

Lagebericht

2017

Wohnstättengenossenschaft eG

Bad Oldesloe gegr. 1898

Mewesstr. 1, 23843 Bad Oldesloe

Amtsgericht Lübeck GnR 109 OD

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Genossenschaft verfügt per 31.12.2017 über

1.238 Wohnungen mit 70.450,47 m² Wohnfläche,
10 Büros und gewerbliche Einheiten mit 782,09 m² Nutzfläche,
198 Garagen und Tiefgaragenstellplätze sowie
diverse PKW-Stellplätze im Freien und verpachtetes Grünland (Bauerwartungsland).

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Bestand nicht verändert.

Verteilung der Wohnungen nach Größe:

| | <u>Anzahl Wohnungen</u> |
|--|-------------------------|
| bis 34,99 m ² | 115 |
| 35,0 m ² bis 49,99 m ² | 385 |
| 50,0 m ² bis 64,99 m ² | 297 |
| 65,0 m ² bis 79,99 m ² | 309 |
| ab 80,0 m ² | <u>132</u> |
| | 1.238 |

Der Mitarbeiterstamm der Genossenschaft hat sich zahlenmäßig über die Jahre kaum verändert. Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter liegt bei 50 Jahren.

| | <u>Vollzeitbeschäftigte</u> | <u>Teilzeitbeschäftigte</u> |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| kaufmännische Mitarbeiter | 3 | 2 |
| technische Mitarbeiter | 1 | - |

sowie nebenamtliche Hauswarte, Reinigungskräfte und 1 Auszubildende.

Es gilt der wohnungswirtschaftliche Tarifvertrag. Seit 2008 ist betrieblich eine flexible Arbeitszeit (Jahresarbeitszeit) vereinbart worden.

Für Personalabstellungen an die / von der Tochter-GmbH erfolgen Kostenverrechnungen.

Zur Erlangung der Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft sind ein Eintrittsgeld von 50,00 Euro (einmalig) und Pflichtanteile zu zahlen. Die Anzahl der zu zeichnenden Anteile (1 Anteil = 155,00 €) ist abhängig von der Art und Größe des Mietobjektes. Die Kündigungsfrist für die Beendigung der Mitgliedschaft beträgt 3 Monate zum Jahresende, ist somit ausgesprochen mieterfreundlich.

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

| | <u>01.01.2018</u> | <u>01.01.2017</u> | <u>01.01.2016</u> | <u>01.01.2015</u> | <u>01.01.2014</u> | <u>01.01.2013</u> |
|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Mitglieder: | 1.752 | 1.745 | 1.721 | 1.696 | 1.681 | 1.679 |
| Anteile : | 8.294 | 8.195 | 8.015 | 7.890 | 7.715 | 7.576 |

Die durchschnittliche Nettokaltmiete in unserem Unternehmen beträgt 5,79 € per 31.12.2017 für eine Wohnung pro qm-Wohnfläche. Die Durchschnittsmiete der Wohnungsunternehmen des VNW in Schleswig-Holstein beträgt 5,62 €.

Im mietpreisbindungsfreien Bereich beträgt unsere Unternehmensmiete 6,10 €/m².

Bei Neuvermietungen wird eine Nettokaltmiete - je nach Sanierungszustand, Ausstattung oder Lage – in Höhe von 6,00 bis 8,00 €/m² Wohnfläche erhoben.

Über die Umlagen wurde zeitnah und ordnungsgemäß abgerechnet.

Der Bestand an Sozialwohnungen oder mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Wohnungen betrug am Jahresende 302 (Vorjahr: 308), das sind rd. 25% am Gesamtbestand.

Im Jahr 2017 fanden 124 Wohnungs-Mieterwechsel statt (2016: 134). Die Fluktuationsrate beträgt insgesamt 10,0% (2014-2016: 10-11%). In Schleswig-Holstein (VNW-Bestand) liegt sie bei 7,7%. Die Mieterfluktuation in unserem Sozialwohnungsbestand beträgt lediglich 2,3% (Vorjahr: 2,9%).

Am 31.12.2017 standen 6 Wohnungen (Vorjahr: 5) leer; alle waren zum Berichtszeitpunkt wieder vermietet.

