



LAGEBERICHT



Leben mit Perspektive

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINE UNTERNEHMENSANGABEN	3
2. BRANCHENENTWICKLUNG.....	3
3. GESCHÄFTSVERLAUF DER GENOSSENSCHAFT	5
4. DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN LAGE	8
4.1. Vermögenslage	8
4.1.1. Bilanzübersicht.....	8
4.1.2. Vermögens- und Finanzierungskennzahlen	9
4.2. Finanzlage	10
4.3. Ertragslage	12
4.3.1. Rentabilitätskennziffern.....	13
4.3.2. Ertragskennziffern	14
5. HINWEISE AUF CHANCEN UND RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG	16
6. VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES	16
7. FINANZINSTRUMENTE	17
8. VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG	17

1. Allgemeine Unternehmensangaben

Die Genossenschaft führt den Namen FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG (FZWG) und wurde im Jahr 1954 gegründet. Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die FZWG kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen. Die Genossenschaft kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen, Beteiligungen sind möglich. Die Genossenschaft kann eine Spareinrichtung, in der von ihren Mitgliedern und deren Angehörigen Einlagen angenommen werden können, betreiben. Der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft kann auf Nichtmitglieder ausgedehnt werden. Aufgaben können auf eine Tochter übertragen werden. Die FZWG ist eine Vermietungsgenossenschaft mit partieller Steuerpflicht gemäß § 5 Absatz 1 Nr. 10 KStG. Mitglieder der FZWG können natürliche Personen, Personengesellschaften und juristische Personen des privaten oder öffentlichen Rechts werden. Mit Aufnahme in die Genossenschaft ist ein Pflichtanteil zu zahlen. Die Höhe eines Geschäftsanteils beträgt 20,00 EUR.

Die FROHE ZUKUNFT Service GmbH (FZSG) wurde in 2006 als 100%ige Tochter der FZWG gegründet. Die Geschäftstätigkeit der GmbH wird in den Geschäftsbereichen Geschäftsführung, Personal, und EDV in Personalunion mit dem Mutterunternehmen durchgeführt. Die operative Geschäftstätigkeit der FZSG erstreckt sich schwerpunktmäßig auf die Erbringung von Dienstleistungen aller Art im Rahmen des Gebäudemanagements sowie auf die Betreuung von Mietern.

Die Mitgliederanzahl der FZWG belief sich zum Abschlussstichtag 31.12.2009 auf 7 055 Mitglieder und die Anzahl der erworbenen Geschäftsanteile belief sich auf 385 565 Stück. Darauf waren Geschäftsguthaben in Höhe von 7.026.905,68 EUR eingezahlt. Die Altersstruktur der Mitglieder zum Stichtag 31.12.2009 zeigt eine recht starke Konzentration im Altersbereich von 61 bis 80 Jahren (41,4 % der Mitglieder), wobei das Durchschnittsalter aller Mitglieder 58,3 Jahre beträgt.

Die FZWG bewirtschaftete zum Stichtag 31.12.2009 insgesamt 7 543 Vermietungseinheiten (Wohnungen, Nebenräume, Gewerbeobjekte, Freiflächen, Garagen, Stellplätze, Pachtgaragen, Pachtgärten, Pacht-HAST), von denen sich 52 in Eigennutzung befanden. Dabei belief sich der Anteil der bewirtschafteten Wohnungen auf 5 933 Wohnungen. Zum Stichtag 31.12.2009 waren 5 467 Wohnungen vermietet, das entspricht einer Vermietungsquote von 92,4 %, weitere 16 Wohnungen befanden sich in Eigennutzung durch die Genossenschaft.

Zum Stichtag 31.12.2009 wies die Spareinrichtung der FZWG einen Einlagenbestand in Höhe von 27,65 Mio. EUR auf. Dieser Einlagenbestand verteilte sich auf 1 525 Sparer und 3 797 Konten.

2. Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft wurde vom weltweiten Nachfrageeinbruch aufgrund der hohen Export-Orientierung besonders hart getroffen. Nach dem deutlichen Konjunkturunbruch im ersten Halbjahr 2009 fasste die Produktion im zweiten Halbjahr wieder Tritt, allerdings weit unter Vorjahresniveau. Das Bruttoinlandsprodukt ging im Jahr 2009 um 5,0 %-Punkte zurück. Damit erlebte Deutschland die stärkste wirtschaftliche Rezession der Nachkriegszeit. Sowohl die Exporte (-14,7 %-Punkte) als auch Bruttoinvestitionen (-12,5 %-Punkte) brachen stark ein. Die einzigen positiven Impulse kamen von den Konsumausgaben, sowohl privat (+0,4 %-Punkte), als auch staatlich (+2,7 %-Punkte).

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2009 nur um 0,4 %-Punkte gegenüber dem Vorjahr. Dies ist die niedrigste Jahresteuersatzrate seit 1990 (vgl. 2008: 2,6 %-Punkte), und wesentlich auf den Preiserückgang bei Mineralölprodukten und Nahrungsmitteln zurückzuführen.

Nachdem schon zum Ende 2008 ein Anstieg der Arbeitslosigkeit zu verzeichnen war, setzte sich dieser Trend im Frühjahr 2009 fort, konnte sich aber zur Mitte des Jahres stabilisieren, um in der zweiten Jahreshälfte in einen leichten Abwärtstrend überzugehen. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2009 bundesweit bei 7,8 %-Punkten (im Dezember 2008: 7,4 %-Punkte). Die drei wichtigsten Kriterien des Arbeitsmarktes entwickelten sich negativ, d. h. die Arbeitslosigkeit stieg an, die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung nahm ab und die Arbeitskräftenachfrage sank, vor allem im ersten Halbjahr, stark. Die Arbeitslosenquote lag im Jahresdurchschnitt 2009 bei 8,2 %-Punkten und stieg damit im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 %-Punkte an. In Ostdeutschland lag die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt 2009 bei 13,0 %-Punkten und war so fast doppelt so hoch wie in Westdeutschland mit 6,9 %-Punkten.

Die Nettokaltmieten sind in den letzten Jahren in Deutschland deutlich geringer gestiegen als die Verbraucherpreise. Im Jahr 2009 ist hier ein geringer Anstieg zu verzeichnen, der mit 1,1 %-Punkten geringfügig unter der Steigerungsrate des Vorjahres (2008 = 1,3 %-Punkte) lag bzw. gleichauf mit der des Jahres 2007 ist. Die Wohnnebenkosten blieben nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes für 2009, ausgehend von der Entwicklung der Verbraucherpreise für Haushaltsenergie im Vorjahresvergleich stabil. Vor allem die Preise für Heizöl (-31 %-Punkte) sanken erheblich, wohingegen die Gaspreise nur geringfügig unter dem Vorjahrespreis lagen (-1,5 %-Punkte). Eine deutliche Preissteigerung ist erneut beim Strom (+6,2 %-Punkte) zu verzeichnen, während die anderen Nebenkosten moderate Preissteigerungen aufwiesen. Insgesamt lagen die Preise für Haushaltsenergie 2009 um 2,4 %-Punkte unter denen von 2008.

Die geringe Steigerungsquote bei den Mieten im Vergleich zum allgemeinen Preisanstieg setzt die Investitionsfähigkeit der Wohnungswirtschaft zunehmend unter Druck. Mittelfristige Verzögerungen drohen im Bereich der energetischen und altengerechten Modernisierungen. Zusätzlich verringern sich Mieterhöhungsspielräume für die Wohnungsunternehmen infolge des drastischen Anstiegs der Energiekosten. Mittelfristig führt diese Preisentwicklung zu einer geschwächten Investitionskraft der Wohnungsunternehmen.

Die Prognosen zur wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland für das Jahr 2010 sind weiterhin verhalten, allerdings sprechen die konjunkturellen Frühindikatoren für eine Fortsetzung der zögerlichen Erholung, die sich in den letzten Monaten des Jahres 2009 bereits abzeichnete. Die weltweite Stabilisierung der Finanz- und Vermögenmärkte (aufgrund wirtschaftspolitischen Eingreifens), die Belebung der Weltwirtschaft und ihrer Handelsströme (Nachfrageerhöhung vor allem aus dem chinesischen und südostasiatischen Raum) sowie die deutliche Belebung der Investitionen im Inland (aufgrund konjunkturpolitischer Maßnahmen) lassen ein moderates Wachstum des Bruttoinlandsproduktes erwarten (2010 +1,9 %-Punkte laut IWH).

Das wirtschaftliche Wachstum in Sachsen-Anhalt sank im Jahr 2009 unter das Vorjahresniveau. Nachdem es im ersten Halbjahr 2009 stagnierte, sank das Bruttoinlandsprodukt (preisbereinigt) im III. Quartal um 2,0 %-Punkte unter das des Vorjahres. Dieser Trend setzte sich bis zum Jahresende 2009 fort. Maßgeblichen Anteil an dieser negativen Entwicklung hatte das Verarbeitende Gewerbe, der Bergbau sowie die Gewinnung von Steinen und Erden. Stabil entwickelte sich hingegen die Lage beim Bauhauptgewerbe, auch wenn die Umsätze leicht unter Vorjahresniveau lagen, wurden hier im Jahresdurchschnitt doch 2,4% mehr Arbeitskräfte als im Vorjahr beschäftigt.

