

# Lagebericht

2011

**Wohnstättengenossenschaft eG**  
**Bad Oldesloe – gegründet 1898**

## Geschäft und Rahmenbedingungen

Die Genossenschaft mit Sitz in Bad Oldesloe verfügt per 31.12.2011 über

1.137 Wohnungen mit 65.042,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche,  
10 Büros und gewerbliche Einheiten mit 782,09 m<sup>2</sup> Nutzfläche,  
194 Garagen und Tiefgaragenstellplätze sowie  
diverse PKW-Stellplätze im Freien.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Bestand um 1 Gewerbeeinheit (Zusammenlegung) und 1 Tiefgaragenstellplatz geringfügig vermindert.

Verteilung der Wohnungen nach Größe:

	<u>Anzahl Wohnungen</u>	
bis 34,99 m <sup>2</sup>	118	rd. 10%
35,0 m <sup>2</sup> bis 49,99 m <sup>2</sup>	340	rd. 30%
50,0 m <sup>2</sup> bis 64,99 m <sup>2</sup>	257	rd. 23%
65,0 m <sup>2</sup> bis 79,99 m <sup>2</sup>	296	rd. 26%
ab 80,0 m <sup>2</sup>	<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 2011 wurde eine Dividende von 4 % beschlossen sowie der Jahresabschluss genehmigt.

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>01.01.2012</u>	<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:	1.578	1.581	1.595	1.571	1.568	1.377
Anteile:	6.991	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 2010 erfolgte Ende 2011.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete/Solnmiete in unserem Unternehmen beträgt per 31.12.2011 für eine Wohnung rd. 5,30 Euro pro qm-Wohnfläche (2010: 5,09 €; 2009: 5,04 €; 2008: 5,01 €, 2007: 4,99 €, 2006: 4,81 €). Die Durchschnittsmiete der Wohnungsunternehmen des VNW in Norddeutschland beträgt 5,18 €.

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 2011 fanden 147 Wohnungs-Mieterwechsel statt (2010: 138; 2009: 127; 2008: 152; 2007: 138). Die Fluktuationsrate beträgt somit insgesamt 12,9 % (2010: 12,1%; 2009: 11,2%; 2008: 13,4%; 2007: 13,6%). In Norddeutschland liegt sie bei 9,6 %. Die Mieterfluktuation in unserem Sozialwohnungsbestand beträgt lediglich 10,8% (Vorjahr: 8,3%).

Am 31.12.2011 standen 8 Wohnungen (Vorjahr: 3) leer; alle waren zum Berichtszeitpunkt wieder vermietet.

Die Quote der Teilnehmer am Lastschriftinzugsverfahren liegt bei rd. 70,9% (Vorjahr: 71,4%).

Bezogen auf die Hauptmieter ergibt sich bei Berichterstellung folgende Altersstruktur unserer Mieter:

		<u>Vorjahr</u>
19-25 Jahre	9,0 %	9,6 %
26-45 Jahre	34,6 %	35,8 %
46-60 Jahre	25,2 %	24,1 %
61 u.m. Jahre	31,2 %	30,5 %

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2011 einen Jahresüberschuss in Höhe von 861,8 T€ erwirtschaftet gegenüber 544,4 T€ in 2010.

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 31.12.2011 betrug deren Verwaltungs- und Pachtbestand

2.499 Wohnungen	(Vorjahr: 2.553)
125 gewerbliche und sonstige Objekte	(Vorjahr: 122)
103 Einzel- oder Doppelzimmer mit Sozialbetreuung Dritter	(Vorjahr: 14)
sowie Garagen und Stellplätze	

Der Bestand der Zweigstelle Oldenburg wurde in 2010 veräußert (rd. 950 Wohnungen und Gewerbe-einheiten), die Zweigstelle aufgegeben.

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

<u>2011</u> T€	<u>2010</u> T€	<u>2009</u> T€	<u>2008</u> T€	<u>2007</u> T€	<u>2006</u>
- 79,3	- 41,0	- 22,2	+ 5,0	+ 65,7	+ 32,9

Für 2012 wird mit einem geringen negativen bis ausgeglichenem Jahresergebnis gerechnet. Durch Gebührenanhebungen und zusätzliche Erträge im Verwaltungs- und Betreuungsbereich sollen die Jahresergebnisse der Folgejahre wieder positiv ausfallen.

### Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2011 schließt ab mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 861,8 T€. Hiervon wird ein Teilbetrag von 87,0 T€ der gesetzlichen Rücklage zugeführt. Über die Verwendung des Bilanzgewinnes in Höhe von 774,8 T€ wird die Mitgliederversammlung beschließen.