Die Quote der Teilnehmer am Lastschriftinzugsverfahren liegt bei 69,8%, hat sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig erhöht.

Bezogen auf die Hauptmieter ist etwa ein Drittel unserer Mieter (35,4%) älter als 60 Jahre (Vorjahr: 35,7 %).

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2017 einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.273 T€ erwirtschaftet gegenüber 1.191 T€ in 2016.

Diese Entwicklung entspricht im Wesentlichen unseren Erwartungen und unserer Planung. Vor dem Hintergrund steigender Ansprüche unserer Mieter und Mietinteressenten sowie eines Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarfs in großen Teilen unseres Bestandes, sind wir mit der Entwicklung unseres Unternehmens sehr zufrieden.

Die wesentlichen Kennzahlen:

| | <u>Prognose</u> | | | | |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | <u>2017</u> | <u>Ist 2017</u> | <u>Ist 2016</u> | <u>Ist 2015</u> | <u>Ist 2014</u> |
| | <u>T€</u> | <u>T€</u> | <u>T€</u> | <u>T€</u> | <u>T€</u> |
| Umsatzerlöse aus Mieten | 4.975 | 5.026 | 4.914 | 4.806 | 4.751 |
| Instandhaltungsaufwendungen | 1.300 | 1.433 | 1.299 | 1.392 | 1.025 |
| Zinsaufwendungen | 700 | 625 | 758 | 779 | 813 |
| Jahresüberschuss | 1.305 | 1.273 | 1.191 | 1.069 | 1.369 |

Die „Oldesloer Wohnstätten GmbH“, unser Tochterunternehmen, verwaltet Fremdwohnungen und Gewerbeimmobilien sowie Wohnungen nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz).

Am 31.12.2017 betrug deren Verwaltungsbestand

| | |
|---|------------------|
| 2.222 Wohnungen | (Vorjahr: 2.233) |
| 133 gewerbliche und sonstige Objekte | (Vorjahr: 135) |
| 129 Einzel- oder Doppelzimmer mit Sozialbetreuung Dritter | (Vorjahr: 128) |
| sowie Garagen und Stellplätze | |

Unsere Tochter-GmbH, die die steuerpflichtigen, wohnungswirtschaftlichen Tätigkeiten für die steuerfreie Vermietungsgenossenschaft durchführt, hat zuletzt folgende Ergebnisse erwirtschaftet:

| <u>2017</u> <u>T€</u> | <u>2016</u> <u>T€</u> | <u>2015</u> <u>T€</u> | <u>2014</u> <u>T€</u> | <u>2013</u> <u>T€</u> | <u>2012</u> <u>T€</u> | <u>2011</u> <u>T€</u> | <u>2010</u> <u>T€</u> |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| -20,1 | + 0,3 | + 1,0 | -27,6 | + 5,1 | - 45,0 | -79,3 | - 41,0 |

Das Jahresergebnis wird wesentlich geprägt durch das nachhaltig schlechte Sparten-ergebnis aus der Verwaltungsbetreuung.

In 2018 werden vertragliche Veränderungen – auch im Personalbereich – für Verbesserung sorgen. Angestrebt wird ein zumindest ausgeglichenes Ergebnis.

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

a) Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

| | 31.12.2017 T€ | % | 31.12.2016 T€ | % | Veränderg. T€ |
|------------------------------|--------------------------------|--------------|--------------------------------|----------|--------------------------------|
| Anlagevermögen | 38.987,5 | 93,3 | 40.034,8 | 95,2 | -1.047,3 |
| Umlaufvermögen | | | | | |
| - flüssige Mittel | 981,1 | 2,3 | 93,3 | 0,2 | +887,8 |
| - übrige Posten (kurzfr.) | 1.834,2 | 4,4 | 1.912,9 | 4,6 | -78,7 |
| Gesamtvermögen | 41.802,8 | 100,0 | 42.041,0 | 100,0 | -238,2 |

| | | | | | |
|--|-----------------|--------------|----------|-------|----------|
| Eigenkapital | 16.067,1 | 38,4 | 14.820,8 | 35,2 | +1.246,3 |
| Fremdkapital langfr. Verbindl. | 23.396,0 | 56,0 | 24.916,2 | 59,3 | -1.520,2 |
| Fremdkapital, kurz- u. mittelfr. (einschl. kurzfr. Rückst.) | 2.339,7 | 5,6 | 2.304,0 | 5,5 | +35,7 |
| Gesamtkapital | 41.802,8 | 100,0 | 42.041,0 | 100,0 | -238,2 |

Das Anlagevermögen ist am 31.12.2017 vollständig durch Eigenkapital und längerfristige Fremdmittel gedeckt.

