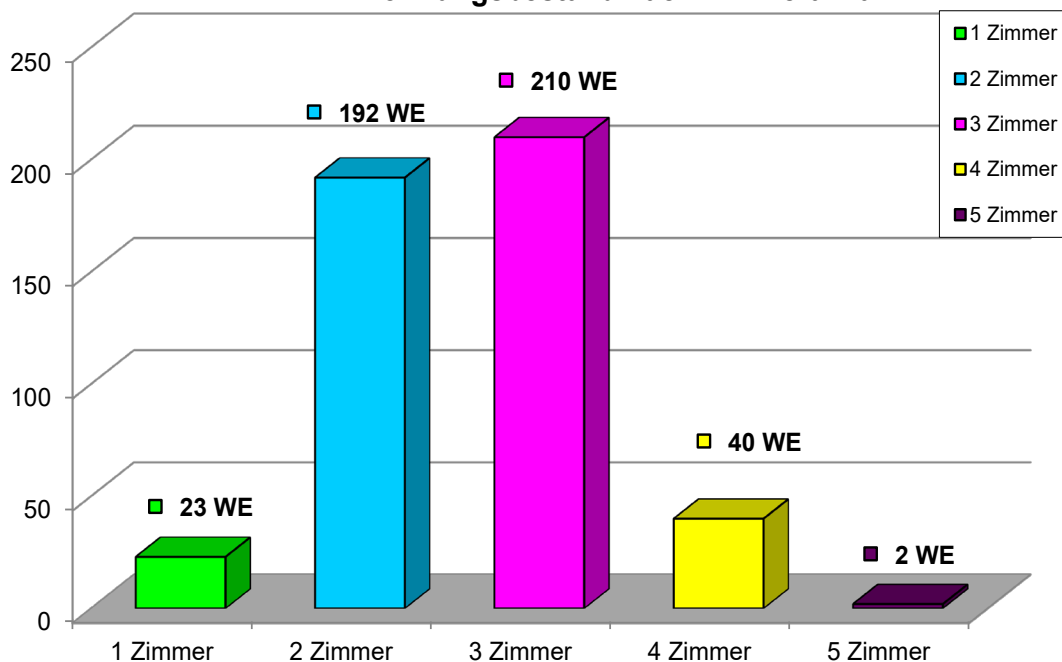
Die Erhöhung der Pkw-Stellplätze beruht auf der Neuschaffung von 8 Stellplätzen in der Eisenbahnstraße 18, Bad Windsheim.

Unser Wohnungsbestand zum Ende des Jahres 2018 stellt sich nach Wohnungsgröße und Zimmeranzahl wie folgt dar:

Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße



Wohnungsbestand nach Zimmeranzahl



b) Umsatzentwicklung

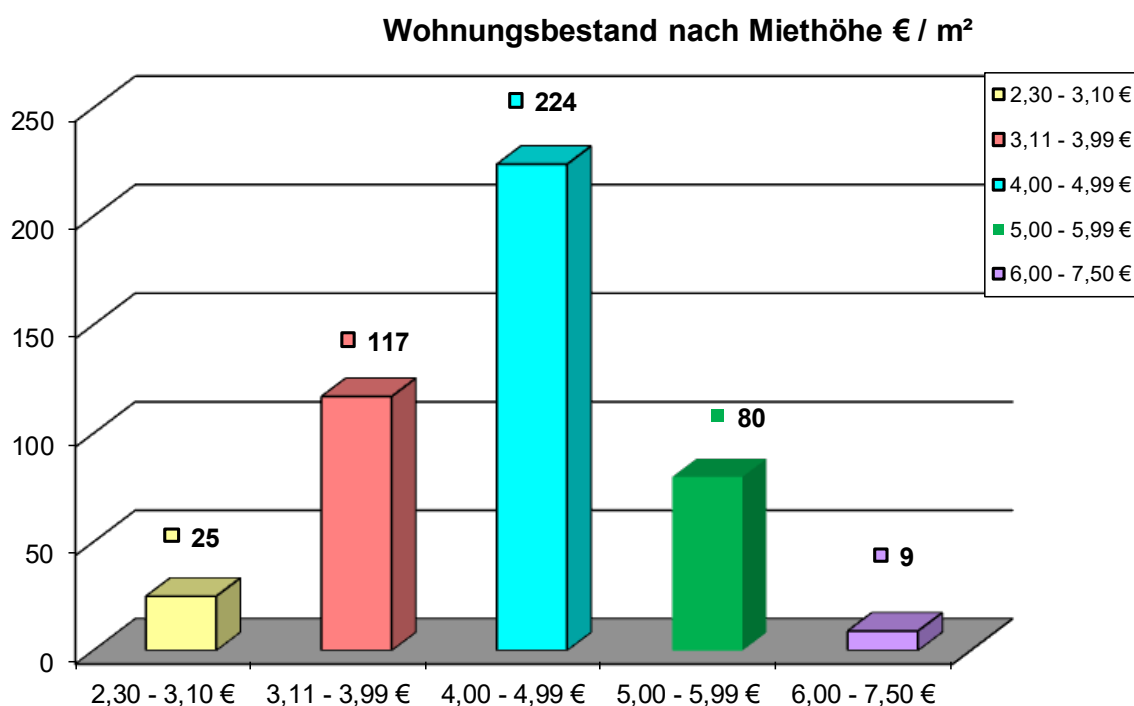
Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich von 1.786.753,75 € auf 1.842.441,76 € erhöht (rd. 55.700 €). Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf die Fertigstellung des Neubaus Eisenbahnstraße 18, Bad Windsheim sowie moderaten Mietpreiserhöhungen nach Neuvermietung und Modernisierung im Rahmen der zu erzielenden Marktmiete zurückzuführen.

c) Mietpreisgestaltung

Die Durchschnittsmiete unserer Genossenschaft (Stand Dezember 2018) liegt bei 4,34 € (VJ 4,23) je qm-Wohnfläche.

Aufgrund steigender Nachfrage halten wir auch weiterhin einfach ausgestattete Wohnungen im unteren Mietpreissegment bereit.

Für die nicht preisgebundenen Wohnungen wendet die Genossenschaft eine hausinterne Mietentabelle, gestaffelt nach Baujahr und Ausstattung, an. Bei Modernisierungsmaßnahmen werden Mietanpassungen nur im Rahmen dieser Tabelle vorgenommen, was sehr oft zu einer Kappung der tatsächlich errechneten Miethöhe führt. Die Tabellenwerte werden in Anlehnung an den Markt und die ortsübliche Vergleichsmiete immer wieder neu angepasst.



d) Mietausfälle / Leerstandsquote

Zum Bilanzstichtag waren 9 Wohnungen (VJ 8 WE) still gelegt und weitere 3 Wohneinheiten (VJ 2) wegen geplanter Gesamtanierung bzw. Abbruch/Neubau vorübergehend nicht vermietet.

Von den 455 vermietbaren Wohneinheiten waren zum Bilanzstichtag 5 Wohneinheiten = 1,10 % (VJ 0,45 %) wegen Mieterwechsel nicht vermietet.

Insgesamt verzeichnete die Genossenschaft im Berichtsjahr Mietausfälle in Höhe von rund 9.600 € (VJ rd. 8.700 €), welche zum größten Teil auf Leerstände vor und während der Renovierungs- bzw. Modernisierungsphase zum Zwecke der Neuvermietung zurückzuführen sind.

