

Geschäftsbericht des Vorstandes der Wohnungsgenossenschaft Pößneck für das Geschäftsjahr 2009

1. *Einleitung*
 2. *Allgemeine Wirtschaftslage*
 3. *Branchenentwicklung*
 4. *Geschäftsverlauf*
 - 4.1. *Lage der Wohnungsgenossenschaft*
 - 4.2. *Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit*
 - 4.3. *Wohnungswesen*
 - 4.4. *Mitgliederwesen*
 - 4.5. *Tätigkeit des Tochterunternehmens*
 5. *Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres*
 6. *Darstellung der künftigen Entwicklung*
 7. *Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung*
-

1. Einleitung

Die Finanz- und Wirtschaftskrise hatte im abgelaufenen Geschäftsjahr keine merklichen Auswirkungen auf unsere Genossenschaft. Entgegen vieler Expertenmeinungen sehen wir jedoch die Situation noch nicht als ausgestanden und erwarten auch zukünftig noch weitere Probleme im Finanzbereich, speziell in den USA, der gewerblichen Immobilienbranche und durch die exorbitante staatliche Verschuldung, insbesondere in einigen Staaten der Euro-Zone. Die Entwicklung in unserem Unternehmen sehen wir jedoch für das laufende Geschäftsjahr trotzdem mit verhaltenem Optimismus. ☞

2. Allgemeine Wirtschaftslage

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2009 zum ersten Mal seit sechs Jahren geschrumpft. Mit -5,0 % war der Rückgang des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts so stark wie noch nie in der Nachkriegszeit. Der wirtschaftliche Einbruch fand hauptsächlich im Winterhalbjahr 2008/2009 statt. Im Jahresverlauf zeichnete sich eine leichte Stabilisierung der Wirtschaftsentwicklung auf dem neuen, niedrigen Niveau ab. Bemerkenswert im Jahr 2009 war, dass sowohl die Exporte als auch die Ausrüstungsinvestitionen stark einbrachen. Die Differenz zwischen Exporten und Importen -der Außenbeitrag- verzeichnete 2009 einen negativen Wachstumsbeitrag von -3,4 % und bremste die wirtschaftliche Entwicklung. Die Investitionen in Bauten waren lediglich um 0,7 % niedriger als im Vorjahr. Die einzigen positiven Impulse kamen 2009 von den Konsumausgaben. Die privaten Ausgaben stiegen preisbereinigt um 0,4 % und die staatlichen sogar um 2,7 % gegenüber dem Vorjahr.

Das Bruttoinlandsprodukt Thüringens, die Werte der in Thüringen produzierten Güter und Dienstleistungen erreichten im Jahr 2009 einen Wert von 48,9 Mrd. € und lag damit preisbereinigt um 4,3 % unter dem Ergebnis des Vorjahres. Der größte Rückgang war im verarbeitenden Gewerbe zu verzeichnen. Ebenfalls rückläufig war die Entwicklung in den Bereichen Handel, Gastgewerbe, Verkehr, Finanzierungen, Vermietung, Unternehmensdienstleistungen und im Baugewerbe zu verzeichnen.

In Thüringen war gegenüber dem Jahr 2008 eine Verringerung der Arbeitslosigkeit um 1,0 % im Jahresdurchschnitt zu erkennen. Die Arbeitslosenquote betrug 11,4 %. Im Saale-Orla-Kreis war ebenfalls eine Verminderung um 0,8 % auf 9,7 % zu registrieren.

Die Anzahl der Erwerbstätigen in Thüringen veränderte sich gegenüber dem Vorjahr auf 1.015,8 Tausend Beschäftigte. Das waren 12.800 Personen bzw. 1,2 % weniger als im Jahr zuvor.

Der Rückgang im Baugewerbe betrug preisbereinigt -1,8 % gegenüber dem Jahr 2008 und verteilt sich sowohl auf das Bauhaupt- als auch auf das Ausbaugewerbe.

