

# ERTRAGSLAGE

## DIE ERTRAGSLAGE STELLT SICH IM VERGLEICH ZUM VORJAHR WIE FOLGT DAR:

	2017		2016		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	47.086,7	97,5	46.600,8	98,6	485,9
Andere Umsatzerlöse und Erträge	586,8	1,2	512,9	1,1	73,9
Bestandsveränderungen	444,6	0,9	6,2	0,0	438,4
Aktivierete Eigenleistungen	204,8	0,4	159,1	0,3	45,7
	<b>48.322,9</b>	<b>100,0</b>	<b>47.279,0</b>	<b>100,0</b>	<b>1.043,9</b>
Betriebskosten und Grundsteuer	-14.785,4	-30,6	-14.102,7	-29,8	-682,7
Instandhaltungskosten	-9.924,5	-20,5	-9.293,2	-19,7	-631,3
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-238,2	-0,5	-166,3	-0,4	-71,9
Personalaufwand	-5.467,4	-11,3	-5.495,5	-11,6	28,1
Abschreibungen (planmäßig)	-7.281,8	-15,1	-7.114,3	-15,0	-167,5
Zinsaufwendungen	-3.982,4	-8,3	-4.359,3	-9,2	376,9
Sonstige Aufwendungen	3.008,6	-6,2	-2.609,2	-5,5	-399,4
Übrige sonstige Steuern	-2,8	0,0	-4,2	0,0	1,4
	<b>-44.691,1</b>	<b>-92,5</b>	<b>-43.144,7</b>	<b>-91,2</b>	<b>-1.546,4</b>
<b>Geschäftsergebnis</b>	<b>3.631,8</b>	<b>7,5</b>	<b>4.134,3</b>	<b>8,8</b>	<b>-502,5</b>
<b>Zins- und Beteiligungsergebnis</b>	<b>172,5</b>		<b>130,3</b>		<b>42,2</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>-395,9</b>		<b>114,0</b>		<b>-509,9</b>
<b>Ertragsteuern</b>	<b>7,9</b>		<b>3,9</b>		<b>4,0</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.416,3</b>		<b>4.382,5</b>		<b>-966,2</b>

Die Ertragslage des Geschäftsjahres 2017 ist als sehr gut zu beurteilen. Es wird ein Jahresüberschuss von rd. 3,4 Mio. € ausgewiesen.

Das Geschäftsergebnis zeigt mit 3.631,8 T€ ebenfalls wieder ein sehr positives Ergebnis und umfasst die Erträge und Aufwendungen, die mit dem Zweck unserer Genossenschaft in direktem Zusammenhang stehen, zeitlich in das Geschäftsjahr fallen und nach Art und Größe nicht zufällig sind. Es wird wesentlich vom Kerngeschäft – der Hausbewirtschaftung – geprägt. Dieses Kerngeschäft hat im Jahr 2017 einen Überschuss von 4.645,9 T€ erzielt.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr um 485,9 T€ angestiegen. Die hierin enthaltenen Sollmieten stiegen um 379,9 T€ durch die Vollauswirkung der Neubaumaßnahmen aus dem Vorjahr sowie durch die im Geschäftsjahr fertiggestellten Neubauten, durch den Ankauf von Wohnungen und Modernisierungsumlagen. Wohnungsverkäufe von insgesamt 50 Einheiten verminderten die Sollmiete. Die Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietminderungen betragen 3,1 % der Sollmieten (im Vorjahr: 2,8 %). Die Umsatzerlöse aus Betriebskosten stiegen um 243,9 T€.

Die Instandhaltungskosten, bezogen auf Fremdkosten einschließlich Materialverbrauch, belaufen sich auf 9.924,5 T€ und haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 631,3 T€ bzw. 6,8 % erhöht.

Die Zinsaufwendungen für Bankdarlehen und Spareinlagen haben sich im Berichtsjahr um rd. 517,7 T€ vermindert. Durch die zinsgünstige Umschuldung sowie planmäßige Tilgungen der Darlehensverbindlichkeiten reduzierten sich die Zinsaufwendungen für die Bankdarlehen um 391,4 T€. Die Zinsaufwendungen für Spareinlagen sind, trotz eines höheren Spareinlagenvolumens, um insgesamt 126,3 T€ gesunken. Ursache hierfür ist die weiterhin sinkende Guthabenverzinsung, die sich auch auf die Verzinsung der Spareinlagen auswirkt.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis enthält die Zinserträge aus der Anlage der Flüssigen Mittel sowie die Einflüsse aus der Ergebnisabführung unserer beiden Tochterunternehmen, der MWG Media GmbH und der MWG Energie GmbH.

