



BERICHT

über das Geschäftsjahr

2017

**Mieter-
information**

Kronprinz-Rupprecht-
von-Bayern-Stiftung



Wichtiges auf einen Blick

	Einheit	2017	2016	2015	2014
Bilanzsumme	T€	29.883,8	30.770,8	30.090,8	30.129,8
Sachanlagen	T€	28.891,5	29.949,8	29.205,8	29.172,9
Stiftungskapital	T€	56,2	56,2	56,2	56,2
Andere Gewinnrücklagen	T€	10.049,1	9.799,9	9.307,8	8.818,7
Jahresüberschuss	T€	731,7	249,2	492,1	489,1
Jahressollmiete	T€	3.123,3	3.039,8	2.977,9	2.856,8
Mietausfallquote	in %	0,6	0,8	0,8	0,8
Neubaukosten	T€	180,9	0,0	0,0	0,0
Modernisierungsaufwand d.s. je m ² Wfl./p.a.	T€ €/m ²	115,1 3,27	1.848,7 52,49	1.079,2 30,76	3.344,1 95,75
Instandhaltungsaufwand d.s. je m ² Wfl./p.a.	T€ €/m ²	578,8 16,44	1.082,5 30,73	901,0 25,68	782,0 22,39
Objektbestand					
– Wohnungen	WE	573	575	579	583
– Gewerbe	GE	15	15	15	15
– Garagen	GA	77	77	77	77
– Stellplätze	Stpl.	118	118	105	103
– Wohn- und Nutzfläche	m ²	36.390	36.410	36.275	36.115
Wohnungswechsel/ Neuvermietungen	WE	42	71	72	75



Bericht über das Geschäftsjahr 2017

KRONPRINZ-RUPPRECHT-
VON-BAYERN-STIFTUNG
Wohnungs- und Siedlungswerk
in Würzburg



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





Inhaltsverzeichnis	Seite
A. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	3
B. Rechtsverhältnisse und Organe der Stiftung	4
I. Rechtliche Grundlagen	4
II. Organe der Stiftung	4
C. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	5
I. Geschäftstätigkeit	5
1. Organisationsstruktur	5
2. Wohnungsverwaltung und Bestandsbewirtschaftung	5
a. Objektbestand und Vermietungssituation	5
b. Neubautätigkeit	9
c. Modernisierungstätigkeit	10
d. Instandhaltungstätigkeit	14
II. Darstellung der wirtschaftlichen Lage	15
1. Vermögenslage	15
2. Finanzlage - Kapitalflussrechnung	17
3. Ertragslage	18
4. Nachtragsbericht	18
5. Risiko- und Chancebericht	18
a. Risiken der künftigen Entwicklung	18
b. Chancen der künftigen Entwicklung	18
c. Finanzinstrumente	19
6. Prognosebericht	19
D. Informationen für unsere Mieter	20
1. Rahmenvertrag Strom	20
2. Erdgas	20



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.

Die Wirtschaftsleistung ist 2017 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Überdurchschnittlich entwickelte 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 Zuwachsraten 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.

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2017 rund 197 Milliarden Euro. 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. Immer weniger schutzsuchende Flüchtlinge gelingt es, Deutschland zu erreichen. Im Jahr 2017 wurden 186.644 Flüchtlinge in Deutschland registriert und damit deutlich weniger als in den Vorjahren.



B. Rechtsverhältnisse und Organe der Stiftung

I. Rechtliche Grundlagen

Die Stiftung wurde am 23.6.1949 gegründet und erlangte mit der Genehmigung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 17.8.1949 Rechtsfähigkeit als öffentliche Stiftung des bürgerlichen Rechts. Die Stiftung wurde am 21. Dezember 1990 ins Handelsregister (Amtsgericht Würzburg) unter der Nummer A 4093 eingetragen. Die letzte Satzungsänderung genehmigte das Bayerische Staatsministerium des Innern am 18.11.1991. Der Stiftungszweck ist vorrangig, eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung sicherzustellen.

Die Stiftung kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

Die Stiftung darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Stiftungszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.

II. Organe der Stiftung

Organe der Stiftung sind der Vorstand und der Stiftungsrat.

Vorstand

Dem Vorstand der Stiftung, der satzungsgemäß aus einem geschäftsführenden Mitglied und einem nebenamtlichen Stellvertreter besteht, gehören an:

Vorstand	Im Stiftungsvorstand seit:
Geschäftsführendes Mitglied: Wolfgang Heck, Dipl.-Kaufmann	20.8.2001
Stellvertretendes Mitglied: Wolfgang Bauer	1.1.1982, verstorben am 02.01.2018
Prof. Christian Baumgart Dipl.-Ing.	1.4.2018

Die Mitglieder des Vorstandes werden vom Chef des Hauses Wittelsbach im Einvernehmen mit dem Stiftungsrat auf die Dauer von jeweils fünf Jahren bestellt. Die

letzte Bestellung erfolgte am 15.12.2017 für den Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2022. Herr Prof. Baumgart wurde am 23.3.2018 für die Zeit ab 1.4.2018 bis zum 31. Dezember 2022 bestellt.

Stiftungsrat

Der Stiftungsrat (satzungsgemäß drei bis fünf Mitglieder, unter denen sich je ein Mitglied des Hauses Wittelsbach, der Stadt Würzburg und des Bezirks Unterfranken befinden muss) setzt sich wie folgt zusammen:

Stiftungsrat:	Stiftungsrat seit:
Dr. Adolf Bauer Bürgermeister Stadt Würzburg	Stiftungsrats- vorsitzender 1.1.1993
Marcus Freiherr von Bechtolsheim Präsident der Verwaltung des Herzogs von Bayern	stellv. Stiftungs- ratsvorsitzender 1.5.2004
Erwin Dotzel Bezirkstagspräsident	Stiftungsrat 1.4.2007
Christian Schuchardt Oberbürgermeister der Stadt Würzburg	Stiftungsrat 1.5.2014
Wolfgang Voigt Rechtsanwalt	Stiftungsrat 1.1.1998

Der Stiftungsrat wird vom Chef des Hauses Wittelsbach satzungsgemäß auf die Dauer von jeweils fünf Jahren bestellt. Die letzte Bestellung erfolgte am 15.12.2017 für den Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2022.

Der Stiftungsrat tritt unter Teilnahme des Vorstandes auf schriftliche Ladung des Stiftungsratsvorsitzenden nach Bedarf, wenigstens aber einmal im Jahr, zusammen.

Im Geschäftsjahr 2017 fand eine gemeinsame Sitzung von Stiftungsrat und Stiftungsvorstand statt.

Die Stiftungsratssitzung am 25.07.2017 nahm gemäß § 9 der Satzung, den Bericht des Vorstandes über den Jahresabschluss zum 31.12.2016 entgegen.

Gleichzeitig stimmte der Stiftungsrat dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes zu, genehmigte den vorgelegten Jahresabschluss, billigte den Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2016 und erteilte der Vorstanderschaft diesbezüglich Entlastung.



Nachruf

Am 2.01.2018 verstarb unser langjähriges Vorstands- und Stiftungsratsmitglied

Herr Wolfgang Bauer

In seiner mehr als 40-jährigen Tätigkeit als Stiftungsratsmitglied und nebenamtlicher Vorstand der Stiftung hat er sein soziales Engagement in der Geschäftsführung des Wohnungsunternehmens eingebracht. Er war immer für die Belange der Stiftung zu erreichen und stand stets mit Rat und Tat zur Seite.

Im Verlauf seiner jahrzehntelangen Tätigkeit ist unter seiner „Regie“ sowohl in Bezug auf den Wohnungsneubau als auch bei der Modernisierung der Wohnungsbestände der Stiftung viel bewegt worden.

Wir verlieren in ihm eine Persönlichkeit, die ihre Schaffenskraft uneigennützig dem Wohl unserer Stiftung gewidmet hat.

Die Kronprinz-Rupprecht-von-Bayern-Stiftung bleibt Herrn Wolfgang Bauer in großer Dankbarkeit verbunden.

Wir werden dem Verstorbenen stets ein ehrendes Andenken bewahren.

C. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

I. Geschäftstätigkeit

1. Organisationsstruktur

Seit 1.1.1991 wird die Stiftung auf Grund eines Geschäftsbesorgungsvertrages durch die Heimathilfe Wohnungsbaugenossenschaft eG, Würzburg verwaltet.

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 Vorbereitung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes.

Des Weiteren werden von der Heimathilfe fallweise Betreuungsaufgaben für Neubau und Modernisierung übernommen. Außer einem stellvertretenden Vorstandsmitglied beschäftigt die Stiftung kein eigenes Verwaltungspersonal. Dadurch ergeben sich Einsparungen beim Verwaltungsaufwand.

