WBGW
Wohnungsbaugenossenschaft
Wattenscheid eG

einfach wohnfühlen

Geschäftsbericht 2017

Das Unternehmen

Wohnungsbaugenossenschaft Wattenscheid eG

Sitz	44866 Bochum-Wattenscheid Franz-Werfel-Str. 7
Gründung	25. August 1926
Rechtsform	Eingetragene Genossenschaft
Genossenschaftsregister	Nr. 227 beim Amtsgericht Bochum

Wattenscheid	1.349 WE
Lünen	731 WE
Bottrop	402 WE
Gelsenkirchen	244 WE
Marl	213 WE
Gesamt	**2.939 WE**

Die Gremien

Vorstand	Markus Brüning, Geschäftsführer
	Anne-Kathrin Krause
	Derik Hens (bis 24.02.2017)
	Kai Oliver Lehmann (ab 01.06.2017)
Aufsichtsrat	Daniel Igloffstein, Vorsitzender
	Artur Schimanski, stellv. Vorsitzender
	Reinhold Kleine, Schriftführer (bis 16.05.2017)
	Stephanie Stroff
	Reinhard Schilb
	Roland Schumacher
	Dr. Sarah Rosner (ab 16.05.2017)
Mitgliederversammlung	Die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2016 hat am 16. Mai 2017 stattgefunden. Die Mitglieder wurden über den Geschäftsverlauf informiert, genehmigten den Jahresabschluss 2016 und beschlossen über die Verwendung des Bilanzgewinns. Aufsichtsrat und Vorstand wurde Entlastung erteilt.

Inhalt

Das Unternehmen 2

Die Gremien 3

Bericht des Aufsichtsrats 5

Lagebericht des Vorstands 7
- Leitbild
- Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- Geschäftspolitik und Geschäftsverlauf 2017

Mitgliederverwaltung 11

Bestandsmanagement 11
- Grundstücksbewirtschaftung
- Wohnungsbestand

Vermietungsmanagement 12

Bestandspflege durch Modernisierung/Instandhaltung 14

Neubau 17

Rückbau 18

WBGW BauService Wattenscheid GmbH 19

WBGW WohnBau Wattenscheid GmbH 19

Personal/Organisation 20

Wirtschaftliche Lage 21
- Vermögens- und Kapitalstruktur
- Finanzlage
- Ertragslage
- Kennzahlen – 5-Jahres-Vergleich

Gewinnverwendungsvorschlag 24

Risiken der zukünftigen Entwicklung 24

Chancen der zukünftigen Entwicklung 24

Ausblick – Prognosebericht 25

Jahresabschluss 27

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat und der aus seiner Mitte gebildete Prüfungsausschuss sind im Geschäftsjahr 2017 über die geschäftliche und wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft regelmäßig und umfassend unterrichtet worden. Er ist somit von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Zur Wahrnehmung seiner ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben hat der Aufsichtsrat in 2017 vier gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand abgehalten. Zudem ist der Prüfungsausschuss zu zwei Beratungen zusammengekommen. Die erforderlichen Beschlüsse wurden im Einklang mit dem Unternehmensleitbild gefasst.

Der zum 31. Dezember 2017 aufgestellte Jahresabschluss und Lagebericht wurde durch den Aufsichtsrat geprüft. Erkennbare Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Ausgehend von einem Jahresüberschuss von	1.541.432,54 €
und Zuweisungen zu	
der gesetzlichen Rücklage	154.344,68 €
den anderen Ergebnisrücklagen	1.347.000,00 €
soll der verbleibende Bilanzgewinn von	**40.087,86 €**

entsprechend dem Vorschlag des Vorstands verteilt werden.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung:

1. den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 festzustellen, zu genehmigen und der Gewinnverteilung ihre Zustimmung zu erteilen;

2. dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen.

Der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, hat die nach der Satzung vorgeschriebene gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2016 durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt wurden und Aufsichtsrat und Vorstand die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten erfüllt haben. Der Jahresabschluss im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang ist unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung aufgestellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Es ist ein beanstandungsfreier Jahresabschluss zum 31.12.2016 testiert.

Wir danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und dem Vorstand für die im Geschäftsjahr 2017 erbrachten Leistungen, das gezeigte Engagement und die Umsetzung der markt- und serviceorientierten Geschäftspolitik.

Bochum-Wattenscheid, 24. April 2018

Daniel Igloffstein
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Lagebericht des Vorstands

Leitbild

Die genossenschaftliche WBGW-Unternehmensgruppe versteht sich insgesamt als moderner und leistungsfähiger Immobilienbestandshalter- und entwickler, der fest mit dem Ruhrgebiet und seinen Bewohnern verwurzelt ist. Mit der Gründung der Wohnungsbaugenossenschaft Wattenscheid eG im Jahr 1926 haben wir uns dazu verpflichtet, das Unternehmen im Sinne des § 1 des Genossenschaftsgesetzes zu führen. Zentraler Zweck ist demnach die Förderung unserer Mitglieder. Unser gesamtes unternehmerisches Handeln ist damals wie heute auf diesen Fördergrundsatz ausgerichtet.

Im Mittelpunkt unserer täglichen Arbeit steht seit mehr als 90 Jahren, den Menschen in der Region bezahlbaren Wohnraum und lebenswerte Quartiere zur Verfügung zu stellen. Das bedeutet, wir werden mit unserer immobilienwirtschaftlichen Kompetenz weiter dringend benötigten neuen Wohnraum schaffen und den vorhandenen weiterentwickeln. Diese werteorientierte Unternehmensphilosophie ist gleichzeitig das Fundament für unseren wirtschaftlichen Erfolg. Unsere Aufgabe, einen Ausgleich zwischen wirtschaftlichem Denken, auch auf Basis eines auskömmlichen Mietpreises, und sozialer Verantwortung zu schaffen, werden wir auch in Zukunft weiter verfolgen.

