

Gliederung

A. Grundlagen des Unternehmens

- I. Geschäftsmodell des Unternehmens
- II. Ziele und Strategien

B. Wirtschaftsbericht

- I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen
- II. Geschäftsverlauf
- III. Lage
 1. Ertragslage
 2. Finanzlage
 3. Vermögenslage

C. Nachtragsbericht

D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

- I. Prognosebericht
- II. Risikobericht
- III. Chancenbericht

E. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

F. Gewinnverwendungsvorschlag

A. Grundlagen des Unternehmens

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Wohnungsgenossenschaft Starnberger See eG mit Sitz in Starnberg wurde am 21.4.1921 gegründet und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht München unter der Nr. GNR 827 eingetragen. Der Geschäftsbereich erstreckt sich auf den Landkreis Starnberg, die genossenschaftseigenen Immobilien befinden sich an den Standorten Starnberg, Tutzing, Feldafing und Söcking.

Nach der Satzung widmet sich die Genossenschaft ausschließlich der sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder. Die Bewirtschaftung und Weiterentwicklung der eigenen Wohnungsbestände ist das Kerngeschäft der Genossenschaft. Daneben werden in geringem Umfang auch eigene gewerblich genutzte Einheiten vermietet.

II. Ziele und Strategien

Ziel der Genossenschaft ist es, den eigenen Wohnungsbestand marktfähig zu halten und ihn im Rahmen einer Portfoliostrategie wirtschaftlich zu modernisieren. Dabei verfolgt die Genossenschaft die Strategie, jeweils komplette Wohnanlagen umfassend energetisch zu modernisieren und die Wohnqualität durch moderne Heiz- und Sanitärsysteme, Anbau von Balkonen, etc. deutlich zu verbessern. Mit diesen umfangreichen Investitionen sollen die langfristige Vermietbarkeit sichergestellt und die Mieterzufriedenheit verbessert werden.

Der genossenschaftliche Auftrag umfasst daneben auch die Errichtung von Neubauten, gegebenenfalls nach Abbruch von nicht mehr zeitgemäßen Altbeständen, bei denen eine umfangreiche Sanierung unwirtschaftlich erscheint.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Berichtsjahr weiterhin gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Beim preisbereinigten Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2017 ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 2,2% zu verzeichnen. Damit setzt die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum der Vorjahre unvermindert fort.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin äußerst positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich noch immer auf historisch niedrigem Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind durchweg positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass sich der Aufwärtstrend auch in 2018 fortsetzen wird.

Die Genossenschaft ist im Landkreis Starnberg als Anbieter von preisgünstigen Wohnungen etabliert. Die vorgenannten Rahmenbedingungen lassen auch für die Zukunft eine günstige Geschäftsentwicklung der Genossenschaft erwarten.

II. Geschäftsverlauf

Der von der Genossenschaft bewirtschaftete Eigenbestand beträgt nach dem 2016 erfolgten Abbruch der Altgebäude Egerer Str. 3,a,b zum Bilanzstichtag 529 Wohnungen, 275 Garagen bzw. TG-Stellplätze, 230 Kfz-Stellplätze sowie 3 gewerblich genutzte und 4 eigengenutzte Einheiten mit einer gesamten Wohn- und Nutzfläche von 34.324 qm.

Vom Bestand befinden sich 159 Wohnungen auf Erbbaurechtsgrundstücken, die übrigen Gebäude sind auf genossenschaftseigenen Grundstücken errichtet. Vom gesamten Wohnungsbestand gelten 264 Wohnungen aufgrund der öffentlichen Förderung noch als preisgebunden.

Die Genossenschaft befasste sich im Berichtszeitraum vor allem mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes sowie der Durchführung eines Neubaufvorhabens.