2. Wohnungsverwaltung und Bestandsbewirtschaftung

a. Objektbestand und Vermietungssituation

Der Gebäudebestand der Stiftung umfasst nach der Zusammenlegung von Wohnungen

573 Wohnungen

15 gewerbliche Einheiten

77 Garagen

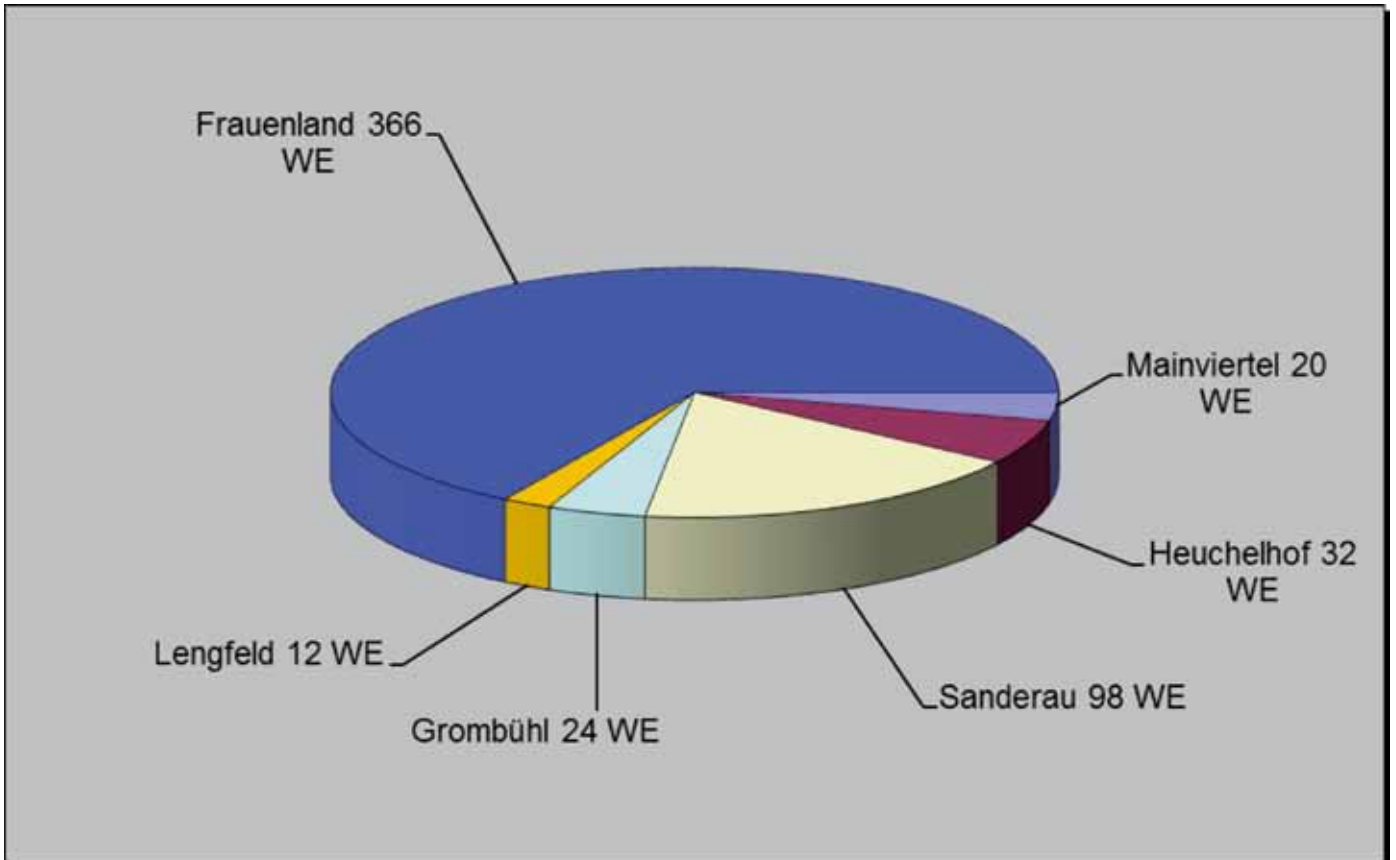
118 Abstellplätze

Die Wohnfläche beträgt 35.200 m²; die Fläche der gewerblichen Einheiten 1.190 m². Die Gesamtwohn- und Nutzfläche (ohne Garagen) 36.390 m².

Vom Wohnungsbestand sind 525 WE freifinanziert und 48 WE öffentlich gefördert; 234 Einheiten befinden sich auf Erbbaurechtsgrundstücken.

Die Durchschnittsgröße der bis 1960 bezogenen 465 Wohnungen beträgt 59 m², die ab 1961 bezogenen 114 Wohnungen haben eine Durchschnittsgröße von 73 m².

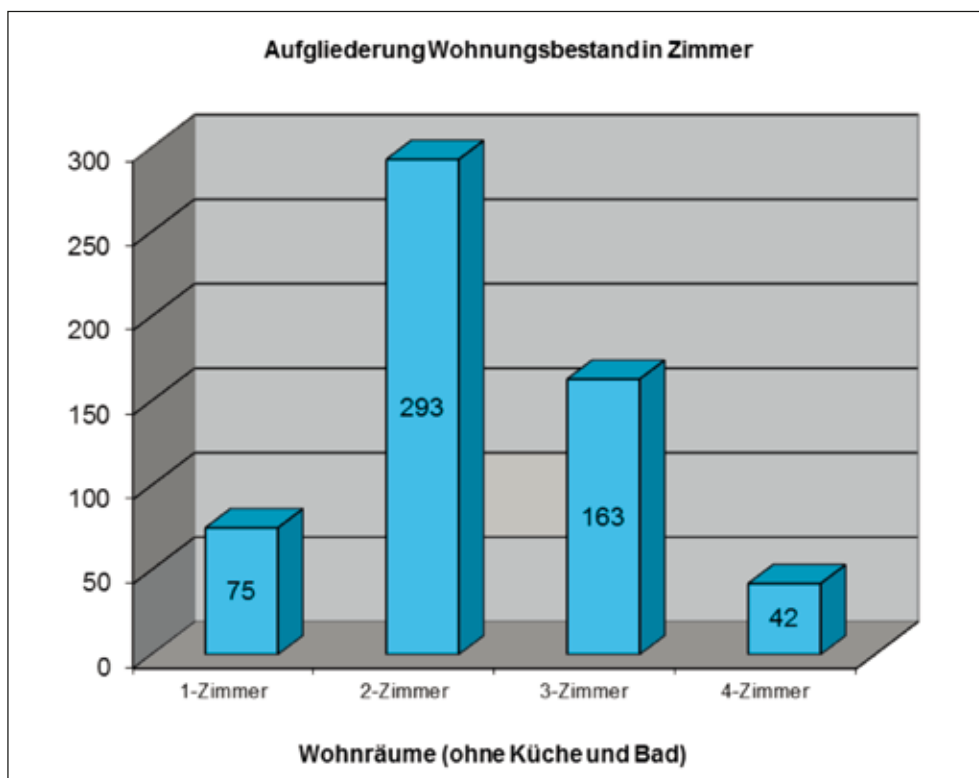
Vom Wohnungsbestand befinden sich 552 Wohnungen in Würzburg und 21 Wohnungen in Kitzingen



Stadtteilbezogene Verteilung der Wohnungen innerhalb Würzburgs

– Aufgliederung Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand gliedert sich nach der Zimmeranzahl wie folgt auf:



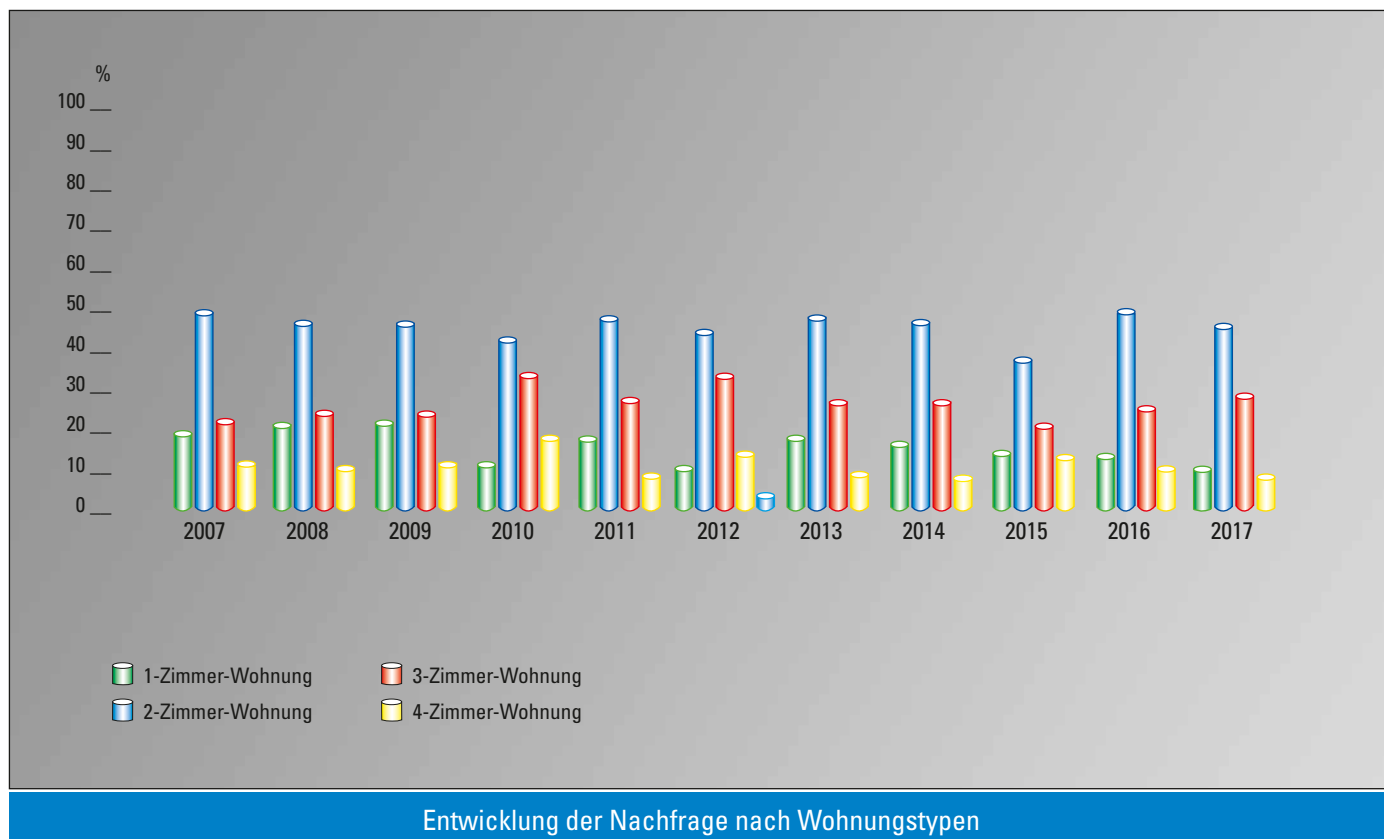


– Nachfrage nach Wohnungstypen

Zum 31.12.2017 hatte die Stiftung insgesamt 313 Wohnungsbewerbungen vorliegen.

