

Geschäftsbericht des Vorstandes der Wohnungsgenossenschaft Pößneck für das Geschäftsjahr 2008

1. Einleitung

Vor einem Jahr war die Welt noch in Ordnung. Das Wort „Krise“ hat das Potential zum meistgebrauchten Wort dieses Jahres zu werden. Leider ist es aber eine unumstößliche Tatsache, dass aus der amerikanischen Immobilienblase sich eine Finanzkrise entwickelte, die in einem bisher nicht gekanntem Umfang auf die Realwirtschaft durchgeschlagen und sämtliche Märkte weltweit in einen Abwärtstrend nie gekanntes Ausmaßes gezogen hat. Nachfolgend werden Sie deshalb auch darüber informiert, ob und in welchem Umfang Auswirkungen in unserer Genossenschaft eingetreten sind.

2. Allgemeine Wirtschaftslage

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2008 deutlich schwächer gewachsen als in den beiden vorausgegangenen Jahren. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 1,3 % höher als im Jahr zuvor. Die Wachstumsimpulse kamen 2008, abweichend von den Vorjahren, ausschließlich aus dem Inland. Dabei trugen alle Wirtschaftsbereiche positiv zum Wachstum bei.

Besonders stark stiegen die Ausrüstungs- und Bauinvestitionen. Die privaten Konsumausgaben stagnierten. Der Außenbeitrag, also die Differenz zwischen Ex- und Import von Waren und Dienstleistungen, verzeichnete 2008 einen negativen Wachstumsbeitrag von 0,3 % und bremste die wirtschaftliche Entwicklung. Derzeit besteht in Bezug auf die Konjunkturaussichten Einigkeit dahingehend, dass die Wirtschaft im Jahre 2009 deutlich schrumpfen wird. Sowohl die Bundesregierung als auch die EU-Kommission erwarten für Deutschland den größten Wirtschaftseinbruch seit dem 2. Weltkrieg.

Die Werte der in Thüringen produzierten Güter und Dienstleistungen erreichten im Jahr 2008 einen Wert von 49,83 Mrd. € und damit lagen diese nominal um 2,6 % über dem Jahr 2007. Die einzelnen Wirtschaftsbereiche trugen uneinheitlich zur Entwicklung bei, insbesondere das verarbeitende Gewerbe verzeichnete ein deutliches Plus. Im Baugewerbe hat sich im Vergleich zum Vorjahr der Umsatz deutlich erhöht. In Thüringen war gegenüber dem Jahr 2007 eine Verringerung der Arbeitslosigkeit um 2,0 % im Jahresdurchschnitt zu erkennen. Die Arbeitslosenquote betrug 12,4 %. Im Saale-Orla-Kreis war ebenfalls eine Verminderung um 0,5 % auf 10,4 % zu registrieren.

Die Anzahl der Erwerbstätigen in Thüringen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr auf 1.027,7 Tausend Beschäftigte. Ausschlaggebend für die positive Entwicklung war der deutliche Anstieg der Beschäftigung bei Männern und Frauen sowie Jugendlichen unter 25 Jahre.

Der deutliche Umsatzanstieg im Baugewerbe gegenüber 2007 betrug 7,5 % und resultiert sowohl aus dem Anstieg des Umsatzes im Bauhaupt- als auch im Ausbaugewerbe.

Der Wohnungsbau in Thüringen ist 2008 weiter zurückgegangen. Das Landesamt für Statistik registrierte 1438 (-139 zum Vj.) neu genehmigte Wohnungsbauten und 2207 (-187 zum Vj.) neu genehmigte Wohnungen.

3. Branchenentwicklung

Nach wie vor gibt es große, regionale Unterschiede in der Wohnraumversorgung und sehr unterschiedliche städtebauliche Erfordernisse in Deutschland. So besteht in einigen Ballungsräumen auch weiterhin Neubaubedarf.