Der Wohnungsbau in Thüringen hat sich in 2009 erholt. Das Landesamt für Statistik registrierte 1552 (+114 zum Vj.) neu genehmigte Wohnungsbauten und 2411 (+204 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

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 250.000 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 einen Zeitraum von sieben Jahren bis 2016 mit dem jährlichen Rückbau von ca. 30.000 Wohnungen notwendig, sowie eine Regelung für die Altschuldenfrage für die Abrissobjekte erforderlich.

Die mit der demografischen Entwicklung und dem wirtschaftlichen Strukturwandel verbundenen Probleme werden noch lange Zeit eine zentrale Herausforderung nicht nur für die Städte, sondern auch für die Wohnungsunternehmen bleiben. Die Ursachen hierfür sind bedingt durch die Reduzierung der Bevölkerung, der Abwanderung insbesondere junger, qualifizierter Menschen aus Regionen mit hoher Arbeitslosigkeit sowie den anhaltenden Wohnungsneubau auch in strukturschwachen Gebieten und können nur durch eine aktive Stadtumbaupolitik bewältigt werden.

Auf dem Wohnungsmarkt werden nunmehr Haushalte die ausschlaggebende Größe als Nachfrager von Wohnungen sein. Die Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte ist für die Wohnungsnachfrage deshalb aussagekräftiger als die allgemeine Bevölkerungsentwicklung. Der Trend zu kleineren Haushalten führt dazu, dass sich die Zahl der Haushalte anders als die Bevölkerung entwickelt. Nachfragerückgänge aufgrund der sinkenden Bevölkerungszahl werden in Deutschland während des nächsten Jahrzehnts noch durch die Zunahme der Haushalte kompensiert.

Insbesondere kleine Wohneinheiten und das preisgünstige Mietsegment haben auch auf mittlere Sicht die besten Vermietungschancen und dies wird durch die zunehmend unsicheren Einkommensperspektiven noch verstärkt werden.

Die Nettokaltmieten sind wie auch in den letzten Jahren deutlich geringer gestiegen als die Verbraucherpreise insgesamt und diese Entwicklung liegt deutlich unterhalb der allgemeinen Inflationsrate. Dagegen haben sich die Preise für Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Wohnen und den Energieträgern, welche in die kalten und warmen Betriebskosten einfließen, deutlich stärker verteuert. Die erheblichen Anstrengungen der organisierten Woh-

nungswirtschaft zur energetischen Modernisierung und Sanierung der Bestände sowie gleichzeitig vorgenommenen Vertragsoptimierungen haben zu einer deutlich geringeren Steigerung der Betriebskostenentwicklung im Vergleich zur allgemeinen Preissteigerung bei den Energiepreisen geführt.

Dem Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft eV gehören derzeit 201 Mitglieder, darunter 109 Genossenschaften und 54 kommunale Gesellschaften an. Diese Unternehmen bewirtschafteten rund 285.000 Wohnungen.

Bedingt durch das Wohnungsmarktstabilisierungs- und das Stadtumbauprogramm werden im Freistaat Thüringen bereits seit mehreren Jahren Wohnungen durch Abriss/Rückbau vom Markt genommen. Im Jahr 2009 wurde erstmals eine Leerstandsquote von deutlich unter 10 % (Vj. 10,4 %) erreicht. Im genossenschaftlichen Bereich ist im Vergleich zu den kommunalen Unternehmen die Vermietungsquote deutlich günstiger. Träger des Stadtumbaus waren bisher fast ausschließlich die Unternehmen des vtw.

Trotz der nicht einfachen Rahmenbedingungen haben die Wohnungsunternehmen in Thüringen im Jahr 2009 Investitionen in Höhe von ca. 330 Mio, € getätigt. Damit hat sich die Investitionstätigkeit nach Jahren des stetigen Rückgangs, nicht nur stabilisiert, sondern zeigt wieder einen langsamen, aber stetigen Aufwärtstrend. Im Wesentlichen schlagen sich weitere Modernisierungen von Gebäuden, insbesondere im Rahmen des Stadtumbaus sowie einer ansteigenden Neubautätigkeit nieder. Auch zukünftig müssen im Rahmen des Stadtumbaus 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, wobei insgesamt T€ Aufwendungen für den Kapitaldienst geleistet wurden. In diesem Zusammenhang wurden Sondertilgungen in Höhe von T € vorgenommen. Zwei Kredite bei der Deutschen Kreditbank AG wurden abgelöst, davon einer komplett sondergetilgt. Damit wurde das Kreditvolumen gegenüber den Kreditgebern weiter reduziert, womit sich die Verschuldung der Genossenschaft entsprechend vermindert hat.

