



BERICHT

über das Geschäftsjahr

2017

*Mieter-
information*



Wichtiges auf einen Blick

	Einheit	2017	2016	2015	2014
Bilanzsumme	T€	31.718,3	30.867,4	31.455,6	31.466,5
Sachanlagen	T€	29.300,1	28.667,8	29.521,7	29.634,4
Geschäftsguthaben					
– verbleibender Mitglieder	Anzahl	893	887	902	890
– Anteile	Anzahl	10.614	10.279	10.051	9.950
– Guthaben	T€	1.061,3	1.025,8	1.005,0	994,9
Ergebnisrücklagen	T€	9.559,2	8.856,1	8.160,5	7.572,0
Bilanzgewinn	T€	28,7	28,1	27,9	27,5
Jahressollmiete	T€	3.901,4	3.861,4	3.841,3	3.756,8
Mietausfallquote	in %	0,6	0,5	1,1	1,1
Neubaukosten	T€	1.732,6	135,2	12,5	0,0
Modernisierungskosten d.s. je m ² Wfl./p.a.	T€ €/m ²	1,8 0,04	126,0 2,44	1.241,7 24,52	1.845,7 35,49
Instandhaltungskosten d.s. je m ² Wfl./p.a.	T€ €/m ²	1.279,1 25,26	1.235,2 24,39	1.355,8 26,77	1.224,6 23,55
Objektverwaltung					
– eigene Mietwohnungen	WE	810	810	812	833
– Geschäftsbesorgung	WE	573	575	579	583
– Fremdverwaltung für Dritte	VE	23	44	44	45
– Verwaltete Wohn- und Nutzfläche	m ²	90.010	91.121	90.986	92.116
Wohnungswechsel/ Neuvermietungen	Anzahl	111	132	158	158
Personal					
– Verwaltung Vollzeit	Anzahl	7	7	7	7
– Regiebetrieb	Anzahl	6	7	7	7
– Hausbetreuer (geringfügig Beschäftigte)	Anzahl	5	6	6	8



Bericht über das Geschäftsjahr 2017

HEIMATHILFE
Wohnungsbaugenossenschaft eG



Sitz der Genossenschaft:
Schlörstraße 5
97074 Würzburg
Telefon: 0931 / 7 96 09 - 0
Telefax: 0931 / 7 96 09 - 30
e-mail: info@heimathilfe.de
Internet: www.heimathilfe.de





Inhaltsverzeichnis	Seite
A. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	3
B. Rechtsverhältnisse und Organe der Genossenschaft	4
I. Rechtliche Grundlagen	4
II. Organe der Genossenschaft	4
C. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	6
I. Darstellung der Geschäftstätigkeit	6
1. Wohnungsverwaltung und Bestandsbewirtschaftung	6
a. Verwaltung	6
b. Objektbestand und Vermietungssituation	6
c. Neubautätigkeit	10
d. Modernisierungstätigkeit	12
e. Instandhaltungstätigkeit	17
2. Betreuungstätigkeit	18
a. Kronprinz-Rupprecht-von-Bayern-Stiftung	18
b. Hausverwaltung für Dritte	18
II. Darstellung der wirtschaftlichen Lage	19
1. Vermögenslage	19
2. Finanzlage – Kapitalflussrechnung	21
3. Ertragslage	22
4. Nachtragsbericht	22
5. Risiko- und Chancenbericht	22
a. Risiken der künftigen Entwicklung	22
b. Chancen der künftigen Entwicklung	22
c. Finanzinstrumente	23
6. Prognosebericht	23
D. Informationen für unsere Mieter	24
1. Rahmenvertrag Strom	24
2. Erdgas	24
E. Jahresabschluss zum 31.12.2017	25
F. Stellungnahme des Aufsichtsrates	32



A. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Deutsche Wirtschaft wächst auch 2017 kräftig

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich weiterhin sehr gut dar. Seit nunmehr acht Jahren wächst das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich. Im Jahr 2017 legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 2,2 % zu. Dies ist der stärkste Anstieg seit sechs Jahren, angetrieben durch eine lebhaftere Nachfrage aus dem Ausland und der Steigerung des privaten Konsums.

Die Wirtschaftsleistung ist 2017 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Überdurchschnittlich entwickelten sich die Dienstleistungsbereiche Information und Kommunikation, die im Vergleich zum Vorjahr um 3,9 % zulegen. Ebenfalls kräftig legte das Produzierende Gewerbe mit +2,5 % zu, das ohne das Baugewerbe gut ein Viertel der gesamten Bruttowertschöpfung erwirtschaftet. Wesentlich getragen wurde dieser Anstieg vom exportorientierten Verarbeitenden Gewerbe, in dem die preisbereinigte Bruttowertschöpfung um 2,7 % höher war als ein Jahr zuvor. Das Baugewerbe legte im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 % zu. Deutliche Zunahmen gab es daneben auch bei den Unternehmensdienstleistern mit einer Wachstumsrate von 2,5 %.

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,4 % deutlich mehr wie im Vorjahr (0,8 %). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 318 Milliarden EUR. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister.

Angesichts des derzeit kräftigen weltweiten Aufschwungs dürfte sich die Wertschöpfung in der Industrie auch 2018 sehr positiv entwickeln. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden Jahr bei etwa 2,2 % liegen.

Wachstumsimpulse kamen 2017 vom Konsum und den Investitionen, vor allem dem Wohnungsbau

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2017 um 2,6 %. Rund 322 Milliarden Euro wurden in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden investiert. Der Wohnungsbau entwickelte sich

wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 3,1 %. Mit einem Anteil von 61,1 % hält der Wohnungsbau den Löwenanteil an den Bauinvestitionen. Angesichts des erheblichen Bauüberhangs bereits genehmigter, aber noch nicht fertig gestellter Wohnungen, gut gefüllter Auftragsbücher der Bauwirtschaft und weiterhin niedriger Zinsen, wird der Aufwärtstrend bei den Wohnungsbauinvestitionen noch eine Zeit anhalten. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich.

Im Jahr 2017 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 349.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem Rückgang um 7 % gegenüber dem Vorjahr. 2016 hatte der Anstieg noch bei 19,7 % gelegen.

Der Mietwohnungsneubau wuchs 2017 gegen den Trend (+4,2 %). Mit rund 94.000 neu genehmigten Wohneinheiten lag die Zahl der Genehmigungen bei Mietwohnungen nochmals fast 4.000 Einheiten höher als im Vorjahr. Die Genehmigungen für Eigentumswohnungen sind dagegen deutlich zurückgegangen (-4,2 %). Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 173.000 Wohnungen auf den Weg gebracht.

Im Jahr 2018 wird das Genehmigungsvolumen (ca. 353.000 Wohneinheiten) angesichts der weiter günstigen Nachfrageindikatoren weiter zulegen. Allerdings dürfte der Aufwuchs bei den Baugenehmigungen stark an Dynamik verlieren und der Boom der vergangenen Jahre damit ein Ende finden.

Erwerbstätigkeit steigt im zwölften Jahr in Folge an – Zuwanderung sinkt weiter

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2017 rund 638.000 Personen oder 1,5 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte glichen dabei negative demografische Effekte aus.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die tatsächliche Nettozuwanderung im Jahr 2017 beträgt nach ersten groben Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 450.000 Personen.



B. Rechtsverhältnisse und Organe der Genossenschaft

I. Rechtliche Grundlagen

Die Genossenschaft wurde am 04.01.1949 gegründet und am 04.05.1949 in das Genossenschaftsregister (Amtsgericht Würzburg) eingetragen.

Den Zweck der Heimathilfe Wohnungsbaugenossenschaft sehen wir in einer qualitativ guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung unserer Mitglieder.

II. Organe der Genossenschaft

Generalversammlung

Die Generalversammlung zur Behandlung der Regularien des Geschäftsjahres 2016 fand am 27. Juni 2017 statt. Die Vorlagen und Anträge der Verwaltung wurden gebilligt; den Verwaltungsorganen wurde die Entlastung erteilt.

Vorstand

	Registergerichts- eintrag am:	Bestellung durch den Aufsichtsrat auf 6 Jahre in:
Wolfgang Heck, Dipl.-Kaufmann	04.06.2002	2014

Nebenamtlicher Vorstand

		Bestellung durch den Aufsichtsrat auf 3 Jahre in:
Hilmar Hofmann, Bankkaufmann	30.04.2014	2017
Wilhelm Sedelmayer, Betriebsratsvorsitzender Fa. Brose GmbH & Co. KG	06.07.2007	2016

Prokura

Karin Herold, Betriebswirtin	29.01.2014
------------------------------	------------

Aufsichtsrat

	tätig seit:	letzte Wahl durch Generalversammlung auf 3 Jahre:
Hans-Jürgen Weber, Vorsitzender Oberbürgermeister a.D.	12.07.1988	2015
Ingrid Heger, stellv. Vorsitzende Hausfrau	24.07.1990	2017
Dr. Adolf Bauer Bürgermeister der Stadt Würzburg	09.06.2010	2016
Martina Bindig Rechtsanwältin	25.06.2015	2015
Robert Dürr Dipl.-Ing. (M.Eng.)	25.06.2015	2015
Frank Landwehr Gärtner	25.06.2015	bis 12.08.2017
Katja Mark-Engert Dipl.Ing. (FH), Architektin	25.06.2015	2015
Thomas Zipperer, Geschäftskundenbetreuer Stadtwerke AG Würzburg	04.07.2002	2017



Sitzungen

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtsjahres 2017 die ihm nach den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich in drei gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat eingehend über die Lage der Genossenschaft informiert. So war Gegenstand dieser Sitzungen, neben der Unterrichtung über die wesentlichen Geschäfte der Genossenschaft, vor allem die Beschlussfassung über die Modernisierungsmaßnahmen, die Instandhaltungsarbeiten sowie Betriebs- und Personalangelegenheiten.



C. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

I. Darstellung der Geschäftstätigkeit

1. Wohnungsverwaltung und Bestandsbewirtschaftung

a. Verwaltung

Um eine ausreichende Betreuung unserer Mieter und Mitglieder gewährleisten zu können, beschäftigte die Genossenschaft in 2017 im Durchschnitt in der Verwaltung sechs kaufmännische und einen technischen Mitarbeiter, im eigenen Regiebetrieb 7 Mitarbeiter mit den unterschiedlichsten Qualifikationen.

Vom Regiebetrieb werden im Wesentlichen die von den Mietern gemeldeten, laufenden Instandhaltungsarbeiten durchgeführt.

Zusätzlich wird der Regiebetrieb bei Einzel- und Vollmodernisierungen, bei der Pflege der Außenanlagen, bei Wartungen sowie für die Betreuung des Hausbesitzes Dritter eingesetzt.

Durch den Einsatz des eigenen Regiebetriebes ist für unsere Mitglieder gewährleistet, dass Reparaturen in der eigenen Wohnung immer schnell und fachkompetent durchgeführt werden.

Der Erfolg der Genossenschaft beruht auch auf den Fähigkeiten sowie der Einsatzbereitschaft und Kreativität Ihrer Mitarbeiter. Es bestehen in der Regel langjährige Beschäftigungsverhältnisse, was sich positiv auf die Geschäftstätigkeit niederschlägt.

Nebenberuflich sind noch 5 Hauswarte tätig.