Die Wohnungswirtschaft steht vier „Megatrends“ gegenüber: die demographische Entwicklung die zunehmende soziale Spreizung der Gesellschaft die Klimaschutz- und Energieeffizienzpolitik die wachsende Vielzahl der Lebensstile und Umfang der Wohnkonzepte

Der GdW hat sich anlässlich seines Innovationskongresses im September 2008 in der Studie „Wohnungstrends 2020“ mit diesen Problemen auseinandergesetzt.

Das generelle Ergebnis lautet: **Das Wohnen wird vielfältiger**. Die Zeiten der einheitlichen Standardwohnung sind vorüber. Das Wohnen wird so individuell wie es die Menschen bereits heute sind. Die Wohnungstrends werden sich regional sehr unterschiedlich entwickeln - in Großstädten anders als in kleinen Kommunen, in angespannten Märkten anders als in entspannten.

Am bedeutendsten ist heute noch das „solid-bescheidene“ Wohnkonzept, dem überwiegend ältere Haushalte mit niedriger bis mittlerer Kaufkraft zuzurechnen sind. Zunehmen werden dagegen die Haushalte mit einem anspruchsvollen Wohnkonzept, aber auch die Haushalte, die ein „einfachfunktionales“ Wohnkonzept verfolgen.

Die Bundesregierung hat gemeinsam mit den neuen Ländern 2002 das Stadtumbauprogramm Ost beschlossen, in dessen Rahmen bis 2009 insgesamt 350.000 Wohnungen abgerissen werden sollen. Dadurch haben die Wohnungsmärkte angefangen sich zu stabilisieren.

Da ab dem Jahre 2010 mit einer neuen Leerstandswelle, speziell in den südlichen neuen Bundesländern gerechnet wird, ist eine Fortführung des Stadtumbauprogramms für den Zeitraum 2010 bis zunächst 2016 mit dem jährlichen Rückbau von 30.000 Wohnungen notwendig, sowie eine Regelung für die Altschuldenfrage für die Abrissobjekte erforderlich.

Mit dem Vorziehen der Wohngeldnovelle auf den 01.10.2008 wurden damit nach über 7 Jahren endlich die Werte für Miethöchstbeträge um 10 % angepasst und angesichts des starken Anstiegs der Energiekosten erstmals eine Heizkostenkomponente eingeführt.

Die Nettokaltmieten sind in den letzten Jahren augenfällig geringer gestiegen als die Verbraucherpreise insgesamt. Branchenweit lag die Entwicklung der Nettokaltmiete deutlich unterhalb der allgemeinen Inflationsrate. Die Preise für Gas, Heizöl und andere Energieträger erhöhten sich dagegen erneut drastisch und entpuppten sich als die eigentlichen Preistreiber für das Wohnen. Diese stiegen stärker als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Die erheblichen Anstrengungen zur energetischen Modernisierung und Sanierung der Bestände und gleichzeitig vorgenommenen Vertragsoptimierungen haben zu einer deutlich geringeren Steigerung der Betriebskostenentwicklung im Vergleich zur allgemeinen Preissteigerung bei den Energiepreisen geführt.

Insbesondere kleine Wohneinheiten und das preisgünstige Mietsegment haben auch auf mittlere Sicht die besten Vermietungschancen, was durch die Regelungen des SGB II (Hartz IV) und die zunehmend unsicheren Einkommensperspektiven verstärkt wird. Dieser Trend wird auch künftig vor dem Hintergrund einer Verschiebung zu

kleineren Haushaltsgrößen zunehmen. Die relevante Einflussgröße für die Entwicklung der Wohnungsnachfrage ist nicht die allgemeine Bevölkerungsentwicklung, sondern die Zahl und Struktur der privaten Haushalte.

Im Zuge der demographischen Alterung der Gesellschaft ist bereits jetzt ein zahlenmäßiger Rückgang, der für die Nachfrage besonders interessanter jüngerer und speziell weiblichen Bevölkerungsgruppe, zu verzeichnen.

Dem Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft eV gehören derzeit 204 Mitglieder, darunter 109 Genossenschaften und 57 kommunale Gesellschaften an. Diese Unternehmen bewirtschafteten rund 290.000 Wohnungen.

