

INFOBRIEF

Ausgabe 2018-01

Für Mitglieder und Interessenten der wohnblau eG

Geschäftsentwicklung in herausfordernden Märkten

Niedrige Zinsen und steigende Nachfrage nach sicheren Anlagealternativen treiben die Immobilienpreise auch in sogenannten B-Standorten. Wie reagiert die wohnblau eG?Seite 1

Aktuelle Bewerbungen

Der Wohnbau boomt, die Städte und Gemeinden haben großen Druck bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Wir wollen unseren Teil dazu beitragen und nehmen an Ausschreibungen der Region teil.Seite 2

Gebäudebestand

Erwerb von Bestandsgebäuden, (energetische) Sanierung und nachhaltige Weiterentwicklung zum Wohle der Mieter und Sicherstellung einer auskömmlichen Verzinsung gehört zu unserer Kernkompetenz. Hier erfahren Sie mehr zu unseren Aktivitäten im Bestand.Seite 3

Geschäftsjahr 2017 und Ausblick 2018

Das Jahr 2017 wurde besser als erwartet abgeschlossen. Auch der Ausblick auf 2018 lässt nach den ersten sechs Monaten ein über den Planungen liegendes Ergebnis erwarten. Lesen Sie hier auch einen Bericht von der Generalversammlung.....Seite 3



Beispielbild: Bauboom in der Metropolregion

Geschäftsentwicklung in herausfordernden Märkten

Allein in Nürnberg haben sich die Immobilienpreise für Mehrfamilienhäuser seit 2009 fast verdoppelt, die Grundstückspreise haben im selben Zeitraum um rund 300% zugelegt. Die Gründe hierfür sind zum einen die große Nachfrage nach Anlagealternativen in der aktuellen Niedrigzinsphase und zum anderen die relativ günstige Refinanzierungsmöglichkeit. Auf den klassischen Standorten wie München, Hamburg oder Frankfurt sind derzeit gerade nur 2,5% Mietrendite zu erzielen, was den Blick der großen Investoren auf die B-Standorte lenkt.

Anzahl der Kaufverträge für Mehrfamilienhäuser ist auf dem niedrigsten Stand seit 2004 und rund 35% unter dem Höchststand im Jahr 2007.

Wir von der wohnblau haben daher gerade jetzt ein besonderes Augenmerk auf die Bausubstanz und die Entwicklungspotenziale. Dabei bedienen wir uns

KURZ NOTIERT:

Bewerbungen: Weiter im Rennen!

In Coburg hat sich die Gruppe Projekt Hausland das Grundstück gesichert und strebt eine Baugemeinschaft an, die auch Mietwohnungen beinhalten soll. Als Eigentümer der Wohnungen soll die wohnblau eG fungieren. Die Gruppe sucht gerade weitere Mitstreiter um das Projekt voran zu treiben. Weitere Informationen zu diesem Projekt erhalten Sie über info@wohnblau.de.

Wohnraum für Geflüchtete

Wir freuen uns, dass wir auch Mitmenschen helfen können, die sonst nur geringe Chancen haben geeigneten bezahlbaren Wohnraum zu finden. Seit Juni 2018 sind zwei junge Geflüchtete Teil unserer Mieterschaft. Herzlich Willkommen bei der wohnblau!

Freistellungs- aufträge

Freistellungsaufträge sind grundsätzlich ein Instrument für Finanzinstitute, um die Zins- und Dividendenströme vom Vorwegsteuerabzug zu befreien. Dieses Instrument wird von der wohnblau eG nicht angeboten. Sollten Sie dennoch aufgrund Ihrer persönlichen Einkommenssituation von einem Vorwegsteuerabzug befreit werden können, so senden Sie uns dazu bitte die notwendige „Nichtveranlagungsbescheinigung“ (kurz: NV-Bescheinigung) Ihres Finanzamtes zu.

