

Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2008

I. Wirtschaftliche Entwicklung für unsere Tätigkeit als Wohnungsgenossenschaft

Das Geschäftsjahr 2008 war bestimmt vom Thema der Immobilienkrise, verursacht durch Kredite im Subprime-Segment auf dem Hypothekenmarkt in den USA, und den hierauf beruhenden Turbulenzen an den internationalen Finanzmärkten. Dies führte inzwischen zu Problemen für die gesamte Weltwirtschaft mit dem Ergebnis einer globalen Rezession. Die allgemeine Verunsicherung über die entstandenen Ausfallrisiken führte zu Liquiditätsengpässen auf den Geldmärkten. Dies erforderte zwischenzeitlich eine Intervention der Zentralbanken, um den kurzfristigen Interbankenhandel aufrechtzuerhalten.

Im Zuge der Immobilien- und Finanzmarktkrise hat sich der Trend deutlich in Richtung Wirtschaftskrise verschärft. Zwar hat sich diese negative Entwicklung noch nicht voll auf dem Arbeitsmarkt niedergeschlagen, es ist aber zu erwarten, dass die Arbeitslosenquote wieder deutlich ansteigen und sich deutlich überhalb der 11%-Grenze einpegeln wird.

Nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes soll die Einwohnerzahl Deutschlands im Jahr 2008 im Vergleich zum Vorjahr erneut gesunken sein. Gegenüber Ende 2007 wird mit einem Rückgang von etwa 0,2 % gerechnet. Damit nahm die Bevölkerung Deutschlands seit 2003 stetig ab.

Auch der Freistaat Thüringen ist von einem weiteren Bevölkerungsrückgang sogar von 1 % innerhalb eines Jahres betroffen. Entgegen diesem Trend konnte, laut Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik, lediglich die Landeshauptstadt Erfurt neben den kreisfreien Städten Weimar und Suhl einen geringfügigen Anstieg der Bevölkerungszahlen verzeichnen. Alle übrigen kreisfreien Städte und sämtliche Landkreise des Freistaates waren dagegen vom Bevölkerungsrückgang betroffen.

II. Entwicklung unserer Genossenschaft

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2008 anhand mündlicher und schriftlicher Berichte des Vorstandes über den Geschäftsverlauf, die Lage und Entwicklung in der Genossenschaft ein Bild gemacht.

Im Jahr 2008 haben vier gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand sowie zwei interne Sitzungen des Aufsichtsrats bezüglich der Personalfragen in der Genossenschaft, der Effizienz des Regiebetriebes sowie der Tochtergesellschaft und des Prüfungsberichtes des Prüfungsverbandes stattgefunden. Des Weiteren wurde ein Ratingvergleich der DKB-Bank bewertet.

Außerdem beschäftigte sich der Aufsichtsrat mehrfach mit Problemen der Zusammenarbeit zwischen unserer Genossenschaft und der Stadt Pößneck, hier vor allem um den Ankauf eines Grundstückes zur Bebauung für die Geschäftsstelle einschließlich Räumlichkeiten für Regiebetrieb und Tochtergesellschaft im Herzen der Stadt Pößneck.

Offensichtlich wollen ein Teil der Stadtväter unseren Beitrag, den wir zu innerstädtischen Entwicklung leisten möchten, nicht annehmen oder uns möglichst mit der neuen Geschäftsstelle aus dem zentrumsnahen Bereich heraushalten.

Wir bedauern diese Zeitverzögerung, sind aber optimistisch, dass unser Vorstand gemeinsam mit dem Bürgermeister eine gute Lösung für unsere Genossenschaft finden wird.

In den gemeinsamen Sitzungen wurde über die Entwicklung des Wohnungsleerstandes, über die Neuvermietung durch Neuaufnahmen und über die Wohnungsumsetzung im Bestand sowie die Umsetzung des Wohnungsmanagements ausführlich berichtet und beraten. Das geschah unter anderem auf der Grundlage umfangreicher vorliegender Statistiken über die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Pößneck und des Saale-Orla-Kreises, die Haushaltsentwicklung und die Alterstruktur in der Region sowie deren Ursachen und Auswirkungen auf die Genossenschaft.

Informiert und besprochen wurde beispielsweise

- die laufende Instandhaltung/Instandsetzung
- Dienstleistungsangebote rund um das Wohnen für unsere Mitglieder
- die Konzeption zur Überarbeitung des Leerstandsmanagements sowie permanente Kontrolle zur Überwachung der finanziellen Mittel in der Genossenschaft

Von den vorgenannten Punkten konnte bereits vieles in die Praxis umgesetzt werden, z. B. die Modernisierungsmaßnahmen in Pößneck-Ost und in Triptis und deren Fortführung, wo von Sie sich, liebe Mitglieder, selbst vor Ort überzeugen konnten.