Im Frühjahr 2017 erfolgte der Baubeginn der Neubaumaßnahme Himbselstr. 1 mit 40 seniorengerechten Wohnungen und einer Tiefgarage mit 65 Stellplätzen. Leider gestaltet sich dieses Neubauprojekt vor allem aufgrund der problematischen Bodenverhältnisse noch schwieriger als angenommen. Unerwartete Mehrungen an Entsorgungskosten von kontaminiertem Boden sowie mehrfacher Wassereintritt in die Baugrube sorgten bislang für erhebliche Verzögerungen und Mehrkosten. Die zu erwartenden Gesamtkosten sind mittlerweile auf rd. 13,4 Mio. € gestiegen, wovon bis zum Ende des Berichtsjahres knapp 2,7 Mio. € angefallen sind. Bisher kam erst ein Darlehensbetrag in Höhe von 600 T€ zur Auszahlung. Die endgültige Fertigstellung dieses Neubaus wird frühestens im zweiten Halbjahr 2019 erfolgen.

Daneben war auch im Berichtsjahr wiederum die energetische Modernisierung des Bestandes ein Tätigkeitsschwerpunkt der Genossenschaft. Durchgeführt wurden in 2017 die Maßnahme Angerweidestr. 2 mit 12 Wohnungen und aktivierungspflichtigen Kosten von 1.145 T€. Wie bei vergleichbaren Maßnahmen in den Vorjahren umfassten auch diese Modernisierungen unter anderem die komplette Wärmedämmung, den Einbau einer Zentralheizung, die Erneuerung der Bäder und Wohnungseingangstüren, die Erneuerung der Dächer, Balkone und der Elektroinstallationen.

Im Folgejahr wird neben dem Neubaufvorhaben auch die energetische Komplettmodernisierung mit dem Objekt Angerweidestr. 2a mit 16 Wohnungen fortgesetzt. Die veranschlagten Kosten für diese Maßnahme liegen bei ca. 1,5 Mio. €. Die Finanzierung der Modernisierungen erfolgt nahezu ausschließlich mit Fremdmitteln aus diversen KfW-Förderprogrammen, die zu einem sehr geringen Zinssatz ausgereicht werden. Zusätzlich sind aus dem Bayerischen Modernisierungsprogramm Zuschüsse von bis zu 100 € je qm Wohnfläche zu erwarten.

Die daneben noch für die Instandhaltung anfallenden Aufwendungen lagen mit 444 T€ erheblich unter dem Vorjahreswert (570 T€). Neben den turnusmäßig anfallenden Arbeiten und üblichen Instandsetzungen bei Mieterwechseln war die Sanierung der Tiefgarage in Söcking mit rd. 95 T€ der größte Einzelposten. Außerdem fielen für den Gebäudeabbruch Egerer Str. rd. 89 T€ an, die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten sind. Das Instandhaltungsprogramm des Jahres 2018 sieht ein Budget von 537 T€

vor. Dabei ist mit veranschlagten T€ 95 die Sanierung der Tiefgarage in Söcking der größte Einzelposten. Außerdem sind für den Abbruch der Himbselstr. 1 86,3 T€ an Kosten angefallen.

Über die genannten Maßnahmen hinaus sind derzeit keine konkreten weiteren Neubauten, Gesamtmodernisierungen oder Gebäudeabbrüche geplant.

Angesichts der Mehrkosten und Verzögerungen bei der Neubaumaßnahme prüft der Vorstand der Genossenschaft derzeit, ob Regressmöglichkeiten bei den ausführenden Planungsbüros in Frage kommen. Die Abwicklung der Modernisierungsmaßnahmen verlief erwartungsgemäß, insgesamt wird der Verlauf des Geschäftsjahres 2017 als zufriedenstellend beurteilt.

