Wohnungsgenossenschaft
Friedenshof eG

# Jahresabschluss zum 31.12.2017

Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG
gegründet am 13.11.1996

Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG / 23966 Wismar / Erich-Weinert-Promenade 19 / Tel. 03841-32 72 0 / Fax. 03841-32 72 29
Registergericht Schwerin Nr. 425 / Vorstand: Birk Hellmann, Bernd Sommer / Aufsichtsratsvorsitzender: Lutz Bernhardt
info@wg-friedenshof.de / www.wg-friedenshof.de

## Bilanz der Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG zum 31.12.2017

A K T I V S E I T E

| | Euro | 2017 Euro | 2016 Euro |
|---|---|---|---|
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | 302,10 | 1.876,63 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke mit Wohnbauten | 25.884.336,45 | | 25.572.599,48 |
| 2. Grundstücke mit Geschäftsbauten | 154.153,01 | | 157.667,21 |
| 3. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 167.160,98 | | 125.807,91 |
| 4. Anlagen im Bau | 1.384.402,97 | | 319.399,06 |
| 5. Bauvorbereitungskosten | 0,00 | | 54.832,30 |
| 6. Geleistete Anzahlungen | 0,00 | 27.590.053,41 | 4.088,99 |
| III Finanzanlagen | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | | 25.000,00 | 25.000,00 |
| **Anlagevermögen insgesamt** | | **27.615.355,51** | **26.261.271,58** |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. andere Vorräte | | | |
| 1. Unfertige Leistungen | | 2.284.098,88 | 2.276.936,21 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 27.208,00 | | 29.641,77 |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände | 101.127,47 | 128.335,47 | 72.606,30 |
| III. Flüssige Mittel | | | |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 1.363.614,80 | 849.121,34 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| 1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 14.816,51 | 23.705,88 |
| **Bilanzsumme** | | **31.406.221,17** | **29.513.283,08** |

# PASSIVSEITE

| | Euro | 2017<br>Euro | 2016<br>Euro |
|---|---|---|---|
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 28.561,14 | | 42.000,00 |
| 2. der verbleibenden Mitglieder | 856.131,90 | | 876.085,52 |
| 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen | 3.300,00 | 887.993,04 | 5.400,00 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 70.868,10 € (Vorjahr 80.464,48 €) | | | |
| II. Ergebnisrücklagen | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklagen | 660.000,00 | | 540.000,00 |
| 2. Andere Ergebnisrücklagen | 5.153.413,72 | 5.813.413,72 | 4.086.534,64 |
| III. Bilanzgewinn | | | |
| 1. Jahresüberschuss | 1.186.879,08 | | 503.980,43 |
| 2. Einstellungen in die Ergebnisrücklagen | -1.186.879,08 | 0,00 | -503.980,43 |
| **Eigenkapital insgesamt** | | **6.701.406,76** | **5.550.020,16** |
| B. Sonderposten für Investitionszulage zum Anlagevermögen | | 1.031.970,36 | 1.066.162,55 |
| C. Rückstellungen | | | |
| 1. Steuerrückstellungen | 111.878,00 | | 22.042,79 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | 147.420,33 | 259.298,33 | 160.170,33 |
| D. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 20.361.374,82 | | 19.770.264,51 |
| 2. Erhaltene Anzahlungen | 2.528.666,83 | | 2.483.933,64 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 21.831,60 | | 19.153,42 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 240.985,61 | | 190.710,14 |
| 5. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen | 8.066,88 | | 3.558,96 |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten | 116.945,31 | 23.277.871,05 | 128.809,16 |
| davon aus Steuern: 96.923,97 € (Vorjahr 112.165,54 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.212,15 € (Vorjahr 2.650,44 €) | | | |
| E. Rechnungsabgrenzungsposten | | 135.674,67 | 118.457,42 |
| **Bilanzsumme** | | **31.406.221,17** | **29.513.283,08** |

## Gewinn- und Verlustrechnung
## für den Zeitraum vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2017

| | | | 2017 Euro | 2016 Euro |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Umsatzerlöse | | | |
| | a) aus der Hausbewirtschaftung | | 7.241.681,91 | 7.177.651,74 |
| 2. | Erhöhung / Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 7.162,67 | -18.198,32 |
| 3. | Sonstige betriebliche Erträge | | 142.781,35 | 228.351,78 |
| 4. | Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| | a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | -3.849.203,29 | -4.300.513,17 |
| | **Rohergebnis** | | **3.542.422,64** | **3.087.292,03** |
| 5. | Personalaufwand | | | |
| | a) Löhne und Gehälter | -425.712,95 | | -404.801,87 |
| | b) Soziale Abgaben | -82.332,13 | -508.045,08 | -77.075,98 |
| 6. | Abschreibungen | | | |
| | a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | -727.841,00 | -713.155,09 |
| 7. | Sonstige betriebliche Aufwendungen | | -190.771,36 | -246.440,52 |
| 8. | Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 53,36 | 4.443,98 |
| 9. | Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | -526.117,08 | -787.451,68 |
| 10. | Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | -221.150,80 | -179.947,21 |
| **11.** | **Ergebnis nach Steuern** | | 1.368.550,68 | 682.863,66 |
| 12. | Sonstige Steuern | | -181.671,60 | -178.883,23 |
| **13.** | **Jahresüberschuss** | | **1.186.879,08** | **503.980,43** |
| 14. | Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen | | -1.186.879,08 | -503.980,43 |
| **15.** | **Bilanzgewinn** | | **0,00** | **0,00** |

# Anhang

## 1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 (FormblattVO) beachtet.

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

## 2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden in den Vorjahren nur insoweit zu Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Die Abschreibung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte planmäßig linear mit 33,3%.

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich Zuschuss angesetzt. Fremdkapitalzinsen und Verwaltungskosten wurden nicht in die Bewertung einbezogen.

Das Anlagevermögen wurde linear über die Nutzungsdauer auf der Basis der steuerlichen Abschreibungstabellen abgeschrieben.

Grundlage für die planmäßigen Abschreibungen der Wohngebäude ist eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren. Dabei belaufen sich die Restnutzungsdauern auf 30 bis 48 Jahre.

Nachträgliche Herstellungskosten auf Grund von Modernisierungen wurden bei den Abschreibungen zeitanteilig berücksichtigt.

Gesondert erfasste Kosten für Außenanlagen wurden mit Anteilen zwischen 5,26 % und 6,67 % abgeschrieben.

Geschäftsbauten wurden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden zeitanteilig in Anlehnung an die steuerlichen Abschreibungstabellen linear zwischen 7,69 % und 33,33 % pro Jahr abgeschrieben.