Der Vorstand bedankt sich für die guten Leistungen und die angenehme Zusammenarbeit, die wieder zu einem erfolgreichen Jahresergebnis beigetragen haben.

b. Objektbestand und Vermietungssituation

Der Wohnungsbestand umfasst

810 Wohnungen

12 gewerbliche Einheiten

145 Garagen

186 Abstellplätze

Die Wohnfläche beträgt 50.640 m²; die Fläche der gewerblichen Einheiten 980 m². Die Gesamtwohn- und Nutzfläche (ohne Garagen) somit 51.620 m².

Die Durchschnittsgröße der bis 1960 bezogenen 601 Wohnungen beträgt 59 qm, die ab 1961 bezogenen 211 Wohnungen haben eine Durchschnittsgröße von 73 m².

Der Wohnungsbestand befindet sich an folgenden Standorten:

710 Wohnungen in Würzburg

41 Wohnungen in Bad Kissingen

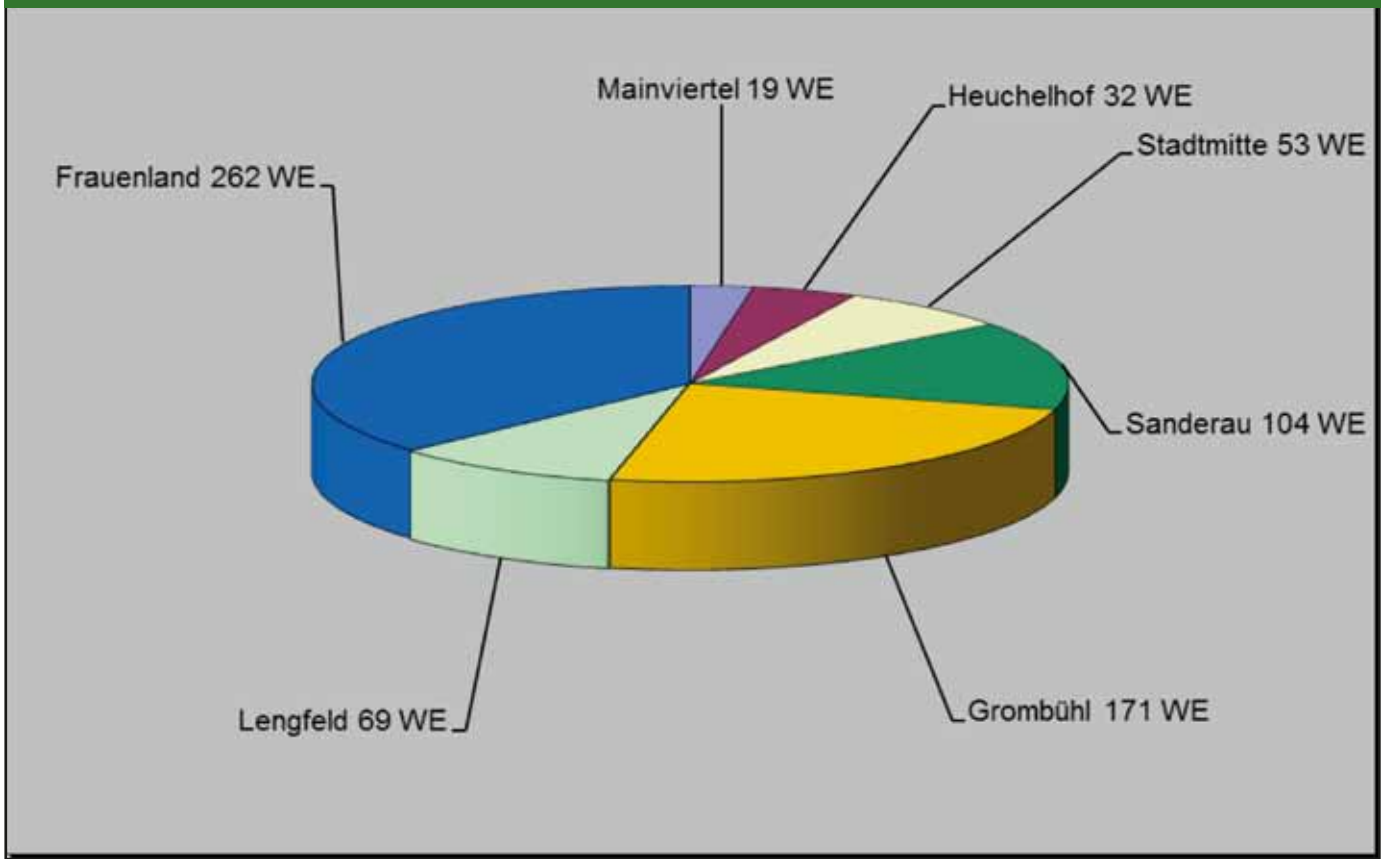
51 Wohnungen in Gerbrunn

8 Wohnungen in Veitshöchheim

Vom Gesamtbestand sind 778 Wohnungen freifinanzierte und 32 Wohnungen sind sogenannte öffentlich geförderte Wohnungen; 254 Einheiten sind auf Erbbaurechtsgrundstücken errichtet.

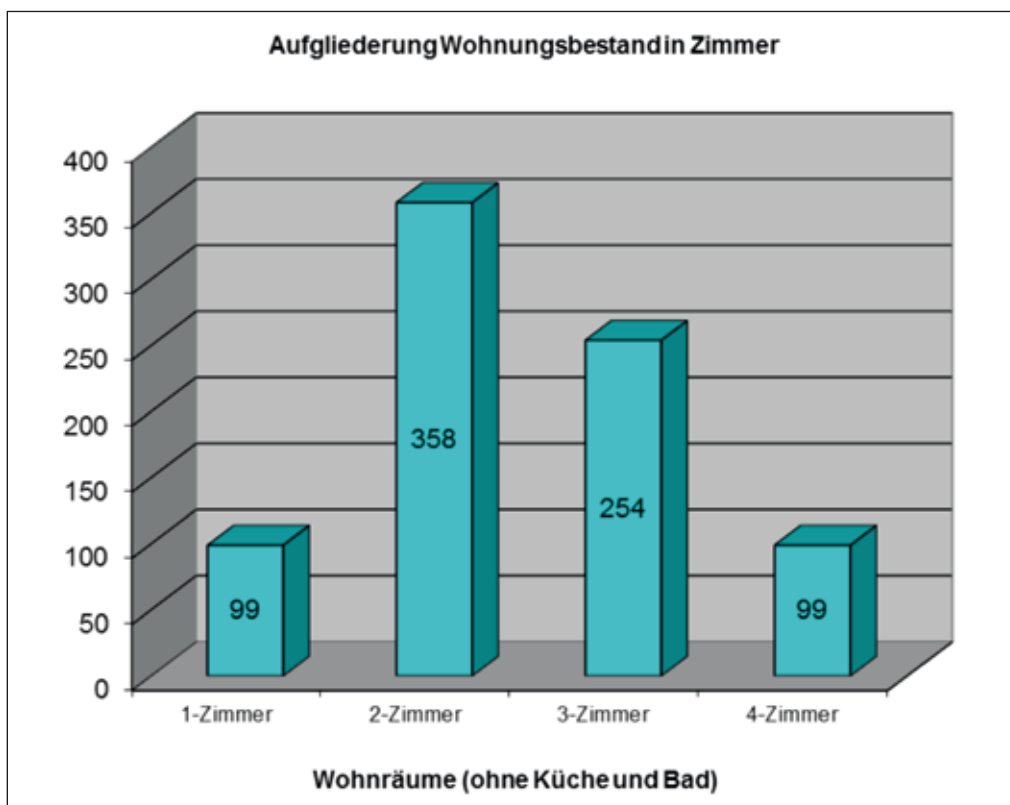


Stadtteilbezogenen Verteilung der Wohnungen innerhalb Würzburgs



- Aufgliederung Wohnungsbestand

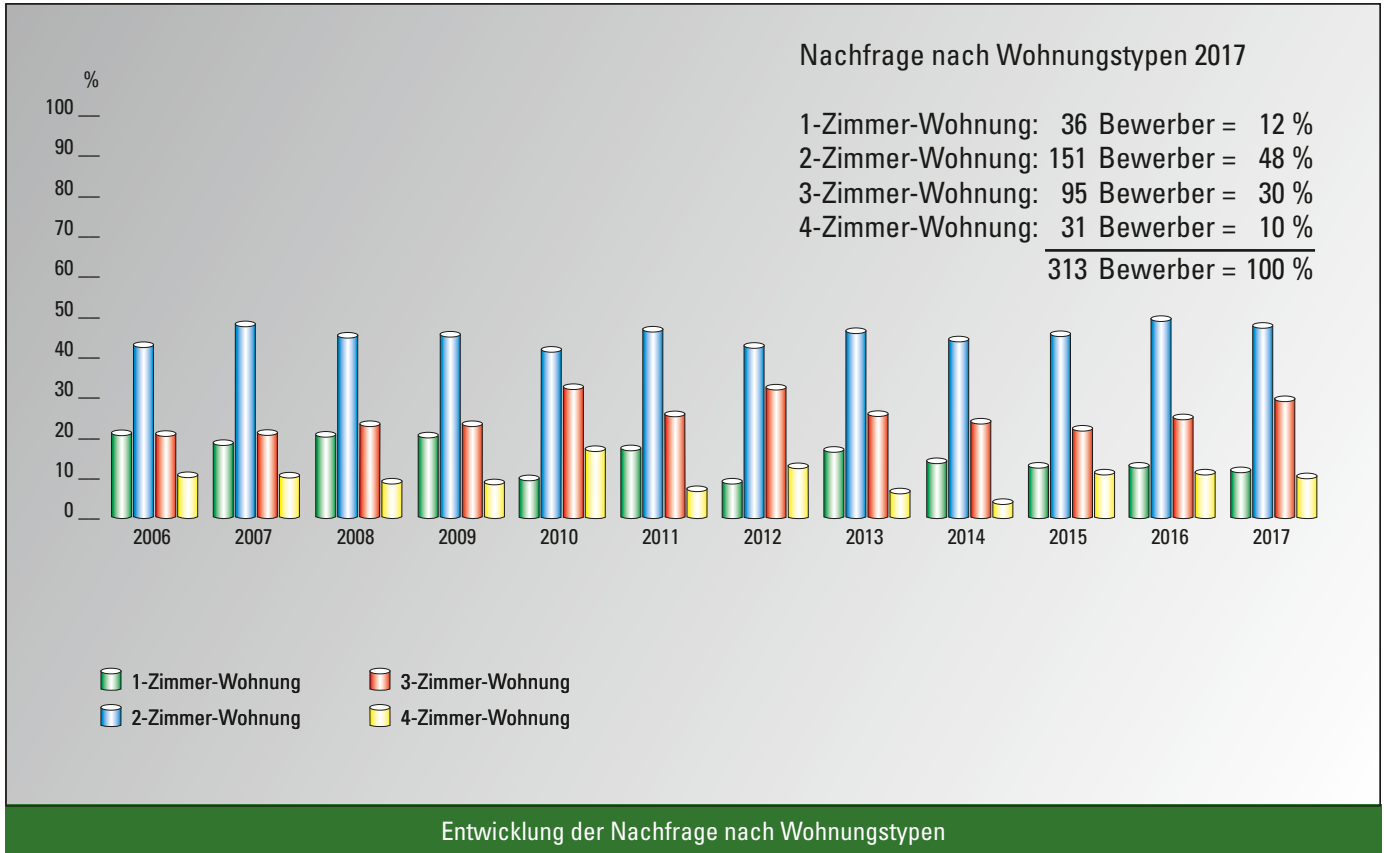
Der Wohnungsbestand gliedert sich nach der Zimmeranzahl wie folgt auf:





- Nachfrage nach Wohnungstypen

Zum 31.12.2017 hatte die Genossenschaft insgesamt 313 Wohnungsbewerbungen vorliegen.



