

Wohnungsbau-Genossenschaft „Altmark“ eG

Stendal

Jahresabschluss zum 31.12.2008

Lagebericht

der Wohnungsbau-Genossenschaft "Altmark" eG Stendal für die Zeit vom 01.01.2008 - 31.12.2008

- A Darstellung des Geschäftsverlaufs
 - 1. Allgemeine Unternehmensangaben
 - 1.1. Rahmenbedingungen
 - 1.1.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
 - 1.1.2. Steuerliche Rahmenbedingungen
 - 1.1.3. Rechtliche Rahmenbedingungen
 - 1.2. Spezielle Aspekte des Marktes Stendal
 - 1.3. Hausbewirtschaftung in der WBGA
 - 1.3.1. Wohnungsbestand
 - 1.3.2. Miethöhe und Mietentwicklung, Betriebskosten
 - 1.3.3. Leerstand, Verluste aus Leerstand
 - 1.3.4. Mietrückstände in der WBGA
 - 1.3.5. Vermietung und Wohnungsanträge
 - 1.3.6. Grundstücksgeschäfte
 - 1.3.7. Mitgliederbestand
 - 1.3.8. Tätigkeit der Organe, Mitgliederbetreuung
 - 1.3.9. Bautätigkeit
 - 1.3.10. Personalbereich, Verwaltungskosten
 - 1.3.11. Liquiditätssichernde Maßnahmen
 - 1.3.12. Rechtsstreitigkeiten
 - 1.3.13. Stadtumbau Ost in Stendal
 - 1.3.14. Arbeitskreis Altmark der Wohnungsgenossenschaften
- B Darstellung der Lage
 - 2. Lagedarstellungen
 - 2.1. Vermögenslage
 - 2.1.1. Kapitalstruktur
 - 2.1.2. Kennziffern zur Vermögenslage
 - 2.2. Finanzlage
 - 2.3. Ertragslage
 - 2.4. Finanzinstrumente
- C Hinweise auf wesentliche Risiken der künftigen Entwicklung
 - 3. Gefährdungspotentiale in der Entwicklung der WBGA
 - 3.1. Wirtschaftliche Gefährdungspotentiale
 - 3.2. Rechtliche Gefährdungspotentiale
- D Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres
- E Voraussichtliche Entwicklung der WBGA
 - 5. Prognose- und Risikobericht
 - 5.1. Wirtschafts- und Finanzplanung 2009 und 2010
 - 5.2. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

A Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Allgemeine Unternehmensangaben

Die Genossenschaft führt die Firma Wohnungsbau-Genossenschaft „Altmark“ eG. Sie hat ihren Sitz in 39576 Stendal, Erich-Weinert-Str. 16.

Seit dem 08.11.1994 wird die Genossenschaft unter der Nummer 39 beim Amtsgericht Stendal geführt. Die geschichtliche Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

1954 wurden die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft (AWG) „Rudolf Breitscheid“ in Stendal, 1957 die AWG „Frohe Zukunft“ in Stendal und 1958 die AWG „Waldfrieden“ in Uchtspringe gegründet. Diese drei AWG vereinigten sich am 01.01.1971 zur Vereinigten AWG (VAWG) Stendal. Am ersten Januar 1986 trat die Gemeinnützige Wohnstättengenossenschaft in Stendal, die bereits 1910 gegründet wurde, der VAWG Stendal bei. Die VAWG Stendal benannte sich am ersten Mai 1986 in die AWG „Altmark“ Stendal um. Am fünften Januar 1991 erfolgte dann die Umbenennung in Wohnungsbau-Genossenschaft „Altmark“ eG (WBGA). Seit dem 11. Oktober 1991 war die Genossenschaft unter der Nummer 125 im Genossenschaftsregister beim Kreisgericht Magdeburg als eingetragene Genossenschaft registriert und seit dem 08.11.1994 sind wir unter der Nummer 39 beim Amtsgericht Stendal im Genossenschaftsregister eingetragen.

Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft. Sie überlässt diese zu angemessenen Preisen. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitgliedergeschäfte ist zugelassen.

Es bestehen keine Beteiligungen der Genossenschaft an anderen Unternehmen.

1.1. Rahmenbedingungen

1.1.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Weltkonjunktur brach im Jahr 2008 zunehmend ein. Der Ölpreis stieg zwar bis Mitte 2008 auf über 150 Dollar pro Barrel an, um bis zum Jahresende auf knapp über 50 Dollar zu sinken. Aus einer Immobilienkrise in 2006 und 2007 in den USA wurde in 2007 und 2008 eine weltweite Finanzkrise, die sich in 2008 und 2009 nun zu einer weltweiten Wirtschaftskrise ausgeweitet hat.

Bereits Ende 2007 brachen die deutschen Banken IKB und Sachsen-LB zusammen. Anfang 2008 wurde der amerikanische Leitzins in mehreren Schritten gesenkt, während der EZB-Zins noch im Juni 2008 von 4,00 auf 4,25 Prozent erhöht wurde, um bis Ende 2008 dann auf 2,5 Prozent zu sinken. Amerikanische Banken wurden teilweise verstaatlicht, wie Fannie Mae und Freddie Mac oder wurden nicht unterstützt und brachen zusammen, wie Lehman Brothers am 15.09.2008. Die Pleite von Lehman Brothers hatte Auswirkungen auf die ganze Welt und verschärfte die weltweite Finanzkrise

Die Bundesregierung erklärte am 05.10.2008, dass sie für alle Spareinlagen von Privatpersonen bei deutschen Banken bürgt, d.h für 1.000 Milliarden Euro. Am 17.10.2008 verabschiedete die Bundesregierung das Finanzmarktstabilisierungsgesetz mit einem Rettungsschirm für die Banken in Deutschland. Trotz aller Maßnahmen funktioniert der Kapitalmarkt auch Anfang 2009 noch nicht, da sich die Banken nach wie vor gegenseitig nicht trauen. Dadurch verschärfte sich die in 2008 im 2.Quartal beginnende Wirtschaftskrise in der Bundesrepublik Ende 2008 und Anfang 2009 erheblich. Es kommt verstärkt zu Kurzarbeit, der Bezug von Kurzarbeitsgeld wird auf 18 Monate verlängert und für Mitte 2009 werden verstärkt Entlassungen erwartet.

Deutschland verzeichnete im Jahr 2008 noch eine Steigerung des Bruttoinlandsproduktes (BIP) um 1,3 Prozent (2007: 2,5%), ab dem zweiten Quartal 2008 war das BIP dabei rückläufig, im zweiten und dritten Quartal jeweils minus 0,5 Prozent und im vierten Quartal um minus 2,1 Prozent.

Für 2009 wird ein drastischer Wirtschaftsabsturz erwartet. Prognostiziert wird ein BIP-Rückgang von zwei bis drei Prozent, einzelne Experten erwarten sogar einen Rückgang von vier Prozent.

1.1.2. Steuerliche Rahmenbedingungen

Seit 01.01.2008 ist die Reform der Unternehmensbesteuerung wirksam.

Grundsteuererlass wird nach dem Jahressteuergesetz 2009 nur noch gewährt, wenn der Leerstand über 50 Prozent beträgt, und nicht wie bisher über 20 Prozent. Diese Regelung gilt rückwirkend ab 01.01.2008. Damit ist die Anwendung für die Wohnungsunternehmen praktisch nahezu unmöglich geworden.

1.1.3. Rechtliche Rahmenbedingungen

Die Verordnung zum Altschuldenhilfegesetz (AHGV) wurde daraufhin geändert, dass die bereits bewilligten Abrisse mit der Gewährung von Altschuldenhilfe nun bis 2013 vollzogen sein müssen und nicht bis 2010. Weiter verständigte man sich grundsätzlich darauf, das Stadtumbau-Ost Programm mindestens bis 2016 weiter zu führen.

Ab Juli 2008 beginnend wurde der Energieausweis eingeführt. Für Gebäude, die bis 1965 fertig gestellt wurden, musste er ab 01.07.2008 zugänglich sein und für die Gebäude, die ab 1966 fertig gestellt wurden, ab dem 01.01.2009. Ab 01.01.2009 gilt ein neues Wohngeldrecht, Heizkostenzuschüsse werden dabei rückwirkend von Oktober 2008 an gewährt. Die neue Heizkostenverordnung ist seit 01.01.2009 in Kraft und die Energieeinsparverordnung 2009 soll im Laufe des Jahres 2009 folgen.

1.2. Spezielle Aspekte des Marktes Stendal

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der strukturschwachen Region Altmark mit dem Mittelzentrum Stendal (teilweise Oberzentrum) sind schlecht, haben sich in den letzten Jahren aber nicht weiter verschlechtert. Die Wirtschaftskrise kommt auf Grund der Produktion durch viele Klein- und Mittelbetriebe hier erst langsam an und war bis Ende 2008 in Stendal kaum zu spüren.

Einem Bevölkerungsrückgang von 14.500 Einwohnern (ohne Eingemeindungen sogar 16.000) steht innerhalb von 18 Jahren ein Neubau von über 2.500 Wohnungen gegenüber, sowie seit 2000 ein Abriss von etwa 4.250 Wohnungen. Die dadurch nach wie vor unbefriedigende Vermietungssituation in Stendal bei allen Vermietern, aber bedingt durch die getätigten Abrisse der beiden Großvermieter nun zunehmend bei den kleineren privaten Vermietern, hat strukturelle Ursachen. Stendal war seit Ende des 19. Jahrhunderts und im 20. Jahrhundert bis auf die Jahre von ca. 1970 bis 1990 immer ein Mittelzentrum mit Funktionen eines Oberzentrums mit ca. 30.000 bis 35.000 Einwohnern. Schwerpunkt in Stendal war die Eisenbahn durch die Lage als Verkehrsknotenpunkt und einem großen Reichsbahnausbesserungswerk (RAW). Erst ab 1970 mit der Ansiedlung von Industrie und dem Bau des Kernkraftwerkes stieg die Bevölkerung bis 1989 sprunghaft auf 51.000 Einwohner an. Jetzt entwickelt sich die Bevölkerungszahl langsam wieder auf das alte Niveau zurück.

Die Arbeitslosigkeit ging im Jahr 2008 zunächst stark zurück, von 17,1 Prozent in Stendal zum Jahresanfang 2008 auf 14,2 Prozent Ende November 2008, und stieg Ende Dezember auf 15,8 Prozent an, war aber niedriger als Ende 2007.

Wir sind mit 4.032 Wohnungen Ende 2007, davon 3.365 Plattenbauwohnungen, der zweitgrößte Anbieter auf dem Markt in Stendal. 1.857 Wohnungen wurden seit 2002 abgerissen, in 2008 wurden keine Abrisse vorgenommen.

1.3. Hausbewirtschaftung in der WBGA

1.3.1. Wohnungsbestand

Der von der Genossenschaft verwaltete eigene Wohnungsbestand umfasste zum 31.12.2008 4.032 Wohnungen mit 243.640 Quadratmetern Wohnfläche, 24 Garagen sowie 45 Stellplätze für Autos.

Alle 667 Alt- und Altneubauwohnungen sind komplett saniert.

Von den 3.365 Plattenbauten sind 1.561 WE voll saniert, weitere 1.804 WE teilsaniert (speziell neue Fenster).

Diese 4.032 Wohnungen teilen sich wie folgt auf:

Heizung:	3.812 fernwärmebeheizt 220 Block- oder Etagenheizung
Neubau/Altbau:	3.365 Neubauwohnungen 667 Alt- und Altneubauwohnungen (davon 99 vor 1948 erbaut)
Wohnungsgröße:	531 1-Raum-Wohnungen 678 2-Raum-Wohnungen 2.049 3-Raum-Wohnungen 768 4-Raum-Wohnungen 6 5-Raum-Wohnungen

Die 3.365 Neubauwohnungen befinden sich in Stendal-Stadtsee, in Stendal-Süd haben wir keine Wohnungen mehr. Die 667 Alt- und Altneubauwohnungen liegen in Stendal-Nord (403), der Bahnhofsvorstadt (216) sowie in der Arnimer Straße (28) und in Uchtsprunge (20).

1.3.2. Miethöhe und Mietentwicklung, Betriebskosten

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der WBGA lag im Dezember 2008 bei 3,82 € (2007 bei 3,80 €) pro Quadratmeter Wohnfläche. In den alten Bundesländern liegt dieser Wert bei über 4,60 € und in den neuen Bundesländern bei über 4,35 € pro Quadratmeter Wohnfläche.

In der WBGA liegt die Kaltmiete in sanierten Altbauten zwischen 3,95 und 5,11 € pro qm, im voll sanierten Neubau am Stadtsee im Durchschnitt bei 4,15 € und im teilsanierten Neubau bei 3,25 € pro qm.

Die Erhöhung der Kaltmiete in den letzten Jahren resultiert vorwiegend aus Mietanhebungen in 2006 und 2007 sowie dem Abriss von unsaniertem Wohnraum mit niedrigem Mietniveau.

Die kalten Betriebskosten lagen im Jahr 2008 in der WBGA bei 0,78 € pro Quadratmeter Wohnfläche und die warmen Betriebskosten bei 0,80 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Hier macht sich der Leerstand von ca. 20% Ende 2008 bemerkbar und verzerrt das Bild. Bei nahezu Vollvermietung würden sich um etwa 10 bis 15 Prozent höhere kalte und auch etwas höhere warme Nebenkosten ergeben. Damit liegen wir im Durchschnitt von Sachsen-Anhalt. Bemerkenswert ist der Anstieg der Heizkosten in den letzten Jahren. Sie stiegen von 0,64 € im Jahr 2006 über 0,70 € im Jahr 2007 auf jetzt 0,80 € im Jahr 2008 jeweils pro Quadratmeter Wohnfläche.

1.3.3. Leerstand, Verluste aus Leerstand

Ende 2008 standen 825 unserer 4.032 Wohnungen leer, das waren ohne Abriss sieben Wohnungen weniger als Ende 2007. 1.857 Wohnungen waren zu diesem Zeitpunkt abgerissen.

Mit diesem Leerstand ergab sich ein Verlust aus Kaltmiete inklusive der zu tragenden Betriebskosten aus dem Leerstand von 2.876,8 T€, das waren ca. 25,9 % der geplanten Einnahmen der Jahreskaltmiete.

1.3.4. Mietrückstände in der WBGA

Neben den Mietausfällen wegen Leerstand mindern die Mietrückstände wegen mangelnder Zahlungsmoral unsere Einnahmen und schmälern somit unsere Liquidität.

per 31.12.2008 96.673,- € (Wertberichtigung 2008: 7.775,07 €)

1.3.5. Vermietung und Wohnungsanträge

Ein großer Teil der Umzüge in den letzten Jahren resultiert aus dem Leerzug von abzureißenden Wohnblöcken. Da 2008 kein Abriss stattfand gingen die Umzüge von 165 auf 122 zurück, der Neuabschluss von Mietverträgen konnte von 160 auf 174 gesteigert werden

Jahr	Kündigung		Abschluss		Umzüge
	Mietvertrag brutto	Mietvertrag netto	Mietvertrag brutto	Mietvertrag netto	
2008	289	(167)	296	(174)	122

(brutto – beinhaltet die Umzüge innerhalb der Genossenschaft)
(netto - ohne Umzüge innerhalb der Genossenschaft)

Die Mietanschlussquote liegt damit bei 102,4% bzw. 104,2% (netto).

Wohnungsanträge:

Für die einzelnen Wohngebiete liegen überwiegend Anträge für 2-Raum-Wohnungen in den unteren Etagen vor, ebenso werden auch 3-Raum-Wohnungen in den unteren Etagen gesucht. Diese Anträge beziehen sich vorrangig auf sanierten Wohnungsbestand mit Balkon sowie Küche und Bad mit Fenster. Die meisten Interessenten würden auch gern in oberen Etagen einziehen, aber nur wenn ein Aufzug vorhanden wäre. Die Zahl der Anträge war im Jahr 2008 gegenüber den Vorjahren leicht rückläufig. Die wesentliche Ursache liegt hier ganz offensichtlich im Fortschritt beim Stadtumbau Ost-Abriss begründet.

1.3.6. Grundstücksgeschäfte

Die Übertragung des Grund und Bodens an die WBGA im Rahmen des Wohnungsgenossenschaftsvermögensgesetzes ist abgeschlossen.

Im Jahr 2008 verkaufte die WBGA eine Fläche vor dem NP-Markt in der Robert-Dittmann-Straße (Fläche eines ehemaligen 11-Geschossers) an einen Bäckermeister aus Stendal, der dort im ersten Halbjahr 2009 einen Backshop mit einem Eiscafé errichten will. Außerdem verkaufte die WBGA 2008 eine Fläche hinter der Querstraße 1-4, die beim damaligen Verkauf vergessen worden war und nicht öffentlich zugänglich ist, an den jetzigen Besitzer der Häuser in der Querstraße..

1.3.7 Mitgliederbestand

Per 31.12.2007 hatte unsere Genossenschaft 3.144 Mitglieder.

Datum	Mitglieder	Zugang	Abgang	Mitglieder	Datum
01.01.2008	3.144	168	158	3.154	per 31.12.2008

Die eingezahlten Geschäftsguthaben verringerten sich 2008 um 23,9 T€ obwohl die Mitgliederzahl angestiegen ist. Das resultiert aus vermehrten Ratenzahlungen. Das Durchschnittsalter der Mitglieder beträgt 59 Jahre.

1.3.8. Tätigkeit der Organe, Mitgliederbetreuung

Die Organe der Genossenschaft (Vertreterversammlung, Aufsichtsrat, Vorstand) haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und - soweit erforderlich - hierzu Beschlüsse gefasst.

Unsere ordentliche Vertreterversammlung fand am 04.06.2008 statt und hat über den Jahresabschluss 2007 beschlossen sowie dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für 2007 Entlastung erteilt. Als Gast konnten wir Herrn Meißner, den Direktor des Verbands der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalts, begrüßen.

Im Mittelpunkt dieser Vertreterversammlung stand neben dem Jahresabschluss 2007 die Erörterung der schwierigen Lage der Genossenschaft infolge des strukturellen Leerstandes, die Weiterführung des Stadtbau Ost sowie die notwendige Umschuldung der Darlehen von Lone Stare. Weiter wurden die Neufassungen der Satzung und Wahlordnung der Genossenschaft einstimmig verabschiedet. Diese wurden am 10.07.2008 im Amtsgericht Stendal in das Genossenschaftsregister eingetragen. Im Rahmen der turnusmäßig anstehenden Aufsichtsratswahlen wurden Frau Königstedt, Herr Braune und Herr Instenberg wieder gewählt.

2008 wurden neun gemeinsame Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat durchgeführt (2007 waren es acht). Der Vorstand führte seine Beratungen kontinuierlich durch, in der Regel mehrmals in der Woche.

Die schon fast Tradition gewordenen Gesprächsrunden mit den Vertretern vor der Vertreterversammlung am 04.06.2008 fanden ebenfalls wieder statt. In diesen Beratungen wurden vor allem die Lage der Genossenschaft, die neue Satzung und Wahlordnung und Probleme in den einzelnen Wohngebieten besprochen.

1.3.9. Bautätigkeit

Im Jahr 2008 konzentrierte sich die Bautätigkeit auf abschließende Abrissarbeiten aus dem Jahr 2007 sowie einige wenige größere Instandhaltungen im ersten Halbjahr 2008 neben der normalen Instandhaltung in den bewohnten Wohnungen und der Herrichtung unbewohnter Wohnungen zur Wiedervermietung. Der erhöhte Kapitaleinsatz ließ nicht mehr zu.

Nachfolgend einige ausgewählte Maßnahmen :

- Erneuerung Aufzug SA 22 + Sanierung Treppenhaus SA 22	121,3 T€
- Malerarbeiten Fassade HZS 2-6	109,5 T€
- Giebeldämmung ADS 76	21,7 T€
- Giebelwerbung SHS 47, ADS 76, SA 56	17,1 T€
- Maler Treppenhäuser ADS 108-122	74,2 T€
- Erneuerung von Fenstern in 70 WE	112,0 T€
- Erneuerung von Fußböden in 146 WE	288,7 T€
- Erneuerung von WE-Türen und Innentüren in 280 WE	308,6 T€

Die Anzahl der Reparatur- und Mängelanzeigen war in den letzten Jahren rückläufig. Insbesondere in den Bereichen Elektro, Sanitär und Tischler werden zunehmend Maßnahmen realisiert, die dem modernen Wohnen dienen und die Sicherheitsbedürfnisse berücksichtigen (z.B. Einbau von FI-Schutzschaltern, zusätzliche Steckdosen und Wasseranschlüsse, neue Türen usw.). Die Zahlen dazu :

2005 : 7.479
 2006 : 7.190
 2007 : 6.570
 2008 : 6.433

Der Gesamtaufwand für Abriss-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen belief sich dabei auf 2.530,0 T€, davon 311,5 T€ wegen Abbruch und Umzug. Aus der Erneuerung von Fenstern und WE-Türen resultieren Modernisierungsumlagen in Höhe von 212,4 T€ pro Jahr.

1.3.10. Personalbereich, Verwaltungskosten

Unsere 4.032 Wohnungen wurden Ende 2008 von 32 Mitarbeitern betreut, dabei sind 21 Mitarbeiter für die kaufmännische und technische Verwaltung zuständig. Von diesen 21 Beschäftigten sind zwei hauptamtlich Vorstandsmitglieder, zwei Mitarbeiter im Sekretariat, fünf für die kaufmännische Verwaltung, fünf für das Wohnungswesen, einer für die Datenverarbeitung und fünf Mitarbeiter für die technische Verwaltung zuständig. Die restlichen Mitarbeiter setzen sich aus einem kleinen Regiebetrieb (ein Elektromonteur, zwei Sanitärinstallateure und zwei Maurer, einem Verwalter/Bote/ usw.) und sechs Hauswarten zusammen.

Die Verwaltungskosten betragen im Jahr 2008 238,81 € (2007 204,54 €) pro WE und Jahr.

1.3.11. Liquiditätssichernde Maßnahmen

Um die Liquidität zu sichern und zu erhöhen, wurden von 2006 bis 2008 Mietanhebungen nach dem Vergleichsmietensystem durchgeführt. Damit und mit einer Stabilisierung der Vermietung in den Jahren 2007 und 2008 stand 2008 wie schon 2007 mehr Istmieteeinnahmen zur Verfügung als im Vorjahr.

Die wichtigste Maßnahme in den letzten Jahren war die Vereinbarung einer 2%-igen Zinsreduzierung ab 01.01.2003 mit unseren Gläubigerbanken. Damit verbunden war nach vorheriger Tilgungsaussetzung die Aufnahme einer 1%-igen Tilgung auf das verbliebene Effektivkapital. Diese Regelung war bis Ende 2007 befristet. Trotz intensiver Bemühungen im Jahr 2007 gelang uns weder die Umschuldung der Darlehen der Westend Olympic GmbH, die von Hudson Advisors Germany GmbH verwaltet werden, noch die Umschuldung der Darlehen aller Altgläubiger. Hudson hat dann, wie bereits 2006/2007 angekündigt, ab Januar 2008 neun Prozent Zinsen auf das Nominalkapital verbunden mit einem Prozent Tilgung auf das Nominalkapital als Kapitaldienst für alle neu zu prolongierenden Darlehen genommen. Die anderen Altgläubiger prolongierten bis Ende 2008 jeweils zu marktübliche Konditionen, teilweise monatlich. Die Zinsaufwendungen stiegen im Jahr 2008 auf 4,3 Mio.€ gegenüber 2,8 Mio.€ 2007 und die Tilgungen stiegen um ca. 150 T€.

Im November 2007 hatten wir mit der DIMA aus Berlin ein unabhängiges Finanzierungsinstitut mit der Lösung unserer Problematik (Ablösung der Altgläubiger möglichst mit Kapitalschnitt und Neufinanzierung) beauftragt. Nach erfolglosen und unprofessionellen Bemühungen haben wir der DIMA im Februar 2008 gekündigt.

Im April 2008 haben wir die Berlin-Brandenburgische-Treuhand (BBT) vertraglich gebunden, um die Ablösung der Altgläubiger mit Kapitalschnitt zu erreichen und neue Gläubiger für eine Umfinanzierung zu finden. Die BBT hat zusammen mit uns, unserem Verband in Magdeburg (VdWg) und auch dem Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) viele Gespräche und Verhandlungen geführt. Lediglich die Investitionsbank von Sachsen-Anhalt (IB) und die Deutsche Kreditbank (DKB) waren zur Umfinanzierung bereit. Die Suche nach einem notwendigen dritten oder auch mehreren anderen Partnern gestaltete sich schwierig

Durch die sich immer weiter verschärfende Finanzkrise (siehe auch Punkt 1.1.1 wirtschaftliche Rahmenbedingungen) verschlechterten sich die Aussichten für eine erfolgreiche Umschuldung praktisch von Tag zu Tag. Erst waren die Altgläubiger nicht zu den notwendigen Kapitalschnitten bereit und gegen Ende 2008, als die Kapitalschnitte zugesagt waren, waren kaum noch Banken bereit, sich in Stendal zu engagieren. Kurz vor Weihnachten 2008 zog z.B. eine Bank aus Hamburg ihre Finanzierungszusage zurück, die eine komplette Umschuldung ermöglicht hätte. Von den Altgläubigern wurde uns daraufhin nach teilweise langwierigen Verhandlungen eine weitere Prolongation bis zum 31.03.2009 zugesagt

Mehr dazu im Punkt D – Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

1.3.12. Rechtsstreitigkeiten

Eine Wohnungsräumung mittels Gerichtsvollzieher wurde 2008 nicht durchgeführt. Es gab einige kleinere Gerichtsverfahren wegen Nebenkostennachzahlungen bzw. Abstandszahlungen, die von der WBGA gewonnen wurden bzw. noch laufen. Drei Räumungsklagen wegen Mietrückständen konnten zurückgezogen werden, da die Mieter nach Zustellung der Klage noch vor dem Gerichtstermin ausgezogen sind. Eine Räumungsklage wegen illegaler Stromentnahme von Allgemeinstrom für den Privatverbrauch wurde von der WBGA Anfang 2009 gewonnen.

1.3.13. Stadtumbau Ost in Stendal

Qualitative Aufwertung der Stadt gepaart mit Schrumpfung ist eine Aufgabe mit historischer Dimension, die es seit Beginn der Industrialisierung nicht gegeben hat und die nun über viele Jahre hinweg die Konzeptionen der Stadtentwicklung und des Wohnungsbaus beeinflussen wird – zunächst in den neuen Ländern, in zunehmendem Maße aber auch in Regionen und Städten der alten Länder.

In den letzten Jahren hat der Stadtumbau Ost spürbar Fahrt aufgenommen. Auch in Stendal konnten durch die Stendaler Wohnungsbaugesellschaft und die Wohnungsbau-Genossenschaft „Altmark“ eG verstärkt Wohnungen vom Markt genommen werden. Von den bis zum Programmjahr 2008 bewilligten ca. 4.500 Abrissen in Stendal sind etwa 4.250 vollzogen. Die Genossenschaft hat 1.857 Abrisse vorgenommen

1.3.14 Arbeitskreis Altmark der Wohnungsgenossenschaften

Der Arbeitskreis Altmark ist ein Zusammenschluss von derzeit 13 Genossenschaften aus der Altmark, die von Genthin und Haldensleben über Stendal bis Havelberg und Salzwedel reichen. Die Ursprünge wurden schon zu DDR-Zeiten gelegt. Heute treffen sich diese Genossenschaften etwa achtmal im Jahr zum Erfahrungsaustausch. Unsere Genossenschaft als größte Genossenschaft der Region übernimmt hier eine Stützpunktfunktion, wobei auch die weiteren etwa 15 kleinen Genossenschaften mindestens einmal im Jahr mit einbezogen werden.

Am 22.02.2008 fand das letztjährige Treffen der kleinen Genossenschaften und am 13.03.2009 das diesjährige Treffen in unseren Räumen statt. Bei beiden Beratungen standen Vertreter unseres Verbandes als Gäste für die Beantwortung von Fragen zur Verfügung. Schwerpunktmäßig ging es bei beiden Beratungen um die aktuelle wohnungswirtschaftliche Lage sowie neue Gesetzlichkeiten im schwierigen wirtschaftlichen Umfeld der heutigen Zeit.

B Darstellung der Lage

2. Lagedarstellungen

Im Nachfolgenden soll speziell auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eingegangen werden. Diese Daten im Vergleich zum Vorjahr oder auch zu Vorjahren sind wichtig, um Risiken zu erkennen und um eine Vergleichbarkeit zwischen den Perioden wie auch zwischen den Unternehmen zu gewährleisten.

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet und stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR	Veränderung TEUR
Aktivseite			
Anlagevermögen	83.030,7	87.225,8	./ 4.195,1
Umlaufvermögen			
- mittelfristig	22,6	29,0	./ 6,4
- kurzfristig	7.132,2	7.775,6	./ 643,4
Rechnungsabgrenzungsposten	0,8	0,6	+ 0,2
Gesamtvermögen	90.186,3	95.031,0	./ 4.844,7
Passivseite			
Eigenkapital	23.327,2	25.736,2	./ 2.409,0
Rückstellungen			
- mittelfristig	0,0	0,0	0,0
- kurzfristig	220,0	256,6	./ 36,6
Verbindlichkeiten			
- langfristig	61.399,6	63.544,0	./ 2.144,4
- kurzfristig	5.155,5	5.436,0	./ 280,5
Rechnungsabgrenzungsposten	84,0	58,2	+ 25,8
Gesamtkapital	90.186,3	95.031,0	./ 4.844,7

2.1.1. Kapitalstruktur

	31.12.2008	31.12.2007	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Eigenkapital	23.327,2	25.736,2	./.
Rückstellungen	220,0	256,6	./.
Verbindlichkeiten	66.639,1	69.038,2	./.
Gesamtkapital	90.186,3	95.031,0	./.

Im Eigenkapital sind Geschäftsguthaben von 4.110,1 TEUR enthalten (2007 : 4.134,0 TEUR)

In den langfristigen Verbindlichkeiten sind Darlehen von 61.399,6 TEUR enthalten, die alle mit Grundpfandrechten/Zessionen gesichert sind (2007 : 63.544,0 TEUR).

Insgesamt ist das Bilanzvolumen um 4,8 Mio. € auf 90,2 Mio. € gesunken. Die Abnahme resultiert auf der Aktivseite im Wesentlichen aus dem Rückgang im Anlagevermögen (2,0 Mio. € planmäßige und 2,2 Mio. € außerplanmäßige Abschreibungen) und der Abnahme der Forderungen um 0,6 Mio. €.

Auf der Passivseite resultiert die Abnahme überwiegend aus dem Rückgang der langfristigen Verbindlichkeiten für Objektfinanzierung (planmäßige Tilgungsleistungen von 1.041,9 T€ und 1.102,5 T€ Abrissentschuldung durch die KfW) und dem Jahresfehlbetrag 2008 in Höhe von 2.385,1 T€.

Die Eigenkapitalquote bezogen auf die Bilanzsumme beträgt 2008 26,2 %, das sind 1,2 Prozentpunkte weniger als 2007. Ursache hierfür ist der Jahresfehlbetrag 2008.

Zum 31.12.2008 besteht ein Nettogeldvermögen in Höhe von 1.673,5 T€ (2007: 2.025,4 T€). Die Genossenschaft ist im Geschäftsjahr 2008 ihren Zahlungsverpflichtungen nachgekommen. Ein Kontokorrentkredit besteht nicht.

Die Liquidität für die Jahre 2009 und 2010 ist stark von der Entwicklung des Kapitaldienstes abhängig, was in den Punkten C, D und E behandelt wird.

Die dem Unternehmen langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren – neben lang- und mittelfristigen Vermögenswerten – noch rund 1,7 Mio. € im kurzfristigen Bereich.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet.

2.1.2. Kennziffern zur Vermögenslage

Die Eigenkapitalquote spiegelt das Verhältnis vom bilanziellen Eigenkapital zur Bilanzsumme wieder.

	2008	2007	2006	2005	2004
Eigenkapitalquote in %	26,2	27,4	25,3	25,1	24,3

Der Sanierungsgrad stellt sich dabei wie folgt dar :

- vollsanierte Wohnungen:	2.228	=	55,3%
- teilsanierte Wohnungen:	1.804	=	44,7%
	<u>4.032</u>		

Die Anlagenintensität spiegelt das Verhältnis vom Anlagevermögen zur Bilanzsumme wieder.

	2008	2007	2006	2005	2004
Anlagenintensität	0,92	0,91	0,92	0,93	0,93

Der Fremdkapitalzinssatz gibt das Verhältnis der Zinsen und anderer Aufwendungen für Fremdmittel zum langfristig aufgenommenen Fremdkapital wieder.

	2008	2007	2006	2005	2004
Fremdkapitalzinssatz	7,02%	4,35%	4,31%	4,37%	4,71%

Durchschnittliche Verschuldung je Quadratmeter Wohnfläche in EUR

	2008	2007	2006	2005	2004
Durchschnittliche Verschuldung je qm Wohnfläche in EUR	252,01	260,81	255,18	228,75	229,19

2.2. Finanzlage

Die Liquidität wurde über das Geschäftsjahr jederzeit gewährleistet, nicht benötigte liquide Mittel wurden zinsgünstig angelegt und erhöhten somit das Eigenkapital.

Vereinfachte Cash Flow Rechnung :

	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR
Jahresüberschuss (+)		1.384,1	
Jahresfehlbetrag (-)	2.385,1		241,1
Abschreibungen (+)	4.155,6	1.978,2	3.394,2
Zuschreibungen (-)	0,0	0,0	0,0
Langfristige Fremdmittel			
Valutierungen (+)	0,0	0,0	0,0
Abrissentschuldung (-)	1.077,1	1.631,0	1.189,2
Langfristige Rückstellungen			
Zuführungen (+)	0,0	0,0	0,0
Auflösungen (-)	0,0	0,0	13,9
= Cash Flow	+ 693,4	+ 1.731,3	+ 1.950,0
planmäßige Tilgung (-)	1.041,9	893,1	831,6
Wohnungswirtschaftlicher Cash Flow	./. 348,5	+ 838,2	+ 1.118,4

Negativ beeinflusst wurde das Ergebnis durch den gegenüber 2007 stark erhöhten Kapaldienst (5,3 Mio, € in 2008 gegenüber 3,7 Mio. € 2007) . siehe dazu auch Punkt 1.3.11 .

2.3. Ertragslage

Aufwendungen und Erträge 2008 mit Vergleich zu 2007

	2008 TEUR	2007 TEUR
Aufwendungen		
1. Hausbewirtschaftung (davon Instandhaltung)	6.634,9 2.218,5	6.580,4 2.500,0)
2. Zinsen u.ä.	4.307,3	2.765,3
3. Abschreibungen (davon außerplanmäßig)	4.155,6 2.177,9	1978,2 0,0)
4. Personalaufwand (davon Lohn/Gehalt (davon soziale Abgaben (davon Rückstellung ATZ	1.483,5 1.243,2 240,3 0,0	1.482,8 1.238,4) 244,1) 0,3)
5. Sonstige betr. Aufwendungen	679,2	1.023,0
7. Sonstige Steuern	226,4	195,9
8. Sonstige Aufwendungen für Lief. und Leist. durch Dritte	0,0	0,1
	17.486,9	14.025,7
Erträge		
1. Hausbewirtschaftung (davon Erlösschmälerung)	12.412,7 2.436,2	12.302,3 2.893,5)
1a Erhöhung/Verringerung des Bestandes an unfertigen Leistungen	+ 382,7	+ 41,2
2. Sonstige betriebliche Erträge	2.158,5	2.928,9
3. Zinsen u. ä. Erträge	147,9	137,4
4. Außerordentliche Erträge	0,0	0,0
	15.101,8	15.409,8
Jahresüberschuss		1.384,1
Jahresfehlbetrag	2.385,1	

Der Jahresfehlbetrag 2008 ist entsprechend des gemeinsamen Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat vom 17.03.2008 in Höhe 2.385.075,30 € der Sonderrücklage zu entnehmen. Dieser Beschluss bedarf der Bestätigung durch die Vertreterversammlung am 17.06.2008.

Bei einer Bilanzsumme 2008 von 90.617.916,91 EUR wird ein Jahresfehlbetrag von 2.385.075,30 EUR ausgewiesen.

Ergebnisse der letzten Jahre mit und ohne außerplanmäßige Abschreibungen:

Jahr	Ergebnis	außerplanmäßige Abschreibung	Ohne außerplanmäßige Abschreibung
2004	- 2.948.435,15	- 2.624.876,00	- 323.559,15
2005	- 70.000,59	- 1.287.959,00	+ 1.217.958,41
2006	- 241.125,61	- 1.300.173,00	+ 1.059.047,39
2007	+ 1.384.139,21	0,00	+ 1.384.139,21
2008	- 2.385.075,30	- 2.177.924,00	- 207.151,30

Unser Sanierungskonzept mit der 2%-igen Zinsreduzierung (Hilfe der Banken), der Gewährung von Fördermitteln für Abriss und Umzug sowie der Ausreichung von Altschuldenhilfe nach Abriss zur Tilgung der Altschulden hatte bis Ende 2007 gegriffen. Bis Anfang 2008 konnten rund 7,7 Mio. € Altschulden getilgt werden. 2008 wurde ein erheblich höherer Kapitaldienst von den Altgläubigern genommen, speziell durch den privaten Investor Westend Olympic GmbH, der für zu prolongierende Darlehen 9% Zinsen und 1% Tilgung auf das Ursprungskapital verlangte, so dass das Ergebnis auch ohne außerplanmäßige Abschreibungen negativ ist.

Der Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss ergibt sich wie folgt :

	2008 TEUR	2007 TEUR
Geschäftsergebnis	- 2.118,8	- 950,1
+ Zinsergebnis	+ 144,9	+ 137,4
+ Neutrales Ergebnis	- 411,2	+ 2.196,8
Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 2.385,1	+ 1.384,1
Steuern	0,0	0,0
Jahresfehlbetrag (-)/ Jahresüberschuss	- 2.385,1	+ 1.384,1

Das neutrale Ergebnis ergibt sich im Wesentlichen aus der Abrissentschuldung (1.077,1 T€) und den Fördermitteln 939,2 T€ für den Abriss, denen die Aufwendungen für direkte Abrisskosten (311,5 T€) und die außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 2.177,9 T€ gegenüber gestellt werden.

Das Geschäftsergebnis stammt aus folgenden Quellen :

	2008 TEUR	2007 TEUR
Hausbewirtschaftung	- 2.073,0	- 911,4
Sonstiger Geschäftsbetrieb	- 45,8	- 38,7
	- 2.118,8	- 950,1

Der wirtschaftliche Verlust aus der Hausbewirtschaftung beträgt 2.073,0 T€ (Vorjahr 911,4 T€). Die Ertragslage aus der Hausbewirtschaftung ist nach wie vor nicht zufriedenstellend. Auch wenn die Istmieten gegenüber dem Vorjahr durch Mietanhebungen und Stabilisierung der Vermietung gegenüber dem Vorjahr leicht gesteigert werden konnten, waren insbesondere die hohe Instandhaltung zur Herrichtung von Wohnungen vor Vermietung sowie die Erlösschmälerungen aus dem Leerstand gegenläufig. Trotz der Mietanhebungen nach Vergleichsmietensystem sind wir vom Durchschnitt von Sachsen-Anhalt noch weit entfernt. Hier besteht in den nächsten Jahren neben einer Verringerung des Leerstandes Ertragspotential.

Wesentliche Auswirkungen auf das schlechte Ergebnis in der Hausbewirtschaftung sind die in 2008 erhöhten Aufwendungen für Zinsen um 1.539,1 T€.

Der Zinsaufwand zur Istmiete zeigt den Anteil der (monatlichen) Netto-Kaltmiete, der auf die Kosten der Fremdfinanzierung entfällt. (in Prozent)

	2008	2007	2006	2005	2004
Zinsaufwand zur Istmiete	49,8	32,3	33,4	34,5	38,4

Die Zins- und Tilgungsbelastung zur Istmieta zeigt den durch die Fremdfinanzierung verursachten Zahlungsmittelabfluss. (in Prozent)

	2008	2007	2006	2005	2004
Zins u. Tilgung zur Istmieta	61,9	42,8	43,2	44,0	47,3

	2008	2007	2006	2005	2004
pro qm WF und Monat Durchschnittsmieten kalt Im Jahr xxxx in EUR	3,81	3,68	3,54	3,47	3,42

	2008	2007	2006	2005	2004
Leerstandsquote in % der WE per 31.12.xxxx	20,46	20,63	24,52	33,93	34,31
Durchschnitt im Jahr	20,53	24,57	29,81	34,62	38,55

	2008	2007	2006	2005	2004
in % von den Netto- Kaltmieteinnahmen Erlösschmälerung aus Leerstand (inkl. Wertber. unfert. Leistungen)	25,9	30,0	35,3	39,6	42,8

Verhältnis der Kündigungen zur Wohnungsvergabe:

	2008	2007	2006	2005	2004
Vergabequote	102,4	96,4	76,9	73,8	82,2

Kündigungen ohne Umzüge innerhalb der WBGA. Die Fluktuationsquote liegt mit 4,1% im Jahr 2008 weiterhin auf niedrigem Niveau und ist damit auch Ausdruck der Mieterzufriedenheit

	2008	2007	2006	2005	2004
Fluktuationsquote	61,9	42,8	43,2	44,0	47,3

Kosten der Instandhaltung und Sanierung

	2008	2007	2006	2005	2004
in EUR je qm bewirtschaftete Wohnfläche Kosten IH / Sanierung (ohne eigenen Regiebetrieb)	9,11	10,26	9,47	7,61	6,44

2.4 Finanzinstrumente

Für die als originäre Finanzinstrumente einzustufenden Forderungen und Verbindlichkeiten gelten die bei der jeweiligen Bilanzposition angeführten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze. Das Kreditrisiko von Forderungen entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen, um vorgenommene Wertberichtigungen reduzierten Wertansätzen. Durch eine kontinuierliche Überwachung der Forderungen werden die Mietausfälle auf einem sehr niedrigen Niveau gehalten. Der Ausgleich der Verbindlichkeiten erfolgt unter strikter Einhaltung der vereinbarten Skontofristen. Derivate Finanzinstrumente wurden nicht abgeschlossen.

C Hinweise auf wesentliche Risiken der künftigen Entwicklung

3. Gefährdungspotentiale für die Entwicklung der WBGA

3.1. Wirtschaftliche Gefährdungspotentiale

Durch die Inanspruchnahme der Altschuldenhilfe gemäß Altschuldenhilfegesetz konnte die Genossenschaft eine Teilentlastung von ca. 42,5 Mio. EUR erreichen. Diese Entlastung wurde Ende 2000 durch den Schlussbescheid der KfW gesichert, nachdem der Antrag auf das „Nichtvertretenmüssens“ der WBGA im April 1998 positiv beschieden wurde.

Im Verlaufe des Jahres 2002 konnten wir in Verhandlungen mit den Banken erreichen, dass ab 01.01.2003 für alle Darlehen eine zweiprozentige Zinsreduzierung wirksam wurde und wir wieder mit 1% auf das Effektivkapital tilgen. Diese Vereinbarung galt bis Ende 2007. Bereits 2006/2007 hatte Hudson Advisors Germany GmbH angekündigt, für alle ab Januar 2008 zu prolongierenden Darlehen 10 % Kapitaldienst auf das Ursprungskapital zu nehmen. Umfangreiche Bemühungen im Jahr 2007, eine Umschuldung der Darlehen von Hudson allein oder aller Darlehen der Altgläubiger zu erreichen, schlugen leider fehl.

Ende November 2007 konnte zumindest erreicht werden, dass alle Gläubiger außer Hudson Advisors Germany GmbH ab Januar 2008 bei zu prolongierenden Darlehen zunächst Marktzinsen nehmen und ein Prozent auf das Effektivkapital per 01.01.2003 abzüglich Altschuldenhilfe tilgen.

Gegenüber 2007 erhöhte sich der planmäßige Kapitaldienst im Jahr 2008 von etwa 3.658 TEUR auf 5.346 TEUR. Dieser Kapitaldienst ist auf Dauer nicht leistbar. Leider gelang es uns im Jahr 2008 durch die sich immer weiter verschärfende Finanzkrise nicht, unsere Verbindlichkeiten gegenüber unseren Altgläubigern umzuschulden (siehe auch Punkt 1.3.11). Weiter dazu unter Punkt D.

3.2. Rechtliche Gefährdungspotentiale

Rechtliche Gefährdungspotentiale für unsere Genossenschaft sind gegenwärtig nicht zu erkennen, wenn die o.a. wirtschaftlichen Gefährdungspotentiale nicht zum Tragen kommen.

D Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Nach der Absage der M.M. Warburg & Co. Hypothekenbank aus Hamburg kurz vor Ende 2008 nahm die Genossenschaft noch im Jahre 2008 Kontakte zur Kreissparkasse Stendal und zur Volksbank Stendal auf. Erste Gespräche und die Übergabe von entsprechenden Unterlagen fanden am 09.01.2009 und am 15.01.2009 statt. Die beiden regionalen Bankinstitute sollten im Rahmen eines Konsortiums mit der Investitionsbank Sachsen-Anhalts und der Deutschen Kreditbank AG den Ausfall der M.M. Warburg & Co Hypothekenbank ersetzen. Ende Februar sagte dann die Kreissparkasse ab und Anfang März die Volksbank, die lediglich vorbehaltlich der Zustimmung ihrer Gremien maximal 2 Mio. € finanzieren würde, aber nicht in einem Konsortium.

Eine Beratung zwischen der DKB, der BBT, dem VdWg und der WBGA am 11. Februar 2009 in Magdeburg analysierte den Stand der Umschuldungsbemühungen und alle Beteiligten kamen zu der Erkenntnis, das jetzt nur noch mit Hilfe des Staates (Land oder Bund) eine Lösung möglich ist. Durch Herrn Meißner vom VdWg konnte dann am 06.03.2009 kurzfristig ein Gespräch mit Vertretern des Finanzministeriums und Bauministeriums und der Investitionsbank Sachsen-Anhalts, der DKB, der BBT, des VdWg und der Genossenschaft beim Verband in Magdeburg arrangiert werden. Alle Beteiligten waren sich darin einig, dass so schnell wie möglich eine Umschuldung bei der WBGA erfolgen muss und die Vertreter des Landes Sachsen-Anhalt sagten dafür ihre notwendige Hilfe ausdrücklich zu. Die WBGA erstellt als Voraussetzung bis Mitte März 2009 den vollständigen Jahresabschluss 2008 und die DKB sucht um Bewilligung der Lösung mit Landeshilfe bei Ihrem Vorstand nach. Eine Lösung der Umschuldungsproblematik im Jahr 2009 scheint damit sicher zu sein.

E Voraussichtliche Entwicklung der WBGA

5. Prognose- und Risikobericht

5.1. Wirtschafts- und Finanzplanung 2009 und 2010

Die Finanzplanung der Genossenschaft für 2009 ist vom Zeitpunkt der sicher scheinenden Umschuldung abhängig. Der Zeitpunkt der Umschuldung im Jahr 2009 ist derzeit unklar. Obwohl spätestens der 30.09.2009 für die Umschuldung vorgesehen ist, wird für die Planung 2009 von den jetzigen Kreditbedingungen (März 2009) ausgegangen. Alle anderen Annahmen wären zu spekulativ.

Finanzplan 2009 im Vergleich zum Ist 2008 in TEUR :

	Plan 2009	Ist 2008
Mieteinnahmen (Sollmiete)	11.139	11.098
Gewerbliche Mieteinnahmen	65	68
Sonstige Einnahmen	825	2.522
(davon Fördermittel	421	2.016)
Einnahmen gesamt	12.029	13.688
Personalausgaben	1.480	1.483
Laufende Instandhaltung und Investitionen	2.220	2.209
Zinsaufwand	3.570	4.307
Tilgung	1.071	2.144
Sonstige Ausgaben (i.W. Erlösschmälerungen)	3.536	3.652
Auszahlung Geschäftsguthaben	180	175
Ausgaben gesamt	12.057	13.980
Gewinn		
Verlust	./. 28	./. 265

Trotz der schwierigen Bedingungen durch den stark erhöhten Kapitaldienst in 2008 gegenüber 2007 entsprach das Ist 2008 im wesentlichen dem Plan 2008, was auf ein diszipliniertes Wirtschaften der WBGA hinweist.

Das Bilanzergebnis 2009 wird sich auch mit oben gemachten Annahmen kaum von dem von 2008 unterscheiden. Die Liquidität für 2009 erscheint bei normalem Geschäftsverlauf gesichert. Investitionen, wie die Erneuerung weiterer Aufzüge in Hochhäusern, können derzeit nicht realisiert werden. Die normale Instandhaltung ist gewährleistet.

Auf eine detaillierte Vorschau für das Jahr 2010 wird an dieser Stelle verzichtet, da die Modalitäten der geplanten Umschuldung im Detail noch offen sind, z.B. eine mit den Neugläubigern abgestimmte Investitionsplanung.

Sollte wider Erwarten im Jahr 2009 keine Umschuldung gelingen und die Altgläubiger weiter Marktzinsen nehmen sowie Hudson Advisors Germany GmbH weiter 10 Prozent Kapitaldienst bei Prolongation ist die Liquidität 2009 bei diszipliniertem Wirtschaften ohne Investitionen gewährleistet und wohl auch im Jahr 2010 gegeben. Der Zustand der Bestände würde sich dann aber eher verschlechtern und eine gute Vermietung zunehmend beeinträchtigen.

5.2. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Mit einem hohen Einsatz aller Mitarbeiter war es 2008 bei weiter schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in unserer Genossenschaft möglich, ein akzeptables Ergebnis zu erzielen. In Anbetracht der um 1,5 Mio. € erhöhten Zinsaufwendungen und der Sonderabschreibung von ca. 2,2 Mio. € ist der Jahresfehlbetrag von ca. 2,4 Mio. € gerade noch zufrieden stellend.

Wesentlich für ein gesichertes Fortbestehen der WBGA ist eine schnellst mögliche komplette Umschuldung der Darlehen aller Altgläubiger noch im Jahr 2009, da sonst früher oder später die Insolvenz der Genossenschaft droht. Hilfreich ist dabei insbesondere die avisierte Unterstützung des Landes Sachsen-Anhalt, also der Politik, wie von uns in der Vergangenheit des Öfteren angemahnt. Ohne die Politik und deren Gesetzgebung wäre bekanntlich ein Einstieg von Hudson bei uns gar nicht möglich gewesen.

Unabdingbar ist weiter eine gute Vermietung unserer Liegenschaften zu sozial-verträglichen Mieten auch bei Mietanhebungen ohne Zunahme des Leerstandes.

Die Mitarbeiter, der Aufsichtsrat und der Vorstand setzen sich mit ganzer Kraft dafür ein, die Genossenschaft auch unter schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen voran zu bringen und um weiterhin eine spekulationsfreie, generationsübergreifende und dauerhaft sichere Wohnraumversorgung für die jetzigen und zukünftigen Mitglieder zu sichern.

Stendal, den 17.03.2009

Schwerin Baeß
Vorstandsmitglieder