Das betriebsuntypische, periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthaltene „Neutrale Ergebnis“ weist im Jahr 2017 einen Fehlbetrag in Höhe von 395,9 T€ (Vorjahr: Überschuss

von 114,0 T€) aus. Das im Vorjahr deutlich bessere Ergebnis war im Wesentlichen durch Buchgewinne in Höhe von rd. 1,0 Mio. € aus dem Verkauf von Wohnobjekten geprägt.

## KENNZAHLENENTWICKLUNG IM BEREICH DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Entwicklung der Instandhaltungskosten in €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (inklusive Leistungen des Regiebetriebes)

2017	20,19
2016	19,03
2015	19,21
2014	17,18
2013	16,64

Entwicklung der Sollmieten des Wohnungsbestandes in €/m<sup>2</sup> WFL pro Monat (Jahresdurchschnitt)

2017	5,19
2016	5,16
2015	5,09
2014	4,99
2013	4,92

### Erlösschmälerungsquote

[Erlösschmälerung gesamt (einschließlich Erlösschmälerung aus Betriebskostenabrechnung des Vorjahres) / Sollmiete]

2017	4,1%
2016	3,9%
2015	4,5%
2014	5,3%
2013	6,4%

### Gesamtkapitalrentabilität

(Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen) / Bilanzsumme)

2017	1,6%
2016	2,0%
2015	2,0%
2014	1,8%
2013	2,0%

### Eigenkapitalrentabilität

(Jahresergebnis vor Ertragsteuern / durchschnittliches Eigenkapital)

2017	1,8%
2016	2,3%
2015	1,9%
2014	1,0%
2013	1,3%

### EBITDA in €/m<sup>2</sup> WFL/NFL

[(Jahresergebnis vor Ertragsteuern, Zinsergebnis, Abschreibungen, außerordentliches Ergebnis)]

2017	27,23
2016	29,80
2015	29,32
2014	30,06
2013	28,23

Geldrechnungsmäßiges Ergebnis der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltungskosten in €/m<sup>2</sup> WFL/NFL

2017	28,38
2016	29,13
2015	28,25
2014	26,45
2013	25,79

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltungskosten je m<sup>2</sup> /WFL/NFL liegt deutlich über dem Branchendurchschnitt, wobei auch der das Ergebnis beeinflussende, sehr hohe Tilgungssatz der Kreditverbindlichkeiten zu berücksichtigen ist.

## BERICHTERSTATTUNG ÜBER NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Als wesentlichen nichtfinanziellen Leistungsindikator sieht die MWG die Fluktuationsrate der Mieter an, die sich im Geschäftsjahr 2017 auf rd. 6,8% belief. Die Fluktuationsrate als Ausdruck der Mieterzufriedenheit liegt dagegen bei den Wohnungsunternehmen im Landesdurchschnitt bei rund 10%.

In den Folgejahren werden wir unsere intensive Mitgliederbetreuung fortsetzen und weiterentwickeln. Zahlreiche Mieterveranstaltungen tragen zur Mieterbindung und Zufriedenheit sowie zu einem positiven Image unserer Genossenschaft bei. Das Mietermagazin „loggia“ und das Kindermagazin „Susi & Tino“ transportieren dabei unseren Genossenschaftsgedanken und machen Lust auf Engagement.

Auch die Gründung des MWG-Nachbarschaftsvereins im November 2010 sowie der MWG-Stiftung im Jahr 2014 war eine richtige Entscheidung.

Für den Vorstand ist die Motivation und Qualifizierung der Mitarbeiter von großer Bedeutung. Die Versorgungsordnung spiegelt das wider. Die Mitarbeiter werden nach Tarifvertrag für die Wohnungswirtschaft bezahlt, bei Erfüllung separater Zielvereinbarungen sind darüber hinaus Sonderzahlungen möglich. Es erfolgen regelmäßig Qualifizierungsmaßnahmen.