- Nutzungsgebühren sowie Betriebs- und Heizkosten

Die Jahressollmieten haben sich im Geschäftsjahr 2017 um T€ 40,0 auf T€ 3.901,4 erhöht. Anpassungen ergaben sich im Wesentlichen nach Mieterwechsel. Die durchschnittliche Wohnungsmiete lag im Geschäftsjahr 2017 bei 6,14 €/m².

Der Entwicklung der Betriebskosten, als Teil der Mietzahlung, wird große Aufmerksamkeit gewidmet. Unser Anliegen ist es, unsere Mitglieder durch die sog. Zweite Miete möglichst wenig zu belasten. Die Betriebskosten, die durch uns beeinflussbar sind, konnten wir in den letzten Jahren durch Verhandlungen mit den Anbietern relativ stabil halten.

Insgesamt betragen die Betriebskosten im Monat durchschnittlich 1,39 Euro (Vj.: 1,39 Euro) pro Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche.

Durch die energetischen Modernisierungen wird der Anteil der Wohnungen, die an eine Zentralheizung angeschlossen sind, kontinuierlich erhöht; inzwischen beträgt der Anteil rd. 43 %.

Die Verbrauchswerte sind sehr günstig und betragen im Durchschnitt rd. 57 Cent je m² –Heizfläche im Monat.

- Mietausfälle

Mietausfälle im Geschäftsjahr:

	2017	2016
Wohnungen	23.246,00	21.739,97
Garagen und Stellplätze	4.006,37	3.758,05
insgesamt	<u>27.252,37</u>	<u>25.498,02</u>

Die Mietausfälle haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1,8 erhöht.

Die Mietausfälle bei Wohnungen sind bedingt durch gewollte Leerstände infolge von Modernisierungen und Instandsetzungen bei Mieterwechsel. Diese Leerstände sind nur kurzfristig.

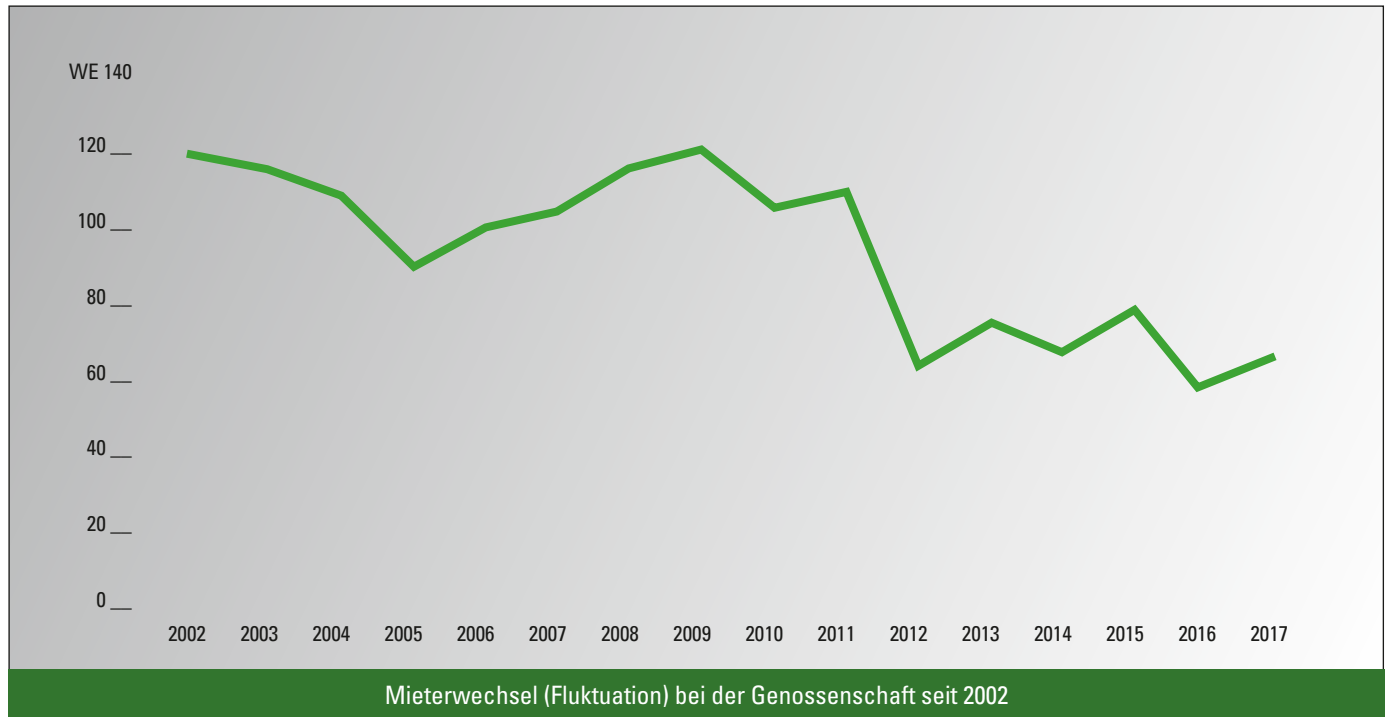
Unser Wohnungsbestand ist, abgesehen von modernisierungsbedingten Leerständen, voll vermietet.

Die Mietausfälle bei Garagen und Stellplätzen betreffen überwiegend die Tiefgaragenstellplätze in einem Parkhaus auf dem Heuchelhof (T€ 2,8), die von den Mietern nicht angenommen werden.



Unter weiterer Berücksichtigung der abzuschreibenden Mietforderungen in Höhe von T€ 1,9 ergibt sich eine Mietausfallquote bezogen auf das Sollmieten- und Umlageaufkommen in Höhe von 0,6 % (Vj.: 0,5 %).

Durch unser gezieltes Forderungsmanagement sind die Mietrückstände als Ausdruck von finanziellen Schieflagen der Mieterhaushalte mit 0,4 % vergleichsweise niedrig und in den letzten Jahren stabil.



- Mieterwechsel

Im Geschäftsjahr 2017 wurden 67 Wohnungen (Vj.: 56) durch Kündigungen frei und konnten neu vermietet werden.

Die Fluktuationsrate stieg damit auf 8,3 % (Vj.: 6,9 %).

- Mieterzufriedenheit

Bei der Überwachung betriebswirtschaftlicher Kennzahlen wird der Wohnungswechselquote besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Jede Entscheidung eines Mitgliedes für einen anderen Wohnstandort liefert uns Hinweise zum wohnlichen Nachfragetrend bzw. zur Güte unserer Dienstleistung und der Qualität des Wohnquartiers. So wird jedem Mitglied bei der Abgabe der Wohnung ein Fragebogen vorgelegt, der Auskunft über den Grund des Wohnungswechsels bzw. die Zufriedenheit mit der Dienstleistung der Genossenschaft ergibt.

67 Mieter haben in 2017 ihre Wohnung gekündigt. Die Auswertung der Fragebögen brachte folgendes Ergebnis. Bei den Kündigungsgründen werden die meisten Mietverhältnisse, wie in den Vorjahren auch, wegen zu kleiner Wohnung, Altersgründe bzw. aus den Gründen Ortswechsel (incl. beruflich bzw. studienbedingt) gekündigt.

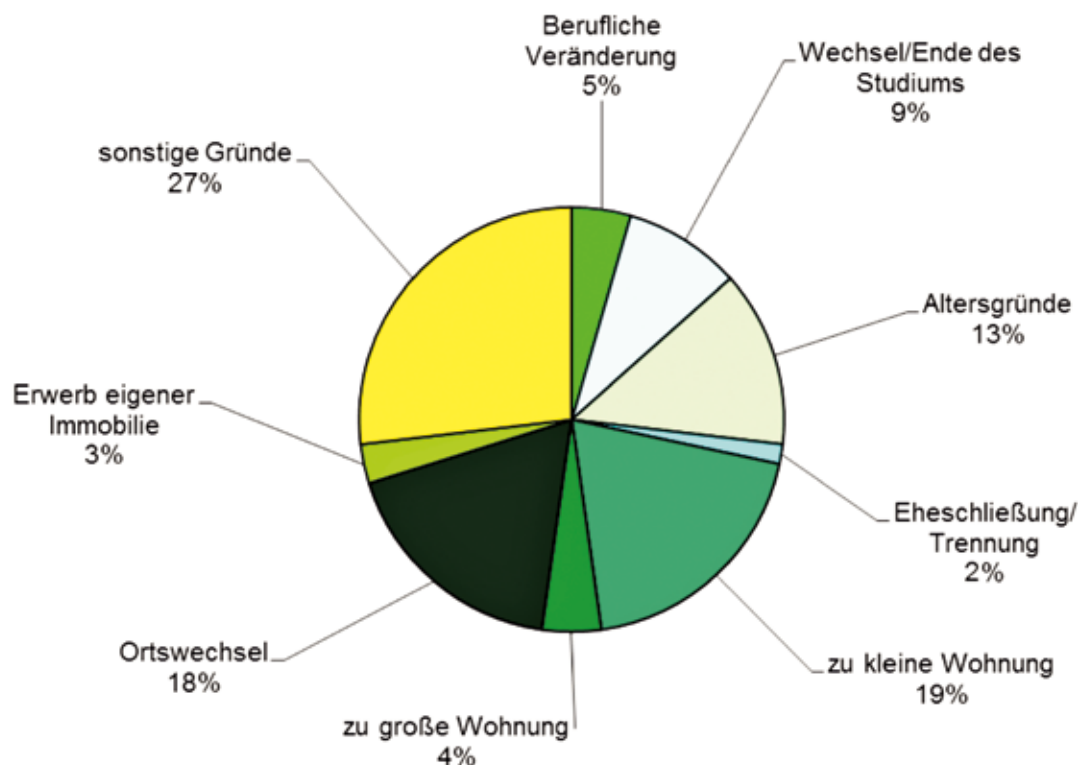
1. Betreuung durch die Genossenschaft

Waren Sie mit der Betreuung zufrieden?

ja	54 Mitglieder
nein	0 Mitglieder
keine Angaben	13 Mitglieder
<hr/>	
	67 Mitglieder

2. Gründe der Wohnungskündigung

a) Berufliche Veränderung	3
b) Wechsel/Ende des Studiums	6
c) Altersgründe	9
d) Eheschließung/Trennung	1
e) zu kleine Wohnung	13
f) zu große Wohnung	3
g) Ortswechsel	12
h) Erwerb eigener Immobilie	2
i) Sonstige Gründe	18



Kündigungsgründe

c. Neubautätigkeit

Die Heimathilfe hat ihr Angebot mit einem Neubau erweitert. Nach rund einjähriger Bauzeit wurden am 1. Februar 2018 die Wohnungen in unserem Neubau in der Schlörstraße an die Mieter übergeben. Es entstanden 6 Wohnungen, eine Gewerbeeinheit und 14 Stellplätze mit einer Wohn- und Gewerbefläche von ca. 700 m² in einem viergeschossigen Mehrfamilienhaus.