- Oberstes Gebot ist die Wirtschaftlichkeit in unserer Genossenschaft.
- Der Aufsichtsrat prüft die Einhaltung der Vorgaben und nimmt die Budgetüberwachung über die geplanten Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung vor.
- Besondere Beachtung wurde der Leerstandskonzeption eingeräumt. Hier wurde der Aufsichtsrat regelmäßig über den Stand der Entwicklung, die Haltequote im Wohnungsbestand, den Umfang und über wesentliche Probleme der Mietergespräche informiert.

; |

Wir können hier und heute feststellen:

- Auch 2008 ist die gesunde Entwicklung unserer Genossenschaft vorangeschritten.
- Wir werden über einen Jahresgewinn entscheiden können.
- Darüber hinaus stellen wir weiterhin in den Mittelpunkt unserer Arbeit eine hohe Mieterzufriedenheit, d. h. neben unseren gepflegten Außenanlagen und den zweckmäßigen Parkflächen für den ruhenden Pkw-Verkehr im Wohngebiet müssen wir uns verstärkt wohnbegleitenden Dienstleistungen für unsere Mitglieder und Mieter zuwenden. Der Aufsichtsrat sieht hier ein reiches Betätigungsfeld, welches wir mit unseren Partnern wie der Volksolidarität pp. bearbeiten wollen, dazu gehört die Pflege des genossenschaftlichen Gedankens, wie z. B. der bewährte Form unseres Genossenschaftstreffs.

Das Risiko des Bevölkerungsschwundes, der zunehmenden länderübergreifenden Integration im europäischen Wachstumsprozess erzwingt mit der Positionierung zum nachhaltigen Überangebot und Wohnungsleerständen zu wirtschaftlich notwendigem Handeln und sozialorientierter Voraussicht zum nachhaltigen Überangebot und Wohnungsleerständen zu wirtschaftlich notwendigem Handeln und sozialorientierter Voraussicht.

Die Chancen bestehen in einem gesamtheitlichen Stadtumbauprozess. Deshalb wollen wir uns auch in den nächsten Jahren in das städtebauliche Konzept unserer Heimatstädte Pößneck und Triptis einbringen. Wir werden hierzu mit Ihnen im Jahr 2010 über die genossenschaftsspezifischen Mittel und Wege diskutieren und informieren.

Der Aufsichtsrat hat sich mit grundsätzlichen Angelegenheiten, bedeutenden Geschäftsvorfällen sowie Einzelfragen von wesentlicher Bedeutung befasst. Breiten Raum und Diskussionen hat die Geschäftsordnung des Aufsichtsrates, die wir im 2. Halbjahr angenommen haben, eingenommen.

Neben der neuen Satzung haben die Organe eine neue Geschäftsordnung, die sich an den modernen und gesetzlichen Rahmenbedingungen orientiert hat, und den Förderzweck der Genossenschaft in den Mittelpunkt stellt. Natürlich wurden auch die negativen wirtschaftlichen Veränderungen diskutiert und festgestellt, dass gerade die Banken, die nicht selten uns müde, ob der geringen Renditemöglichkeiten einer Wohnungsbaugenossenschaft belächelnden und nunmehr diejenigen sind, die wieder anklopfen, um mit uns ins Geschäft zu kommen.

Wir können zusammen fassen:

Unsere vorsichtige auf eigene Kraft besinnende Finanzdisposition hat wiederum zu steigenden Erträgen geführt. Es wird uns nie ganz gelingen, vom allgemeinen gesellschaftlichen Trend abzukommen, d.h. der Bevölkerungsschwund wird immer wieder Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft vor das Problem stellen, unsere Wohnungen bestmöglich zu vermieten, um die Ertragsausfälle zu minimieren.

Wenn wir den eingeschlagenen Weg weiter so konsequent beschreiten, wird der wirtschaftliche Erfolg, der darin münden muss, allen Mitgliedern ein gutes und sicheres Wohnen zu bezahlbaren Preisen zu garantieren, uns auch in den nächsten Jahren sicher sein.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand regelmäßig überwacht und während des Berichtsjahres die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. In den Sitzungen wurden alle wesentlichen Sachverhalte und die wichtigen Vorgänge besprochen sowie die notwendigen Beschlüsse gefasst. Insbesondere erfolgten Beschlüsse über den Jahresabschluss, den Bericht über die durchgeführte gesetzliche Prüfung, den Wirtschaftsplan, das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm sowie über die Fortschreibung des Risikomanagements. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Aufsichtsratssitzungen hinaus berichtet und ausführliche Auskünfte erteilt.

Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat den Vorstand aber auch die Genossenschaft durch seine Arbeit gefördert.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2008 in seinen Bestandteilen

- Bilanz zum 31.12.2008 mit einer Bilanzsumme in Aktiva und Passiva in Höhe von
- Gewinn; und Verlustrechnung mit Bilanzgewinn in Höhe von EUR
- den erläuterten Anhang sowie der Bericht des Vorstandes

wurde geprüft und gebilligt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den vorliegenden Jahresbericht einschließlich des Berichtes des Vorstandes festzustellen und den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Aufsichtsrat beantragt bei der Mitgliederversammlung, den Organen für das Geschäftsjahr 2008 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern für die geleistete Arbeit sowie den Genossenschaftsmitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.