

Lagebericht

2010

Wohnstättengenossenschaft eG

Bad Oldesloe – gegründet 1898

Geschäft und Rahmenbedingungen

Die Genossenschaft mit Sitz in Bad Oldesloe verfügt per 31.12.2010 über

1.137 Wohnungen mit 65.032,49 m² Wohnfläche,
11 Büros und gewerbliche Einheiten mit 782,09 m² Nutzfläche,
195 Garagen und Tiefgaragenstellplätze sowie
diverse PKW-Stellplätze im Freien.

Gegenüber dem Vorjahr gab es keine Veränderungen.

Verteilung der Wohnungen nach Größe:

	<u>Anzahl Wohnungen</u>	
bis 34,99 m ²	118	rd. 10%
35,0 m ² bis 49,99 m ²	340	rd. 30%
50,0 m ² bis 64,99 m ²	257	rd. 23%
65,0 m ² bis 79,99 m ²	296	rd. 26%
ab 80,0 m ²	<u>126</u>	<u>rd. 11%</u>
	1.137	100%

Der Mitarbeiterstamm der Genossenschaft hat sich zahlenmäßig über Jahre kaum verändert. Es gilt der wohnungswirtschaftliche Tarifvertrag. Seit 2008 ist betrieblich eine flexible Arbeitszeit (Jahresarbeitszeit) vereinbart worden.

	<u>Vollzeitbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
kaufmännische Mitarbeiter	4 *)	1
technische Mitarbeiter	1	-
sowie diverse nebenamtliche Hauswarte, Reinigungskräfte u.a.		

*) davon 1 Mitarbeiterin seit 01.12.09
in Altersteilzeit (aktive Phase)

Für Personalabstellungen an die Tochter-GmbH erfolgen Kostenverrechnungen.

In der Mitgliederversammlung im Jahre 2010 wurde eine Dividende von 4 % beschlossen sowie der Jahresabschluss genehmigt. Weiterhin wurde die Satzung aufgrund der Novelle des Genossenschaftsgesetzes angepasst.

Zur Erlangung der Mitgliedschaft 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>01.01.2011</u>	<u>01.01.2010</u>	<u>01.01.2009</u>	<u>01.01.2008</u>	<u>01.01.2007</u>
Mitglieder:	1.581	1.595	1.571	1.568	1.377
Anteile:	6.749	6.608	6.328	6.426	5.497

Die Vorschriften zum Steuerabzug bei Dividendenzahlung ziehen einen erhöhten Verwaltungsaufwand nach sich.

Die gesetzliche Prüfung des Unternehmens für das Geschäftsjahr 2009 erfolgte Ende 2010.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete/Sollmiete im Unternehmen beträgt per 31.12.2010 für eine Wohnung rd. 5,09 Euro pro qm-Wohnfläche (2009: 5,04 € 2008: 5,01 €, 2007: 4,99 €, 2006: 4,81 €). Das ist in etwa die Durchschnittsmiete der Wohnungsunternehmen im VNW in Norddeutschland, die 5,11 € beträgt.

Über die Umlagen wurde zeitnah und ordnungsgemäß abgerechnet.

Der Bestand an Sozialwohnungen oder mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Wohnungen betrug am Jahresende 288 (Vorjahr: 288), das sind rd. 25% am Gesamtbestand. In den nächsten Jahren wird sich dieses Verhältnis kaum verändern.

Im Jahr 2010 fanden 138 Wohnungs-Mieterwechsel statt (2009: 127; 2008: 152; 2007: 138). Die Fluktuationsrate beträgt somit insgesamt 12,14 % (2009: 11,2%; 2008: 13,4%; 2007: 13,6%). In Norddeutschland liegt sie bei 9,7 %. Die Mieterfluktuation in unserem Sozialwohnungsbestand beträgt lediglich 8,3% (Vorjahr: 9,0%).

Am 31.12.2010 standen 3 Wohnungen (Vorjahr: 10) leer, alle waren zum Berichtszeitpunkt wieder vermietet.

Die Quote der Teilnehmer am Lastschriftinzugsverfahren liegt bei rd. 71,4% (Vorjahr: 70,5%).