Ebenso enthalten sind Mietminderungen, welche den Mietern des Neubaus Eisenbahnstr. 18, Bad Windsheim, wegen verspätet fertig gestellter Balkone gewährt wurden.

e) Mieterwechsel / Fluktuationsrate

Die Fluktuation betrug im Berichtsjahr 2018 rund 11 % (VJ 10 %). Dies entspricht 50 Mieterwechseln. Die Fluktuation der letzten 10 Jahre betrug im Durchschnitt 10%.

f) Zustand des Wohnungsbestandes

Zum Bilanzstichtag sind von unseren **467** Wohnungen

30 Wohnungen Neubau (seit 2007)

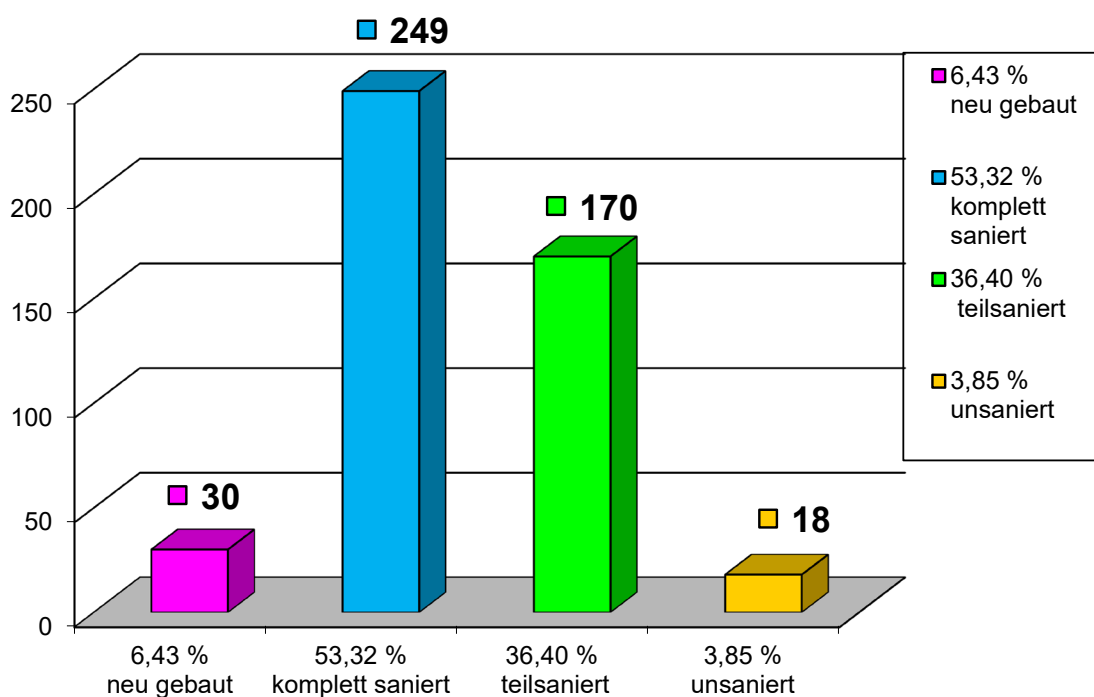
249 Wohnungen komplett saniert

170 Wohnungen teilsaniert

18 Wohnungen unsaniert

412 Wohnungen, also rund 88 % sind von uns mit Heizung ausgestattet. In den restlichen Wohneinheiten nutzen die Mieter eine eigene Heizung.

Zustand des Wohnungsbestandes



4. Investitionen

Das nachhaltige Bewirtschaften und die Weiterentwicklung unseres Immobilienbestandes ist die Kernaufgabe der BGBW. Diesem Anliegen haben wir auch im Berichtsjahr mit zahlreichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie dem Neubau eines Mietwohnhauses Rechnung getragen.

Die **Gesamtinvestitionen** im Berichtsjahr 2018 betragen inkl. Außenanlagen und einschließlich der eigenen Kosten des Regiebetriebes **rd. 959.900 € (Vorjahr rd. 1.955.800 €)**.

Davon schlugen die **laufenden Instandhaltungskosten** mit **416.800 €** zu Buche.

Im März 2017 wurde mit dem **Neubau des Mietanwesens Eisenbahnstr. 18, Bad Windsheim** begonnen. Hierfür wurde im Berichtsjahr 2018 rd. **525.300 €** investiert. In attraktiver Lage zwischen Kurgebiet und Altstadt entstanden **neun** moderne, energieeffiziente 2- und 3 Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen rd. 55 m² und 75 m² mit Balkonen oder Terrassen. Das Anwesen verfügt über einen Aufzug und ist barrierefrei. Für jede Wohnung wurde außerdem ein Pkw-Stellplatz geschaffen.