Für die planmäßige Abschreibung der geringwertigen Wirtschaftsgüter wurden in den zurückliegenden Geschäftsjahren Sammelposten gebildet, die über fünf Jahre aufwandswirksam aufgelöst wurden. Im Berichtsjahr wurde auf Grund fehlender Geschäftsvorfälle kein Sammelposten gebildet.

Die Finanzanlagen wurden ebenfalls zu Anschaffungskosten bewertet.

Das Umlaufvermögen wurde grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Bei der Ermittlung der Unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten sind Wertberichtigungen, insbesondere auf Grund von Leerstand und für Mietverträge mit Betriebskostenpauschale, berücksichtigt.

Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Flüssige Mittel wurden mit ihrem Nennbetrag angesetzt. Das in den Forderungen aus Vermietung enthaltene Risiko wurde durch Einzelwertberichtigungen und direkte Abschreibungen ausreichend berücksichtigt.

Zwischen Eigenkapital und Rückstellungen wird auf der Passivseite ein Sonderposten für Investitionszulage in Höhe von 1.032,0 T€ ausgewiesen. Dieser betrifft in den Jahren 1999 bis 2003 erhaltene Investitionszulagen für zulagebegünstigte Herstellungskosten. Der Sonderposten wird jährlich auf der Grundlage der Restnutzungsdauer der betreffenden Wohngebäude anteilig aufgelöst.

Die Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## 3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 3.1. Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel (Anlage 1) dargestellt.

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen mit 188,2 T€ Balkonverglasungen und eine Balkonanlage.

Beim Bauvorhaben Turmstraße 32 werden die um einen Zuschuss in Höhe von 15,0 T€ geminderten Baukosten des Jahres 2017 in Höhe von 473,8 T€ als Zugang verzeichnet. Ferner erfolgte eine Umgliederung der unter der Position Anlagen im Bau geführten Kosten in Höhe von 319,4 T€ zu den Grundstücken mit Wohnbauten.

Während der Bauphase am Objekt E.-Weinert-Promenade 65 – 69 erfolgte eine Umgliederung der Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von 152,8 T€ und der Bauvorbereitungskosten mit 54,8 T€ sowie ein Zugang an Baukosten mit 1.329,6 T€ unter der Position Anlagen im Bau.

In dem Posten Unfertige Leistungen sind in Höhe von 2.284,1 T€ noch nicht abgerechnete Betriebskosten unter Berücksichtigung von Wertberichtigungen enthalten.

Die Flüssigen Mittel enthalten mit einem Betrag von 8,6 T€ Festgeldanlagen mit Verwendungsbeschränkung zur Absicherung von Sanierungsauflagen aus einem Kaufvertrag mit der Hansestadt Wismar.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden nicht. Bestehenden Risiken wurde durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

Rücklagenspiegel per 31.12.2017

| | Bestand am Ende des Vorjahres 31.12.2016 | Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres | Entnahme für das Geschäftsjahr | Bestand am Ende des Geschäftsjahres 31.12.2017 |
|---|---|---|---|---|
| Ergebnisrücklage | | | | |
| - gesetzliche Rücklage | 540.000,00 € | 120.000,00 € | - € | 660.000,00 € |
| - andere Ergebnisrücklage | 4.086.534,64 € | 1.066.879,08 € | - € | 5.153.413,72 € |
| Bestand | 4.626.534,64 € | 1.186.879,08 € | - € | 5.813.413,72 € |

Der Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen wurde mit einem Betrag von 34,2 T€ aufgelöst.

Die Steuerrückstellung beinhaltet Rückstellungen für Körperschaftssteuer und Solidaritätszuschlag für das Jahr 2017 in Höhe von 111,9 T€.

In den Sonstigen Rückstellungen in Höhe von 147,4 T€ sind unter anderem mit 87,4 T€ Rückstellungen für die Kosten der Hausbewirtschaftung enthalten und mit 43,0 T€ Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten für ein Jahr.

Die Fristen der Verbindlichkeiten und deren Besicherung sind im Verbindlichkeitenspiegel (Anlage 2) dargestellt.

Bei dem Posten Sonstige Verbindlichkeiten wurde die Vorjahresangabe des „davon" Vermerkes für Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit korrigiert.

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 7.241,7 T€ enthalten neben Mieterträgen auch abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 2.388,3 T€.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten unter anderem Erträge aus Weiterberechnung von Instandhaltungsaufwand in Höhe von 36,9 T€. Ferner Erträge aus der Weiterberechnung von Kosten aus Miet- und Räumungsklagen in Höhe von 15,8 T€, in Höhe von 34,2 T€ Erträge aus der Auflösung des Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten unter anderem Sachkosten der Verwaltung mit 123,9 T€.

## 4. Sonstige Angaben

Am Bilanzstichtag verwaltet die Genossenschaft außerhalb ihres Vermögens ferner diverse Mietkautionen von Nichtmitgliedern. Davon liegen Kautionen in Form von Sparbüchern mit einem Volumen von 20,2 T€ vor und weitere 798,8 T€ auf einem treuhänderisch verwalteten Kautionssammelkonto bei der DKB Bank AG.

Mit der einhundertprozentigen Tochtergesellschaft GSH Wismar GmbH mit Firmensitz in 23966 Wismar, Auf der Helling 7, hielt die Genossenschaft zum 31.12.2017 Anteile an einem verbundenen Unternehmen. Das Eigenkapital beträgt 56,3 T€ und beinhaltet in Höhe von 25,0 T€ vollständig eingezahltes Stammkapital. Die Bilanzsumme beträgt 81,4 T€ (Vorjahr 64,4 T€). Im Geschäftsjahr 2017 konnte ein Jahresüberschuss in Höhe von 11,2 T€ erwirtschaftet werden.

Die Genossenschaft beschäftigte zwei Vorstandmitglieder in Vollzeit. Die Angaben zu den durchschnittlich in der Genossenschaft beschäftigten Mitarbeitern stellen sich in der folgenden Tabelle dar:

| | Vollzeit-beschäftigte | Teilzeit-beschäftigte | geringfügig Beschäftigte | Gesamt |
|---|---|---|---|---|
| kaufm. Angestellte | 4,0 | 1,0 | - | 5,0 |
| Handwerker | 1,0 | - | - | 1,0 |
| Reinigungskraft | - | - | 1,0 | 1,0 |
| | 5,0 | 1,0 | 1,0 | 7,0 |

Darüber hinaus bestand im Berichtsjahr ein Ausbildungsverhältnis.