Nachfrage nach Wohnungstypen 2017

1-Zimmer-Wohnung:	36 Bewerber = 12 %
2-Zimmer-Wohnung:	151 Bewerber = 48 %
3-Zimmer-Wohnung:	95 Bewerber = 30 %
4-Zimmer-Wohnung:	31 Bewerber = 10 %
	<u>313 Bewerber = 100 %</u>



– Mietpreise sowie Betriebs- und Heizkosten

Die Jahressollmieten haben sich im Geschäftsjahr 2017 um T€ 83,5 auf T€ 3.123,3 erhöht. Anpassungen ergaben sich im Wesentlichen nach den durchgeführten umfassenden Modernisierungsmaßnahmen bzw. nach Mieterwechsel. Der durchschnittliche Mietpreis lag im Geschäftsjahr 2017 bei 6,80 € pro m²-Wohnraum.

Der Entwicklung der Betriebskosten, als Teil der Mietzahlung, wird große Aufmerksamkeit gewidmet. Unser Anliegen ist es, unsere Mieter 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 1,36 Euro (Vj.: 1,30 Euro) pro Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche. Die Steigerung resultiert i. W. daraus, dass bei weiteren Häusern die Treppenhausreinigung bzw. der Winterdienst von einem Dienstleister erbracht wird.

Durch die energetischen Modernisierungen der vergangenen Jahre wurde der Anteil der Wohnungen, die an eine Zentralheizung angeschlossen sind, deutlich erhöht; inzwischen beträgt der Anteil rd. 72 %.

Die Verbrauchswerte sind sehr günstig und betragen im Durchschnitt rd. 55 Cent je m²-Heizfläche im Monat.

– Mietausfälle

Mietausfälle im Geschäftsjahr:

	2017	2016
Wohnungen	11.494,68	23.402,10
Gewerbe	3.200,35	0,00
Garagen und Stellplätze	5.030,16	6.074,66
insgesamt	19.725,19	29.476,76

Die Mietausfälle haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 9,8 verringert.



Die Ausfälle bei Wohnungen und Gewerbe betreffen gewollte Leerstände infolge von Modernisierungen und Instandsetzungen bei Mieterwechsel. Der Rückgang bei den Wohnungen ist darauf zurückzuführen, dass im Geschäftsjahr 2017 eine geringe Mieterfluktuation bestand.

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

Die Mietausfälle bei Garagen und Stellplätzen in Höhe von T€ 5,0 betreffen mit T€ 4,5 die Tiefgaragen-Stellplätze auf dem Heuchelhof, die von den Mietern nicht angenommen werden.

Unter weiterer Berücksichtigung der Abschreibungen auf Mietforderungen von T€ 4,7 ergibt sich eine Mietausfallquote, bezogen auf das Sollmieten- und Umlageaufkommen, in Höhe von 0,6 % (Vj.: 0,8 %).

Durch unser gezieltes Forderungsmanagement sind die Mietrückstände als Ausdruck von finanziellen Schief lagen der Mieterhaushalte mit 0,2 % sehr niedrig und in den letzten Jahren stabil.

– Mieterwechsel

Im Geschäftsjahr 2017 wurden 42 Wohnungen (Vorjahr: 67) durch Kündigungen frei und konnten neu vermietet werden. Die Fluktuationsrate sank damit auf 7,3 % (Vj.: 11,8 %).

– Mieterzufriedenheit

Bei der Überwachung betriebswirtschaftlicher Kennzahlen wird der Wohnungswechselquote besondere Auf-

merksamkeit geschenkt. Jede Entscheidung eines Mieters für einen anderen Wohnstandort liefert uns Hinweise zum wohnlichen Nachfragetrend bzw. zur Güte unserer Dienstleistung und der Qualität des Wohnungsquartiers. So wird jedem Mieter bei der Abgabe der Wohnung ein Fragebogen vorgelegt, der Auskunft über den Grund des Wohnungswechsels bzw. die Zufriedenheit des Mieters mit der Dienstleistung der Stiftung ergibt.

42 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 bzw. aus den Gründen Ortswechsel (incl. beruflich bzw. studienbedingt) gekündigt.

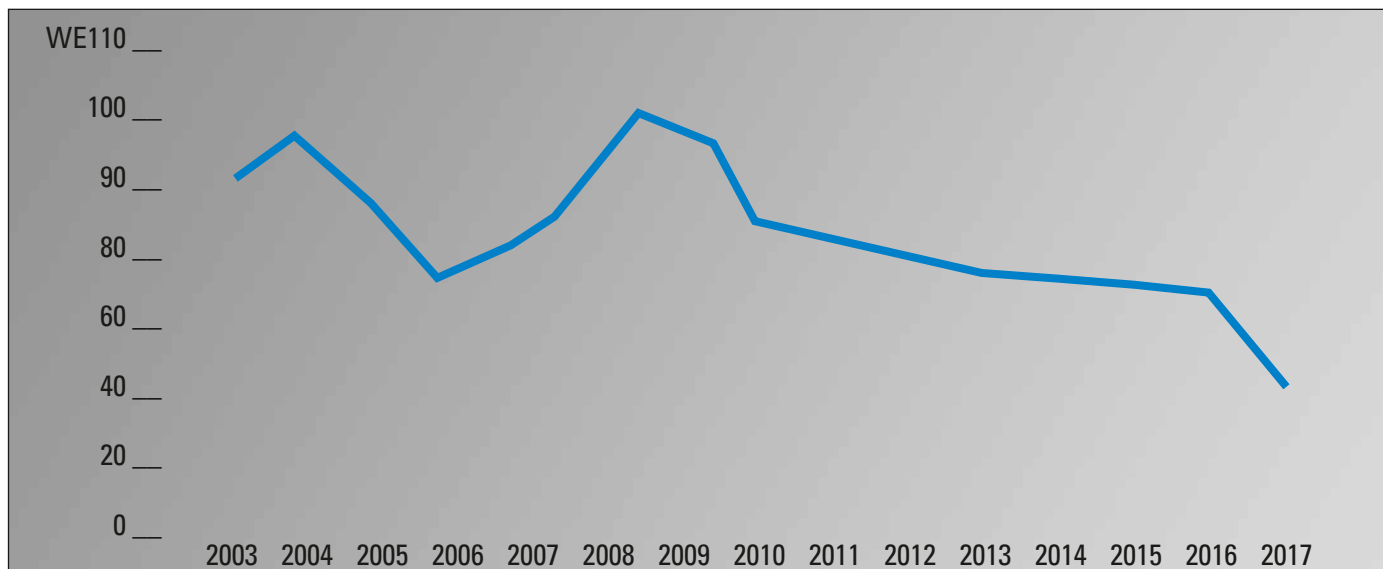
1. Betreuung durch die Stiftung

Waren Sie mit der Betreuung zufrieden?

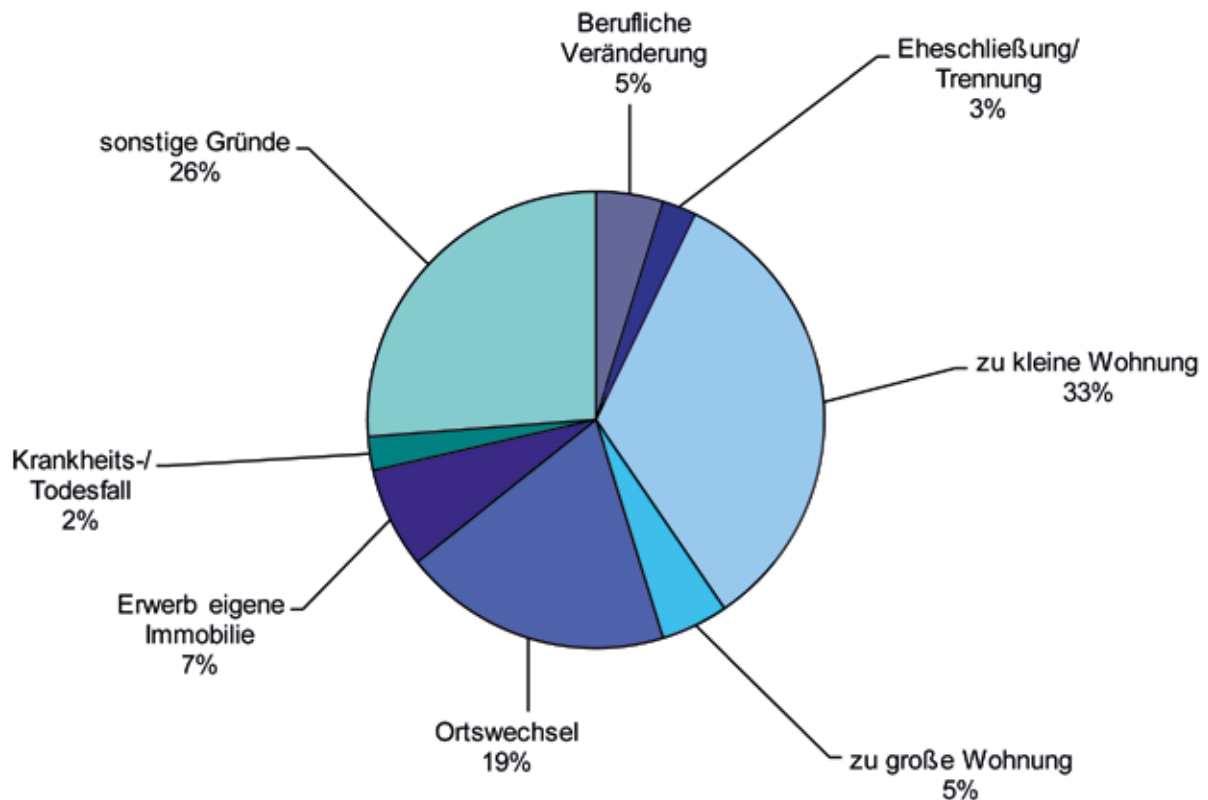
ja	39 Mieter
nein	0 Mieter
keine Angaben	3 Mieter
	<hr/>
	42 Mieter