Bedingt durch das Wohnungsmarktstabilisierungs- und das Stadtumbauprogramm werden im Freistaat Thüringen bereits seit mehreren Jahren Wohnungen durch Abriss/Rückbau vom Markt genommen. Für das Jahr 2008 gehen die realistischen Einschätzungen von einer Leerstandsquote von 10,3 % (Vj. 11,1 %) aus. Im genossenschaftlichen Bereich ist im Vergleich zu den kommunalen Unternehmen die Vermietungsquote deutlich günstiger. Träger des Stadtumbaues waren bisher fast ausschließlich die Unternehmen des vtw.

Trotz der nicht einfachen Rahmenbedingungen haben die Wohnungsunternehmen in Thüringen im Jahr 2008 Investitionen in Höhe von ca. 300 Mio. € getätigt. Damit hat sich die Investitionstätigkeit nach Jahren des stetigen Rückgangs wieder leicht erhöht. Im Wesentlichen schlagen sich weitere Modernisierungen von Gebäuden, insbesondere im Rahmen des Stadtumbaues sowie einer ansteigenden Neubautätigkeit nieder. Auch zukünftig müssen im Rahmen des Stadtumbaues Ost die Relationen zwischen Rückbau, Modernisierung, Aufwertung und teilweisem Neubau gewahrt bleiben.

4. Geschäftsverlauf

4.1. Lage der Wohnungsgenossenschaft

Die wirtschaftliche und finanzielle Situation konnte im Laufe des Geschäftsjahres weiter verbessert werden. Die Genossenschaft ist in ihrem Weiterbestehen nicht gefährdet.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens ist geordnet. Alle gegenüber Kreditinstituten zu leistenden Zins- und Tilgungszahlungen wurden in vollem Umfang termingerecht geleistet, In diesem Zusammenhang wurden Sondertilgungen vorgenommen. Zwei Kredite wurden komplett sondergetilgt. Damit wurde das Kreditvolumen gegenüber den Kreditgebern weiter reduziert, womit sich die Verschuldung der Genossenschaft entsprechend vermindert hat.

.....

Die Eigenkapitalquote laut Handelsbilanz erhöhte sich im Vergleich zum Bilanzstichtag des Vorjahres Dies ist bedingt in dem hohen plan- und außerplanmäßigen Tilgungsanteil der Darlehen.

Die Ertragslage im Berichtsjahr hat sich verbessert, woraus ein Jahresüberschuss resultiert.

Die Sollmietenentwicklung für die Mietwohnungen veränderte sich gegenüber 2007 und resultiert überwiegend aus dem Wirksamwerden von Modernisierungsumlagen und Neuvermietungszuschlägen.

Gleichzeitig war eine Zunahme der Erlösschmälerungen wegen der verschlechterten Vermietungssituation bei großen Wohnungen und des modernisierungsbedingten Leerstandesgegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

.....

4.2. Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2008 lag, wie auch in den Vorjahren, ein Schwerpunkt der Arbeit bei der Sanierung und Modernisierung der vorhandenen Wohnungsbestände bzw. der dazu gehörenden Infrastruktur.

Die Mittelbereitstellung für Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten in den Wohngebieten erfolgte, wie in den Vorjahren, auf hohem Niveau und wurde in einem besätigten Bauplan untersetzt.

In diesem Rahmen wurden größere Maßnahmen in den Wohngebieten in Pößneck und Krölpa umgesetzt. Gleichfalls wurde eine Vielzahl von Aktivitäten zur Verbesserung des Wohnumfeldes in einzelnen Wohngebieten abgearbeitet, die zu weiteren sichtbaren Verbesserungen geführt haben.