Die Mitgliederbewegung entwickelte sich wie folgt:

| | Berichtsjahr | Vorjahr |
|---|---|---|
| Stand 01.01. | 348 Mitglieder | 362 Mitglieder |
| Korrektur Vorjahr | 1 Mitglied | 0 Mitglieder |
| Zugänge | 3 Mitglieder | 1 Mitglied |
| Abgänge | 11 Mitglieder | 15 Mitglieder |
| Stand 31.12. | 339 Mitglieder | 348 Mitglieder |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr von 876,1 T€ um 20,0 T€ auf 856,1 T€ nur leicht verringert.

Das vertraglich gebundene Gesamtbauvolumen für drei Bauvorhaben des Jahres 2017 in Höhe von 4.629,0 T€ wurde nur mit einem Anteil von 1.592,4 T€ im Berichtsjahr erbracht. Der verbleibende vertraglich gebundene Anteil in Höhe von 3.036,6 T€ wird erst im Jahr 2018 erbracht. Weitere wesentliche finanzielle Verpflichtungen bestehen nicht.

Mitglieder des hauptamtlichen Vorstandes: Herr Birk Hellmann
Herr Bernd Sommer

Mitglieder des Aufsichtsrates: Herr Lutz Bernhardt - Vorsitzender
Herr Dietmar Selig - Stellvertreter des Vorsitzenden
Frau Petra Klimmek - Schriftführerin
Frau Angelika Rieck

Anschrift: Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG
Erich-Weinert-Promenade 19
23966 Wismar

Registergericht: Schwerin Nr. 425

Prüfungsverband: Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

Wismar, am 15.05.2018

Der Vorstand

Birk Hellmann

Bernd Sommer

# Anlagenspiegel per 31.12.2017

| | Bruttowerte | | | | | | Abschreibungen | | | | Buchwerte | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| | AK/HK 01.01.2017 | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen (+) | Umbuchungen (-) | AK/HK 31.12.2017 | kumulierte Abschreibungen 01.01.2017 | Abschreibungen des Geschäftsjahres | Abschreibungen auf Abgänge | kumulierte Abschreibungen 31.12.2017 | Buchwert 31.12.2017 | Buchwert 31.12.2016 |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | | | | | | | | |
| 1. Immaterielle Vermögensgegenstände | 50.049,21 € | - € | - € | - € | - € | 50.049,21 € | 48.172,58 € | 1.574,53 € | | 49.747,11 € | 302,10 € | 1.876,63 € |
| Summe Immaterielle Vermögensgegenstände | 50.049,21 € | - € | - € | - € | - € | 50.049,21 € | 48.172,58 € | 1.574,53 € | - € | 49.747,11 € | 302,10 € | 1.876,63 € |
| II. Sachanlagen | | | | | | | | | | | | |
| 1. Grundstücke mit Wohnbauten | 37.814.419,99 € | 685.832,71 € | - € | 323.488,05 € | 152.755,94 € | 38.670.984,81 € | 12.241.820,51 € | 697.583,79 € | - € | 12.939.404,30 € | 25.731.580,51 € | 25.572.599,48 € |
| 2. Grundstücke mit Geschäftsbauten | 212.462,83 € | - € | - € | - € | - € | 212.462,83 € | 54.795,62 € | 3.514,20 € | - € | 58.309,82 € | 154.153,01 € | 157.667,21 € |
| 3. Betriebs- und Geschäftsaustattung | 209.937,88 € | 66.521,55 € | - € | - € | - € | 276.459,43 € | 84.129,97 € | 25.168,48 € | - € | 109.298,45 € | 167.160,98 € | 125.807,91 € |
| 4. Anlagen im Bau | 319.399,06 € | 1.329.570,67 € | - € | 207.588,24 € | 319.399,06 € | 1.537.158,91 € | - € | - € | - € | - € | 1.537.158,91 € | 319.399,06 € |
| 5. Bauvorbereitungskosten | 54.832,30 € | - € | - € | - € | 54.832,30 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | 54.832,30 € |
| 6. Geleistete Anzahlungen | 4.088,99 € | - € | - € | - € | 4.088,99 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | 4.088,99 € |
| Summe Sachanlagen | 38.615.141,05 € | 2.081.924,93 € | - € | 531.076,29 € | 531.076,29 € | 40.697.065,98 € | 12.380.746,10 € | 726.266,47 € | - € | 13.107.012,57 € | 27.590.053,41 € | 26.234.394,95 € |
| III. Finanzanlagen | | | | | | | | | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 25.000,00 € | - € | - € | - € | - € | 25.000,00 € | - € | - € | - € | - € | 25.000,00 € | 25.000,00 € |
| Summe Finanzanlagen | 25.000,00 € | - € | - € | - € | - € | 25.000,00 € | - € | - € | - € | - € | 25.000,00 € | 25.000,00 € |
| | 38.690.190,26 € | 2.081.924,93 € | - € | 531.076,29 € | 531.076,29 € | 40.772.115,19 € | 12.428.918,68 € | 727.841,00 € | - € | 13.156.759,68 € | 27.615.355,51 € | 26.261.271,58 € |

Verbindlichkeitenspiegel per 31.12.2017

| Verbindlichkeiten | | Gesamt | Restlaufzeit bis 1 Jahr | 1 bis 5 Jahre | über 5 Jahre | Art und Form der Sicherung | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** | **20.361.374,82 €** | **2.423.537,51 €** | **9.855.201,59 €** | **8.082.635,72 €** | **GPR** | **20.361.374,82 €** |
| | Vorjahreswerte: | 19.770.264,51 € | 1.921.154,89 € | 8.124.440,08 € | 9.724.669,54 € | GPR | 19.770.264,51 € |
| 2. | **Erhaltene Anzahlungen** | **2.528.666,83 €** | **2.528.666,83 €** | **- €** | **- €** | | |
| | Vorjahreswerte: | 2.483.933,64 € | 2.483.933,64 € | - € | - € | | |
| 3. | **Verbindlichkeiten aus Vermietung** | **21.831,60 €** | **21.831,60 €** | **- €** | **- €** | | |
| | Vorjahreswerte: | 19.153,42 € | 19.153,42 € | - € | - € | | |
| 4. | **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** | **240.985,61 €** | **240.985,61 €** | **- €** | **- €** | | |
| | Vorjahreswerte: | 190.710,14 € | 190.710,14 € | - € | - € | | |
| 5. | **Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen** | **8.066,88 €** | **8.066,88 €** | **- €** | **- €** | | |
| | Vorjahreswerte: | 3.558,96 € | 3.558,96 € | - € | - € | | |
| 6. | **Sonstige Verbindlichkeiten** | **116.945,31 €** | **116.945,31 €** | **- €** | **- €** | | |
| | Vorjahreswerte: | 128.809,16 € | 128.809,16 € | - € | - € | | |
| **Gesamt** | | **23.277.871,05 €** | **5.340.033,74 €** | **9.855.201,59 €** | **8.082.635,72 €** | | |
| | Vorjahreswerte: | 22.596.429,83 € | 4.747.320,21 € | 8.124.440,08 € | 9.724.669,54 € | | |