2. Gründe der Wohnungskündigung

a) Berufliche Veränderungen	2
b) Eheschließung/Trennung	1
c) zu kleine Wohnung	14
d) zu große Wohnung	2
e) Ortswechsel	8
f) Erwerb eigene Immobilie	3
g) Krankheits-/Todesfall	1
h) Sonstige Gründe	11



Mieterwechsel (Fluktuation) bei der Stiftung seit 2003



Kündigungsgründe

b. Neubautätigkeit

Die Stiftung wird ihr Angebot an Wohnungen im Stadtteil Lenggfeld mit einem Neubau erweitern.

Am 19. Oktober 2017 fand in der Carl-Orff-Str. 2 der symbolische Spatenstich für den Neubau statt. In rund einjähriger Bauzeit werden 9 Wohnungen mit 9 Stellplätzen und einer Gesamtwohnfläche von rd. 740 m² errichtet.

Der Wohnungsmix umfasst Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von 65–92 m²; die Wohnungen im Erdgeschoss werden barrierefrei sein.

Die Bäder werden mit Badewanne und Dusche (in den 3-Zimmer-Wohnungen) ansonsten mit Dusche ausgestattet. Die Wohnungen haben in den Bädern eine Fußbodenheizung. Durch den Unterbau der Vorwandinstallation in den Baderäumen kann auf den individuellen Bedarf des Mieters hinsichtlich notwendiger Griffe, Halterungen usw. reagiert werden.

In der gesamten Anlage wird ausschließlich 3-Scheiben-Isolierverglasungen eingebaut. Eine kontrollierte Wohnungslüftung sorgt für ein angenehmes Raumklima, was insbesondere Allergiker aufatmen lässt. Ein Aufzug verbindet die Wohnungen mit den Geschossen und dem Keller, sie verfügen über eine Loggia bzw. im Erdgeschoss über eine Terrasse.



Spatenstich für die Neubaumaßnahme

Die Wohnanlage wird als KfW-Effizienzhaus 100 (EnEV₂₀₁₆) ausgeführt. Wir streben einen Jahresprimärenergiebedarf von rd. 43 kWh/(m²A) an. 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. 26 % der benötigten Energie durch eine Solarthermie Anlage auf dem Dach erzeugt; die Solaranlage dient ebenfalls der Heizungsunterstützung.

Als Bausumme für die Errichtung wurden rund 2,2 Millionen Euro veranschlagt. Mit der Fertigstellung rechnen wir Ende des Jahres 2018.

Zum Bauten Stand ist zu berichten, dass wir im Rohbau bereits im 1.OG angelangt sind. Bis Ende Juni rechnen wir mit der Fertigstellung des Rohbaus.

Im Geschäftsjahr 2017 sind bereits Kosten in Höhe von Euro 180.868,31 angefallen.

Für das Geschäftsjahr 2018 rechnen wir, abhängig vom Baufortschritt, mit Neubaukosten in Höhe von ca. 1,9 Mio. Euro.



c. Modernisierungstätigkeit

Die Investitionen in den Bestand, zum Erhalt der Attraktivität unserer Wohnhäuser bilden 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 Stiftung, den Mietern nachhaltig ein gutes und sicheres Wohnen zu ermöglichen. Dafür werden enorme Investitionen getätigt.

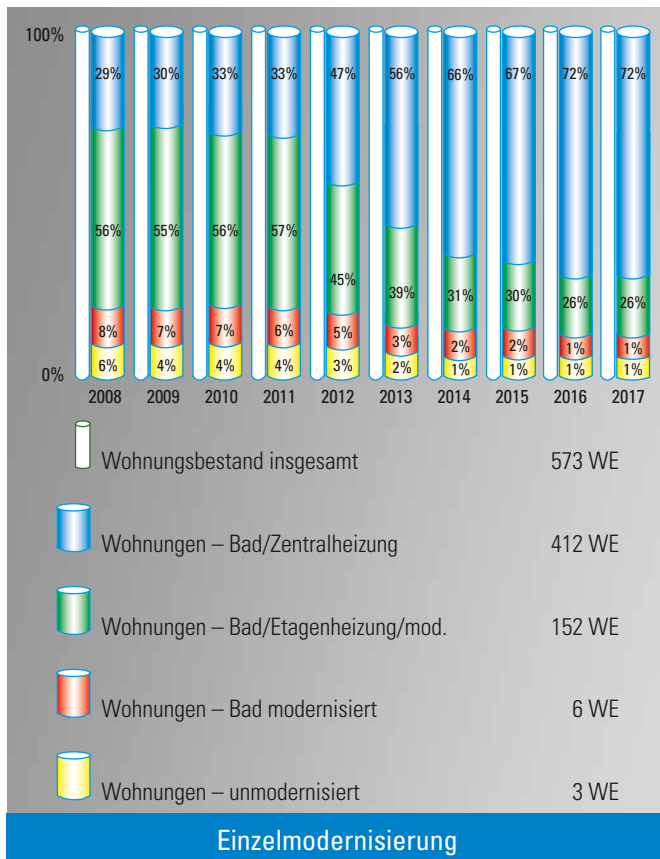
Die Maßnahmenpakete beinhalten dabei die Gebäudeinvestition (**Außenmodernisierung**) sowie wohnungsbezogene Ausstattungsverbesserungen (**Einzelmodernisierungen**).

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 Wannenrandes, 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.



Auf Grund der Modernisierungen 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,

Wohnungen nach Modernisierung



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 Solar Kollektorfläche der Wohnanlagen umfasst derzeit eine Fläche von rd. 660 m².

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

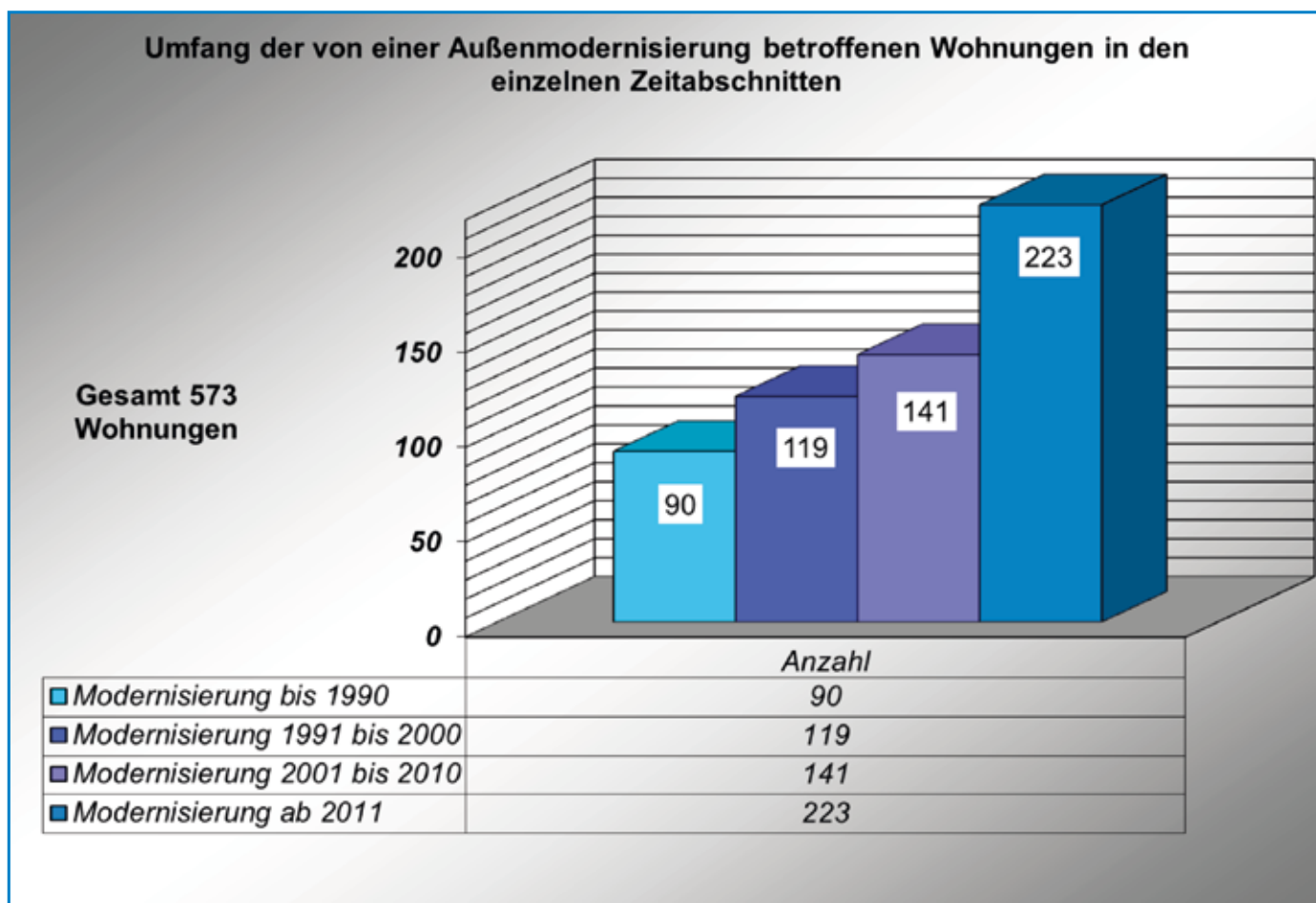
Die energetische Modernisierung dient dazu, die Nebenkosten im Bereich der Heiz- und Warmwasserkosten möglichst niedrig zu halten, den Wohnkomfort zu verbessern und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Der Faktor „energetische Qualität“ wird für die Mieter zu einem immer wichtigeren Kriterium bei der Wohnungswahl. Die Aufwendungen für Energie sind in den letzten Jahren viermal so schnell gestiegen, wie die Lebenshal-