Mit einer Inflationsrate von 1,1 %-Punkten im Jahresdurchschnitt erreichte Sachsen-Anhalt die niedrigste überhaupt seit Bestehen.

Die Arbeitslosenquote in Sachsen-Anhalt lag im Dezember 2009 bei 12,6 %-Punkten (Dezember 2008 = 12,7 %-Punkte), also leicht unter der des Vorjahres. Im Vergleich aller Bundesländer steht Sachsen-Anhalt weiterhin auf dem drittletzten Platz vor Berlin und Mecklenburg-Vorpommern. Da der konjunkturelle Einbruch in Sachsen-Anhalt erheblich schwächer ausfiel im Vergleich zu Westdeutschland, die hiesigen Strukturen sind weniger an Auslandsmärkten orientiert und unabhängiger von Finanzierungen privater Großbanken, entwickelte sich hier auch die Arbeitslosenquote entgegen dem gesamtwirtschaftlichen Trend stabil auf gleichbleibendem Niveau. Für das Jahr 2010 gehen Wirtschaftsforschungsinstitute von einer moderaten konjunkturellen Erholung aus. Einfluss auf diesen Aufwärtstrend wird die weitere Entwicklung hinsichtlich neuer Industrieansiedlungen und Großinvestitionen im Bundesland sein.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden im Jahr 2010 auch die Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt negativ beeinflussen. Der demografische Wandel schreitet im kommenden Jahr voran. Für Sachsen-Anhalt wird wiederum ein Bevölkerungsrückgang von ca. 30 000 Menschen erwartet, der sich am stärksten auf die ländlichen Regionen auswirken wird. Parallel dazu altert die Bevölkerung immer mehr, junge Menschen fehlen am Arbeits- und Wohnungsmarkt.

Die Arbeitslosenquote für Halle stieg im Dezember 2009, auch witterungsbedingt, auf 13,3 %-Punkte (Dezember 2008 = 12,5 %-Punkte). Die Arbeitslosenquote im Saalekreis stieg im abgelaufenen Geschäftsjahr um 0,1 %-Punkt von 11,9 %-Punkten im Dezember 2008 auf 12,0 %-Punkte im Dezember 2009. Damit wurden, in Anbetracht der gesamtwirtschaftlichen Situation, sowohl in Halle als auch im Saalekreis, nachdem 2008 die niedrigsten Werte seit sechzehn Jahren ermittelt werden konnten, keine drastisch verschlechterten Werte festgestellt. Dabei sanken die Arbeitslosenzahlen bei den Jugendlichen unter 25 Jahren um 0,3 %-Punkte auf 9,4 %-Punkte. Neben dem Wachstum in der Solarbranche entstanden im abgelaufenen Jahr, insbesondere in der Ernährungsgüterindustrie und im Gesundheitswesen, neue Stellen.

3. Geschäftsverlauf der Genossenschaft

Die Anzahl der bewirtschafteten Vermietungseinheiten hat sich insgesamt von 7 565 Objekten per Stichtag 31.12.2008 auf 7 543 Objekte per Stichtag 31.12.2009 verringert. Dies ist in der Stilllegung von 40 Objekten (Wohnungen) sowie im Neubau von 18 Objekten (Wohnungen) begründet. Die bewirtschafteten Genossenschaftswohnungen weisen mit 78,4 % (5 917 Objekte) den größten Anteil am Objektportfolio der Genossenschaft auf. Eine Gliederung der bewirtschafteten Genossenschaftswohnungen nach Vermietungsbezirken und nach Bauweise zeigt, dass sich der bewirtschaftete Bestand an Genossenschaftswohnungen zu 73,9 % aus Plattenbauweise (Neubau), zu 23,1 % aus Blockbauweise und zu 3,0 % aus konventioneller Bauweise zusammensetzt. Der Hauptteil des bewirtschafteten Bestandes entfällt auf die Vermietungsbezirke Silberhöhe (16,8 %), Südstadt II (25,3 %) und Heide-Nord (17,0 %).

Zur Erweiterung des Produkt- und Angebotsportfolios beendete die Genossenschaft im Jahr 2009 den Neubau von sechs Wohngebäuden in der Wohnanlage BUSCH-BOGEN. Jedes Wohngebäude besteht aus drei hochwertigen Wohnungen verteilt auf drei Etagen, wobei die Wohnungen im Erdgeschoss behindertenfreundlich hergerichtet sind. Alle Häuser verfügen über eine Pelletheizung, die energiesparend das ganze Jahr über eingesetzt werden kann. Die Genossenschaft investierte ca. 2,6 Mio. EUR in dieses Neubauprojekt, wovon 0,5 Mio. EUR aus Eigenmitteln, 1,1 Mio. EUR aus Spareinlagen und der Rest aus KfW-Kredit und Zuschüssen der Investitionsbank finanziert wurden.

Die Genossenschaft weist zum Stichtag 31.12.2009 eine Gesamtleerstandsquote von 7,6 % aus. In dieser Gesamtleerstandsquote sind 96 Wohnungen, die wegen bevorstehendem Abriss bzw. Rückbau bzw. Nichtmehrvermietbarkeit leerstehen, enthalten. Berücksichtigt man diese Leerstände nicht, weist die Genossenschaft einen bereinigten Leerstand von 354 Wohnungen aus, was einer Leerstandsquote von 6,1 % entspricht. Weiterhin standen zum Stichtag 31.12.2009 insgesamt 202 Stellplätze leer. Die im Jahr 2009 insgesamt angefallenen Leerstände, d.h. für alle Nutzungsarten, führten zu Erlösschmälerungen wegen Leerstand an Nettokaltmiete von rund 1,05 Mio. EUR. Das entspricht einer Erlösschmälerungsquote wegen Leerstand von 6,1 %. Darüber hinaus wurden Mietnachlässe in Höhe von 11,99 TEUR gewährt, so dass sich eine Gesamterlösschmälerungsquote von 6,2 % ergibt.

Die Genossenschaft hatte die wirtschaftlichen Folgen des Leerstandes bereits frühzeitig erkannt und seit mehreren Jahren eine gezielte Bestandsreduzierung durch Stilllegung und Abriss / Rückbau von Wohngebäuden betrieben. Im Jahr 2009 wurde die Bewirtschaftung von weiteren 40 Wohnungen eingestellt und insgesamt weitere 60 Wohnungen wurden abgerissen bzw. rückgebaut. Somit hat die Genossenschaft seit 1999 bei insgesamt 1 614 Wohnungen die Bewirtschaftung eingestellt, wovon bis zum Stichtag 31.12.2009 insgesamt 1 562 abgerissen und 52 rückgebaut wurden.

Der im Jahr 2009 erfolgte Abriss und Rückbau von Wohngebäuden verursachte Kosten in Höhe von 381,47 TEUR. Das aktiv betriebene Umzugsmanagement verursachte im Jahr 2009 weitere Kosten in Höhe von 31,51 TEUR, so dass sich Gesamtkosten für Abriss und Umzugsmanagement von insgesamt 412,98 TEUR ergeben. Die Genossenschaft konnte im Jahr 2009 eine tatsächlich ausgezahlte Abrissförderung in Höhe von 477,75 TEUR in Anspruch nehmen.

Die Genossenschaft erzielte im Jahr 2009 Sollmieten für Wohnungen (ohne Vorauszahlungen) in Höhe von rund 16,76 Mio. EUR. Eine durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete je m²-Wohnfläche ergibt sich von 4,17 EUR/m² (Vorjahr: 4,16 EUR/m²).

Im Rahmen der Ausführung von Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Jahr 2009 insgesamt 2,68 Mio. EUR ausgegeben, was einer Summe je Objekt von 452,47 EUR bzw. einer Summe je m²-Nutzfläche von 7,97 EUR entspricht, bezogen auf die durchschnittlichen Objekt- und Nutzflächenzahlen (Vorjahr: 341,68 EUR/Objekt und 7,15 EUR/m²). Von den im Jahr 2009 angefallenen 6 773 Instandhaltungsaufträgen konnten 6 500 (entspricht 95,1 %) über das Handwerkerserviceportal Mareon der Firma Aareon AG abgearbeitet und abgerechnet werden. Mit der Einführung des Serviceportals Mareon wurden die Prozesse der Auftragsvergabe und der Rechnungsbearbeitung wesentlich effizienter gestaltet.