Das neue Haus wurde in das bestehende Wohngebiet eingebettet, in dem sich bereits modernisierte Wohnanlagen und das Büro der Genossenschaft befinden. Hierzu wurde eine bestehende Garagenanlage abgerissen um den Platz für den Bau eines neuen Gebäudes zu schaffen. Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss des Hauses dient dem eigenen Technikbetrieb als moderne Arbeits- und Lagerstätte.

Bei den Wohnungen handelt es sich um 3 Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 86 m². Die Bäder sind mit Badewanne und Dusche ausgestattet und verfügen über eine Fußbodenheizung. Durch den Unterbau der Vorwandinstallation in den Baderäumen kann auf den individuellen Bedarf des Mieters hinsichtlich notwendiger Griffe, Halterungen usw. reagiert werden. Eine kontrollierte Wohnungslüftung sorgt für ein angenehmes Raumklima, was insbesondere Allergiker aufatmen lässt. Ein Aufzug verbindet die Wohnungen mit den Geschos-

sen und dem Keller, sie verfügen über eine Loggia und einen Kellerraum.

Die Wohnanlage wurde als KfW-Effizienzhaus 100 (EnEV₂₀₁₆) ausgeführt. Laut energetischer Berechnung bedeutet das einen Jahresprimärenergiebedarf von nur rd. 43 kWh/(m²a). Dies entspricht in etwa dem Verbrauch eines sog. „4-Liter Hauses“. Eine Gaszentralheizung mit Brennwertkessel sorgt für einen niedrigen Energieverbrauch und eine Reduzierung der CO₂-Emissionen. Zusätzlich werden ca. 27 % der benötigten Energie durch eine Solarthermie Anlage auf dem Dach erzeugt; die Solaranlage dient ebenfalls der Heizungsunterstützung.

Die Fertigstellung war, wie geplant, im Februar 2018.

Die Gesamtkosten des Neubaus werden rund 2,1 Millionen Euro betragen. Im Geschäftsjahr 2017 sind Baukosten in Höhe von Euro 1.732.692,34 angefallen.

Für das Geschäftsjahr 2018 rechnen wir noch mit einem Kostenanfall in Höhe von ca. 185 T€.





d. Modernisierungstätigkeit

Die Investitionen in den Bestand, zum Erhalt der Attraktivität unserer Wohnhäuser bilden weiterhin den Schwerpunkt unserer Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit. Sie dienen der Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit unserer Bestände.

Die Frage Neubau versus Modernisierung stellt sich im derzeit vorhandenen Bestandsportfolio nicht. Da unser Bestand kontinuierlich entwickelt wurde, sind die Gebäude in Bezug auf die Wohnung deutlich über 90 % auf einem aktuellen Vermietungsstandard gebracht. Ein Abriss der Häuser würde die durchgeführten Investitionen wieder zerstören. Zudem entstehen bei einer Komplettmodernisierung nur ungefähr die Hälfte der Baukosten für einen Neubau, wenn die Kosten für die Modernisierung der Wohnung mit einbezogen werden.

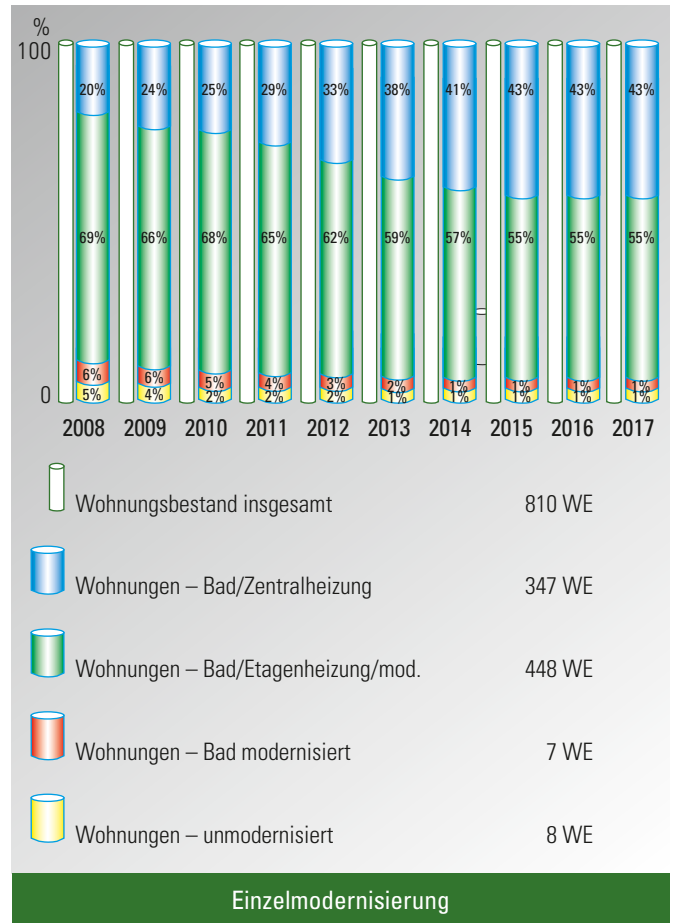
Die Modernisierungen folgen dem Leitbild der Genossenschaft, den Mitgliedern nachhaltig ein gutes und sicheres Wohnen zu ermöglichen. Dafür werden enorme Investitionen getätigt.

Die Maßnahmenpakete beinhalten dabei die Gebäudeinvestition (**Außenmodernisierung**) sowie wohnungsbezogene Ausstattungsverbesserungen (**Einzelmodernisierungen**).

Bei Wohnungen, die nicht mehr dem aktuellen Standard genügen, wird auf Wunsch des Mieters bzw. bei Mieterwechsel die so genannte „**Einzelmodernisierung**“ vorgenommen. Zum Umfang einer Einzelmodernisierung gehört in der Regel der Einbau von modernen, ansprechenden Sanitäreinrichtungen und energiesparenden Etagenheizungen, die Erneuerung der elektrischen Installation und der multimedialen Anschlussmöglichkeiten, Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Zwischenwände, die Erneuerung des Bodenaufbaus und des Bodenbelages sowie die Montage neuer Türen. Hierbei werden auch sinnvolle Grundrissänderungen und Wohnungszusammenlegungen durchgeführt.

Die Bäder werden gefliest und mit einer Wanne bzw. einer Dusche ausgestattet. Die fest eingebauten Badewannen ermöglichen, dank ihres niedrigen Wannennrandes, einen besonders leichten Einstieg in die Badewanne. In Wohnungen, in denen die Möglichkeit besteht, werden bodenebene Duschen eingebaut um diese Barriere in der Wohnung zu beseitigen.

In 2017 ergibt sich für die Wohnungen folgende Bestandsübersicht:



Die „**Außenmodernisierungen**“ haben, neben einer Erhöhung des Gebrauchswertes der Wohnungen und der Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse, vor allem das Ziel der Energieeinsparung und der Verminderung der CO₂-Emissionen der Gebäude. Im Rahmen dieser Modernisierungen wird die Gebäudehülle nach den Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) mit einer Wärmedämmung versehen, die Dächer überarbeitet und neue Fenster eingebaut.

Der Grundpfeiler für ein energieeffizientes Gebäude ist ein hochwirksamer Wärmeschutz, der das Innere des Gebäudes möglichst lückenlos umschließt. Wärmeschutzmaßnahmen erlauben nicht nur eine nachhaltige Reduzierung der Heizkosten, sie bewirken auch eine erhebliche Steigerung des thermischen Komforts im Gebäude: Räume kühlen nicht mehr so schnell aus. An sehr kalten Tagen bleiben die raumseitigen Oberflächen noch angenehm warm. Das Risiko von Oberflächenkondensat und Schimmelbildung wird durch eine wirksame Wärmedämmung reduziert.

Auch im Sommer trägt ein guter Wärmeschutz zur Verbesserung des Wohnkomforts bei. Werden Fenster verschattet und die Wohnräume nachts gelüftet, kann die Raumtemperatur selbst bei hohen Außentemperaturen



noch im angenehmen Bereich gehalten werden – so wie im Winter die Kälte draußen bleibt, wird im Sommer die Wärme abgeschirmt.

Die Einzelbeheizung der Wohnungen wird auf Zentralheizung mit solarer Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung umgestellt. Die installierte Solarkollektorfläche der modernisierten Wohnanlagen umfasst derzeit eine Fläche von rd. 514 m².

Wo noch nicht vorhanden und möglich, werden neue Balkone angebracht. Bei der Umgestaltung der Außenanlagen werden neue Mülltonnenhäuser bzw. Fahrradabstellplätze erstellt und das „grüne“ Erscheinungsbild der Wohnanlage verbessert.



Die energetische Modernisierung dient dazu, die Nebenkosten im Bereich der Heiz- und Warmwasserkosten möglichst niedrig zu halten, den Wohnkomfort zu verbessern und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Der Faktor „energetische Qualität“ wird für die Mieter zu einem immer wichtigeren Kriterium bei der Wohnungswahl.

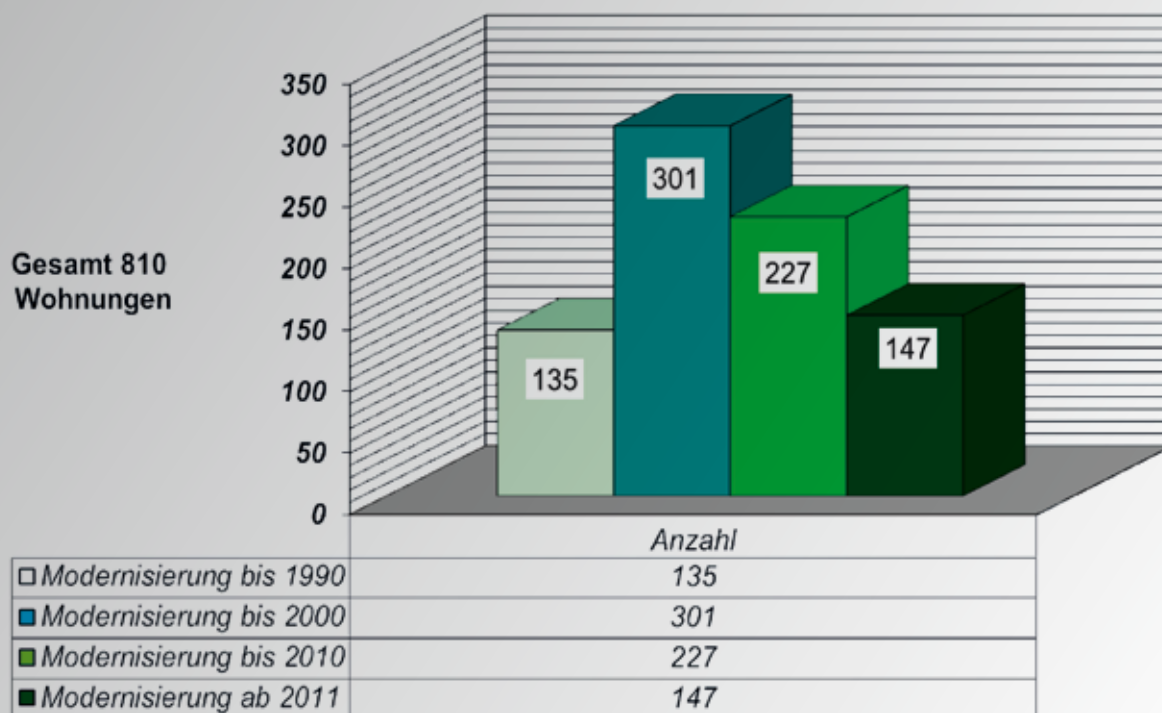
Der durchschnittliche Endenergieverbrauch der Bestandsgebäude laut Energieausweis liegt bei rd. 83 kWh je m²-Gebäudenutzfläche und Jahr und damit bereits heute deutlich unter dem Durchschnitt von rd. 130 kWh je m²-Gebäudenutzfläche und Jahr. Unser Bestreben ist es, diesen Verbrauchswert auch in der Zukunft weiter zu senken.