Durch Investitionen in Höhe von 2,8 T€, vermindert durch planmäßige Abschreibungen von 1.050,1 T€, hat sich das Anlagevermögen um 1.047,3 T€ reduziert.

Das Eigenkapital hat sich um 1.246,3 T€ erhöht. Die Veränderung ergibt sich aus:

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | <u>T€</u> | <u>T€</u> | <u>T€</u> | <u>T€</u> | <u>T€</u> |
| Jahresüberschuss | + 1.272,6 | + 1.190,7 | + 1.068,8 | + 1.368,9 | + 1.370,2 |
| Veränd.Geschäftsguth. | + 23,2 | + 34,8 | + 7,4 | + 33,1 | + 14,1 |
| Dividende Vorjahr | - 49,5 | - 48,8 | - 47,5 | - 46,9 | - 43,1 |
| | <u>+ 1.246,3</u> | <u>+ 1.176,7</u> | <u>+ 1.028,7</u> | <u>+ 1.355,1</u> | <u>+ 1.341,2</u> |

Die Dauerfinanzierungsmittel haben sich wie folgt entwickelt:

| | |
|--------------------|---------------------------|
| 24.916,2 T€ | 01.01.2017 |
| + 0,0 T€ | Zugang |
| - 449,5 T€ | Rückzahlg. außerplanmäßig |
| - 1.070,7 T€ | planmäßige Tilgung |
| - 0,0 T€ | Teilschulderlass |
| <u>23.396,0 T€</u> | 31.12.2017 |

b) Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr termingerecht nachkommen zu können.

Die Eigenkapitalquote soll nach Investitionen in den Wohnungsbestand sowie nach der als angemessen angesehenen Dividendenzahlung von 4 % nicht beeinträchtigt werden.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, insofern ergeben sich keine Währungsrisiken.

Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unser Unternehmen über Kreditlinien bei mehreren Kreditinstituten.

Eine Inanspruchnahme kann derzeit bis zu einem Limit von 200 T€ erfolgen.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen. Auf Grund steigender Tilgungsanteile und wegen im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen.

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Falls die Situation am Kapitalmarkt dies ratsam erscheinen lässt, sollen zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Forward-Darlehensverträge abgeschlossen werden.

| Kapitalflussrechnung | 2017 | 2016 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| | <u>T€</u> | <u>T€</u> |
| I. laufende Geschäftstätigkeit | | |
| Jahresüberschuss | + 1.272,6 | + 1.190,7 |
| Abschreibungen auf Anlageverm. | + 1.050,1 | + 1.050,2 |
| Verlust aus Abgang von Anlageverm. | + 0,0 | + 0,0 |
| Teilschulderlass | <u>- 0,0</u> | <u>- 30,0</u> |
| Cashflow nach DVFA/SG | + 2.322,7 | + 2.210,9 |
| Ab-/Zunahme kurzfr. Rückstellg. | - 5,0 | + 0,2 |
| Abnahme sonst. kurzfr. Aktiva | + 78,7 | + 74,9 |
| Zu-/Abnahme sonst. kurzfr. Passiva | + 40,7 | - 126,1 |
| Zinsen für Darlehen | <u>+ 625,2</u> | <u>+ 749,5</u> |
| Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit | <u>+ 3.062,3</u> | <u>+ 2.909,4</u> |
| II. Investitionstätigkeit | | |
| Ausgaben für Anschaffungs-/ Herstellungskosten | | |
| - Grundstücke (vermind. um Verbindl.) | - 2,0 | - 2.890,1 |
| - Ausstattungsgegenst. | - 0,8 | - 5,1 |
| Einzahlungen aus Abgängen AV | <u>+ 0,0</u> | <u>+ 0,0</u> |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | <u>- 2,8</u> | <u>- 2.895,2</u> |
| III. Finanzierungstätigkeit | | |
| Valutierung von Darlehen | + 0,0 | + 960,0 |
| Rückzahlung von Darlehen | - 449,5 | - 70,1 |
| Kapitaldienst: | | |
| Zinsaufwand Dauerfin. | - 625,2 | - 749,5 |
| Tilgung Dauerfin. | - 1.070,7 | - 1.069,6 |
| Veränderg. der Geschäftsguthaben (Saldo) | + 23,2 | + 34,8 |
| Dividende Vorjahr | <u>- 49,5</u> | <u>- 48,8</u> |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | <u>- 2.171,7</u> | <u>- 943,2</u> |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (I.-III.) | <u>+ 887,8</u> | <u>- 929,0</u> |
| IV. Finanzmittelfonds | | |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes | + 887,8 | - 929,0 |
| Finanzmittelbestand | | |
| 31.12.2016/31.12.2015 | <u>+ 93,3</u> | <u>+ 1.022,3</u> |
| 31.12.2017/31.12.2016 | <u>+ 981,1</u> | <u>+ 93,3</u> |