Bezogen auf die Hauptmieter ergibt sich folgende Altersstruktur unserer Mieter:

		<u>Vorjahr</u>
19-25 Jahre	9,6 %	10 %
26-45 Jahre	35,8 %	35 %
46-60 Jahre	24,1 %	25 %
61 u.m. Jahre	30,5 %	30 %

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2010 einen Jahresüberschuss in Höhe von 544,4 T€ erwirtschaftet gegenüber 631,9 T€ in 2009.

Diese Entwicklung entspricht im Wesentlichen unseren Erwartungen und unserer Planung. Vor dem Hintergrund steigender Ansprüche unserer Mieter und Mietinteressenten, eines Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarfs in großen Teilen unseres Bestandes, wachsenden Erlösschmälerungen durch Leerstand auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt, Forderungsausfällen im größeren Umfang bei Notlagen der Mieter durch wirtschaftliche und gesellschaftspolitische Vorgaben und Entwicklungen sind wir mit der Entwicklung unseres Unternehmens zufrieden.

Die „Oldesloer Wohnstätten GmbH“, deren einziger Gesellschafter die „Wohnstätten-genossenschaft eG“ ist, verwaltet Fremdwohnungen und Gewerbeimmobilien sowie Wohnungen nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz).

Am 31.12.2010 betrug deren Verwaltungs- und Pachtbestand

2.553 Wohnungen	(Vorjahr: 3.526)
122 gewerbliche und sonstige Objekte	(Vorjahr: 138)
14 Einzel- oder Doppelzimmer mit Sozialbetreuung Dritter	(Vorjahr: 0)
sowie Garagen und Stellplätze	

Der Bestand der Zweigstelle Oldenburg wurde veräußert (rd. 950 Wohnungen und Gewerbe-
einheiten), die Zweigstelle aufgegeben.

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

<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
- 41,0	- 22,2	+ 5,0	+ 65,7	+ 32,9

Für 2011 wird mit einem negativen Jahresergebnis gerechnet. Durch Gebührenanhebungen
und zusätzliche Erträge im Verwaltungs- und Betreuungsbereich sollen die Jahresergebnisse
ab 2012 wieder positiv ausfallen.

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2010 schließt ab mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 544,4 T€. Hiervon wird ein Teilbetrag von 55,0 T€ der gesetzlichen Rücklage zugeführt. Über die Verwendung des Bilanzgewinnes in Höhe von 489,4 T€ wird die Mitgliederversammlung beschließen.

	<u>2010 / T€</u>	<u>2009 / T€</u>	<u>Veränderung</u>
Hausbewirtschaftung			
Sollmieten u.ä.	4.126,0	4.099,9	+ 0,6 %
Erlösschmälerungen (inkl.Nebenk.) wg. Leerstands	- 49,0	- 49,7	- 1,4 %
Entnahmen/Auflösung aus Rückstellungen Hausbew.	0,0	113,1	- 100,0 %
sonstige Erträge	5,6	3,6	+ 55,6 %
Aufwendungen Hausbew. (Instandhaltg. u.a., abz.Vers.Erst.)	- 1.412,0	- 1.413,9	- 0,1 %
Abschreibungen AV	- 702,5	- 671,4	+ 4,6 %
Abschreibung Mietforderungen	- 45,4	- 26,6	+ 70,7 %
Zinsaufwand u.ä.	- 822,4	- 832,2	- 1,2 %
Betriebsabrechnung/ Kostenträgerrechnung eigene Verwaltungskosten	- <u>469,3</u>	- <u>448,2</u>	+ 4,7 %
gesamt Hausbewirtschaftung	631,0	774,6	- 18,5 %

