

# **Lagebericht**

**2013**

**Wohnstättengenossenschaft eG**

**Bad Oldesloe – gegründet 1898**

## 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Genossenschaft mit Sitz in Bad Oldesloe verfügt per 31.12.2013 über

1.219 Wohnungen mit 69.051,10 m<sup>2</sup> Wohnfläche,  
10 Büros und gewerbliche Einheiten mit 782,09 m<sup>2</sup> Nutzfläche,  
198 Garagen und Tiefgaragenstellplätze sowie  
diverse PKW-Stellplätze im Freien.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Bestand nicht verändert.

Verteilung der Wohnungen nach Größe:

	<u>Anzahl Wohnungen</u>
bis 34,99 m <sup>2</sup>	118
35,0 m <sup>2</sup> bis 49,99 m <sup>2</sup>	390
50,0 m <sup>2</sup> bis 64,99 m <sup>2</sup>	280
65,0 m <sup>2</sup> bis 79,99 m <sup>2</sup>	305
ab 80,0 m <sup>2</sup>	<u>126</u>
	1.219

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	3	2
technische Mitarbeiter	1	-
sowie nebenamtliche Hauswarte, Reinigungskräfte u.a.		

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

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>01.01.2014</u>	<u>01.01.2013</u>	<u>01.01.2012</u>	<u>01.01.2011</u>	<u>01.01.2010</u>	<u>01.01.2009</u>
Mitglieder:	1.681	1.679	1.578	1.581	1.595	1.571
Anteile:	7.715	7.576	6.991	6.749	6.608	6.328

Die durchschnittliche Nettokaltmiete/Sollmiete in unserem Unternehmen beträgt per 31.12.2013 für eine Wohnung rd. 5,50 Euro pro qm-Wohnfläche (2012: 5,44 €; 2011: 5,30 €; 2010: 5,09 €). Die Durchschnittsmiete der Wohnungsunternehmen des VNW in Norddeutschland beträgt 5,33 €.

Über die Umlagen wurde zeitnah und ordnungsgemäß abgerechnet.

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

Im Jahr 2013 fanden 137 Wohnungs-Mieterwechsel statt (2012: 167; 2011: 147; 2010: 138). Die Fluktuationsrate beträgt insgesamt 11,2 % (2012: 13,7%; 2011: 12,9%; 2010: 12,1%). In Norddeutschland liegt sie bei 9,0 %. Die Mieterfluktuation in unserem Sozialwohnungsbestand beträgt lediglich 9,4% (Vorjahr: 9,4%).

Am 31.12.2013 standen 4 Wohnungen (Vorjahr: 6) leer; alle waren zum Berichtszeitpunkt wieder vermietet.

Die Quote der Teilnehmer am Lastschriftinzugsverfahren liegt bei 69,1%, hat sich gegenüber dem Vorjahr (63,5%) erhöht.

Bezogen auf die Hauptmieter ist etwa ein Drittel unserer Mieter älter als 60 Jahre.

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2013 einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.370 T€ erwirtschaftet gegenüber 1.184 T€ in 2012.

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 sehr zufrieden.

Die wesentlichen Kennzahlen:

	<u>Plan 2013</u>	<u>Ist 2013</u>	<u>Ist 2012</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Umsatzerlöse aus Mieten	4.670	4.682	4.581
Instandhaltungsaufwendungen	1.400	1.090	1.219
Zinsaufwendungen	845	842	904
Jahresüberschuss	1.025	1.370	1.184

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

Am 31.12.2013 betrug deren Verwaltungs- und Pachtbestand

2.857 Wohnungen	(Vorjahr: 2.861)
133 gewerbliche und sonstige Objekte	(Vorjahr: 122)
118 Einzel- oder Doppelzimmer mit Sozialbetreuung Dritter	(Vorjahr: 108)
sowie Garagen und Stellplätze	

Der Bestand der Zweigstelle Mölln wurde zum 01.01.2014 abgegeben (745 Whg. u.a.).

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

<u>2013</u> <u>T€</u>	<u>2012</u> <u>T€</u>	<u>2011</u> <u>T€</u>	<u>2010</u> <u>T€</u>	<u>2009</u> <u>T€</u>	<u>2008</u> <u>T€</u>	<u>2007</u> <u>T€</u>
+ 5,1	- 45,0	- 79,3	- 41,0	- 22,2	+ 5,0	+ 65,7

Für 2014 wird mit einem nahezu ausgeglichenen Jahresergebnis gerechnet.