GPR = Grundpfandrechte

Wohnungsgenossenschaft
Friedenshof eG

# Lagebericht 2017

Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG
gegründet am 13.11.1996

Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG / 23966 Wismar / Erich-Weinert-Promenade 19 / Tel. 03841-32 72 0 / Fax. 03841-32 72 29
Registergericht Schwerin Nr. 425 / Vorstand: Birk Hellmann, Bernd Sommer / Aufsichtsratsvorsitzender: Lutz Bernhardt
info@wg-friedenshof.de / www.wg-friedenshof.de

## Inhaltsverzeichnis


| | | Seite |
|---|---|---|
| 1. | Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf | 1 |
| | a. Allgemeine Rahmenbedingungen und wichtige Kennzahlen | 1 |
| | b. Unternehmensbestand | 2 |
| | c. Wohnungswirtschaft | 2 |
| | d. Mitgliederwesen | 3 |
| | e. Instandhaltung / Modernisierung / Neubau | 3 |
| | f. Verwaltung / Organisation / Personal | 6 |
| 2. | Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft | 5 |
| | a. Vermögenslage | 4 |
| | b. Finanzlage | 6 |
| | c. Ertragslage | 8 |
| 3. | Prognose-, Chancen- und Risikobericht | 8 |

# Lagebericht 2017 der Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG

## 1. Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf

### a. Allgemeine Rahmenbedingungen und wichtige Kennzahlen

Wismar wächst! Betriebsam geht es überall in Wismar voran. Besonders auf dem Gelände der Werft. Umfangreiche Investitionen in die Infrastruktur der Werft durch die malayischen Eigentümer der Genting-Gruppe sichern den langfristigen Erfolg des wichtigsten Schiffbaustandortes des Konzernverbundes in der Wismarbucht. Dazu gehören unter anderem der Ausbau der überdachten Vorfertigungsbereiche der Dockhalle und die gemeinsame Planung einer eigenständigen Erschließungsstraße für den umfangreichen Zulieferverkehr zum Werftgelände zusammen mit der Hansestadt Wismar.

Die Stadtverwaltung der Hansestadt Wismar rechnet in den kommenden Jahren mit einem erheblichen Zuzug in die Region und einem starken Wachstum der im Zusammenhang mit der Werftentwicklung stehenden Zulieferer und Dienstleister. Wohnbau- und Gewerbeflächen werden dringend gesucht und baureif gemacht. Die Wohnungsunternehmen sind in diesen Prozess eng eingebunden. Unsere Genossenschaft rechnet in den kommenden Jahren ebenfalls mit einem Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum. Unser Wohnungsbestand liegt in unmittelbarer Nähe zum Werftstandort und zu den Zulieferern, die sich bereits jetzt in Wismar angesiedelt haben.

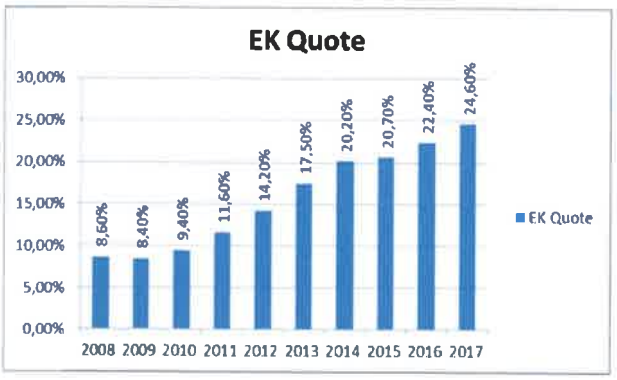
Zum Ende des Jahres 2017 zeigte sich in Wismar allerdings ein leichter Rückgang der Einwohner mit Hauptwohnsitz in unserer Hansestadt von 42.893 Einwohnern auf 42.864 Einwohner.

Die auf der Basis einer vorsichtigen Vorausschau im Oktober 2016 aufgestellten Planzahlen für das Geschäftsjahr 2017 wurden mit den Ist-Werten des Geschäftsjahres 2017 verglichen.

| | Plan 2017 in T€ | Ist 2017 in T€ | Ist 2016 in T€ |
|---|---|---|---|
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 7.285,5 | 7.241,7 | 7.177,7 |
| Instandhaltungsaufwendungen | 2.511,0 | 1.550,8 | 1.979,5 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 791,3 | 526,1 | 787,5 |
| Jahresüberschuss | 104,1 | 1.186,9 | 504,0 |

Mit dem nunmehr realisierten Jahresüberschuss in Höhe von 1.186,9 T€ wurde das geplante Ergebnis deutlich überschritten. Die Ursache hierfür liegt im Wesentlichen in den aufwandswirksamen Sanierungsmaßnahmen, die witterungsbedingt im Jahr 2017 in einem größeren Umfang nicht mehr realisiert werden konnten. Außerdem wirkten sich die geringeren Zinsaufwendungen als Folge der Umfinanzierung positiv auf das Ergebnis aus.

Die hohen Jahresüberschüsse der zurückliegenden Jahre zeugen von stabilem Wachstum und einer erfolgreichen Umsetzung der Ziele der Geschäftspolitik des Unternehmens. Die Eigenkapitalquote unserer Genossenschaft konnte mit einem Anstieg von 8,4 % im Jahre 2009 auf 24,6 % im Berichtsjahr innerhalb weniger Jahre fast verdreifacht werden.




b. Unternehmensbestand

Der Bestand umfasst am 31.12.2017 insgesamt 1.505 (Vorjahr 1.509) Verwaltungseinheiten mit 80.680,95 m² (Vorjahr 80.354,59 m²) Wohn- und Nutzfläche und besteht überwiegend aus fünfgeschossigen industriell gefertigten Gebäuden der Jahre 1976 bis 1984 im Wismarer Stadtteil Friedenshof. Darüber hinaus gehören 846 Stellplätze und 12 Garagen zum Unternehmensbestand.

| | Anzahl | | Fläche in m² | |
|---|---|---|---|---|
| | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 |
| Wohnungen | 1.440 | 1.432 | 78.956,45 | 78.372,69 |
| Einzelzimmer | 60 | 72 | 1.289,78 | 1.547,18 |
| Gewerbe | 5 | 5 | 434,72 | 434,72 |
| *davon selbstgenutzt* | *1* | *1* | | *200,00* |
| PkW Stellplätze | 846 | 846 | | |
| Garagen | 12 | 12 | | |

Bei dem im Jahr 2014 erworbenen Mehrfamilienhaus in der Turmstraße 32 erfolgte ab dem 01.06.2017 die Fertigstellung und Vermietung. Die sieben Wohnungen in bester Altstadtrandlage waren bei der Vermietung heiß begehrt und haben innerhalb kürzester Zeit ihre neuen Mieter gefunden.