Wohnungen nach Modernisierung



Umfang der von einer Außenmodernisierung betroffenen Wohnungen in den einzelnen Zeitabschnitten



Umfang der von einer Außenmodernisierung betroffenen Wohnungen in den einzelnen Zeitabschnitten

Der Gesamtbestand der Wohnhäuser, der im Wesentlichen aus Bauten der 50-er und 60-er Jahre besteht, wurde im Zeitablauf bereits mindestens einmal modernisiert. Die Übersicht zeigt die betroffene Wohnungsanzahl in den einzelnen Zeitabschnitten. Durch neue technische und gesetzliche Anforderungen bzw. die gewachsenen Ansprüche an eine Wohnung und die Wohnanlage besteht bei den bis 1990 modernisierten Wohnanlagen wiederum Handlungsbedarf. Hier wird der Schwerpunkt der Modernisierungstätigkeit für die weiteren Jahre gesehen.

Modernisierung in 2018: Wohnhaus Crevennastraße 2

Im Jahr 2018 werden wir die Modernisierungsmaßnahmen mit dem Wohnhaus Crevennastraße 2 fortsetzen. Das Wohnhaus verfügt über 13 Wohneinheiten. Die Wohnfläche beträgt ca. 850 m². Durch die Modernisierung steigt die Wohnfläche um ca. 100 m². Der durchschnittliche Energieverbrauch des Hauses wird durch die Maßnahme auf die Anforderungen eines KfW-Effizienzhauses 85 (EnEV₂₀₁₄) mit rd. 41 kWh/(m²a) gesenkt.

Erreicht werden soll das energetisch anspruchsvolle Niveau durch folgende Maßnahmenpakete:

Vollwärmeschutz an der Fassade incl. Sockelbereich, Erneuerung der Dacheindeckung und Dämmung des Daches sowie der Kehlbalkeanlage, Wärmedämmung der Kellerdecke und der Trennwände zum Treppenhaus, Einbau neuer, dreifachverglaster Kunststofffenster sowie neuer Keller- und Haustüren. Zur kontrollierten Be- und Entlüftung werden die eingebauten Kunststofffenster mit Falzlüftern ausgestattet.

Die Gasetagenheizungen werden ersetzt durch den Einbau einer Zentralheizung in Gas-Brennwerttechnik mit Flachdachkollektoranlage zur solaren Brauchwassererwärmung (Bruttokollektorfläche ca. 27 m²) und einem Solarspeichervolumen von 2.000 Litern. Durch die Solaranlage sollen pro Jahr ca. 1.150 m³ Gas eingespart werden.

Folgende weitere Maßnahmen werden im Rahmen der Modernisierung durchgeführt:

Neuaufbau von zwei Maisonette DG-Wohnungen mit Loggien, Abriss der alten und die Herstellung neuer, vorgeständerter Balkone, Treppenhaussanierung und Einbau eines Haustürvordaches.

Zur Finanzierung der energetischen Sanierung haben wir das Förderprogramm Energieeffizient Sanieren der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) genutzt.



Die Kosten der Vollmodernisierung (ca. 1,1 Mio. Euro) werden über ein zinsgünstiges Darlehen im Rahmen des KfW-Programms (T€ 830,0) und restlich mit Eigenmitteln finanziert.

Auf die ausgereichten KfW-Mittel erhalten wir zusätzlich einen Teilschulderlass in Höhe von 17,5 % der Kreditsumme, d.h. rd. 145,3 T€.

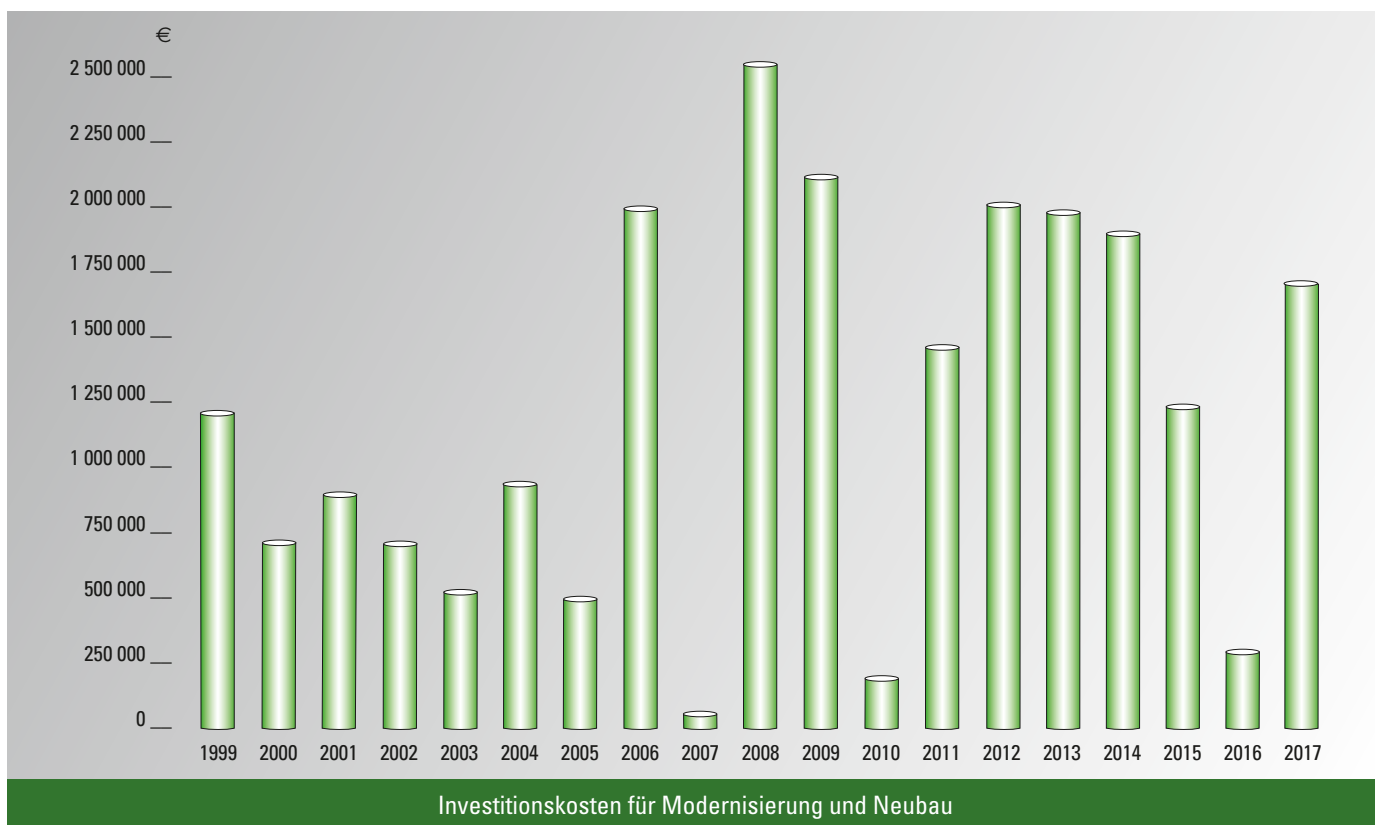
Im Berichtsjahr 2017 sind für die Modernisierung der Crevennastraße 2 bereits Kosten in Höhe von € 1.832,60 angefallen.

Für das Geschäftsjahr 2018 erwarten wir einen Kostenanfall in Höhe von rd. 900,0 T€.

Die teilweise erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm und Schmutz für unsere Mitglieder während der Bautätigkeit, erfordern die Ausdauer, Geduld und die Mitwirkung des Einzelnen, um die Modernisierungen erfolgreich durchführen zu können.

Unser ausdrückliches Dankeschön gilt daher den betroffenen Mitgliedern für das Verständnis. Wir denken, dass diese Arbeiten unvermeidlich sind und sich für alle lohnen, damit Sie auch weiterhin gut und sicher bei Ihrer Genossenschaft wohnen können.





Kalenderjahr	Aufwand
1999	1.235.691,--
2000	727.977,--
2001	879.831,--
2002	728.103,--
2003	576.536,--
2004	913.138,--
2005	523.208,--
2006	2.026.376,--
2007	41.149,--
2008	2.610.694,--
2009	2.180.745,--
2010	203.392,--
2011	1.462.087,--
2012	2.047.106,--
2013	1.968.868,--
2014	1.845.715,--
2015	1.254.234,--
2016	261.180,--
2017	1.732.692,--
	<u>23.218.722,--</u>

Entwicklung der Modernisierungs- und Neubaukosten ab 1999



e. Instandhaltungstätigkeit

Die laufenden Instandhaltungsarbeiten betreffen die Maßnahmen zur Bewahrung und Wiederherstellung des Sollzustandes des Hausbesitzes.

Im Berichtsjahr 2017 sind, einschließlich der verrechneten Personalkosten, Erhaltungsaufwendungen in Höhe von Euro 1.279.111,14 angefallen. Dies entspricht einem Betrag von Euro 25,26 je m² Wohnfläche.

Der entstandene Erhaltungsaufwand gliedert sich wie folgt auf:

Allgemeiner Erhaltungsaufwand € 154.330,38

Mittelfristiger Erhaltungsaufwand

(z.B. Malerarbeiten bei Fenstern und Treppenhäusern, Außenanstriche) € 51.749,78

Langfristiger Erhaltungsaufwand

(z.B. Erneuerung der Fenster, Steigleitungen, Außenputz, Dacheindeckung) € 49.133,46

Außerordentlicher Erhaltungsaufwand

– 28 Bad- u. Wohnungsmodernisierungen € 884.386,54

– Mieterwechsel € 76.232,06

Erhaltungsaufwand – Heizungsanlagen € 47.865,78

Erhaltungsaufwand – Aufzugsanlagen € 5.621,93

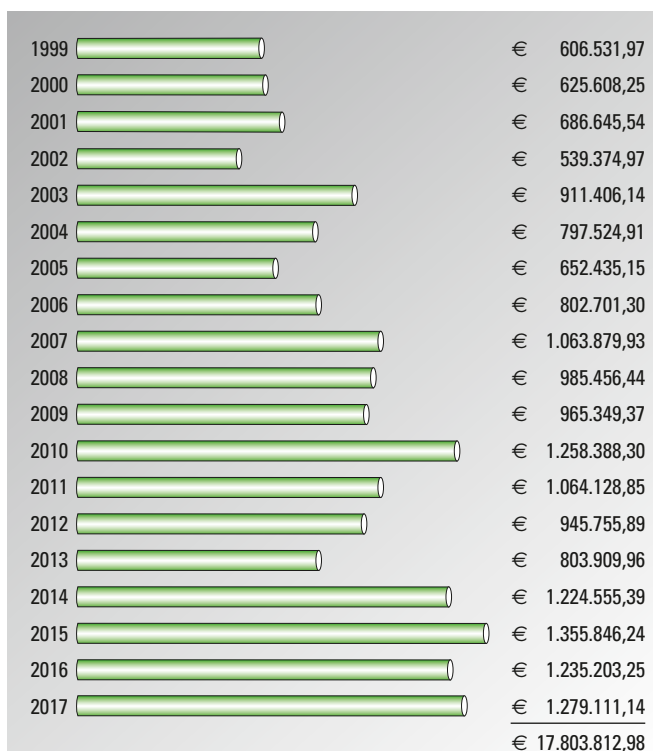
Erhaltungsaufwand – Außenanlagen € 9.791,21

Gesamterhaltungsaufwand € 1.279.111,14

Für das Geschäftsjahr 2018 fallen voraussichtlich für den laufenden Erhaltungsaufwand Fremdkosten in Höhe von ca. Euro 850.000,- an.