Aus dem geldlichen Zufluss der laufenden Geschäftstätigkeit konnte der planmäßige Kapitaldienst vollständig gedeckt werden.

Zur Finanzierung der Investitionen wurden eigene Mittel aus Bewirtschaftungsüberschüssen eingesetzt.

| | | |
|---|---------------|-----------------------------|
| Investitionen: | | |
| Ankauf Immobilien | 2,0 T€ | 1 unbeb. Grundstücksteilfl. |
| Gebäudeaufwertungen (energetische Sanierung, Balkone u.a.) | 0,0 T€ | |
| Neubau / Umbau | 0,0 T€ | |
| Betriebs- u. Geschäftsausstattung | <u>0,8 T€</u> | Mobiliar u.a. |
| | 2,8 T€ | |

Durch den ausreichenden Finanzmittelbestand konnten wiederum außerplanmäßige Rückzahlungen von Fremdmitteln vorgenommen werden.

Unter Einbeziehung von kurzfristigen Forderungen sowie kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen ergibt sich eine stichtagsbedingte Liquiditätsreserve von 475,6 T€ zum 31.12.2017 (-297,7 T€ zum 31.12.2016). Die Verbesserung ergibt sich im Wesentlichen aus dem Rückgang der Investitionen.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr gegeben und wird auch zukünftig gegeben sein.

c) Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2017 schließt ab mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.272,6 T€.

| | <u>2017 / T€</u> | <u>2016 / T€</u> | <u>Veränderung / T€</u> (Auswirkung +/-) |
|---|------------------|------------------|---|
| Hausbewirtschaftung | | | |
| Sollmieten, Erlösschm., Uml.abrg. | 6.801,0 | 6.621,3 | + 179,7 |
| Bestandsveränderg. Umlagen | - 175,6 | 68,6 | - 244,2 |
| Erstattg. u. sonstige Erträge | 91,2 | 68,1 | + 23,1 |
| Betriebskosten, andere Ko.HB | - 1.632,5 | - 1.852,7 | + 220,2 |
| Instandhaltungskosten | - 1.433,2 | - 1.299,2 | - 134,0 |
| Abschreibungen AV | - 1.024,7 | - 1.023,6 | - 1,1 |
| Abschreibung Mietforderungen | - 17,3 | - 20,3 | + 3,0 |
| Zinsaufwand u.ä. | - 635,7 | - 758,2 | + 122,5 |
| Betriebsabrechnung/ Kostenträgerrechnung eigene Verwaltungskosten | <u>- 657,8</u> | <u>- 532,5</u> | <u>- 125,3</u> |
| gesamt Hausbewirtschaftung | 1.315,4 | 1.271,5 | + 43,9 |