Im Berichtsjahr erfolgten der Baubeginn für den Umbau und die Sanierung des im Jahr 2015 erworbenen leerstehenden Mehrfamilienhauses in der E.-Weinert-Promenade 65 – 69. Die Fertigstellung ist für den Juni/Juli 2018 geplant. Neben individuellen Grundrissänderungen ist auch erstmals beabsichtigt, den Wohnkomfort gerade für die älteren Mitglieder und Mieter unserer Genossenschaft durch den Einbau von Fahrstühlen deutlich zu erhöhen. Die Finanzierung der Sanierungsarbeiten erfolgt aus Mitteln der KfW und aus Kapitalmarktmitteln sowie durch einen Zuschuss für den Einbau von Fahrstühlen durch das Land Mecklenburg-Vorpommern.

c. Wohnungswirtschaft

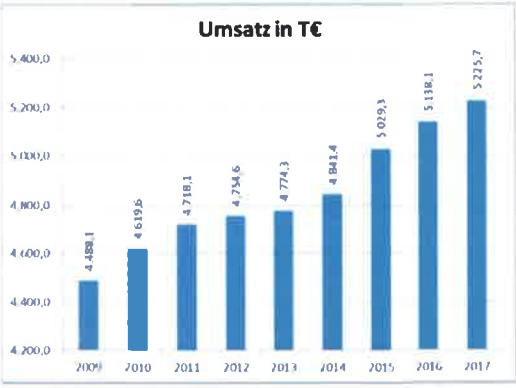
Im gesamten Geschäftsjahr 2017 erfolgten 240 Kündigungen (Vorjahr 263) von Mietverträgen über Wohnraum und Einzelzimmer in Wohngemeinschaften. Gleichzeitig wurden im Berichtsjahr 246 (Vorjahr 263) Wohnraum- und Zimmermietverträge neu abgeschlossen. Im Bereich der Gewerberaummietverträge erfolgte die Aufkündigung eines Vertrages.

In unserem Unternehmen waren am Bilanzstichtag insgesamt 57 Wohnungen und Einzelzimmer (Vorjahr 62 Wohnungen und Einzelzimmer) sowie ein Gewerberaum nicht vermietet. Für den Gesamtbestand der Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG ergibt sich damit am 31.12.2017 ein stichtagsbedingter Leerstand von 3,85 % (Vorjahr 4,11 %). Auf Grund der Umbauarbeiten am Objekt E-Weinert-Promenade 65 - 69 erfolgen alle Angaben ohne diese 35 Wohnungen.

Ferner waren am Stichtag insgesamt 205 Pkw-Stellplätze (Vorjahr 217) nicht vermietet. Ein Gewerberaum war nicht vermietet. Alle Garagen waren wie schon im Vorjahr vermietet.

Im Berichtszeitraum lagen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Bereich der Sollmieten bei insgesamt 5.225,7 T€ (Vorjahr 5.138,1T€) und damit erneut über dem Vorjahresniveau.

Gründe für den Anstieg der Sollmieten liegen in der ganzjährigen Auswirkung von Modernisierungsumlagen nach Einzelmodernisierungen, höheren Neuvermietungspreisen und der Vermietung des Objektes Turmstr. 32 ab 01.06.2017. Die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen reduzierten sich auf nunmehr 241,2 T€ im Geschäftsjahr 2017 (Vorjahr 273,8 T€). Prozentual reduzierte sich der Anteil der Erlösschmälerungen entsprechend auf 4,62 % (Vorjahr 5,32 %).




Die durchschnittlichen Erträge aus der Vermietung von Wohn- und Gewerberäumen sowie den Stellplätzen und Garagen lagen im Jahr 2017 bei 5,40 €/m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr 5,33 €/m² Wohn- und Nutzfläche).

Im Geschäftsjahr 2017 wurden uneinbringliche, titulierte Forderungen aus beendeten Mietverhältnissen in Höhe von 62,2 T€ (Vorjahr 44,3 T€) endgültig abgeschrieben und größtenteils zur weiteren Verfolgung an die Creditreform Rostock e.V. übergeben.

d. Mitgliederwesen

Von 348 Mitgliedern am Ende des Geschäftsjahres 2016 reduzierte sich die Zahl der verbleibenden Mitglieder auf 339 am Ende des Geschäftsjahres 2017. Per 31.12.2017 haben die verbleibenden Mitglieder insgesamt 6.180 Geschäftsanteile (Vorjahr 6.377) gezeichnet. Die Einzahlungen auf die gezeichneten Anteile der verbleibenden Mitglieder betrugen per 31.12.2017 insgesamt 92,40 % (Vorjahr 91,59 %).

e. Instandhaltung / Modernisierung / Neubau

Die Aufwendungen der laufenden Gebäudeinstandhaltung lagen mit 1.036,18 T€ im Jahr 2017 etwas unter dem Niveau des Vorjahres (1.110,2 T€).

Aus den Bauvorhaben des Jahres 2016 wurden im Berichtsjahr aufwandswirksame Restarbeiten mit einem Volumen in Höhe von 251,8 T€ realisiert.

An den Objekten Kapitänspromenade 1 - 5 und 2 - 6 wurden im Geschäftsjahr 2017 aufwandswirksame Sanierungsarbeiten zur Wärmedämmung der Fassade, der Kellerdecke und der obersten Geschoßdecke realisiert. Zusätzlich wurden bei den beiden Objekten die erdberührten Kellerwände freigelegt, neu abgedichtet und die Außenanlagen und Stichwege erneuert. Ein Teil der Treppenhausaufgänge wurde malermäßig instand gesetzt. Die im Berichtsjahr dafür aufgewendeten Kosten betragen 262,8 T€. Im Jahr 2018 wird aus dem Abschluss dieser Maßnahmen mit weiteren Kosten in Höhe von 751,2 T€ gerechnet.

Für die umfassenden Sanierungsarbeiten am Objekt Turmstraße 32 fielen im Berichtsjahr aktivierungspflichtige Baukosten in Höhe von 488,8 T€ an. Zusammen mit den Kosten aus den Jahren 2015/2016 beträgt die Gesamtinvestitionssumme einschl. der Kosten für den Ankauf des Objektes 808,2 T€, die durch einen Tilgungszuschuss der KfW um 15,0 T€ auf 793,2 T€ reduziert wurde.