Nachhaltiges Handeln ist seit jeher Bestandteil des genossenschaftlichen Geschäftsmodells. Dies spiegelt sich in unseren Neubau- und Sanierungsprojekten wider, deren Fundament soziale, ökologische und ökonomische Überlegungen sind.

Das Leitbild der Genossenschaft gilt in gleicher Weise für das im Jahr 2010 gegründete 100%ige Tochterunternehmen, die WBGW WohnBau Wattenscheid GmbH.

Komplettiert wird der genossenschaftliche Unternehmensverbund seit 2018 durch die WBGW BauService Wattenscheid GmbH. Das Unternehmen hat zum 1. Januar 2018 seinen Geschäftsbetrieb aufgenommen. Durch die flexible und kostengünstige Übernahme von Einzelmodernisierungen und Instandhaltungen fördert das Tochterunternehmen in besonderer Weise die Mitglieder der Genossenschaft.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war in 2017 weiter gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Getragen wird der wirtschaftliche Aufschwung durch die privaten wie auch die staatlichen Konsumausgaben sowie in 2018 auch durch die gewerblichen Investitionen.

Die Entwicklung im EURO-Raum entspricht der in Deutschland. Hier ist das Wachstum sowohl auf das Auslandsgeschäft als auch auf die Binnenwirtschaft zurückzuführen. Die Weltwirtschaft befindet sich zurzeit in einem deutlichen Aufschwung.

In den letzten Monaten haben sich die wirtschaftspolitischen Risiken deutlich verringert. Die erwarteten negativen Einflüsse auf die Weltwirtschaft sind weit weniger stark eingetreten. Auch die negativen Auswirkungen der angekündigten wirtschaftspolitischen Wende in den USA sind zurzeit kaum spürbar. Eine politische Destabilisierung der EU ist durch die Wahlniederlagen europakritischer Parteien weniger wahrscheinlich geworden. Weiter scheint der EU-Austritt Großbritanniens keine abrupten Brüche nach sich zu ziehen.

Das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland stieg 2017 preisbereinigt um 2,2 %. Für 2018 wird mit einem weiter stabilen Wachstum gerechnet.

Die Lage auf dem Arbeitsmarkt war bei einem weiteren Rückgang der Arbeitslosenzahlen stabil. Die Zahl der Erwerbstätigen nahm im Vergleich zum Vorjahr um über 600.000 zu. Auf dem Kapitalmarkt war in 2017 weiter eine Stabilisierung der niedrigen Zinssätze festzustellen.

Neben den günstigen Finanzierungsbedingungen sind auch die weiteren Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt positiv. Die Nachfrage nach Wohnraum wird künftig auch im Ruhrgebiet steigen. Die Zahlen der Baugenehmigungen in 2017 sind aber gesunken. Sie liegen damit noch deutlicher unter dem von der Politik behaupteten Bedarf an Neubauten.

Ein Erreichen des Ziels von jährlich 400.000 fertiggestellten Neubauwohnungen ist vor dem Hintergrund der immer stärker steigenden Baukosten unwahrscheinlich. Die zukünftig erforderlichen Mieten können nur noch in den stark nachgefragten Ballungszentren erzielt werden.

Hinzu kommen die negativen Auswirkungen der politischen Entscheidungen zu Energieeinsparungen auf Bundes- und Landesebene sowie eine Politik der Verteuerung der Grundstückspreise und langwieriger Baugenehmigungsverfahren auf lokaler Ebene.

Gleichzeitig werden seitens der Politik die Mietpreissteigerungen als zu hoch kritisiert, die jedoch größtenteils direkte Folge politischer Entscheidungen sind. Vor dem Hintergrund von Baukosten > 2.500 Euro/qm Wohnfläche ist auch die Forderung nach mehr sozial gebundenem Wohnraum fragwürdig; vor allen Dingen aufgrund der Vielzahl technisch einwandfreier Bestandswohnungen mit einem Mietpreisniveau von rund 5 Euro/qm Wohnfläche.

Eine differenziertere Betrachtungsweise wäre auch im Hinblick auf die moderate Mietpreisentwicklung der letzten Jahre im Ruhrgebiet wünschenswert.

Geschäftspolitik und Geschäftsverlauf 2017

Der Jahresüberschuss liegt im Jahr 2017 mit 1.541 T€ deutlich über denen der letzten Jahre. Maßgeblich hierfür sind die deutlich niedrigeren Instandhaltungskosten.

Stabile wirtschaftliche Ergebnisse sind die wesentliche Grundlage für den Erfolg unseres Unternehmens, der sich an der nachhaltigen Vermietung unseres genossenschaftlichen Wohnungsbestands messen lässt. Um dies auch weiterhin gewährleisten zu können, müssen wir die Bestandsobjekte marktgängig halten und durch kapazitätserweiternden Neubau die Nachfrage nach barrierearmen und familienfreundlichen Wohnungen befriedigen.

Dabei wollen wir ein ganzheitlich ansprechendes Zuhause bieten, in dem wir nicht nur die einzelnen Wohnungen oder das Haus betrachten, sondern aktiv Quartiere entwickeln.

Unser Angebot wird sich weiter konsequent an der Nachfrage orientieren. Bei den älteren Haushalten ab 50 Jahren ergeben sich noch deutliche Zuwächse. Und diese Gruppe will, so belegen alle Studien, möglichst lange und selbstständig in den vertrauten vier Wänden leben. Die Marktdaten und die Wünsche der Zielgruppe haben wir in unsere Neubaumaßnahmen einfließen lassen.