III. Lage

1. Ertragslage

Im Vergleich zum Vorjahr zeigt sich der Jahresüberschuss in Höhe von 695 T€ gegenüber dem Vorjahr (680 T€) stabil auf einem erfreulich hohen Niveau gehalten. Die durchschnittliche Wohnungsmiete verbesserte sich auf 6,11 €/qm (im Vorjahr € 5,89). Abbruchkosten in Höhe von 89 T€ (im Vorjahr 86 T€) haben das Jahresergebnis außerplanmäßig belastet. Zu beachten ist weiterhin, dass das Vorjahresergebnis durch Tilgungszuschüsse aus KfW-Förderprogrammen in Höhe von 80 T€ positiv beeinflusst wurde. Aufgrund einer durch Vorgaben des GdW geänderten Bilanzierungspraxis wurde ein vergleichbarer Zuschuss im Jahr 2017 in Höhe von 66 T€ nicht ertragswirksam erfasst, sondern von den Herstellungskosten abgesetzt.

Die Unternehmensstrategie, verstärkt umfassende, aktivierungspflichtige Gesamtmodernisierungen durchzuführen, und die anhaltend günstigen Rahmenbedingungen (niedrige Kapitalmarktzinsen, staatliche Förderprogramme) wirken sich auf die Ertrags- und Vermögenslage sehr positiv aus.

Die Eigenkapitalrentabilität weist für das Jahr 2017 einen Wert von 4,90% (Vorjahr 4,99%) aus. Die Rentabilität bezogen auf das Gesamtkapital beträgt 2,52% (Vorjahr 2,64%). Damit entsprach die Ertragslage voll und ganz den Erwartungen. Der erzielte Jahresüberschuss ermöglicht nach wie vor die Ausschüttung einer Dividende von 2% auf die in beträchtlicher Höhe eingezahlten Geschäftsguthaben der Mitglieder.

2. Finanzlage

Die Kapitalstruktur der Genossenschaft ist ausgewogen, mit einer Eigenkapitalquote von rd. 37,4% (im Vorjahr 38%) ist man gut aufgestellt. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen, die größtenteils zu günstigen Konditionen langfristig vereinbart wurden. Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr rd. 3,7 Mio. € in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung investiert. Zur Finanzierung dieser Maßnahmen kamen im Berichtsjahr 1,86 Mio. € an Fremdmitteln und Zuschüssen zur Auszahlung. Der im Jahr 2017 erzielte Cashflow betrug 1.308 T€ (im Vorjahr 1.274 T€) und ermöglichte es der Genossenschaft, einen großen Anteil der Investitionen aus eigenen Mitteln zu bestreiten. Die Liquiditätslage der Genossenschaft war im Berichtsjahr sehr zufriedenstellend.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtsjahr jederzeit gegeben. Die Finanzierung der künftig geplanten Investitionen ist gewährleistet.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist vor allem infolge der aktivierten Neubau- und Modernisierungskosten weiter deutlich angestiegen. Sie beträgt rd. 38,0 Mio. € (Vorjahr 35,9 Mio. €). Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 32,25 Mio. € (Vorjahr 29,74 Mio. €), das entspricht einem Anteil von 84,9 % der Bilanzsumme (Vorjahr 82,9%). Das Umlaufvermögen der Genossenschaft beträgt zum Bilanzstichtag rd. 5,23 Mio. €. Den größten Anteil daran haben die beträchtlichen liquiden Mittel, die zum Jahresende 2017 insgesamt 4,26 Mio. € betragen. Das übrige Umlaufvermögen besteht aus unfertigen Leistungen aus Umlagenabrechnungen mit Mietern und Forderungen.

Die Investitionen werden durch Eigenmittel und langfristige Objektfinanzierungsmittel vollständig gedeckt. Von den insgesamt erzielten Nettomieterlösen wurden im Jahr 2017 lediglich 21,6 % (im Vorjahr 21,4 %) für Zins- und Tilgungsleistungen benötigt.

Die Vermögenslage ist geordnet. Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft positiv.

C. Nachtragsbericht

Nach Beendigung des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2017 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft sind.

D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Bei unverändert guten branchenspezifischen Rahmenbedingungen ist die kontinuierliche Verbesserung der Qualität des Wohnungsbestandes und des Wohnungsumfeldes durch geeignete Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung das Hauptziel der Geschäftspolitik. Bei der Wohnanlage in Starnberg, Angerweidestr. 2a mit insgesamt 16 Wohnungen wird im Folgejahr eine umfassende energetische Modernisierung, vergleichbar mit den Maßnahmen des abgelaufenen bzw. der vergangenen Jahre durchgeführt. Der Immobilienbestand wird dadurch weiter aufgewertet und es ergibt sich weiteres Mietsteigerungspotential.