Darüber hinaus entstanden durch den Beginn der Sanierungsarbeiten am Objekt E.-Weinert-Promenade 65 – 69 und der Neugestaltung der Außenanlagen im Berichtsjahr anteilige Baukosten in Höhe von 1.329,6 T€. Im Anlagespiegel erfolgten die Angaben zu dem Objekt unter Einbeziehung der Kosten des Ankaufes und der Bauvorbereitungskosten mit einem Volumen von 1.537,2 T€ unter der Position Anlagen in Bau. Die geschätzte Gesamtinvestitionssumme beträgt 3.615,0 T€.

Im Berichtsjahr 2017 wurde die Nachrüstung von 112 Balkonverglasungen fortgeführt und mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 238,9 T€ abgeschlossen. Die Aktivierung der Aufwendungen dieser Baumaßnahme erfolgte im Anlagevermögen zur jeweiligen Wirtschaftseinheit mit einem anteiligen Volumen in Höhe von 74,6 T€ im Geschäftsjahr 2016 und den verbleibenden 164,3 T€ im Berichtsjahr.

Neubau fand im Berichtsjahr nicht statt.

f. Verwaltung / Organisation / Personal

Neben den beiden hauptamtlichen Vorständen waren in unserer Genossenschaft am 31.12.2017 weitere 7 Mitarbeiter tätig. Darüber hinaus beschäftigt unsere Genossenschaft seit September 2016 auch wieder eine Auszubildende für den Beruf der Immobilienkauffrau.

Der Verwaltungskostensatz unserer Genossenschaft stieg im Berichtsjahr an und lag bei 337,26 €/VE (Vorjahr 333,79 €/VE). Insgesamt liegt er auf einem für Wohnungsunternehmen vergleichbarer Größenordnung niedrigem Niveau.

Mit der Durchführung von quartalsweisen Soll/Ist Vergleichen für wohnungs- und betriebswirtschaftliche Kennzahlen der einzelnen Unternehmensbereiche verfügt der Vorstand über ein risikoorientiertes Kontroll- und Berichtswesen. Den Schwerpunkt der unternehmerischen Vorausschau bildet insbesondere die jährliche Fortschreibung der Finanz-, Wirtschafts- und Maßnahmenplanung, die derzeit bis zum Jahr 2022 vorliegt.

Zur frühzeitigen Offenlegung der Risiken für den Geschäftsbetrieb der Unternehmung wurden im April 2006 mit der Einführung eines Risikohandbuches betriebliche Kennzahlen und Schwellwerte festgeschrieben, mit deren Hilfe der Vorstand eine kontinuierliche Bewertung der Risiken des Geschäftsbetriebes vornehmen kann. Hinweise auf berichtspflichtige Risiken haben sich nicht ergeben.

## 2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

a. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahreswert von 29.513,3 T€ auf 31.406,2 T€ im Berichtsjahr erhöht.

Die Ursachen hierfür liegen auf der Aktivseite im Wesentlichen im Zugang zum Anlagevermögen in Höhe von 2.096,9 T€ bei gleichzeitigen planmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens in Höhe von 727,8 T€. Die Flüssigen Mittel erhöhten sich um 514,5 T€, die Sonstigen Vermögensgegenstände stiegen um 28,5 T€ an.

Auf der Passivseite erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten durch Kreditvalutierungen in Höhe von 2.659,5 T€ bei gleichzeitigen planmäßigen Tilgungen von 2.068,4 T€.

| | 31.12.2017 | | 31.12.2016 | | Veränderung |
|---|---|---|---|---|---|
| | T€ | Prozent | T€ | Prozent | T€ |
| Anlagevermögen | 27.615,4 | 87,9% | 26.261,3 | 89,0% | 1.354,1 |
| Umlaufvermögen | 3.790,8 | 12,1% | 3.252,0 | 11,0% | 538,8 |
| Bilanzsumme | 31.406,2 | 100,0% | 29.513,3 | 100,0% | 1.892,9 |

| | 31.12.2017 | | 31.12.2016 | | Veränderung |
|---|---|---|---|---|---|
| | T€ | Prozent | T€ | Prozent | T€ |
| Eigenkapital | 6.701,4 | 21,3% | 5.550,0 | 18,8% | 1.151,4 |
| Sonderposten für Investitionszulage | 1.032,0 | 3,3% | 1.066,2 | 3,6% | -34,2 |
| Eigenkapital insgesamt | 7.733,4 | 24,6% | 6.616,2 | 22,4% | 1.117,2 |
| langfristiges Fremdkapital | 20.361,4 | 64,8% | 19.770,3 | 67,0% | 591,1 |
| kurzfristige Fremdmittel (einschl. Rückstellungen) | 3.311,4 | 10,5% | 3.126,8 | 10,6% | 184,6 |
| Bilanzsumme | 31.406,2 | 100,0% | 29.513,3 | 100,0% | 1.892,9 |

Das Umlaufvermögen beinhaltet im Wesentlichen mit 2.284,1 T€ (Vorjahr 2.276,9 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Flüssige Mittel in Höhe von 1.363,6 T€ (Vorjahr 849,1 T€).

Das Anlagevermögen war am 31.12.2017 zu 28,0 % (Vorjahr 25,2 %) durch Eigenkapital und im Übrigen durch langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Innerhalb des Eigenkapitals besteht ein Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen in Höhe von 1.032,0 T€ (Vorjahr 1.066,2 T€).

Die Höhe des Eigenkapitals ist gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen durch das positive Jahresergebnis im Berichtsjahr um 1.117,2 T€ angestiegen. Damit liegt der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital bei einer um 6,4 % höheren Bilanzsumme im Geschäftsjahr 2017 bei 24,6 % (Vorjahr 22,4 %).

Das kurzfristige Fremdkapital beinhaltet im Wesentlichen erhaltene Umlagevorauszahlungen von 2.528,7 T€.

b. Finanzlage

Das Finanzmanagement der Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG setzt vorrangig auf die langfristige Sicherstellung einer ausreichenden Liquidität zur Absicherung der Zahlungsverpflichtungen aus dem Einsatz der langfristigen Fremdfinanzierungsmittel in Höhe von 20.361,4 T€ per 31.12.2017.

Alle Verbindlichkeiten bestehen in Euro-Währung. Währungsrisiken ergeben sich nicht. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel (Anlage 2).

Im Juni 2017 wurde ein Darlehen mit einem Volumen von 7.708,0 T€ umfinanziert. Andere Finanz- oder Sicherungsinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Zur anteiligen Finanzierung der Sanierungsvorhaben wurden im Berichtsjahr Darlehen mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 2.659,5 T€ abgerufen. Davon entfallen 2.048,0 T€ auf zinsverbilligte Darlehen der KfW und 611,5 T€ auf Kapitalmarktmittel.