Die Bautätigkeit des Jahres 2017 war geprägt durch die Weiterführung unserer Neubaumaßnahme an der Stresemannstraße/An St. Pius und den Beginn des Neubaus an der Stephanstraße 33.

Der Markt benötigt Wohnungen – wir bauen welche. Diese Gleichung hört sich einfach an, geht aber nicht mehr auf. Natürlich planen wir auch weiterhin, unser wirtschaftliches Potenzial im Baubereich auszuschöpfen. Allerdings wäre es hilfreich, wenn hierzu die politischen Rahmenbedingungen angepasst sowie behördliche Hemmnisse abgebaut würden. Ein wirtschaftlich rentabler Neubau ist in unserer Heimatregion nur noch in absoluten Spitzenlagen möglich.

Die umfassende Sanierung unseres Wohnquartiers Westenfeld wurde fortgeführt. Wir setzen dort ein Zeichen für die Innovationskraft der WBGW und heben in einem unserer wichtigsten Wohngebiete deutlich den Wohnwert für die Mieter.

Aber auch hier führen die Rahmenbedingungen der EnEV zu Baukosten, die wirtschaftlich kaum noch zu kompensieren sind. Es stellt sich für viele Markt-teilnehmer die Frage, inwieweit Sanierungen überhaupt noch realisiert werden können.

Immer noch liegen die Mieten in den WBGW-Quartieren unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten. Das gute Preis-Leistungs-Verhältnis trägt entscheidend zum Vermietungserfolg bei. Zur Wahrung der auf uns zukommenden Aufgaben und Investi-tionen sind bereits Mietanpassungen erfolgt. Mittelfristig werden weitere sozialverträgliche Mietanpassungen unumgänglich sein, um das wirtschaftliche Gleichgewicht zu wahren.

Als Konsequenz aus den steigenden Baupreisen hat die WBGW zum 1. Januar 2017 einen Elektromeister eingestellt, der neben Arbeiten im Reparaturbereich auch Einzelmodernisierungen durchführen soll. Anfang Mai haben wir einen weiteren Mitarbeiter als Servicetechniker eingestellt. Die Entwicklungen im Baugewerbe und die positiven Erfahrungen mit den eigenen Handwerkern mündeten Ende 2017 in der Gründung eines Handwerksbetriebs: der WBGW BauService Wattenscheid GmbH.

Die kostenlose Sozialberatung „Service^{plus}" in Bochum-Wattenscheid und Lünen-Süd bleiben wichtige Bausteine unserer genossenschaftlichen Unternehmensphilosophie und dienen besonders dazu, dass unsere Mieter so lange wie möglich selbstbestimmt in ihrem Zuhause wohnen können.

Mitgliederverwaltung

Die Veränderung der Mitgliederzahl und der Genossenschaftsanteile zeigt die nachstehende Übersicht:

		Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2017		3.247	4.282
Zugänge durch			
	Beitritte / Übernahme		
	weiterer Anteile	96	101
	Übertragungen	170	172
Abgänge durch			
	Tod / Kündigung / Ausschluss	39	42
	Übertragungen	162	162
Stand 31.12.2017		**3.312**	**4.351**

Bestandsmanagement

Grundstücksbewirtschaftung

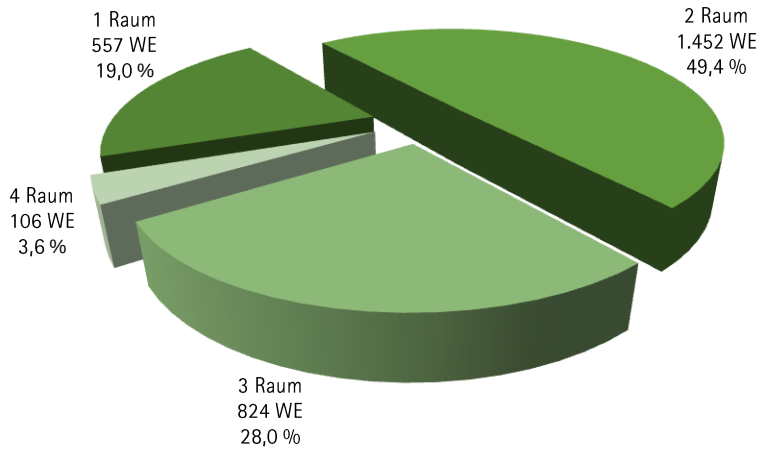
Im Bestand der WBGW befanden sich Baugrundstücke mit einer Fläche von 3.365 qm und nicht bebauungsfähige Flächen mit einer Größe von 5.055 qm.

Wohnungsbestand

Zum 31. Dezember 2017 bewirtschaftete die WBGW 2.939 Mietwohnungen, 561 Garagen/Stellplätze und 10 sonstige Vermietungseinheiten. Die Wohn- und Nutzfläche betrug insgesamt 171.233 qm; hiervon entfielen 161.959 qm oder 94,6 % auf Wohneinheiten.

Eine Aufteilung der Wohnungen nach der Anzahl der Wohnräume ist folgendem Diagramm zu entnehmen:

Aufteilung des Wohnungsbestands nach Anzahl der Wohnräume (ohne Küche)



Der gesamte Wohnungsbestand ist frei finanziert und vermietbar.