tungskosten und trotz des im Moment festzustellenden Rückgangs der Energiekosten, werden die Energieaufwendungen mittelfristig steigen.

Der durchschnittliche Endenergieverbrauch der Bestandsgebäude laut Energieausweis liegt bei rd. 70 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, dabei aber immer die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen im Auge zu behalten.

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.





Im Berichtsjahr 2017 sind für die Modernisierung folgende Herstellungskosten angefallen.

Vollmodernisierungen

Restkosten Erthalstraße 44,46	€	5.912,92
Hermann-Zilcher-Straße 1 – 7	€	109.200,45
Gesamtinvestition	€	<u>115.113,37</u>

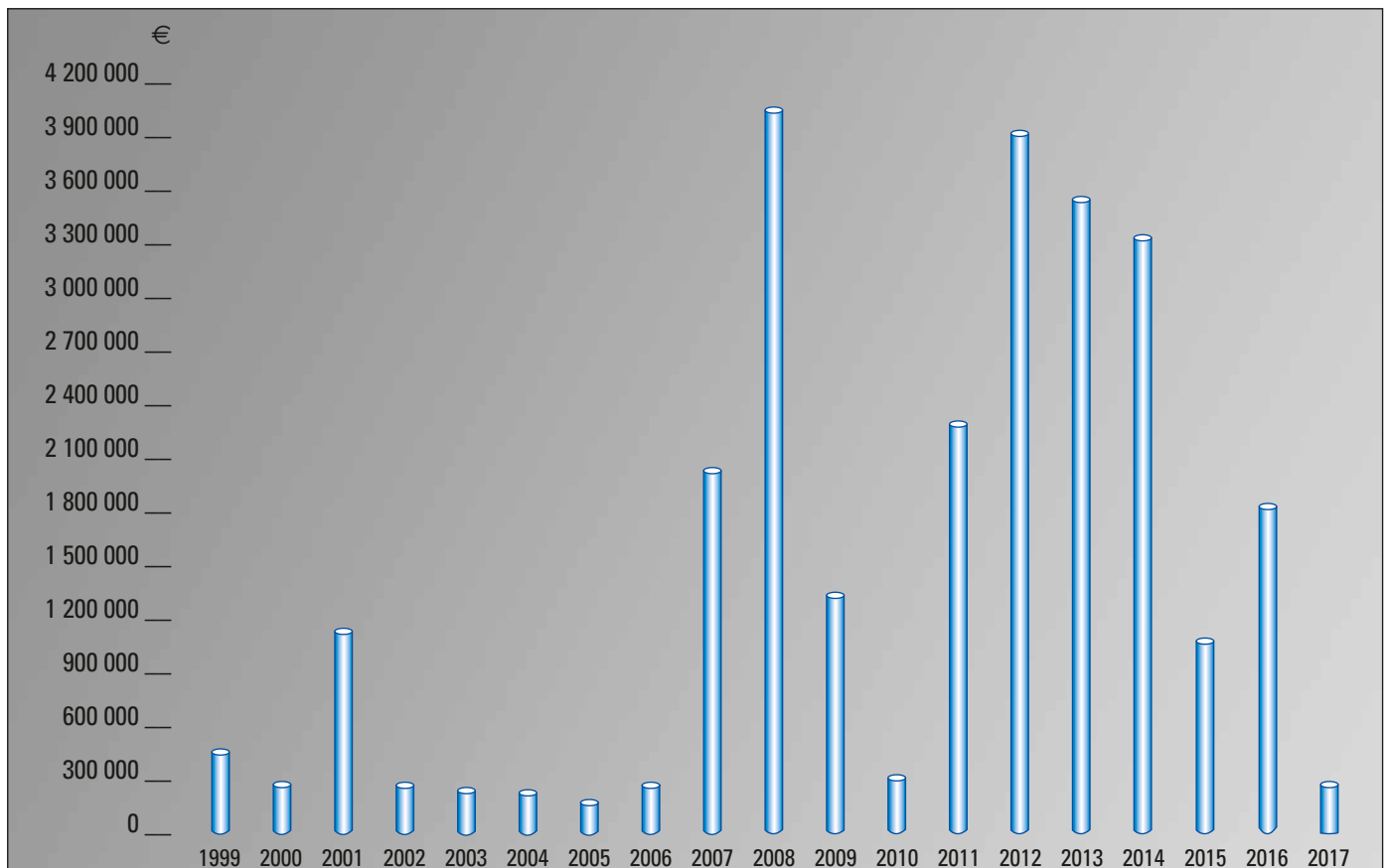
Für das Geschäftsjahr 2018 ist, aufgrund der Neubautätigkeit, keine Vollmodernisierung vorgesehen.

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

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

Kalenderjahr	Aufwand in €
1999	458.229,00
2000	288.056,46
2001	1.077.538,74
2002	250.929,35
2003	229.336,26
2004	226.540,30
2005	181.354,10
2006	282.427,23
2007	1.956.758,81
2008	4.035.346,79
2009	1.369.169,11
2010	332.266,91
2011	2.361.045,90
2012	3.908.720,32
2013	3.544.557,93
2014	3.344.106,12
2015	1.079.197,65
2016	1.848.683,12
2017	295.981,68
	<u>27.070.245,78</u>

Modernisierungs- und Neubaukosten ab 1998



Entwicklung der Modernisierungs- und Neubaukosten ab 1999



d. Instandhaltungstätigkeit

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

Im Berichtsjahr 2017 sind für den Erhaltungsaufwand EUR 578.819,57 angefallen. Das entspricht einem Betrag von EUR 16,44 je qm Wohnfläche im Jahr.

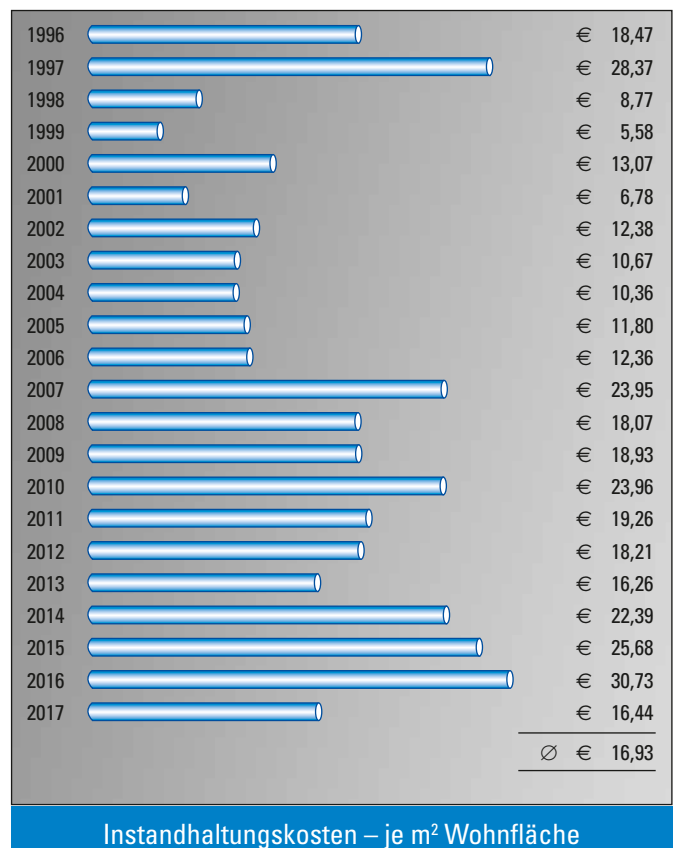
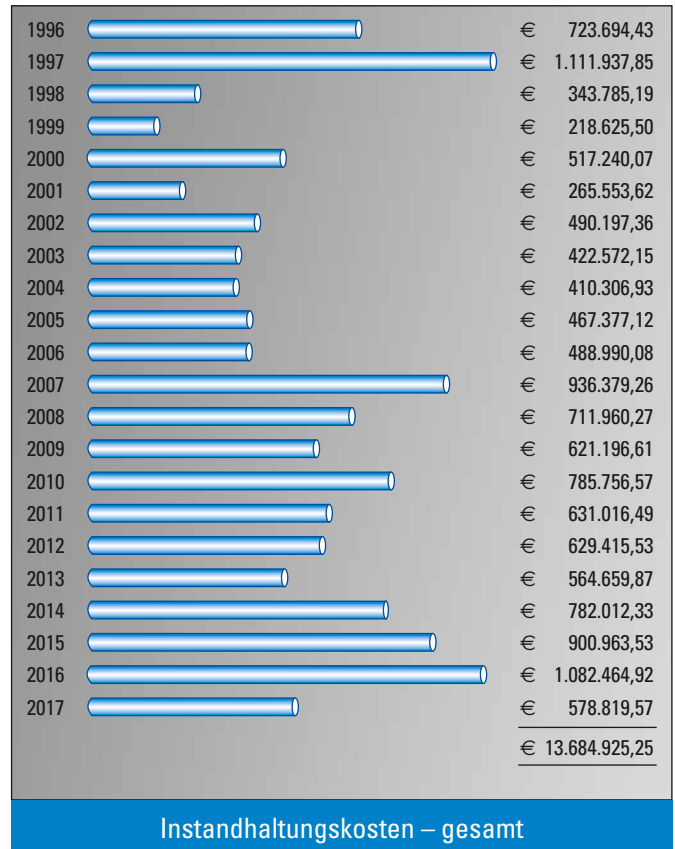
Der entstandene Erhaltungsaufwand gliedert sich wie folgt auf:

Allgemeiner Erhaltungsaufwand	€	91.991,89
Mittelfristiger Erhaltungsaufwand (z. B. Malerarbeiten bei Fenstern und Treppenhäuser, Außenanstriche)	€	10.836,75
Langfristiger Erhaltungsaufwand (z. B. Erneuerung der Fenster, Steigleitungen, Außenputz, Dacheindeckung und Außenanlagen)	€	90.880,99
Außerordentlicher Erhaltungsaufwand		
– 17 Bad- u. Wohnungsmodernisierungen	€	225.064,53
– Mieterwechsel	€	31.464,54
Erhaltungsaufwand		
– Heizungsanlagen	€	34.092,82
– Außenanlagen, Aufzug und Tiefgaragen	€	94.488,05
Gesamterhaltungsaufwand	€	578.819,57

Für das Geschäftsjahr 2018 fallen voraussichtlich für den laufenden Erhaltungsaufwand (einschl. Einzelmodernisierung) ca. EUR 600.000,- an.

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

Um das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm aufrechterhalten zu können und um 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 Mieten beizubehalten.



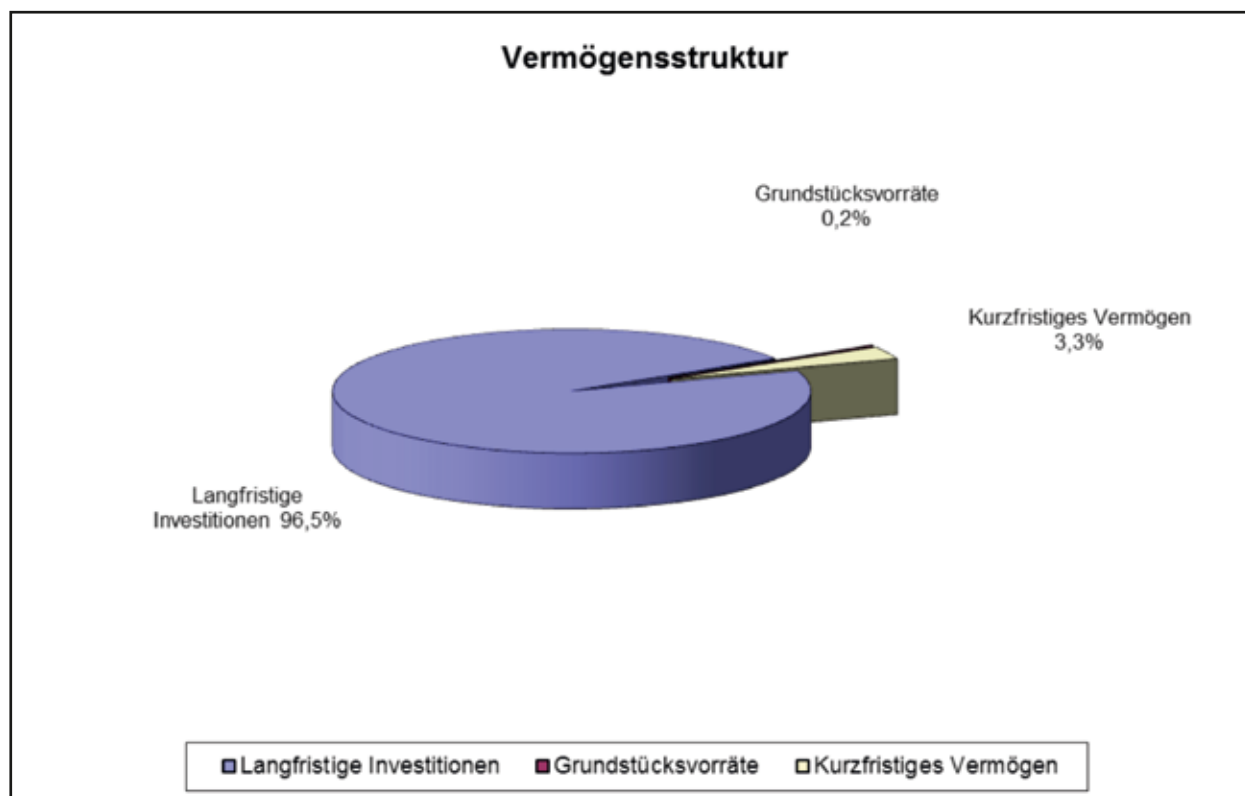


II. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

1. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Stiftung 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	28.828,3	96,5	29.887,4	97,1	- 1.059,1
Grundstücksvorräte	64,5	0,2	64,5	0,2	0,0
Kurzfristiges Vermögen	991,0	3,3	818,9	2,7	172,1
Bilanzsumme	29.883,8	100,0	30.770,8	100,0	- 887,0



Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 887,0 auf 29,9 Mio. Euro verringert.

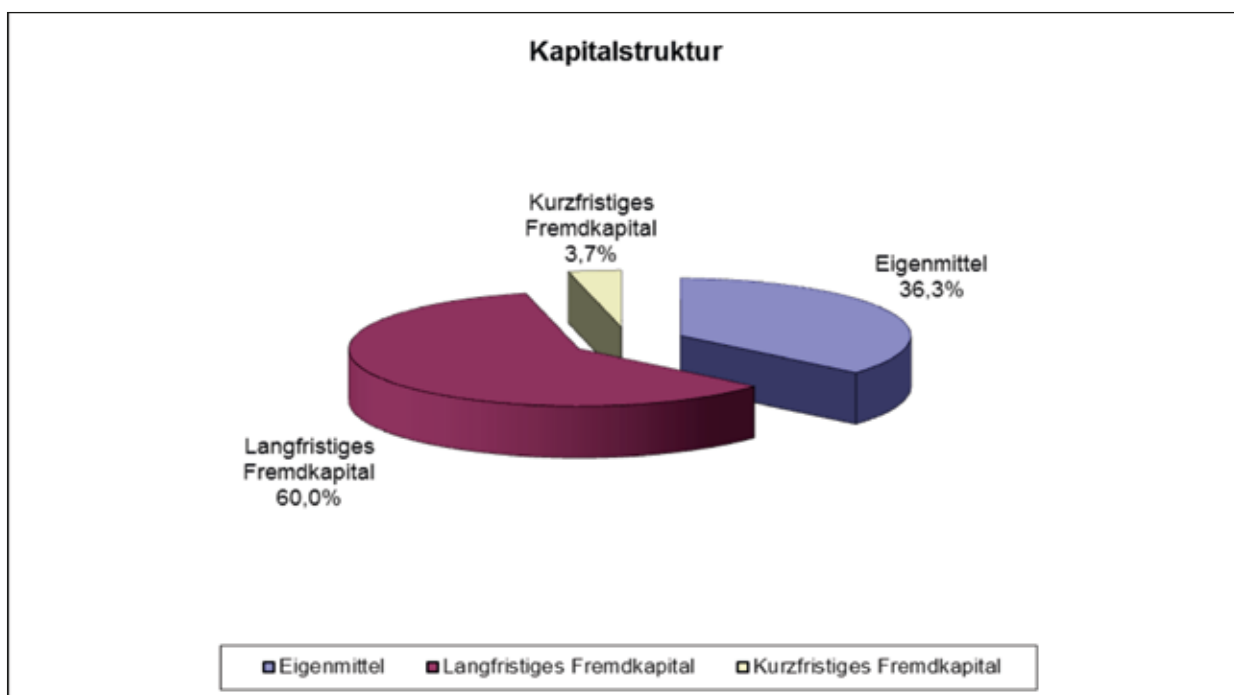
Auf der **Vermögensseite** haben sich die langfristigen Investitionen durch die aktivierten Neubau- und Modernisierungskosten erhöht; dem stehen höhere planmäßige Abschreibungen und die baukostenmindernde Verbuchung eines Tilgungszuschusses gegenüber.

Beim kurzfristigen Vermögen erhöhten sich im Wesentlichen die flüssigen Mittel.

Die Stiftung verfügt zum Bilanzstichtag über eine Anlagevermögen von 28,8 Mio. €. Dies entspricht einem Anteil von 96,5 % gebunden in langfristigen Investitionen.