Der Umfang der notwendigen Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen ist nicht ausschließlich unter dem Gesichtspunkt der technischen Gebäudeanforderungen und einer wünschenswerten Gebäude- bzw. Wohnungsausstattung zu sehen. Ebenso muss auch eine vertretbare Entwicklung der Nutzungsgebühren für unsere Mitglieder berücksichtigt werden.

Um das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm aufrechterhalten zu können und Substanzverluste zu vermeiden, sind angemessene Mieterhöhungen notwendig. Wir werden auch weiterhin versuchen, das hohe Modernisierungs- und Instandhaltungsniveau ohne Ausschöpfung der gesetzlich zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten bei den Nutzungsgebühren beizubehalten.



Erhaltungsaufwand – gesamt ab 1998 (Instandhaltungskosten)



Erhaltungsaufwand – je qm Wohnfläche (Instandhaltungskosten)



2. Betreuungstätigkeit

Wir verwalten die Kronprinz-Rupprecht-von-Bayern-Stiftung und auch Gebäudebestände, die sich im Hausbesitz Dritter befinden.

a. Kronprinz-Rupprecht-von-Bayern-Stiftung

Die Genossenschaft verwaltet im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages seit dem 1.1.1991 die Kronprinz-Rupprecht-von-Bayern-Stiftung. Der Bestand der Stiftung beträgt zum 31.12.2017 insgesamt 573 Wohnungen, 15 gewerblichen Einheiten, 77 Garagen und 118 Abstellplätze mit einer Gesamtwohn- und Nutzfläche von ca. 36.390 m².

Der Auftrag bezieht sich auf folgende Bereiche:

- Bearbeitung aller Grundsatzfragen, die sich aus der Satzung der Stiftung ergeben,
- Verwaltung des gesamten Hausbestandes der Stiftung,
- Führung des Rechnungswesens einschließlich Erstellung des Jahresabschlusses und des Geschäftsberichtes.

Neben der reinen Verwaltung des Bestandes an Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätzen führt die Genossenschaft auch die Baubetreuung bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen für die Stiftung durch.

In 2017 kam es insgesamt zu 42 Mieterwechsel; dies entspricht einer Quote von 7,3 % des Gesamtbestandes der Stiftungswohnungen.

b. Hausverwaltung für Dritte

Im Geschäftsjahr 2017 wurden Mietobjekte Dritter mit 18 Wohnungen, 4 gewerblichen Einheiten und 8 Stellplätzen verwaltet. Die Gesamtwohn- und Nutzfläche beträgt rd. 2.000 m².

In diesen Hausverwaltungen verzeichneten wir 2 Mieterwechsel.

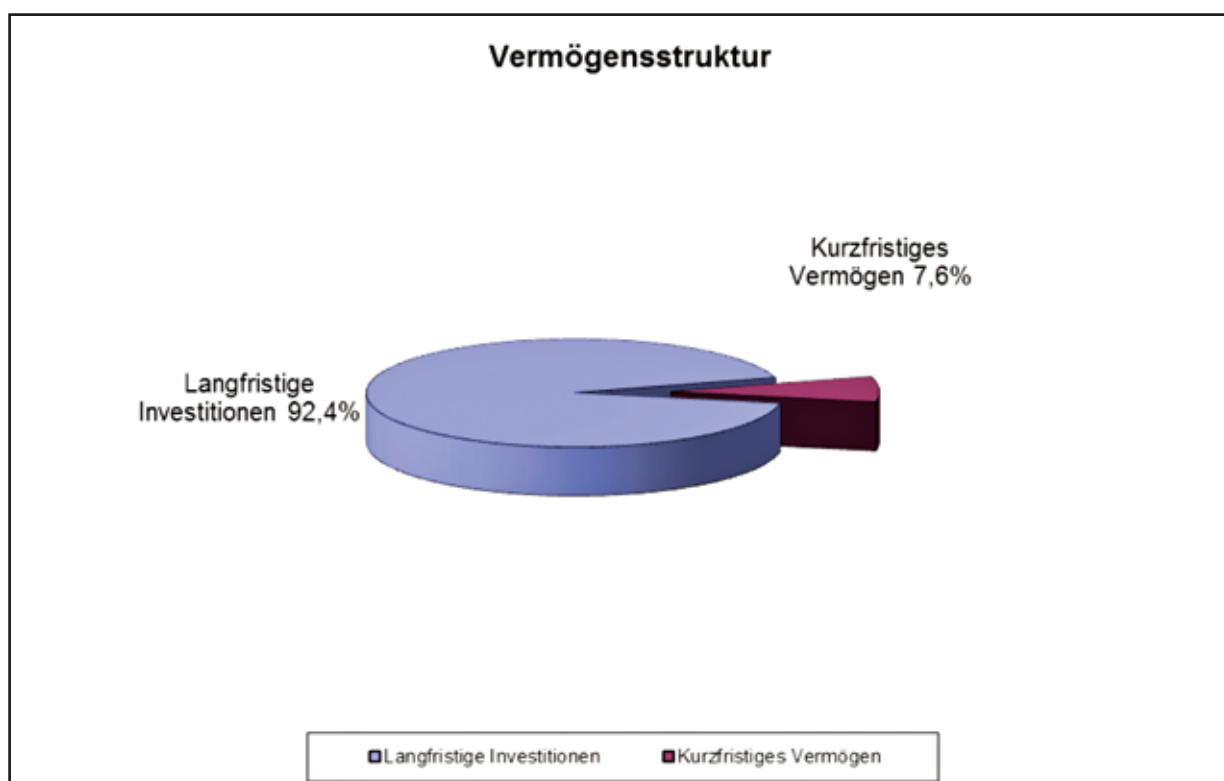


II. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

1. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich per 31.12.2017 gegenüber dem Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2017 T€	%	31.12.2016 T€	%	Veränderung T€
Langfristige Investitionen	29.300,4	92,4	28.667,7	92,9	632,7
Kurzfristiges Vermögen	2.417,9	7,6	2.199,7	7,1	218,2
Bilanzsumme	31.718,3	100,0	30.867,4	100,0	850,9



Die Bilanzsumme ist im Berichtsjahr um T€ 850,9 auf 31,7 Mio. € gestiegen.

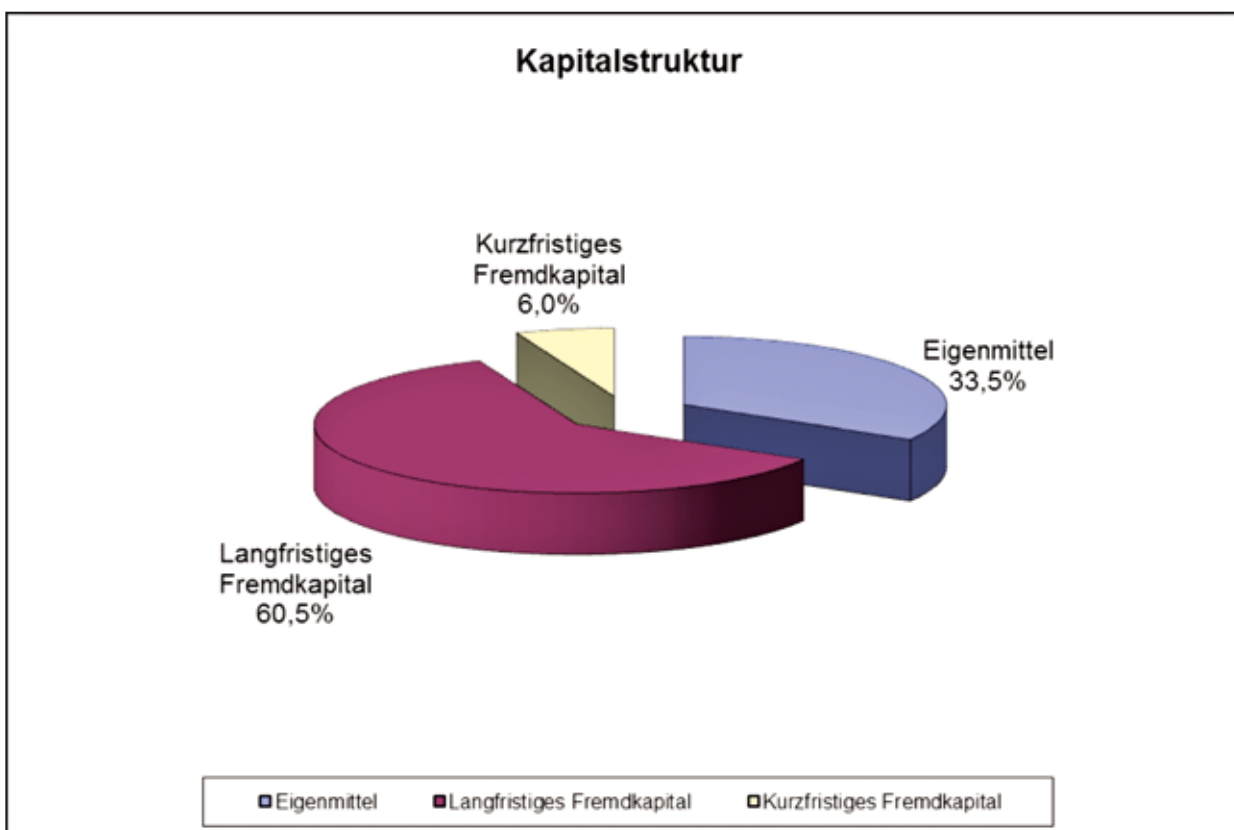
Auf der **Vermögensseite** haben sich die langfristigen Investitionen durch die aktivierten Neubau- und Modernisierungskosten erhöht; dem stehen die planmäßigen Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen gegenüber.

Beim kurzfristigen Vermögen erhöhten sich insbesondere die flüssigen Mittel. Dem steht ein Abbau der Forderungen aus der Betreuungstätigkeit gegenüber.

Die Genossenschaft verfügt zum Bilanzstichtag über ein Anlagevermögen von 29,3 Mio. €. Dies entspricht einem Anteil von 92,4 % gebunden in langfristigen Investitionen.