Vermietungsmanagement

Die nachstehende Übersicht zeigt die Entwicklung der Wohnungsmieten und der durch die Genossenschaft abgerechneten Betriebskosten (ohne Heizkosten) in den letzten fünf Geschäftsjahren:

Jahr	Jahresmietsoll €	Nettokaltmiete ∅ €/qm	Betriebskosten ∅ €/qm
2013	7.903.887	4,08	1,67
2014	8.049.799	4,11	1,73
2015	8.184.313	4,19	1,73
2016	8.235.203	4,24	1,77
2017	8.344.428	4,29	1,80

Die Kennzahlen zum Jahresmietsoll und zur durchschnittlichen Nettokaltmiete haben sich im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht. Die Steigerungen der letzten Jahre beruhen auf Bestandszugängen durch Neubau, umfassenden Modernisierungen sowie in geringem Maße auf notwendigen allgemeinen Mieterhöhungen. Die Mieten liegen im gesamten Bestand unter den Mietspiegelwerten und denen vergleichbarer Unternehmen. Sie werden, um das wirtschaftliche Gleichgewicht zu erhalten, in Zukunft weiter behutsam steigen müssen.

Die durchschnittlich abgerechneten Betriebskosten, die sogenannte „Zweite Miete", sind gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen. Der erwartete weitere Anstieg der Betriebs- und Heizkosten verringert mögliche Mieterhöhungsspielräume. Ein intensives BK/HK-Management ist Teil unserer Unternehmensstrategie. Viele Betriebskostenarten sind von der Genossenschaft aber nur schwer zu beeinflussen.

Die Vermietungssituation ist zum 31. Dezember 2017 weiter ausgezeichnet. Ende 2017 standen insgesamt 12 Wohnungen, von denen 2 Wohnungen bewusst nicht über den Bilanzstichtag vermietet waren, leer. Die Leerstandquote erhöhte sich von 0,1 % auf 0,3 %, dies bedeutet faktisch Vollvermietung. Genossenschaften vergleichbarer Größe hatten laut einer Statistik für Nordrhein-Westfalen Ende 2016 im Durchschnitt eine Leerstandquote von 1,7 %.

Die Zahl der Mieterwechsel hat abgenommen. Nach 301 Mieterwechseln in 2016 fanden im vergangenen Geschäftsjahr 255 Mieterwechsel statt. Die Fluktuationsquote verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,5 %-Punkte auf 8,7 %. Hier liegt nach der vorgenommenen Analyse auch eine Ursache für die Abnahme der Instandhaltungs-kosten.

Während die Forderungen aus Vermietung um rund 12 T€ stiegen, sind die Abschreibungen/Wertberichtigungen zu Mietforderungen um rund 7 T€ gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Die Zahl der Zwangsräumungen ist weiter auf niedrigem Niveau konstant. In 2017 mussten 3 Wohnungen zwangsgeräumt werden. Hier zeigt sich der Erfolg der sorgfältigen Auswahl unserer Mieter und das straffe Mahn- und Klagewesen.

Die Mieterwechsel vollzogen sich im Geschäftsjahr 2017 und im Vergleich zum Vorjahr aus folgenden Gründen:

Kündigungsgrund	2017	2016
Sterbefall/Auflösung Haushalt	95	112
Umzug innerhalb der Genossenschaft	18	15
Erwerb von Eigentum	12	14
Zwangsmaßnahmen	5	5
Wohnung zu klein	25	37
Wohnung zu teuer/zu groß	19	29
Wechsel des Arbeitsplatzes	39	46
Sonstiges bzw. keine Angaben	42	43

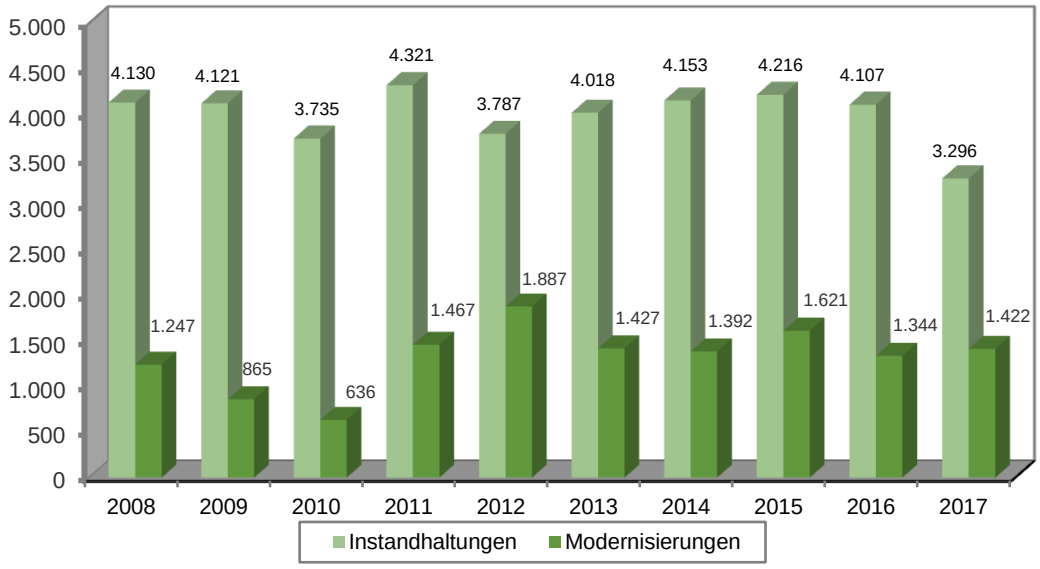
Bestandspflege durch Modernisierung/Instandhaltung

Die permanente Bestandspflege und damit Marktgängigkeit unseres Immobilienbestands hat weiter einen hohen Stellenwert. Investitionen in diesem Bereich sichern die nachhaltige Vermietbarkeit unseres Immobilienbestands. Um es deutlich zu sagen: In vielen Fällen ist auf Grund des Zustands einzelner Wohnungseinheiten eine Vermietung ohne umfassende und kostenintensive Sanierung gar nicht mehr möglich.