Im Jahr 2009 erfolgten durch gezielte Investitionen die weitere Instandsetzung und Modernisierung des Wohnungsbestandes. In der Fortführung des Sanierungsprogramms wurden rd. 6,6 Mio. EUR in die Substanzerhaltung und Substanzverbesserung investiert. Der Sanierungs- und Modernisierungsgrad der Bestandsobjekte der FZWG zum Stichtag 31.12.2009 beläuft sich bei insgesamt 5 933 Wohnungen auf 2 981 vollsanierte Wohnungen (Gewerke Dach, Fenster, Fassade, Treppenhaus sowie Sanitär-Steigleitungen und Heizung wurden ausgeführt), was 50,2 % des Gesamtwohnungsbestandes entspricht und auf 2 952 teilsanierte Wohnungen, was 49,8 % des Gesamtwohnungsbestandes ausmacht.

Die Bereitstellung von Spareinlagen im Jahr 2009 ermöglichte der Genossenschaft, die Sanierung von Leerwohnungen im Altbaubestand vorzunehmen, eine Sondertilgung zu einem Darlehen zu tätigen sowie den Kauf von Geräten zur Verbrauchserfassung (Warm- und Kaltwasserzähler, Heizkostenverteiler einschließlich zugehöriger Netzwerktechnik zum Fernauslesen der Verbrauchswerte) zu finanzieren. Weiterhin flossen Spareinlagen in das Neubauprojekt BUSCH-BOGEN sowie in die Modernisierung von Balkonen und Fassaden.

Im Jahr 2009 wurden keine weiteren Photovoltaikanlagen errichtet. Die Finanzierung der sechs betriebenen Anlagen erfolgte aus Spareinlagen, die durch die ausgezahlte Einspeisevergütung über 20 Jahre refinanziert werden. Für das Jahr 2009 konnte über die Einspeisevergütung bei den insgesamt sechs Photovoltaikanlagen ein Gewinn in Höhe von 13,53 TEUR erwirtschaftet werden. Seit Inbetriebnahme der Anlagen wurde ein kumulativer Gesamtgewinn in Höhe von 62,85 TEUR erzielt.

Die Mitgliederbewegung konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter positiv gestaltet werden und erhöhte sich im Saldo um 105 Mitglieder. Im Bereich der Anteilsbewegungen verringerten sich die eingetragenen Genossenschaftsanteile im Jahr 2009 um 1,7 %-Punkte. Eine ähnliche Tendenz ist bei der Entwicklung des Geschäftsguthabens zu verzeichnen, wo im Vergleich zum Vorjahr eine Verringerung um 1,2 %-Punkte eintrat.

Die Genossenschaft eröffnete am 25.04.2009 im Innenstadtbereich ein Wohn- und Spargeschäft. Neben der Optimierung des Vermietungsgeschäftes erfolgt in der neuen Zweigstelle auch eine umfassende Beratung der Sparer und Neukunden zu den angebotenen Sparprodukten. Die Präsenz im innerstädtischen Bereich verbunden mit kundenfreundlichen Öffnungszeiten führte im abgelaufenen Jahr zu einem weiteren Zufluss an Spareinlagen.

Das Spargeschäft konnte seine kontinuierliche, positive Entwicklung in Bezug auf die Höhe des Einlagenbestandes fortsetzen. Zum Stichtag 31.12.2009 wies die Spareinrichtung einen Einlagenbestand in Höhe von 27,65 Mio. EUR auf. Bei Betrachtung des Einlagenbestandes nach Produktgruppen (nach zeitlicher Anlagendauer) befinden sich 24,1 % der Spareinlagen im kurzfristigen Bereich (Sparbuch; Jugend-Sparen; Wachstums-Sparen; Treue-Sparen), 67,4 % im mittelfristigen Bereich (Festzins-Sparen 1 Jahr; 2 Jahre und 4 Jahre; Kinder-Sparen; Zukunfts-Sparen; Zinstopf-Sparen) und 8,5 % im langfristigen Bereich (Festzins-Sparen 6 Jahre).

Die Überwachung der Darlehensverbindlichkeiten ist jederzeit gewährleistet. Neben der Überwachung des laufenden Kapitaldienstes werden die Zinsbindungsfristen nachgehalten.

Die Genossenschaft hatte im Geschäftsjahr 2001 auf Grundlage der Altschuldenhilfeverordnung ein fundiertes Unternehmenskonzept erarbeitet und bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) den Antrag auf Entlastung von Altschulden nach § 6 a Altschuldenhilfegesetz eingereicht. Dieser wurde mit Bescheid vom 21.06.2002 von der KfW bewilligt. Seitdem konnten bis zum Stichtag 31.12.2009 Entlastungsbeträge für Altschulden gemäß § 1 AHGV für erfolgten Abriss in Höhe von rd. 6,46 Mio. EUR an die Gläubiger zurückgeführt werden.

Die FZSG hat im Jahr 2009 einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von 194,13 TEUR erwirtschaftet. Aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss der FZSG wurde ein Betrag in Höhe von 60,11 TEUR entsprechend § 2 des Ergebnisabführungsvertrages an die FZWG gezahlt. Weiterhin wurde ein Betrag in Höhe von 89,89 TEUR an die Muttergesellschaft abgeführt. In der FZSG verbleibt ein Jahresüberschuss in Höhe von 44,13 TEUR, welcher den anderen Gewinnrücklagen in 2010 zugeführt wird. Die Geschäftsbereiche Rechnungswesen und Planung werden seit dem III. Quartal 2009 direkt durch Mitarbeiter der FZSG ausgeführt.

Zur Überwachung und Kontrolle ihrer Unternehmensrisiken arbeitet die Genossenschaft seit mehreren Jahren mit einem Risikofrüherkennungssystem. Es beinhaltet eine Risikoerfassung und ein Risikoreporting, welches die Messung und Bewertung der unternehmensspezifischen Risiken durch Risikoverantwortliche in vorgegebenen Zeitintervallen vorsieht. Im Rahmen dieses permanenten Risikocollingprozesses werden interne und externe Faktoren und deren Einfluss auf das Unternehmen analysiert und ggf. in den Risikoprozess integriert.

Die im Unternehmen vorhandenen Instrumente eines umfassenden Berichts- und Informationssystems im Sinne eines Controllings wurden gezielt weiterentwickelt. Dazu zählen ein sehr umfangreiches Berichtswesen basierend auf Monats-/Quartals- und Jahresberichterstattung, ein Leerstandsüberwachungssystem, ein Bestandsobjektkennzahlensystem, ein Baukostencontrolling und auf Basis der eingeführten Sachkonten-, Unterkonten- und Kostenstellenverantwortlichkeiten ein automatisierter Plan/Ist-Vergleich des vorgegebenen Finanzplanes. Die Genossenschaft hat im Jahr 2009 die Arbeit mit dem unternehmensinternen Leerstandsportfolio durch Festlegung von Ausstattungskriterien und Normstrategien für die einzelnen Leerstandspools sowie die Festlegung von Fertigstellungsterminen optimiert. Für die mittel- und langfristige Bestandsentwicklung hat die FZWG im Jahr 2009 die aus dem Vorjahr vorliegende umfassende Bestandsbewertung auf Basis der Software „epiqr PLUS Woh-

nen“ fortgeschrieben und die dort ermittelten Daten in die mittel- und langfristige Unternehmensplanung übernommen. Für die Optimierung der Arbeit mit dem Bestandsportfolio wurden die im Unternehmen vorliegenden Daten (Bestandsbewertung hinsichtlich Objektqualität, Marktattraktivität und Cash flow) in ein neues Softwaremodul der Firma IRM Management Network GmbH dem Real Estate Value Creator übernommen und dort fortgeschrieben. Die hier ermittelten Daten fließen in das Unternehmenskonzept ein. Das mit einer zehnjährigen Vorausschau entwickelte Unternehmenskonzept wurde im Jahre 2009 wiederum auf die Unternehmensefordernisse angepasst und fortgeschrieben. Eine langfristige Unternehmensplanung bietet die große Chance zu einer quantitativ fundierten und zukunftssicheren Unternehmensausrichtung und –steuerung.

Die Genossenschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr die Vorgaben des EDV-Notfallvorsorgekonzeptes regelmäßig analysiert und den Abarbeitungsstand überwacht. Das vorhandene EDV-Notfallkonzept wurde im Jahr 2009, unter Berücksichtigung der im Rahmen der Notfallvorsorge durchgeführten Maßnahmen, aktualisiert und fortgeschrieben.

Die vereinbarten Unternehmensziele für das Jahr 2009 wurden im Bereich Entwicklung Spareinlagen (Zielstellung per 31.12.2009 = 27,0 Mio. EUR; Ist per 31.12.2009 = 27,65 Mio. EUR) erreicht. Im Bereich Entwicklung Mitgliederbestand wurde die Zielstellung Erhalt des Mitgliederbestandes im Jahr 2009 mit einem Zuwachs von 105 Mitgliedern erreicht. Für die Folgejahre besteht die Zielstellung ebenfalls im Erhalt des Mitgliederbestandes, wobei dieses Ziel eng im Zusammenhang mit der Entwicklung der Geschäftsguthaben zu sehen ist. Im Bereich Entwicklung Leerstandsquote wurde die Zielstellung von 6,0 % per 31.12.2009 mit einem Wert von 7,6 % (bereinigte Leerstandsquote 6,1 %) nicht erreicht.

Prüfungsschwerpunkte der im Jahr 2009 durch die Firma Domus Revision AG auf Basis eines mehrjährigen Prüfungsplanes durchgeführten Innenrevision waren die Prüffelder Spareinrichtung; Kaufmännischer Bereich; Tochterunternehmen FZSG; Technischer Bereich; Wohnungswirtschaftlicher Bereich sowie Risikofrühwarnsystem und Risikomanagementsystem.

4. Darstellung der wirtschaftlichen Lage ¹⁾

4.1. Vermögenslage

Zusammengefasst ergibt sich zum 31.12.2009:

Aktiva	31.12.2009		31.12.2008		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Anlagevermögen	157.937,2	85,7	159.354,1	89,9	-1.416,9
Umlaufvermögen					
- lang- und mittelfristig	1.038,7	0,5	821,6	0,5	217,1
- kurzfristig	25.360,7	13,8	17.135,6	9,7	8.225,1
Rechnungsabgrenzungsposten	2,9	0,0	4,3	0,0	-1,4
Gesamtvermögen	184.339,5	100,0	177.315,6	100,0	7.023,9
Passiva	31.12.2009		31.12.2008		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Eigenkapital	76.954,6	41,7	76.852,2	43,3	102,4
Rückstellungen					
- lang- und mittelfristig	648,0	0,4	689,5	0,4	-41,5
- kurzfristig	277,0	0,2	291,2	0,2	-14,2
Fremdkapital					
- lang- und mittelfristig	95.151,9	51,6	88.358,5	49,8	6.793,4
- kurzfristig	11.307,7	6,1	11.121,3	6,3	186,4
Rechnungsabgrenzungsposten	0,3	0,0	2,9	0,0	-2,6
Gesamtkapital	184.339,5	100,0	177.315,6	100,0	7.023,9

4.1.1. Bilanzübersicht

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2008 um 4,0 %-Punkte erhöht. Der Anstieg resultiert auf der Aktivseite im Wesentlichen aus der Erhöhung der Flüssigen Mittel, der insbesondere die Abnahme des Anlagevermögens gegenüber steht. Auf der Passivseite wirkte die Zunahme der Spareinlagen bilanzvolumenerhöhend. Gegenläufig wirken verminderte Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten infolge von plan- und außerplanmäßiger Tilgungen und der Entlastung von Altschulden.

Die Verringerung des Anlagevermögens resultiert aus planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 4,7 Mio. EUR und außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 1,2 Mio. EUR. Gegenläufig wirken die Aktivierung der nachträglichen Herstellungskosten in Höhe von 2,1 Mio. EUR, die Aktivierung der Herstellungskosten für den Neubau von 18 Wohneinheiten in Höhe von 1,8 Mio. EUR sowie die Zuschreibung in Höhe von 0,3 Mio. EUR. Die Veränderungen im Umlaufvermögen ergeben sich im Wesentlichen aus dem höheren Zufluss an Spareinlagen im Vergleich zum Vorjahr von insgesamt 12,3 Mio. EUR. Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Abrissfördermittel in Höhe von 0,2 Mio. EUR, die der Genossenschaft in 2011 zufließen werden.

Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital, insbesondere durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss von 0,2 Mio. EUR, erhöht. Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme laut Jahresabschluss hat um 1,6 %-Punkte abgenommen und beträgt nunmehr 41,7 %. Die langfristigen Rückstellungen beinhalten Verpflichtungen für Pensionen in Höhe von 258,7 TEUR sowie Verpflichtungen für Altersteilzeit nach dem Geschäftsjahr 2014 in Höhe von 75,4 TEUR. Die langfristigen Verbindlichkeiten beinhalten zum einen zur Finanzierung des Anlagevermögens eingesetzte Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die sich durch planmäßige (4,5 Mio. EUR) und außerplanmäßige (1,1 Mio. EUR) Tilgungen auf Dauerfinanzierungsmittel sowie durch die Entlastung von Altschulden (0,2 Mio. EUR) vermindert haben. Weiterhin sind langfristige Spareinlagen aus der genossenschaftlichen Sparanlage in Höhe von 22,0 Mio. EUR enthalten, die sich zum Vorjahresstichtag um 13,8 Mio. EUR erhöht haben. Diese deutliche Erhöhung gegenüber dem Vorjahr resultiert aus den höheren Zuflüssen an Spareinlagen sowie aus geänderten, die Erfahrungen der Vorjahre berücksichtigenden, Einschätzungen hinsichtlich der zu erwartenden Mittelabflüsse aus Spareinlagen.

¹⁾ Die im Text ausgewiesenen prozentualen Veränderungen (...%-Punkte) ergeben sich wie folgt:

Bei **Prozent-Kennzahlen** (z.B. **Eigenkapitalquote**) durch: $\text{Kennzahl Vorjahr} - \text{Kennzahl Berichtsjahr}$ (ggf. noch mit -1 multipliziert, wenn das Ergebnis der Subtraktion negativ ist)

Bei **Absolut-Kennzahlen** (z.B. **durchschnittliche Verschuldung / m²-Wohnfläche**) durch: $100 \pm (\text{Kennzahl Berichtsjahr} / \text{Kennzahl Vorjahr}) * 100$

Die dem Unternehmen lang- und mittelfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren - neben lang- und mittelfristigen Vermögenswerten – noch 15,5 Mio. EUR im kurzfristigen Bereich.

Dem langfristig gebundenen Vermögen stehen ausreichend Fremd- und Eigenkapital gegenüber. Die Vermögensverhältnisse der Genossenschaft weisen ein ausgewogenes Verhältnis aus. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse zum 31. Dezember 2009 sind geordnet.

4.1.2. Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

Die **Eigenkapitalquote** hat sich im Jahr 2009 um 1,6 %-Punkte gegenüber dem Geschäftsjahr 2008 verringert, da trotz Anstiegs des Eigenkapitals sich die Bilanzsumme überproportional erhöht hat.

$$\text{Eigenkapitalquote} = \frac{\text{bilanzielles Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$$

$$\text{Eigenkapitalquote} = \frac{76.954,6 \text{ TEUR}}{184.339,5 \text{ TEUR}} = 41,7 \%$$

2005	2006	2007	2008	2009
38,7 %	39,3 %	41,1 %	43,3 %	41,7 %

Die **durchschnittliche jährliche Verschuldung** pro m²-Wohnfläche hat sich im Jahr 2009 im Vergleich zum Jahr 2008 um 5,0 %-Punkte verringert. Dies ist auf eine Verringerung des langfristigen Fremdkapitals aufgrund planmäßiger und außerplanmäßiger Tilgung sowie erhaltener Teilentlastung zurückzuführen.

$$\text{durchschnittl. Verschuldung / m}^2\text{-Wohnfläche} = \frac{\text{Langfr. Fremdkapital bei Kreditinstituten}}{\text{durchschn. m}^2\text{-Wohnfläche im GJ}}$$

$$\text{durchschnittl. Verschuldung / m}^2\text{-Wohnfläche} = \frac{69.281.950,16 \text{ EUR}}{335.413,64 \text{ m}^2} = 206,56 \text{ EUR/m}^2$$

2005	2006	2007	2008	2009
258,28 EUR/m ²	250,51 EUR/m ²	233,13 EUR/m ²	217,44 EUR/m ²	206,56 EUR/m ²

Im Zuge der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen erfolgen die Aktivierungen der Leistungen, die zu einer Wertverbesserung am Bestand führen. Die Entwicklung der durchschnittlichen jährlichen Buchwerte pro m²-Wohnfläche zeigt, dass die FZWG erhebliche finanzielle Mittel in ihren Bestand investiert. Im Vergleich zum Vorjahr ist eine leichte Erhöhung des durchschnittlichen Buchwertes um 2,3 %-Punkte zu verzeichnen. Ursächlich hierfür ist, dass die Zugänge im Anlagevermögen im Geschäftsjahr die Abgänge übersteigen (insbesondere auf Grund der aktivierten Herstellungskosten).

$$\text{durchschnittl. Buchwert / m}^2\text{-Wohnfläche} = \frac{\text{Buchwert (Grundstücke m. Wohnbauten)}}{\text{durchschn. m}^2\text{-Wohnfläche im GJ}}$$

$$\text{durchschnittl. Buchwert / m}^2\text{-Wohnfläche} = \frac{119.043.475,75 \text{ EUR}}{335.413,64 \text{ m}^2} = 354,92 \text{ EUR/m}^2$$

2005	2006	2007	2008	2009
322 EUR/m ²	334 EUR/m ²	342 EUR/m ²	347 EUR/m ²	rd. 355 EUR/m ²

Der **Anlagendeckungsgrad** gibt Auskunft, ob das Anlagevermögen durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt ist, was bei einem Wert über 100 % realisiert ist. Das langfristige Vermögen ist in vollem Umfang durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert. Die Kapitalverwendung ist frei von Bedenken. Im Jahr 2009 ist im Vergleich zum Jahr 2008 ein Anstieg des Anlagendeckungsgrades von 5,1 %-Punkte zu verzeichnen.

$$\text{Anlagendeckungsgrad} = \frac{\text{Eigenkapital + lang-/mittelfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen + lang-/mittelfristiges Umlaufvermögen}}$$

$$\text{Anlagendeckungsgrad} = \frac{172.754,5 \text{ TEUR}}{158.975,9 \text{ TEUR}} = 108,7 \%$$

2005	2006	2007	2008	2009
107,3 %	106,4 %	104,0 %	103,6 %	108,7 %

4.2. Finanzlage

Die Genossenschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen im Jahr 2009 stets nachgekommen. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Für die Zukunft rechnet die Geschäftsführung aufgrund der vorliegenden Planungen mit einer weiterhin ausreichenden Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft.

Der **Cash flow** gibt den aus den laufenden geschäftlichen Aktivitäten resultierenden finanziellen Überschuss an. Er ist Ausdruck für die Innenfinanzierungskraft, die einem Unternehmen für Investitionen und Schuldentilgung zur Verfügung steht. Der wohnungswirtschaftliche Cash flow der FZWG hat sich im Jahr 2009 im Vergleich zum Jahr 2008 um 43,9 %-Punkte verringert. Der Cash flow hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 640,5 TEUR verringert.

Ursächlich hierfür waren insbesondere der geringere Jahresüberschuss sowie höhere außerplanmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen und eine geringere Teilentlastung § 6 a AHG.

Vereinfachte Cash flow Rechnung:	2009	2008
Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	151,5 TEUR	3.770,6 TEUR
+ Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, Sach- und Finanzanlagen	4.674,3 TEUR	4.711,6 TEUR
+ außerplanmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen	1.229,7 TEUR	99,0 TEUR
+ Abschreibungen der anderen Finanzanlagen	0,3 TEUR	0,2 TEUR
- Zuschreibungen	-310,0 TEUR	-423,4 TEUR
- Teilentlastung § 6 a AHG	-250,8 TEUR	-1.725,3 TEUR
- Gewinne aus Abgang von Gegenständen des AV	0,0 TEUR	-418,9 TEUR
+ / - Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-43,8 TEUR	71,6 TEUR
= Cash flow	5.451,2 TEUR	6.085,4 TEUR
- planmäßige Tilgungen	-4.493,3 TEUR	-4.388,9 TEUR
= Wohnungswirtschaftlicher Cash flow	957,9 TEUR	1.696,5 TEUR

Die erwirtschaftete Liquidität aus den um die Erlösschmälerungen bereinigten Mieteinnahmen, ausgedrückt durch die **Cash flow-Marge**, hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 4,5 %-Punkte verringert. Dies ist auf die Verringerung des wohnungswirtschaftlichen Cash flow zurückzuführen.

$$\text{Cash flow-Marge} = \frac{\text{Wohnungswirtschaftlicher Cash-Flow}}{\text{Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung}}$$

$$\text{Cash flow-Marge} = \frac{957,9 \text{ TEUR}}{16.066,1 \text{ TEUR}} = 6,0 \%$$

2005	2006	2007	2008	2009
5,7 %	1,6 %	-6,0 %	10,5 %	6,0 %

Der **Fremdkapitalkostensatz** hat sich im Jahr 2009 gegenüber dem Jahr 2008 nicht wesentlich verändert.

$$\text{Fremdkapitalkostensatz} = \frac{(\text{Jahres-})\text{Zinsen u. a. Aufw. für Igfr. Fremdkapital}}{(\text{Igfr. Fremdkapital Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten am 01.01.GJ} + \text{Igfr. Fremdkapital Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten am 31.12.GJ}) / 2}$$

$$\text{Fremdkapitalkostensatz} = \frac{3.496,2 \text{ TEUR}}{71.892,0 \text{ TEUR}} = 4,9 \%$$

2005	2006	2007	2008	2009
4,8 %	4,9 %	4,9 %	4,8 %	4,9 %

Die folgende Kennzahl ermittelt die **finanzielle Belastung je m²-Nutzfläche bezogen auf die jährliche Zinsbelastung** und zeigt eine Verringerung um 5,4 %-Punkte gegenüber dem Vorjahr. Dies resultiert aus einer überproportionalen Senkung der Zinszahlungen im Vergleich zur Verringerung der durchschnittlichen Nutzfläche.

$$\text{Zinsaufwand / m}^2\text{-Nutzfläche / Monat} = \frac{(\text{Jahres-})\text{Zinsen u. a. Aufw. für Igfr. Fremdkapital}}{\text{Summe der durchschn. Nutzfläche (ohne Eigennutzung)}}$$

$$\text{Zinsaufwand / m}^2\text{-Nutzfläche / Monat} = \frac{3.496,2 \text{ TEUR}}{335.757,74 \text{ m}^2 \cdot 12} = 0,87 \text{ EUR/m}^2$$

2005	2006	2007	2008	2009
1,01 EUR/m ²	0,97 EUR/m ²	0,91 EUR/m ²	0,92 EUR/m ²	0,87 EUR/m ²

Die folgende Kennzahl ermittelt den durch den **Kapitaldienst (Zinsen und planmäßige Tilgung) verursachten jährlichen Zahlungsmittelabfluss** bezogen auf die **Sollmiete** für alle Nutzungsarten abzüglich Erlösschmälerungen und zeigt eine Verringerung um 0,7 %-Punkte im Vergleich zum Vorjahr.

$$\text{Kapitaldienst / Sollmiete abzgl. Erlösschmälerungen} = \frac{\text{Kapitaldienst (Zinsen + planmäßige Tilgung)}}{\text{Sollmiete abzgl. Erlösschmälerungen}}$$

$$\text{Kapitaldienst / Sollmiete abzgl. Erlösschmälerungen} = \frac{7.989,5 \text{ TEUR}}{16.035,1 \text{ TEUR}} = 49,8 \%$$

2005	2006	2007	2008	2009
51,4 %	51,4 %	51,1 %	50,5 %	49,8 %

Die folgende Kennzahl ermittelt den durch die **Zinsbelastung verursachten jährlichen Zahlungsmittelabfluss** bezogen auf die **Sollmiete** für alle Nutzungsarten abzüglich Erlösschmälerungen und zeigt eine deutliche Verringerung der Zinsbelastung um 1,6 %-Punkte im Vergleich zum Vorjahr.

$$\text{Zinsaufwand / Sollmiete abzgl. Erlösschmälerungen} = \frac{(\text{Jahres-})\text{Zinsen u. a. Aufw. für Igfr. Fremdkapital}}{\text{Sollmiete abzgl. Erlösschmälerungen}}$$

$$\text{Zinsaufwand / Sollmiete abzgl. Erlösschmälerungen} = \frac{3.496,2 \text{ TEUR}}{16.035,1 \text{ TEUR}} = 21,8 \%$$

2005	2006	2007	2008	2009
29,0 %	27,0 %	24,9 %	23,4 %	21,8 %

4.3. Ertragslage

Zur Beurteilung der Ertragslage im Geschäftsjahr 2009 werden die entstandenen Aufwendungen und Erträge nach verschiedenen Ergebnisgruppen und Betriebsbereichen gegliedert.

Bezüglich der Berechnung der Rentabilität der Spareinrichtung wurde in 2009 das vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) standardisierte Berechnungsmodell herangezogen.

	2009	2008	Veränderungen
	TEUR	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung	1.064,4	1.226,6	-162,2
Spareinrichtung	-217,3	-95,1	-122,2
Betreuungstätigkeit	0,0	-125,4	125,4
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-104,6	-325,3	220,7
Geschäftsergebnis	742,5	680,8	61,7
Zins- und Beteiligungsergebnis	400,9	642,9	-242,0
Neutrales Ergebnis	-993,6	2.448,1	-3.441,7
Gesamtergebnis Ertragsteuer	149,8	3.771,8	-3.622,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	1,7	-1,2	2,9
Jahresüberschuss	151,5	3.770,6	-3.619,1

Das Geschäftsergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 61,7 TEUR verbessert.

Die Verringerung des wirtschaftlichen Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung resultiert insbesondere aus um 218,7 TEUR höheren kalkulatorischen Zinsen für den Einsatz von Spareinlagen, aus um 124,8 TEUR geringeren Istmieten sowie aus um 163,9 EUR angestiegenen Instandhaltungskosten (einschl. Kosten des BAB). Demgegenüber stehen um 280,8 TEUR gesunkene Zinsaufwendungen für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie um 132,1 TEUR geringere anteilige Personal- und Sachkosten.

Die Betriebsfunktion Spareinrichtung schloss mit einem Verlust. Ursächlich hierfür sind insbesondere die um 219,0 TEUR angestiegenen, an die Sparer zu zahlenden Zinsen von 804,6 TEUR. Der durchschnittliche Zinssatz für 2009 liegt bei 3,70 % nach 3,98 % in 2008. Gleichzeitig sind um 114,2 TEUR angestiegene Personal- und Sachkosten in Höhe von 350,2 TEUR zu verzeichnen. Grund hierfür ist die Eröffnung einer Zweigstelle für die Spareinrichtung und die damit verbundenen höheren Aufwendungen. Ertragsseitig werden kalkulatorische Zinserträge in Höhe von 957,1 TEUR ausgewiesen.

Der Bereich Betreuungstätigkeit ist hier nur noch nachrichtlich für 2008 dargestellt, da diese Sparte zum 01.01.2009 an Dritte abgegeben wurde.

Im sonstigen Geschäftsbetrieb ist im Berichtsjahr erneut ein Verlust in Höhe von 104,6 TEUR nach einem Fehlbetrag in Höhe von 325,3 TEUR im Vorjahr entstanden. Ursächlich für den Verlust waren insbesondere die anteiligen Personal- und Sachkosten in Höhe von 332,2 TEUR, kalkulatorische Zinsen aus dem Einsatz von Sparmitteln für den Ankauf von Verteil- und Messeinrichtungen zur Verbrauchserfassung der Betriebskosten sowie für Photovoltaikanlagen in Höhe von 95,2 TEUR sowie Fremdkosten für die Wohnungseigentumsverwaltung der eigenen Wohnungen in Eigentümergemeinschaften in Höhe von 48,2 TEUR. Ertragseitig werden insbesondere Erträge aus sechs Photovoltaikanlagen in Höhe von 109,2 TEUR, Erlöse aus der Geschäftsbesorgung für das verbundene Unternehmen in Höhe von 150,0 TEUR sowie Erträge aus der Anschaffung und Vermietung von Verbrauchserfassungsgeräten in Höhe von 101,8 TEUR ausgewiesen.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Hier stehen den Zinserträgen aus Bankguthaben in Höhe von 315,0 TEUR sowie den Erträgen aus Gewinnabführung gemäß Ergebnisabführungsvertrag mit der FZSG in Höhe von 150,0 TEUR, insbesondere sonstige Zinsaufwendungen in Höhe von 63,8 TEUR, gegenüber.

Das Neutrale Ergebnis enthält ertragsseitig im Wesentlichen Erträge aus Abrissfördermitteln, der Entlastung der Altschulden in Höhe von 401,1 TEUR und Erträge aus Zuschreibungen zum Anlagevermögen in Höhe von 310,0 TEUR. Aufwandsseitig sind insbesondere außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude und Grundstücke in Höhe von insgesamt 1,2 Mio. EUR sowie Abrisskosten in Höhe von 381,5 TEUR enthalten. Die deutliche Verminderung gegenüber dem Vorjahr resultiert aus um 1,1 Mio. EUR höheren außerplanmäßigen Abschreibungen sowie aus um 2,3 Mio. EUR geringeren Erträgen aus Abrissfördermitteln und der Entlastung von Altschulden.

4.3.1. Rentabilitätskennziffern

Die Rentabilität des Eigenkapitals war im Jahr 2009 aufgrund des erwirtschafteten Jahresüberschusses gegeben und hat sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund des niedrigeren Jahresüberschusses und trotz höheren durchschnittlichen Eigenkapitals um 4,8 %-Punkte verringert.

$$\text{Rentabilität des Eigenkapitals} = \frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{durchschnittliches Eigenkapital}}$$

$$\text{Rentabilität des Eigenkapitals} = \frac{151,5 \text{ TEUR}}{76.903,4 \text{ TEUR}} = 0,2 \%$$

2005	2006	2007	2008	2009
2,9 %	1,9 %	2,9 %	5,0 %	0,2 %

Die **Erlösschmälerungsquote** hat sich im Jahr 2009 gegenüber dem Jahr 2008 um 0,9 %-Punkte verringert. Ursachen hierfür sind die Stilllegung weiterer Objekte sowie die positiven Auswirkungen des Vermietungsproduktes Mietläufer auf die Erlösschmälerungen. Die Einwertung der Leerstände in konkrete Leerstandspools mit fester Vorgabe und Überwachung von Fertigstellungsterminen und Vermietungsaktivitäten sorgt ebenfalls für geringere Erlösschmälerungen.

$$\text{Erlösschmälerungsquote} = \frac{\text{Erlösschmälerungen (Sollmieten alle NuArten) + Ertragsverzicht Mietnachlass}}{\text{Sollmieten (alle NuArten)}}$$

$$\text{Erlösschmälerungsquote} = \frac{1.060.708,76 \text{ EUR}}{17.095.800,56 \text{ EUR}} = 6,2 \%$$

2005	2006	2007	2008	2009
10,3 %	11,0 %	9,3 %	7,1 %	6,2 %

Die Ausgaben der Genossenschaft für **Instandhaltungsmaßnahmen je m²-Nutzfläche** sind im Jahr 2009 gegenüber dem Jahr 2008 um 11,5 %-Punkte gestiegen. Dies ist wesentlich auf höhere Instandhaltungsaufwendungen im Bereich der Leerwohnungssanierung zurückzuführen.

$$\text{Kosten der Instandhaltung / m}^2\text{-Nutzfläche} = \frac{\text{Instandhaltungsausgaben}}{\text{durchschn. m}^2\text{-Nutzfläche (ohne Eigennutzung)}}$$

$$\text{Kosten der Instandhaltung / m}^2\text{-Nutzfläche} = \frac{2.676.347,03 \text{ EUR}}{335.757,74 \text{ m}^2} = 7,97 \text{ EUR/m}^2$$

2005	2006	2007	2008	2009
8,84 EUR/m ²	9,14 EUR/m ²	11,24 EUR/m ²	7,15 EUR/m ²	7,97 EUR/m ²

Die Investitionstätigkeit war im Jahr 2009 gekennzeichnet durch gezielte Bestandsinvestitionen unter Beachtung technischer Notwendigkeiten sowie unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit der Investitionen. Weiterhin wurde gezielt in das Neubauprojekt BUSCH-BOGEN investiert. Die Bestandsinvestitionen je m²-Wohnfläche erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 29,6 %-Punkte. Die Entwicklung der langfristig zum Erhalt vorgesehenen Bestände wurde in 2009 konzeptionell mit konkreten Planungen und der Fortschreibung des Bestandsentwicklungs- und Instandhaltungsrückstellungskonzeptes fortgeführt.

$$\text{Kosten der Sanierung / m}^2\text{-Wohnfläche} = \frac{\text{Nachträgliche Herstellungskosten + bauliche Instandhaltung}}{\text{durchschn. m}^2\text{-Wohnfläche (mit Eigennutzung)}} = \frac{6.613.784,64 \text{ EUR}}{335.413,64 \text{ m}^2} = 19,72 \text{ EUR/m}^2$$

2005	2006	2007	2008	2009
6,41 EUR/m ²	15,45 EUR/m ²	14,28 EUR/m ²	15,21 EUR/m ²	19,72 EUR/m ²

4.3.2. Ertragskennziffern

Die **durchschnittliche, monatliche Sollmiete für Wohnungen pro m²-Wohnfläche** hat sich in den letzten Jahren aufgrund von Modernisierungsumlagen und insbesondere durch Nutzung von Mieterhöhungsspielräumen nach qualifizierten Mietspiegel kontinuierlich erhöht. Im Jahr 2009 konnte gegenüber dem Jahr 2008 eine Steigerung um 0,1 %-Punkte erzielt werden. Neben der Stilllegung von Mietobjekten und der damit verbundenen Verringerung der Sollmieten beeinflusst auch das Vermietungsprodukt Mietläufer die Sollmietenentwicklung, da hier eine Vermietung zur halben Nettokaltmiete erfolgt. Demgegenüber stehen die positiven Auswirkungen des Produktes Mietläufer auf die Leerstandsentwicklung, die Entwicklung der Erlösschmälerungen und allgemein dem Image von vermieteten Objekten. Der dennoch für das Jahr 2009 vorliegende Anstieg ist primär zurückzuführen auf Mieterhöhungen im Zusammenhang mit Neuvermietungen und infolge durchgeführter Modernisierungen.

$$\text{Durchschnittssollmieten für Wohnungen pro m}^2\text{-Wohnfläche pro Monat} = \frac{\text{Sollmieten für Wohnungen}}{\text{durchschn. m}^2\text{-Wohnfläche (ohne Eigennutzung)}} = \frac{16.758.192,42 \text{ EUR}}{334.614,45 \text{ m}^2 \cdot 12} = 4,17 \text{ EUR/m}^2$$

2005	2006	2007	2008	2009
4,02 EUR/m ²	4,07 EUR/m ²	4,13 EUR/m ²	4,16 EUR/m ²	4,17 EUR/m ²

Die Kennzahl **Bereinigte Leerstandsquote Mietobjekte** berücksichtigt die bewusst leerstehenden Objekte wegen bevorstehender Stilllegung/Abriss bzw. Rückbau sowie Nichtmehrvermietbarkeit nicht. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die bereinigte Leerstandsquote um 1,5 %-Punkte. Der Anstieg der Leerstandsquote im letzten Jahr zeigt, dass, trotz gezielter Bereitstellung der Leerstände durch Einordnung in vordefinierte Leerstandspools, der Vermietungs- und Vermarktungsprozess intensiviert und optimiert werden muss. Die monatliche Analyse der Leerstandsentwicklung zeigt, dass nach einer Absenkung der Leerstandszahlen im ersten Halbjahr des Jahres 2009 insbesondere im zweiten Halbjahr eine vermehrte Zunahme der Leerstandszahlen festzustellen ist.

$$\text{Bereinigte Leerstandsquote Mietobjekte} = \frac{\text{Anzahl alle leerstehende WE} - \text{Anzahl leerstehende WE wegen Abriss/Rückbau/ Nichtmehrvermietbarkeit}}{\text{Anzahl der gesamten WE (ohne Eigennutzung) - Anzahl leerstehende WE wegen Abriss/Rückbau/ Nichtmehrvermietbarkeit}}$$

$$\text{Bereinigte Leerstandsquote Mietobjekte} = \frac{354 \text{ WE}}{5917 \text{ WE} - 96 \text{ WE}} = 6,1 \%$$

2005	2006	2007	2008	2009
7,7 %	8,0 %	6,4 %	4,5 %	6,1 %

Die Kennzahl **Gesamt leerstandsquote Mietobjekte** schließt die Objekte, die wegen bevorstehender Stilllegung/Abriss bzw. Rückbau sowie Nichtmehrvermietbarkeit aktiv leergezogen werden (Anzahl zum Stichtag 31.12.2009: 96 Objekte) in die Berechnung mit ein. Die Gesamt leerstandsquote ist im Jahr 2009 um 1,3 %-Punkte im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

$$\text{Gesamt leerstandsquote Mietobjekte} = \frac{\text{Anzahl aller leerstehenden WE}}{\text{Anzahl der gesamten WE (ohne Eigennutzung)}}$$

$$\text{Gesamt leerstandsquote Mietobjekte} = \frac{450 \text{ WE}}{5917 \text{ WE}} = 7,6 \%$$

2005	2006	2007	2008	2009
11,1 %	10,9 %	9,0 %	6,3 %	7,6 %

Die Kennzahl **Wohnraumvergabequote** analysiert das Verhältnis der Wohnungseinzüge und Wohnungsauszüge, bereinigt um die Umzüge innerhalb des Unternehmens. Die Wohnraumvergabequote in 2009 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 22,6 %-Punkte verringert. Im Vergleich zum Vorjahr sind sowohl die Anzahl der Wohnungseinzüge als auch die Anzahl der Wohnungsauszüge zurückgegangen. Allerdings fällt der Rückgang der Wohnungseinzüge (um 187 Einzüge) höher aus als der Rückgang der Wohnungsauszüge (um 105 Auszüge). Die Genossenschaft hat sich für das kommende Jahr die Aufgabe gestellt, diese Situation genau zu analysieren und die Vermietungsaktivitäten effizienter und erfolgsorientierter zu gestalten.

$$\text{Wohnraumvergabequote} = \frac{\text{Wohnungseinzüge} - \text{Umzüge innerhalb Unternehmen}}{\text{Wohnungsauszüge} - \text{Umzüge innerhalb Unternehmen}}$$

$$\text{Wohnraumvergabequote} = \frac{339 - 58}{420 - 58} = 77,6 \%$$

2005	2006	2007	2008	2009
68,6 %	61,6 %	80,2 %	100,2 %	77,6 %

Die Kennzahl **Fluktuationsquote** analysiert das Verhältnis der im Geschäftsjahr gekündigten Wohnungen im Verhältnis zum bewirtschafteten Wohnungsbestand. Die Fluktuationsquote in 2009 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,7 %-Punkte verringert.

$$\text{Fluktuationsquote} = \frac{\text{Anzahl der gekündigten Wohnungen (einschl. interner Umzüge)}}{\text{Anzahl der gesamten Wohnungen (ohne Eigennutzung)}}$$

$$\text{Fluktuationsquote} = \frac{420 \text{ WE}}{5\,917 \text{ WE}} = 7,1 \%$$

2005	2006	2007	2008	2009
8,4 %	9,1 %	8,7 %	8,8 %	7,1 %

5. Hinweise auf Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Wesentliche Risiken, insbesondere bestandsgefährdende Risiken, sind für die Zukunft nicht zu erkennen.

Unter Beachtung der Finanzlage der Genossenschaft, der Entwicklung der Spareinlagen und der Entwicklung des lokalen Wohnungsmarktes wird die Genossenschaft auch künftig Investitionen in langfristig entwicklungs- und marktfähige Bestände vornehmen. Dabei ist die genossenschaftliche Spareinrichtung mit ihren Spareinlagen ein zusätzliches Finanzierungsinstrument, welches für die Genossenschaft im Vergleich zu den lokalen Wettbewerbern ein Alleinstellungsmerkmal darstellt.

Die Entwicklung der Kennzahlen Leerstand, Neuvermietung, Fluktuation und Erlösschmälerungen zeigt, dass künftig der Schwerpunkt im Vermietungsgeschäft auf der Verbesserung der Vermietungsanschlussquote liegen muss. Ein weiteres Absinken dieser Quote im erhaltungswürdigen Wohnungsbestand führt unweigerlich zu einer steigenden Leerstandsquote. Zusätzlich sind Neubauvorhaben auf konkrete Zielgruppen auszurichten, so dass hier ebenfalls eine hohe Erstvermietungsquote erzielt wird.

Bestandsentwicklung heißt, dass die langfristig erhaltungswürdigen Bestände den sich ständig verändernden Marktbedingungen angepasst werden müssen. Die dafür notwendigen Planungen wurden in den Vorjahren abgeschlossen und im Jahr 2009 mit der Fortschreibung des Bestandsentwicklungskonzeptes weiterentwickelt. Mit der Gründung der genossenschaftlichen Spareinrichtung als weitere Fördereinrichtung der Mitglieder verfügt die Genossenschaft über ein wichtiges Finanzierungsinstrument. Mit dem Einsatz der Spareinlagen der Mitglieder, gekoppelt mit Eigenkapital der Genossenschaft, ist es künftig möglich, Investitionen vorzunehmen und somit den Entwicklungsprozess der für den langfristigen Erhalt bestimmten Bestände früher in Gang zu setzen und damit die Marktfähigkeit der Bestände sicherzustellen.

Die Genossenschaft ist seit Jahren bestrebt ihren Verschuldungsgrad zu verringern. Dies führte im Geschäftsjahr 2009 bei der Kennzahl Anteil des Kapitaldienstes an der Sollmiete abzüglich Erlösschmälerungen erstmals zu einer Unterschreitung des Schwellenwertes von 50 %. Die Kennzahl konnte in den letzten Jahren kontinuierlich gesenkt werden und ist somit ein Indiz für eine geordnete Vermögenslage der Genossenschaft und untermauert zugleich die Zielstellung der sukzessiven Entschuldung.

6. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Vorgänge oder Geschäftsvorfälle von besonderer Bedeutung, die nach Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und sich auf die hier dargestellte Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage auswirken, haben sich nicht ergeben.

7. Finanzinstrumente

Im Jahr 2002 hat die Genossenschaft Altschulden von zwei Darlehen mit einem ursprünglichen Darlehensbetrag in Höhe von 12,3 Mio. EUR umgeschuldet. Das Grundgeschäft ist dabei an ein Swapgeschäft bei dem gleichen Gläubiger gekoppelt. Die Genossenschaft zahlt dabei einen Festzinssatz an die Bank und erhält einen variablen Zinssatz (3-Monats-EURIBOR). Dieses Finanzprodukt hat den Vorteil, flexibel auf die Zinsentwicklung am Markt zu reagieren. Die Zinsrisiken sind begrenzt, da eine Zinsobergrenze vereinbart ist. Die Restschuld zum 31.12.2009 beträgt 8,9 Mio. EUR. Die Laufzeit des Grundgeschäftes und des Swapgeschäftes endet im Jahr 2013. Weitere Swapgeschäfte sind zukünftig nicht vorgesehen.

Für das in den nächsten Jahren zu prolongierende Darlehensportfolio wurden Zinssicherungen abgeschlossen. Damit wird aus heutiger Sicht ausreichende Risikovorsorge für Zinsänderungen getroffen, so dass auch bei unerwartet großen Schwankungen des Kapitalmarktes die finanzielle Handlungsfähigkeit erhalten bleibt.

Für die Liquiditätssteuerung wird im Zahlungsplan der Wirtschaftsplanung mit realistischen Prämissen und ausreichenden Zahlungsmittelbeständen eine risikovermeidende Grundlage geschaffen. Mittels einer täglich aktualisierten Liquiditätsvorschau wird, unter Berücksichtigung der von Kreditoren definierten Zahlungsziele und Skonti, sichergestellt, dass die für das operative Geschäft erforderliche Liquidität im Rahmen des Cash-Managements zur Verfügung steht.

8. Voraussichtliche Entwicklung

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (negatives Wirtschaftswachstum, Erhöhung der Arbeitslosigkeit) werden die Wohnungswirtschaft mittelbar negativ beeinflussen. Aufgrund der langfristigen Kapitalbindung werden kurz- und mittelfristige Finanzmarktprobleme die Wohnungswirtschaft kaum belasten. Die Kredite sind in der Regel zu festen Konditionen langfristig vereinbart. Im Ergebnis einer höheren Arbeitslosenquote wird jedoch der Anteil der Menschen, die Anspruch auf Wohnkostenerstattungen haben, steigen. Die Genossenschaft überwacht die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen und deren Einfluss auf das Unternehmen permanent im Risikofrüherwarn- und Risikomanagementsystem. Dadurch sind negative Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise auf die Genossenschaft unmittelbar nicht erkennbar. Dies umso mehr, da das Unternehmen strategisch ausgerichtet ist, d. h. es geht um eine langfristig gesicherte Eigenkapitalrentabilität sowie um attraktive und marktgerechte Wohnungsbestände.

Der Vorstand der Genossenschaft rechnet für das Jahr 2010 mit einem negativen Jahresergebnis. Wesentliche Einflussfaktoren sind steigende bauliche Instandhaltungskosten, Ausgaben für notwendige Strangsanierungen in Heide-Nord sowie vorzunehmende Sonderabschreibungen. Für das Jahr 2011 wird mit einem positiven Jahresergebnis gerechnet, da in diesem Jahr sinkende bauliche Instandhaltungskosten das Ergebnis positiv beeinflussen.

Die bisher definierten Unternehmensziele werden im Jahr 2010, basierend auf einem vom Vorstand und Leitungsteam durchgeführten Strategieworkshop, neu definiert werden. Ausgehend von der im Rahmen dieser Veranstaltung festgelegten mittel- und langfristigen Unternehmensstrategie erfolgt dann die Festlegung der Unternehmensziele.

Die sukzessive Entschuldung der Genossenschaft wird kontinuierlich fortgesetzt werden. Dies wird in den kommenden Jahren die Entwicklung des Kapitaldienstes und dort insbesondere des Tilgungsanteils erheblich beeinflussen, da weitere Sondertilgungen vorgesehen sind.

Die durchschnittliche Sollmiete je m²-Wohn- und Nutzfläche wird entsprechend der Planungen auf dem stabilen Vorjahresniveau bleiben. Vermietungen im Zuge von Neubau und Nutzerwechsel werden sich positiv auswirken, während Vermietungen im Produkt Mietläufer infolge der Halbierung der Grundmiete die Sollmietenentwicklung gegensätzlich beeinflussen. Die Erlösschmälerungen für leerstehende Wohnungen werden auf dem Niveau des Vorjahres erwartet.

Hauptschwerpunkt wird in den kommenden Geschäftsjahren weiterhin die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Bestandes sein. Außerdem werden die konzeptionellen Überlegungen für eine zukunftsorientierte Entwicklung des Bestandes fortgesetzt. Dieser Prozess ist sehr aufwändig und langwierig, da sich die Projekte in die Planungen der Stadt Halle einfügen müssen. Die Projektarbeit wird die entscheidende Grundlage dafür sein, um bei Vorhandensein der finanziellen Voraussetzungen zügig mit der Umsetzung beginnen zu können.

Die stetige Fortschreibung und Anpassung des Unternehmenskonzeptes ist für die strategische Ausrichtung und die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft unverzichtbar. Basisprognosen und Szenarien im Bestandsportfolio in Verbindung mit dem Bestandsentwicklungskonzept werden künftig für noch mehr Planungssicherheit sorgen und die Grundlage zur Entscheidungsfindung bei der Bestandsentwicklung bilden. Die geplanten Investitionsausgaben in die Bestandsentwicklung belaufen sich für das Jahr 2010 auf ca. 9,4 Mio. EUR, wovon ca. 6,1 Mio. EUR aktiviert werden können und für das Jahr 2011 auf ca. 8,1 Mio. EUR, wovon ca. 6,4 Mio. EUR aktiviert werden können. Die Genossenschaft wird von den geplanten Investitionsausgaben 2,7 Mio. EUR im Jahr 2010 für den Ankauf von Grundstücken in Heide-Süd und im innerstädtischen Bereich aufwenden. Davon sind aktuell bereits 0,5 Mio. EUR realisiert. Weitere 1,1 Mio. EUR werden in 2010 für Neubauvorhaben verwendet. Im Jahr 2011 sind für Neubaumaßnahmen 4,4 Mio. EUR vorgesehen.

Im Jahr 2010 werden ca. 5,7 Mio. EUR der Spareinlagen für die Sanierung von Leerwohnungen im Altbaubestand, für die Modernisierung der Fassaden/Balkone in der Südstadt II, für den Neubau und für Grundstücksankäufe verwendet. Weitere 5,0 Mio. EUR werden für die Sondertilgung bzw. Rückzahlung von Darlehen aufgewendet.

Die Genossenschaft wird im Jahr 2010 neben dem bereits integrierten Bestandsportfolio die Bereiche Unternehmensplanung und Risikomanagement in das Softwaremodul Real Estate Value Creator übernehmen und dieses dann im Rahmen des Strategiemanagements für die weitere Unternehmensentwicklung nutzen.

Die permanente Überwachung und Kontrolle der Risiken im Rahmen des Risikocontrollingprozesses wird fortgeführt und an die Anforderungen des MaRisk angepasst werden. Im Rahmen eines monatlichen Berichtswesens werden aktuelle wohnungswirtschaftliche Kennzahlen und Risiken überwacht.

Die weitere, zielgerichtete Arbeit mit dem Leerstandsportfolio wird der Genossenschaft die Möglichkeit geben, ihren Leerstand differenziert und detailliert zu analysieren, zu bewerten und zu klassifizieren. Weiterhin unterstützt dieses Instrument die Mitarbeiter der Genossenschaft bei Entscheidungen zur bedarfsgerechten, der Nachfrage am Markt angepassten, Bereitstellung von Wohnungen und hilft Langzeitleerstände zu vermeiden.

Mit dem Spargeschäft ist es der Genossenschaft gelungen, zahlreiche neue Mitglieder zu gewinnen, so dass dieser Geschäftszweig sowohl die Mitgliederbindung als auch die Neugewinnung von Mitgliedern wesentlich fördert. Durch die Schaffung neuer Aktionssparmodelle wird das Produktportfolio erweitert. Mit der Eröffnung einer Zweigstelle im Citybereich im Jahr 2009 konnte die Genossenschaft die Kundennähe und Kundenakzeptanz erhöhen, was sich unter anderem im Zufluss der Spareinlagen niederschlägt. Für das Jahr 2010 ist ein Anstieg der Spareinlagen auf 34,0 Mio. EUR und für 2011 auf 38,0 Mio. EUR geplant.

Die FZSG wird die Arbeit in den von ihr ausgeübten Geschäftsfelder im Jahr 2010 weiter optimieren. Dazu werden in Zusammenarbeit mit der FZWG die vorhandenen Controllinginstrumente überarbeitet und effizient an die Anforderungen sowohl der FZSG als auch der FZWG angepasst.

Die Genossenschaft wird den Regeltausch der vorhandenen Heizkostenverteiler und Wasserzähler durch fernablesbare Geräte auf Funkbasis in ihrem Bestand im Jahr 2010 weiter fortsetzen. Dieser Ausstattungsprozess wird durch die FZSG durchgeführt. Die Heizkostenabrechnung wird in den Beständen mit fernablesbaren Geräten auf Funkbasis im Rahmen der Hausbewirtschaftung selbst durchgeführt. Dadurch wird mehr Service und Transparenz zu einer weiteren spürbaren Verbesserung der Qualität der Nebenkostenabrechnung führen.

Im Rahmen des Liegenschaftsmanagements wird die Genossenschaft ihre Anstrengungen zur gezielten Akquirierung von Grundstücken, welche für den Neubau von Objekten genutzt werden können, forcieren.

Halle, den 23.03.2010

FROHE ZUKUNFT

Wohnungsgenossenschaft eG

Stavenhagen

Sydow