	<u>2010 / T€</u>	<u>2009 / T€</u>	<u>Veränderung</u>
Bautätigkeit / Modernisierung			
Betriebsabrechnung/ Kostenträgerrechnung eigene Verwaltungskosten	- 38,1	- 32,9	+ 15,8 %
Finanzergebnis			
Beteiligungserträge	0,0	0,0	
Zinserträge u.ä.	6,1	2,0	+205,0 %
kurzfr. Kredite/Zinsaufw.	- 0,0	- 2,6	- 100,0 %
langfr. Kredite/Zinsaufw.	<u>- 42,4</u>	<u>- 43,2</u>	- 1,9 %
	- 36,3	- 43,8	
Sonstiger Geschäftsbetrieb			
Eintrittsgelder u.ä.	8,8	7,1	
Betriebsabrechnung/ Kostenträgerrechnung eigene Verwaltungskosten	- 35,8	- 34,2	
Spenden, Ertragssteuern u.a.	<u>- 0,3</u>	<u>- 0,5</u>	
	- 27,3	- 27,6	
Neutrales Ergebnis			
Unregelmäßige u. außerge- wöhnliche Umsätze	15,1	- 38,4	
Jahresüberschuss	<u>544,4</u>	<u>631,9</u>	- 13,9 %

Der Jahresüberschuss ergibt sich wie im Vorjahr weit überwiegend aus dem Hausbewirtschaftungsergebnis.

Die Erlösschmälerungen und Mietforderungsabschreibungen sind gegenüber dem Vorjahr insgesamt angestiegen, befinden sich aber auf einem niedrigen Niveau. Die Wohnungen konnten aufgrund der starken Nachfrage und der qualitativen Nachbesserungen bei Mieterwechsel zügig vermietet werden. Zudem sind wir um ein funktionierendes Forderungsmanagement bemüht. In Sonderfällen wird die Hilfe Dritter in Anspruch genommen. Wir rechnen allerdings wegen der allgemeinen wirtschaftlichen Situation mittelfristig mit schlechteren Zahlen.

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.

Die Sollmieten sind vor allem bei Neuvermietung und gleichzeitiger Küchen- und Badsanierung angehoben worden. Mietanpassungen und –überprüfungen werden für den gesamten Bestand im Geschäftsjahr 2011 erfolgen.

Die Mieten im Sozialwohnungsbestand sind nach dem Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz (SHWoFG) bis zum 30.06.2014 festgeschrieben (Bestandsgarantie für den Mieter).

Die sächlichen und personellen Verwaltungskosten für Modernisierungsmaßnahmen sind für umfassende Sanierungsarbeiten an 3 Gebäuden entstanden.

In 2010 wurden insgesamt rd. 1.443 T€ Instandhaltungskosten (Fremdkosten) ausgegeben. Der Betrag enthält die Anschaffungskosten für Rauchwarnmelder i. H. v. rd. 38 T€ (Vorjahr: 63 T€). Unser Bestand ist jetzt komplett mit dieser Technik ausgestattet.

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

<u>2010/m²</u>	<u>2009/m²</u>	<u>2008/m²</u>	<u>2007/m²</u>	<u>2006/m²</u>
21,36 €	22,03 €	21,43 €	23,65 €	17,00 €

Nach dem derzeitigen Wirtschafts- und Finanzplan sind für Instandhaltung in den nächsten Jahren jeweils rd. 1.400 T€ bis 1.480 T€ vorgesehen. Ein Großteil der fest eingeplanten Kosten ist der Sanierung von Bädern und Küchen vorbehalten. In 2010 wurden hierfür rd. 375 T€ (2009: 400 T€; 2008: 440 T€; 2007: 300 T€) investiert, Leistungen der Nebengewerke teilweise nicht mitgerechnet.

Der Zinsaufwand der Hausbewirtschaftung hat sich trotz des Zugangs von Fremdmitteln aufgrund Modernisierung ermäßigt. Ursache hierfür sind die Zinsdegression, Zinsermäßigungen und Darlehensrückzahlungen.

Kontokorrentkredite wurden in 2010 erstmals nicht mehr in Anspruch genommen.

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 verbindliche Kreditlinien bei mehreren Kreditinstituten.