Als Schwerpunkte sind zu nennen:

- Fortführung der Wohnumfeldgestaltung am Standort Krölpa
- Weiterführung der Dachbodendämmung im Wohngebiet PN-Nord
- Komplette Neueindeckung des Daches im Objekt Unter der Altenburg 7-13
- Nachrüstung von Balkonüberdachungen am Gebäude Am MW 20
- Einbau von 25 Wohnungseingangstüren in der Burkhardtstr. 8-14 in Triptis

Absoluter Investitionsschwerpunkt im Geschäftsjahr war die Nachrüstung von 78 verglasten Balkonen in der Str. des 3. Oktober 1-6 in Pößneck sowie der damit verbundenen Anpassungsmaßnahmen im und um das Gebäude. Bis auf geringe Restarbeiten wurden Anfang November die Arbeiten planmäßig abgeschlossen.

Parallel dazu wurde in diesem Objekt die Heizungsanlage komplett von 1-Rohr- auf 2-Rohr-System, einschließlich Erneuerung der Fernwärmestation, umgestellt.

Weiterführende Baumaßnahmen werden auch zukünftig weitestgehend, bedingt durch die Kreditbelastung und die schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, nur stufenweise im Rahmen des zur Verfügung stehenden Eigenkapitals bzw. in kleinem Rahmen neu aufzunehmende Darlehen realisiert werden. Sparsamkeit wird als Vorsorge für die spätere Zeit, in der Leerstand auch bei uns ein Problem werden kann, unseren Umgang mit finanziellen Mitteln weiterhin bestimmen.

4.3. Wohnungswesen

Die Nachfrage nach Wohnraum aus dem Bestand der Wohnungsgenossenschaft Pößneck war auch 2008 für bestimmte Wohnungstypen vorhanden und es konnten Zuweisungen von Wohnungsbewerbern für kleinere Wohnungseinheiten nur teilweise befriedigt werden. Einer Vielzahl von Tauschanträgen von Genossenschaftsmitgliedern konnte entsprochen werden.

Wie unter Pkt. 4.2 dargestellt war in diesem Bereich die Fertigstellung des 2. Bauabschnittes des Wohnobjektes Str. des 3. Oktober 1-6 für ein altengerechtes und serviceorientiertes Wohnen der absolute Schwerpunkt. Damit wurde ein 2. Wohnobjekt mit 78 weiteren Wohnungen am Standort Pößneck an den sich vollziehenden demographischen Wandel und veränderte Wohnbedürfnisse angepasst. Gleichzeitig ist dies ein Weg zur Leerstandsbekämpfung.

Eine weitere permanente Hauptaktivität war die Sicherung der weiteren Vermietbarkeit und damit verbunden, wie bereits in den Vorjahren auch, die zielgerichtete Aufwertung, Modernisierung und Sanierung der Wohnungsbestände.

Bei Neubezügen von Wohnungen wurden diese, falls nicht schon erfolgt, weiter entsprechend der heutigen Wohnbedürfnisse saniert und modernisiert. Weiterhin wurde den Wünschen auf Umgestaltung der Wohnungsgrundrisse bei Nutzerwechsel bzw. auch unter bewohnten Bedingungen entsprochen, wobei auch hier weitere bisher nicht praktizierte Varianten umgesetzt wurden. Entsprechend den Erfordernissen werden bei Bedarf die Grundrissänderungen im Wohnungsbestand fortgeführt.

Im Geschäftsjahr war per 31.12.2008 ein Leerstand von 4,76 %, bezogen auf Wohnungen, zu verzeichnen, welches einem Leerstand von 45 Wohnungen zum Stichtag entsprach. Die Reduzierung des Leerstandes bezieht sich zum großen Teil auf Bestände im Wohngebiet Pößneck-Ost und resultiert im Wesentlichen aus der besseren Vermietbarkeit der aufgewerteten Wohnungsbestände.

Bedingt durch Auszug bzw. Wohnungstausch erfolgten im Jahr 2008 70 (Vj. 66) Wohnungskündigungen, darin sind 18 (Vj. 13) Wohnungstausche enthalten. Die Ursachen hierfür sind im Wesentlichen nicht im Zustand der Wohnungen bzw. im Unternehmen begründet, sondern meist durch persönliche Gründe oder im Wechsel durch die Arbeitsmarktlage bedingt.