## 2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

### a) Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	<u>31.12.2013</u> <u>T€</u>	<u>%</u>	<u>31.12.2012</u> <u>T€</u>	<u>%</u>	<u>Veränderung</u> <u>T€</u>
Anlagevermögen	37.222,5	93,3	36.979,4	93,7	+ 243,1
Umlaufvermögen					
- flüssige Mittel	815,2	2,0	537,1	1,4	+ 278,1
- übrige Posten (kurzfr.)	1.861,2	4,7	1.932,0	4,9	- 70,8
<u>Gesamtvermögen</u>	<u>39.898,9</u>	<u>100,00</u>	<u>39.448,5</u>	<u>100,0</u>	<u>+ 450,4</u>
Eigenkapital	11.260,3	28,2	9.919,1	25,1	+ 1.341,2
Fremdkapital					
langfristige Verbindlichkeiten	26.244,6	65,8	27.173,9	68,9	- 929,3
Fremdkapital					
kurz- u. mittelfristig					
(einschl.kurzfr.Rückstellg.)	2.394,0	6,0	2.355,5	6,0	+ 38,5
<u>Gesamtkapital</u>	<u>39.898,9</u>	<u>100,0</u>	<u>39.448,5</u>	<u>100,0</u>	<u>+ 450,4</u>

Das Anlagevermögen ist am 31.12.2013 vollständig durch Eigenkapital und längerfristige Fremdmittel gedeckt.

Durch Investitionen in Höhe von rd. 1.148,1 T€, vermindert durch planmäßige Abschreibungen von 905,0 T€, hat sich das Anlagevermögen um 243,1 T€ erhöht.

Das Eigenkapital hat sich um 1.341,2 T€ (Vorjahr: + 1.224,8 T€) erhöht. Die Veränderung ergibt sich aus:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Jahresüberschuss	+ 1.370,2	+ 1.184,0	+ 861,8	+ 544,4	+ 631,9	+ 798,7
Veränd.Geschäftsguth.	+ 14,1	+ 82,6	+ 48,6	+ 61,8	+ 4,6	+ 71,7
Dividende Vorjahr	- 43,1	- 41,8	- 39,9	- 38,9	- 36,2	- 33,8
	<u>+ 1.341,2</u>	<u>+ 1.224,8</u>	<u>+ 870,5</u>	<u>+ 567,3</u>	<u>+ 600,3</u>	<u>+ 836,6</u>

Die langfristigen Verbindlichkeiten haben sich wie folgt entwickelt:

27.173,9 T€	01.01.2013
+ 219,5 T€	Zugang Mod.-Maßnahmen
- 197,7 T€	Rückzahlg. außerplanmäßig, Teilschulderlass KfW (91,0 T€)
- 951,1 T€	planmäßige Tilgung
<u>26.244,6 T€</u>	31.12.2013

## 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 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.

<b>Kapitalflussrechnung</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
<b>I. laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	+ 1.370,2	+ 1.184,0
Abschreibungen auf Anlageverm.	+ 905,0	+ 839,2
Teilschulderlass	- 91,0	- 41,8
Cashflow nach DVFA/SG	+ 2.184,2	+ 1.981,4
Zunahme kurzfr.Rückstellg. (2012: Abnahme)	+ 0,6	- 5,8
Abnahme sonst. kurzfr. Aktiva (2012: Zunahme)	+ 70,9	- 187,9
Zunahme sonst. kurzfr. Passiva	+ 37,9	+ 90,1
Gewinn aus Abgang von Gegenst. des Anlageverm.	0,0	- 2,7
planmäßige Tilgung	+ 2.293,6	+ 1.875,1
	- 951,2	- 812,6
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit nach Tilgung	<u>+ 1.342,4</u>	<u>+ 1.062,5</u>
<b>II. Investitionsbereich</b>		
Ausgaben für Anschaffungs-/Herstellungskosten		
- Grundstücke	- 1.146,2	- 4.116,5
- Ausstattungsgegenst.	- 1,9	- 0,6
Einzahlungen aus Abgängen AV	0,0	+ 3,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>- 1.148,1</u>	<u>- 4.113,8</u>
<b>III. Finanzierungsbereich</b>		
Valutierung von Darlehen	+ 219,5	+ 3.415,0
Rückzahlung von Darlehen	- 106,7	- 488,7
Veränderungen der Geschäftsguthaben (Saldo)	+ 14,1	+ 82,6
Dividende 2012/2011	- 43,1	- 41,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>+ 83,8</u>	<u>+ 2.967,2</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	<u>+ 278,1</u>	<u>- 84,1</u>
<b>IV. Finanzmittelfonds</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	+ 278,1	- 84,1
Finanzmittelbestand 31.12.2012/31.12.2011	<u>+ 537,1</u>	<u>+ 621,2</u>
<b>Finanzmittelbestand 31.12.2013/31.12.2012</b>	<u>+ 815,2</u>	<u>+ 537,1</u>

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

Zur Finanzierung der Investitionen wurden überwiegend eigene Mittel aus Bewirtschaftungsüberschüssen eingesetzt, darüber hinaus langfristige Fremdmittel.

