

Lagebericht

2015

Wohnstättengenossenschaft eG

Bad Oldesloe – gegründet 1898

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Genossenschaft mit Sitz in Bad Oldesloe verfügt per 31.12.2015 über

1.221 Wohnungen mit 69.493,42 m² Wohnfläche,
10 Büros und gewerbliche Einheiten mit 782,09 m² Nutzfläche,
198 Garagen und Tiefgaragenstellplätze sowie
diverse PKW-Stellplätze im Freien.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Bestand durch Wohnungszusammenlegung um 1 Einheit vermindert.

Verteilung der Wohnungen nach Größe:

	<u>Anzahl Wohnungen</u>
bis 34,99 m ²	115
35,0 m ² bis 49,99 m ²	379
50,0 m ² bis 64,99 m ²	290
65,0 m ² bis 79,99 m ²	305
ab 80,0 m ²	<u>132</u>
	1.221

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 / 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>01.01.2016</u>	<u>01.01.2015</u>	<u>01.01.2014</u>	<u>01.01.2013</u>	<u>01.01.2012</u>	<u>01.01.2011</u>
Mitglieder:	1.721	1.696	1.681	1.679	1.578	1.581
Anteile:	8.015	7.890	7.715	7.576	6.991	6.749

Die durchschnittliche Nettokaltmiete/Sollmiete in unserem Unternehmen beträgt per 31.12.2015 für eine Wohnung rd. 5,64 Euro pro qm-Wohnfläche (2014: 5,55 €; 2013: 5,50 €; 2012: 5,44 €; 2011: 5,30 €). Die Durchschnittsmiete der Wohnungsunternehmen des VNW in Norddeutschland beträgt 5,60 €.

Im miethpreisbindungsfreien Bereich beträgt unsere Unternehmensmiete 5,93 €/m².

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 2015 fanden 121 Wohnungs-Mieterwechsel statt (2014: 134). Die Fluktuationsrate beträgt insgesamt 9,9% (2014: 11,0%; 2013: 11,2%; 2012: 13,7%). In Norddeutschland liegt sie bei 8,5%. Die Mieterfluktuation in unserem Sozialwohnungsbestand beträgt lediglich 7,8% (Vorjahr: 8,1%).

Am 31.12.2015 stand 1 Wohnung (Vorjahr: 1) leer; sie war zum Berichtszeitpunkt wieder vermietet.

Die Quote der Teilnehmer am Lastschriftinzugsverfahren liegt bei 69,2%, hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Bezogen auf die Hauptmieter ist etwa ein Drittel unserer Mieter (34,7%) älter als 60 Jahre.

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2015 einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.069 T€ erwirtschaftet gegenüber 1.369 T€ in 2014.

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 2015</u>	<u>Ist 2015</u>	<u>Ist 2014</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Umsatzerlöse aus Mieten	4.785	4.806	4.751
Instandhaltungsaufwendungen	1.200	1.392	1.025
Zinsaufwendungen	800	779	813
Jahresüberschuss	1.185	1.069	1.369

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

Am 31.12.2015 betrug deren Verwaltungsbestand

2.108 Wohnungen	(Vorjahr: 2.087)
131 gewerbliche und sonstige Objekte	(Vorjahr: 134)
121 Einzel- oder Doppelzimmer mit Sozialbetreuung Dritter sowie Garagen und Stellplätze	(Vorjahr: 114)

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

<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>	<u>2009</u> <u>T€</u>
+ 1,0	-27,6	+ 5,1	- 45,0	- 79,3	- 41,0	-22,2

Für 2016 wird hier mit einem hohen Jahresüberschuss gerechnet, da ein Bauträgergeschäft abgewickelt wird.

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

a) Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	<u>31.12.2015</u> <u>T€</u>	<u>%</u>	<u>31.12.2014</u> <u>T€</u>	<u>%</u>	<u>Veränderung</u> <u>T€</u>
Anlagevermögen	38.180,4	92,7	37.589,8	93,3	+ 590,6
Umlaufvermögen					
- flüssige Mittel	1.022,3	2,5	929,6	2,3	+ 92,7
- übrige Posten (kurzfr.)	1.987,8	4,8	1.789,6	4,4	+ 198,2
<u>Gesamtvermögen</u>	<u>41.190,5</u>	<u>100,0</u>	<u>40.309,0</u>	<u>100,0</u>	<u>+ 881,5</u>
Eigenkapital	13.644,1	33,1	12.615,4	31,3	+ 1.028,7
Fremdkapital					
langfristige Verbindlichkeiten	25.125,9	61,0	25.406,5	63,0	- 280,6
Fremdkapital					
kurz- u. mittelfristig (einschl.kurzfr.Rückstellg.)	2.420,5	5,9	2.287,1	5,7	+ 133,4
<u>Gesamtkapital</u>	<u>41.190,5</u>	<u>100,0</u>	<u>40.309,0</u>	<u>100,0</u>	<u>+ 881,5</u>

Das Anlagevermögen ist am 31.12.2015 vollständig durch Eigenkapital und längerfristige Fremdmittel gedeckt.