Kapitalstruktur	31.12.2017 T€	%	31.12.2016 T€	%	Veränderung T€
Eigenmittel	10.837,0	36,3	10.105,3	32,8	731,7
Langfristiges Fremdkapital	17.936,1	60,0	18.912,7	61,5	- 976,6
Kurzfristiges Fremdkapital	1.110,7	3,7	1.752,8	5,7	- 642,1
Bilanzsumme	29.883,8	100,0	30.770,8	100,0	- 887,0



Auf der **Kapitalseite** erhöhte sich das Eigenkapital durch den Jahresüberschuss 2017. Das Eigenkapital der Stiftung beträgt rd. 10,8 Mio. Euro. Dies entspricht 36,3 % (Vj.: 32,8 %) der Bilanzsumme.

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich durch die Valutierungen von Darlehensanteilen zur Finanzierung des Neubaus Carl-Orff-Str. 2. Dem gegenüber stehen planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen sowie die Gutschrift eines Tilgungszuschusses.

Beim kurzfristigen Fremdkapital verringerten sich im Wesentlichen die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die Rückstellungen.

Zum 31.12.2017 sind die langfristigen Investitionen (einschließlich Grundstücvorräte) bis auf T€ 119,7 (stichtagsbedingt) geeignet mit Eigen- und langfristigen Fremdmitteln finanziert. Der Kapitalbedarf kann mittelfristig durch Hausbewirtschaftungsüberschüsse gedeckt werden.

Die Vermögenslage der Stiftung 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	249,2
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.100,5	1.104,7
Veränderung (Vj.: Abnahme) der langfristigen Rückstellungen	0,0	0,5
sonstige Abschreibungen	5,4	1,3
Teilschulderlass der KfW	0,0	- 52,9
Cashflow nach DVFA/SG	1.837,6	1.302,8
Abnahme (Vj.: Zunahme) kurzfristige Rückstellungen	- 20,3	139,1
Zunahme (Vj.: Abnahme) kurzfristige Aktiva	- 55,1	92,5
Abnahme (Vj.: Zunahme) kurzfristige Passiva	- 368,1	26,5
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.394,1	1.560,9
planmäßige Tilgungen	- 1.013,0	- 926,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	381,1	634,3
II. Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 296,0	-1.848,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 296,0	-1.848,7
III. Finanzierungsbereich		
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	170,0	1.450,2
Rückzahlung Kautionen	- 11,1	- 5,2
außerplanmäßige Tilgung	- 122,3	- 200,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	36,6	1.244,2
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	121,7	29,8
Finanzmittelbestand am 01.01.	60,4	30,6
Finanzmittelbestand am 31.12.	182,1	60,4

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit stammt aus der Aufnahme von Darlehensmitteln zur Finanzierung der Neubautätigkeit, denen die außerplanmäßige Tilgung und die Rückzahlung von Kautionen gegenüberstehen.

Die Investitionstätigkeit wurde durch die Mittelzuflüsse aus der Finanzierungstätigkeit und der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert; darüber hinaus wurden die Finanzmittel um T€ 121,7 aufgestockt.

Die finanzielle Lage der Stiftung 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 Stiftung sind geordnet.



3. Ertragslage

Die Ertragslage der Stiftung wird maßgeblich von dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt. Die Stiftung schließt das Geschäftsjahr 2017 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 731,7 (Vj.: T€ 249,2) ab.

Das Hausbewirtschaftungsergebnis hat sich insbesondere durch geringere Instandhaltungsaufwendungen, höhere Mieteinnahmen und gesunkene Zinsaufwendungen verbessert; dem stehen im Wesentlichen die durch das verbesserte Ergebnis höheren Steueraufwendungen gegenüber.

Im Geschäftsjahr 2017 betrug die Fluktuationsrate innerhalb des Wohnungsbestandes der Stiftung 7,3 % (Vj.: 11,8 %). Die Ausfallquote im Bereich der Mieteinnahmen ergab sich mit 0,6 % (Vj.: 0,8 %) des gesamten Sollmieten- und Umlagenaufkommens; dies liegt weiterhin unter dem Durchschnitt vergleichbarer Wohnungsunternehmen.

Die Ertragslage des Miethausbesitzes ist unter Berücksichtigung der mietpreisrechtlichen 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 Schluss des Geschäftsjahres 2017 nicht eingetreten.

5. Risikobericht

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

a. Risiken der künftigen Entwicklung

Um Risiken, die aus der unternehmerischen Tätigkeit der Stiftung 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 Stiftungsrat.

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 Finanzierungsbereich 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 nicht gesehen.

b. Chancen der künftigen Entwicklung

Die Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen ist auf dem für die Stiftung relevanten Markt nach wie vor groß. Die ansteigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wird weiter zunehmen. Durch die von der Stiftung 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 Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen, aufgrund des bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau, 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.

Mit den gut qualifizierten, motivierten und flexiblen Mitarbeitern/-innen der Heimathilfe Wohnungsbaugenossenschaft sowie unserer Innovationskraft und bewährten Strategie sehen wir uns entsprechend gut po-



sitioniert. Entsprechend anspruchsvolle Ziele haben wir uns auch für die nächsten Jahre gesetzt.

Unsere Mieter sind als Kunden an den Wettbewerbsvorteilen der Stiftung 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 ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung der Stiftung zu befürchten.

6. Prognosebericht

Die Erhaltung, Verbesserung und Erneuerung des Hausbestandes zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit steht im Mittelpunkt der Tätigkeit der Stiftung. Wir werden die eingeschlagene Strategie der Erhaltung und Erneuerung fortfahren. Die Nachfrage für die modernisierten Bestände ist sehr hoch und bestätigt damit unsere Strategie. Es lässt sich ableiten, dass der Immobilienbestand auf Grund der Lage und Miethöhe auch 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 erwartet. Die unterstellten Prämissen gewährleisten eine ausreichende Zahlungsfähigkeit im Planungszeitraum.

Die Fluktuationsrate dürfte sich im Geschäftsjahr 2017 auf ähnlich hohem Niveau bewegen. Die Eindämmung der Rückstände sind permanente Aufgaben in der künftigen Arbeit.

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

Dank

Der Vorstand dankt allen, die am Erfolg der Stiftung beteiligt sind. Den Stiftungsratsmitgliedern gebührt unser Dank für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit zum Wohle unserer Mieter/-innen. Dieser Dank gilt auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Heimathilfe, 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 Erfolg der Stiftung beigetragen.

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

Würzburg, 14. Mai 2018

Der Vorstand

Wolfgang Heck

Prof. Christian Baumgart



D. Informationen für unsere Mieter

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 %.

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 reinen Energiepreis von 1,84 Cent pro Kilowattstunde vereinbaren. Dieser Preis ist für die nächsten 3 Jahre fest.

Rd. 26 % der Wohnungen sind noch 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 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			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	28.646.103,53		29.885.268,53
Grundstücke ohne Bauten	64.500,00		64.500,00
Anlagen im Bau	180.868,31	28.891.471,84	0,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		280,00	280,00
Anlagevermögen insgesamt		28.891.751,84	29.950.048,53
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen		750.820,78	707.782,16
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	8.498,93		13.513,30
Sonstige Vermögensgegenstände	49.611,71	58.110,64	37.217,63
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		182.058,64	60.439,31
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		1.050,00	1.750,00
Bilanzsumme:		29.883.791,90	30.770.750,93
Treuhandvermögen		624.085,72	605.516,89



PASSIVA	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
Stiftungskapital		56.242,11	56.242,11
Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen <i>Einstellung aus Vorjahr: EUR 249.172,53</i>		10.049.102,20	9.799.929,67 <i>(EUR 492.103,03)</i>
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		731.675,95	249.172,53
Eigenkapital insgesamt		10.837.020,26	10.105.344,31
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	79.550,00		
Sonstige Rückstellungen	216.596,36	296.146,36	316.482,33
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.715.168,91		18.584.732,27
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		365.390,96
Erhaltene Anzahlungen	793.722,70		772.920,23
Verbindlichkeiten aus Vermietung	124.930,24		136.192,63
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	108.770,65		485.756,74
Sonstige Verbindlichkeiten <i>davon aus Steuern EUR 1.471,86</i>	5.330,83	18.747.923,33	1.581,26 <i>(Vorjahr: EUR 1.581,26)</i>
Rechnungsabgrenzungsposten		2.701,95	2.350,20
Bilanzsumme:		29.883.791,90	30.770.750,93
Treuhandverpflichtung		624.085,72	605.516,86



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

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.811.028,55		3.735.489,97
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.155,95	3.816.184,50	6.485,14
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		43.038,62	-16.082,93
Sonstige betriebliche Erträge		13.601,25	74.113,37
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-1.400.900,74	-1.866.971,74
Rohergebnis		2.471.923,63	1.933.033,81
Personalaufwand			
Löhne und soziale Abgaben <i>davon soziale Abgaben € 56,18</i> <i>(Vorjahr: € 56,72)</i>		-986,55	-832,09
Abschreibungen auf Sachanlagen des Anlagevermögens		-1.100.528,38	-1.104.747,55
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-225.760,96	-227.748,48
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens	6,70		9,10
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,71	7,41	7,63
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-280.645,42	-319.168,91
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-131.017,12	-30.088,75
Ergebnis nach Steuern		732.992,61	250.464,76
Sonstige Steuern		-1.316,66	-1.292,23
Jahresüberschuss		731.675,95	249.172,53



Anhang des Jahresabschlusses 2017

A. Allgemeine Angaben

Die KRONPRINZ-RUPPRECHT-VON-BAYERN-STIFTUNG hat ihren Sitz in Würzburg und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Würzburg (HRA 4093).

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

Die Kronprinz-Rupprecht-von-Bayern-Stiftung ist eine kleine Kapitalgesellschaft i.S.d. § 267 HGB. Die Stiftung 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
Garagen	20 Jahre

Andere Finanzanlagen

die Bewertung der Finanzanlagen erfolgte zu Anschaffungskosten.