	<u>2011 / T€</u>	<u>2010 / T€</u>	<u>Veränderung</u>
<b>Hausbewirtschaftung</b>			
Sollmieten u.ä.	4.232,0	4.126,0	+ 2,6 %
Erlösschmälerungen (inkl.Nebenk.)			
wg. Leerstands	- 58,4	- 49,0	+ 19,2 %
sonstige Erträge	4,5	5,6	- 19,6 %
Aufwendungen Hausbew.			
(Instandhaltg. u.a., abz.Vers.Erst.)	- 1.159,7	- 1.412,0	- 17,9 %
Abschreibungen AV	- 746,5	- 702,5	+ 6,3 %
Abschreibung Mietforderungen	- 25,3	- 45,4	- 44,3 %
Zinsaufwand u.ä.	- 854,7	- 822,4	+ 3,9 %
Betriebsabrechnung/ Kostenträgerrechnung			
eigene Verwaltungskosten	- <u>463,3</u>	- <u>469,3</u>	- 1,3 %
gesamt Hausbewirtschaftung	928,6	631,0	+ 47,2 %

	<u>2011 / T€</u>	<u>2010 / T€</u>	<u>Veränderung</u>
<b>Bautätigkeit / Modernisierung</b>			
Betriebsabrechnung/ Kostenträgerrechnung eigene Verwaltungskosten	- 35,5	- 38,1	- 6,8 %
<b>Finanzergebnis</b>			
Beteiligungserträge	0,2	0,0	
Zinserträge u.ä.	10,2	6,1	+ 67,2 %
langfr. Kredite/Zinsaufw.	<u>- 38,1</u>	<u>- 42,4</u>	- 10,1 %
	- 27,7	- 36,3	
<b>Sonstiger Geschäftsbetrieb</b>			
Eintrittsgelder u.ä.	8,8	8,8	
Betriebsabrechnung/ Kostenträgerrechnung eigene Verwaltungskosten	- 36,5	- 35,8	
Spenden, Ertragssteuern u.a.	<u>- 0,2</u>	<u>- 0,3</u>	
	- 27,9	- 27,3	
<b>Neutrales Ergebnis</b>			
Unregelmäßige u. außergewöhnliche Umsätze	+ 24,3	15,1	
 Jahresüberschuss	 <u>861,8</u>	 <u>544,4</u>	 + 58,3 %

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

Die Erlösschmälerungen und Mietforderungsabschreibungen sind gegenüber dem Vorjahr insgesamt gesunken, befinden sich 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 mittel-fristig 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 durch Mieterhöhungen nach energetischen Sanierungen angehoben worden. In 2012 werden die Erträge aus Sollmieten durch weitere Mietanhebungen und die Vollauswirkungen der Erhöhungen in 2011 ansteigen.

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

Die eigenen Verwaltungskosten für Bautätigkeit / Modernisierung sind für umfassende Sanierungsarbeiten bei 3 Baumaßnahmen entstanden.

In 2011 wurden insgesamt rd. 1.207 T€ Instandhaltungskosten (Fremdkosten) ausgegeben.

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

<u>2011 /m<sup>2</sup></u>	<u>2010/m<sup>2</sup></u>	<u>2009/m<sup>2</sup></u>	<u>2008/m<sup>2</sup></u>	<u>2007/m<sup>2</sup></u>	<u>2006/m<sup>2</sup></u>
18,34 €	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. 1.225 T€ bis 1.425 T€ vorgesehen. Ein Großteil der fest eingeplanten Kosten ist der Sanierung von Bädern und Küchen vorbehalten. In 2011 wurden hierfür rd. 280 T€ (2010: 375 T€; 2009: 400 T€; 2008: 440 T€; 2007: 300 T€) investiert, Leistungen der Nebengewerke teilweise nicht mitgerechnet.

Der Zinsaufwand der Hausbewirtschaftung hat sich nach Zugang von Fremdmitteln aufgrund Modernisierung erhöht.

Kontokorrentkredite wurden abermals nicht in Anspruch genommen (seit dem Geschäftsjahr 2010).

### 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>2011</u>	<u>2010</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
<b>I. laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	+ 861,8	+ 544,4
Abschreibungen auf Anlageverm.	+ <u>754,8</u>	+ <u>711,0</u>
Cashflow nach DVFA/SG	+ 1.616,6	+ 1.255,4
Abnahme/Zunahme kurzfr. Rückstellg.	- 34,3	+ 7,9
Abnahme sonst. kurzfr. Aktiva	+ 51,6	+ 302,3
Abnahme/Zunahme sonst. kurzfr. Passiva	- <u>112,7</u>	+ <u>126,4</u>
planmäßige Tilgung	+ 1.521,2	+ 1.692,0
	- <u>766,7</u>	- <u>721,3</u>
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit nach Tilgung	<b>+ <u>754,5</u></b>	<b>+ <u>970,7</u></b>
<b>II. Investitionsbereich</b>		
Ausgaben für Anschaffungs-/ Herstellungskosten		
- Grundstücke	- 1.951,1	- 1.410,0
- Ausstattungsgegenst.	- <u>10,6</u>	- <u>9,1</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<b>- <u>1.961,7</u></b>	<b>- <u>1.419,1</u></b>
<b>III. Finanzierungsbereich</b>		
Valutierung von Darlehen	+ 1.213,0	+ 1.114,0
Rückzahlung von Darlehen	- 287,9	- 18,5
Veränderungen der Geschäftsguthaben (Saldo)	+ 48,7	+ 61,8
Dividende 2010/2009	- <u>39,9</u>	- <u>38,9</u>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<b>+ <u>933,9</u></b>	<b>+ <u>1.118,4</u></b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	<b>- <u>273,3</u></b>	<b>+ <u>670,0</u></b>