Die Zusammensetzung des Fremdkapitals gliedert sich wie folgt:

| | Restvaluta 31.12.2017 in T€ | Restvaluta 31.12.2016 in T€ | Veränderung in T€ |
|---|---|---|---|
| zinsverbilligte Darlehen der KfW<br>Bank: DKB Bank AG<br>Zinssatz: 0,75 % | 3.759,00 | 1.141,90 | 2.617,10 |
| Kapitalmarktdarlehen<br>Bank: DKB Bank AG<br>Zinssätze: 1,20 % - 5,70 % | 16.602,40 | 18.628,40 | -2.026,00 |
| | 20.361,40 | 19.770,30 | 591,10 |

Die Angaben der Vorjahresspalte wurden berichtigt.

Auf Grund veränderter Konditionen, und weil diese Kreditlinie noch zu keinem Zeitpunkt in Anspruch genommen wurde, erfolgte durch die Genossenschaft im Frühjahr 2017 die Aufkündigung des Kontokorrentrahmens bei der DKB Bank AG.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug der für die Darlehenstilgungen und die Thesaurierung zur Verfügung stehende Cashflow nach DVFA/SG (Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V. / Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e.V.) 1.880,5 T€. Auf Grund der aufwandswirksamen Sanierungsvorhaben, die in Höhe von 514,7 T€ das Ergebnis belasten, reichte der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 2.581,9 T€ zur Deckung des Kapitaldienstes in Höhe von 2.594,5T€ nicht aus. Diese Maßnahmen wurden jedoch überwiegend fremdfinanziert.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt unter Berücksichtigung planmäßiger Tilgungen sowie der Einflüsse des Investitions- und Finanzierungsbereiches eine Erhöhung des Finanzmittelbestandes um 514,5 T€ von 840,5 T€ am 31.12.2016 auf 1.355,0 T€ am 31.12.2017 ohne die Berücksichtigung von Festgeldern mit Verwendungsbeschränkung in Höhe von 8,6 T€.

Die Liquidität der Genossenschaft war damit stets gesichert und die Zahlungsverpflichtungen konnten zu jedem Zeitpunkt erfüllt werden. Dies wird auch zukünftig so sein.

Die Kapitalflussrechnung wurde in Anlehnung an den DRS 21 Standard erstellt.

| | 2017<br>T€ | 2016<br>T€ |
|---|---|---|
| I. laufende Geschäftstätigkeit | | |
| Jahresüberschuss | 1.186,9 | 504,0 |
| Abschreibungen auf Anlagevermögen | 727,8 | 713,2 |
| Tilgungszuschuss | 0,0 | -96,0 |
| Auflösung Sonderposten für Investitionszulage | -34,2 | -35,5 |
| **Cashflow nach DVFA/SG** | **1.880,5** | **1.085,7** |
| Abnahme (-) / Zunahme kurzfristiger Rückstellungen | -12,8 | 17,5 |
| Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva | -23,4 | -42,9 |
| Zunahme / Abnahme (-) sonstiger kurzfristiger Passiva | 123,5 | -106,3 |
| Zinsaufwendungen | 526,1 | 769,5 |
| Ertragssteueraufwand | 221,2 | 179,9 |
| Ertragssteuerzahlungen | -133,2 | -106,0 |
| **Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit** | **2.581,9** | **1.797,4** |
| II. Investitionsbereich | | |
| Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen | -2.096,9 | -807,4 |
| **Cashflow aus Investitionstätigkeit** | **-2.096,9** | **-807,4** |
| III. Finanzierungsbereich | | |
| Einzahlung aus Valutierung von Darlehen | 2.659,5 | 1.179,5 |
| planmäßige Tilgungen | -2.068,4 | -1.853,9 |
| Zinsaufwendungen | -526,1 | -769,5 |
| Veränderung Geschäftsguthaben | -35,5 | -20,7 |
| **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** | **29,5** | **-1.464,6** |
| **Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes** | **514,5** | **-474,6** |
| IV. Finanzmittelfonds | | |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes | 514,5 | -474,6 |
| Finanzmittelbestand am 01.01. | 840,5 | 1.315,1 |
| **Finanzmittelbestand am 31.12.** | **1.355,0** | **840,5** |

Nachrichtlich:

Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am 31.12.2017

| | | |
|---|---|---|
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 1.363,6 | 849,1 |
| Festgelder mit Verwendungsbeschränkung | -8,6 | -8,6 |
| Finanzmittelfond | 1.355,0 | 840,5 |

c. Ertragslage

Zusammenfassend vermittelt sich in der Gewinn- und Verlustrechnung im Vergleich zum Vorjahr das folgende Bild:

| | 2017 in T€ | 2016 in T€ | Veränderung in T€ |
|---|---|---|---|
| Hausbewirtschaftung | 1.403,6 | 678,1 | 725,5 |
| Sonstiger Geschäftsbetrieb | - 3,7 | - 3,3 | - 0,4 |
| Betriebsergebnis | 1.399,9 | 674,8 | 725,1 |
| Neutrales Ergebnis | 8,2 | 9,1 | - 0,9 |
| Ergebnis vor Ertragssteuern | 1.408,1 | 683,9 | 724,2 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | - 221,2 | - 179,9 | - 41,3 |
| Jahresergebnis | 1.186,9 | 504,0 | 682,9 |

In der Hausbewirtschaftung wurde das Bild auf der Ertragsseite durch die um saldiert 120,6 T€ höheren Erträge aus Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen geprägt.

Auf der Aufwandsseite lagen die Aufwendungen im Bereich Instandhaltung um 450,0 T€ unter denen des Vorjahres. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen reduzierten sich um 261,3 T€.

Beim Sonstigen Geschäftsbetrieb und im Neutralen Ergebnis ergaben sich gegenüber dem Vorjahr kaum Veränderungen. Die gestiegene Belastung mit Steuern vom Einkommen und Ertrag steht im Zusammenhang mit dem höheren Jahresergebnis.

## 3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die für unser Unternehmen risikorelevanten Faktoren und Kennzahlen werden im Rahmen der innerbetrieblichen Kontrollinstrumente monatlich und darüber hinaus vorgangsbezogen einer kontinuierlichen Bewertung unterzogen. Insbesondere der Anteil der leerstandsbedingten Mietausfälle und die Höhe der Forderungsausfälle im Bereich der vermieteten Wohnungen werden auch in Zukunft deutlichen Einfluss auf die Ergebnisse der Hausbewirtschaftung haben. Daneben wirkt sich aber auch die Höhe der aufwandswirksamen Instandhaltungskosten wesentlich auf die Jahresergebnisse der kommenden Geschäftsjahre aus.