Unfertige Leistungen

sind noch nicht aberechnete 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.

Geldbeschaffungskosten

werden linear nach Laufzeit der Zinsfestschreibung abgeschrieben.

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 EUR 750.820,78 (Vorjahr EUR 707.782,16) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.**
- 2. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.**
- 3. Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind, wie im Vorjahr, innerhalb eines Jahres fällig.**

4. Rücklagenspiegel:

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung Jahres- überschuss VJ €	Entnahme €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Andere Gewinnrücklagen	9.799.929,67	249.172,53		10.049.102,20

- 5. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlußstichtag rechtlich entstehen.**



6. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten 2017	insgesamt	davon			gesichert	Art der Sicherung
		Restlaufzeit				
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten <i>Vorjahr</i>	17.715.168,91 18.584.732,27	1.149.324,59 1.244.267,81	4.020.634,70 3.569.209,56	12.545.209,62 13.771.254,90	17.715.168,91 18.584.732,27	GPR*) GPR*)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern <i>Vorjahr</i>	0,00 365.390,96	0,00 37.513,37	0,00 167.371,24	0,00 160.506,35	0,00 365.390,96	GPR*) GPR*)
Erhaltene Anzahlungen <i>Vorjahr</i>	793.722,70 772.920,23	793.722,70 772.920,23				
Verbindlichkeiten aus Vermietung <i>Vorjahr</i>	124.930,24 136.192,63	15.000,00 15.000,00	60.000,00 60.000,00	49.930,24 61.192,63		Avalbürgschaft Avalbürgschaft
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen <i>Vorjahr</i>	108.770,65 485.756,74	108.770,65 485.756,74				
Sonstige Verbindlichkeiten <i>Vorjahr</i>	5.330,83 1.581,26	5.330,83 1.581,26				
Gesamtbetrag <i>Vorjahr</i>	18.747.923,33 20.346.574,09	2.072.148,77 2.557.039,41	4.080.634,70 3.796.580,80	12.595.139,86 13.992.953,88	17.715.168,91 18.950.123,23	

*)GPR = Grundpfandrecht



D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen/ Sonstige betriebliche Erträge

Im Vorjahr ist in den sonstigen betrieblichen Erträgen ein Tilgungszuschuss für das Objekt Gegenbaurstr. 25 in Höhe von € 52.875,00 ausgewiesen. Aufgrund geänderter Auffassung des Instituts der Wirtschaftsprüfer sind Tilgungszuschüsse nunmehr nicht mehr ertragswirksam zu verbuchen sondern von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzusetzen.

Im Jahr 2017 betrifft dies einen Tilgungszuschuss für das energetisch sanierte Anwesen Hermann-Zilcher-Str. 1-7 in Höhe von 253.750,00 €, der entsprechend der neuen Sichtweise bilanziell dargestellt wurde.

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung/ Sonstige Steuern

Die über die Betriebskostenabrechnung mit den Mietern abrechenbare Grundsteuer in Höhe von € 80.866,34 (VJ € 75.015,60) wurde, wie im Vorjahr, zulässigerweise unter „Betriebskosten“ und nicht unter den sonstigen Steuern ausgewiesen.

E. Sonstige Angaben

1. Die Stiftung beschäftigt kein eigenes Verwaltungspersonal.
2. Die Stiftung wurde am 23.06.1949 gegründet und erlangte mit Genehmigung des bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 17.08.1949 Rechtsfähigkeit als öffentliche Stiftung des bürgerlichen Rechts. Die erste Satzung wurde am 15.09.1949 errichtet. Die derzeitige Satzung der Kronprinz-Rupprecht-von-Bayern-Stiftung wurde am 18.11.1991 vom bayerischen Staatsministerium des Innern genehmigt. Die Kronprinz-Rupprecht-von-Bayern-Stiftung ist in das Handelsregister (Amtsgericht Würzburg) unter der Nr. A 4093 eingetragen.
3. Organe der Stiftung
Organe der Stiftung sind der Vorstand und der Stiftungsrat.

Mitglieder der Geschäftsführung:

Wolfgang Heck
Dipl.-Kaufmann
geschäftsführendes Vorstandsmitglied

Wolfgang Bauer – verstorben 02.01.2018
stellv. nebenamtliches Vorstandsmitglied

Prof. Dipl.-Ing. Christian Baumgart – ab 01.04.2018
stellv. nebenamtliches Vorstandsmitglied

Der Vorstand der Stiftung besteht aus einem geschäftsführenden Mitglied und einem Stellvertreter. Die Mitglieder des Vorstandes werden mit ihrem Einverständnis vom Chef des Hauses Wittelsbach im Einvernehmen mit dem Stiftungsrat auf die Dauer von je fünf Jahren bestellt.

Die Wiederbestellung ist zulässig.

Mitglieder des Stiftungsrates:

Dr. Adolf Bauer
Bürgermeister der Stadt Würzburg
Stiftungsratsvorsitzender

Marcus Freiherr von Bechtolsheim
Präsident der Verwaltung des
Herzogs von Bayern
stellv. Stiftungsratsvorsitzender



Erwin Dotzel
Präsident des Bezirkstags Unterfranken
Stiftungsrat

Christian Schuchardt
Oberbürgermeister der Stadt Würzburg
Stiftungsrat

Wolfgang Voigt
Rechtsanwalt
Stiftungsrat

Der Stiftungsrat besteht aus drei bis fünf Mitgliedern, unter denen sich je ein Vertreter des Hauses Wittelsbach, der Stadt Würzburg und des Bezirkes Unterfranken befinden muss.

Sie werden mit ihrem Einverständnis vom Chef des Hauses Wittelsbach auf die Dauer von je fünf Jahren, aus besonderen Gründen im Einzelfall auch für kürzere Zeit, bestellt. Die Wiederberufung ist zulässig. Das Gleiche gilt für den Vorsitzenden des Stiftungsrates und seine Vertreter.

Die Mitglieder des Stiftungsrates können nicht zugleich Mitglieder des Vorstandes sein. Ihre Tätigkeit ist ehrenamtlich.

Die letzte Bestellung der Mitglieder des Vorstandes und des Stiftungsrates erfolgte am 25.07.2017 für den Zeitraum vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2022.

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

4. sonstige finanzielle Verpflichtungen

- a) Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus bereits erteilten Aufträgen bzw. zwangsläufigen Folgeinvestitionen für zum Bilanzstichtag begonnene Neubaumaßnahmen betragen:

Zahlungen in 2018 für
Carl-Orff-Str. 2: T€ 1.900,0

- b) Aufgrund von Erbbaurechtsverträgen (Restlaufzeit 62 Jahre) bestehen jährliche Erbbauzinsverpflichtungen. Die Erbbauzinsen betragen im Geschäftsjahr 2017 insgesamt T€ 64,5. Die jährlichen Erbbauzinsverpflichtungen können durch entsprechende Mieterträge gedeckt werden.

- c) Das unter der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen/-verpflichtung betrifft Mietkautionen und Sicherheitseinbehalte für Bauleistungen.

E. Weitere Angaben

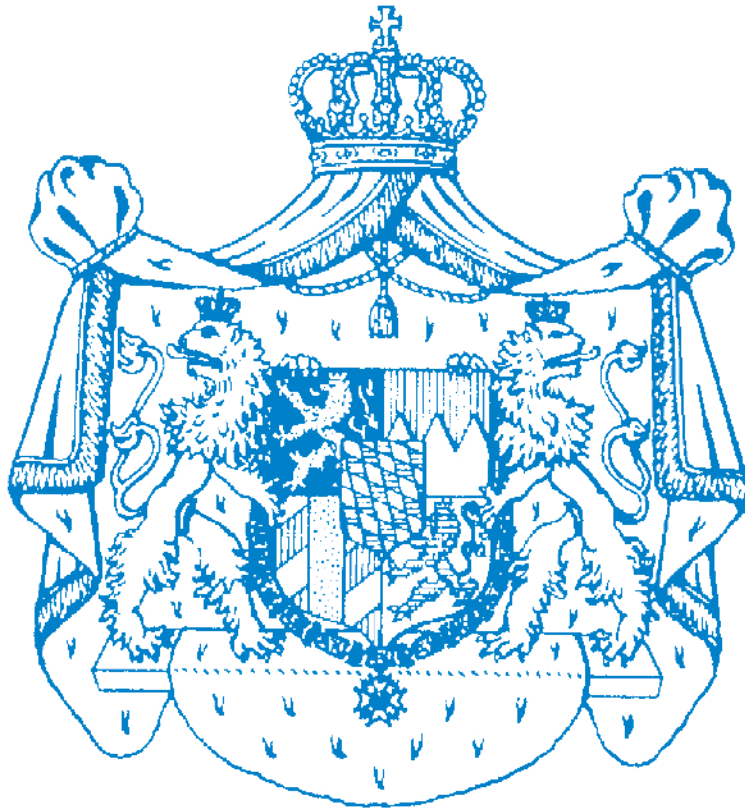
Der Jahresüberschuss 2016 wurde in andere Gewinnrücklagen eingestellt.

Jahresüberschuss 2016	€	249.172,53
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	€	-249.172,53
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	€	0,00

Würzburg, 14.05.2018
Der Vorstand

Wolfgang Heck

Prof. Christian Baumgart



Impressum:

Herausgeber: KRONPRINZ-RUPPRECHT-VON BAYERN-STIFTUNG
Schlörstr. 5, 97074 Würzburg, Tel.: 0931/796090, Fax: 0931/7960930
Internet: www.heimathilfe.de, E-Mail: info@heimathilfe.de

Bilder: KRONPRINZ-RUPPRECHT-VON BAYERN-STIFTUNG

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