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
<b>IV. Finanzmittelfonds</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 273,3	+ 670,0
Finanzmittelbestand 31.12.2010/31.12.2009	<u>+ 894,5</u>	<u>+ 224,5</u>
<b>Finanzmittelbestand</b> 31.12.2011/31.12.2010	<u>+ 621,2</u>	<u>+ 894,5</u>
	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Geschäftskonten + Kasse	221,2	144,5
Termingelder	<u>400,0</u>	<u>750,0</u>
	<u>621,2</u>	<u>894,5</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. 1.884,7 T€	3 Gebäude in 2011, davon 2 Restabwicklung aus 2010
Außenanlagen	rd. 10,5 T€	Terrassen
Erwerbsnebenkosten	rd. 55,9 T€	4 Ankäufe 2012
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	<u>rd. 10,6 T€</u>	EDV, Mobiliar, Waschautomat
	rd. 1.961,7 T€	

Baukostenüberschreitungen aufgrund weiterer wertverbessernder Maßnahmen machten den ursprünglich nicht geplanten, hohen Eigenkapitaleinsatz erforderlich.

Die außerplanmäßige Rückzahlung von Fremdmitteln hat den Finanzmittelbestand stark belastet.

Unter Einbeziehung von kurzfristigen Forderungen (1.744,1 T€) sowie kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen (2.271,0 T€) ergibt sich zum 31.12.2011 eine stichtagsbedingte Liquiditätsreserve von 94,3 T€ (Ende 2010: + 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:

	<u>31.12.2011</u>	%	<u>31.12.2010</u>	%	<u>Veränderung</u>
	<u>T€</u>		<u>T€</u>		<u>T€</u>
Anlagevermögen	33.702,0	93,5	32.495,2	92,4	+ 1.206,8
Umlaufvermögen					
- flüssige Mittel	621,2	1,7	894,5	2,5	- 273,3
- übrige Posten (kurzfr.)	1.744,1	4,8	1.795,7	5,1	- 51,6
<u>Gesamtvermögen</u>	<u>36.067,3</u>	<u>100,00</u>	<u>35.185,4</u>	<u>100,0</u>	<u>+ 881,9</u>
Eigenkapital	8.694,3	24,1	7.823,8	22,2	+ 870,5
Fremdkapital					
langfristige Verbindlichkeiten	25.102,0	69,6	24.943,6	70,9	+ 158,4
Fremdkapital					
kurz- u. mittelfristig					
(einschl.kurzfr.Rückstellg.)	2.271,0	6,3	2.418,0	6,9	- 147,0
<u>Gesamtkapital</u>	<u>36.067,3</u>	<u>100,0</u>	<u>35.185,4</u>	<u>100,0</u>	<u>+ 881,9</u>

Das Anlagevermögen ist am 31.12.2011 vollständig durch Eigenkapital und längerfristige Fremdmittel gedeckt.

Durch Investitionen in Höhe von rd. 1.961,7 T€, vermindert durch planmäßige Abschreibungen von 754,9 T€, hat sich das Anlagevermögen um 1.206,8 T€ erhöht.

Das Eigenkapital hat sich um 870,5 T€ (Vorjahr: + 567,3 T€) erhöht. Die Veränderung ergibt sich aus:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Jahresüberschuss	+ 861,8	+ 544,4	+ 631,9	+ 798,7	+ 623,6
Veränd.Geschäftsguth.	+ 48,6	+ 61,8	+ 4,6	+ 71,7	+ 66,0
Dividende Vorjahr	- 39,9	- 38,9	- 36,2	- 33,8	- 34,1
	<u>+ 870,5</u>	<u>+ 567,3</u>	<u>+ 600,3</u>	<u>+ 836,6</u>	<u>+ 655,5</u>

Die langfristigen Verbindlichkeiten haben sich wie folgt entwickelt:

24.943,6 T€	01.01.2011
+ 1.213,0 T€	Zugang Mod.-Maßnahmen
- 287,9 T€	Rückzahlg. Außerplanmäßig, Teilschulderlass KfW
- 766,7 T€	planmäßige Tilgung
<u>25.102,0 T€</u>	31.12.2011

### 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 Energiesparmaßnahmen (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. Im Jahre 2012 wurden 4 Objekte mit insgesamt 82 Wohnungen gekauft.

Für die nächsten Jahre liegen Wirtschafts- und Finanzpläne vor. Hiernach erwartet die Unternehmensleitung jeweils positive Jahresergebnisse zwischen 745 und 885 T€. Der Finanzstatus sollte sich in den nächsten Jahren jährlich um 490-695 T€ verbessern.

Bad Oldesloe, 26. Mai 2012

**Wohnstättengenossenschaft eG**  
Bad Oldesloe – gegründet 1898