| | <u>2017 / T€</u> | <u>2016 / T€</u> |
|---|--------------------|--------------------|
| Bautätigkeit / Modernisierung | | |
| Betriebsabrechnung/ Kostenträgerrechnung eigene Verwaltungskosten | - 6,2 | - 50,7 |
| Finanzergebnis | | |
| Beteiligungserträge | 0,1 | 0,1 |
| Zinserträge u.ä. | 0,0 | 5,0 |
| Zinsaufw. KK | <u>0,0</u> | <u>- 8,4</u> |
| | 0,1 | - 3,3 |
| Sonstiger Geschäftsbetrieb | | |
| Eintrittsgelder u.ä. | 7,6 | 6,8 |
| Betriebsabrechnung/ Kostenträgerrechnung eigene Verwaltungskosten | - 43,5 | - 61,0 |
| Ertragssteuern, Ko. unbeb. Gr. u.a. | <u>- 0,8</u> | <u>- 2,6</u> |
| | - 36,7 | - 56,8 |
| Neutrales Ergebnis | | |
| Unregelmäßige u. außergewöhnliche Umsätze | 0,0 | 30,0 |
| Jahresüberschuss | <u>1.272,6</u> | <u>1.190,7</u> |

Der Jahresüberschuss ergibt sich – wie in den Vorjahren - weit überwiegend aus dem Hausbewirtschaftungsergebnis.

Die Mietforderungsabschreibungen sind gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken, befinden sich seit Jahren auf einem niedrigen Niveau.

Die Wohnungen konnten aufgrund der starken Nachfrage und der qualitativen Nachbesserungen bei Mieterwechsel zügig vermietet werden, wodurch auch die Erlösschmälerungen unverändert niedrig sind. Zudem betreiben wir ein funktionierendes Forderungsmanagement.

Die Sollmieten sind vor allem durch Zukäufe (in 2016), Mieterhöhungen bei Mieterwechsel und nach energetischen Sanierungen sowie Modernisierungen gestiegen.

Die Mieten im Sozialwohnungsbestand sind nach dem Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz (SHWoFG) befristet festgeschrieben (Bestandsgarantie für den Mieter) und unterliegen einer Mietbindung mit Kappungsgrenzen.

Die eigenen Verwaltungskosten für Bautätigkeit / Modernisierung ergeben sich aus der Vorbereitung einer Baumaßnahme. Aktivierungen wurden nicht vorgenommen.

In 2017 wurden insgesamt rd. 1.433 T€ Instandhaltungskosten (Fremdkosten) ausgegeben, das sind rd. 134 T€ mehr als im Vorjahr.

Bezogen auf die Nutzflächen für Wohnungen, Büros und Läden wurden für reine Instandhaltung bereitgestellt:

| <u>2017 /m²</u> | <u>2016 /m²</u> | <u>2015 /m²</u> | <u>2014 /m²</u> | <u>2013/m²</u> | <u>2012/m²</u> | <u>2011/m²</u> |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 20,11 € | 18,25 € | 19,82 € | 14,60 € | 15,62 € | 17,47 € | 18,34 € |

In 2017 wurden für Küchen- und Badmodernisierungen rd. 297 T€ (2010-2016: rd. 250 T€/Jahr) investiert, Leistungen der Nebengewerke teilweise nicht mitgerechnet.

Der Zinsaufwand der Hausbewirtschaftung hat sich insgesamt durch Zinsdegression und durch Senkung der Kapitalmarktzinsen bei Ablauf der Zinsbindung und bei Umfinanzierung vermindert.

Der Verwaltungskostensatz aus der Betriebsabrechnung 2017 ist auf 500,00 € pro bewirtschafteter Einheit angestiegen. Er betrug im Vorjahr 405,00 € im eigenen Unternehmen und durchschnittlich knapp 400,00 € bei VNW-Vergleichsunternehmen.

Der „Sonstige Geschäftsbetrieb“ wird durch die Mitgliederverwaltung bestimmt.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf dem Controlling und der unterjährigen internen Berichterstattung. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche wie die Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Kapitalmarktes in die Betrachtung einbezogen. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung rechtzeitig abgewendet werden können.

Auf die Zinsänderungsrisiken haben wir bereits unter ‚Finanzlage‘ hingewiesen.

Besondere Risiken könnten sich aus Bauleitplanungen im Bereich unserer Mehrfamilienhäuser ergeben, mit der Folge, dass unsere Objekte z.B. durch Lärmentwicklung und Verkehrsaufkommen an Attraktivität verlieren. Im hinteren Grundstücksbereich an der südlichen Stadtgrenze (Hebbelstr./Claudiusstr.) beginnen derzeit die Bauarbeiten durch den Investor.