Die Steuerbescheinigung der diesjährigen Ausschüttung wird Ihnen Anfang kommenden Jahres unaufgefordert an die uns bekannte letzte Adresse zugesendet werden.

zusätzlichen externen Sachverständs bei der Beurteilung der baulichen Gegebenheiten und versuchen in der Metropolregion die ausgereizten Standorte zu meiden. Aus kaufmännischer/ sozialer Sicht werden nur solche Bestandsimmobilien weiter geprüft, deren Durchschnittsmieten sich im Mittelfeld der örtlichen Mietspiegel bewegen.

Aktuelle Bewerbungen

Im hart umkämpften Markt versuchen wir durch unser Konzept zu überzeugen: Wohnraum sowohl zu langfristig bezahlbaren Mieten anbieten, als auch die sogenannte zweite Miete durch entsprechend ökologischen Bau (mindestens KfW-55-Standard) nachhaltig einzudämmen. Hinzu kommt, dass wir den Bürgern der Gemeinden auch projektbezogen die Möglichkeit bieten, sich an der wohnblau eG zu beteiligen und so ein Stück weit die Wohnraumoffensive vor Ort mit gestalten zu können.

Erfahrungen gesammelt

In Schwaig sowie in Erlangen und Bamberg sind wir leider nicht zum Zug gekommen bzw. haben wir von einer weiteren Bewerbung abgesehen.

In Schwaig wurde das Grundstück an den Meistbietenden Wettbewerber vergeben. Aus unserer Sicht wurde unser Angebot der Bürgerbeteiligung und der langfristigen Mietpreisbindung scheinbar zu wenig berücksichtigt.

Auch in Erlangen sind wir nicht unter den besten Bewerbern. Wir konnten zwar mit dem Konzept überzeugen nur leider hatte ein Mitbewerber aus Sicht der Stadt Erlangen die Nase wirtschaftlich vorn.

In Uttenreuth hat sich die Gemeinde entschlossen das Anwesen zunächst nicht fremd für die Entwicklung zu vergeben. Stattdessen baut die Gemeinde auf eine noch zu gründende Projektgesellschaft in Zusammenarbeit mit der GeWo Erlangen. Sollte sich die Entwicklung nicht verwirklichen, stehen wir natürlich gerne bereit, uns um das Anwesen zu bewerben.

Erfreulich ist die Nachricht aus Bamberg. Das Konzept der wohnblau eG wurde von der Stadt Bamberg sehr positiv aufgenommen und bei weiteren Ausschreibungen für kleiner dimensionierte Projekte sollen wir angefragt

KURZ NOTIERT:**Cadolzburg:
Sanierung fast
abgeschlossen –
Budget eingehalten!**

Kleinere Maßnahmen im Außenbereich für den "Wohlfühlfaktor" (z.B. Müllhäuschen) stehen noch an.

Sehr erfreulich: Das Kostenbudget wurde trotz des schwierigen Marktumfeldes eingehalten!



Unser Haus in Cadolzburg nach der Sanierung.

**Fürth: Neuer
Hausmeisterdienst**

Durch den Wechsel des Hausmeisterdienstes wurde nun ein verbessertes Angebot für die Mieter erreicht.

**GESUCHT:
Neue Mitglieder!**

Wir wollen weiter wachsen und suchen neue Mitglieder. Machen Sie bitte im Bekannten- und Verwandtenkreis Werbung für unsere Genossenschaft, damit wir auch weiterhin ökologischen und sozialen Wohnraum bezahlbar anbieten können! Eine Beteiligung ist bereits ab 1.000 € möglich.

Unser neuer Prospekt steht auf der Homepage zum download bereit. Wer lieber Papier weiter geben möchte, kann gedruckte Exemplare bei uns unter info@wohnblau.de anfordern.

werden. Aufgrund der hohen Anforderungen an die Bewerbungsunterlagen, die auch ein städtebauliches Konzept erfordert hätte, haben wir von einer weiteren Beteiligung an der zweiten Bewerbungsrunde abgesehen.

Gebäudebestand*Cadolzburg*

Der Abschluss der Sanierung im und am Gebäude ist erfolgt. Im Gebäude wurde die Elektrik im Treppenhaus den aktuellen Brandschutzanforderungen angepasst und die Zähler in einen Technikraum verlegt. Die Heizung wurde durch den Austausch einer Pumpe effizienter ausgerichtet. Das Treppenhaus und die Fassade wurde neu gestrichen um ein optisch positiveres Bild zu erreichen.