Durch Investitionen in Höhe von 1.582,7 T€, vermindert durch planmäßige Abschreibungen von 992,1 T€, hat sich das Anlagevermögen um 590,6 T€ erhöht.

Das Eigenkapital hat sich um 1.028,7 T€ (Vorjahr: + 1.355,1 T€) erhöht. Die Veränderung ergibt sich aus:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Jahresüberschuss	+ 1.068,8	+ 1.368,9	+ 1.370,2	+ 1.184,0	+ 861,8
Veränd.Geschäftsguth.	+ 7,4	+ 33,1	+ 14,1	+ 82,6	+ 48,6
Dividende Vorjahr	- 47,5	- 46,9	- 43,1	- 41,8	- 39,9
	<u>+ 1.028,7</u>	<u>+ 1.355,1</u>	<u>+ 1.341,2</u>	<u>+ 1.224,8</u>	<u>+ 870,5</u>

Die langfristigen Verbindlichkeiten haben sich wie folgt entwickelt:

25.406,5 T€	01.01.2015
+ 800,0 T€	Zugang
- 56,1 T€	Rückzahlg. außerplanmäßig
- 1.018,9 T€	planmäßige Tilgung
- <u>5,6 T€</u>	Teilschulderlass
25.125,9 T€	31.12.2015

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 Finanzierungskonditionen Forward-Darlehensverträge abgeschlossen werden.

Kapitalflussrechnung	2015
	<u>T€</u>
I. laufende Geschäftstätigkeit	
Jahresüberschuss	+ 1.068,8
Zinsaufwand Dauerfin.	+ 779,3
Abschreibungen auf Anlageverm.	+ 992,1
Verlust aus Abgang von Gegenst. des Anlageverm.	+ 0,6
Teilschulderlass	<u>- 5,5</u>
Cashflow nach DVFA/SG	+ 2.835,3
Abnahme kurzfr.Rückstellg.	- 10,5
Zunahme sonst. kurzfr. Aktiva	- 198,2
Zunahme sonst. kurzfr. Passiva	<u>+ 53,6</u>
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	<u>+ 2.680,2</u>
II. Investitionstätigkeit	
Ausgaben für Anschaffungs-/ Herstellungskosten	
- Grundstücke	- 1.394,2
- Ausstattungsgegenst.	- 102,3
Einzahlungen aus Abgängen AV	<u>+ 3,5</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>- 1.493,0</u>
III. Finanzierungstätigkeit	
Valutierung von Darlehen	+ 800,0
Rückzahlung von Darlehen	- 56,1
Kapitaldienst:	
Zinsaufwand Dauerfin.	- 779,3
Tilgung Dauerfin.	- 1.018,9
Veränderungen der Geschäftsguthaben (Saldo)	+ 7,4
Dividende Vorjahr	<u>- 47,6</u>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>- 1.094,5</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (I.-III.)	<u>+ 92,7</u>
IV. Finanzmittelfonds	
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	+ 92,7
Finanzmittelbestand 31.12.2014	<u>+ 929,6</u>
31.12.2015	<u>+ 1.022,3</u>

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

Zur Finanzierung der Investitionen wurden langfristige Fremdmittel und eigene Mittel aus Bewirtschaftungsüberschüssen eingesetzt.

Investitionen:

Ankauf Immobilien	0,5 T€	1 Teilfläche
Verkauf Immobilien	- 3,5 T€	unbeb. Restfläche
Gebäudeaufwertungen (energetische Sanierung, Balkone u.a.)	1.379,3 T€	5 Gebäude
Korrektur	- 90,4 T€	(Zahlg. in 2016)
Neubau / Umbau	104,8 T€	Pkw-Stellpl., Zusammenlg.Wohng.
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	<u>102,3 T€</u>	2 Pkw, EDV-Server, Telefonanl., Mobilier u.a.
	1.493,0 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 zum 31.12.2015 eine stichtagsbedingte Liquiditätsreserve von 589,6 T€ (2014: 432,2 T€).

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

c) Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2015 schließt ab mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.068,8 T€.