Die äußeren Einflussfaktoren, die zur Zeit die Vermietungssituation innerhalb unseres Wohnungsbestandes, aber auch auf dem Wohnungsmarkt in der Hansestadt Wismar beeinflussen, lassen wenig Ansätze erkennen, aus denen sich eine Gefahr für die künftige Entwicklung unseres Unternehmens ableiten lassen würde. Die Fluktuation ist stabil geblieben. Die Höhe der Erlösschmälerungen ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken und ist weiterhin auf niedrigem Niveau stabil.

Für den Wohnungsbestand der Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG bestehen auch in der Zukunft kaum Zweifel an der nachhaltigen Nachfrage und Vermietbarkeit. Auf Grund des technischen Zustandes, des Modernisierungsstandes und der Lage der Bestände werden die Unternehmensplanungen auch in den kommenden Jahren auf eine behutsame Weiterentwicklung des Bestandes in kleinen Schritten setzen.

Im Geschäftsjahr 2018 beabsichtigt unsere Genossenschaft mit einem Gesamtvolumen von ca. 1.014,0 T€ die Fassadensanierungen im Bereich der Kapitänspromenade an den Objekten 1 - 5 und 2 - 6 fortzusetzen und zum Abschluss zu bringen. Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgt durch die Inanspruchnahme von zinsverbilligten Darlehen der KfW.
Mit geschätzten Sanierungs- und Umbaukosten in Höhe von 3.615,0 T€ ist im Juni/Juli 2018 ferner mit dem Abschluss der Arbeiten am Objekt E.-Weinert-Promenade 65 – 69 zu rechnen. Das Gesamtinvestitionsvolumen wird voraussichtlich innerhalb der Kostenplanung liegen.

Für das Geschäftsjahr 2018 rechnet der Vorstand mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 7.607,6 T€ und plant Aufwendungen für die laufende Gebäudeinstandhaltung von 1.200,0 T€. Darüber hinaus wirken sich nicht aktivierungspflichtige Instandhaltungsaufwendungen aus den Sanierungsarbeiten mit einem Volumen von 1.424,0 T€ ertragsmindernd aus.

Durch die ganzjährige Auswirkung günstigerer Zinskonditionen aus der Umfinanzierung eines Darlehens ab Juni 2017 werden sich trotz zusätzlicher Darlehensaufnahmen für die laufenden Bauvorhaben die Zinsaufwendungen von 526,1 T€ im Jahr 2017 auf 398,6 T€ im Jahr 2018 deutlich reduzieren. Der Vorstand erwartet im Jahr 2018 trotz der geplanten umfangreichen aufwandswirksamen Investitionstätigkeit einen Jahresüberschuss in Höhe von 425,8 T€.

Die Ergebnisse der Vorschau auf die langfristige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft lassen den Schluss zu, dass auch in den Jahren ab 2018 weiterhin mit entsprechenden Jahresüberschüssen zu rechnen sein wird.

Das vorrangige Ziel, die Eigenkapitalquote unserer Genossenschaft langfristig anzuheben und gleichzeitig die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten deutlich zu senken, wird bei den Unternehmensplanungen der kommenden Jahre weiterhin eine vorrangige Rolle spielen.

Wismar, am 15.05.2018

Der Vorstand

Birk Hellmann

Bernd Sommer

Wohnungsgenossenschaft
Friedenshof eG

# Bericht des Aufsichtsrates
# 2017

Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG
gegründet am 13.11.1996

Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG / 23966 Wismar / Erich-Weinert-Promenade 19 / Tel. 03841-32 72 0 / Fax. 03841-32 72 29
Registergericht Schwerin Nr. 425 / Vorstand: Birk Hellmann, Bernd Sommer / Aufsichtsratsvorsitzender: Lutz Bernhardt
info@wg-friedenshof.de / www.wg-friedenshof.de

# Bericht des Aufsichtsrates

## für das Geschäftsjahr vom 01.01.2017 - 31.12.2017

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtszeitraums die Geschäftsführung der Genossenschaft laufend überwacht. Er hat sich vom Vorstand durch schriftliche und mündliche Berichte über die Entwicklung der Geschäfte, die Lage des Unternehmens, die beabsichtigte Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung und über bedeutsame Geschäftsvorfälle unterrichten lassen. Die nach Gesetz oder Satzung zustimmungsbedürftigen Vorgänge wurden behandelt.

Gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand zum laufenden Geschäft fanden in insgesamt sechs Fällen statt. Beschlüsse im Umlaufverfahren wurden in vier Fällen getroffen.

In allen Sitzungen des Aufsichtsrats wurde durch den Vorstand detailliert zur Geschäftspolitik, wirtschaftlichen Entwicklung und zur strategischen Ausrichtung der Genossenschaft berichtet. Im Aufsichtsrat wurde die Geschäftsplanung erörtert und genehmigt. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat laufend Bericht über die wirtschaftliche Entwicklung im Verhältnis zur Geschäftsplanung erstattet. Der Aufsichtsrat hat keine gesonderten Ausschüsse gebildet.

Der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat den Jahresabschluss der Genossenschaft zum 31. Dezember 2016 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht geprüft und die Ordnungsmäßigkeit bestätigt. Der Bericht des Abschlussprüfers vom 13.12.2017 lag allen Aufsichtsratsmitgliedern zur Einsichtnahme vor und wurde auf der Sitzung am 30.01.2018 satzungsgemäß beschlossen. Damit schließt sich der Aufsichtsrat dem Prüfungsergebnis vollumfänglich an.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017, den Lagebericht und den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Jahresüberschusses geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen. Der Aufsichtsrat schließt sich den Beurteilungen des Vorstands im Lagebericht an. Im Rahmen seiner Überwachungstätigkeit sind ihm keine Risiken bekannt geworden, denen nicht im Jahresabschluss ausreichend Rechnung getragen worden sind.

Er billigt den Jahresabschluss, der damit festgestellt ist, und schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes zur Einstellung des Jahresüberschusses in Höhe 1.186.879,08 € in die Ergebnisrücklagen an. Der Jahresüberschuss wird mit einem Anteil von 120.000,00 € in die „Gesetzliche Rücklage“ und mit dem restlichen Betrag in Höhe von 1.066.879,08 € in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ eingestellt.

Im Geschäftsjahr 2017 wurde die Genossenschaft durch die Vorstandsmitglieder Birk Hellmann und Bernd Sommer vertreten. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung die Entlastung beider Vorstandsmitglieder für den Zeitraum vom 01.01.2017 bis 31.12.2017. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Beteiligten für die im Geschäftsjahr 2017 geleistete Arbeit.

Wismar, am 15.05.2018

Lutz Bernhardt

Vorsitzender des Aufsichtsrates