Abgesehen von den mittelfristig zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden wird die Vermietbarkeit des Bestandes angesichts der momentanen Nachfragesituation als problemlos beurteilt.

Die ganzjährige Auswirkung der im Jahr 2017 bei vielen Wohnanlagen vorgenommenen Mieterhöhungen sowie weitere Erhöhungen bei Anschlussvermietungen oder nach Mo-

modernisierung lässt für das kommende Jahr einen weiteren Anstieg des Jahresergebnisses erwarten. Auch dass im Jahr 2018 kein Aufwand für Abbruchkosten entsteht verbessert das Ergebnis. Die Zinsbelastungen für die Zwischenfinanzierung der laufenden Neubau- maßnahme Himbselstr. 1 können somit kompensiert werden. Insgesamt wird ein Anstieg des Jahresüberschusses auf 750 - 800 T€ prognostiziert.

II. Risikobericht

Durch das Berichtswesen, die ständige Abstimmung und einen guten Informationsfluss werden die Organe ständig über die aktuelle Lage der Genossenschaft informiert. Die regelmäßige Überwachung geeigneter Indikatoren ermöglicht es, frühzeitig Beeinträchti- gungen zu erkennen und ihnen entgegen zu wirken.

Wirtschaftliche und rechtliche, bestandsgefährdende Risiken sind zum Berichtszeitpunkt jedoch nicht erkennbar. Auch die Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise führen nach unserer Auffassung zu keiner Gefährdung der finanziellen Entwicklung der Genos- senschaft.

III. Chancenbericht

Durch die bereits durchgeführten bzw. weiterhin noch vorgesehenen intensiven Moder- nisierungsmaßnahmen, verbunden mit Mietanpassungen und einer erheblichen Steige- rung der Mieterzufriedenheit, kann eine weiterhin positive künftige Entwicklung erreicht werden.

Durch den mittelfristig in den nächsten Jahren vorgesehenen Abbruch weiterer älterer Wohngebäude können geeignete Grundstücksreserven geschaffen werden, auf denen die Genossenschaft in der Lage sein wird, mit der Durchführung weiterer Neubauvorha- ben ihren Wohnungsbestand attraktiver, zeitgemäßer und wirtschaftlicher zu gestalten.

E. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den am Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen For- derungen und sonstige Vermögensgegenstände, liquide Mittel sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf diverse Geschäftsbanken werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt. Bei den Verbindlichkeiten aus fest ver- zinslichen Objektfinanzierungsdarlehen bestehen grundsätzlich Zinsanpassungsrisiken. Die Genossenschaft ist jedoch derzeit keinem akuten Risiko ausgesetzt. Im Gegenteil besteht bei anstehenden Zinsanschlussvereinbarungen derzeit am Kapitalmarkt eher die Chance auf günstigere Konditionen.

F. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt der Generalversammlung vor, den Bilanzgewinn 2017 in Höhe von 172.269,64 € wie folgt zu verteilen:

2 % Dividende auf die Geschäftsguthaben zum 1.1.2017 = 75.603,16 €

Zuweisung des Restes zu den anderen Ergebnisrücklagen = 100.666,48 €

Anmerkung des Vorstandes

Der Vorstand dankt allen, insbesondere dem Aufsichtsrat, den Mitgliedern und den Mitarbeitern der Genossenschaft für die Unterstützung, die sie ihm bei seiner verantwortungsvollen Tätigkeit haben zuteil werden lassen.

Er bittet um freundliche Mitarbeit auch für die Zukunft.

Die Generalversammlung wird ersucht, den Jahresabschluss 2017 zu genehmigen und den Vorstand für diesen Zeitraum zu entlasten.

Starnberg, den

Der Vorstand