Der Gesamtwohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr von 945 auf 946 Wohnungen erhöht. Die Veränderung ergibt sich aus dem Rückerwerb von 1 Wohnung im Wohngebiet Pößneck-Nord, die im Rahmen des AHG an Wohnungsnutzer veräußert worden war.

Zur Abrundung unseres Wohnungsangebotes und Verbesserung der Stellplatzsituation konnten zum 1. Dezember 2008 58 Stellplätze im Bereich Str. des 3. Oktober 1-12 in Pößneck käuflich von der Stadt Pößneck erworben werden. Damit wurde mit Beginn der Bearbeitung im Jahre 1996 bis zur Bescheidung im Dezember 2008 durch die OFD Chemnitz die letzte Vermögenszuordnung zu Gunsten der Wohnungsgenossenschaft Pößneck vollzogen.

Des Weiteren wurde in 10 Eigentümergemeinschaften die WEG-Verwaltung und in einem 4-Familienhaus in Pößneck die Mietverwaltung im Jahr 2008 durchgeführt.

4.4. Mitgliederwesen

Der Stand der verbleibenden Mitglieder am 31.12.2008 betrug 1077. Die Genossenschaft hatte im Berichtsjahr 57 Zugänge und 51 Abgänge zu verzeichnen.

.....

Zur Verbesserung der Mitgliederbetreuung wurde erstmalig ein Mieterjournal mit interessierenden Themen herausgegeben.

4.5. Tätigkeit des Tochterunternehmens

Auch im zweiten Geschäftsjahr entsprach die Entwicklung der Dienstleistungs- und Servicegesellschaft mbh Pößneck (DSG), unseres hundertprozentigen Tochterunternehmens, den Erwartungen der Gesellschafter und es ist ein Jahresüberschuss zu verzeichnen. Die Bilanzsumme erhöhte im Jahre 2008.

Das Dienstleistungsangebot für unsere Wohnungsnutzer und für Dritte wurde weiter ausgebaut sowie neue Geschäftsfelder speziell im Bereich der erneuerbaren Ener-

gien erschlossen. In diesem Rahmen wurden bisher 5 neue Arbeitsplätze für vollbeschäftigte Arbeitnehmer geschaffen.

5. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres
Geschäftsvorfälle von besonderer Bedeutung nach dem Geschäftsjahresschluss haben sich nicht ergeben.

6. Darstellung der künftigen Entwicklung

Auf der Grundlage erarbeiteter Unterlagen für eine langfristige Finanz- und Wirtschaftsplanung sind derzeit für unsere Genossenschaft keine Risiken erkennbar, die den Bestand und die Existenz des Unternehmens in Frage stellen. Anstehende Neuprolongationen von laufenden Kapitalmarktdarlehen sollen dazu genutzt werden, verbesserte Zinskonditionen zu vereinbaren, wenn möglich Sondertilgungen vorzunehmen und damit die Unternehmensliquidität günstiger zu gestalten.

Ausgehend von einem weiter anhaltenden Bevölkerungsrückgang und fehlenden Gewerbeansiedlungen im Territorium wird derzeit mit einem durchschnittlichen Wohnungsleerstand von ca. 5 % gerechnet. **Das erfordert jedoch, dass in einem überarbeiteten Stadtentwicklungskonzept erforderliche Maßnahmen mit allen Beteiligten ergriffen und umgesetzt werden, damit der örtliche und regionale Wohnungsmarkt stabilisiert und entlastet werden kann.**

Dies bedingt auch, dass unsere Wohngebiete und Wohnungsbestände weiter aufgewertet werden müssen, um die Vermietbarkeit langfristig zu sichern.

Je nach Akzeptanz und Bedarf werden weitere Wohnobjekte entsprechend den Erfordernissen der demographischen Entwicklung für das Segment des altengerechten und serviceorientierten Wohnens in Betracht gezogen.