Zum 31.12.2009 betrug die Höhe der Altschulden unserer Genossenschaft € (Vj. €) und sind damit weiter reduziert worden. Diese Verbindlichkeiten nach dem AHG sind in langfristigen Kreditverträgen bei der Deutschen Kreditbank AG vertraglich gebunden.

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

Die Ertragslage ist weiterhin auf hohem Niveau, woraus ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ resultiert. Im Vergleich dazu war dies im Jahre 2008 ein Betrag in Höhe von T€.

Die Sollmietenentwicklung für die Mietwohnungen veränderte sich gegenüber 2008 um T € und resultiert überwiegend aus dem Wirksamwerden von Modernisierungsumlagen und Neuvermietungszuschlägen.

Gleichzeitig war eine Verringerung der Erlösschmälerungen wegen der guten Vermietungssituation in den Wohnungsbeständen und verkürzter Leerstandszeiten bei Mieterwechsel um T € gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Bei der Objektverschuldung war eine Veränderung von €/m² in 2008 auf €/m² im Jahre 2009 gegeben. Das entspricht einer Abnahme von €/m².

Das Verhältnis von Zinsaufwand zur Nettokaltmiete verminderte sich von % im Jahr 2008 auf% im Jahr 2009.

Betrachtet man das Verhältnis Zins- und Tilgungsaufwand ohne Sondertilgung in 2009 wurden % (Vj.%) der Mieteinnahmen gegenüber Kreditinstituten aufgewendet.

Der Zinsanteil am gesamten Kapitaldienst beträgt % (Vj.%). Die weitere Verminderung ist bedingt in der hohen plan- und außerplanmäßigen Tilgung der Darlehen.

↩

4.2. Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2009 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 bestätigten Bauplan untersetzt. Im Rahmen dieses Planes wurden für klassische Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen und die darin geplanten Fremdaufwendungen ca. T € eingesetzt.

In diesem Rahmen wurden größere Maßnahmen in den Wohngebieten in Pößneck, Triptis 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 (alle Gebäude sind trockengelegt)
- Fertigstellung der Dachbodendämmung im Wohngebiet PN-Nord
- Neugestaltung der Außenanlagen des Objektes Burkhardtstr, 9 in Triptis
- Nachrüstung von Balkonüberdachungen am Gebäude Am MW 18
- Erneuerung und Umstellung der Heizungsanlage Ph.-M.-W 3 auf energieeffiziente Brennwerttechnik
- farbliche Neugestaltung der Blöcke 7 und 8 einschl. Neuanstrich der Holzbalkonanlagen 1. BA
- Heizungsumstellung von 1-Rohr auf 2-Rohr-System im Objekt Str. d. 3. Oktober 13-18 sowie die Fertigstellung der Farbneugestaltung dieses Blockes

Absoluter Investitionsschwerpunkte im Geschäftsjahr waren die Nachrüstung von 40 verglasten Balkonen im Rahmen des 2. Bauabschnittes in der Burkhardtstr. 8-14 in Triptis sowie der damit verbundenen Anpassungsmaßnahmen im und um das Gebäude. Bis auf geringfügige Restarbeiten im Wohnumfeld wurden Ende September die Arbeiten planmäßig abgeschlossen. Gleichfalls erfolgte in der Str. des 3. Oktober 13 in Pößneck im Bereich der 1-Raum-Wohnungen ebenfalls der Anbau eines verglasten Balkonturmes und damit verbunden eine wesentliche Wohnwertsteigerung. Für diese beiden Investitionsmaßnahmen wurden insgesamt ca. T € aufgewendet. Hiervon wurde ein Betrag von T€ über ein neu aufgenommenes KfW-Darlehen finanziert. Der Restbetrag wurde aus Eigenmitteln der Genossenschaft bestritten.