Fürth

Das im Herbst 2017 erworbene Gebäude in der Erlanger Straße in Fürth wird sukzessive an die von uns definierten eigenen Standards herangeführt. Dazu zählen insbesondere folgende erste Maßnahmen:

Im Herbst 2018 sollen die Gauben zur Straßenseite und die Regentraufen saniert werden, um eine mögliche Schädigung der Bausubstanz zu vermeiden und das Gebäude nachhaltig zu erhalten.

In sämtlichen Wohnungen wurden die erforderlichen Rauchwarnmelder angebracht. Wir kommen damit den gesetzlichen Anforderungen nach und erhöhen ein Stück weit mehr die Sicherheit im Haus.

**Geschäftsjahr 2017 und
Ausblick 2018***Geschäftsjahr 2017*

Das Jahr 2017 haben wir erfreulich gut und über Plan abgeschlossen. Durch den Erwerb eines weiteren Objektes im September 2017 stieg die Bilanzsumme von 923 T€ auf 1.882 T€ (+200%). Der Jahresüberschuss betrug 12,4 T€ und bewegte sich auf Vorjahresniveau.

Rechnet man den Einmalaufwand der Kosten der Grundschuldbestellung heraus, liegt das Ergebnis um rund 15% höher als im Vorjahr. Ab dem Jahr 2017 fallen zudem

KURZ NOTIERT: Aufsichtsrat mehrheitlich mit 92% wiedergewählt – Vorsitzende bestätigt

Auf der Generalversammlung im Mai 2018 wurde der Aufsichtsrat turnusgemäß gewählt und dabei der "alte" gleichzeitig der "neue". Auch die beiden Vorsitzenden wurden erneut bestätigt. Herzliches erneutes „Willkommen an Bord“ Hr. Herrmann (Aufsichtsratsvorsitzender) und Fr. Uteschil (Stv. Aufsichtsratsvorsitzende)

erstmalig eine moderate Vergütung der Aufsichtsräte sowie die Verwaltungskosten und die Kosten der Namensrechte an, nachdem auf die beiden letzten Positionen in den Anfangsjahren verzichtet wurde.

Die gute Geschäftsentwicklung erlaubte es uns, die Ausschüttung planmäßig auf 1,44% anzuheben nach 1,23% im Vorjahr.

Ausblick 2018 (1. Halbjahr 2018)

Auch das erste Halbjahr 2018 ist aus betriebswirtschaftlicher Sicht besser als geplant verlaufen. Die Einnahmen liegen rund 400 € über Plan und die Kosten liegen rund 900 € unter Plan. Das Ergebnis liegt somit rund 1.300 € über Plan (zum Ende des 1. Halbjahres 2018). Auf Jahressicht werden wir voraussichtlich mindestens ein ähnlich hohes Ergebnis erreichen wie im Vorjahr.

Bericht von der Generalversammlung

Die Generalversammlung fand am 4.5.2018 in der Klee-straße 21-23, 90461 Nürnberg statt. Auf der Versammlung wurde über das vergangene Geschäftsjahr berichtet und der Jahresabschluss 2017 vorgestellt. Die Generalversammlung beschloss die von Vorstand und Aufsichtsrat vorgeschlagene Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4.838,40 € auf das zum Geschäftsjahresende dividendenberechtigte Eigenkapital und entlastete Vorstand und Aufsichtsrat

einstimmig. Die "alten" Aufsichtsratsmitglieder stellten sich in der turnusmäßig stattfindenden Wahl wieder zur Verfügung und wurden mehrheitlich mit mehr als 92% bestätigt.

Vorstand der wohnblau eG (v.l.: Elmar Hayn, Tanja Kirschner, Benjamin Zeeh)



Einen schönen Sommer mit nicht zu vielen Hitzetagen wünscht Ihnen der Vorstand der wohnblau eG