Risiken aus der Finanzierung bestehen nicht. Erforderliche Prolongationen von Finanzmitteln werden ohne Probleme abgewickelt werden können.

Durch Neubewertungen von Immobilien im Sanierungsgebiet (Stadtumbau West) könnte es bei Beendigung der von der Stadt Bad Oldesloe durchgeführten Maßnahmen zu kostenrelevanten Wertsteigerungen kommen. Der Sanierungsträger spricht allerdings von „moderaten“ Steigerungen.

Bestandsgefährdende Risiken bestehen grundsätzlich nicht.

Aus den Prognosen hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung ergibt sich für den Raum „Kreis Stormarn“ ein nachhaltiger Wohnraumbedarf, so dass auch in den nächsten Jahren mit stärkeren Erlösschmälerungen wegen Leerstands nicht zu rechnen ist, falls der Qualitätsstandard unserer Wohnungen gehalten oder möglichst verbessert wird.

Unser Immobilienbestand wird auch künftig nachgefragt werden. Durch unsere Investitionen vor allem im Bereich der energetischen Gebäudemodernisierung und der Gebäudeaufwertungen durch Anbau von Balkonanlagen, werden unsere Marktposition und ein dauerhafter Mittelrückfluss abgesichert. Es besteht die Chance, im Rahmen der Marktmieten in Bad Oldesloe, leistungsgerechte Mietanpassungen vornehmen zu können. Wir werden aber auch weiterhin gerade im unteren Mietpreissegment genügend Wohnraum vorhalten. Dort gibt es eine große Anzahl von Mietinteressenten. Eine Vermietung ohne Ausfallzeiten wegen Leerstands ist gerade in diesem Segment sehr wahrscheinlich.

Unser Unternehmen nutzt die Möglichkeit, über Mieterprivatauskünfte und Schuldnerabfragen besseres Datenmaterial über die Zahlungsfähigkeit und –willigkeit eines Mietinteressenten zu erhalten. Insofern werden Forderungsausfälle oftmals vermieden.

Bei den Nebenkosten wird durch Energiesparmaßnahmen (Heizungserneuerung, Wärmedämmung an der Fassade) sowie durch Verträge mit günstigeren individuellen Tarifen ein niedriges Kostenniveau angestrebt.

Durch Wohnungsangebote im Internet werden zunehmend jüngere Mietinteressenten erreicht und die Altersstruktur verbessert. Auch die technische Ausstattung von Wohnungen (Möglichkeit des Empfangs einer großen Anzahl von Fernsehprogrammen, Wäschetrockner- und Waschmaschinennutzung per Chip-Abrechnungssystem, Modernisierung von Bädern und Küchen, Erweiterung der Elektroanlagen u.a.) tragen dazu bei.

Zur Stabilität der Geschäftsbasis und zum Erhalt der Eigenständigkeit unserer Genossenschaft wird der Immobilienmarkt nach Mehrfamilienhäusern sondiert, die zum Bestand der Genossenschaft passen könnten, mit dem Ziel, diese zu erwerben. Auch Objekte in ländlichen Kommunen sind davon nicht ausgenommen.

Der Ankauf eines größeren unbebauten Grundstückes für den Bau von Mietwohnungen ist in 2016 vollzogen. Eine Bebauung wird mittelfristig angestrebt.

In 2018 rechnen wir mit Mieterträgen von 5.055 T€, Zinsaufwendungen von 515 T€ und planen die Kosten für Instandhaltung mit 1.300 T€. Der Jahresüberschuss wird 1.550 T€ betragen.

Die Finanzmittel werden sich jährlich durch geldliche Überschüsse um jeweils ca. 1,4 Mio. € erhöhen, sofern nicht außerplanmäßige Ausgaben erfolgen.

Nach den vorliegenden Wirtschaftsplänen erwarten wir in den nächsten Jahren jeweils positive Jahresergebnisse um 1,5-1,6 Mio. €.

Bad Oldesloe, 18. Mai 2018

Wohnstättengenossenschaft eG
Bad Oldesloe – gegründet 1898