Investitionen:

Gebäudeaufwertungen (energetische Sanierung, Balkone u.a.)	rd. 1.146,2 T€	4 Gebäude in 2013, davon 1 Restabwicklung aus 2012
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	rd. 1,9 T€	Mobiliar, Software
	rd. 1.148,1 T€	

Die außerplanmäßige Rückzahlung von Fremdmitteln hat den Finanzmittelbestand ebenfalls belastet.

Unter Einbeziehung von kurzfristigen Forderungen sowie kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen ergibt sich zum 31.12.2013 eine stichtagsbedingte Liquiditätsreserve von 282,3 T€.

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

### c) Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2013 schließt ab mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.370,2 T€.

	<u>2013 / T€</u>	<u>2012 / T€</u>	<u>Veränderung</u>
<b>Hausbewirtschaftung</b>			
Sollmieten u.ä.	4.694,7	4.609,1	+ 1,9 %
Erlösschmälerungen Leerstand	- 38,4	- 43,7	- 12,3 %
sonstige Erträge	6,6	6,9	- 4,4 %
Aufwendungen Hausbew. (Instandhaltg. u.a., abz.Vers.Erst.)	- 1.054,9	- 1.172,3	- 10,0 %
Abschreibungen AV	- 900,0	- 832,3	+ 8,1 %
Abschreibung Mietforderungen	- 33,7	- 21,7	+ 55,3 %
Zinsaufwand u.ä.	- 842,9	- 897,7	- 6,1 %
Betriebsabrechnung/ Kostenträgerrechnung eigene Verwaltungskosten	- <u>486,9</u>	- <u>474,8</u>	+ 2,6 %
gesamt Hausbewirtschaftung	1.344,5	1.173,5	

	<u>2013 / T€</u>	<u>2012 / T€</u>
<b>Bautätigkeit / Modernisierung</b>		
Betriebsabrechnung/ Kostenträgerrechnung eigene Verwaltungskosten	- 43,3	- 39,9
<b>Finanzergebnis</b>		
Beteiligungserträge	0,0	0,0
Zinserträge u. ä.	4,7	4,4
Zinsaufw. BMK+ATZ	- 3,2	- 7,5
	1,5	- 3,1
<b>Sonstiger Geschäftsbetrieb</b>		
Eintrittsgelder u. ä.	7,3	9,9
Betriebsabrechnung/ Kostenträgerrechnung eigene Verwaltungskosten	- 30,8	- 33,5
Spenden, Ertragssteuern u. a.	0,0	0,0
	- 23,5	- 23,6
<b>Neutrales Ergebnis</b>		
Unregelmäßige u. außerge- wöhnliche Umsätze	91,0	77,1
Jahresüberschuss	<u>1.370,2</u>	<u>1.184,0</u>

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

Die Erlösschmälerungen und Mietforderungsabschreibungen sind gegenüber dem Vorjahr insgesamt leicht 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 betreiben wir ein funktionierendes Forderungsmanagement.

Die Sollmieten sind vor allem durch Mieterhöhungen bei Mieterwechsel und nach energetischen Sanierungen sowie Modernisierungen gestiegen.

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

Die eigenen Verwaltungskosten für Bautätigkeit / Modernisierung sind für umfassende Modernisierungsarbeiten bei 4 Baumaßnahmen entstanden.

In 2013 wurden insgesamt rd. 1.090 T€ Instandhaltungskosten (Fremdkosten) ausgegeben.



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

<u>2013 /m<sup>2</sup></u>	<u>2012/m<sup>2</sup></u>	<u>2011/m<sup>2</sup></u>	<u>2010/m<sup>2</sup></u>	<u>2009/m<sup>2</sup></u>
15,62 €	17,47 €	18,34 €	21,36 €	22,03 €

In 2013 wurden für Küchen- und Badmodernisierungen rd. 170 T€ (2012: 245 T€; 2011: 280 T€; 2010: 375 T€; 2009: 400 T€; 2008: 440 T€) investiert, Leistungen der Nebengewerke teilweise nicht mitgerechnet.

Der Zinsaufwand der Hausbewirtschaftung hat sich überwiegend durch Zinsdegression vermindert.

Die Teilschulderlasse der KfW sind in das ‚neutrale Ergebnis‘ eingeflossen.

### **3. Nachtragsbericht**

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

### **4. 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.) 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.

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

Weitere Risiken von größerer Bedeutung sind derzeit nicht erkennbar.

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, 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 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.

In 2014 rechnen wir mit Mieterträgen von 4.715 T€, Zinsaufwendungen von 800 T€ und planen die Kosten für Instandhaltung mit 1.300 T€.

Nach den vorliegenden Wirtschafts- und Finanzplänen erwarten wir in den nächsten Jahren jeweils positive Jahresergebnisse zwischen 860 T€ und 1.025 T€.

Bad Oldesloe, 26. Mai 2014

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