Investiert werden kann nur dann, wenn es unter Portfolio-Gesichtspunkten sinnvoll ist, das heißt eine Wirtschaftlichkeit gegeben ist. Das bedeutet, die Mieten müssen ein dem Wohnwert entsprechendes Niveau erreichen. Dies zu überprüfen und die Mieten ggf. anzupassen ist eine unserer Aufgaben.

Die Aufwendungen und Investitionen der letzten 10 Jahre in den Bereichen Instandhaltung und Modernisierung werden durch folgende Grafik verdeutlicht:

Instandhaltungsaufwand und Modernisierungsinvestitionen



Für die Instandhaltung des Hausbesitzes sind im Geschäftsjahr 3.296 T€ aufgewandt worden. Dies entspricht einem Kostensatz von 20,35 €/qm Wohnfläche, der im Rahmen der Investitionen vergleichbarer Unternehmen liegt (20,08 €/qm Wohnfläche).

Der Instandhaltungsaufwand 2017 enthält kurzfristige Rückstellungen für Instandhaltung in Höhe von 89 T€.

Zu beobachten sein wird, ob der deutliche Rückgang der Instandhaltungskosten um 811 T€ nur ein vorübergehendes Phänomen ist. Oder ob eine Abnahme der Fluktuation und weniger teure Mieterwechsel auch künftig die Instandhaltungskosten auf einem niedrigen, aber im Vergleich immer noch ausreichenden Niveau halten.

Des Weiteren sind 1.422 T€ aktivierungspflichtige Modernisierungsaufwendungen verausgabt worden, die vorwiegend für die Gebäudehüllensanierung, den Balkonanbau, die Erstinstallation von Gaszentralheizungen sowie für den Austausch von Fenstern genutzt wurden. Diese Investitionen führen zu einer wesentlichen Verbesserung des energetischen Haus- und Wohnungsstandards. Insgesamt entsprechen unsere Investitionen einem Kostensatz von 29,13 €/qm Wohnfläche.

Auch von der Arbeit unseres 100%igen Tochterunternehmens, der WBGW BauService Wattenscheid GmbH erwarten wir u. a. eine Verstetigung der Instandhaltungskosten.

Im Quartier Westenfeld wird seit 2010 die Sanierung aller 72 Häuser mit 376 Wohnungen durchgeführt. Nahezu abgeschlossen ist die Sanierung bereits für 222 Wohnungen in 41 Häusern, d. h. für mehr als die Hälfte unseres Bestands in Westenfeld.

Schwerpunkt der nach den Standards der aktuellen EnEV durchgeführten Sanierung ist die Dämmung der Gebäudehülle sowie der Austausch der Nachtspeicherheizungen durch moderne Gas-Zentralheizungen. Diese Maßnahmen werden zukünftig den Energieverbrauch deutlich senken und dem erwarteten Anstieg der Energiepreise entgegenwirken. Des Weiteren werden die bestehenden Balkone rückgebaut und durch Anstellbalkone ersetzt und erweitert. Alle Maßnahmen bewirken eine deutliche Steigerung des Wohnwertes im Quartier.

Unsere Erfahrungen zeigen, dass bei solch umfassenden Sanierungsmaßnahmen das jährliche Volumen der Bauleistungen aufgrund der höheren Baukosten, der höheren baulichen Anforderungen und der guten Auslastung der Handwerksunternehmen sinken wird.

Vor dem Hintergrund der bereits sehr guten Energieverbrauchskennwerte der in den letzten Jahren sanierten Bestände ist die weitere Erhöhung der Standards für Modernisierungen wirklichkeitsfern, aber politisch gewollt. Der Mehrwert für die Mieter steht in keinem Verhältnis zu den erhöhten Kosten. Die Realisierung ähnlicher Sanierungsprojekte ist zukünftig fraglich.

Für 2018 ist die Fortsetzung der Sanierung Westenfeld mit insgesamt weiteren vier Häusern und 16 Wohneinheiten geplant.

Neubau

Stresemannstraße 30 in Wattenscheid

In 2013 hat die WBGW mit der Grundstücksentwicklung und der Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein neues Kapitel in der Geschäftstätigkeit aufgeschlagen und wird somit immer mehr auch zum Partner städtebaulicher Quartiersentwicklung.

Für das Grundstück im Kerngebiet unserer Genossenschaft an der Kirche St. Pius in Wattenscheid haben wir einen Bebauungsvorschlag entwickelt, der im Rahmen eines neu aufzulegenden Bebauungsplans realisiert wird.

In einer Bürgerversammlung im November 2013 wurde über das städtebauliche Konzept informiert. Der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens konnte nach zahlreichen Verzögerungen in 2015 realisiert werden. Bereits Ende 2015 wurde der Bauantrag eingereicht. Der Baubeginn erfolgte im Winter 2016, da es erneut zu zahlreichen Verzögerungen im Bebauungsplanverfahren kam.

Wir realisieren dort in bester Wohnlage den Bau von 24 barrierearmen und altersgerechten Wohnungen. Der Neubau wird zum 1. Juli 2018 von den Mietern bezogen.

Beethovenweg 33 in Wattenscheid-Westenfeld

Seit Herbst 2017 wird der 2. BA Westenfeld umgesetzt. Hier wird neben den bestehenden Wohngebäuden an der Stephanstraße 33 – 37 ein Punkthaus mit neun Wohnungen errichtet. Die Baufertigstellung ist bereits für Ende 2018 geplant.