Kapitalstruktur	31.12.2017 T€	%	31.12.2016 T€	%	Veränderung T€
Eigenmittel	10.620,4	33,5	9.881,9	32,0	738,5
Langfristiges Fremdkapital	19.177,9	60,5	19.121,6	61,9	56,3
Kurzfristiges Fremdkapital	1.920,0	6,0	1.863,9	6,1	56,1
Bilanzsumme	31.718,3	100,0	30.867,4	100,0	850,9



Auf der **Kapitalseite** stieg das Eigenkapital insbesondere durch den Jahresüberschuss 2017 und die Ausweitung von Geschäftsguthaben, dem der Abfluss von Dividenden gegenübersteht. Das Eigenkapital der Genossenschaft beträgt rd. 10,6 Millionen Euro. Dies entspricht 33,5 % (Vj.: 32,0 %) der Bilanzsumme.

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich durch die Aufnahme eines Darlehens für den Neubau Schlörstr. 1 a und verminderte sich durch planmäßige Tilgungen und Sondertilgungen.

Beim kurzfristigen Fremdkapital erhöhten sich im Wesentlichen die in der Vorschau berücksichtigten geplanten Sondertilgungen für 2018. Diesen steht ein Rückgang der Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit und aus Lieferungen und Leistungen gegenüber.

Zum 31.12.2017 sind die langfristigen Investitionen geeignet mit Eigenmitteln und langfristigen Fremdmitteln finanziert. Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.



2. Finanzlage – Kapitalflussrechnung

Über die finanzwirtschaftlich relevanten Zahlungsströme im Geschäftsjahr 2017 gibt die nachfolgende Kapitalflussrechnung Aufschluss.

Kapitalflussrechnung	2017	2016
	T€	T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	731,7	723,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.130,3	1.131,0
Zunahme (Vj.: Abnahme) der langfristigen Rückstellungen	2,0	5,6
aktivierte Eigenleistungen	0,0	- 7,1
sonstige Abschreibungen	1,9	0,9
Teilschulderlass der KfW	0,0	- 78,1
Cashflow nach DVFA/SG	1.865,9	1.776,1
Zunahme (Vj.: Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	- 34,7	105,8
Gewinn aus Abgang Sachanlagevermögen	- 0,2	0,0
Abnahme (Vj.: Zunahme) kurzfristige Aktiva	60,1	134,1
Abnahme (Vj.: Zunahme) kurzfristige Passiva	- 60,9	- 70,8
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.830,2	1.945,2
planmäßige Tilgungen	-1.239,4	-1.199,5
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	590,8	745,7
II. Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,2	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 1.763,0	- 266,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 1.762,8	- 266,6
III. Finanzierungsbereich		
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	1.500,0	0,0
Sondertilgungen	- 48,1	- 55,5
Veränderung der Geschäftsguthaben	28,3	8,5
Auszahlungen für Dividenden	- 28,1	- 27,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.452,1	- 74,9
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	280,1	404,2
Finanzmittelbestand am 01.01.	989,3	585,1
Finanzmittelbestand am 31.12.	1.269,4	989,3

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit stammt aus der Aufnahme eines Darlehens zur Finanzierung der Neubautätigkeit und den Auszahlungsüberschüssen aus Geschäftsguthaben denen eine außerplanmäßige Tilgung und Dividendenzahlungen gegenüberstehen.

Die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit wurden durch die Mittelzuflüsse aus der Finanzierungstätigkeit und der laufenden Geschäftstätigkeit (nach Tilgungen) finanziert; darüber hinaus wurde der Finanzmittelfonds um T€ 280,1 aufgestockt.

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 Eigen- und Fremdmittel stets zur Verfügung standen und somit alle Zahlungsverpflichtungen erfüllt werden konnten. Auch für die überschaubare Zukunft ist die Zahlungsbereitschaft gewährleistet.

Die Finanzverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet.



3. Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft wird maßgeblich von dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt. Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2017 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 731,7 (Vj.: 723,8) ab.

Das Hausbewirtschaftungsergebnis hat sich insbesondere durch rückläufige Zinsaufwendungen gestiegene Mieteinnahmen und geringere Personalaufwendungen verbessert. Diesen stehen gestiegene Instandhaltungskosten, geringere Verrechnungsleistungen und geringere sonstige betriebliche Erträge gegenüber.

Im Geschäftsjahr 2017 betrug die Fluktuationsrate innerhalb des Wohnungsbestandes der Genossenschaft 8,3 % (Vj.: 6,9 %). Die Ausfallquote im Bereich der Mieteinnahmen ergab sich mit 0,6 % (Vj.: 0,5 %) des gesamten Sollmieten- und Umlagenaufkommens.

Die Ertragslage des Miethausbesitzes ist insgesamt unter Berücksichtigung der miethausrechtlichen Beschränkungen gut. Sie ist durch eine hohe Kapitalkostenbelastung gekennzeichnet.

Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

4. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die eine Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2017 nicht eingetreten.

5. Risiko- und Chancenbericht

Das Risikomanagementsystem der Genossenschaft basiert vorrangig auf dem Controlling und der regelmäßigen internen Berichterstattung.

a. Risiken der künftigen Entwicklung

Um Risiken, die aus der unternehmerischen Tätigkeit der Heimathilfe Wohnungsbaugenossenschaft entstehen, frühzeitig erkennen zu können, erfolgt eine laufende Beobachtung des Marktes und relevanter Risiken.

Durch unser Risikomanagementsystem ist eine frühzeitige Identifizierung potenzieller Risiken gegeben. Elemente des Risikomanagements sind das Risikohandbuch, die Risikoberichte, die Risikokennzahlen mit Festlegung von kritischen Werten, mehrjährige Wirtschafts- und Finanzpläne, die unter Veränderung von Prämissen analysiert werden und die regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

Im Bereich der Baukosten sind deutlich steigende Preise zu beobachten. Gerade die Verschärfung durch zahlreiche Regularien und immer weiter fortschreitende überhöhte technische und energetische Anforderungen führt zu einer immer weiteren Verteuerung der Investitionen.

Die Finanzierung größerer Maßnahmen ist nur mit einem hohen Anteil an Fremdmittel möglich. Dem Zinsänderungsrisiko für diese Fremdmittel wird begegnet durch die langfristige Finanzierung der Wohnimmobilien, durch Volltilgungsdarlehen sowie einer Streuung des Ablaufs der Zinsbindungsfristen. Im Rahmen der Prolongation von Darlehen werden die Annuitätsleistungen beibehalten, wodurch eine wesentlich schnellere Entschuldung erfolgt.

Mittelfristig lässt sich aber derzeit nicht ausschließen, dass sich die Finanzierungsbedingungen ungünstig entwickeln könnten, deshalb haben wir den Finanzierungsbe- reich noch stärker als Schwerpunkt in unser Risikomanagement integriert um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können.

Als latente Risiken werden nach wie vor die globalen Auswirkungen der gegenwärtigen Wirtschafts-, Finanzmarkt- und Eurokrise gesehen.

Bestandsgefährdende Risiken werden in der künftigen Entwicklung der Genossenschaft nicht gesehen.

b. Chancen der künftigen Entwicklung

Die Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen ist auf dem für die Genossenschaft relevanten Markt nach wie vor groß. Die ansteigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wird weiter zunehmen. Durch die von der Heimathilfe praktizierte Mietenpolitik, die sich im unteren bis mittleren Preissegment des Würzburger Marktes bewegt, wird der Bestand weiter vermehrt nachgefragt werden. Die Mieterträge sind durch die Nutzungsverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen, aufgrund des bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreinsniveau, nicht. Das Mietniveau lässt, mittelfristig betrachtet, Mieterhöhungsmöglichkeiten zu.

Auch für die Zukunft ist mit positiven Ergebnissen zu rechnen. Insbesondere die nachhaltige Produktpflege des eigenen Immobilienbestandes (vor allem in energetischer Hinsicht) zeichnet hierfür verantwortlich. Auf die Ansprüche der älteren Mitglieder wird bei Wohnungsmodernisierungen eingegangen. Wo dies möglich ist, werden z.B. bodenebene Duschen bzw. Badewannen mit niedrigem Einstieg eingebaut.

Die Leistungsfähigkeit gegenüber unseren Kunden wird laufend verbessert und unsere Marktposition damit kontinuierlich erweitert. Mit unseren gut qualifizierten, motivierten und flexiblen Mitarbeitern/-innen sowie unserer Innovationskraft und bewährten Strategie sehen wir uns



entsprechend gut positioniert. Entsprechend anspruchsvolle Ziele haben wir uns auch für die nächsten Jahre gesetzt.

Unsere Mitglieder sind an den Wettbewerbsvorteilen der Genossenschaft beteiligt. Durch die Gewinne, die wir erzielen, können wir auch zukünftig qualitativ gute Wohnungen preisgünstig anbieten und erhalten.

c. Finanzinstrumente

Zur Finanzierung bedienen wir uns der klassischen, langfristigen Festzinsvereinbarung. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Aufgrund der langfristigen Finanzierung unserer Wohnimmobilien und der fortschreitenden Entschuldung ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung der Genossenschaft zu befürchten.

6. Prognosebericht

Die Erhaltung und Verbesserung des Hausbestandes zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit steht weiterhin im Mittelpunkt der Tätigkeit der Genossenschaft. Wir werden die eingeschlagene Modernisierungsstrategie fortführen. Die Nachfrage für die modernisierten Bestände ist sehr hoch und bestätigt damit unsere Strategie. Es lässt sich ableiten, dass der Immobilienbestand auch auf Grund der Lage und Miethöhe künftig nachgefragt wird. Damit ist die Wirtschaftlichkeit aller Objekte perspektivisch gesichert. Durch die weiterhin positive Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Würzburg ist für die Zukunft zu erwarten, dass die Nachfrageseite stabil bleibt und sich somit für die überschaubare Zukunft eine positive Weiterentwicklung erwarten lässt.

Auf der Grundlage mittelfristiger Wirtschafts- und Finanzpläne werden für die Folgejahre stabile positive Jahresergebnisse erzielt. Die unterstellten Prämissen gewährleisten eine ausreichende Zahlungsfähigkeit im Planungszeitraum.

Die Fluktuationsrate dürfte sich im Geschäftsjahr 2017 auf ähnlichem Niveau bewegen. Mit der kontinuierlichen Verbesserung des Wohnungsbestandes und der Dienstleistungsqualität wird sich die Genossenschaft in den kommenden Jahren auf einem stabilen Wohnungsmarkt positionieren und positiv weiterentwickeln können.

Insgesamt sind für die Genossenschaft keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der kommenden Geschäftsjahre negativ beeinflussen könnten.

Dank

Der Vorstand dankt allen, die am Erfolg der Genossenschaft beteiligt sind. Den Aufsichtsratsmitgliedern gebührt unser Dank für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit zum Wohle unserer Mitglieder. Dieser Dank gilt auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den nebenberuflichen Hausbetreuern sowie den Handwerksbetrieben, durch die dieser Erfolg möglich gemacht wird. Durch Ihren umsichtigen und bereitwilligen Einsatz sowie der mit viel Engagement geleisteten Arbeit haben Sie zum gemeinsamen Erfolg der Genossenschaft beigetragen.

Ein besonderer Dank gebührt auch unseren Mitgliedern für das Vertrauen und Verständnis, mit dem Sie unsere Geschäftspolitik im abgelaufenen Geschäftsjahr unterstützt haben.