Im Jahr 2009 wird entsprechend eines Beschlusses der Gremien unserer Genossenschaft am Standort Triptis in einem 3. Wohnobjekt die Nachrüstung von 40 verglasten Balkonen vorgenommen, so dass auch in diesem Wohngebiet Vorsorge für die künftige demographische Entwicklung getroffen wird. Gleichfalls erfolgt in der Str. des 3. Oktober 13 im Bereich der I-Raum-Wohnungen ebenfalls der Anbau eines verglasten Balkonturmes und damit verbunden eine wesentliche Wohnwertsteigerung.

Je nach der Entwicklung auf dem Energiemarkt werden ggf. weitere Investitionen über unser Tochterunternehmen DSG im Bereich der Solarenergieerzeugung an ausgewählten Standorten vorgenommen.

Das Angebot von Dienstleistungen rund um das Wohnen, insbesondere Hausmeisterservice und auch soziale Betreuungsleistungen über Kooperationspartner, soll entsprechend den Bedürfnissen unserer Mitglieder weiter ausgebaut werden.

In den Wohngebieten Pößneck-Ost und -Süd ist angedacht, weitere Stellplätze bzw. -flächen von der Stadt Pößneck zu erwerben.

Des Weiteren sind beiderseitig berührende Grundstücksangelegenheiten zwischen der Stadt Pößneck und der Wohnungsgenossenschaft in den Wohngebieten PN-Ost, -Nord und -Süd einer Lösung zuzuführen.

7. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den Fremdfinanzierungsmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitäten- und Ratenkredite mit Laufzeiten zwischen 5 und 10 Jahren. Aufgrund hoher bzw. steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken im überschaubaren Rahmen. Die Zinsentwicklung auf dem Kapitalmarkt und die daraus resultierenden Anpassungsmöglichkeiten werden permanent beobachtet. Gegebenenfalls werden je nach Marktzinsbedingungen auch Alternativen zur variablen Finanzierung mit einer fest vereinbarten Zinsobergrenze betrachtet.

Aufgrund langfristiger Finanzierung unserer Wohnungsbestände ist akut eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft nicht zu erkennen, zumal wir auch Forwarddarlehen in Anspruch genommen haben. Auf Dauer aber können wir nicht davon ausgehen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und die -konditionen für unser Unternehmen nicht ungünstig entwickeln könnten. Den Kreditbereich werden wir deshalb noch stärker als Schwerpunkt der Vorstandstätigkeit und in unser Risikomanagement integrieren, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können.

Erlösänderungsrisiken bestehen kaum, da auf der Grundlage der Nutzungsverträge und des überschaubaren Leerstandes die Mieten auch für künftige Jahre als bestimmbar gelten. Es werden im Rahmen des gültigen Mietspiegels und unserer Unternehmensstrategie auch zukünftig Mietspielräume gesehen, die zu höheren Zuflüssen führen. Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsprobleme längerfristig nicht zu erwarten sind und der Kapitaleinsatz aus den regelmäßigen Deckungsquellen vereinbarungsgemäß erbracht werden kann. Für weitere erforderliche Kreditaufnahmen im Rahmen von Investitionsmaßnahmen verfügt die Genossenschaft über ausreichende Beleihungsspielräume.

Die Ausfallrisiken der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind als sehr gering einzuschätzen. Der Großteil der Vermietungserlöse einschließlich der Betriebskostenvorauszahlungen fließt über Abbuchungsaufträge kontinuierlich dem Unternehmen zu.

Ein wesentlicher Einflussfaktor wird in der Entwicklung der Betriebskosten, insbesondere durch die stetig steigenden Energiepreise, gesehen. Es sind alle Möglichkeiten seitens des Unternehmens zu nutzen, die zu einer Kostenbegrenzung oder -Senkung führen.'

Durch die insgesamt stabile wirtschaftliche Lage der Genossenschaft besteht die Chance auf Bedürfnisse der Mieterklientel, wie junges oder altengerechtes Wohnen, entsprechend reagieren zu können.

Durch die Vielzahl der Wohnungsstandorte und die strukturierte Wohnungspalette ergeben sich hinreichende Marktpotentiale in der Region.

Pößneck, den 30.04.2009

Unterschriften Vorstand:

Holzstein
Vorstand

Kriebel
Vorstand

Herrmann
Vorstand