Es entstehen neun familienfreundliche Wohnungen, davon acht 3,5-Raum-Wohnungen mit einer Wohnfläche von rund 80 qm und im Staffelgeschoss eine 4,5-Raum-Wohnung mit einer Größe von 113 qm.

Rückbau

Für die leer stehenden Objekte Spichernstraße 10/12 in Lünen prüft der Vorstand zurzeit alternative Bebauungsmöglichkeiten.

Auch für die Häuser Schumannweg 10 – 16, die nicht im Rahmen des Sanierungsprogramms Westenfeld modernisiert werden, sondern nach Umzug der Bestandmieter rückgebaut werden, prüft der Vorstand die Bebauung des dann frei werdenden Grundstücksareals.

WBGW BauService Wattenscheid GmbH

Ende 2017 hat die WBGW nach fast einjähriger intensiver Planung ein weiteres 100%iges Tochterunternehmen gegründet. In der WBGW BauService Wattenscheid GmbH werden die Handwerksaktivitäten des genossenschaftlichen Unternehmensverbundes gebündelt.

Die Entscheidung zum Aufbau eines Handwerksunternehmens, welches vorerst ausschließlich für die WBGW arbeiten soll, erfolgte aus folgenden Gründen:

- Kostenstabilisierung,
- Entkoppelung vom Handwerksmarkt mit der Folge größerer Flexibilität und Schnelligkeit bei der Fertigstellung von Modernisierungen und Instandhaltungen,
- Ausbau des Services für die Genossenschaftsmitglieder und damit Unterstützung des Förderungsgedankens gemäß des Genossenschaftsgesetzes.

Zum 1. April 2018 beschäftigte die WBGW BauService Wattenscheid GmbH bereits neun Mitarbeiter unterschiedlicher Gewerke, die schon in der Anfangsphase ausgelastet waren.

WBGW WohnBau Wattenscheid GmbH

Die WBGW hat in 2010 ein hundertprozentiges Tochterunternehmen, die WBGW WohnBau Wattenscheid GmbH, gegründet. Unter dem genossenschaftlichen Dach hat die GmbH die Bewirtschaftung von 69, nach diversen Verkäufen Ende 2017 noch 45 Wohnungen und Tiefgaragenplätzen an der Saarlandstraße 29 - 31 sowie dem Gertrudenhof 11 - 17 übernommen.

Im Rahmen einer Sachgründung wurde ein Teilbestand des Immobilienbesitzes als Sacheinlage zur Kapitalausstattung der WBGW WohnBau Wattenscheid GmbH ausgegliedert. Nach erfolgter Gründung hat die Genossenschaft die restlichen Wohnungen sowie die 69 TG-Stellplätze an die WBGW WohnBau Wattenscheid GmbH verkauft. Grundlage der Ausgliederung sowie des Verkaufs war ein in 2009 erstelltes unabhängiges Verkehrswertgutachten. Auf die Mietverhältnisse hatte die

Ausgliederung des Quartiers keine Auswirkungen. Die bestehenden Mietverträge wurden unverändert von der GmbH übernommen.

In 2017 hat die Gesellschaft 7 Wohnungen wirtschaftlich verkauft. Auch zukünftig wird die WBGW WohnBau Wattenscheid GmbH frei werdende Wohnungen zum Kauf anbieten.

Personal/Organisation

Die Organisation des Unternehmens stellt sich aufgeteilt nach Funktionsbereichen wie folgt dar:

	31.12.2017	31.12.2016
Vorstand		
Geschäftsführung	1	1
Nebenamtlich	2	2
Vorstandssekretariat	1	1
Kaufmännische Mitarbeiter		
Wohnungsverwaltung	3	3
Rechnungswesen	4	4
Objektbetreuung		
Zentrale / Empfang	2	2
Technik / Regie	6	5

Wirtschaftliche Lage

Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Bilanzstruktur der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	55.723	86,1	52.902	90,3	2.821
Umlaufvermögen					
langfristig	0	0,0	0	0,0	0
kurzfristig	9.032	13,9	5.677	9,7	3.355
Gesamtvermögen	**64.755**	**100,0**	**58.579**	**100,0**	**6.176**
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	38.621	59,6	37.075	63,3	1.546
Fremdkapital					
Langfristig	20.894	32,3	16.304	27,8	4.590
Kurzfristig	5.240	8,1	5.200	8,9	40
Gesamtkapital	**64.755**	**100,0**	**58.579**	**100,0**	**6.176**

Die stetig steigende Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 10,5 % erhöht. Ursächlich hierfür sind die Bestandszugänge im Anlagevermögen und die Zunahme der Liquidität mit dem Ziel der Finanzierung der laufenden Neubaumaßnahmen. Die Vermögensseite ist branchenspezifisch durch das Anlagevermögen geprägt. Die Anlagenintensität beträgt 86,1 % gegenüber 90,3 % im Vorjahr. Die Eigenkapitalquote hat sich um 3,7 %-Punkte auf 59,6 % verringert. Die

Zunahme des langfristigen Fremdkapitals ist auf die Neuvalutierung von Dauerfinanzierungsmitteln zur langfristigen Finanzierung der Bautätigkeit zurückzuführen.

Kurzfristiges Umlaufvermögen und Fremdkapital haben sich stichtagsbedingt verändert.

Finanzlage

Die Finanzlage unseres Unternehmens ist ordnungsgemäß. Die Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen war in 2017 jederzeit gewährleistet. Zum 31. Dezember 2017 betrug die bilanzmäßige Stichtagsliquidität unter Berücksichtigung von 9 T€ kurzfristiger Geschäftsguthaben 3.783 T€.