Eine Inanspruchnahme kann derzeit bis zu einem Limit von rd. 600 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. Teilweise wurden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Forward-Darlehensverträge abgeschlossen, falls die Situation am Kapitalmarkt dies ratsam erscheinen ließen.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt u.a. Details zum Cashflow:

	<u>2010</u> T€	2009 <u>T€</u>
I. laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	+ 544,4	+ 631,9
Abschreibungen auf Anlageverm.	+ 711,0	+ 678,1
Abnahme langfr. Rückstellg.	<u>- 0,0</u>	<u>- 113,1</u>
Cashflow nach DVFA/SG	+ 1.255,4	+ 1.196,9
Zunahme kurzfr. Rückstellg.	+ 7,9	+ 43,3
Abnahme/Zunahme sonst. kurzfr. Aktiva	+ 302,3	- 84,1
Zunahme sonst. kurzfr. Passiva	<u>+ 126,4</u>	<u>+ 22,1</u>
planmäßige Tilgung	+ 1.692,0	+ 1.178,2
	<u>- 721,3</u>	<u>- 672,8</u>
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit nach Tilgung	<u>+ 970,7</u>	<u>+ 505,4</u>
II. Investitionsbereich		
Ausgaben für Anschaffungs-/ Herstellungskosten		
- Grundstücke	- 1.410,0	- 655,3
- Ausstattungsgegenst.	<u>- 9,1</u>	<u>- 11,5</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>- 1.419,1</u>	<u>- 666,8</u>
III. Finanzierungsbereich		
Valutierung von Darlehen	+ 1.114,0	+ 509,0
Rückzahlung von Darlehen	- 18,5	- 75,1
Veränderungen der Geschäftsguthaben (Saldo)	+ 61,8	+ 4,5
Dividende 2009/2008	<u>- 38,9</u>	<u>- 36,2</u>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>+ 1.118,4</u>	<u>+ 402,2</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	<u>+ 670,0</u>	<u>+ 240,8</u>

	<u>2010</u> <u>T€</u>	2009 <u>T€</u>
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	+ 670,0	+ 240,8
Finanzmittelbestand 31.12.2009/31.12.2008	<u>+ 224,5</u>	<u>- 16,3</u>
Finanzmittelbestand 31.12.2010/31.12.2009	<u>+ 894,5</u>	<u>+ 224,5</u>

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Geschäftskonten + Kasse	144,5	224,5
Termingelder	<u>750,0</u>	<u>0,0</u>
	<u>894,5</u>	<u>224,5</u>

Aus dem geldlichen Zufluss der laufenden Geschäftstätigkeit konnten die planmäßigen Tilgungen vollständig gedeckt werden.

Zur Finanzierung der Investitionen wurden langfristige Fremdmittel eingesetzt, darüber hinaus Bewirtschaftungsüberschüsse.

Investitionen:

Gebäudesanierung	rd. 1.401,7 T€	3 Gebäude in 2010 sowie Rest- abwicklung 2009 Straßenbaubeitrag EDV, Mobiliar, Multifunktionsgerät, Waschautomat
nachträgliche Erschließung	rd. 8,3 T€	
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	<u>rd. 9,1 T€</u>	
	rd. 1.419,1 T€	

Die außerplanmäßige Rückzahlung von Fremdmitteln (Kürzung von KfW-Mitteln u.a.) hat den Finanzmittelbestand ebenfalls maßvoll belastet.

Unter Einbeziehung von kurzfristigen Forderungen (1.795,7 T€) sowie kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen (2.418,0 T€) ergibt sich zum 31.12.2010 eine stichtagsbedingte Liquiditätsreserve von 272,2 T€ (Ende 2009: + 38,8 T€; Ende 2008: -221 T€; Ende 2007: -530 T€; Ende 2006: -589 T€).