Die Wohnungen wurden im Mai 2018 fertig gestellt und waren allesamt noch vor Bezugsfertigkeit vermietet.

Ein weiterer Teil der im Berichtsjahr getätigten Investitionen wurde von **Einzelmodernisierungsmaßnahmen** beansprucht, die bei Wohnungswechsel / Neuvermietung durchgeführt wurden.

Die Genossenschaft leistet mit diesen umfangreichen Investitionen weiterhin einen gewichtigen arbeitsmarktpolitischen Beitrag für die Region. Sie ist nach wie vor ein zuverlässiger und beständiger Partner für das heimische Handwerk und den örtlichen Arbeitsmarkt.

5. Finanzierung

Im Berichtsjahr 2018 wurden sämtliche Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten ausschließlich mit Eigenmitteln finanziert. Für den Neubau Eisenbahnstr. 18 wurde in Ergänzung zur Finanzierung mit Eigenmitteln zusätzlich eine Fremdfinanzierung gewählt.

6. Personal- und Sozialbereich

In der Verwaltung waren im Berichtsjahr in den Bereichen Miet- und Eigentumswohnungsverwaltung, der allgemeinen Verwaltung und dem Rechnungswesen insgesamt 5 kaufmännische Mitarbeiter tätig (1 Vollzeit und 4 Teilzeitkräfte).

Im eigenen Regiebetrieb war 1 technischer Leiter und 4 Mitarbeiter (2 Maler, 2 Stuckateure) in Vollzeit beschäftigt.

Die Bezahlung erfolgt nach dem Tarif für die Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

In einer jährlichen Betriebsversammlung werden die sozialen, personellen und wirtschaftlichen Angelegenheiten zwischen Geschäftsführung und Mitarbeitern unter Vorsitz der Betriebsobfrau/ des Betriebsobmannes erörtert.

Die Verwaltungsarbeit für das Kerngeschäft, also die Vermietung und Bewirtschaftung von Wohnungen sowie die Mitgliederverwaltung nach dem Genossenschaftsgesetz wird weiterhin durch zahlreiche Neuerungen geprägt und zeitlich belastet.

Aber auch in der WEG- und Allgemeinen Verwaltung ergeben sich immer wieder eine Vielzahl von Neuerungen und Änderungen der Gesetze, Verordnungen und Richtlinien, deren Umsetzung zeitlich und fachlich bewältigt werden muss.

Aufgrund der ständig zunehmenden Anforderungen an die Beschäftigten hat die Personalqualifizierung bei der Genossenschaft deshalb hohen Stellenwert.

Im Geschäftsjahr 2018 haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der BGBW stets motiviert und mit großer Sachkenntnis und persönlichem Einsatz sowohl die Belange und Ziele der Genossenschaft als auch die der Mieter und Eigentümer hervorragend realisiert.

7. Wirtschaftliche Lage

a) Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögenslage und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2017 und 2018 wie folgt dar:

<u>Vermögensstruktur</u>	<u>31.12.2018</u>		<u>31.12.2017</u>	
	T €	%	T €	%
Anlagevermögen	7.983,3	78,70	7.959,1	82,43
Umlaufvermögen	2.139,8	21,10	1.675,6	17,35
Rechnungsabgrenzungsposten	20,0	0,20	21,1	0,22
	10.143,1	100,00	9.655,8	100,00
=====				
<u>Kapitalstruktur</u>	<u>31.12.2018</u>		<u>31.12.2017</u>	
	T €	%	T €	%
Eigenkapital	4.420,6	43,58	4.399,5	45,56
Rückstellungen	817,5	8,06	834,2	8,64
Verbindlichkeiten	4.905,0	48,36	4.422,1	45,80
	10.143,1	100,00	9.655,8	100,00
=====				

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind weiterhin gut geordnet. Die Genossenschaft verfügt trotz ihrer anhaltenden Investitionen über eine günstige Eigenkapitalausstattung.

b) Finanzlage

Die Finanzlage der Genossenschaft ist unverändert gut geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Geschäftsjahr 2018 jederzeit gewährleistet und ist für die überschaubare Zukunft gesichert.

Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität. Die langfristigen Investitionen der Baugenossenschaft sind in geeigneter Weise durch Fremd- und Eigenmittel ordentlich finanziert.

c) Ertragslage

Der Jahresüberschuss 2018 beträgt **3.954,44 €**.

Bei anhaltend hohem Aufwand für die Modernisierung und Instandhaltung sowie marktbedingten Beschränkungen bei der Mietpreisgestaltung ist es weiterhin schwierig, nur aus den vereinnahmten Mieterträgen einen Jahresüberschuss zu erwirtschaften.

Das Volumen des Bau- und Modernisierungsprogramms der Genossenschaft wird daher im Rahmen einer sorgfältigen Wirtschafts- und Finanzplanung ermittelt. Die Inanspruchnahme günstiger Kapitalmarktmittel und ein bedachter Personaleinsatz helfen, die Steigerung der Aufwendungen zu begrenzen.

d) Verwendung des Jahresüberschusses

Der Aufsichtsrat stimmt dem vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zu und wird der diesjährigen Mitgliederversammlung empfehlen

- a) die Vorwegzuweisung des kompletten Jahresüberschusses durch den Vorstand in die Ergebnismittel zu billigen sowie
- b) die Feststellung des Jahresabschlusses zu beschließen.

8. Ausblick

a) Zukünftige Entwicklung

Im Bereich der Mietwohnungen herrscht weiterhin eine hohe Nachfrage – vor allem auch nach preisgünstigem Wohnraum für die Gruppe der einkommensschwächeren Haushalte. Diese Gruppe strömt durch den allgemeinen Rückgang an öffentlich geförderten Wohnungen sowohl auf den freien Wohnungsmarkt als auch verstärkt zur BGBW als lokalen Marktanbieter.

Mit der Weiterentwicklung und Erweiterung des Portfolios im Rahmen der geplanten Investitionsstrategie stellt sich die BGBW auf die anhaltende Nachfrage nach bezahlbarem, demografisch angepasstem und energetisch effizientem Wohnraum ein. Herausforderung wird hier vor allem sein, die Balance zwischen den gestiegenen Baukosten und der Bereitstellung von günstigem Wohnraum zu schaffen.

Die für 2019 geplante **Gesamtsanierung unseres Mietanwesens Friedensweg 6 + 8, Bad Windsheim, mit 12 Wohneinheiten**, kann aufgrund Verschärfung von miet- und baurechtlichen Rahmenbedingungen nicht wirtschaftlich durchgeführt werden.

Das Anwesen wird abgebrochen und wird durch einen Neubau im Bestand ersetzt. Falls wirtschaftlich vertretbar, sollen hier vorrangig Sozialwohnungen entstehen. Die von der Regierung von Mittelfranken vorgegebenen Rahmenbedingungen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus werden hierzu eingehend geprüft.

Die zahllosen Auflagen für Brandschutz, Lärmschutz und die energetischen Vorgaben gelten schließlich gleichermaßen für das preiswerte wie für das höherpreisige Segment. Nicht zuletzt haben sich diese bauordnungsrechtlichen Vorgaben seit 1990 vervierfacht. So wird bezahlbarer Wohnungsneubau zur Quadratur des Kreises!

b) Risiken der künftigen Entwicklung

Derzeit ist keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft zu befürchten.

Nach derzeitigen Kenntnisstand bestehen auch für die überschaubare Zukunft keine den Bestand des Unternehmens gefährdenden oder sonstige Risiken mit wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Bad Windsheim, 03.06.2019

Der Vorstand:

.....
Sabine Esteban

.....
Matthias Helm

.....
Jürgen Müller