Die in Zukunft erwarteten jährlichen Liquiditätsüberschüsse von über 2,0 Mio. Euro gewährleisten die Realisierung der geplanten Investitionen in die Optimierung der Bestände. Im Übrigen stehen jederzeit ausreichende Beleihungsreserven zur Verfügung.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2017 wurde ein Jahresüberschuss von 1.541.432,54 Euro erwirtschaftet. Das wirtschaftliche Ergebnis resultiert aus dem Kerngeschäftsbereich der Hausbewirtschaftung.

Der Cashflow, welcher die Innenfinanzierungskraft der Genossenschaft zeigt, liegt in 2017 bei 3.308 T€. Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit wurde teilweise reinvestiert.

Für das Jahr 2018 wird wiederum mit einem positiven und zufriedenstellenden Jahresergebnis gerechnet.

Kennzahlen – 5-Jahres-Vergleich

	2017	2016	2015	2014	2013
Interne Kennzahlen					
Bestandszahlen					
Wohneinheiten	2.939	2.940	2.959	2.972	2.950
Gewerbe / Sonstiges	10	10	10	10	10
Garagen / Stellplätze	561	561	549	519	519
Wohn- und Nutzfläche	171.233	170.419	171.793	171.492	169.660
Jahresabschlusskennzahlen					
Eigenkapitalquote in %	59,6	63,3	62,1	62,7	63,8
Cashflow in T€	3.308	3.155	2.317	2.677	2.205
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen					
Durchschnittliche Sollmiete WE in € / qm / Monat	4,29	4,24	4,19	4,11	4,05
Instandhaltungskosten in € je qm Wohnfläche	20,35	25,36	25,91	25,45	24,68
Fluktuationsquote in %	8,7	10,2	8,6	9,2	8,9
Leerstandquote in %	0,3	0,1	0,9	0,5	0,6
Rentabilitätskennzahlen					
Gesamtkapitalrentabilität in %	2,8	2,4	1,2	2,5	1,9
Eigenkapitalrentabilität in %	4,0	3,1	1,1	2,4	2,1

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverteilung vor:

Aus dem Bilanzgewinn des Jahres 2017 in Höhe von 40.087,86 Euro ist eine 4%ige Dividende auf die berechtigten Geschäftsanteile zu zahlen.

Risiken der zukünftigen Entwicklung

Bestandsgefährdende Risiken sowie Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft nachhaltig negativ beeinflussen könnten, sind nicht erkennbar.

Gleichwohl sind bei einer umfassenden und zukunftsorientierten Risikobetrachtung für die Immobilienwirtschaft der Leerstand sowie die demographischen Veränderungen einzubeziehen. Im Vordergrund unseres Risikomanagements steht deshalb das Bestreben, Veränderungen rechtzeitig festzustellen, damit frühzeitig negative Auswirkungen auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Im Mittelpunkt unseres Handelns stehen auch zukünftig unsere Mieter und Mitglieder. Für sie werden wir unseren Service ausbauen und professionalisieren.

Für unsere strategischen Überlegungen bleibt die Marktfähigkeit des Immobilienbesitzes entscheidend. Dabei wollen wir selbstverständlich die vorhandene Attraktivität unseres Wohnungsbestands nicht nur erhalten, sondern deutlich ausbauen. Durch eine interne Portfoliobetrachtung haben wir in 2014 Bestände definiert, in denen kurz-, mittel- und langfristig Handlungsbedarf besteht.

Von Objekten, die am Markt nicht mehr akzeptiert werden oder die wirtschaftlich nicht mehr marktfähig gestaltet werden können, müssen wir uns trennen. Dies kann über Rückbau, Verkauf o. ä. geschehen.

Die in den letzten Jahren entwickelte erfolgreiche Geschäftspolitik werden wir konsequent weiterverfolgen. Neben der herkömmlichen Modernisierung des Wohnungsbestands ist eine Weiterentwicklung der Quartiere über eine Verjüngung des Immobilienbesitzes zwingend notwendig.

Neubauten, die das Angebot der WBGW auch qualitativ verbessern, wie altersgerechtes oder familienfreundliches Wohnen, bieten besonders starkes Entwicklungspotenzial.

Ausblick – Prognosebericht

Die Entwicklungen im abgelaufenen Geschäftsjahr haben unsere Erwartungen übertroffen. Der gegenüber dem prognostizierten höhere Jahresüberschuss ist auf einen deutlichen Rückgang im Instandhaltungsbereich zurückzuführen. Hier gilt es zu beobachten, ob dieser Trend nachhaltig bleibt.

Auch im bisherigen Geschäftsverlauf des Jahres 2018 stellt sich die wirtschaftliche Lage unserer Genossenschaft positiv dar. Es wird ein gegenüber dem Vorjahr planmäßig verringertes Jahresergebnis prognostiziert.

Als Bestandshalter – und entwickler ist ein wichtiger Erfolgsbaustein die Investitions-bereitschaft in unsere Immobilien. Der Wachstumskurs der letzten Jahre hat dazu geführt, dass ein Großteil des Immobilienbesitzes bereits saniert ist. Die Neubauprojekte treffen am Markt auf eine große Nachfrage. Erste behutsame Bestandskorrekturen haben bereits stattgefunden. Die hiermit verfolgte Unternehmensstrategie der Weiterentwicklung und Verjüngung des Immobilien-besitzes verstehen wir als Antwort auf die großen Herausforderungen im Immobilienbereich.