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

Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen wirken sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur aus:

	31.12.2010	%	31.12.2009	%	Veränderung
	T€		T€		T€
Anlagevermögen	32.495,2	92,4	31.787,0	93,2	+ 708,2
Umlaufvermögen					
- flüssige Mittel	894,5	2,5	224,5	0,6	+ 670,0
- übrige Posten (kurzfr.)	1.795,7	5,1	2.098,1	6,2	- 302,4
<u>Gesamtvermögen</u>	<u>35.185,4</u>	<u>100,00</u>	<u>34.109,6</u>	<u>100,0</u>	<u>+ 1.075,8</u>
Eigenkapital	7.823,8	22,2	7.256,5	21,3	+ 567,3
Fremdkapital					
langfristige Verbindlichkeiten	24.943,6	70,9	24.569,4	72,0	+ 374,2
Fremdkapital					
kurz- u. mittelfristig					
(einschl.kurzfr.Rückstellg.)	2.418,0	6,9	2.283,7	6,7	+ 134,3
<u>Gesamtkapital</u>	<u>35.185,4</u>	<u>100,0</u>	<u>34.109,6</u>	<u>100,0</u>	<u>+ 1.075,8</u>

Das Anlagevermögen ist am 31.12.2010 vollständig durch Eigenkapital und längerfristige Fremdmittel gedeckt.

Durch Investitionen in Höhe von rd. 1.419,2 T€, vermindert durch planmäßige Abschreibungen von 711,0 T€, hat sich das Anlagevermögen um 708,2 T€ erhöht.

Das Eigenkapital hat sich um 567,3 T€ (Vorjahr: + 600,3 T€) erhöht. Die Veränderung ergibt sich aus:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Jahresüberschuss	+ 544,4	+ 631,9 T€	+ 798,7 T€	+ 623,6 T€
Veränd.Geschäftsguth.	+ 61,8	+ 4,6 T€	+ 71,7 T€	+ 66,0 T€
Dividenden Vorjahr	- 38,9	- 36,2 T€	- 33,8 T€	- 34,1 T€
	+ 567,3 T€	+ 600,3 T€	+ 836,6 T€	+ 655,5 T€

Die langfristigen Verbindlichkeiten haben sich wie folgt entwickelt:

24.569,4 T€	01.01.2010
+ 1.114,0 T€	Zugang Mod.-Maßnahmen
- 18,5 T€	Rückzahlg. außerplanmäßig
- 721,3 T€	planmäßige Tilgung
<u>24.943,6 T€</u>	31.12.2010

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung für die wirtschaftliche Lage nach dem Bilanzstichtag sind nicht zu benennen.

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.

Auch mögliche Verkäufe von Darlehensforderungen bergen Risiken. Die Geschäftsleitung führt mit Kreditinstituten entsprechende Gespräche, um das eigene Sicherheitsinteresse deutlich zu machen und die Bedeutung für die künftige Geschäftsbeziehung hervorzuheben.

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.) werden derzeit von den Verantwortlichen verschiedene planerische Varianten geprüft.

Risiken aus der Finanzierung aufgrund der Turbulenzen auf den Finanzmärkten bestehen nicht. Erforderliche Prolongationen von Finanzmitteln werden in den nächsten Monaten nach Gesprächen mit den Kreditinstituten ohne Probleme abgewickelt werden können. Investitionen und Großinstandhaltungen im Immobilienbestand erfolgen nur bei konkret realisierbaren Finanzierungen (KfW-Gebäudesanierungen).

Weitere Risiken von größerer Bedeutung sind derzeit nicht erkennbar.

Prognosebericht

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

Als latente Risiken werden die Arbeitslosenzahlen sowie die geringer werdenden verfügbaren Einkommen gesehen. Allgemein ist bei den Mietrückständen keine Entspannung zu beobachten.

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.

Den Preistreibern bei den Nebenkosten, Brennstoffe und Strom, wird durch Energie-sparmaßnahmen (Heizungserneuerung, Wärmedämmung an der Fassade) sowie durch Aushandlung von günstigeren individuellen Tarifen so weit wie möglich entgegengewirkt.

Durch Wohnungsangebote im Internet werden zunehmend jüngere Mietinteressenten erreicht und die Altersstruktur des Bestandes 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.

Für die nächsten Jahre liegen Wirtschafts- und Finanzpläne vor. Hiernach erwartet die Unternehmensleitung jeweils positive Jahresergebnisse zwischen 620 und 665 T€. Der Finanzstatus sollte sich in den nächsten Jahren jährlich um 355-600 T€ verbessern.

Bad Oldesloe, 26. Mai 2011

Wohnstättengenossenschaft eG
Bad Oldesloe – gegründet 1898