	<u>2015 / T€</u>	<u>2014 / T€</u>	<u>Veränderung / T€</u>
Hausbewirtschaftung			
Sollmieten,Erlösschm.,Uml.abrg.	6.486,0	6.542,3	- 56,3
Bestandsveränderg. Umlagen	+ 23,8	- 113,1	+ 136,9
Erstattg. u. sonstige Erträge	91,5	101,6	- 10,1
Betriebskosten, andere Ko.HB	- 1.735,2	- 1.709,6	- 25,6
Instandhaltungskosten	- 1.392,1	- 1.024,7	- 367,4
Abschreibungen AV	- 972,4	- 917,7	- 54,7
Abschreibung Mietforderungen	- 11,8	- 24,5	+ 12,7
Zinsaufwand u.ä.	- 786,4	- 814,1	+ 27,7
Betriebsabrechnung/ Kostenträgerrechnung eigene Verwaltungskosten	- <u>547,0</u>	- <u>532,9</u>	- <u>14,1</u>
gesamt Hausbewirtschaftung	1.156,4	1.507,3	- 350,9

	<u>2015 / T€</u>	<u>2014 / T€</u>
Bautätigkeit / Modernisierung		
Betriebsabrechnung/ Kostenträgerrechnung eigene Verwaltungskosten	- 60,0	- 52,7
Finanzergebnis		
Beteiligungserträge	0,1	0,0
Zinserträge u.ä.	3,0	4,2
Zinsaufw. ATZ	<u>0,0</u>	<u>- 1,8</u>
	3,1	2,4
Sonstiger Geschäftsbetrieb		
Eintrittsgelder u.ä.	6,8	7,8
Betriebsabrechnung/ Kostenträgerrechnung eigene Verwaltungskosten	- 39,4	- 35,5
Ertragssteuern, Ko. unbeb. Gr. u.a.	<u>- 3,6</u>	<u>- 0,4</u>
	- 36,2	- 28,1
Neutrales Ergebnis		
Unregelmäßige u. außerge- wöhnliche Umsätze	5,5	- 60,0
Jahresüberschuss	<u>1.068,8</u>	<u>1.368,9</u>

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

Die Mietforderungsabschreibungen sind gegenüber dem Vorjahr erneut gesunken, befinden sich auf einem sehr niedrigen Niveau. Die Wohnungen konnten aufgrund der starken Nachfrage und der qualitativen Nachbesserungen bei Mieterwechsel zügig vermietet werden, wodurch die Erlösschmälerungen unverändert niedrig sind. 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) befristet festgeschrieben (Bestandsgarantie für den Mieter) und unterliegen einer Mietbindung mit Kappungsgrenzen.

Die eigenen Verwaltungskosten für Bautätigkeit / Modernisierung sind für umfassende Modernisierungsarbeiten entstanden. Aktivierungen wurden nicht vorgenommen.

In 2015 wurden insgesamt rd. 1.392 T€ Instandhaltungskosten (Fremdkosten) ausgegeben, das sind rd. 367 T€ mehr als im Vorjahr.

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

<u>2015 /m²</u>	<u>2014 /m²</u>	<u>2013/m²</u>	<u>2012/m²</u>	<u>2011/m²</u>	<u>2010/m²</u>
19,82 €	14,60 €	15,62 €	17,47 €	18,34 €	21,36 €

In 2015 wurden für Küchen- und Badmodernisierungen rd. 205 T€ (2014: 135 T€; 2013: 170 T€; 2012: 245 T€; 2011: 280 T€; 2010: 375 T€; 2009: 400 T€) investiert, Leistungen der Nebengewerke teilweise nicht mitgerechnet.

Der Zinsaufwand der Hausbewirtschaftung hat sich überwiegend durch Zinsdegression, aber auch durch Senkung der Kapitalmarktzinsen, vermindert.

Ein Tilgungszuschuss der KfW ist in das „neutrale Ergebnis“ eingeflossen.

Der „Sonstige Geschäftsbetrieb“ wird durch die Mitgliederverwaltung bestimmt.

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 an 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 (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.

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 und der Gebäudeaufwertungen durch Anbau von Balkonanlagen, die wir auch zukünftig moderat fortsetzen wollen, 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 kürzlich notariell vollzogen worden.

In 2016 rechnen wir mit Mieterträgen von 4.830 T€, Zinsaufwendungen von 750 T€ und planen die Kosten für Instandhaltung mit 1.265 T€. Der Jahresüberschuss wird 1.175 T€ betragen.

Die Finanzmittel werden durch den Grundstücksankauf vorübergehend weitgehend aufgebraucht.

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

Bad Oldesloe, 26. Mai 2016

Wohnstättengenossenschaft eG
Bad Oldesloe – gegründet 1898