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 2009 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 Burkhardtstr. 8-14 in Triptis für ein altengerechtes und serviceorientiertes Wohnen der absolute Schwerpunkt. Damit wurde ein 3. Wohnobjekt mit 40 weiteren Wohnungen 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 31.12.2009 im Vergleich zum Vorjahr ein unveränderter Leerstand von 4,76 %, bezogen auf Wohnungen, zu verzeichnen, welches einem Leerstand von 45 Wohnungen zum Stichtag entsprach.

Eine Reduzierung des Leerstandes konnte insbesondere im Wohngebiet Pößneck-Ost erreicht werden und resultiert im Wesentlichen aus der besseren Vermietbarkeit der aufgewerteten Wohnungsbestände.

Bedingt durch Auszug bzw. Wohnungstausch erfolgten im Jahr 2009 80 (Vj. 70) Wohnungskündigungen, darin sind 23 (Vj. 18) Wohnungstausche bzw. Wohnungsumschreibungen 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 beträgt unverändert wie im Vorjahr 946 Wohnungen.

Im 1. Halbjahr 2009 wurden für alle Wohngebäude der Genossenschaft verbrauchsorientierte Energieausweise über den jeweiligen Meßdienst erstellt. Daraus ergibt sich, dass für alle unsere Gebäude ein hohes energetisches Niveau erreicht wurde und die jahrelange Kleinarbeit aus einer Vielzahl von Einzelmaßnahmen sich in sehr guten Verbrauchswerten im Vergleich zu anderen repräsentativen Gebäudetypen widerspiegelt. Des Weiteren wurden durch vertragliche Regelungen in Rahmenverträgen und Anschlusswertoptimierungen gegenüber den Energielieferanten aktiv Einfluss auf die Minimierung dieser Kosten genommen. Des Weiteren wurde in 10 Eigentümergemeinschaften die WEG-Verwaltung und in einem 4-Familienhaus in Pößneck die Mietverwaltung im Jahr 2009 durchgeführt. ↵

4.4. Mitgliederwesen

Der Stand der verbleibenden Mitglieder am 31.12.2009 betrug 1081. Die Genossenschaft hatte im Berichtsjahr 62 Zugänge und 58 Abgänge zu verzeichnen.

Am 31.12.2009 betrug das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder €.

Das Mieterjournal, seit letztem Jahr ein neuer Bestandteil der Mitgliederbetreuung, erscheint nunmehr im halbjährlichen Turnus zu Neuigkeiten aus der Genossenschaft und interessierenden Themen rund um das Wohnen. ↵

4.5. Tätigkeit des Tochterunternehmens

Auch im dritten Geschäftsjahr entsprach die Entwicklung der Dienstleistungs- und Servicegesellschaft mbH Pößneck (DSG), unseres hundertprozentigen Tochterunternehmens, den Erwartungen der Gesellschafter und es ist ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ zu verzeichnen. Die Bilanzsumme erhöhte sich von € in 2008 auf € im Jahre 2009, insbesondere durch die Montage und Inbetriebnahme von 2 weiteren Photovoltaikanlagen am Standort Triptis.

Das Dienstleistungsangebot für unsere Wohnungsnutzer und für Dritte wurde weiter ausgebaut sowie neue Geschäftsfelder speziell im Bereich der erneuerbaren Energien erschlossen. In diesem Rahmen wurden bisher 5 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 2010 wird entsprechend eines Beschlusses der Gremien unserer Genossenschaft im Objekt Unter der Altenburg 7-13 am Standort Pößneck die Nachrüstung von 32 verglasten Balkonen vorgenommen, so dass auch in diesem Wohngebiet Vorsorge für die künftige demographische Entwicklung getroffen wird.

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 rühren. Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsprobleme längerfristig nicht zu erwarten sind und der Kapitaldienst 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 Betriebskosten Vorauszahlungen 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 30.04.2010 Unterschriften Vorstand:

Holzstein

Kriebel

Herrmann