Wir nehmen nicht nur durch unsere Mietpreispolitik und kostenlose Beratungs-angebote eine gesellschaftliche Aufgabe wahr, sondern auch durch die Entwicklung unserer Wohnquartiere. Unsere über Jahre hohe Investitionsquote erhält und schafft vor Ort wichtige Arbeitsplätze. Seit 2018 auch in einem neu gegründeten Handwerksunternehmen.

Für die Zukunft sehen wir die genossenschaftliche WBGW-Unternehmensgruppe gut aufgestellt, mit einem soliden wirtschaftlichen Fundament, klarer Strategie und motivierten erfahrenen Mitarbeitern. Auch im vergangenen Jahr musste viel geleistet werden. Unserem Mitarbeiterteam danken wir an dieser Stelle für ihre Leistungsbereitschaft, die sich aus der Überzeugung der gesellschaftlichen Bedeutung unseres Handelns speist.

Dem Aufsichtsrat gilt unser Dank für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit zum Wohle unserer Mitglieder. Für die langjährige Treue und das entgegengebrachte Vertrauen bedanken wir uns an dieser Stelle ausdrücklich bei unseren Mitgliedern.

Wir freuen uns auf die vor uns liegenden Herausforderungen.

Bochum-Wattenscheid, 24. April 2018

Wohnungsbaugenossenschaft Wattenscheid eG

Markus Brüning | Anne-Kathrin Krause | Kai Oliver Lehmann

Jahresabschluss

1. Bilanz zum 31.12.2017

Aktiva	Geschäftsjahr 2017 EUR	Vorjahr 2016 EUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	12.672,00	10.638,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	50.146.340,37	50.150.889,37
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	355.490,55	380.011,55
Grundstücke ohne Bauten	983,26	983,26
Technische Anlage und Maschinen	33.322,00	97,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	389.578,86	336.821,00
Anlagen im Bau	3.625.692,96	1.026.154,40
Bauvorbereitungskosten	160,00	37.613,85
Sachanlagen gesamt	54.551.568,00	51.932.570,43
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.159.000,00	959.000,00
Anlagevermögen gesamt	55.723.240,00	52.902.208,43
Umlaufvermögen		
Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	3.815.312,49	3.862.628,86
Andere Vorräte	18.482,08	0,00
Vorräte gesamt	3.833.794,57	3.862.628,86
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	49.022,58	37.207,29
Sonstige Vermögensgegenstände	119.569,24	38.104,95
Forderungen gesamt	168.591,82	75.312,24
Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	5.028.882,34	1.738.822,21
Bilanzsumme	**64.754.508,73**	**58.578.971,74**

Passiva	Geschäftsjahr 2017 EUR	Vorjahr 2016 EUR
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	8.885,43	10.393,79
der verbleibenden Mitglieder	1.047.758,54	1.003.408,27
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	2.246,57
Geschäftsguthaben gesamt[x1]	1.056.643,97	1.016.048,63
Kapitalrücklagen	28.956,24	26.596,24
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	3.760.922,92	3.606.578,24
Bauerneuerungsrücklagen	360.000,00	360.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	33.374.000,00	32.027.000,00
Ergebnisrücklagen gesamt	37.494.922,92	35.993.578,24
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	1.541.432,54	1.149.822,50
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.501.344,68	-1.111.436,03
Bilanzgewinn	40.087,86	38.386,47
Eigenkapital gesamt	38.620.610,99	37.074.609,58
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	6.266.107,00	5.951.374,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	651.000,00	693.000,00
Sonstige Rückstellungen	174.400,00	402.000,00
Rückstellungen gesamt	7.091.507,00	7.046.374,00
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.233.667,59	9.690.442,25
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.827.648,20	11.557,33
Erhaltene Anzahlungen	4.100.716,00	4.065.480,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	62.877,59	51.802,56
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	741.769,91	553.458,29
Sonstige Verbindlichkeiten[x2,x3]	75.711,45	85.247,73
Verbindlichkeiten gesamt	19.042.390,74	14.457.988,16
Bilanzsumme	**64.754.508,73**	**58.578.971,74**

[x1] Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 4.091,91 €/VJ: 6.229,50 €

[x2] davon aus Steuern: 40.203,02 €/VJ: 41.626,28 €

[x3] davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 18.988,37 €/VJ: 28.744,66 €

2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. - 31.12.2017

	Geschäftsjahr 2017 EUR	Vorjahr 2016 EUR
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.477.258,71	12.090.804,80
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	57.753,86	47.713,69
Umsatzerlöse gesamt	12.535.012,57	12.138.518,49
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	-47.316,38	194.177,24
Andere aktivierte Eigenleistungen	59.044,00	39.278,00
Sonstige betriebliche Erträge	508.745,11	1.159.174,30
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	6.973.811,69	7.743.498,09
Rohergebnis	6.081.673,61	5.787.649,94
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.167.869,42	1.128.782,01
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung[x1]	536.595,01	810.302,09
Personalaufwand gesamt	1.704.464,43	1.939.084,10
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.534.333,87	1.446.591,80
Sonstige betriebliche Aufwendungen	418.662,37	366.727,84
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	607,00	958,81
Zinsen und ähnliche Aufwendungen[x2]	479.885,11	470.570,58
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern	1.944.934,83	1.565.634,43
Sonstige Steuern	403.502,29	415.811,93
Jahresüberschuss	1.541.432,54	1.149.822,50
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	1.501.344,68	1.111.436,03
Bilanzgewinn	**40.087,86**	**38.386,47**

[x1] davon für Altersversorgung: 318.687,22 €/VJ: 604.952,44 €

[x2] davon für Altersversorgung: 233.803,00 €/VJ: 203.659,00 €