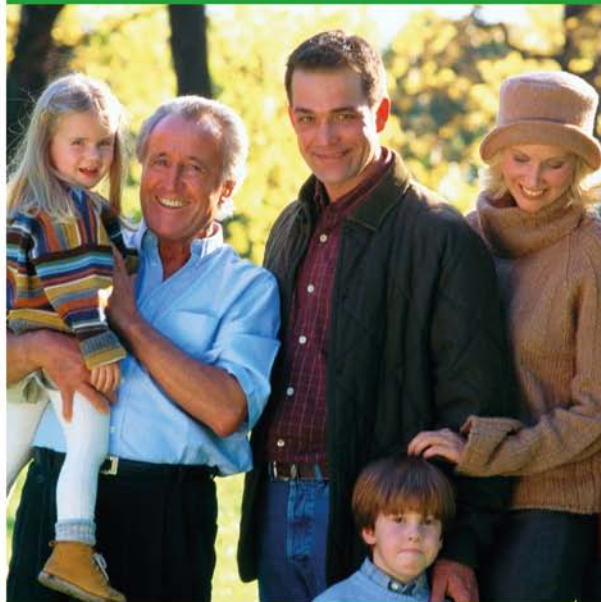




Lagebericht

2010



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	14
4.3.2. Ertragskennziffern	15
5. HINWEISE AUF CHANCEN UND RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG	17
6. VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES	17
7. FINANZINSTRUMENTE	18
8. VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG.....	18

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 FZSG wird in den Geschäftsbereichen Geschäftsführung, Personal, Planung und EDV/Betriebsorganisation 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 31.12.2010 auf 7 231 Mitglieder und die Anzahl der erworbenen Geschäftsanteile belief sich auf 387 106 Stück. Darauf waren Geschäftsguthaben in Höhe von 6.933.931,62 EUR eingezahlt. Die Altersstruktur der Mitglieder zum Stichtag 31.12.2010 zeigt eine starke Konzentration im Altersbereich von 61 bis 80 Jahren (40,8 % der Mitglieder), wobei das Durchschnittsalter aller Mitglieder 58,4 Jahre beträgt.

Die FZWG bewirtschaftete zum Stichtag 31.12.2010 insgesamt 7 503 Vermietungseinheiten (Wohnungen, Nebenräume, Gewerbeobjekte, Freiflächen, Garagen, Stellplätze, Pachtgaragen, Pachtgärten, Pacht-HAST), von denen sich 50 in Eigennutzung befanden. Dabei belief sich der Anteil der bewirtschafteten Wohnungen auf 5 856 Wohnungen. Zum Stichtag 31.12.2010 waren 5 404 Wohnungen vermietet, das entspricht einer Vermietungsquote von 92,5 %, weitere 14 Wohnungen befanden sich in Eigennutzung durch die Genossenschaft.

Zum Stichtag 31.12.2010 wies die Spareinrichtung der FZWG einen Einlagenbestand in Höhe von 39,43 Mio. EUR auf. Dieser Einlagenbestand verteilte sich auf 1 840 Sparer und 4 789 Konten.

2. Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2010 wieder kräftig gewachsen. Mit +3,6 %-Punkten stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) so stark wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr. Die wirtschaftliche Erholung fand hauptsächlich im Frühjahr und Sommer 2010 statt. Bemerkenswert im Jahr 2010 war, dass die Wachstumsimpulse nicht nur vom Außenhandel, sondern auch aus dem Inland kamen. Insbesondere in Ausrüstungen wurde deutlich mehr investiert als im Vorjahr (+9,4 %-Punkte); allerdings waren hier 2009 auch die stärksten Rückgänge zu verzeichnen. Die Bauinvestitionen nahmen weniger stark zu (+2,8 %-Punkte); sie waren im Krisenjahr auch bei weitem nicht so stark eingebrochen. Die Konsumausgaben konnten im Jahr 2010 ebenfalls gesteigert werden, preisbereinigt stiegen sie sowohl privat (+0,5 %-Punkte), als auch staatlich (+2,2 %-Punkte).

Der Verbraucherpreisindex für Deutschland stieg im Jahresdurchschnitt 2010 um 1,1 %-Punkte gegenüber dem Vorjahr. Die Jahresteuerrate lag damit zwar deutlich höher als im Vorjahr (2009: +0,4 %-Punkte gegenüber 2008), im längerfristigen Vergleich seit 1999 lag sie 2010 jedoch noch weit unter den jährlichen Teuerungsraten der zurückliegenden Jahre. Der für die Geldpolitik wichtige Schwellenwert von 2 %-Punkten wurde sowohl im Jahresdurchschnitt als auch in den einzelnen Monaten für 2010 unterschritten. Wesentlich für den Preisanstieg war vor allem die Verteuerung bei Mineralölprodukten (+11,2 %-Punkte) und Nahrungsmitteln (+1,6 %-Punkte).

Nach dem Krisenjahr 2009 erlebte die deutsche Wirtschaft 2010 eine starke konjunkturelle Erholung. Auch der Arbeitsmarkt hat davon deutlich profitiert. Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung haben sich im Jahresdurchschnitt 2010 erhöht, die Arbeitslosigkeit ist gesunken. Im Jahresdurchschnitt 2010 waren in Deutschland 3,24 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, 179 000 weniger als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich auf 7,7 %-Punkte (West: 6,6 %-Punkte; Ost: 12,0 %-Punkte). Im Vergleich zum Vorjahr nahm sie um 0,5 Prozentpunkte ab.

Bei den Nettokaltmieten ist im Jahr 2010 wiederholt ein geringer Anstieg zu verzeichnen, der mit 1,1 %-Punkten gleichbleibend bei der Steigerungsrate des Vorjahres lag. Auch die Wohnnebenkosten stiegen nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes für 2010, ausgehend von der Entwicklung der Verbraucherpreise für Haushaltsenergie im Vorjahresvergleich. Bei den Energieprodukten gab es 2010 unterschiedliche Entwicklungen: Am stärksten zogen die Preise für Heizöl mit +23 %-Punkten an. Auch die Kraftstoffpreise verteuerten sich deutlich und lagen um 11 %-Punkte höher als 2009, für Strom mussten die Verbraucher 3,2 %-Punkte mehr bezahlen. Dagegen waren die Gaspreise deutlich niedriger, sie lagen im Jahr 2010 um 8,6 %-Punkte unter dem Niveau von 2009. Umlagen für Zentralheizung und Fernwärme verbilligten sich dagegen um 8,4 %-Punkte. Im Durchschnitt lagen die Energiepreise damit um 3,9 %-Punkte höher als im Jahr 2009.

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.

Im Jahr 2011 bleiben die Konjunkturampeln in Deutschland auf Grün. Die weltweite Stabilisierung der Finanz- und Vermögenmärkte, die Belebung der Weltwirtschaft und ihrer Handelsströme (Nachfrageerhöhung vor allem aus dem chinesischen und südostasiatischen Raum) sowie die deutliche Belebung der Investitionen im Inland lassen ein moderates Wachstum des Bruttoinlandsproduktes erwarten, wenngleich das konjunkturelle Expansions-tempo mit 2,4 %-Punkten wohl merklich geringer ausfallen dürfte als 2010.

Getragen von der guten konjunkturellen Entwicklung hat sich auch die Lage am Arbeitsmarkt deutlich verbessert. Dies dürfte sich auch im Jahr 2011 fortsetzen. Im Durchschnitt des Jahres 2011 ist davon auszugehen, dass die Zahl der Erwerbstätigen um annähernd 330 000 Personen steigen wird. Die durchschnittliche Zahl der Arbeitslosen dürfte in diesem Jahr unter die Marke von drei Millionen Personen fallen.

Die Verbraucherpreise sind in Sachsen-Anhalt 2010 im Vergleich zum Vorjahr um 1,2 %-Punkte gestiegen. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes liegt die Jahresteuerrate damit im Vergleich der vergangenen 15 Jahre im unteren bis mittleren Bereich.

Im Dezember 2010 waren in Sachsen-Anhalt insgesamt 135 297 Männer und Frauen arbeitslos gemeldet, d. h. die Arbeitslosenquote lag bei 11,2 %-Punkten (Dezember 2009: 12,6 %-Punkte), was einem Rückgang zum Vorjahr von 1,4 %-Punkten entspricht. Im Vergleich aller Bundesländer steht Sachsen-Anhalt auf dem viertletzten Platz vor Berlin, Mecklenburg-Vorpommern und Bremen. Für das Jahr 2011 gehen die Wirtschaftsforschungsinstitute von einer weiteren moderaten konjunkturellen Erholung aus. Einfluss auf den begonnenen Aufwärtstrend wird die weitere Entwicklung hinsichtlich neuer Industrieansiedlungen und Großinvestitionen im Bundesland nehmen.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden im Jahr 2011 auch die Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt negativ beeinflussen, so wird auch 2011 der demografische Wandel unvermindert weitergehen. Für Sachsen-Anhalt wird daher auch 2011 einen Bevölkerungsrückgang von ca. 30 000 Menschen erwartet. Vor allem junge, leistungsfähige Menschen fehlen nicht nur als Nachfrager am Wohnungsmarkt, sondern auch am Arbeitsmarkt. Parallel dazu wächst der Anteil der Bevölkerung über 50 Jahre überproportional.

Die Arbeitslosenquote für Halle (Saale) ist im Dezember 2010 auf 11,9 %-Punkte (Dezember 2009 13,3 %-Punkte) gesunken. Die Arbeitslosenquote im Saalekreis ist im abgelaufenen Geschäftsjahr um 1,3 %-Punkte von 12,0 %-Punkten im Dezember 2009 auf 10,7 %-Punkte im Dezember 2010 gesunken. Besonders hervorzuheben sind der deutliche Rückgang der Jugendarbeitslosigkeit sowie der anhaltende Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung.

3. Geschäftsverlauf der Genossenschaft

Die Anzahl der bewirtschafteten Vermietungseinheiten hat sich insgesamt von 7 543 Objekten per Stichtag 31.12.2009 auf 7 503 Objekte per Stichtag 31.12.2010 verringert. Dies ist in der Stilllegung von 66 Objekten (Wohnungen) sowie durch Schaffung von 36 neuen Stellplätzen begründet. Die bewirtschafteten Genossenschaftswohnungen weisen mit 77,9 % (5 842 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 73,5 % aus Plattenbauweise (Neubau), zu 23,4 % aus Blockbauweise und zu 3,1 % aus konventioneller Bauweise zusammensetzt. Der Hauptteil des bewirtschafteten Bestandes entfällt auf die Vermietungsbezirke Südstadt II (25,6 %), Heide-Nord (17,2 %) und Silberhöhe (15,9 %).

Die Genossenschaft weist zum Stichtag 31.12.2010 eine Gesamtleerstandsquote von 7,5 % aus. In dieser Gesamtleerstandsquote sind 91 Wohnungen, die wegen bevorstehendem Abriss bzw. Rückbau bzw. Nichtmehrvermietbarkeit leerstehen, enthalten. Berücksichtigt man diese Leerstände nicht, weist die Genossenschaft einen bereinigten Leerstand von 346 Wohnungen aus, was einer Leerstandsquote von 6,0 % entspricht. Weiterhin standen zum Stichtag 31.12.2010 insgesamt 188 Stellplätze leer. Die im Jahr 2010 insgesamt angefallenen Leerstände, d. h. für alle Nutzungsarten, führten zu Erlösschmälerungen wegen Leerstand an Nettokaltmiete von rund 1,13 Mio. EUR. Das entspricht einer Erlösschmälerungsquote wegen Leerstand von 6,6 %. Darüber hinaus wurden Mietnachlässe in Höhe von 45,91 TEUR gewährt, so dass sich eine Gesamterlösschmälerungsquote von 6,8 % 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 2010 wurde die Bewirtschaftung von weiteren 66 Wohnungen eingestellt. Somit hat die Genossenschaft seit 1999 bei insgesamt 1 680 Wohnungen die Bewirtschaftung eingestellt, wovon bis zum Stichtag 31.12.2010 insgesamt 1 562 abgerissen und 52 rückgebaut wurden.

Der im Jahr 2010 erfolgte Abriss und Rückbau von Wohngebäuden verursachte Kosten in Höhe von 146,07 TEUR. Ein aktiv betriebenes Umzugsmanagement wurde im Jahr 2010 nicht durchgeführt. Die Genossenschaft konnte im Jahr 2010 eine tatsächlich ausgezahlte Abrissförderung in Höhe von 543,13 TEUR für durchgeführte Abrissmaßnahmen bis 2009 in Anspruch nehmen.

Im Zuge der künftigen Erweiterung des Bestandsportfolios erfolgte durch die Genossenschaft im Jahr 2010 der Ankauf von insgesamt sieben Grundstücken. Für den Grundstücksankauf einschließlich Erwerbskosten wendete die Genossenschaft eine Summe von 2,5 Mio. EUR auf. Die Genossenschaft plant auf zwei Grundstücken im Bereich Paulusviertel im Rahmen des Projektes „LuWinkel“ die Errichtung und Vermietung von Wohngebäuden für den Zeitraum 2011/2012. Auf weiteren drei Grundstücken im Bereich Heide-Süd erfolgt im Rahmen des Projektes „WINOVA“ im Zeitraum 2012/2013 die Errichtung und Vermietung

von Wohngebäuden sowie der Bau eines Nachbarschaftszentrums. Ein Grundstück im Bereich Frohe Zukunft wurde im Zuge der Bestandsbevorratung erworben mit geplanter Projektumsetzung im Jahr 2016. Die Genossenschaft erwarb ein weiteres Grundstück in zentraler Innenstadtlage und plant hier im Zeitraum 2011/2012 die Errichtung eines neuen Wohn- und Geschäftshauses.

Die Genossenschaft erzielte im Jahr 2010 Sollmieten für Wohnungen (ohne Vorauszahlungen) in Höhe von rund 16,81 Mio. EUR. Eine durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete je m²-Wohnfläche ergibt sich von 4,23 EUR/m² (Vorjahr: 4,17 EUR/m²).

Im Rahmen der Ausführung von Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Jahr 2010 insgesamt 4,90 Mio. EUR ausgegeben, was einer Summe je Objekt von 837,87 EUR bzw. einer Summe je m²-Nutzfläche von 14,77 EUR entspricht, bezogen auf die durchschnittlichen Objekt- und Nutzflächenzahlen (Vorjahr: 452,47 EUR/Objekt und 7,97 EUR/m²). Der Anstieg der Ausgaben für Instandhaltungsmaßnahmen resultiert aus der Erhöhung der Kosten für die laufende Instandhaltung des Wohnungsbestandes sowie infolge erhöhter Kosten für die bauliche Instandhaltung. Die gestiegenen Ausgaben im Bereich der baulichen Instandhaltung ergeben sich aus der Herrichtung von Leerwohnungen für die Vermietung sowie infolge von durchgeführten Strangsanierungen in Verbindung mit dem Regeltausch der Wasserzähler. Von den im Jahr 2010 angefallenen 7 554 Instandhaltungsaufträgen konnten 7 240 (entspricht 95,8 %) 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 2010 erfolgten durch gezielte Investitionen die weitere Instandsetzung und Modernisierung des Wohnungsbestandes. In der Fortführung des Sanierungsprogramms wurden rd. 7,9 Mio. EUR in die Substanzerhaltung und Substanzverbesserung investiert. Der Sanierungs- und Modernisierungsgrad der Bestandsobjekte der FZWG zum Stichtag 31.12.2010 beläuft sich bei insgesamt 5 856 Wohnungen auf 3 041 vollsanierte Wohnungen (Gewerke Dach, Fenster, Fassade, Treppenhaus sowie Sanitär-Steigleitungen und Heizung wurden ausgeführt), was 51,9 % des Gesamtwohnungsbestandes entspricht und auf 2 815 teilsanierte Wohnungen, was 48,1 % des Gesamtwohnungsbestandes ausmacht.

Die Bereitstellung von Spareinlagen im Jahr 2010 ermöglichte der Genossenschaft, die Sanierung von Leerwohnungen vorzunehmen und Darlehensumschuldungen zu tätigen. Weiterhin flossen Spareinlagen in die Keller- und Dachbodendämmung sowie die Modernisierung von Heizungsanlagen, Balkonen und Fassaden.

Die Finanzierung der sechs betriebenen Photovoltaikanlagen erfolgte in früheren Jahren aus Spareinlagen, die durch die ausgezahlte Einspeisevergütung über 20 Jahre refinanziert werden. Für das Jahr 2010 konnte bei den betriebenen Anlagen über die Einspeisevergütung ein Gewinn in Höhe von 2,74 TEUR erwirtschaftet werden. Seit Inbetriebnahme der Anlagen wurde ein kumulativer Gesamtgewinn in Höhe von 65,58 TEUR erzielt.

Die Mitgliederbewegung konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter positiv gestaltet werden und erhöhte sich im Saldo um 176 Mitglieder. Im Bereich der Anteilsbewegungen erhöhten sich die eingetragenen Geschäftsanteile im Jahr 2010 um 0,1 %-Punkte. Eine gegenläufige Tendenz ist bei der Entwicklung des Geschäftsguthabens zu verzeichnen, wo im Vergleich zum Vorjahr eine Verringerung um 1,3 %-Punkte eintrat. Die FZWG verzeichnete in 2010 einen Zugang von 622 Mitgliedern mit einem Geschäftsguthaben in Höhe von 420.801,38 EUR. Demgegenüber steht der Rückgang der Geschäftsguthaben infolge Kündigung der Mitgliedschaft von 446 Mitgliedern in Höhe von 513.775,44 EUR. Die Zunahme der Mitgliederzahl resultiert wesentlich aus 202 ruhenden Mitgliedern, d. h. in 2010 neu aufgenommene Mitglieder, die ausschließlich die angebotenen Serviceleistungen bzw. Angebote der Spareinrichtung nutzen. Hierzu ist die Mitgliedsaufnahme mit einem Geschäftsanteil notwendig. Diese Mitgliedsaufnahmen führten zu einer Erhöhung der Geschäftsguthaben um 4.040,00 EUR.

Das Spargeschäft konnte seine kontinuierliche, positive Entwicklung in Bezug auf die Höhe des Einlagenbestandes fortsetzen. Zum Stichtag 31.12.2010 wies die Spareinrichtung einen Einlagenbestand in Höhe von 39,43 Mio. EUR auf. Bei Betrachtung des Einlagenbestandes

nach Produktgruppen (nach zeitlicher Anlagendauer) befinden sich 29,0 % der Spareinlagen im kurzfristigen Bereich (Sparbuch; Jugend-Sparen; Wachstums-Sparen; Treue-Sparen), 60,0 % im mittelfristigen Bereich (Festzins-Sparen 1 Jahr; 2 Jahre, 3 Jahre und 4 Jahre; Kinder-Sparen; Zukunfts-Sparen; Zins-/Märztopf-Sparen) sowie 11,0 % im langfristigen Bereich (Festzins-Sparen 5 Jahre und 6 Jahre).

Das im Jahr 2009 im Innenstadtbereich eröffnete Wohn- und Spargeschäft hat die Präsenz und Wahrnehmung der Genossenschaft im Bereich der durch die Spareinrichtung angebotenen Sparprodukte erheblich gefördert. Dies drückt sich insbesondere im enormen Zufluss an Spareinlagen im vergangenen Jahr aus. Mit Eröffnung dieser Zweigstelle erfolgte auch eine Optimierung des Vermietungsgeschäftes.

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 31.12.2010 Entlastungsbeträge für Altschulden gemäß § 1 AHGV für erfolgten Abriss in Höhe von rd. 6,53 Mio. EUR an die Gläubiger zurückgeführt werden.

Die FZSG hat im Jahr 2010 einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von 570,97 TEUR erwirtschaftet. Aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss der FZSG wurde ein Betrag in Höhe von 179,43 TEUR entsprechend § 2 des Ergebnisabführungsvertrages an die FZWG gezahlt. Weiterhin wurde ein Betrag in Höhe von 91,54 TEUR an die Muttergesellschaft abgeführt. In der FZSG verbleibt ein Jahresüberschuss von 300,00 TEUR, welcher den anderen Gewinnrücklagen in 2011 zugeführt wird.

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 Risikocontrollingprozesses 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. Dabei erfolgte im Jahr 2010 eine Optimierung des sehr umfangreichen Berichtswesens basierend auf Monats-/Quartals- und Jahresberichterstattung. Das im Unternehmen stark genutzte Leerstandsüberwachungssystem konnte um relevante, benötigte Informationen ergänzt werden. Das Bestandsobjektkennzahlensystem und Baukostencontrolling dient der schnellen Informationsgewinnung und Budgetüberwachung. Die Arbeit mit dem Softwaremodul Real Estate Value Creator der Firma IRM Management Network GmbH erhielt mit der Übernahme und Fortschreibung der Unternehmensplanung im Jahr 2010 einen weiteren Baustein der strategischen Genossenschaftsausrichtung.

Die Genossenschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr die Vorgaben des EDV-Notfallvorsorgekonzeptes regelmäßig analysiert und den Abarbeitungsstand überwacht. Das vorhandene EDV-Notfallkonzept wurde im Jahr 2010, unter Berücksichtigung der im Rahmen der Notfallvorsorge durchgeführten Maßnahmen, aktualisiert und fortgeschrieben.

Für die im Zeitraum 2011/2012 geplante Umstellung der wohnungswirtschaftlichen Branchensoftware wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr die notwendigen Voraussetzungen mit organisatorischen Umstrukturierungen sowie der Abstimmung zu erforderlichen Hard- und Softwarekomponenten getroffen.

Prüfungsschwerpunkte der im Jahr 2010 durch die Firma Domus AG auf Basis eines mehrjährigen Prüfungsplanes durchgeführten Innenrevision waren die Prüffelder Spareinrichtung; Kaufmännischer Bereich; Tochterunternehmen FZSG; Technischer Bereich; Wohnungswirtschaftlicher Bereich, Unternehmensplanung sowie Risikofrüherwarnsystem und Risikoman-

gementsystem. Ab dem Jahr 2011 ist die Prüfung der FZSG nicht mehr Bestandteil des Prüfungsplanes der FZWG, sondern wird direkt über das Tochterunternehmen beauftragt.

4. Darstellung der wirtschaftlichen Lage ¹⁾

4.1. Vermögenslage

Zusammengefasst ergibt sich zum 31.12.2010:

Aktiva	31.12.2010		31.12.2009		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Anlagevermögen	159.311,0	86,1	157.937,2	85,8	1.373,8
Umlaufvermögen					
- lang- und mittelfristig	41,3	0,0	1.038,7	0,5	-997,4
- kurzfristig	25.658,8	13,9	25.360,7	13,7	298,1
Rechnungsabgrenzungsposten	4,5	0,0	2,9	0,0	1,6
Gesamtvermögen	185.015,6	100,0	184.339,5	100,0	676,1
Passiva	31.12.2010		31.12.2009		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Eigenkapital	76.164,4	41,2	76.954,6	41,7	-790,2
Rückstellungen					
- lang- und mittelfristig	349,2	0,2	648,0	0,4	-298,8
- kurzfristig	502,6	0,3	277,0	0,2	225,6
Fremdkapital					
- lang- und mittelfristig	96.843,4	52,3	95.151,9	51,6	1.691,5
- kurzfristig	11.156,0	6,0	11.307,7	6,1	-151,7
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,3	0,0	-0,3
Gesamtkapital	185.015,6	100,0	184.339,5	100,0	676,1

4.1.1. Bilanzübersicht

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2009 um 0,4 %-Punkte erhöht. Der Anstieg resultiert auf der Aktivseite im Wesentlichen aus der Erhöhung des Anlagevermögens um 1,4 Mio. EUR. Dabei wirken sich im Bereich der Zugänge Anschaffungs- und Herstellungskosten für Neubau und andere Wohnbauten in Höhe von 1,7 Mio. EUR, nachträgliche Herstellungskosten bei Wohngebäuden in Höhe von 2,3 Mio. EUR, Zuschreibungen auf in Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 1,4 Mio. EUR sowie der Kauf von Freiflächen in Höhe von 1,1 Mio. EUR positiv aus. Gegenläufig wirken planmäßige Abschreibungen in Höhe von 4,6 Mio. EUR, außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 1,0 Mio. EUR sowie der Buchwertabgang aus dem Verkauf von zehn Eigentumswohnungen in Höhe von 0,4 Mio. EUR.

Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital, insbesondere durch den Jahresfehlbetrag in Höhe von 0,7 Mio. EUR sowie um 0,1 Mio. EUR rückläufige Geschäftsguthaben verringert. Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme laut Jahresabschluss hat um 0,5 %-Punkte abgenommen und beträgt nunmehr 41,2 %. Die langfristigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Verpflichtungen für Pensionen in Höhe von 0,3 Mio. EUR. Die langfristigen Verbindlichkeiten beinhalten zum einen zur Finanzierung des Anlagevermögens eingesetzte Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die sich durch planmäßige (4,4 Mio. EUR) und außerplanmäßige (5,0 Mio. EUR) Tilgungen auf Dauerfinanzierungsmittel sowie durch die Entlastung von Altschulden (0,1 Mio. EUR) vermindert haben. Weiterhin sind langfristige Spareinlagen aus der genossenschaftlichen Spareinrichtung in Höhe von 31,7 Mio. EUR enthalten, die sich zum Vorjahresstichtag um 9,7 Mio. EUR erhöht haben.

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: $100 \pm (\text{Kennzahl Berichtsjahr} / \text{Kennzahl Vorjahr}) * 100$

Diese deutliche Erhöhung gegenüber dem Vorjahr resultiert aus den höheren Zuflüssen an Spareinlagen von insgesamt 12,9 Mio. EUR, denen Auszahlungen in Höhe von 2,2 Mio. EUR gegenüberstehen.

Die dem Unternehmen lang- und mittelfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren neben lang- und mittelfristigen Vermögenswerten noch 14,0 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 2010 sind geordnet.

4.1.2. Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

Die Eigenkapitalquote hat sich im Jahr 2010 um 0,5 %-Punkte gegenüber dem Geschäftsjahr 2009 verringert, da das Eigenkapital gesunken und die Bilanzsumme gestiegen ist.

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

$$\text{Eigenkapitalquote} = \frac{76.164,4 \text{ TEUR}}{185.015,6 \text{ TEUR}} = 41,2 \%$$

2006	2007	2008	2009	2010
39,3 %	41,1 %	43,3 %	41,7 %	41,2 %

Die durchschnittliche jährliche Verschuldung pro m²-Wohnfläche hat sich im Jahr 2010 im Vergleich zum Jahr 2009 um 12,7 %-Punkte verringert. Dies ist auf eine Verringerung des langfristigen Fremdkapitals aufgrund planmäßiger und außerplanmäßiger Tilgung sowie erhaltener Teilentlastung zurückzuführen.

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

$$\text{durchschnittl. Verschuldung / m}^2\text{-Wohnfläche} = \frac{59.800.975,33 \text{ EUR}}{331.737,43 \text{ m}^2} = 180,27 \text{ EUR/m}^2$$

2006	2007	2008	2009	2010
250,51 EUR/m ²	233,13 EUR/m ²	217,44 EUR/m ²	206,56 EUR/m ²	180,27 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 ein leichter Anstieg des durchschnittlichen Buchwertes um 0,1 %-Punkte zu verzeichnen.

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

$$\text{durchschnittl. Buchwert / m}^2\text{-Wohnfläche} = \frac{117.935.754,83 \text{ EUR}}{331.737,43 \text{ m}^2} = 355,51 \text{ EUR/m}^2$$

2006	2007	2008	2009	2010
334 EUR/m ²	342 EUR/m ²	347 EUR/m ²	355 EUR/m ²	rd. 356 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 2010 ist im Vergleich zum Jahr 2009 ein leichter Anstieg des Anlagendeckungsgrades von 0,1 %-Punkte zu verzeichnen.

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

$$\text{Anlagendeckungsgrad} = \frac{173.357,0 \text{ TEUR}}{159.352,3 \text{ TEUR}} = 108,8 \%$$

2006	2007	2008	2009	2010
106,4 %	104,0 %	103,6 %	108,7 %	108,8 %

4.2. Finanzlage

Die Genossenschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen im Jahr 2010 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 2010 im Vergleich zum Jahr 2009 um 211,5 %-Punkte verringert. Der Cash flow hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 2.073,2 TEUR verringert.

Ursächlich hierfür sind um 2,2 Mio. EUR gestiegene Instandhaltungsausgaben. Zu berücksichtigen ist weiterhin der hohe Tilgungssatz von 4,1 % bezogen auf die durchschnittliche Darlehenssumme.

Vereinfachte Cash flow Rechnung:	2010	2009
Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	-721,1 TEUR	151,5 TEUR
+ Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, Sach- und Finanzanlagen	4.643,4 TEUR	4.674,3 TEUR
+ außerplanmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen	952,4 TEUR	1.229,7 TEUR
+ Abschreibungen der anderen Finanzanlagen	0,5 TEUR	0,3 TEUR
- Zuschreibungen	-1.448,2 TEUR	-310,0 TEUR
- Teilentlastung § 6 a AHG	-63,6 TEUR	-250,8 TEUR
- Gewinne aus Abgang von Gegenständen des AV	0,0 TEUR	0,0 TEUR
+ / - Veränderung der langfristigen Rückstellungen	14,6 TEUR	-43,8 TEUR
= Cash flow	3.378,0 TEUR	5.451,2 TEUR
- planmäßige Tilgungen	-4.446,5 TEUR	-4.493,3 TEUR
= Wohnungswirtschaftlicher Cash flow	-1.068,5 TEUR	957,9 TEUR

Die erwirtschaftete Liquidität aus den um die Erlösschmälerungen bereinigten Mieteinnahmen, ausgedrückt durch die Cash flow-Marge, verringerte sich um 12,7 %-Punkte im Vergleich zum Vorjahr. Dies ist auf die Verringerung des wohnungswirtschaftlichen Cash flow zurückzuführen.

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

$$\text{Cash flow-Marge} = \frac{-1.068,5 \text{ TEUR}}{16.010,4 \text{ TEUR}} = -6,7 \%$$

2006	2007	2008	2009	2010
1,6 %	-6,0 %	10,5 %	6,0 %	-6,7 %

Der Fremdkapitalkostensatz hat sich im Jahr 2010 gegenüber dem Jahr 2009 nicht wesentlich verändert.

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

$$\text{Fremdkapitalkostensatz} = \frac{3.052,5 \text{ TEUR}}{64.541,5 \text{ TEUR}} = 4,7 \%$$

2006	2007	2008	2009	2010
4,9 %	4,9 %	4,8 %	4,9 %	4,7 %

Die folgende Kennzahl ermittelt die finanzielle Belastung je m²-Nutzfläche bezogen auf die jährliche Zinsbelastung und zeigt eine Verringerung um 12,7 %-Punkte gegenüber dem Vorjahr. Dies resultiert aus einer überproportionalen Senkung der Zinszahlungen im Vergleich zur Verringerung der durchschnittlichen Nutzfläche.

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

$$\text{Zinsaufwand / m}^2\text{-Nutzfläche / Monat} = \frac{3.052,5 \text{ TEUR}}{332.038,88 \text{ m}^2 \cdot 12} = 0,77 \text{ EUR/m}^2$$

2006	2007	2008	2009	2010
0,97 EUR/m ²	0,91 EUR/m ²	0,92 EUR/m ²	0,87 EUR/m ²	0,77 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 2,9 %-Punkte im Vergleich zum Vorjahr.

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

$$\frac{\text{Kapitaldienst / Sollmiete abzgl. Erlösschmälerungen}}{\text{Kapitaldienst / Sollmiete abzgl. Erlösschmälerungen}} = \frac{7.499,1 \text{ TEUR}}{15.979,4 \text{ TEUR}} = 46,9 \%$$

2006	2007	2008	2009	2010
51,4 %	51,1 %	50,5 %	49,8 %	46,9 %

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 2,7 %-Punkte im Vergleich zum Vorjahr.

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

$$\frac{\text{Zinsaufwand / Sollmiete abzgl. Erlösschmälerungen}}{\text{Zinsaufwand / Sollmiete abzgl. Erlösschmälerungen}} = \frac{3.052,5 \text{ TEUR}}{15.979,4 \text{ TEUR}} = 19,1 \%$$

2006	2007	2008	2009	2010
27,0 %	24,9 %	23,4 %	21,8 %	19,1 %

4.3. Ertragslage

Zur Beurteilung der Ertragslage im Geschäftsjahr 2010 werden die entstandenen Aufwendungen und Erträge nach verschiedenen Ergebnisgruppen und Betriebsbereichen gegliedert.

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

	2010	2009	Veränderungen
	TEUR	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung	-1.499,6	1.064,4	-2.564,0
Spareinrichtung	-302,6	-217,3	-85,3
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-35,2	-104,6	69,4
Geschäftsergebnis	-1.837,4	742,5	-2.579,9
Zins- und Beteiligungsergebnis	490,1	400,9	89,2
Neutrales Ergebnis	623,5	-993,6	1.617,1
Gesamtergebnis Ertragsteuer	-723,8	149,8	-873,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	2,7	1,7	1,0
Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	-721,1	151,5	-872,6

Das Geschäftsergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 2.579,9 TEUR verschlechtert.

Die Verringerung des wirtschaftlichen Ergebnisses der Hausbewirtschaftung um insgesamt 2.564,0 TEUR resultiert insbesondere aus um 2.231,5 TEUR angestiegenen Instandhaltungskosten (einschl. Kosten des BAB) sowie aus um 147,3 TEUR höheren anteiligen Personal- und Sachkosten. Den um 443,7 TEUR gesunkenen Zinsaufwendungen für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stehen um 418,0 TEUR angestiegene kalkulatorische Zinsen für den Einsatz von Spareinlagen gegenüber.

Die Betriebsfunktion Spareinrichtung schloss mit einem Verlust in Höhe von 302,6 TEUR, nach einem Verlust in Höhe von 217,3 TEUR im Vorjahr, ab. Ursächlich für das um 85,3 TEUR verschlechterte Ergebnis sind insbesondere die um 387,5 TEUR höheren an die Sparer zu zahlenden Zinsen in Höhe von 1.192,1 TEUR. Der durchschnittliche Zinssatz für 2010 liegt bei 3,38 % nach 3,70 % in 2009. Gleichzeitig sind um 108,2 TEUR angestiegene Personal- und Sachkosten in Höhe von 458,4 TEUR zu verzeichnen. Grund hierfür ist die Eröffnung einer Zweigstelle für die Spareinrichtung in 2009 und die damit verbundenen höheren Aufwendungen (Vollauswirkung in 2010). Ertragsseitig werden kalkulatorische Zinserträge in Höhe von 1.369,2 TEUR ausgewiesen.

Im sonstigen Geschäftsbetrieb ist im Berichtsjahr ein Verlust in Höhe von 35,2 TEUR, nach einem Fehlbetrag in Höhe von 104,6 TEUR im Vorjahr, entstanden. Ursächlich für den Verlust waren insbesondere die anteiligen Personal- und Sachkosten in Höhe von 200,9 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 insgesamt 89,9 TEUR sowie Fremdkosten für die Wohnungseigentumsverwaltung der eigenen Wohnungen in Eigentümergemeinschaften in Höhe von 48,1 TEUR. Ertragsseitig werden insbesondere Erträge aus sechs Photovoltaikanlagen in Höhe von 94,8 TEUR, Erlöse aus der Geschäftsbesorgung für das verbundene Unternehmen in Höhe von 83,0 TEUR sowie Erträge aus der Anschaffung und Vermietung von Verbrauchserfassungsgeräten in Höhe von 113,2 TEUR ausgewiesen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass der gegenüber dem Vorjahr um 69,4 TEUR geringere Verlust insbesondere aus geringeren anteiligen Personal- und Sachkosten resultiert.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Enthalten sind im Wesentlichen Zinserträge aus Bankguthaben in Höhe von 219,0 TEUR sowie Erträge aus Gewinnabführung gemäß Ergebnisabführungsvertrag mit der FZSG in Höhe von 271,0 TEUR. Des Weiteren sind die Aufwendungen und Erträge aus der Auf- bzw. Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

Das Neutrale Ergebnis enthält ertragsseitig im Wesentlichen Erträge aus Zuschreibungen zum Anlagevermögen in Höhe von 1,4 Mio. EUR infolge der Gesetzesänderungen im Zusammenhang mit dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz. Aufwandsseitig sind insbesondere außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude und Grundstücke in Höhe von insgesamt 952,4 TEUR ausgewiesen. Die deutliche Erhöhung gegenüber dem Vorjahr resultiert aus den um 1,1 Mio. EUR höheren Zuschreibungen, denen um 277,3 TEUR im Vergleich zu 2009 geringere außerplanmäßige Abschreibungen gegenüberstehen.

4.3.1. Rentabilitätskennziffern

Die Rentabilität des Eigenkapitals war im Jahr 2010 aufgrund des Jahresfehlbetrages nicht gegeben.

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

$$\text{Rentabilität des Eigenkapitals} = \frac{-721,1 \text{ TEUR}}{76.559,5 \text{ TEUR}} = -0,9 \%$$

2006	2007	2008	2009	2010
1,9 %	2,9 %	5,0 %	0,2 %	-0,9 %

Die Erlösschmälerungsquote hat sich im Jahr 2010 gegenüber dem Jahr 2009 um 0,6 %-Punkte erhöht. Wesentliche Ursache hierfür ist der Anstieg der Erlösschmälerungen um 114,3.TEUR im Vergleich zum Vorjahr und bei gleichzeitiger Verringerung der Anzahl der vermietbaren Wohnungen um 63 Objekte.

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

$$\text{Erlösschmälerungsquote} = \frac{1.175.072,40 \text{ EUR}}{17.154.478,44 \text{ EUR}} = 6,8 \%$$

2006	2007	2008	2009	2010
11,0 %	9,3 %	7,1 %	6,2 %	6,8 %

Die Ausgaben der Genossenschaft für Instandhaltungsmaßnahmen je m²-Nutzfläche sind im Jahr 2010 gegenüber dem Jahr 2009 um 85,3 %-Punkte gestiegen. Dies ist wesentlich auf höhere bauliche Instandhaltungsaufwendungen im Bereich der Leerwohnungssanierung und Strangsanierung in Verbindung mit dem Regeltausch der Wasserzähler sowie auf einen Anstieg der Ausgaben der laufenden Instandhaltung der Bestandswohnungen zurückzuführen.

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

$$\text{Kosten der Instandhaltung / m}^2\text{-Nutzfläche} = \frac{4.903.580,56 \text{ EUR}}{332.038,88 \text{ m}^2} = 14,77 \text{ EUR/m}^2$$

2006	2007	2008	2009	2010
9,14 EUR/m ²	11,24 EUR/m ²	7,15 EUR/m ²	7,97 EUR/m ²	14,77 EUR/m ²

Die Investitionstätigkeit war im Jahr 2010 gekennzeichnet durch gezielte Bestandsinvestitionen unter Beachtung technischer Notwendigkeiten sowie unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit der Investitionen. Die Bestandsinvestitionen je m²-Wohnfläche erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 6,8 %-Punkte. Die Entwicklung der langfristig zum Erhalt vorgesehenen Bestände wurde in 2010 konzeptionell mit konkreten Planungen und der Fortschreibung des Bestandsentwicklungs- und Instandhaltungsrückstellungskonzeptes fortgeführt.

$$\text{Kosten der Sanierung / m}^2\text{-Wohnfläche} = \frac{\text{Nachträgliche Herstellungskosten + bauliche Instandhaltung}}{\text{durchschn. m}^2\text{-Wohnfläche (mit Eigennutzung)}} = 21,06 \text{ EUR/m}^2$$

6.985.715,01 EUR
331 737,43 m²

2006	2007	2008	2009	2010
15,45 EUR/m ²	14,28 EUR/m ²	15,21 EUR/m ²	19,72 EUR/m ²	21,06 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 qualifiziertem Mietspiegel kontinuierlich erhöht. Im Jahr 2010 konnte gegenüber dem Jahr 2009 eine Steigerung um 0,3 %-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 2010 vorliegende Anstieg ist primär zurückzuführen auf Mieterhöhungen im Zusammenhang mit Neuvermietungen und infolge durchgeführter Modernisierungen sowie auf eine Verringerung der Wohnfläche auf Grund von Objektstilllegungen und Verkauf von Eigentumswohnungen.

$$\text{Durchschnittssollmieten für Wohnungen pro m}^2\text{-Wohnfläche pro Monat} = \frac{\text{Sollmieten für Wohnungen}}{\text{durchschn. m}^2\text{-Wohnfläche (ohne Eigennutzung)}} = 4,23 \text{ EUR/m}^2$$

16.812.882,61 EUR
330 888,09 m² * 12

2006	2007	2008	2009	2010
4,07 EUR/m ²	4,13 EUR/m ²	4,16 EUR/m ²	4,17 EUR/m ²	4,23 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 verringerte sich die bereinigte Leerstandsquote um 0,1 %-Punkte.

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

$$\text{Bereinigte Leerstandsquote Mietobjekte} = \frac{347 \text{ WE}}{5842 \text{ WE} - 91 \text{ WE}} = 6,0 \%$$

2006	2007	2008	2009	2010
8,0 %	6,4 %	4,5 %	6,1 %	6,0 %

Die Kennzahl Gesamtleerstandsquote Mietobjekte schließt die Objekte, die wegen bevorstehender Stilllegung/Abriss bzw. Rückbau sowie Nichtmehrvermietbarkeit aktiv leergezogen werden (Anzahl zum Stichtag 31.12.2010: 91 Objekte) in die Berechnung mit ein. Die Gesamtleerstandsquote ist im Jahr 2010 um 0,1 %-Punkte im Vergleich zum Vorjahr gesunken.

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

$$\text{Gesamtleerstandsquote Mietobjekte} = \frac{438 \text{ WE}}{5842 \text{ WE}} = 7,5 \%$$

2006	2007	2008	2009	2010
10,9 %	9,0 %	6,3 %	7,6 %	7,5 %

Die Kennzahl Wohnraumvergabequote analysiert das Verhältnis der Wohnungseinzüge und Wohnungsauszüge, bereinigt um die Umzüge innerhalb des Unternehmens. Die Wohnraumvergabequote in 2010 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 6,4 %-Punkte erhöht. Im Vergleich zum Vorjahr sind sowohl die Anzahl der Wohnungseinzüge als auch die Anzahl der Wohnungsauszüge gestiegen. Dabei fällt der Anstieg der Wohnungseinzüge (um 79 Einzüge) höher aus, als der Anstieg der Wohnungsauszüge (um 64 Auszüge).

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

$$\text{Wohnraumvergabequote} = \frac{418 - 71}{484 - 71} = 84,0 \%$$

2006	2007	2008	2009	2010
61,6 %	80,2 %	100,2 %	77,6 %	84,0 %

Die Kennzahl Fluktuationsquote analysiert das Verhältnis der im Geschäftsjahr gekündigten Wohnungen im Verhältnis zum bewirtschafteten Wohnungsbestand. Die Fluktuationsquote in 2010 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,2 %-Punkte erhöht.

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

$$\text{Fluktuationsquote} = \frac{484 \text{ WE}}{5\,842 \text{ WE}} = 8,3 \%$$

2006	2007	2008	2009	2010
9,1 %	8,7 %	8,8 %	7,1 %	8,3 %

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 wird in den kommenden Jahren das Geschäftsfeld Neubau sehr aktiv betrieben. Unter Einhaltung eines strikten Baukostencontrollings entstehen hier hochwertige Wohnungen, die das Bestandsportfolio der Genossenschaft erweitern, zu marktüblichen Vermietungspreisen.

Mit der Erarbeitung einer Unternehmensstrategie sowie detaillierten Teilmarktstrategien verfügt die Genossenschaft künftig über konkrete Handlungsoptionen bei der Einordnung und gezielten Entwicklung ihrer Bestände.

Die Genossenschaft ist seit Jahren bestrebt, ihren Verschuldungsgrad bezüglich der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zu verringern. Dies führte in den Geschäftsjahren 2009 und 2010 bei der Kennzahl Anteil des Kapitaldienstes an der Sollmiete abzüglich Erlösschmälerungen 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 31.12.2010 beträgt 8,5 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 Risikofrühwarn- und Risikomanagementsystem. Infolge dieser Überwachungsmechanismen sind unmittelbar keine negativen Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise auf die Genossenschaft 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 2011 mit einem ausgeglichenen und 2012 mit einem positiven Jahresergebnis.

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. In 2011 werden hier höhere Mittelabflüsse im Vergleich zum Geschäftsjahr 2010 entstehen.

Die durchschnittliche Sollmiete je m²-Wohn- und Nutzfläche wird entsprechend der Planungen in den kommenden Jahren leicht steigen. Insbesondere Vermietungen im Zuge von Neubau, aber auch Nutzerwechsel werden sich positiv auswirken, während Vermietungen im Produkt Mietläufer infolge der Halbierung der Grundmiete die Sollmietenentwicklung gegensätzlich beeinflussen, dies wiederum sich aber positiv auf die Entwicklung der Leerstands- und Vermietungsquote auswirken wird. 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. Zusätzlich wird die Bestandsbereinigung von anderen benachbarten Eigentümern blockiert, was eine geordnete Bestandsentwicklung erschwert. 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 im kommenden Geschäftsjahr 2011 auf ca. 11,3 Mio. EUR, wovon ca. 8,1 Mio. EUR aktiviert werden können. Für das Jahr 2012 sind Investitionen in Höhe von ca. 17,0 Mio. EUR geplant, wovon ca. 14,0 Mio. EUR aktiviert werden können. Dabei sieht die Genossenschaft diese Investitionen als wichtige Grundbausteine um die Zukunft zu gestalten, wettbewerbsfähig zu bleiben und ihre Marktposition zu stärken. Für die Umsetzung des Neubauvorhabens im Paulusviertel (Projekt „LuWinkel“) mit der Schaffung von 56 neuen Wohnungen und 44 neuen Stellplätzen sind im Zeitraum von 2011 bis 2012 insgesamt 4,2 Mio. EUR vorgesehen (2011: 2,8 Mio. EUR; 2012: 1,4 Mio. EUR). Für die Umsetzung der Neubauvorhaben in Heide-Süd (Projekt „WINOVA“) mit der Schaffung von insgesamt 77 neuen Wohnungen, 63 neuen Stellplätzen sowie der Errichtung eines Nachbarschaftszentrums werden im Zeitraum von 2012 bis 2013 ca. 8,1 Mio. EUR aufgewendet (2012: 4,9 Mio. EUR; 2013: 3,2 Mio. EUR). Für den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses im innerstädtischen Bereich investiert die Genossenschaft im Zeitraum von 2011 bis 2012 ca. 7,4 Mio. EUR (in 2011: 2,3 Mio. EUR; in 2012: 5,1 Mio. EUR). Die Finanzierung der vorgesehenen Neubaumaßnahmen erfolgt durch die Aufnahme von Fremdkapital (in 2011: 2,0 Mio. EUR; in 2012: 4,1 Mio. EUR). Der verbleibende Rest wird aus Eigenmitteln und Spareinlagen finanziert.

Die Genossenschaft wird mit der Schaffung eines Teams Strategiemangement im Jahr 2011 der komplexen Aufgabe der Erarbeitung einer ganzheitlichen und zukunftsichernden Unternehmensstrategie, verbunden mit der Erstellung von Teilmarktstrategien für die einzelnen Vermietungsbezirke, gerecht. Weiterhin wird mit Unterstützung des Softwaremoduls Real Estate Value Creator die Unternehmensplanung und das Risikomanagement als strategisches Entscheidungsmittel ausgerichtet.

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.

Für die mittel- und langfristige Bestandsentwicklung hat die FZWG vorliegende umfassende Bestandsbewertung auf Basis der Software „epiqr PLUS Wohnen“ durch eine differenzierte Objektbegehung fortgeschrieben und die dort ermittelten Daten werden in die mittel- und langfristige Unternehmensplanung einfließen.

Mit der Eröffnung einer Zweigstelle im Citybereich konnte die Genossenschaft in den letzten beiden Jahren die Kundennähe und Kundenakzeptanz erhöhen, was sich unter anderem im Zufluss der Spareinlagen niederschlägt. Für das Jahr 2011 ist ein Anstieg der Spareinlagen auf 48,0 Mio. EUR und für 2012 auf 52,0 Mio. EUR geplant.

Die FZSG wird die Arbeit in den von ihr ausgeübten Geschäftsfeldern im Jahr 2011 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. Ein Aufgabenschwerpunkt der FZSG im Jahr 2011 wird die komplette Ausstattung aller Bestände der Genossenschaft mit Rauchwarnmeldern sein.

Die Genossenschaft wird den Regeltausch der vorhandenen Heizkostenverteiler und Wasserzähler durch fernablesbare Geräte auf Funkbasis in ihrem Bestand im Jahr 2011 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, fortführen.

Im Jahr 2011 wird die Genossenschaft mit dem Projekt der Umstellung der wohnungswirtschaftlichen Branchensoftware von der bisher genutzten Anwendung „WohnData“ auf „Wodis Sigma“ beginnen. Der Abschluss dieses Projektes ist für Mai 2012 geplant. Im Anschluss daran erfolgt die Umstellung der im Bereich Spareinrichtung genutzten Software. Dieser Bereich wird ab 01.01.2013 ebenfalls mit Wodis Sigma arbeiten.

Halle, den 22.03.2011

FROHE ZUKUNFT

Wohnungsgenossenschaft eG

Stavenhagen Sydow