Würzburg, 22. März 2018

Der Vorstand

Heck

Hofmann

Sedelmayer



D. Informationen für unsere Mieter

1. Rahmenvertrag Strom

Durch den Abschluss eines Rahmenvertrages mit den Stadtwerken Würzburg über die Stromlieferung können wir unseren Mietern und Mitgliedern günstigere Stromkonditionen anbieten. Mit Beitritt zum „Strombündel“ erhält jeder den ausgehandelten Bonus auf seine Jahresstromrechnung in Höhe von mittlerweile 8 %.

2. Erdgas

In 2017 wurde die Lieferung von Gas neu ausgeschrieben und vergeben. Zum 1.1.2018 wird die WVV wiederum die Bestände, die mit einer Zentralheizung ausgestattet sind, mit Gas versorgen. Wir konnten einen Energiepreis von 1,84 Cent pro Kilowattstunde vereinbaren. Dieser Preis ist für die nächsten 3 Jahre fest vereinbart.

Rd. 55 % der Wohnungen sind mit einer Gasetagenheizung ausgestattet. Die Mieter können generell selbst entscheiden über welchen Gasversorger sie sich versorgen lassen. Für die Wohnungen die sich von den Stadtwerken Würzburg mit Gas beliefern lassen wollen, haben wir 2017 einen neuen Bezugspreis ausgehandelt. Dieses garantiert langfristig stabile Heizkosten bis 31.12.2019.

Der Arbeitspreis beträgt 5,95 Cent pro Kilowattstunde (brutto) incl. sämtlicher Steuern und Abgaben bei einem monatlichen Grundpreis von 2,00 Euro.





E. Jahresabschluss zum 31.12.2017

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017

Bilanz

AKTIVA	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	562,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	27.002.934,45		28.090.868,45
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	330.245,53		358.637,53
Technische Anlagen und Maschinen	16.975,00		15.450,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	70.188,00		54.291,00
Anlagen im Bau	1.877.884,77		0,00
Bauvorbereitungskosten	1.832,60	29.300.060,35	147.630,74
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		350,00	350,00
Anlagevermögen insgesamt		29.300.410,35	28.667.789,72
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		989.500,27	978.780,46
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	20.273,90		21.429,79
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	65.129,41		148.471,45
Sonstige Vermögensgegenstände	573.462,44	658.865,75	560.564,85
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		768.558,07	489.286,44
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		956,97	1.080,80
Bilanzsumme:		31.718.291,41	30.867.403,51
Treuhandvermögen		46.659,46	71.475,21



PASSIVA	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder der verbleibenden Mitglieder <i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 83,59</i>	45.100,00 1.061.316,41	1.106.416,41	52.300,00 1.025.808,16 <i>(2.091,84 €)</i>
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage Andere Ergebnisrücklagen <i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 703.009,95 davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 €</i>	545.000,00 9.014.154,16	9.559.154,16	545.000,00 8.311.144,21 <i>(695.621,63 €) (0,00 €)</i>
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	731.732,58 -703.009,95	28.722,63	723.761,55 -695.621,63
Eigenkapital insgesamt		10.694.293,20	9.962.392,29
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen Sonstige Rückstellungen	71.346,34 490.978,61	562.324,95	89.205,53 505.713,70
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Erhaltene Anzahlungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Sonstige Verbindlichkeiten <i>davon aus Steuern: € 19.996,46 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 2.392,51</i>	19.229.881,85 1.033.983,31 94.106,91 98.157,44	20.456.129,51	19.020.691,01 1.016.486,30 148.281,28 120.700,81 <i>(56.561,11 €) (2.305,21 €)</i>
Rechnungsabgrenzungsposten		5.543,75	3.932,59
Bilanzsumme:		31.718.291,41	30.867.403,51
Treuhandverpflichtung		46.659,46	71.475,21



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2017

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	4.853.725,31		4.795.863,08
aus Betreuungstätigkeit	371.982,04		433.419,63
aus anderen Lieferungen und Leistungen	28.172,63	5.253.879,98	23.629,05
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken m. fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		10.719,81	19.763,46
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	7.076,94
Sonstige betriebliche Erträge		48.390,23	97.293,58
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.995.707,62		-1.937.571,73
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-92,26	-1.995.799,88	-527,72
Rohergebnis		3.317.190,14	3.438.946,29
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-667.560,14		-703.359,10
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-212.126,45	-879.686,59	-211.362,84
<i>davon für Altersversorgung : € 56.391,09</i>			<i>(55.898,05 €)</i>
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.130.330,17	-1.131.016,57
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-131.471,53	-164.233,44
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	8,38		11,38
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.055,34	2.063,72	1.869,54
<i>davon aus Abzinsung € 297,93</i>			<i>(337,30 €)</i>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-337.188,90	-397.645,78
<i>davon aus Aufzinsung € 468,69</i>			<i>(533,08 €)</i>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-104.711,99	-105.617,76
Ergebnis nach Steuern		735.864,68	727.591,72
Sonstige Steuern		-4.132,10	-3.830,17
Jahresüberschuss		731.732,58	723.761,55
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen		-703.009,95	-695.621,63
Bilanzgewinn		28.722,63	28.139,92



Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die HEIMATHILFE WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT E.G. hat ihren Sitz in Würzburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Würzburg (Reg. Nr. 163).

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Heimathilfe eG ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB. Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf 30 Jahre neu festgelegt.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30 bis 80 Jahre
Außenanlagen	15 Jahre
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	20 bis 30 Jahre

Technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 20 Jahre
---	----------------

Geringwertige Wirtschaftsgüter

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten 150 € netto nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten netto mehr als 150 € und bis zu 1.000 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst und anschließend als Abgang dargestellt.

Andere Finanzanlagen

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgte zu Anschaffungskosten.

Unfertige Leistungen

sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert angesetzt. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Flüssige Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Rückstellungen

Für erkennbare Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten wurden ausreichend Rückstellungen gebildet.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst. Die Sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweis für deren Eintritt vorliegen.

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.



C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 989.500,27 (Vorjahr: € 978.780,46) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

2. Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten das festverzinsliche Guthaben in Höhe von € 500.801,87 auf einem Allianz ParkDepot Konto.

3. Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon			gesichert	Art der Sicherung
		Restlaufzeit				
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
€	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten <i>Vorjahr</i>	19.229.881,85 <i>19.020.691,01</i>	1.499.258,41 <i>1.290.938,84</i>	5.064.359,88 <i>5.000.108,05</i>	12.666.263,56 <i>12.729.644,12</i>	19.229.881,85 <i>19.020.691,01</i>	GPR*) <i>GPR*)</i>
Erhaltene Anzahlungen <i>Vorjahr</i>	1.033.983,31 <i>1.016.486,30</i>	1.033.983,31 <i>1.016.486,30</i>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen <i>Vorjahr</i>	94.106,91 <i>148.281,28</i>	94.106,91 <i>148.281,28</i>				
sonstige Verbindlichkeiten <i>Vorjahr</i>	98.157,44 <i>120.700,81</i>	86.787,64 <i>113.566,32</i>	11.369,80 <i>7.134,49</i>			<i>GPR*)</i>
Gesamtbetrag <i>Vorjahr</i>	20.456.129,51 <i>20.306.159,40</i>	2.714.136,27 <i>2.569.272,74</i>	5.075.729,68 <i>5.007.242,54</i>	12.666.263,56 <i>12.729.644,12</i>	19.229.881,85 <i>19.020.691,01</i>	

*) GPR = Grundpfandrecht



D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Hierin enthalten ist eine Ausgleichszahlung in Höhe von 25.505,50 € für eine Abstandsflächenübernahme.

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung/ Sonstige Steuern

Die über die Betriebskostenabrechnung mit den Mietern abrechenbare Grundsteuer in Höhe von € 93.683,71 (VJ € 89.199,38) wurde, wie im Vorjahr, zulässigerweise unter „Betriebskosten“ und nicht unter den sonstigen Steuern ausgewiesen.

E. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

Anfang 2017	887
Zugang 2017	58
Abgang 2017	52
Ende 2017	893

Die Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 35.508,25 erhöht.

Satzungsmäßig haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

2. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.
(Baugenossenschaften und -gesellschaften)
Stollbergstraße 7
80539 München

3. Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 19 (Vorjahr 19) Arbeitnehmer.

4. Mitglieder des Aufsichtsrates

Hans-Jürgen Weber
Aufsichtsratsvorsitzender, Oberbürgermeister a. D.
Ingrid Heger
stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende, Hausfrau
Dr. Adolf Bauer
Bürgermeister der Stadt Würzburg

Martina Bindig
Rechtsanwältin

Robert Dürr
Dipl.-Ing. (M.Eng.)

Frank Landwehr bis 12.08.2017
Gärtner

Katja Mark-Engert
Dipl.-Ing. (FH), Architektin

Thomas Zipperer
Großkundenbetreuer Stadtwerke AG Würzburg

5. Mitglieder des Vorstandes

Wolfgang Heck
Diplom-Kaufmann

Hilmar Hofmann
Bankkaufmann

Wilhelm Sedelmayer
Betriebsratsvorsitzender Fa. Brose GmbH & Co. KG

Es bestehen keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

6. sonstige finanzielle Verpflichtungen

a) Aus Bauverträgen für im Bau befindliche Objekte (Schlörstr. 1a) bestehen noch weitere, jedoch zum Bilanzstichtag nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich auf ca. T€ 185,0.

b) Aufgrund von Erbbaurechtsverträgen (Restlaufzeit 32–62 Jahre) bestehen jährliche Erbbauzinsverpflichtungen. Die Erbbauzinsen betragen im Geschäftsjahr 2017 insgesamt € 57.162,50. Die jährlichen Erbbauzinsverpflichtungen können durch entsprechende Mieterträge gedeckt werden.

Würzburg, 22.03.2018

Der Vorstand:

Wolfgang Heck Hilmar Hofmann Wilhelm Sedelmayer



F. Stellungnahme des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand über die wirtschaftliche Entwicklung und Lage der Genossenschaft laufend unterrichtet.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Gesamtheit ausreichend Einblick in die Geschäftsführung genommen.

Der Prüfungsbericht 2016 und der Jahresabschluss 2017 wurden vom Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat stimmt dem Vorschlag zur Ergebnisverteilung zu.

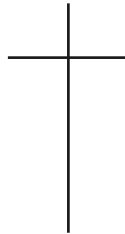
Für die geleistete Arbeit wird der Geschäftsführung und der Belegschaft Anerkennung und Dank ausgesprochen.

Würzburg, 22.03.2018

Vorsitzender des Aufsichtsrates
gez. Hans-Jürgen Weber

Jahresabschlussprüfung:

Die Jahresabschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2016 durch den Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. München fand in der Zeit vom 20.03. bis 30.03.2017 statt. Die Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.



**Wir trauern um unsere verstorbenen
Mitglieder:**

Helmut Darlapp	12.02.2017
Bahriye Sazak	09.09.2017
Johann Benkert	27.09.2017
Johann Matis	13.10.2017
Ilse Scheler	07.11.2017
Elfriede Arnold	14.11.2017
Wolfgang Holzmann	17.11.2017



Impressum:

Herausgeber: Heimathilfe Wohnungsbaugenossenschaft eG
Schlörstr. 5, 97074 Würzburg, Tel.: 0931/796090, Fax: 0931/7960930
Internet: www.heimathilfe.de, E-Mail: info@heimathilfe.de

Bilder: Heimathilfe Wohnungsbaugenossenschaft eG

Gesamtherstellung: Benedict Press, Vier-Türme GmbH, Münsterschwarzach Abtei
gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier