

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2010

1. Kurzbericht zur Lage auf dem Immobilienmarkt 2010

Wohnungswirtschaft ist verlässlicher Partner

Die Mitgliedsunternehmen des vdw (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen / Bremen) denken, handeln und finanzieren langfristig. Sie achten auf eine angemessene Eigenkapitalquote, weshalb sie von der Finanzkrise kaum tangiert wurden. Insolvenz ist für sie ein Fremdwort. Grund dafür ist ihr nachhaltiges Geschäftsmodell, dieses hat sich in über 100 Jahren Wettbewerb am Markt bewährt. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Erfolge wie Misserfolge stellen sich langfristig ein. Deshalb treffen unsere Mitgliedsunternehmen Investitionsentscheidungen mit Augenmaß. Sie sind nicht am kurzfristigen Strohfeder bzw. am schnellen Geld, sondern am langfristigen Erfolg ihrer Investitionen vor allem an Wohnqualität und Wohnzufriedenheit interessiert. Die wirtschaftlichen Rahmendaten deuten auf eine deutliche Verbesserung der wirtschaftlichen Lage in Deutschland hin.

Prognose: Belegung im Wohnungsbau

Nach dreijähriger Talsohle im Wohnungsneubau gehen die Landesbausparkassen für 2010 von einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 8 Prozent auf 192.000 genehmigte Wohneinheiten aus. Für 2011 prognostiziert die LBS ein weiteres Wachstum um 12 Prozent auf 215.000 Genehmigungen



Baulandpreise: erneut gesunken

In 2009 sind die Baulandpreise in Deutschland erneut gesunken, im Bundesdurchschnitt mussten 127 Euro pro Quadratmeter baureifen Landes gezahlt werden – nach 130 Euro im Jahr 2008. Ausschlaggebend für den Rückgang war die Preisentwicklung in Westdeutschland: Hier mussten durchschnittlich 149 Euro pro Quadratmeter gezahlt werden; das bedeutete gegenüber 2008 ein Minus von 5,1 Prozent. In Ostdeutschland (ohne Berlin) stagnieren die Baulandpreise dagegen schon seit 2006 bei 47 Euro.

2. Konjunkturelle Entwicklung 2010

Arbeitslosigkeit geht zurück

Nach dem Krisenjahr 2009 erlebte die deutsche Wirtschaft 2010 eine starke konjunkturelle Erholung. Der Arbeitsmarkt hat davon deutlich profitiert: Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung haben sich im Jahresdurchschnitt 2010 erhöht, und die Arbeitslosigkeit ist gesunken. Im Jahresdurchschnitt 2010 waren in Deutschland 3.244.000 Menschen arbeitslos gemeldet, 179.000 weniger als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich auf 7,7 Prozent (West: 6,6 Prozent; Ost: 12,0 Prozent). Im Vergleich zum Vorjahr nahm sie um 0,5 Prozentpunkte ab. Im Durchschnitt waren in 2010 rund 40,37 Millionen Personen erwerbstätig. Das entspricht einer Zunahme um 197.000 Personen oder 0,5 Prozent. Damit erreichte die Zahl der Erwerbstätigen einen neuen Höchststand.

Konjunktur: deutliche Erholung

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung rechnete im November 2010 für das Jahr 2010 mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 3,7 Prozent. Die konjunkturelle Belebung wird sich auch im Jahr 2011 fortsetzen, allerdings nicht mehr mit dem bisherigen Tempo; die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte sich auf 2,2 Prozent belaufen. Die Bundesregierung ging in ihrer Herbstprojektion von einem Wachstum von 3,4 Prozent in 2010 und 1,8 Prozent in 2011 aus. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung erwartet für 2010 ein Wachstum von 3,7 Prozent, für 2011 von 2,2, Prozent. In ihrem Jahreswirtschaftsbericht geht die Bundesregierung von einem Wachstum in 2010 von 3,6 Prozent und in 2011 von 2,3 Prozent aus.

3. *Geschäftstätigkeit und wirtschaftliche Lage der Genossenschaft im Berichtsjahr*

Sanierung des Hauses Ulmenallee 7-8

Selbstverständlich haben wir auch im Jahr 2010 unser umfangreiches Programm zur energetischen Sanierung des Wohnungsbestandes fortgesetzt. Entsprechend der langfristigen Planung stand im Berichtsjahr die Sanierung der Ulmenallee an. Wie auch bei den anderen Objekten in den zurückliegenden Jahren wurde durch eine umfassende Wärmedämmung der energetische Zustand des Gebäudes nachhaltig den modernen Erfordernissen angepasst. Sichtbar ist hier natürlich vor allem die neue Außenfassade, die im Übrigen jetzt auch mit ihrem freundlichen Erscheinungsbild direkt an einer Haupteinfahrtstraße von Lehrte zur positiven Außenwirkung der Genossenschaft beiträgt. Nicht vergessen dürfen wir aber, dass für eine nachhaltige Energieeinsparung auch die nicht sichtbaren Dämmungen der Kellerdecke sowie der obersten Geschossdecke erforderlich sind. Der Einbau neuer Fenster mit modernster Wärmeschutzverglasung rundet die Maßnahme ab. Wie diese Maßnahmen sich nachhaltig auch im Geldbeutel der Mieter bemerkbar machen, soll in diesem Bericht noch eingegangen werden.

Balkonanbauten sind neben Wärmedämmung ein weiterer Aspekt zur Steigerung des Wohnwertes unserer Objekte. Daher haben wir auch in der Ulmenallee die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss mit Balkonen ausgestattet. 6.500 Euro wurden dafür für jede Wohnung aufgewendet. Insgesamt sind im Berichtsjahr knapp 460.000 Euro in die Ulmenallee investiert worden.



Für das Verständnis und die Mitwirkung der betroffenen Mieter möchten wir an dieser Stelle unseren Dank zum Ausdruck bringen.



Die Baumaßnahmen haben natürlich für viel Lärm und Staub gesorgt und die Geduld der Bewohner herausgefordert. Zu allem Überfluss haben die Bauarbeiten zu einem nicht unerheblichen Wasserschaden geführt, in deren Folge unsere langjährige Mieterin Frau Schmidt betroffen war. Ihr gilt noch einmal unser besonderer Dank.

Mieterfest zur sanierten Ulmenallee 7-8



Wohnungssanierungen

Die Sanierung unserer Wohnungen ist natürlich weiterhin ein fester Bestandteil in unserem Investitionsprogramm. Vier Wohnungen wurden im Berichtsjahr umfassend saniert. Ein helles und freundliches Badezimmer gehört hier genauso dazu wie kostensparende Heizungen oder eine moderne und zeitgemäße Elektroinstallation. Mehr als 100.000 Euro wurden allein für diese vier Wohnungen ausgegeben.



Die Arbeiten sind so umfangreich, dass wir hier die Mieterwechsel nutzen und nur leerstehende Wohnungen sanieren können. Natürlich führt nicht jeder Mieterwechsel zu so einer umfassenden Modernisierung. Hier profitieren wir auch von dem Umstand, dass die Genossenschaft bereits seit vielen Jahren den Standard kontinuierlich anhebt. Dennoch fallen bei jedem Mieterwechsel Kosten an. Abgewohnte Einrichtungen müssen erneuert werden, Reparaturen werden bis zum Auszug aufgeschoben oder die Wohnungen müssen in einen angebotsfähigen Zustand versetzt werden.



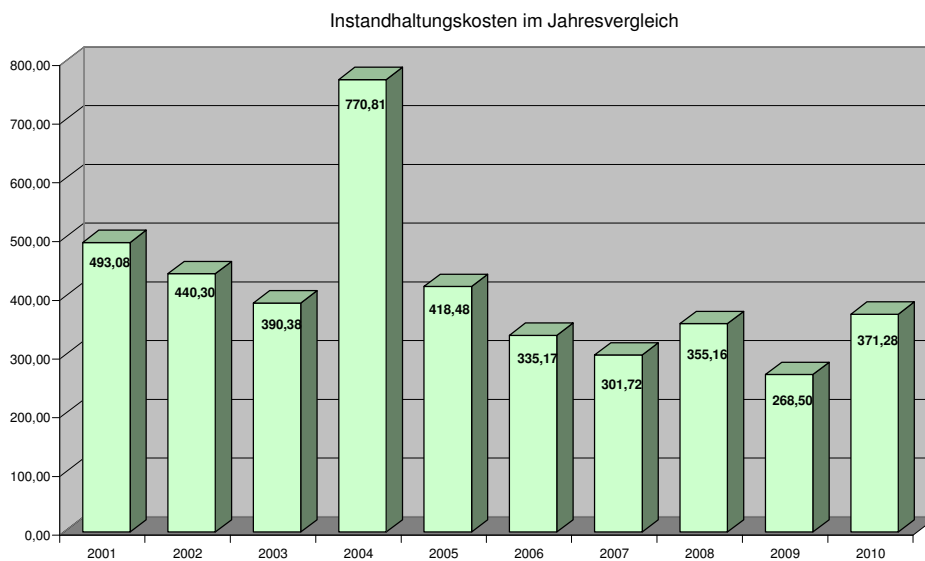
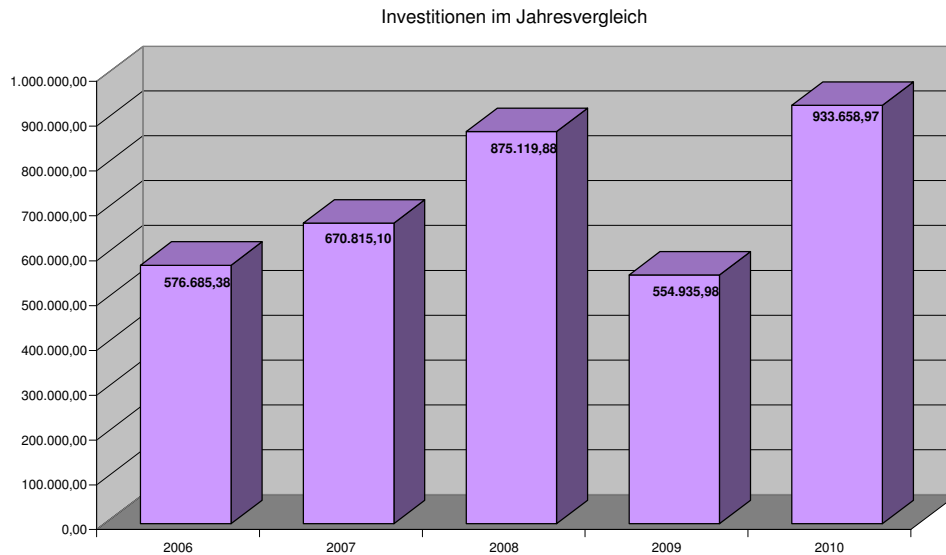
Zusammen mit den Kosten für laufende Instandhaltung (Reparaturen und Erneuerungen im Bestand) wurden mehr als 370.000 EUR aufgewandt. Allein für die Erneuerung der maroden Haustüren stehen hier 25.000 EUR zubuche.

Die Gesamtinvestitionen im Berichtsjahr beliefen sich auf rund 933.659 EUR.



Im Einzelnen teilen sich die Investitionen wie folgt auf:

- Energetische Sanierung Ulmenallee 7-8 458.556 EUR
- Wohnungsmodernisierungen 103.825 EUR
- Einbau neuer Haustüren Ahtener Straße 25.000 EUR
- Sonstige laufende Instandhaltung 346.278 EUR

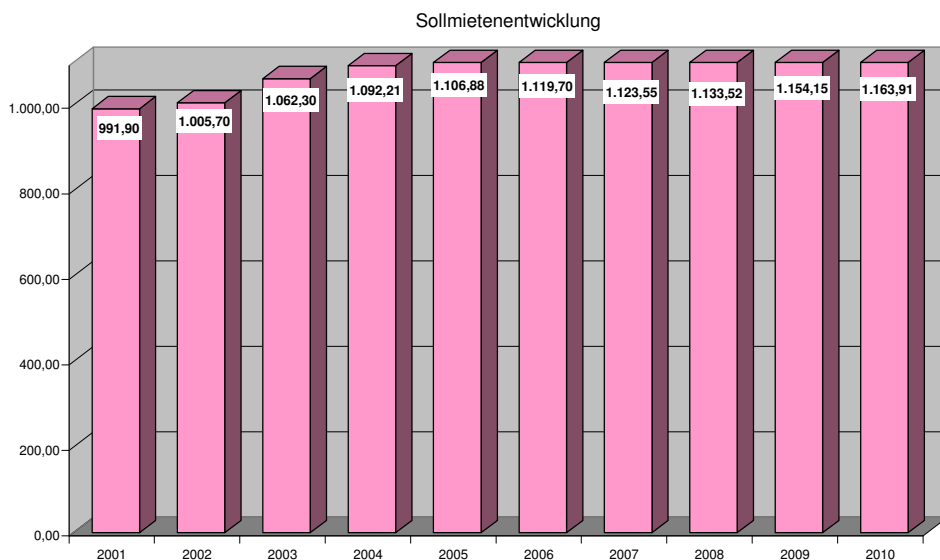


Wohnungsbestand und Wohnungsbewirtschaftung

Am 31.12.2010 bewirtschaftet die Wohnungsgenossenschaft einen eigenen Bestand der sich wie folgt gliedert:

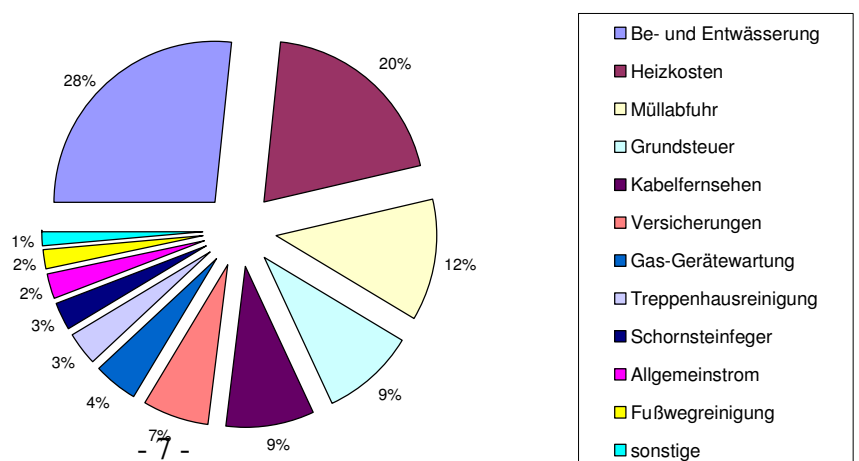
	42 Häuser
mit	311 Wohnungen
	99 Garagen
	15 Einstellplätze
einschließlich	2 Carports
	11 Fahrradräume
	3 Gewerbeeinheiten
	1 Büro als Geschäftsstelle
	sonstige Räumlichkeiten als vermietete Abstellräume und Lager zur eigenen Nutzung

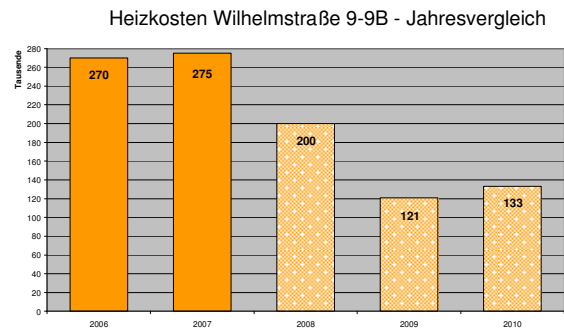
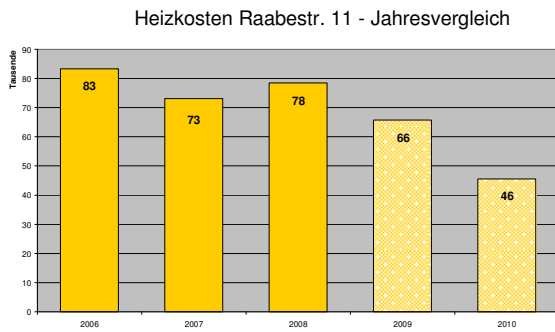
Die bewirtschaftete Wohnfläche beträgt zum Ende des Berichtsjahres 22.485 m². Bei einer Jahresnettomieteinnahme von 1.117.733,52 Euro ergibt sich eine Durchschnittsmiete von 4,14 Euro/m². Diese liegt damit konstant zu den Werten des Vorjahres. Mieterhöhungen hat es nur aufgrund der Modernisierungsmaßnahme in der Ulmenallee und bei Neuvermietung gegeben. Diese fallen in der Höhe so moderat aus, dass sie sich in der Durchschnittsmiete nicht widerspiegeln.



Die Betriebskosten sind auch im Berichtsjahr 2010 wieder nahezu konstant geblieben. Interessant ist hier jedoch wenn man einen Blick speziell auf die Heizkosten wirft. Ein Vergleich des tatsächlichen Heizkostenverbrauchs zeigt sehr gut wie sich unsere Wärmedämmmaßnahmen zu Gunsten unserer Mieter auswirken.

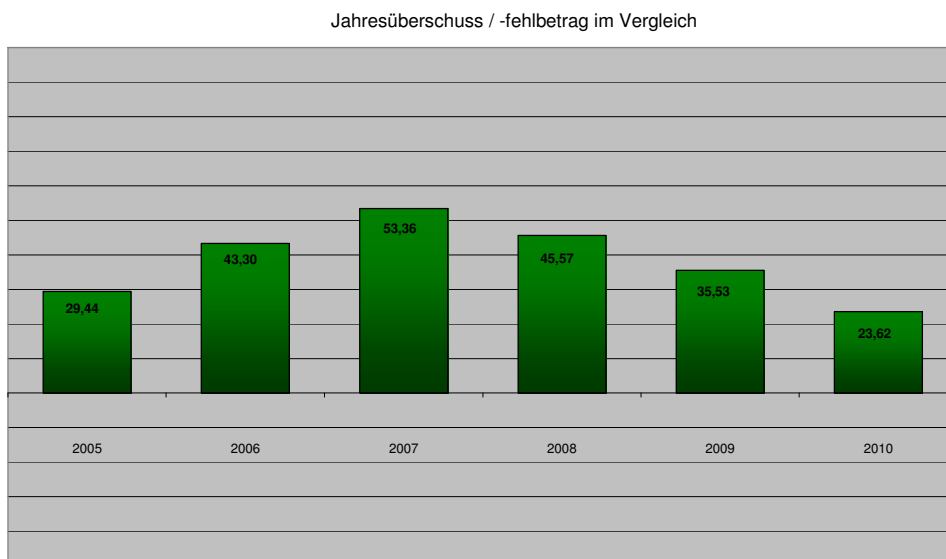
Betriebs- und Heizkosten





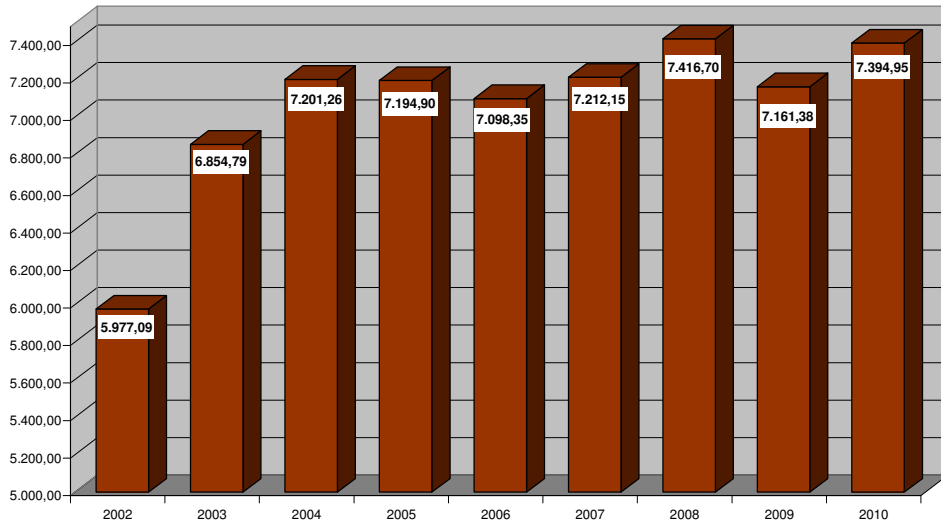
Bilanz 2010

Ein Vergleich des Anlagevermögens zeigt, dass seit mehreren Jahren die normalen Verluste durch Abschreibungen über die Investitionen ausgeglichen werden. In Verbindung mit der Bilanzsumme erkennt man, dass das Vermögen der Genossenschaft nahezu konstant bleibt. Sicherlich auch das Ergebnis unserer erheblichen Investitionen in den Bestand.

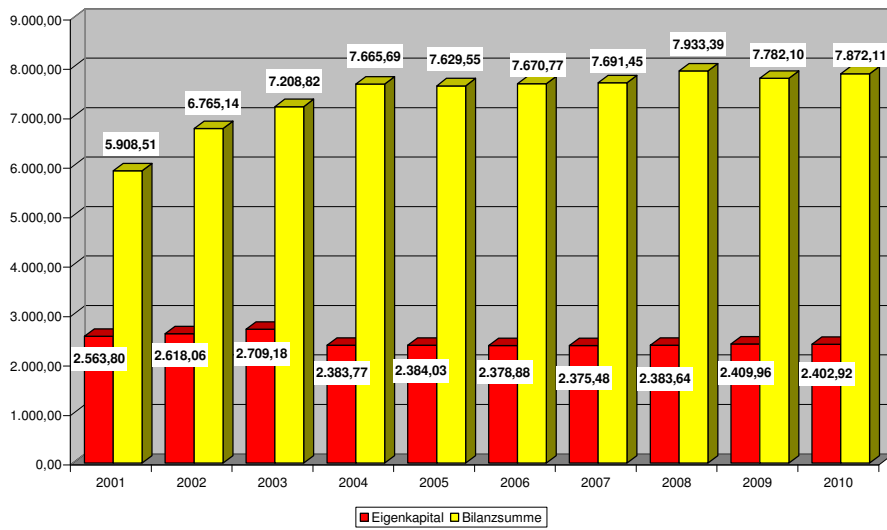


Das Geschäftsjahr 2010 wird von der Wohnungsgenossenschaft mit einem Jahresüberschuss von 23.617,09 Euro abgeschlossen. Nach Einstellung von 2.400,00 Euro in die gesetzliche Rücklage verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 21.217,09 Euro.

Anlagevermögen

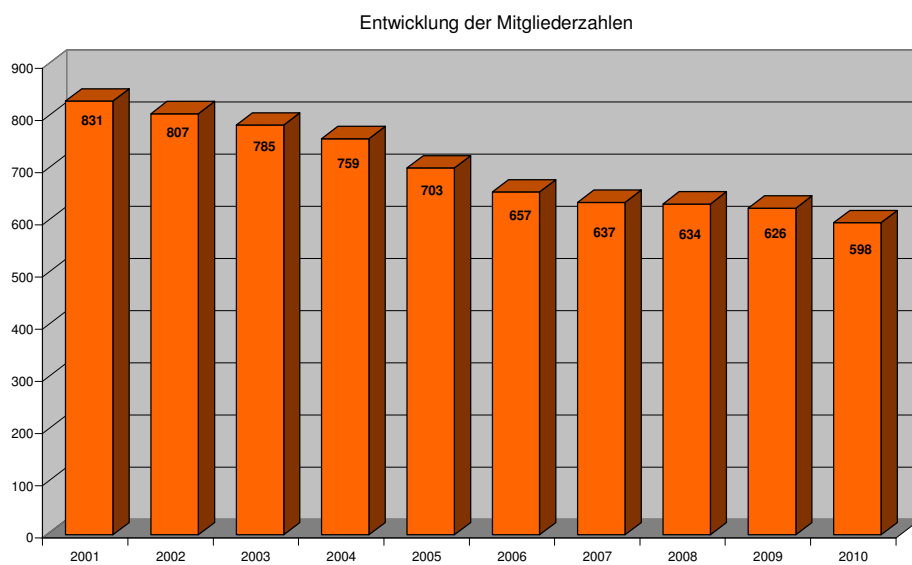


Bilanzsumme und Eigenkapital im Jahresvergleich

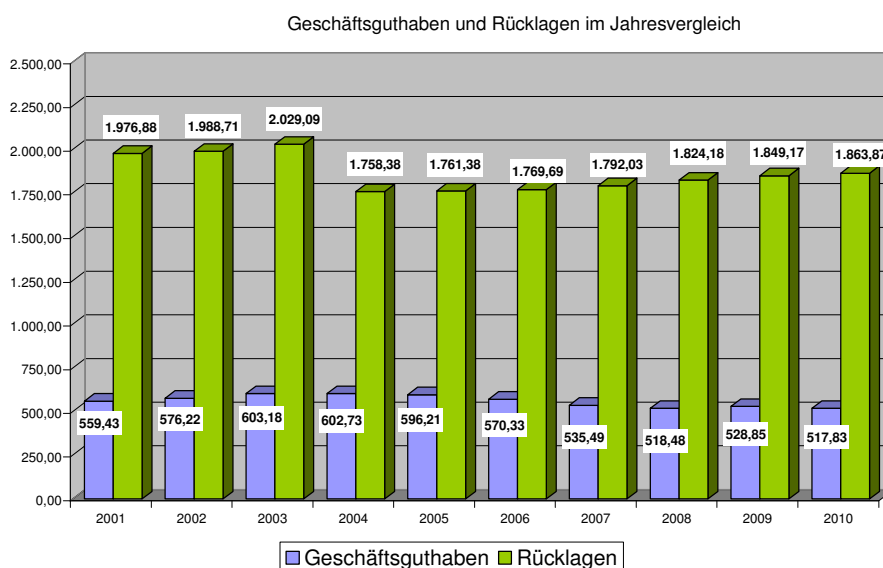


Mitgliederentwicklung

		Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand am Jahresanfang		626	1676
Zugänge		35	137
	davon		
	mit neuen Anteilen	31	106
	durch Übertragung	4	31
Abgänge		63	182
	davon		
	durch Kündigung	34	95
	durch Tod	9	33
	durch Übertragung	11	34
	durch Ausschluss	9	20
Stand am Jahresende		598	1631
Saldiert +/-		-28	-45



Bei den Mitgliederzahlen setzt sich die anhaltende Negativtendenz fort. Eine kritische Entwicklung kann daraus jedoch nicht abgeleitet werden, obwohl in diesem Jahr das erste Mal die Zahl der Mitglieder/Wohnung mit 1,92 auf unter zwei fällt. Jedes Mitglied hält im Durchschnitt 2,72 Geschäftsanteile. Diese Zahl ist sehr positiv zu bewerten. Hier ist eine Tendenz zu erkennen, dass immer mehr Mitglieder zusätzliche Anteile zeichnen. Immerhin liegt die, schon traditionell zu nennende, Gewinnausschüttung von 4 Prozent seit vielen Jahren deutlich über den marktüblichen Zinsen für konservative Geldanlagen.



Die Gutscheinkarte für Mitglieder, die uns einen Mietinteressenten empfehlen, mit dem es zu einem Dauernutzungsvertrag kommt, wurde gut angenommen. Aufgrund einer leicht gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum, hat der Vorstand die Gutscheinkarte ab sofort bis auf weiteres ausgesetzt. Zukünftig soll mehr Wert auf Aktionen zur Steigerung des gezeichneten Geschäftsguthabens unter den vorhandenen Mitgliedern gelegt werden. Wobei natürlich auch neue Mitglieder, die Geschäftsguthaben nur zum Zwecke einer Kapitalanlage zeichnen, gerne willkommen sind.

Personalwesen

Die Genossenschaft beschäftigte im Berichtsjahr 2010 zwei kaufmännische Mitarbeiterinnen in Vollzeit für die Geschäftsstelle. Vier in Teilzeit beschäftigte Mitarbeiter nehmen hausmeisterähnliche Tätigkeiten wahr. So konnten beispielsweise die Gartenpflegekosten im Interesse unserer Mieter erheblich reduziert werden.

Die Geschäftsführung im Unternehmen oblag dem Vorstand, der sich im Berichtsjahr aus zwei nebenamtlichen und einem hauptamtlichen Mitglied zusammensetzte.

Der Vorstand der Genossenschaft möchte an dieser Stelle allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die im Jahr 2010 mit ihrem Fleiß am Gelingen des Geschäftsbetriebes teilhaben, danken.

3. Gewinnvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat haben in ihrer gemeinsamen Sitzung vom 27.06.2011 beschlossen, der Mitgliederversammlung folgende Verteilung des Bilanzgewinnes vorzuschlagen:

- Ausschüttung einer 4 %igen Dividende in Höhe von 19.699,84 EUR
- Einstellung in die freie Rücklage in Höhe von 1.517,25 EUR

4. Vorausschau auf das Geschäftsjahr 2011

Im Jahr 2011 steht für die Wohnungsgenossenschaft die Sanierung der Wilhelm-Busch-Straße 18 auf dem Programm. Wie in der Vergangenheit wird auch hier eine Vollwärmeeisparung sorgen. Ebenso wie in der Raabestraße 11 werden auch hier die Wohnungen einen Balkon erhalten.



Zum Zeitpunkt dieses Berichtes sind die energetischen Arbeiten zum großen Teil abgeschlossen. Im August soll der Anbau der Balkone erfolgen.

5. Schlussbemerkungen

Der Vorstand dankt allen Mitgliedern, die sich im vergangenen Geschäftsjahr ehrenamtlich für die Genossenschaft eingesetzt haben sowie dem Aufsichtsrat, allen Handwerkern und Dienstleistungsbetrieben für die angenehme partnerschaftliche und erfolgreiche Zusammenarbeit.

Lehrte, den 03. August 2011

Wohnungsgenossenschaft Lehrte von 1907 eG
Der Vorstand

Thomas Henke

Birgit Kruse

Claus Reimann